Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

ESKİŞEHİR - SEYİTGAZİ - SANCAR

0 ADA - 398, 399 PARSELLER

2 ADET TARLA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200009
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	28.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Sancar Mahallesi, İkitepearası Mevki, 0 Ada, 398 ve 399 Parseller, Seyitgazi/Eskişehir
Taşınmaz ID	56505561, 56505563
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi, 0 Ada, 398 ve 399 Parseller
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Boş Tarla

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**Toplam**	**KDV Hariç**	**13.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**15.340.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**13.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**15.340.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi, 0 adada yer alan; 398 parsel sayılı ve 440 m2 yüzölçümlü, 399 parsel sayılı ve 920 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

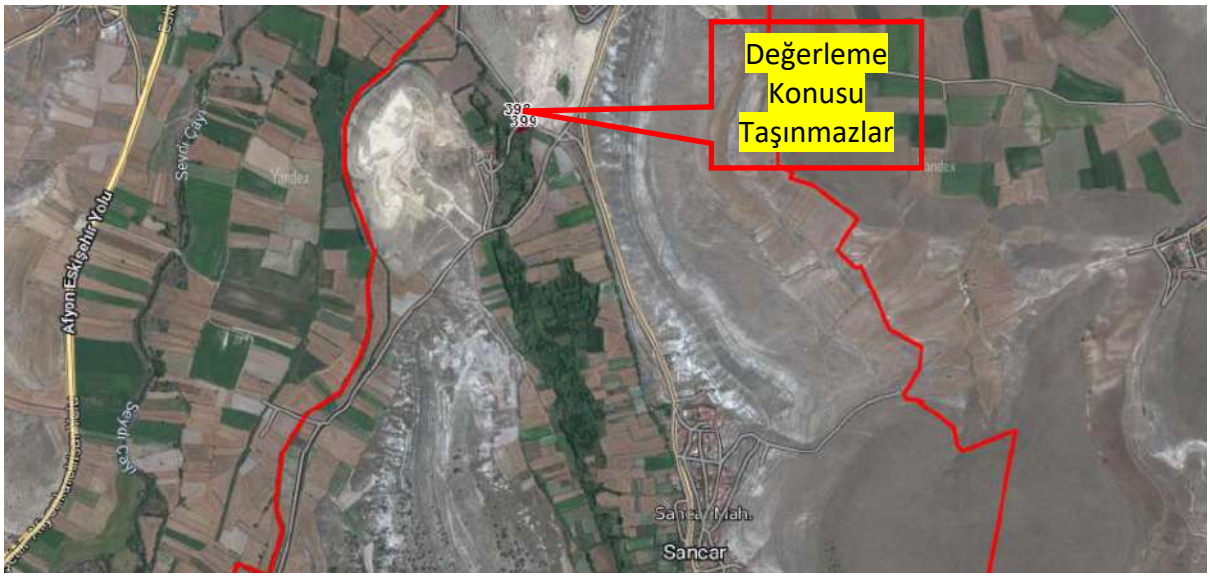
TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Seyitgazi İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Seyitgazi İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 6,3 km güneybatısında, Sancar Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 1,35 km kuzeybatısında, Eskişehir – Afyonkarahisar Karayolu'nun 1,1 km doğusunda yer alan yakın çevresinde; köy yerleşkeleri, mermer depolama alanları ve tarlalar yer almaktadır.

398 Parsel: Geometrik olarak yamuk dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda üzerinde değişik ağaçlar ve çalılıkların bulunduğu, bir bölümünün yol olarak kullanıldığı görülmüştür. Koordinatları; "39.4073, 30.6401" biçimimdedir.

399 Parsel: Geometrik olarak dört köşesi olan yamuk biçimli olup topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda üzerinde elektrik hattı ile değişik ağaçlar ve çalılıkların bulunduğu, bir bölümünün yol olarak kullanıldığı görülmüştür. Koordinatları; "39.4071, 30.6403" biçimimdedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	0
İlçesi	Seyitgazi	Parsel No	**398**
Mahallesi	Sancar	Yüzölçümü (m2)	440,00
Köyü	-	Yevmiye No	1020

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	İkitepearası	Sayfa No	398
Pafta No	7	Tapu Tarihi	19.04.2012
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyadı / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	0
İlçesi	Seyitgazi	Parsel No	**399**
Mahallesi	Sancar	Yüzölçümü (m2)	920,00
Köyü	-	Yevmiye No	1020
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	İkitepearası	Sayfa No	399
Pafta No	7	Tapu Tarihi	19.04.2012
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyadı / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:
- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (04.11.2020 – 6314).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Seyitgazi Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlarının parsellerinin güncel imar durumu; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" içerisinde kalmaktadır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

-

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Tarıma elverişli olmamaları.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılabilmiştir.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arazileri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

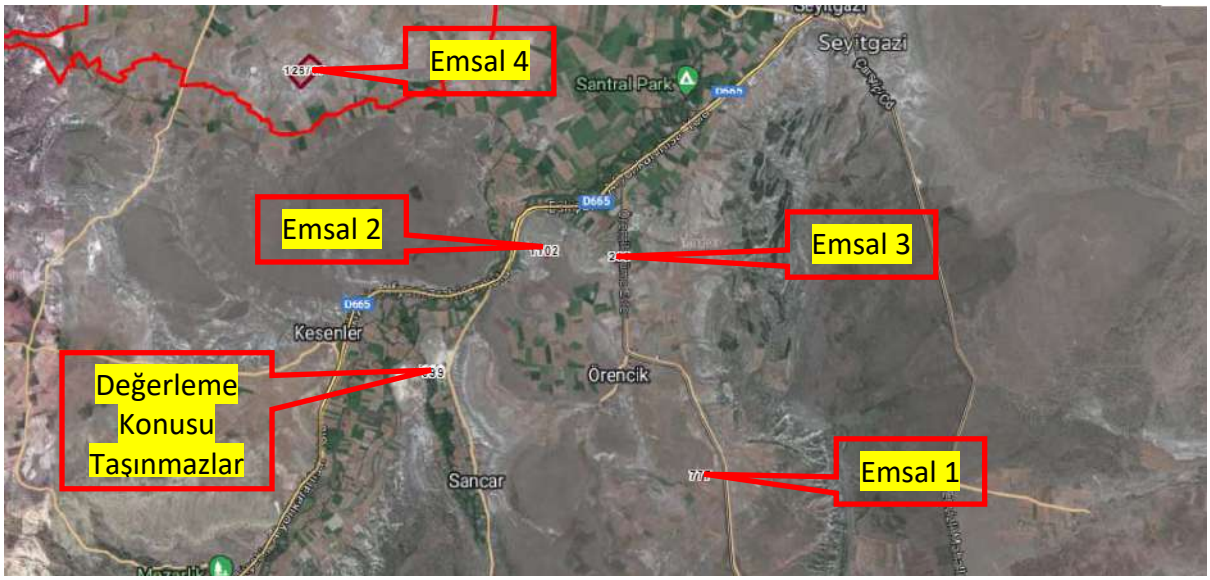
- **Satılık Tarla (Başkan Emlak / 532 - 762 72 22)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,3 km güneydoğusunda, Örencik Mahallesi, 0 ada 777 parsel sayılı, 4.500 m2 yüzölçümlü tarla 40.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 9.- TL]*

- **Satılık Tarla (HG Öykü Emlak / 532 - 748 26 78)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 1,9 km kuzeydoğusunda, Sancak Köyü Yolu'na cepheli, Örencik Mahallesi, 0 ada 1102 parsel sayılı, 3.350 m2 yüzölçümlü tarla 45.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 13.- TL]*

- **Satılık Tarla (Güleryüz Emlak inşaat / 542 - 601 43 72)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km kuzeydoğusunda, Örencik Küme Evler Yolu'na cepheli, Örencik Mahallesi, 0 ada 246 parsel sayılı, 3.700 m2 yüzölçümlü tarla 55.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 15.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- **Satılık Tarla (Remax Gayrimenkul / 507 - 418 94 00)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,65 km kuzeybatısında, Arslanbeyli Mahallesi, 126 ada 17 parsel sayılı, 63.483,43 m2 yüzölçümlü tarla 535.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 8,5.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatının yaklaşık 10.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
398	440,00	10	4.000
399	920,00	10	9.000
	1.360,00		**13.000**

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenli bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer almaktadırlar. Bu durumlarıyla, taşınmazlar için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve toplam değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların tümünün arazileri için 50.- TL dolayında aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Taşınmazların niteliklerinin, imar, yapılaşma ve mülkiyet durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama
-

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
-

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Tapu kütüklerinde yer alan kayıtlar, taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazların değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazları 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değerleri toplamı 13.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazların Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri toplamı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazların Değeri;			
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum		Mevcut Durum	
Aralık 19	-	-	-	4.000 .- TL	672 .- USD	4.000 .- TL	672 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	5.000 .- TL	673 .- USD	5.000 .- TL	673 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	13.000 .- TL	974 .- USD	13.000 .- TL	974 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi, 0 adada yer alan; 398 parsel sayılı ve 440 m2 yüzölçümlü, 399 parsel sayılı ve 920 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**398 Parsel**	**KDV Hariç**	**4.000**	**.- TL**	**300**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**4.720**	**.- TL**	**353**	**.- USD**
	399 Parsel	**KDV Hariç**	**9.000**	**.- TL**	**674**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**10.620**	**.- TL**	**795**	**.- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**398 Parsel**	**KDV Hariç**	**4.000**	**.- TL**	**300**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**4.720**	**.- TL**	**353**	**.- USD**
	399 Parsel	**KDV Hariç**	**9.000**	**.- TL**	**674**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**10.620**	**.- TL**	**795**	**.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın gösterge döviz satış kurları (31.12.2019 -> 1 USD = 5,9507.- TL), (31.12.2020 -> 1 USD = 7,4327.- TL) ve (31.12.2021 -> 1 USD = 13,3530.- TL) üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

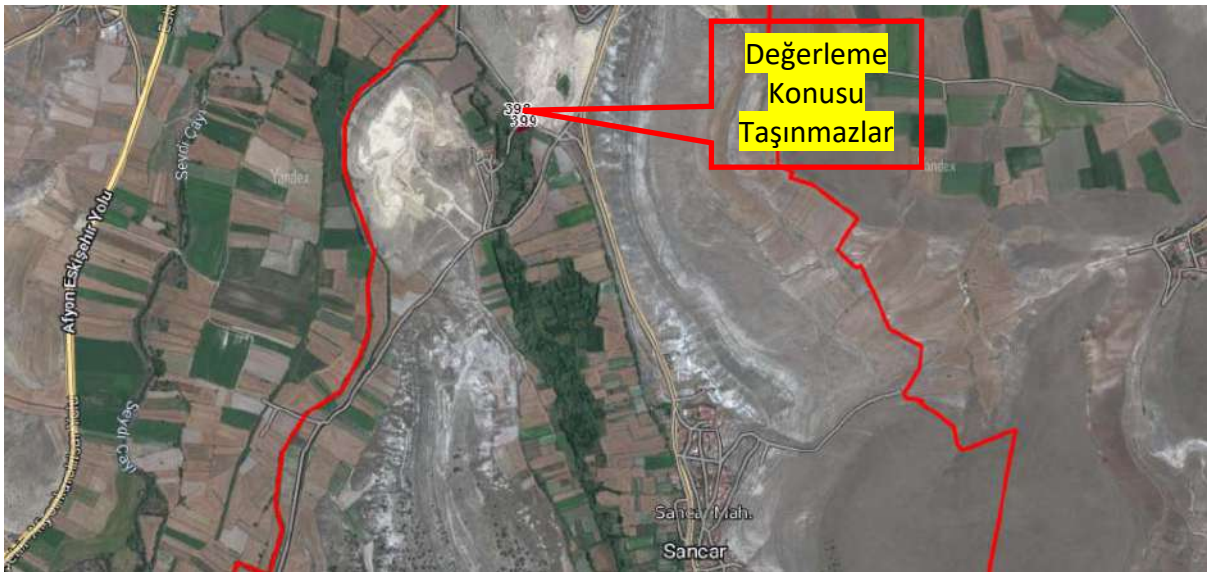
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.2. Fotoğraflar

398 Parsel








www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

399 Parsel










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kayıtları

398 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	56505561
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ
Kurum Adı:	Seyitgazi
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.
Mevkii:	İKİTEPEARASI
Cilt/Sayfa No:	5/398
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/398
AT Yüzölçüm(m2):	440.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Seyitgazi - 04-11-2020 15:46 - 6314	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
209164474	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	440.00	440.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 19-04-2012 1020	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

399 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	56505563
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ
Kurum Adı:	Seyitgazi
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.
Mevkii:	İKİTEPEARASI
Cilt/Sayfa No:	5/399
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/399
AT Yüzölçüm(m2):	920.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Seyitgazi - 04-11-2020 15:46 - 6314	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
209164475	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	920.00	920.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 19-04-2012 1020	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

ISPARTA - SENİRKENT - ONALTIHAZİRAN

159 ADA - 82 PARSEL

BAĞ

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200010
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	27.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Onaltıhaziran Mahallesi, İnderesi Mevkii 159 Ada, 82 Parsel, Senirkent / ISPARTA
Taşınmaz ID	47351338
Tapu Kayıt Bilgileri	Isparta İli, Senirkent İlçesi, Onaltıhaziran Mahallesi, 159 Ada, 82 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Bağ
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Tarla

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**KDV Hariç**	**16.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**18.880.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**16.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**18.880.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Isparta İli, Senirkent İlçesi, Onaltıhaziran Mahallesi, 159 ada, 82 parsel sayılı, 3.183 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki niteliği "*Bağ*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

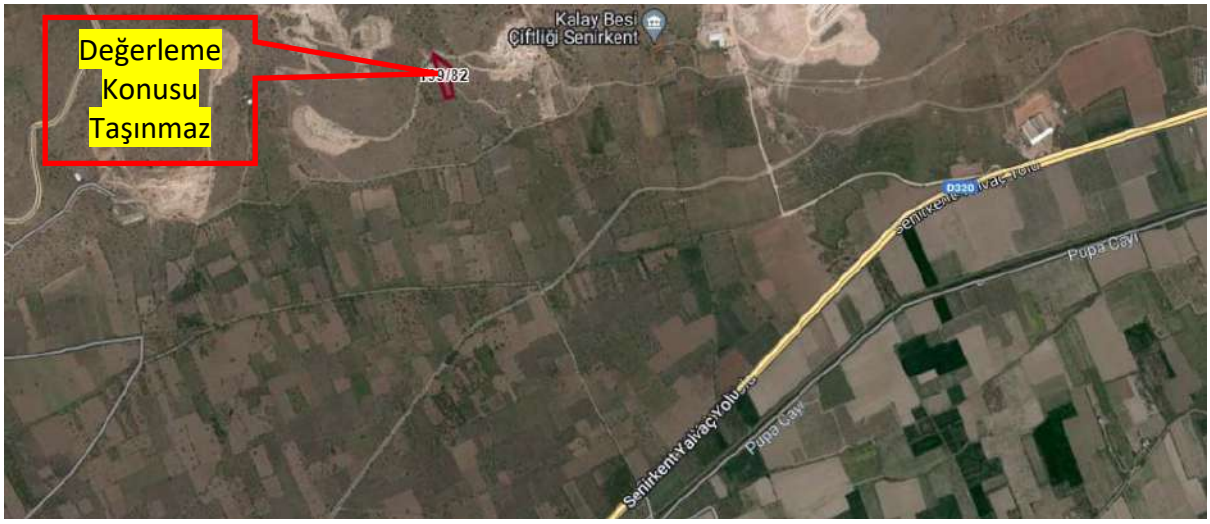
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "*Onaltıhaziran Mahallesi, İnderesi Mevki, 159 Ada, 82 Parsel, Senirkent/Isparta*" adresinde yer almaktadır. Senirkent İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 5,65 km kuzeydoğusunda, Senirkent – Yalvaç Karayolu'nun 1,25 km kuzeybatısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde; Büyükkabaca Mahallesi, Uluğbey Mahallesi, boş tarlalar, mermer üretim sahaları ve kayısı bahçeleri yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli ve engebeli bir yapıdadır. Kuzeydoğusu ve doğusundaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan parselin içinde yabani otlar, taşlık alanların bulunduğu görülmüştür. Parselin etrafında sınırlarını belirleyen bir duvar, çit vb. bulunmamaktadır. Koordinatları; "38.1446, 30.5958" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Isparta	Ada No	159
İlçesi	Senirkent	Parsel No	82
Mahallesi	Onaltıhaziran	Yüzölçümü (m2)	3.183,00
Köyü	-	Yevmiye No	2151
Sokağı	-	Cilt No	38
Mevkii	-	Sayfa No	3743
Pafta No	33.32	Tapu Tarihi	06.07.2011
Niteliği	Bağ		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler
Isparta İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma
Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma
-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri
-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma
-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar
-

2.6. Riskli Yapı Kaydı
-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler
-

2.7.2. Olumsuz Faktörler
- Tarıma elverişli olmaması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması
Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı,

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Maraton Emlak / 532 - 311 41 31)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1,2 km güneybatısında, 154 ada 142 parsel sayılı,6.926 m2 yüzölçümlü, kiraz ve vişne bahçesi 165.000.- TL'den satılıktır.*[Metrekare satış fiyatı: 24.- TL]*

- **Satılık Arazi (Denizbank / 212 - 348 20 00)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km güneybatısında, 151 ada 14 parsel sayılı, 3.850 m2 yüzölçümlü arazi 33.000.- TL'den satılıktır.*[Metrekare satış fiyatı: 8,6.- TL]*

- **Satılık Arazi (Kıvrak Emlak / 542 - 605 91 78):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 3,75 km güneybatısında, 149 ada 242, 244 ve 439 parsel sayılı, toplam 9.585 m2 yüzölçümlü, 3 adet meyve bahçesi 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 26.- TL]*

- **Satılık Arazi (Denizbank / 212 - 348 20 00)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 3,8 km güneybatısında, 149 ada 185 parsel sayılı, 2.925 m2 yüzölçümlü arazi 34.500.- TL'den satılıktır.*[Metrekare satış fiyatı: 12.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazın arazi metrekare satış fiyatının yaklaşık 5.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (3.183 m2 x 5.- TL) = ~ **16.000.- TL** olarak bulunmuştur.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması
Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması
Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri
Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Tapu kütüğündeki niteliği "*Bağ*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan değerleme konusu taşınmaz için güncel bir gelir akımı söz konusu olmadığından, değerin belirlenmesinde gelir yöntemi uygulanmamıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri
Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 100.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın parselinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama
Değerleme konusu taşınmazla ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
Parsel üzerinde bina bulunmamaktadır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Değerleme konusu taşınmazın yapılaştırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Tapu kütüğündeki niteliği "*Bağ*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazın 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değeri 16.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazların Değeri;			
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum		Mevcut Durum	
Aralık 19	-	-	-	6.000 .- TL	1.008 .- USD	6.000 .- TL	1.008 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	7.000 .- TL	942 .- USD	7.000 .- TL	942 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	16.000 .- TL	1.198 .- USD	16.000 .- TL	1.198 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Isparta İli, Senirkent İlçesi, Onaltıhaziran Mahallesi, 159 ada, 82 parsel sayılı, 3.183,00 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki niteliği "*Bağ*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Yasal Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**16.000 .- TL**	**1.198 .- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**18.880 .- TL**	**1.414 .- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**16.000 .- TL**	**1.198 .- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**18.880 .- TL**	**1.414 .- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın gösterge döviz satış kurları (31.12.2019 -> 1 USD = 5,9507.- TL), (31.12.2020 -> 1 USD = 7,4327.- TL) ve (31.12.2021 -> 1 USD = 13,3530.- TL) üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

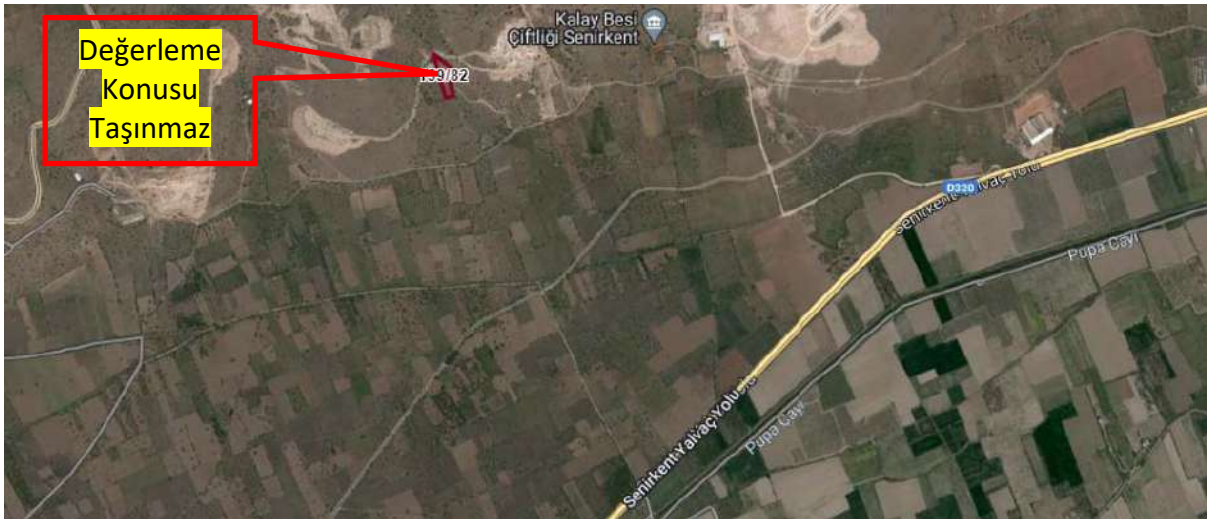
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



6.2. Fotoğraflar













www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	47351338
İl/İlçe:	ISPARTA/SENİRKENT
Kurum Adı:	Senirkent
Mahalle/Köy Adı:	ONALTIHAZİRAN Mah.
Mevkii:	İNDERESİ
Cilt/Sayfa No:	38/3743
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	159/82
AT Yüzölçüm(m2):	3183.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BAĞ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
146953859	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3183.00	3183.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-07-2011 2151	-

İLGİ AMAÇLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

BURDUR - KARAMANLI - HÜRRİYET

941 ADA
51 - 53 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 96 - 97 - 105 - 108 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 SAYILI PARSELLER

29 ADET TARLA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200008
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	27.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Hürriyet Mahallesi, Bozdağ Mevki, 941 Ada, 51 - 53 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 96 - 97 - 105 - 108 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 Sayılı Parseller, Karamanlı/Burdur
Taşınmaz ID	-
Tapu Kayıt Bilgileri	Burdur İli, Karamanlı İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 941 Ada, 51 - 53 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 96 - 97 - 105 - 108 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 Parseller
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Mermer Tozu Depolama Alanı

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**Toplam**	**KDV Hariç**	**4.381.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**5.169.580.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**4.381.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**5.169.580.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Burdur İli, Karamanlı İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 941 ada yer alan; 51 parsel sayılı ve 4.844,27 m2 yüzölçümlü, 53 parsel sayılı ve 2.625,77 m2 yüzölçümlü, 80 parsel sayılı ve 22.218,88 m2 yüzölçümlü, 81 parsel sayılı ve 11.049,51 m2 yüzölçümlü, 82 parsel sayılı ve 12.219,43 m2 yüzölçümlü, 83 parsel sayılı ve 17.619,89 m2 yüzölçümlü, 84 parsel sayılı ve 19.798,51 m2 yüzölçümlü, 85 parsel sayılı ve 13.082,28 m2 yüzölçümlü, 86 parsel sayılı ve 27.947,11 m2 yüzölçümlü, 87 parsel sayılı ve 25.938,10 m2 yüzölçümlü, 88 parsel sayılı ve 14.181,57 m2 yüzölçümlü, 89 parsel sayılı ve 10.936,09 m2 yüzölçümlü, 90 parsel sayılı ve 9.544,18 m2 yüzölçümlü, 91 parsel sayılı ve 5.924,21 m2 yüzölçümlü, 92 parsel sayılı ve 12.309,81 m2 yüzölçümlü, 93 parsel sayılı ve 10.626,49 m2 yüzölçümlü, 94 parsel sayılı ve 10.119,02 m2 yüzölçümlü, 96 parsel sayılı ve 8.273,78 m2 yüzölçümlü, 97 parsel sayılı ve 5.562,94 m2 yüzölçümlü, 105 parsel sayılı ve 21.716,62 m2 yüzölçümlü, 108 parsel sayılı ve 21.386,63 m2 yüzölçümlü, 110 parsel sayılı ve 4.777,35 m2 yüzölçümlü, 111 parsel sayılı ve 11.853,51 m2 yüzölçümlü, 112 parsel sayılı ve 18.709,93 m2 yüzölçümlü, 113 parsel sayılı ve 11.389,12 m2 yüzölçümlü, 114 parsel sayılı ve 6.797,16 m2 yüzölçümlü, 115 parsel sayılı ve 39.600,85 m2 yüzölçümlü, 116 parsel sayılı ve 27.753,99 m2 yüzölçümlü, 117 parsel sayılı ve 29.524,86 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri
Değerleme konusu taşınmazlar; Burdur İli, Karamanlı İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Karamanlı İlçesi'nin merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 4 km kuzeydoğusunda, Kağılcık Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında, Burdur - Fethiye Karayolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km kuzeyinde yer alan taşınmazların yakın çevresinde; mermer üretim ve işleme tesisleri ile mermer tozu depolama alanları ile tarlalar yer almaktadır.

51 Parsel: Geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeydoğusu orman alanına cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.4032, 29.8580" biçimdedir.

53 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeydoğusu orman alanına cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.4028, 29.8585" biçimdedir.

80 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.4014, 29.8587" biçimdedir.

81 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeydoğusu orman alanına cepheli olup öteki sınırları parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.4023, 29.8593" biçimdedir.

82 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeydoğusu orman alanına cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.4001, 29.8604” biçimdedir.

83 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.4000, 29.8598” biçimdedir.

84 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3994, 29.8589” biçimdedir.

85 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzey, güney ve doğusu orman alanına cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3989, 29.8619” biçimdedir.

86 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde şantiye tesisi yer almaktadır. Tesiste mermer blok kesim alanı, stok alanı, prefabrik olarak yapılmış işçi sosyal tesisi binaları ile iş makineleri tamir atölyesi ve iş makineleri yer almaktadır. Parselin etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Koordinatları; “37.3984, 29.8604” biçimdedir.

87 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen düz kısmen eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3978, 29.8573” biçimdedir.

88 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3976, 29.8585” biçimdedir.

89 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli bir yapıdadır. Doğu cephesi orman alanına, öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3974, 29.8602” biçimdedir.

90 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli bir yapıdadır. Doğu cephesi orman alanına, öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3959, 29.8599” biçimdedir.

91 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3966, 29.8594” biçimdedir.

92 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3969, 29.8588” biçimdedir.

93 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3965, 29.8576” biçimdedir.

94 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3957, 29.8567” biçimdedir

96 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3943, 29.8552” biçimdedir

97 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3951, 29.8546” biçimdedir

105 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güney cephesi kadastro yoluna cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3913, 29.8541” biçimdedir

108 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli kısmen düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “37.3930, 29.8573” biçimdedir

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

110 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3939, 29.8572" biçimdedir

111 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli kısmen düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3946, 29.8581" biçimdedir

112 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3956, 29.8583" biçimdedir

113 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3951, 29.8593" biçimdedir

114 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3941, 29.8588" biçimdedir.

115 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli kısmen düz bir yapıdadır. Kuzeyi orman alanı, öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3925, 29.8582" biçimdedir

116 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli kısmen düz bir yapıdadır. Kuzeyi orman alanına, güneyi kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3919, 29.8580" biçimdedir

117 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kısmen eğimli kısmen düz bir yapıdadır. Kuzeyi orman alanına, güneyi kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "37.3916, 29.8584" biçimdedir

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Burdur	Ada No	941
İlçesi	Karamanlı	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mahallesi	Hürriyet	Yüzölçümü (m2)	4.844,27
Köyü	-	Yevmiye No	3560
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mevkii	Bozdağ	Sayfa No	Aşağıdaki Tablodadır.
Pafta No	N23-B-08-D-4	Tapu Tarihi	30.11.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyadı / Unvan		Pay Oranı
	Aşağıdaki Tablodadır.		Tam

Sıra	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Yüzölçümü (m2)	Sahibi
1	51	15	1459	4.844,27	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
2	53	15	1461	2.625,77	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
3	80	15	1488	22.218,88	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
4	81	15	1489	11.049,51	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
5	82	15	1490	12.219,43	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
6	83	15	1491	17.619,89	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
7	84	15	1492	19.798,51	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
8	85	15	1493	13.082,28	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
9	86	15	1494	27.947,11	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
10	87	15	1495	25.938,10	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
11	88	15	1496	14.181,57	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
12	89	15	1497	10.936,09	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
13	90	15	1498	9.544,18	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
14	91	15	1499	5.924,21	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

15	92	15	1500	12.309,81	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
16	93	16	1501	10.626,49	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
17	94	16	1502	10.119,02	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
18	96	16	1504	8.273,78	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
19	97	16	1505	5.562,94	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
20	105	16	1513	21.716,62	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
21	108	16	1516	21.386,63	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
22	110	16	1518	4.777,35	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
23	111	16	1519	11.853,51	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
24	112	16	1520	18.709,93	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
25	113	16	1521	11.389,12	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
26	114	16	1522	6.797,16	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
27	115	16	1523	39.600,85	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
28	116	16	1524	27.753,99	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
29	117	16	1525	29.524,86	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.
				438.331,86	

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:
51 - 80 - 81 - 82 - 84 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 96 - 105 - 108 - 111 - 113 - 116 Parseller Üzerinde
- 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 24. maddesine göre "*Toplulaştırma Alanı*" içine alınmıştır. Devir ve temlik edilemez, üzerine ipotek konulamaz, satış vaadine konu edilemez (10.04.2007 - 278).

86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 96 - 105 - 108 - 111 - 113 - 116 Parseller Üzerinde
- 3083 sayılı Kanun'un 6. maddesi ve 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 24. maddesine göre "*Toplulaştırma Alanı*" içine alınmıştır (06.06.2011 – 537).

Şerhler Bölümü:
117 Parsel Üzerinde
- Bu parselin 467.26 m2'lik bölümü 835 ada 1 parsel sayılı Çıngılar Devlet Ormanı Alanı içinde kalmaktadır (30.11.2021 – 3560).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler
Karamanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlar belediye mücavir alanı içinde, imar planı sınırı dışında kalmaktadır. Burdur İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlarının parsellerinin güncel imar durumu; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma
86 parsel üzerinde prefabrik yapılar yer almaktadır. Bu yapılar değerlemede göz önüne alınmamıştır. Öteki parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

-

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Tarıma elverişli olmamaları.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılabilmiştir.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arazileri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Tarla (Alper İncedemir / 507 - 844 24 00)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 4,4 km güneyinde, Hürriyet Mahallesi, 200 ada 10 parsel sayılı, 5.897,99 m2 yüzölçümlü, tarıma elverişli tarla 225.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 38.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- **Satılık Tarla (Osman kaya / 532 - 284 51 77)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 5,5 km kuzeybatısında, Dereköy Mahallesi, 0 ada 647 parsel sayılı, 5.000 m2 yüzölçümlü tarla 125.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 25.- TL]*

- **Satılık Tarla (Kornova İnşaat Emlak / 537 – 643 98 77)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 6,4 km güneydoğusunda, Kağılcık Mahallesi, 145 ada 12 parsel sayılı, 30.744 m2 yüzölçümlü, tarıma elverişli tarla 850.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 28.- TL]*

- **Satılık Tarla (Sahibinden / 505 - 212 49 19)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 7 km güneydoğusunda, Hürriyet Mahallesi, 266 ada 4 parsel sayılı, 8.027,32 m2 yüzölçümlü, tarıma elverişli tarla 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 31.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; tarıma elverişli olmayan değerleme konusu taşınmazların tarla metrekare satış fiyatlarının yaklaşık 10.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
51	4.844,27	10	48.000
53	2.625,77	10	26.000
80	22.218,88	10	222.000
81	11.049,51	10	110.000
82	12.219,43	10	122.000
83	17.619,89	10	176.000
84	19.798,51	10	198.000
85	13.082,28	10	131.000
86	27.947,11	10	279.000

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

87	25.938,10	10	259.000
88	14.181,57	10	142.000
89	10.936,09	10	109.000
90	9.544,18	10	95.000
91	5.924,21	10	59.000
92	12.309,81	10	123.000
93	10.626,49	10	106.000
94	10.119,02	10	101.000
96	8.273,78	10	83.000
97	5.562,94	10	56.000
105	21.716,62	10	217.000
108	21.386,63	10	214.000
110	4.777,35	10	48.000
111	11.853,51	10	119.000
112	18.709,93	10	187.000
113	11.389,12	10	114.000
114	6.797,16	10	68.000
115	39.600,85	10	396.000
116	27.753,99	10	278.000
117	29.524,86	10	295.000
	438.331,86		**4.381.000**

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenli bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer almaktadırlar. Öte yandan, tarıma elverişli

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

nitelikte değildirler. Bu durumlarıyla, taşınmazlar için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri
Güncel ekonomik koşullar ve toplam değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların tümünün arazileri için 10.000.- TL dolayında aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Taşınmazların niteliklerinin, imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmazlar, 30.11.2021 günü Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama
-

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
-

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Tapu kütüklerinde yer alan kayıtlar, değerleme konusu taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazların değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazları 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değerleri toplamı 4.381.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazların Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri toplamı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazların Değeri;			
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum		Mevcut Durum	
Aralık 19	-	-	-	1.475.000 .- TL	247.870 .- USD	1.475.000 .- TL	247.870 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	1.841.000 .- TL	247.689 .- USD	1.841.000 .- TL	247.689 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	4.381.000 .- TL	328.091 .- USD	4.381.000 .- TL	328.091 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Burdur İli, Karamanlı İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 941 ada yer alan; 51 parsel sayılı ve 4.844,27 m2 yüzölçümlü, 53 parsel sayılı ve 2.625,77 m2 yüzölçümlü, 80 parsel sayılı ve 22.218,88 m2 yüzölçümlü, 81 parsel sayılı ve 11.049,51 m2 yüzölçümlü, 82 parsel sayılı ve 12.219,43 m2 yüzölçümlü, 83 parsel sayılı ve 17.619,89 m2 yüzölçümlü, 84 parsel sayılı ve 19.798,51 m2 yüzölçümlü, 85 parsel sayılı ve 13.082,28 m2 yüzölçümlü, 86 parsel sayılı ve 27.947,11 m2 yüzölçümlü, 87 parsel sayılı ve 25.938,10 m2 yüzölçümlü, 88 parsel sayılı ve 14.181,57 m2 yüzölçümlü, 89 parsel sayılı ve 10.936,09 m2 yüzölçümlü, 90 parsel sayılı ve 9.544,18 m2 yüzölçümlü, 91 parsel sayılı ve 5.924,21 m2 yüzölçümlü, 92 parsel sayılı ve 12.309,81 m2 yüzölçümlü, 93 parsel sayılı ve 10.626,49 m2 yüzölçümlü, 94 parsel sayılı ve 10.119,02 m2 yüzölçümlü, 96 parsel sayılı ve 8.273,78 m2 yüzölçümlü, 97 parsel sayılı ve 5.562,94 m2 yüzölçümlü, 105 parsel sayılı ve 21.716,62 m2 yüzölçümlü, 108 parsel sayılı ve 21.386,63 m2 yüzölçümlü, 110 parsel sayılı ve 4.777,35 m2 yüzölçümlü, 111 parsel sayılı ve 11.853,51 m2 yüzölçümlü, 112 parsel sayılı ve 18.709,93 m2 yüzölçümlü, 113 parsel sayılı ve 11.389,12 m2 yüzölçümlü, 114 parsel sayılı ve 6.797,16 m2 yüzölçümlü, 115 parsel sayılı ve 39.600,85 m2 yüzölçümlü, 116 parsel sayılı ve 27.753,99 m2 yüzölçümlü, 117 parsel sayılı ve 29.524,86 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**4.381.000**	**.- TL**	**328.091**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**5.169.580**	**.- TL**	**387.147**	**.- USD**
Yasal Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**4.381.000**	**.- TL**	**328.091**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**5.169.580**	**.- TL**	**387.147**	**.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın gösterge döviz satış kurları (31.12.2019 -> 1 USD = 5,9507.- TL), (31.12.2020 -> 1 USD = 7,4327.- TL) ve (31.12.2021 -> 1 USD = 13,3530.- TL) üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar









www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

















www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12









www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428610
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1459
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/51
AT Yüzölçümü(m2):	4844.27
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24 Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626491177	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4844.27	4844.27	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428621
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1461
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/53
AT Yüzölçümü(m2):	2625.77
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626491521	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2625.77	2625.77	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428751
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanli
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1488
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/80
AT Yüzölçüm(m2):	22218.88
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ 10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493724	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22218.88	22218.88	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	941/81
Taşınmaz Kimlik No:	118428753	AT Yüzölçüm(m2):	11049.51
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karamanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Bozdağ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1489	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	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV-278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493734	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11049.51	11049.51	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428756
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1490
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/82
AT Yüzölçümü(m2):	12219.43
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493827	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12219.43	12219.43	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428762
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1491
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/83
AT Yüzölçümü(m2):	17619.89
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493894	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17619.89	17619.89	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428766
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1492
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/84
AT Yüzölçümü(m2):	19798.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24 Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493913	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19798.51	19798.51	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428768
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1493
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/85
AT Yüzölçümü(m2):	13082.28
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493924	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13082.28	13082.28	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428770
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1494
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/86
AT Yüzölçüm(m2):	27947.11
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493948	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27947.11	27947.11	3402 S.Y.nın 22/A Md Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428771
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1495
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/87
AT Yüzölçümü(m2):	25938.10
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493952	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25938.10	25938.10	3402 S.Yasa 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	119428773
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1496
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/88
AT Yüzölçümü(m2):	14181.57
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24 Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
620493960	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ v	-	1/1	14181.57	14181.57	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	119428775
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1497
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/89
AT Yüzölçüm(m2):	10936.09
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493964	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10936.09	10936.09	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	941/90
Taşınmaz Kimlik No:	118428776	AT Yüzölçüm(m2):	9544.18
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karamanlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozdağ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1498	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:279(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 279	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493979	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9544.18	9544.18	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	119428777
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1499
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/91
AT Yüzölçümü(m2):	5924.21
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
526493986	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5924.21	5924.21	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	119428779
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1500
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/92
AT Yüzölçüm(m2):	12309.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24 Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493993	(SN:6829067) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12309.81	12309.81	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	119428781
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1501
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/93
AT Yüzölçüm(m2):	10626.49
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494000	(SN:6829067) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10626.49	10626.49	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428829
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1502
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/94
AT Yüzölçümü(m2):	10119.02
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494790	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10119.02	10119.02	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428832
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1504
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/96
AT Yüzölçümü(m2):	8273.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494865	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8273.78	8273.78	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428935
İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1505
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/97
AT Yüzölçüm(m2):	5562.94
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494955	(SN:6829067) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5562.94	5562.94	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428956
İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1513
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/105
AT Yüzölçüm(m2):	21716.62
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495202	(SN:6829067) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21716.62	21716.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428864
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1516
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/108
AT Yüzölçümü(m2):	21386.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ 10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626496292	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21386.63	21386.63	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428869
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1518
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/110
AT Yüzölçümü(m2):	4777.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495356	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4777.35	4777.35	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428872
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1519
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/111
AT Yüzölçüm(m2):	11853.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495411	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11853.51	11853.51	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428877
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1520
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/112
AT Yüzölçüm(m2):	18709.93
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495641	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18709.93	18709.93	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428884
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1521
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/113
AT Yüzölçüm(m2):	11389.12
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şr/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ 10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495724	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11389.12	11389.12	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428886
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1522
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/114
AT Yüzölçüm(m2):	6797.16
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495730	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6797.16	6797.16	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428888
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1523
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/115
AT Yüzölçümü(m2):	39600.85
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495758	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39600.85	39600.85	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428896
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1524
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/116
AT Yüzölçümü(m2):	27753.99
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	-
Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495892	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27753.99	27753.99	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118428898
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1525
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	941/117
AT Yüzölçüm(m2):	29524.86
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	İş bu parselin 467.26 m²lik kısmı 835 ada 1 nolu Çağrılar Devlet Ormanı parseli içerisinde kalmaktadır.(Şablon: Geçici Yapılanın Belirtilmesi)		Karamanlı - 30-11-2021 15:55 - 3560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495905	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29524.86	29524.86	3402 S.Yasa 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescili 30-11-2021 3560	

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.08.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	9.08.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.08.2023
RAPOR TARİHİ	24.08.2023
RAPOR NO	TTM-2308021
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÖCEN KÖYÜ, 152 ADA, 1 PARSEL ÇAY/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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308021 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT 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 olan rapor ve dtayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

152 ADA 1 PARSEL

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 09.08.2023 tarihinde alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.
*Beyanlar Hanesinde: 3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (18.12.2018 tarih, 5673 yevmiye)
(Toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğünce mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Şerh tarihinden sonra araziyi devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır. Konu taşınmazın satılabilirliğine herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir alım-satım olmamıştır

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

- **İmar Durumuna İlişkin Veriler**

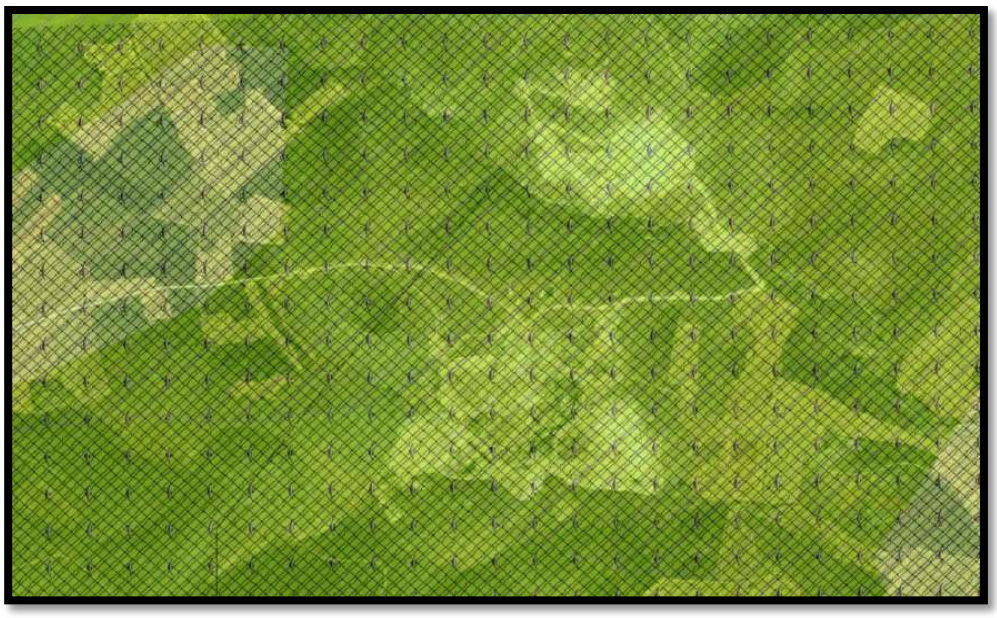
Değerlemeye konu taşınmaz (152 ada, 1 parsel) ilişkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alına şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uyarınca "Maden Çıkarım Alanı" ve "Tarımsal Nitelikli Arazi" olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca "köy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

TARIM ARAZİSİ;

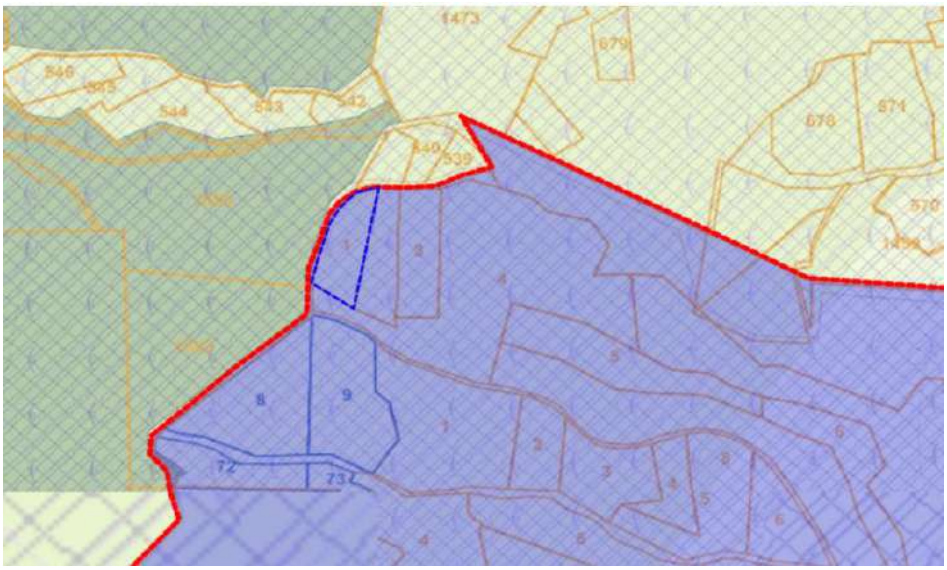
Tarımsal üretime açık ve uygun olan veya imar ya da ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale getirilebilen arazilere tarım arazisi adı verilir. Tarım arazileri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından türlere ayrılır. Bu ayrım yapılırken de toprağın tuz oranı, drenaj, alkalilik ve taşlılık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

MADEN ÇIKARIM ALANI:

Maden arama ve çıkarma alanı olarak tanımlanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz maden alanı olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Çay İlçesi, Göcen Köyü, tarla nitelikli 152 ada, 1 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 7.372,35m²'dir. Konu taşınmazın bulunduğu alan 1331 Metre yükselikte yer almaktadır. Halihazırda maden arama bölgesidir. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Stablize yolun hava şartlarına uygun olmaması nedeniyle en yakın köy merkezi İcikli Köyü üzerinden değerlendirme yapılabilmiştir.



3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

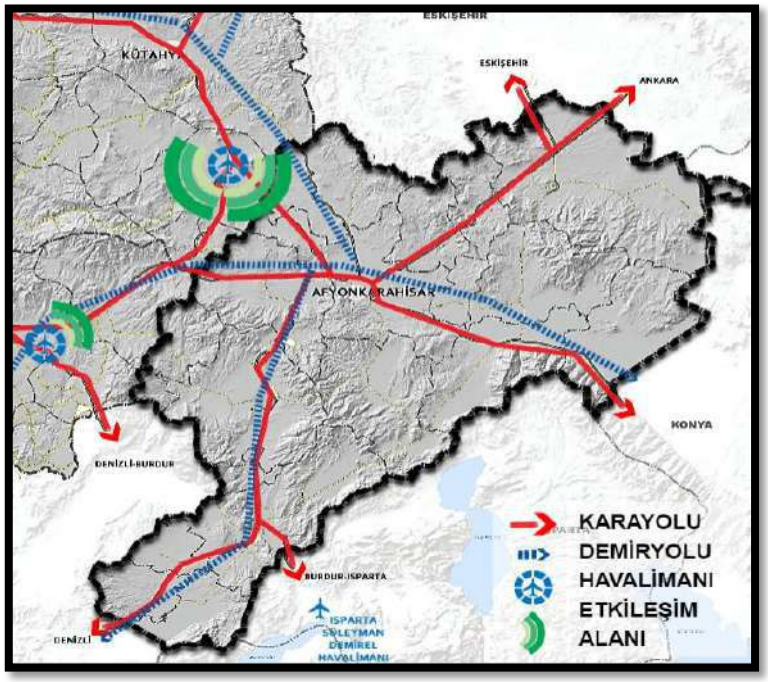
4.1.1 - Afyonkarahisar İli

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



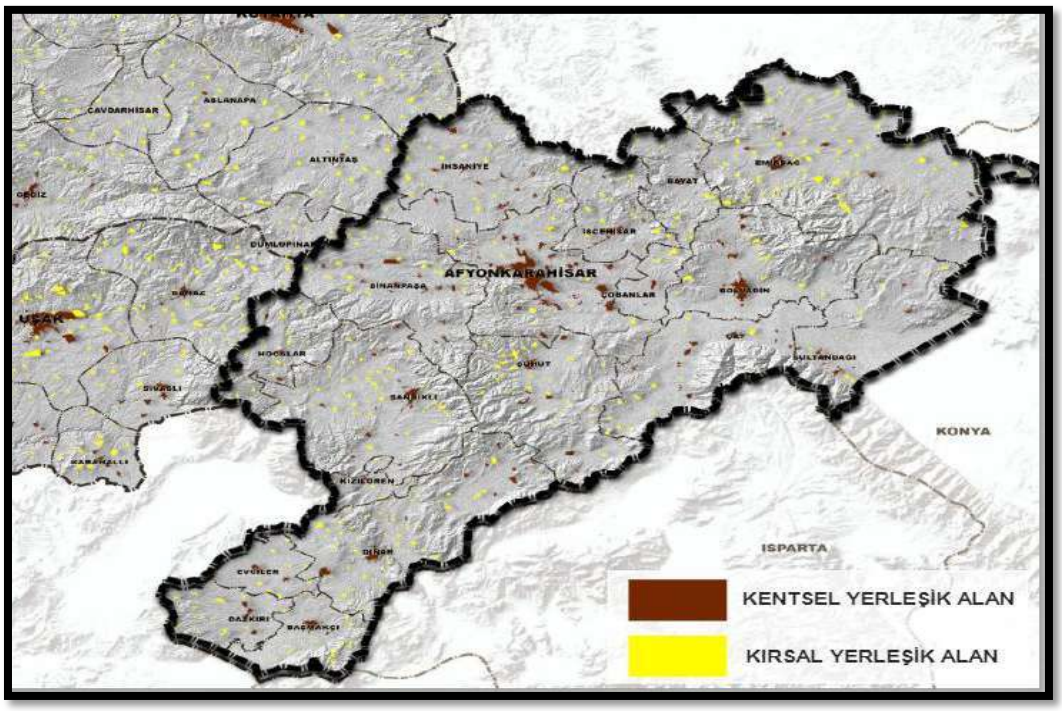
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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.

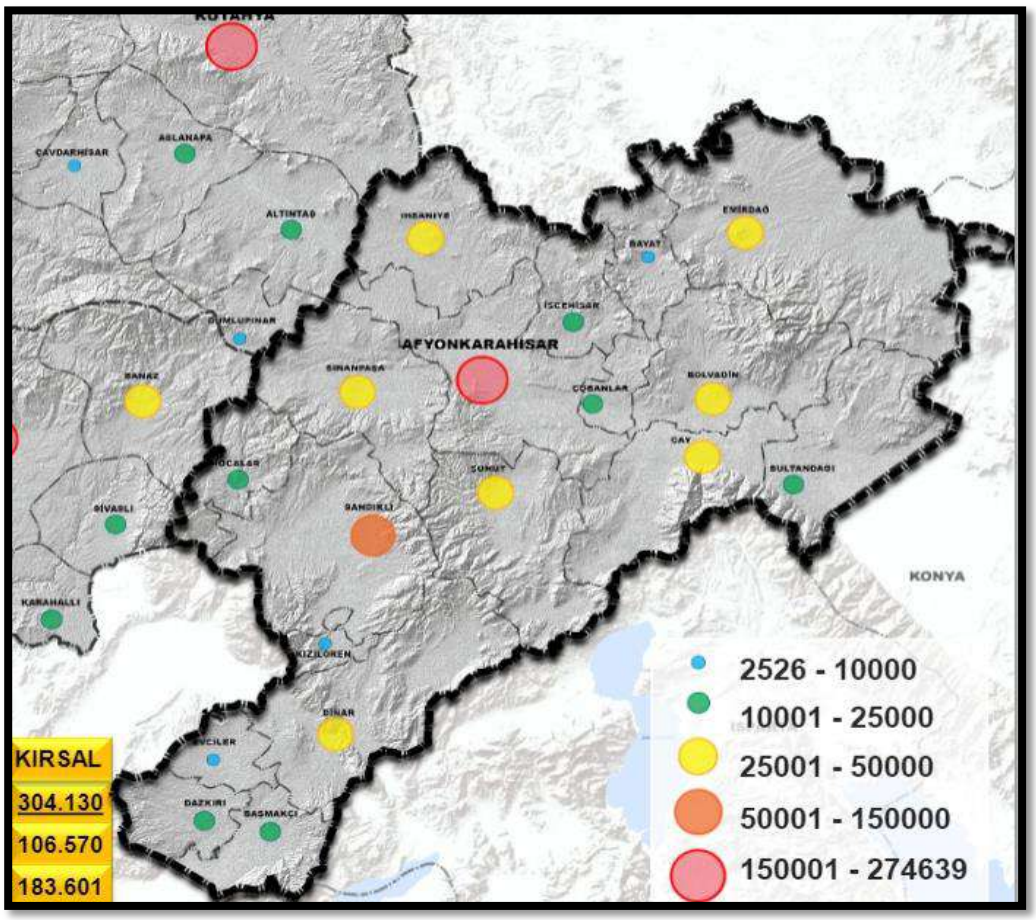
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İl 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.



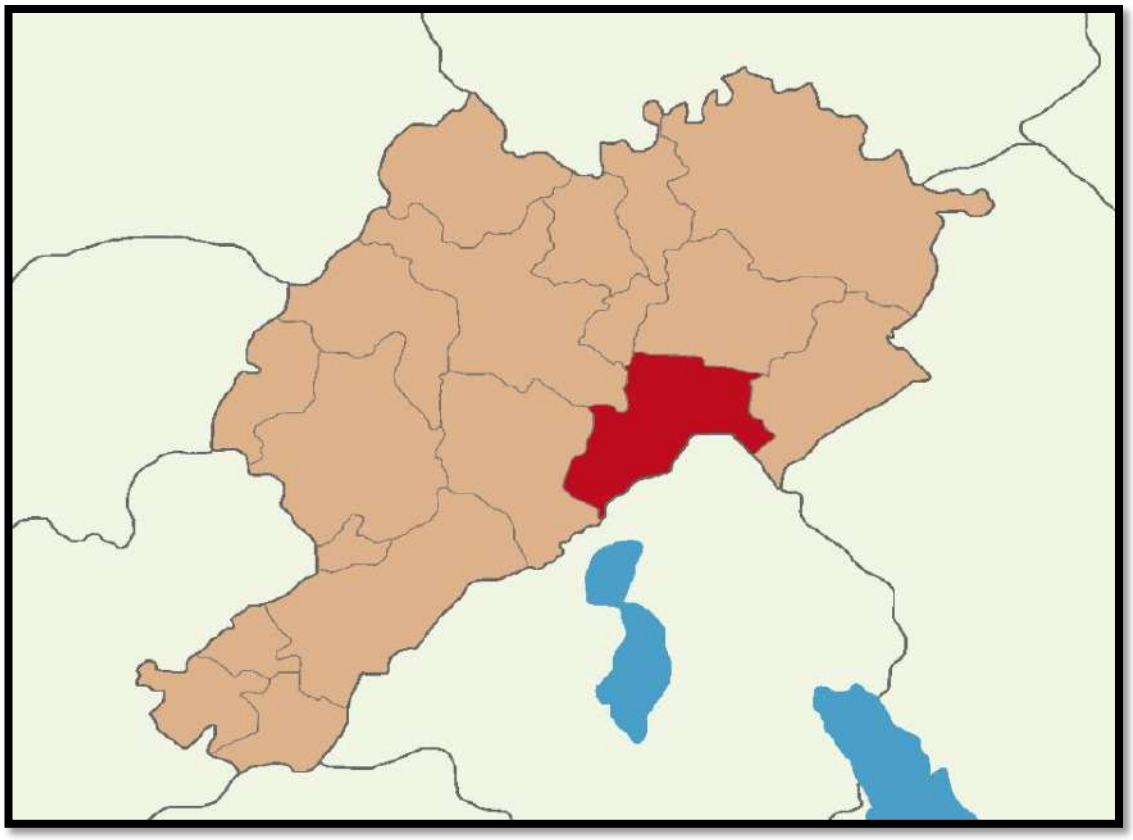
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



4.1.2 - Çay İlçesi

Çay, Afyonkarahisar ilinin ilçesi. İç Ege bölgesinde; Ege, Akdeniz ve İç Anadolu bölgelerinin kesiştiği güzergâh üzerinde yer alan Çay ilçesi, doğuda Sultandağı, güneyde Yalvaç, batıda Şuhut ve Afyonkarahisar, kuzeyde Bolvadin'le çevrilidir. İl merkezine 48 km uzaklıkta bulunan ilçenin yüzölçümü 830 km²'dir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında
%50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den
%55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek verisidir*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

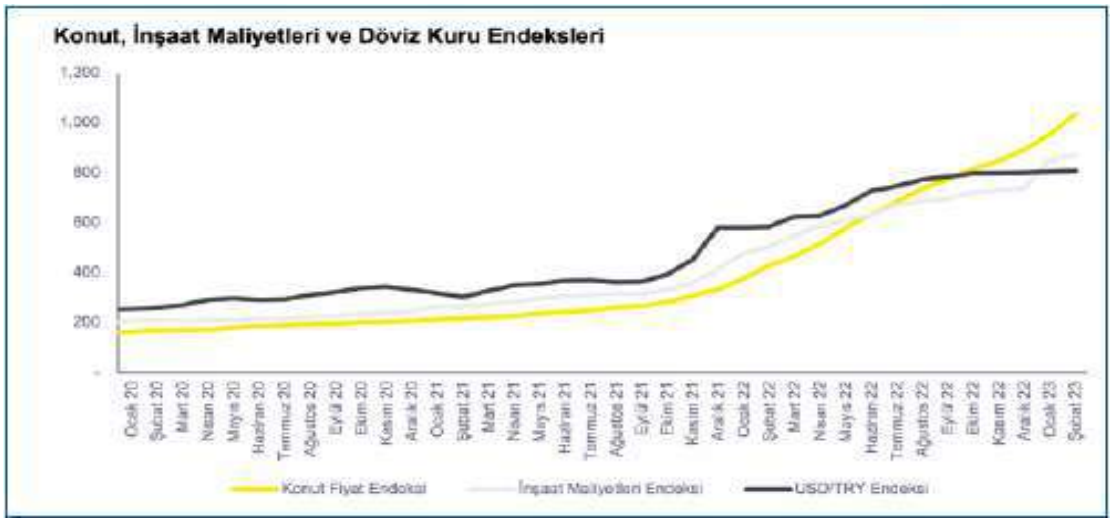
3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen 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 kapitaliz asyön 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi'nde yer alan 1 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA EMSALLERİ

1 Sahibinden
Tel 0 505 663 75 79
Şuhut ilçesi Bademli köyünde yer alan 12.032 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 900.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	12032 .-M²	900.000 .-TL	75 .-TL/M²

2 Sahibinden
Tel 0 536 366 18 60
Şuhut ilçesi Demirbel köyünde yer alan 6.718 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 395.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	6718 .-M²	395.000 .-TL	59 .-TL/M²

3 Sahibinden
Tel 0 533 616 68 87
Şuhut ilçesi Demirbel köyünde yer alan 4.047 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 217.500.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	4047 .-M²	217.500 .-TL	54 .-TL/M²

4 Enviro Yapı & GYD
Tel 0 532 599 76 87
Şuhut ilçesi Altıhisar köyünde yer alan 1.784 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 75.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	1784	M²	75.000 .-TL	42 .-TL/M²

5 Ahsem Gayrimenkul
Tel 0 532 403 70 24
Çay ilçesi Kılıçkaya köyünde yer alan 15.000 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 550.000.-TL bedelle satılmaktadır.

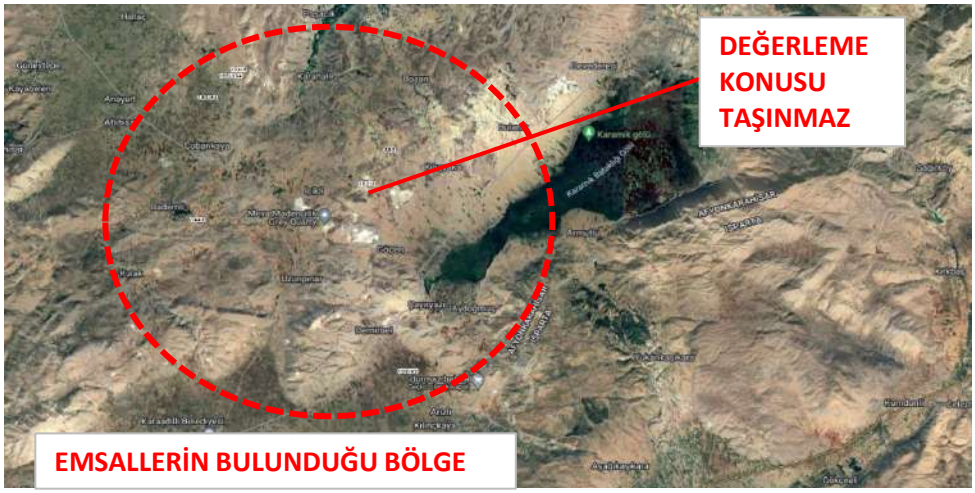
SATILIK	15000	M²	550.000 .-TL	37 .-TL/M²

6 Sahibinden
Tel 0 538 911 82 52

Şuhut ilçesi Altıgöz köyünde yer alan 16.534 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 500.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	16534 .-M²	500.000 .-TL	30 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır. Değerleme konusu 152 ada, 1 parselin bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, parselin alan, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir.
Tarım alanlarında yer alan tarla birim m² değerleri konumuna bağlı olarak birim m² değerinin 30,00 TL/m² ile 75,00 TL/m² arasında değiştiği gözlenmiştir. Konu taşınmazın maden bölgesinde yer alması nedeniyle birim m² değerinin 122,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
Taşınmaz üzerinde mermer ocakları işletmesi yer aldığı belirtilmiş olup, maden arama alanında yer almaktadır. Taşınmaz için değer takdir edilirken işletmenin hacmi, ürün kalitesi, miktari vb. hususlar dikkate alınmamıştır. Parselin çevre düzeni planı kapsamında maden arama alanında kalıyor olması nedeni ile tarlalardan şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörülmüş ve değer takdiri bu kapsamda yapılmıştır.
Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (152 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		900.000	395.000	217.500
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	7.372,35 m²	12.032,00	6.718,00	4.047,00
BİRİM M² DEĞERİ		75	59	54
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	Maden Çıkarım Alanı	Tarım	Tarım	Tarım
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%
KONUM	Göcen Köyü	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	40%	40%
DİĞER BİLGİLER	yola cephe		yola cephesi yok	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		80%	120%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**122**	**135**	**129**	**102**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
GÖCEN	152	1	7.372,35 m²	122,00	900.000,00 TL
TOPLAM			**7.372,35 m²**		**900.000,00 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 1 adet parselin mevcut kullanımlarının en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir proje olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu taşınmazlartarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

900.000 TL .-TL

(Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

972.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
900.000	34.790	31.909

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.










Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:28

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
Taşınmaz Kimlik No:	70685532
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY
Kurum Adı:	Çay
Mahalle/Köy Adı:	GÖCEN Köyü
Mevkii:	HAMAZ
Cilt/Sayfa No:	7/611
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	152/1
AT Yüzölçüm(m2):	7372.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	ÇAY
Mahallesi	
Köyü	GÖCEN
Sokağı	
Mevkii	HAMAZ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
150.000,00	A2IIIA	152	1		7.372,35 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 70685532 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı Elbirliğiyle HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , AYŞE ALIŞ : HASAN HÜSEYİN Kızı , HASAN GÖKDEMİR : SABRİ Oğlu , EROL GÖKDEMİR : SABRİ Oğlu , BİROL GÖKDEMİR : SABRİ Oğlu , GÜLŞEN DORUM : AHMET Kızı adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		6340	7	611		06/12/2019		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur
Gürkan TAYMAN
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	ŞUHUT
Mahallesi	
Köyü	İCİKLİ
Sokağı	
Mevkii	ÇÖMLEKCİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
17.000,00	L25.A2.3A.		542	4	400,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 73920936
Edinme Sebebi	3/24 pay FADİME YEYEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; Tamamı Elbirliğiyle FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , AYŞE ALIŞ HASAN HÜSEYİN Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		64	6	540		08/01/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Mustafa KILIÇ
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyetin gayrı ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli: AFYONKARAHİSAR
İlçesi: ŞUHUT
Mahallesi:
Köyü: İÇİKLİ
Sokağı:
Mevkii: ÇÖMLEKCİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
13.000,00	L25.A2.3A.		540		3.250,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 73920934
Edinme Sebebi	3/24 pay FADİME YEYEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; Tamamı Elbirliğiyle FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , AYŞE ALIŞ : HASAN HÜSEYİN Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		64	6	538		08/01/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Mustafa KILIÇ Tapu Müdürü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KARŞIYAKA MAHALLESİ, TARLA NİTELİKLİ, 13 ADA, 1, 5 VE 6 PARSELLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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-2308023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	3 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	AFYONKARAHİSAR İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KARŞIYAKA MAHALLESİ, TARLA NİTELİKLİ, 13 ADA, 1, 5 VE 6 PARSELLER, 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, Tarla Nitelikli, 13 Ada, 1-5 ve 6 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Tarla Nitelikli, 13 Ada, 1, 5 Ve 6 Parsellerin 30.06.2023 tarihli Pazar değeri tespiti için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308023 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-2301149		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	3 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	6.880.000		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ		
İli	:	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	:	MERKEZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BEYYAZI/ATATÜRK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	KIZILYER

MAHALLE	ADA	PARSEL	MEVKİİ	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMİYE	MALİK
KARŞIYAKA	13	1	ÇAPAK	12.905,47m²	1/1	TARLA	3	243	4.12.2020	41205	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
KARŞIYAKA	13	5	ÇAPAK	6.546,81m²	1/1	TARLA	3	247	4.12.2020	41205	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
KARŞIYAKA	13	6	ÇAPAK	6.930,96m²	1/1	TARLA	3	248	4.12.2020	41205	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
TOPLAM				26.383,24m²							

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Karşıyaka Mahallesi, 13 Ada, 1 Parsel

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 09.08.2023 tarih alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde;

• 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)

(Degerleme konusu tasınmaz plansız alanlar yönetmeligine 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)

Karşıyaka Mahallesi, 13 Ada, 5 Parsel

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 09.08.2023 tarih alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde;

• 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, 14725 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

• -TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK ve TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK lehine 2/0 dereceden 2000000.00 TL bedelle 07.11.2007 tarih, 14800 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

Karşıyaka Mahallesi, 13 Ada, 6 Parsel

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 09.08.2023 tarih alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde;

• 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, 14725 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

• -TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK ve TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK lehine 2/0 dereceden 2000000.00 TL bedelle 07.11.2007 tarih, 14800 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

(İlgili 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz (13 ada, 1 parsel) ilişinkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında Tarım Arazisi lejantına sahiptir. Küçük bir kısmının ise konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.
Afyonkarahsar İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre plan dışı alanda kalmaktadır.

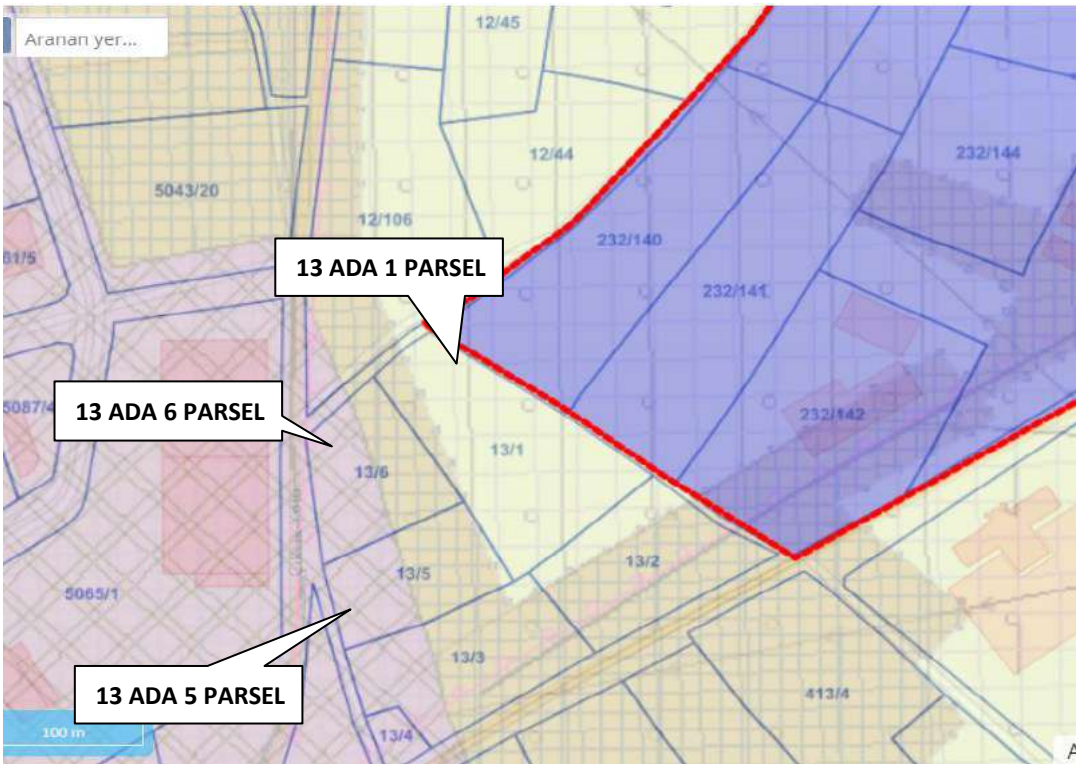
TARIM ARAZİSİ;

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

Değerlemeye konu taşınmaz (13 ada, 5 ve 6 parseller) ilişkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında bir bölümü konut alanı bir bölümü ise sanayi alanı lejantına sahiptir.
Afyonkarahisar İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre plan dışı alanda kalmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Merkez İlçesi, Erenköy Mahallesi, 12.905,47 m² yüzölçümlü tarla nitelikli 13 ada, 1 parseldir.
Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Merkez İlçesi, Erenköy Mahallesi, 6.546,81 m² yüzölçümlü tarla nitelikli 13 ada, 5 parseldir.
Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Merkez İlçesi, Erenköy Mahallesi, 6.930,96 m² yüzölçümlü tarla nitelikli 13 ada, 6 parseldir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara 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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



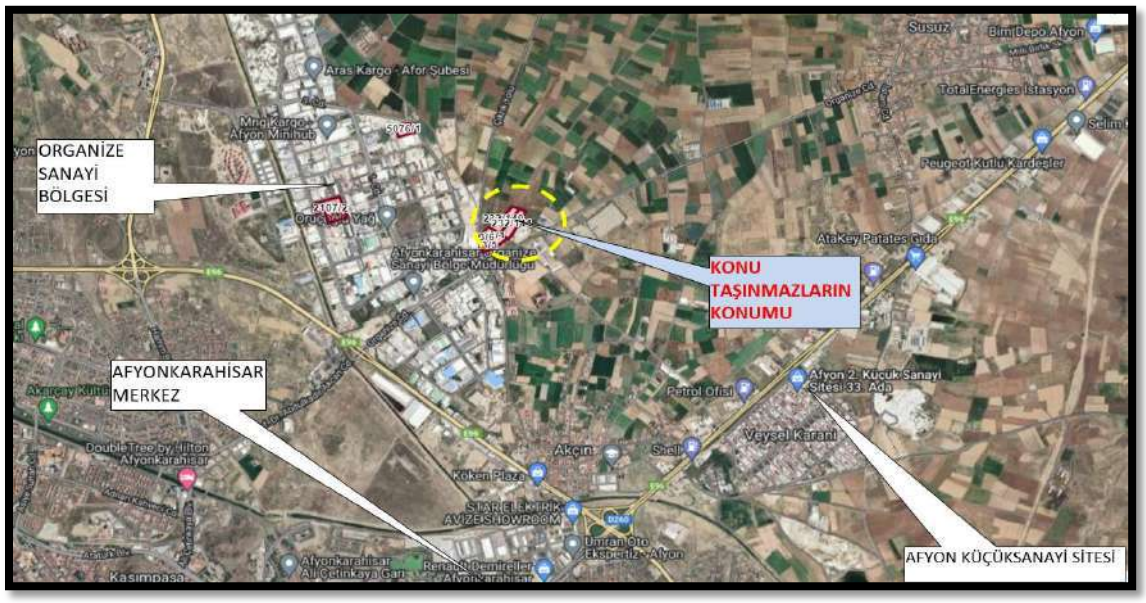
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Afyon, konumu itibariyle karayolları ve demiryolu ulaşımının merkezi yerinde bulunduğundan organize sanayi bölgesi hızla gelişmektedir. İzmir-Ankara Karayonun OSB'nim çevresinden geçmektedir.

Konu taşınmaz; 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 ulaşılabilmektedirler.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Merkez İlçesi, Erenköy Mahallesi, 12.905,47 m² yüzölçümlü tarla nitelikli 13 ada, 1 parseldir. Konu taşınmaz dörtgen şemalıdır. Kısmen eğimli bir alanda yer almaktadır. Kadastral yola yaklaşık 46 Metre yola cephesi bulunmaktadır. Halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Merkez İlçesi, Erenköy Mahallesi, 6.546,81 m² yüzölçümlü tarla nitelikli 13 ada, 5 parseldir. Konu taşınmaz dörtgen şemalıdır. Kısmen eğimli bir alanda yer almaktadır. Kadastral yola yaklaşık 46 Metre yola cephesi bulunmaktadır. Halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Merkez İlçesi, Erenköy Mahallesi, 6.930,96 m² yüzölçümlü tarla nitelikli 13 ada, 6 parseldir. Konu taşınmaz dörtgen şemalıdır. Kısmen eğimli bir alanda yer almaktadır. Kadastral yola yaklaşık 59 Metre yola cephesi bulunmaktadır.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

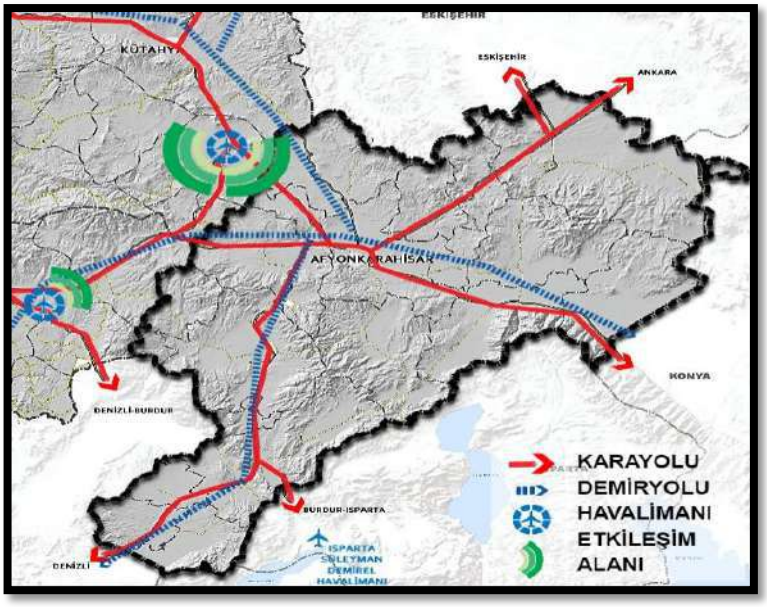
4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

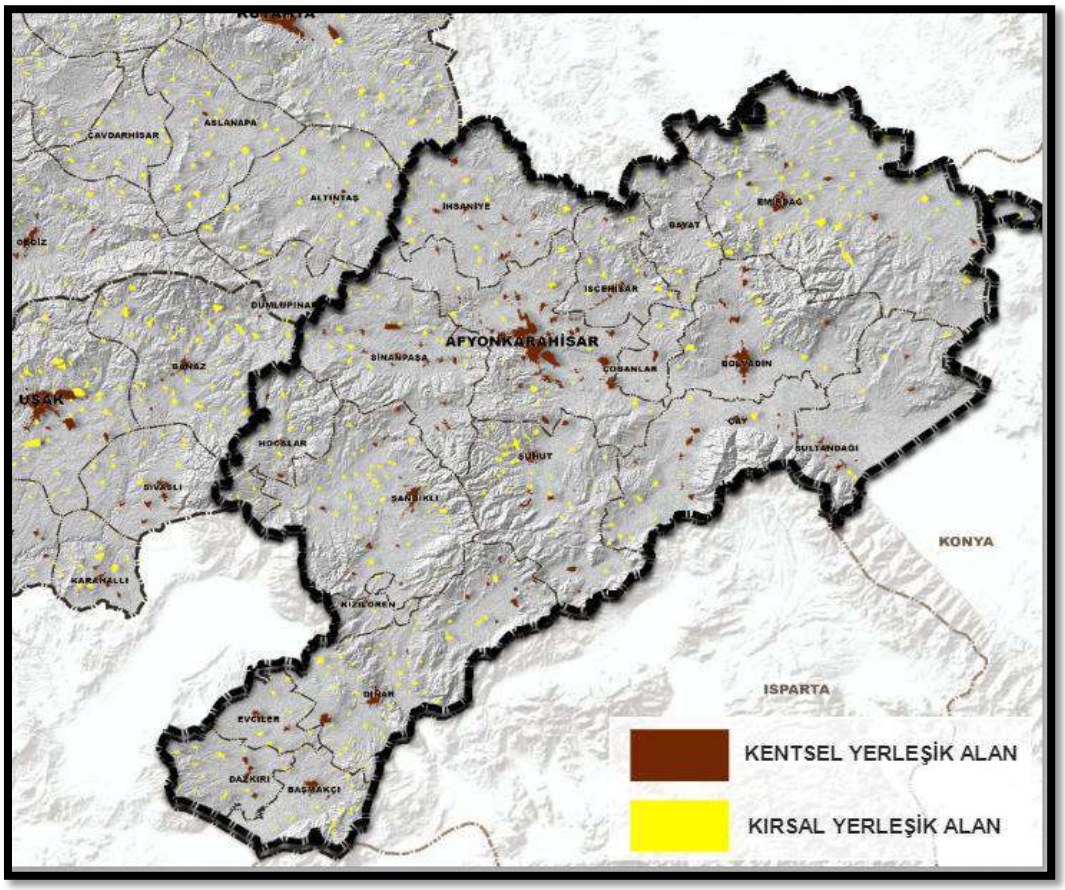
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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.

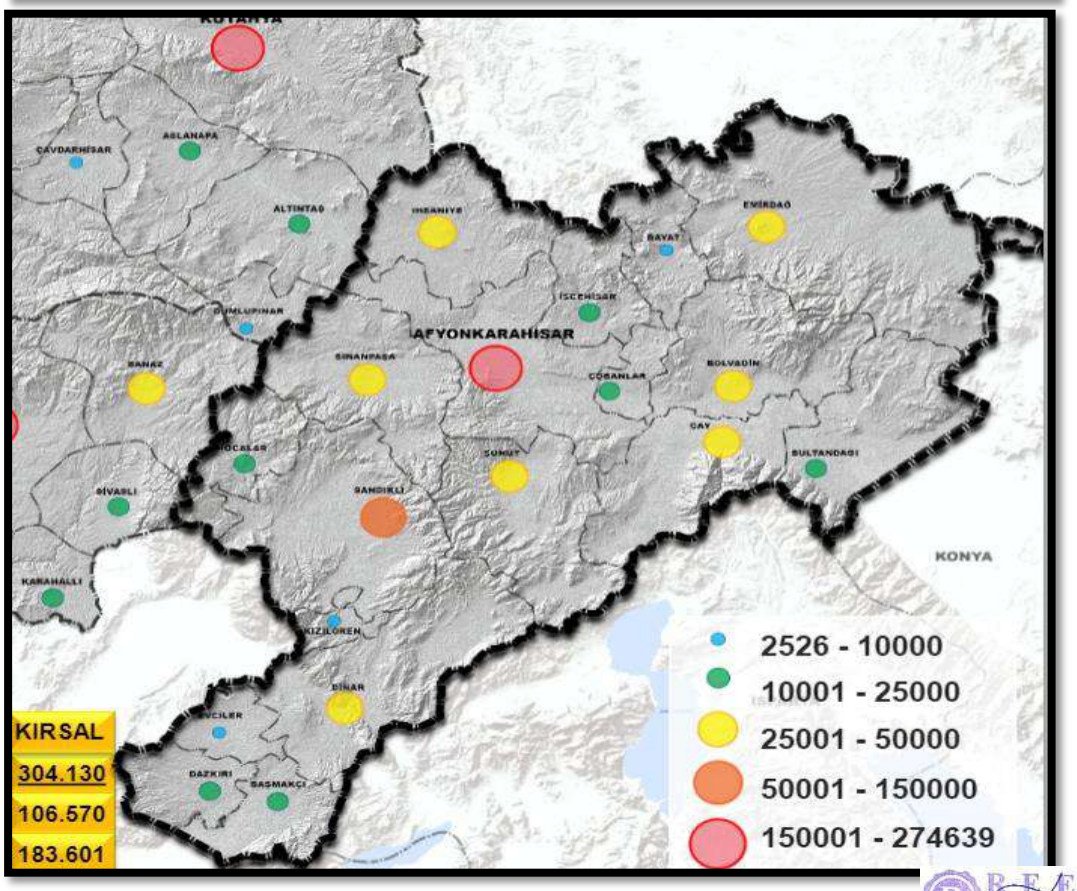
İklim açısından geçiş kuşağında bulunmaktadır. Kışın soğuk cephelerin etkisi altında yağış, rüzgarlı ve soğuk hava, yaz mevsimine ise tropikal iklim hakimdir ve bu karasal geçiş iklimi olarak nitelendirilir. Kışları zor geçen bir il olan Afyonkarahisar'da Ekim ve Aralık ayları arası kar yağışı ile geçmekte, 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 İl nüfüsunun % 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 itibariyle 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, Çarşılara Terziler Çarşısı, Tuz Pazarı Çarşısı, Soğancılar Çarşısı, Haşhaşyağcıları Çarşısı, Tatlıcılar Çarşısı, Büyük Demirciler Çarşısı'nın isimleri eklenmekle birlikte çarşıların hangi yüzyılda yapıldığını bilinmemektedir. Günümüzde özellikle Taş Han civarındaki Ermeni ustalar ve tüccarlara ait olduğu söylenen, altı dükkan üstü depo olarak kullanılan işyerleri de bu dönemde yapılmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

4.1.4 - 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 aldırmıştır. 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).

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada 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*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

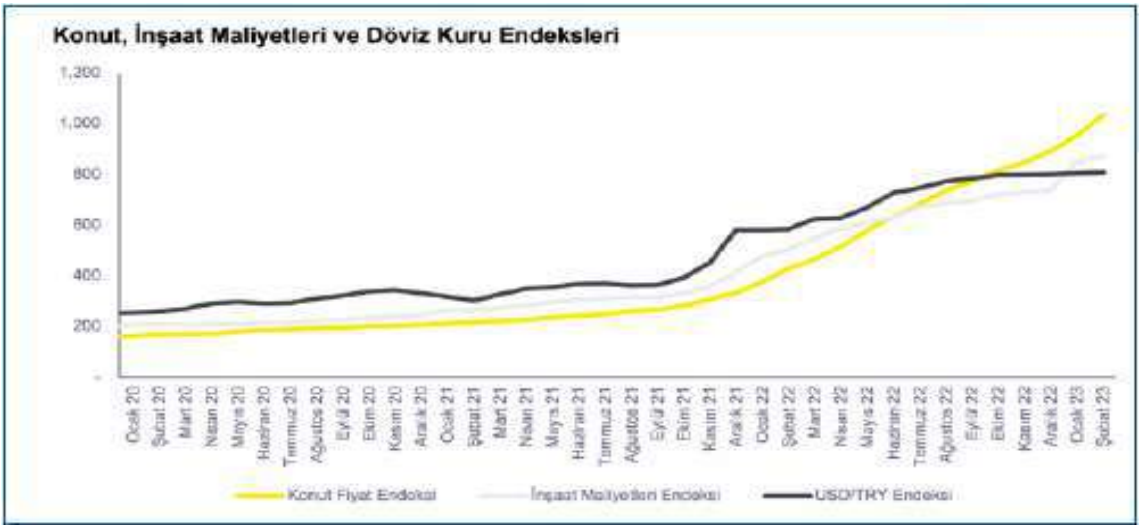
Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.
1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Atlas.gov.tr, İl Çevre Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Tek mülkiyete sahiptir.
* Caddeye yakın konumdadır.
* Ulaşılabilirliği yüksektir.
* Organize sanayi gelişim bölgesinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* 1/100000 Ölçekli planda tarım/konut/sanayi alanı olarak belirtilmesine karşın konu taşınmaz halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.
* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

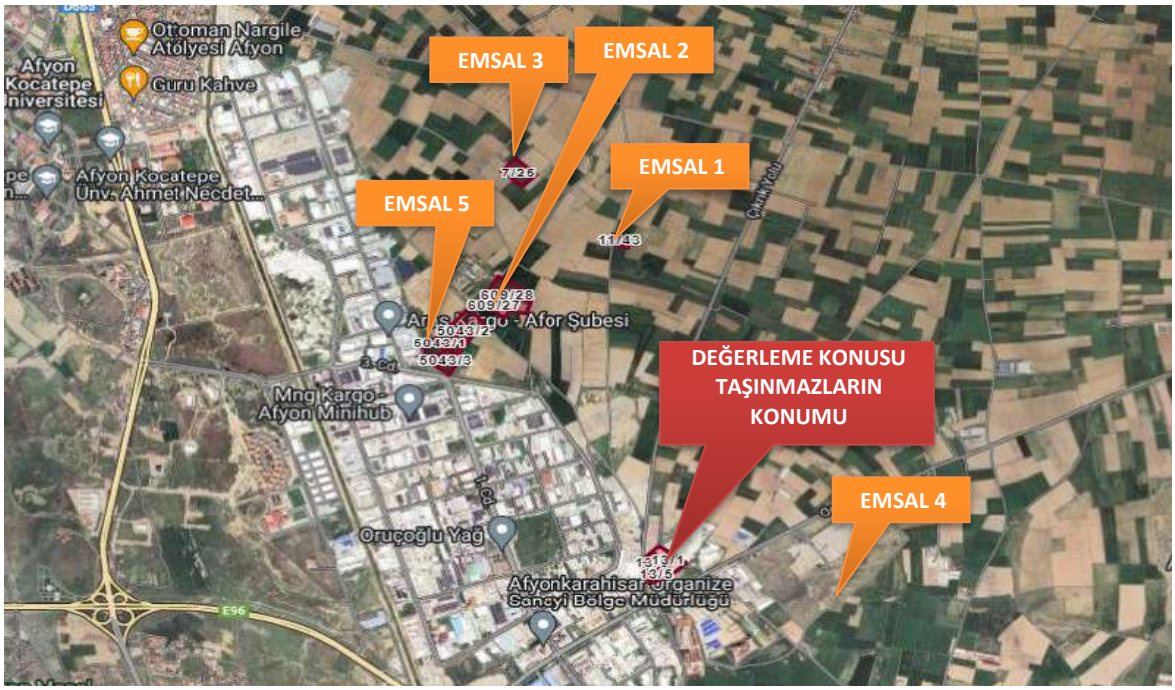
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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 kapitaliz asyön 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde yer alan 3 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme 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 .-M²	830.000 .-TL	347 .-TL/M²

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. Tarlaların birim m² değerinin 200,00-250,00 TL/m² olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	33.266 .-M²	22.500.000 .-TL	676 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

SATILIK	14253 .-M²	5.250.000 .-TL	368 .-TL/M²

4 Mert Emlak

Tel 0 (539) 340 00 59

Aynı bölgede, tarla nitelikli 21.128 m2 tarlaya 12.990.000 TL istenilmektediir. Konu taşınmaz gelişim alanında yer almamaktadır. Mevcutta tarla üzerinde yonca ekimi yapılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.
Tarlaların birim m² değerinin 250,00 TL/m² olabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	21.128 .-M²	12.990.000 .-TL	615 .-TL/M²

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.

SATILIK	50800 .-M²	29.900.000 .-TL	589 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır. Değerleme konusu 13 ada, 1, 5 ve 6 parseller bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, parsellerin alan, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir.
Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ova koruma alanı şerhi bulunmakta olup, 13 ada, 1 parselin 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda büyük kısmının tarım alanında ve küçük bir kısmının da konut alanında, diğer parsellerin kısmen konut alanında ve kısmen sanayi alanında kaldığı görülmüştür. 1/100000 ölçekli plan koşullarına uygun alt ölçek planlar hazırlanması gerektiğinden çevre düzeni plan fonskyonları dikkate alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 bulunulmaktadır.

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) (13 ADA 1 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	12.905,47 m²	2.391,00	14.253,00	50.800,00
BİRİM M² DEĞERİ		347	368	589
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI		Tarım	Tarım	Tarım
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tarım Kısmi Konut	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	Organize Sanayiye Yakın	10%	10%	-20%
DİĞER BİLGİLER		Hisseli		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	-41%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**320**	**293**	**330**	**347**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
KARŞIYAKA	13	1	12.905,47 m²	320,00	4.130.000,00 TL
KARŞIYAKA	13	5	6.546,81 m²	430,00	2.820.000,00 TL
KARŞIYAKA	13	6	6.930,96 m²	430,00	2.980.000,00 TL
TOPLAM			**26.383,24 m²**		**9.930.000,00 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 3 adet parselin mevcut kullanımlarının en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

3 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	**9.930.000,00 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde yer almaları alt ölçekli planları bulunmaması, tarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 3 adet parselin;

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

9.930.000 TL .-TL

(Dokuz Milyon Dokuz Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.724.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
9.930.000	383.848	352.068

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



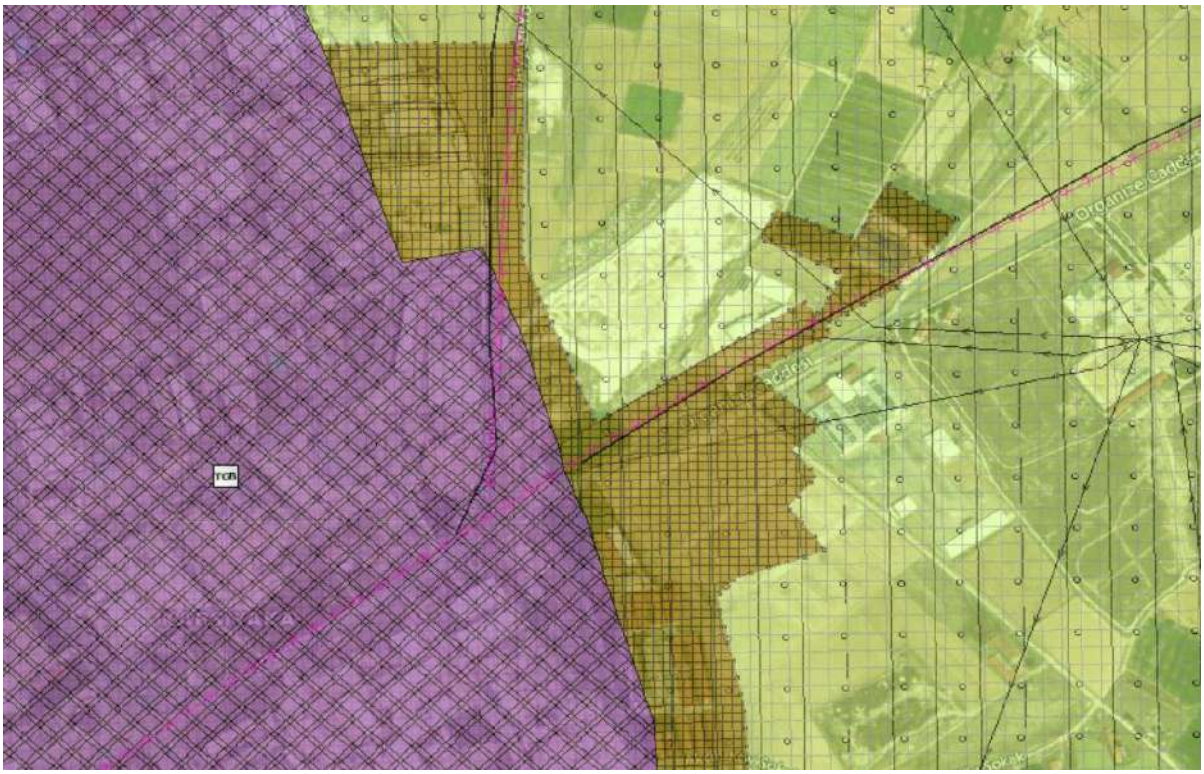








Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:29

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
Taşınmaz Kimlik No:	111908041
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak
Cilt/Sayfa No:	3/243
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13/1
AT Yüzölçüm(m2):	12905.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554080569	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4202820/4423680	12261.14	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	111908348
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak
Cilt/Sayfa No:	3/247
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13/5
AT Yüzölçüm(m2):	6546.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554082030	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6546.81	6546.81	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	1000000.00 USD	CARİ DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

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	2000000.00 TL	CARİ-DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	111908352
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak
Cilt/Sayfa No:	3/248
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13/6
AT Yüzölçüm(m2):	6930.96
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554082051	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6930.96	6930.96	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	1000000.00 USD	CARİ DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

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	2000000.00 TL	CARİ-DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **C2uZPiygQz9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	MERKEZ/O
Mahallesi	ÇETİNKAYA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAPAK

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
SATIŞ 62500.00YTL	92	13	1	1	2941	.00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasında
Edinme Sebebi	4202820/4423680 hissesi Karayolları Genel Müdürlü öü adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.
Sahibi	Tureks Turunç Madencılık IÇ VE DIŞ TICARET A.Ş. : 4202820/4423680 hisse

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		675	4	340		24/04/2006		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.	2102							Sıra No.
Tarih	24/04/1996							Tarih

Siciline Uygundur.
ABDULLAH ERTEKİN
Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Mükiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	MERKEZ/O
Mahallesi	ÇETİNKAYA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAPAK

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
SATIŞ 33000.00YTL	92	13	5		6503	.00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasında
Edinme Sebebi	Tamamı Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.
Sahibi	Tureks Turunç Madencılık IÇ VE DIŞ TICARET A.Ş. :

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		675	4	344		24/11/2006		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.	5816							Sıra No.
Tarih	22/10/1997							Tarih

Sicile Uygundur
ABDULLAH ERTEKİN
Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla şerhler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir.
* Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basturılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	MERKEZ/O
Mahallesi	ÇETİNKAYA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAPAK

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
SATIŞ 35500.00YTL.	92	13	6		6855	.00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasında
Edinme Sebebi	Tamamı Karayolları GENELMÜDÜRLÜĞÜ adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.
Sahibi	Tureks Turunç Madencılık IÇ VE DIŞ TICARET A.Ş. :

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		67	4	345		29/12/2005		Cilt No.
Sahife No.		Sicilime uygundur. ABDULLAH ERTEKİN Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.
Sıra No.	4579							Sıra No.
Tarih	27/07/1995							Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.08.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	9.08.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.08.2023
RAPOR TARİHİ	24.08.2023
RAPOR NO	TTM-2308024
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	SELÇUKLU MAHALLESİ, 4158 ADA, 2 PARSEL MERKEZ İLÇESİ/AFYONKARAHİSAR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- **2.4 -** Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** SWOT Analizi

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **5.4 -** Pazar Araştırmaları

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar

Ek 2 - Takbis Belgeleri

Ek 3 - Nakit Akışı Tabloları

Ek 4 - İmar Durumu (kopya)

Ek 5 - Tapu Belgesi

Ek 6 - Değerleme Uzmanları Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Selçuklu Mahallesi, arsa nitelikli, 4158 ada, 2 parselin 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308024 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Rehinler Hanesinde:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

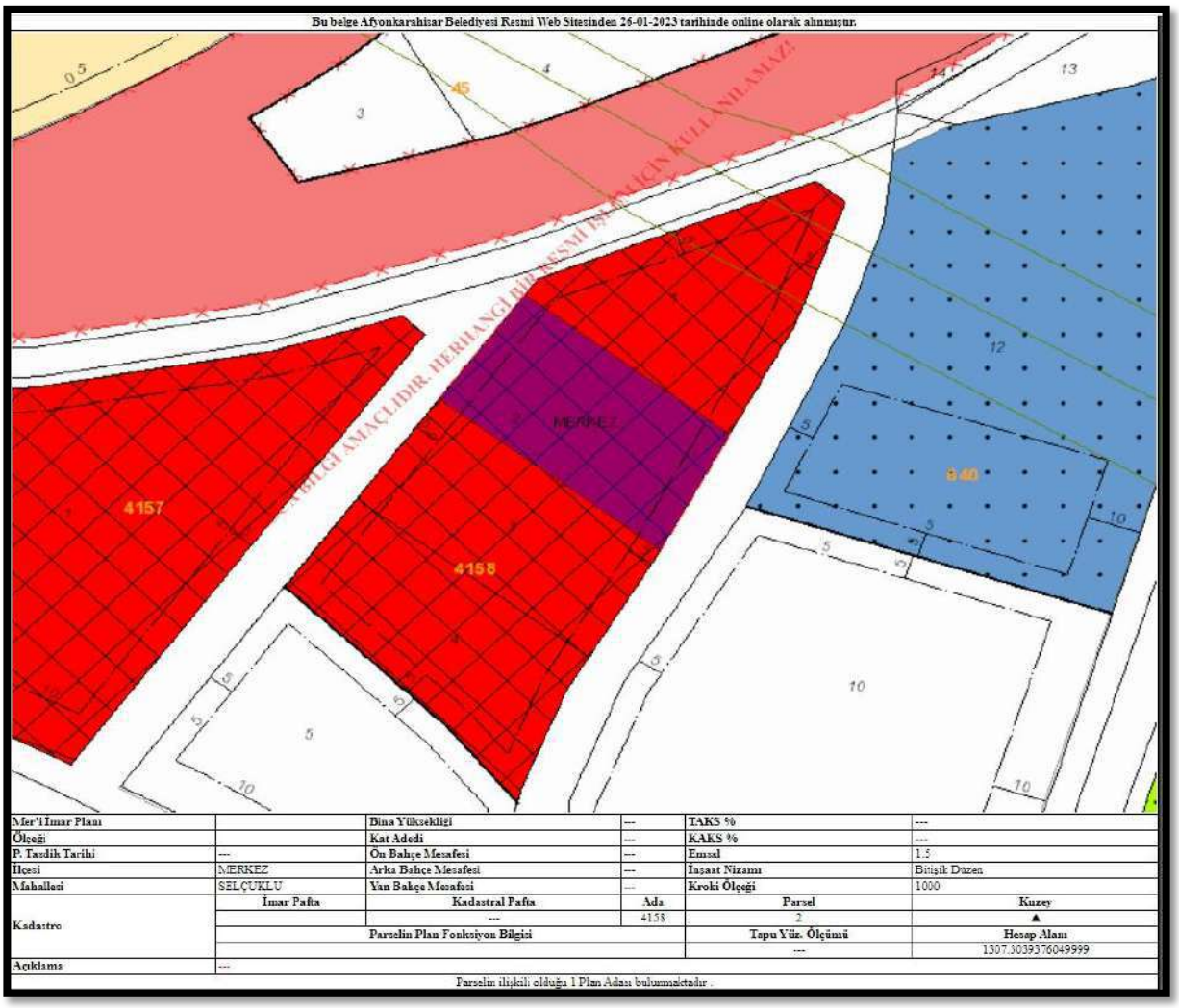
Değerlemeye konu taşınmaz 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşleminden 10-11-2020 tarih 37701 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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



Mer'i İmar Planı		Bina Yüksekliği	---	TAKS %	---
Ölçeği		Kat Adedi	---	KAKS %	---
P. Tasdik Tarihi	---	Ön Bahçe Mesafesi	---	Emsal	1.5
İlçesi	MERKEZ	Arka Bahçe Mesafesi	---	İnşaat Nizamı	Bitişik Düzen
Mahallesi	SELÇUKLU	Yan Bahçe Mesafesi	---	Kroki Ölçeği	1000
Kadastro	İmar Pafta	Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Kuzey
		---	4158	2	▲
	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi			Tapu Yüz. Ölçümü	Hesap Alanı
				---	1307.3039376049999
Açıklama	---				
Parselin ilişkili olduğu 1 Plan Adası bulunmaktadır.					

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

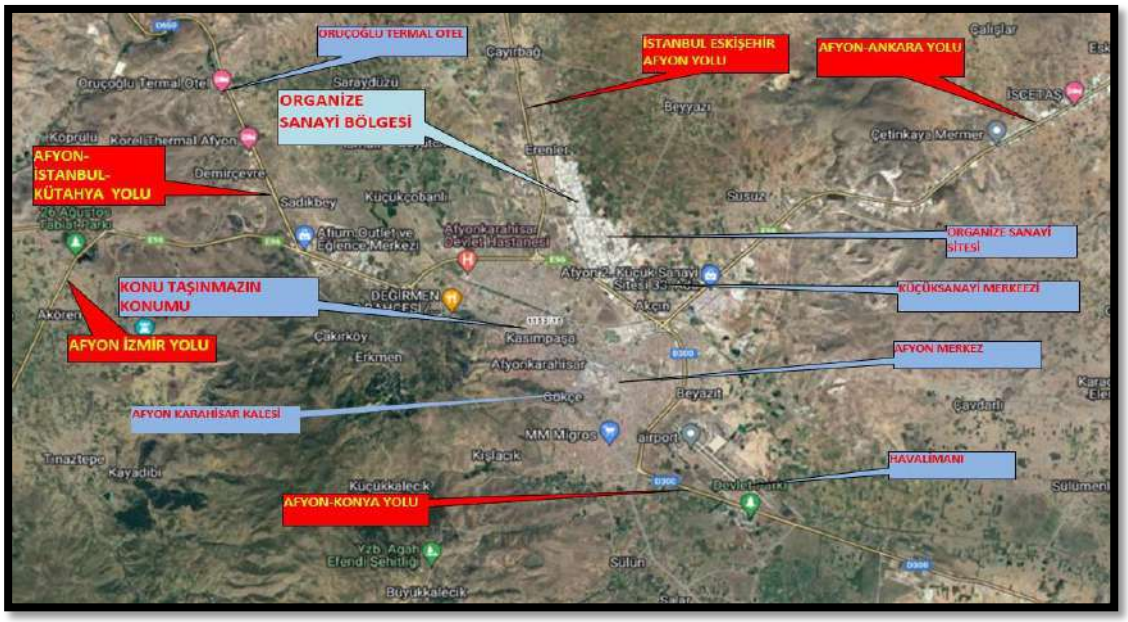




3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

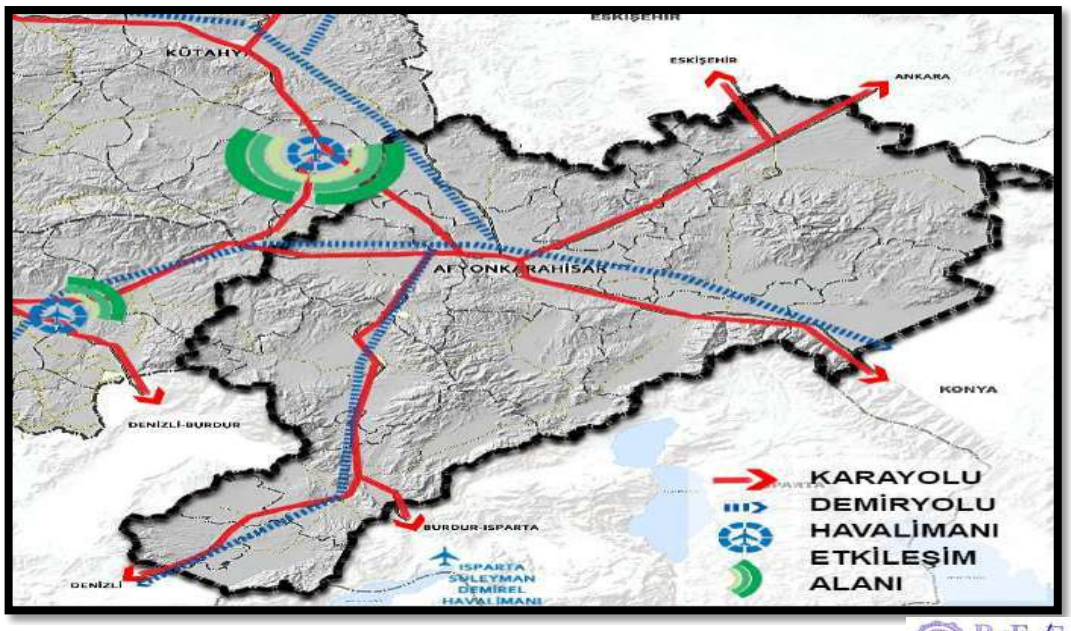
4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

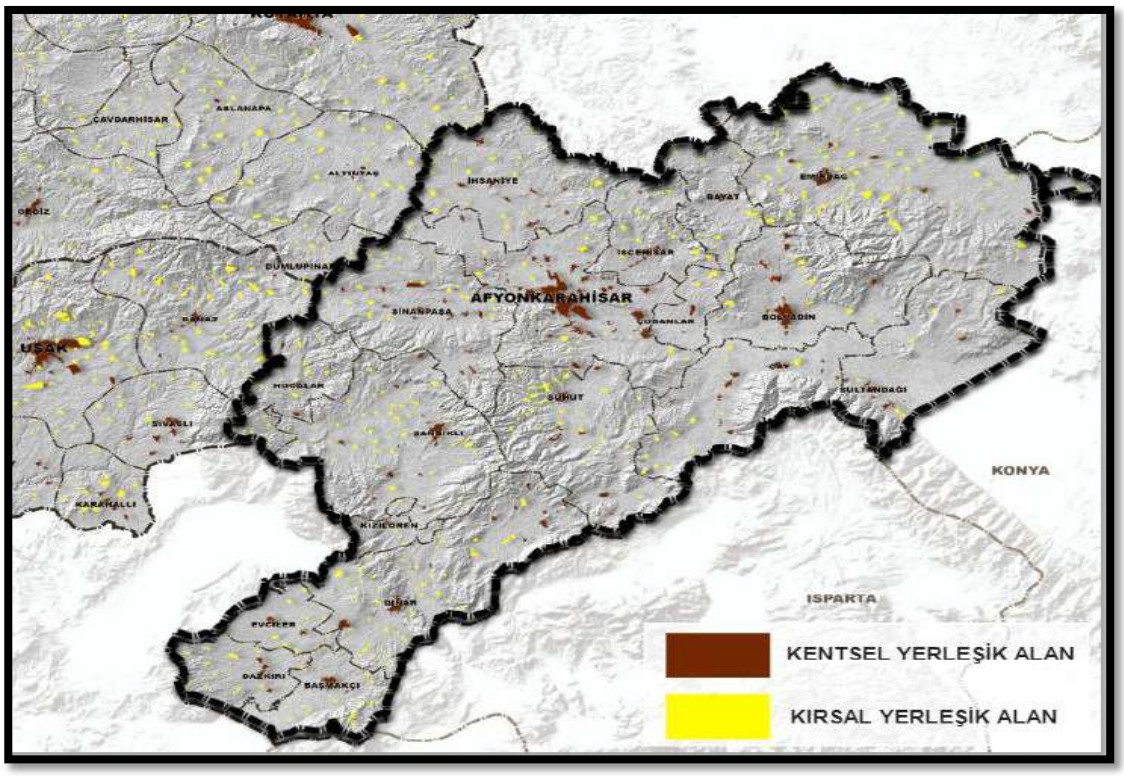
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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 İl nüfüsunun % 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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.

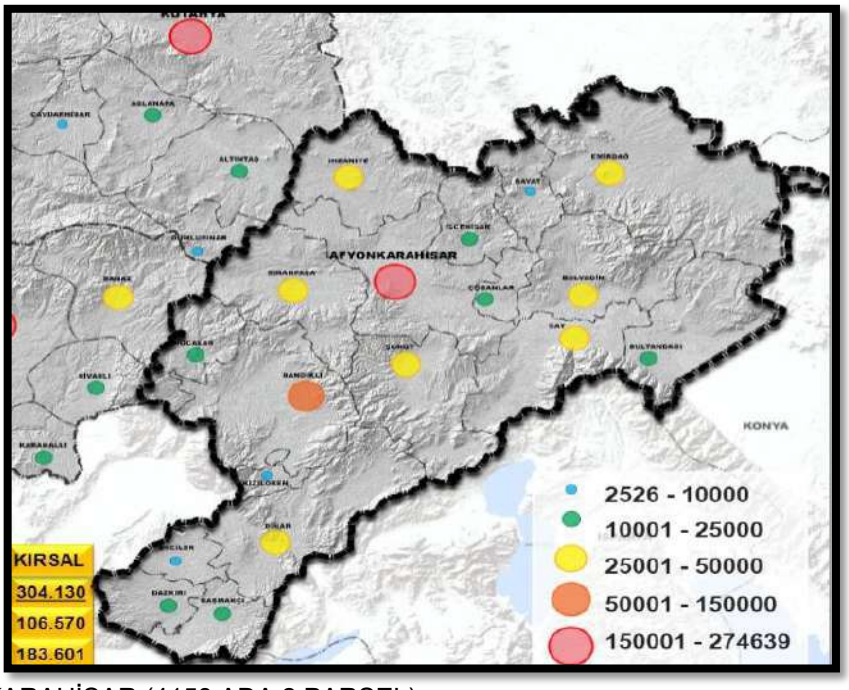
Kent konum itibariyle Afyon vilayeti sınırları içinde Helenistik, Roma ve Bizans dönemlerinde kurulmuş yerleşme noktalarından biridir. Savunmaya elverişli Kalesine rağmen Bizans dönemine kadar pek fazla gelişmemiştir. Kalesi Bizans-Müslüman Arap mücadeleleri sırasında önemli bir savunma noktası olmuş, 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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, Çarşılara Terziler Çarşısı, Tuz Pazarı Çarşısı, Soğancılar Çarşısı, Haşhaşyağcıları Çarşısı, Tatlıcılar Çarşısı, Büyük Demirciler Çarşısı'nın isimleri eklenmekle birlikte çarşıların hangi yüzyılda yapıldığını bilinmemektedir. Günümüzde özellikle Taş Han civarındaki Ermeni ustalar ve tüccarlara ait olduğu söylenen, altı dükkan üstü depo olarak kullanılan işyerleri de bu dönemde yapılmıştır.
Afyonkarahisar konut bölgelerini kale eteklerinde yer alan eski doku ve etrafını çevreleyerek diğer alanlara yayılmış yeni konut bölgeleri oluşturmaktadır. Tarihsel kent, Kale'nin güney-güneybatısında kurulmuş; Kale ile Hıdırlık tepesi arasında vadi boyunca zamanla doğuya doğru büyüyerek gelişmiştir. Kale çevresinde büyümesini sürdüren kent, batı ve güneybatıdaki topografik eşikler nedeniyle fiziksel büyümesini doğu yönünde sürdürmüştür. Günümüzde çevre yolunun içinde kalan kent parçası, gelişmesini tamamlamış, nüfus ve iş alanlarının yoğun olduğu kesimdir. Bu alanda Kale çevresi, ekonomik açıdan orta ve orta-alt gelir gruplarının seçtikleri yerleşik bir alandır. Kale arkeolojik sit alanının güneyinde olmak üzere, tarihsel kentsel dokuyu; Afyon'un ilk yerleşim bölgesi olan alanda yer alan düzgün geometrik biçimde oluşmuş alan ve bununla iki yönde bütünleşen organik dokusu tanımlanmaktadır.

1990 sonrası toplu konut yasasından da yararlanarak ortaya çıkmış olan kooperatifler ile konut üretiminin örneklerine bu alanda rastlanmaktadır. Nitekim bu çalışma kapsamında bu alanda yer alan ve kentin bu alanda yapılan ilk ve en geniş çaplı kooperatifi olan Zafer Konutları çalışma kapsamına alınmış ve incelenmiştir. Kentin konut alanları dışında büyümesine sebep olan diğer faktörler ise üniversitenin kurulması ve organize sanayi bölgesinin faaliyete geçmesidir.
Ayrıca kent, İzmir karayolu boyunca konut alanlarına bağlı olmaksızın yeni yapılan oteller ve alışveriş merkezlerinin etkisiyle gelişme göstermiştir. Şehir günümüzde de mücavir alan sınırları içinde gelişmeye devam etmektedir. Bu gelişme bir yandan kent çevresindeki mahallelerin boş alanlarının iskân edilmesi biçiminde olurken, diğer yandan kuzey ve kuzeybatı yönünde planlı olarak devam etmektedir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında
%50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den
%55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

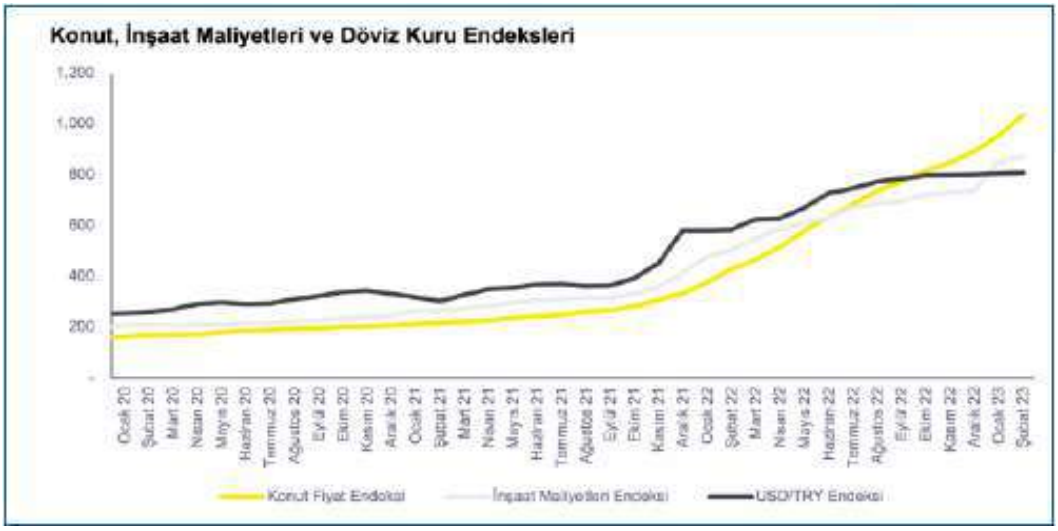
Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.
1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

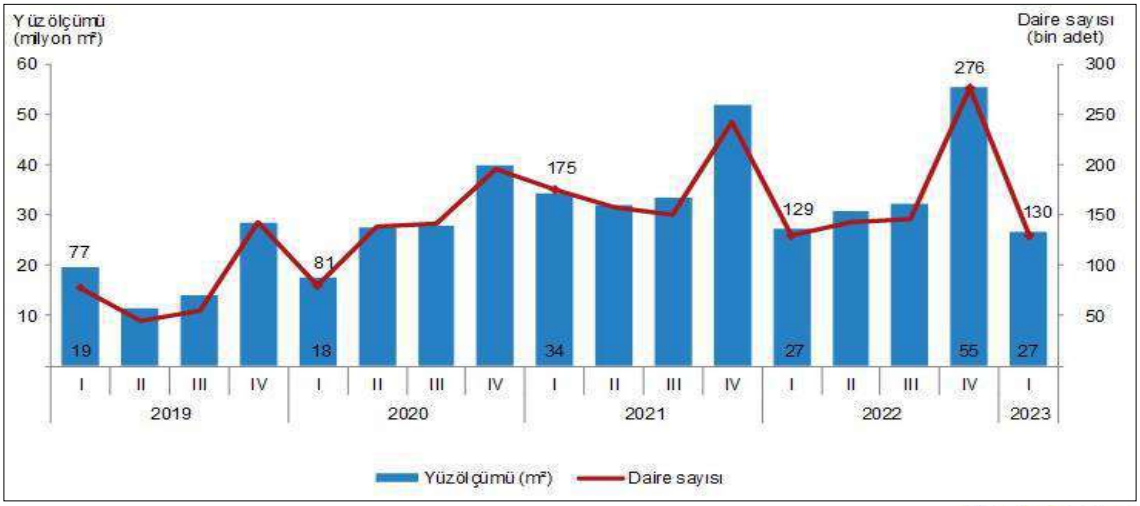
Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırılımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

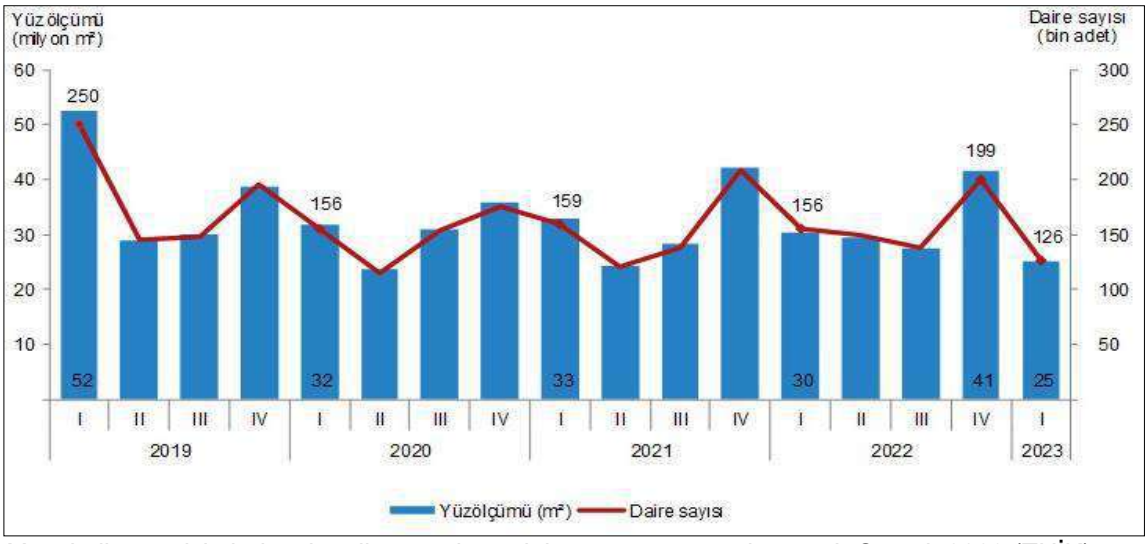
Kiralık konut fiyatları ise yaş kırılımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri,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

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 2023 yılı 1.Çeyrek verilerine göre;
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı.
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 26,7 milyon m² iken; bunun 14,2 milyon m²'si konut, 7,1 milyon m²'si konut dışı ve 5,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %10,5, daire sayısı %19,0 ve yüzölçümü %17,2 azaldı.

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

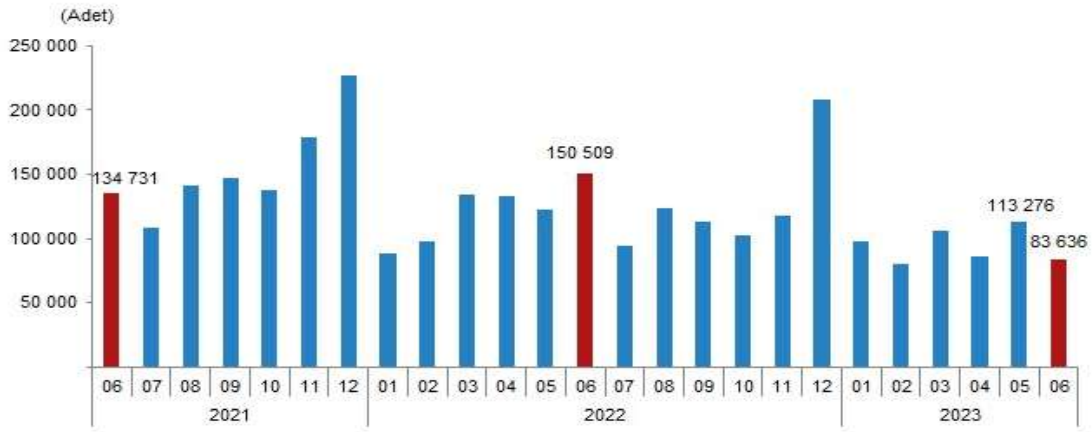


Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2023 (TUİK)



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

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



Konut Satışları, Haziran 2023 (TUİK)

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

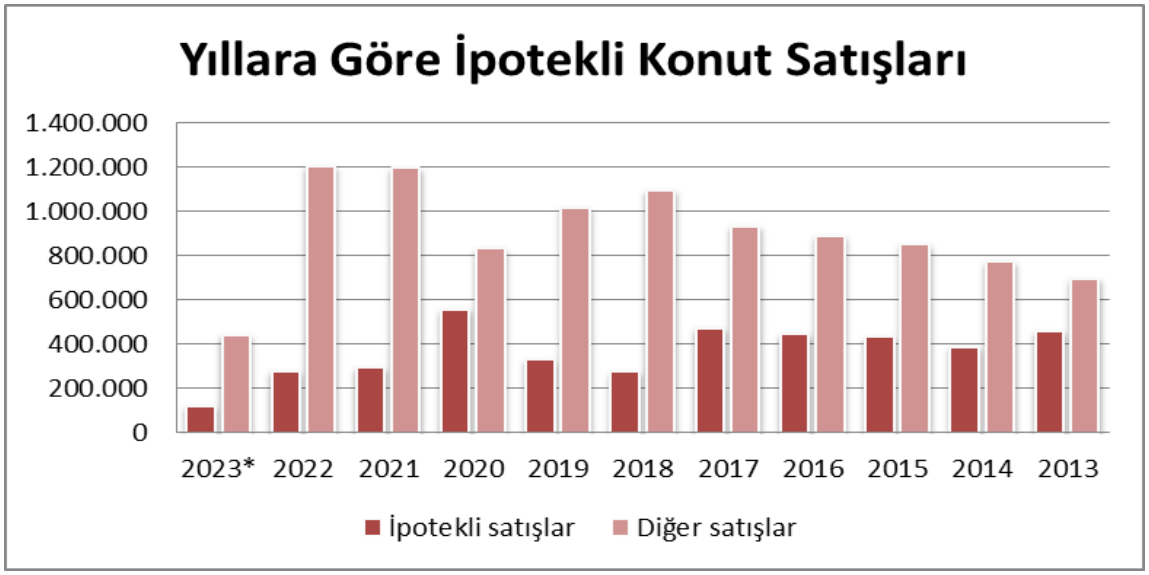
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,8 azalış göstererek 13 bin 463 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla 121 bin 530 oldu.
Haziran ayındaki ipotekli satışların 4 bin 698'i; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 39 bin 499'u ilk el satış olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,1 azalarak 70 bin 173 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 azalışla 444 bin 249 oldu.

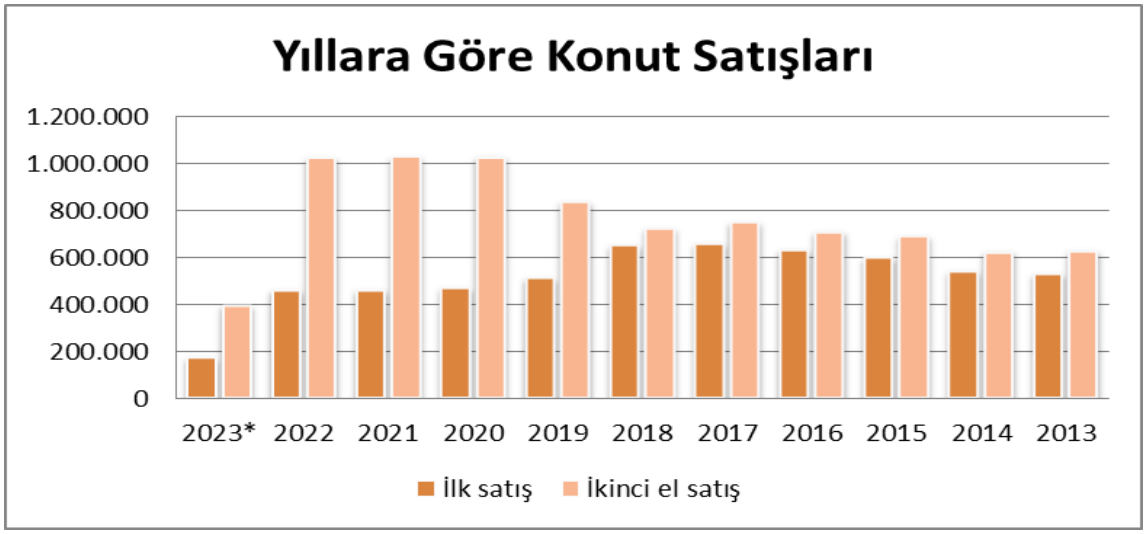
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

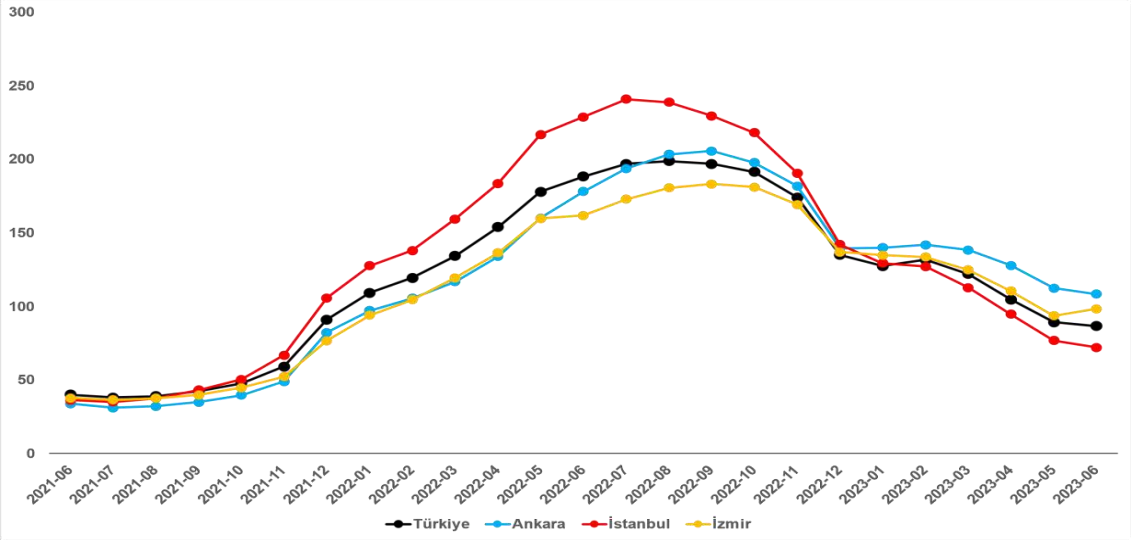
Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2023*	565.779	121.530	444.249	21,5%	565.779	171.158	394.621
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020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

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

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak yayınladığı rapora göre;
Geçen yılın Haziran ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 86,5 artarak 21.784 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 72,1, Ankara'da yüzde 108,2 ve İzmir'de yüzde 98,3 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 30.588 TL, Ankara'da 15.922 TL ve İzmir'de 25.000 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Mayıs'tan Haziran'a cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde yükselmiştir.

Hazirandaki uzun bayram tatilinin konut piyasasının normal eğilimi dışında bir miktar yavaşlamasına sebep olduğu söylenebilir. Nitekim konut piyasasındaki fiyat dışındaki göstergeler bir miktar gerilemiştir. Konut talebi endeksi Mayıs'a kıyasla bayram tatili etkisiyle yüzde 6,3 düşmüştür. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da artarken Ankara ve İzmir'de düşmüştür. Ankara'da satılan konut sayısında görülen düşüş dikkat çekicidir. Ülke genelinde ve üç büyükşehirde hem satılık ilan sayısında hem satılan konut sayısında azalma gerçekleşmiştir. Ayrıca, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır.
Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen üç ay olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür (Şekil 1). Mayıs'ta yüzde 89,1 olan yıllık fiyat artışı Haziran'da yüzde 86,5'e gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 11.682 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 21.784 TL'ye yükselmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

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

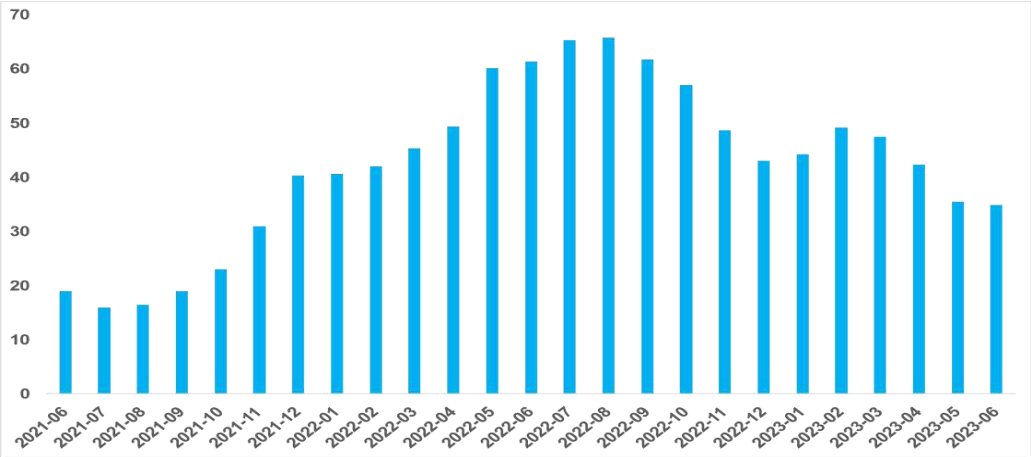
İller	2022 Haziran m^2 Fiyatı	2023 Haziran m^2 Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	11682	21784	86,5
Malatya	5972	12593	110,9
Van	6000	12571	109,5
Ordu	7250	15152	109,0
Manisa	7160	14741	105,9
Eskişehir	7407	15182	105,0
Muğla	23333	41135	76,3
Kayseri	5757	10000	73,7
İstanbul	17778	30588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

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

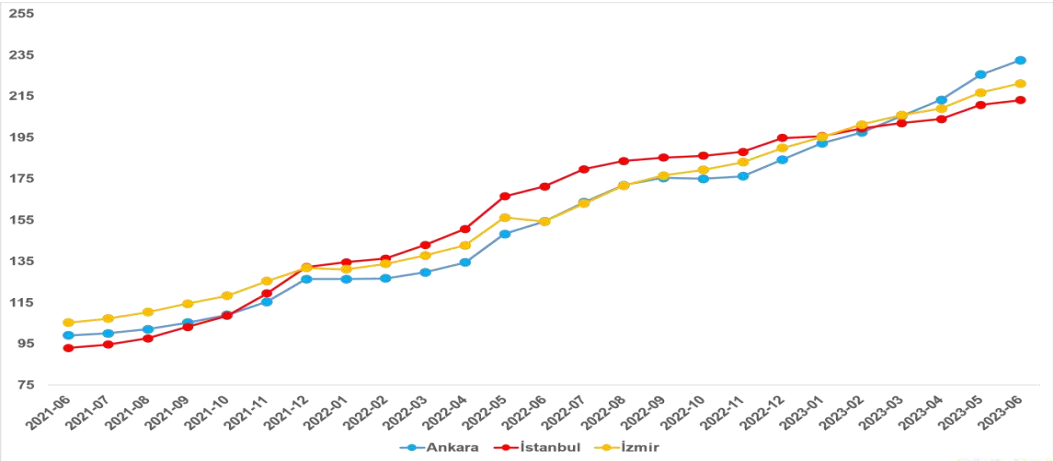
2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Haziran ayında Mayıs'a kıyasla 3,7 puanlık artışla 214,1'e ulaşmıştır. Mayıs'tan Haziran'a enflasyon oranı yüzde 3,9 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5,8'dir. Cari konut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

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



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

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde artmıştır. Mayıs'tan Haziran'a İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat artışı sırasıyla yüzde 5,1, yüzde 7,1 ve yüzde 6,1 olmuştur. Haziranda reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 213,1, Ankara'da 232,4, İzmir'de ise 221,2'ye yükselmiştir. Haziran ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 113,1, Ankara'da yüzde 132,4 ve İzmir'de yüzde 121,2 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.
Reel satış fiyatı yıllık artış oranı Haziran'da İstanbul'da ve Ankara'da azalmış, İzmir'de ise artmıştır . Reel satış fiyatı yıllık artış oranı Mayıs'tan Haziran'a İstanbul'da 2,1 puan, Ankara'da 1,5 puan düşmüş, İzmir'de ise 4,7 puan yükselmiştir. Satılık konut reel fiyatlarındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 24,5, Ankara'da yüzde 50,6 ve İzmir'de yüzde 43,5 olmuştur.



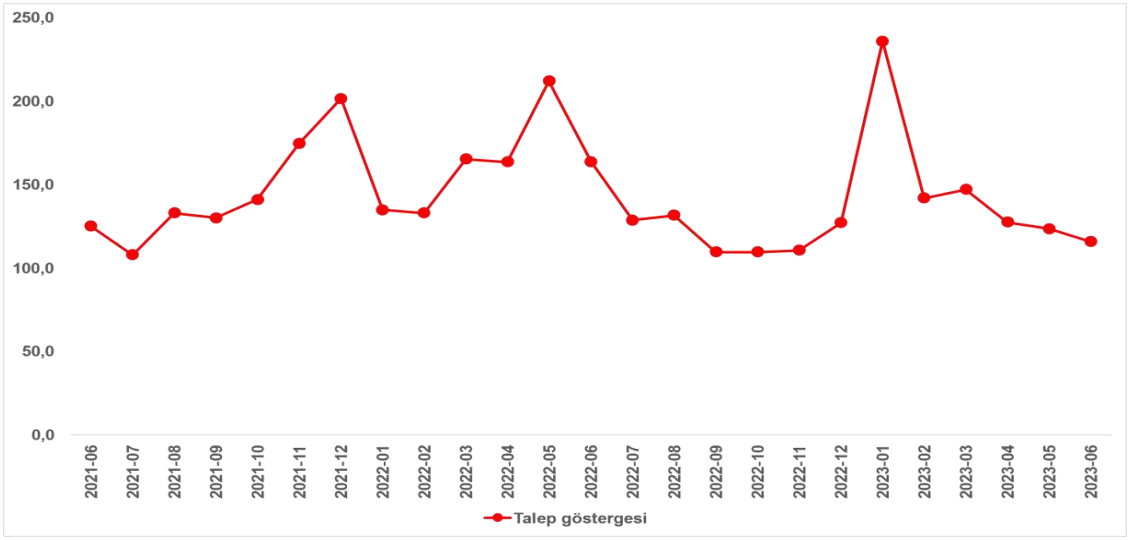
Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Bet

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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



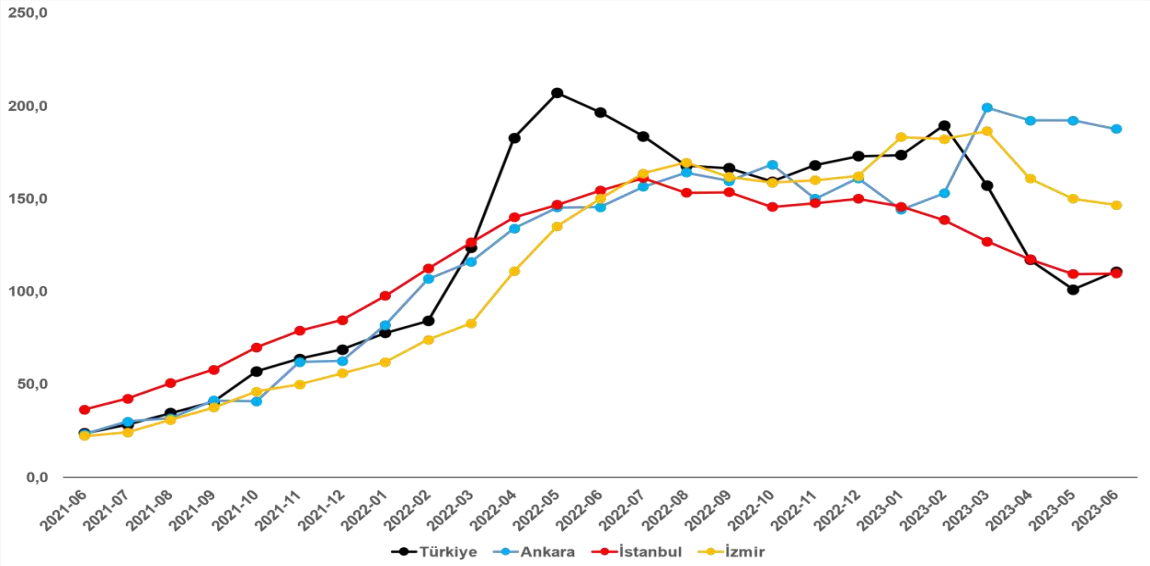
Talep göstergesi (2020 Şubat=100)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı Haziran'da yüzde 110,8 olmuştur. Ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 119,2 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 109,7, Ankara'da yüzde 187,5, İzmir'de ise yüzde 146,6 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 150 TL, Ankara'da 100 TL, İzmir'de ise 123 TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları da hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır.
Kiralık konut talep göstergesi Mayıs'a kıyasla yüzde 12,3 artmıştır. Geçen yılın aynı ayına kıyasla ise kiralık konut talebi değişmemiştir. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı Mayıs ayına kıyasla hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Öte yandan, kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanlarının ne kadar süre yayında kaldığını ölçen, kapatılan kiralık ilan yaşı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde düşmüştür.

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



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

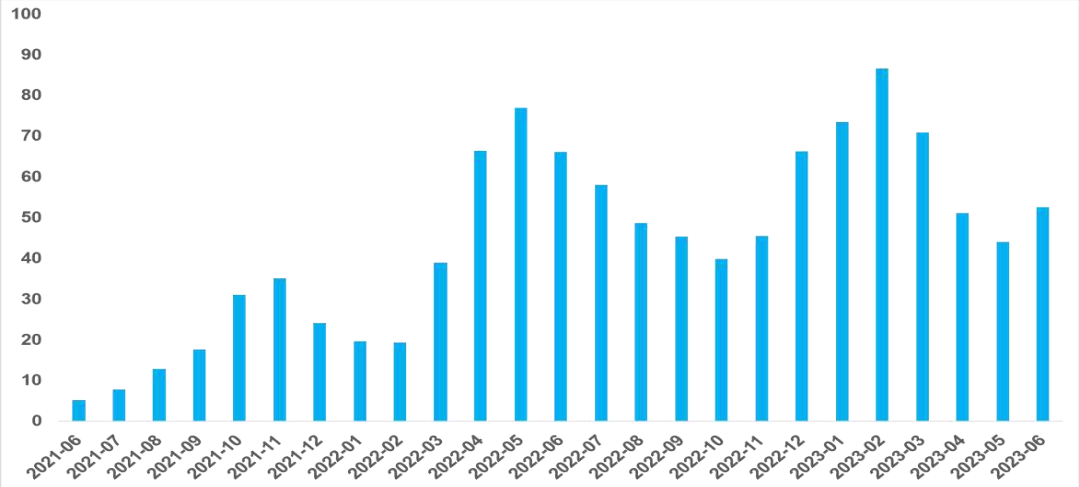
Haziran ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 110,8 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir . En yüksek fiyat artışı görülen iller: Malatya (yüzde 243,1), Ordu (yüzde 225), Trabzon (yüzde 224,1), Ankara (yüzde 187,5) ve Erzurum'dur (yüzde 177,8). En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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

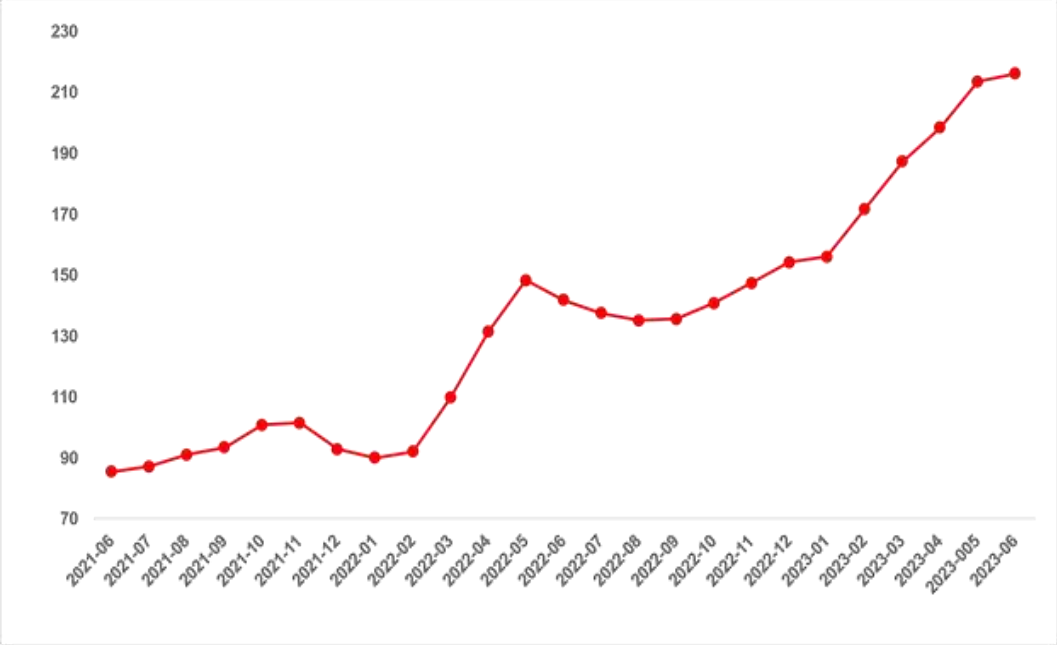
Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Haziran
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçtiğimiz iki ayın aksine yükselmiştir. Reel kiralardaki yıllık artış oranı Haziran'da yüzde 52,5 olmuştur.
Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 5,2) TÜFE artışından (yüzde 3,9) daha yüksek olması sonucu geçen aya kıyasla 2,7 puan artarak 216,2 olmuştur (Şekil 3). Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 116,2 yüksektir.



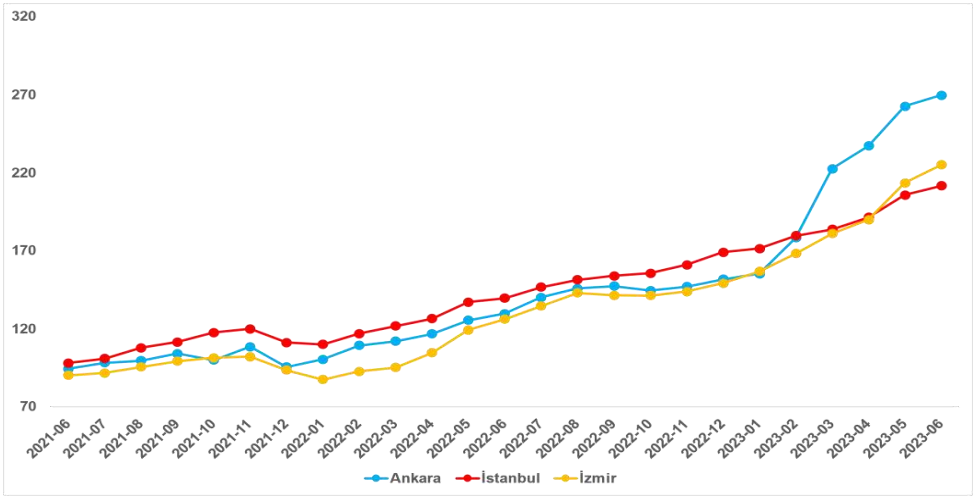
Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

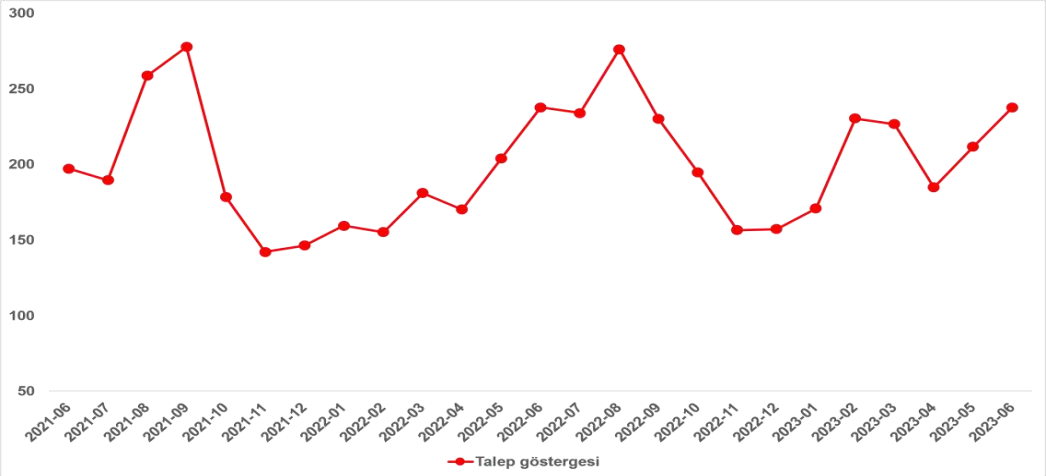
Reel kira fiyat endeksi üç büyükşehirde artmıştır. Reel kira endeksi İstanbul'da 211,5, Ankara'da 269,4, İzmir'de ise 224,9 olmuştur. Bu gelişmeler reel kira endeksinin referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 115,5, Ankara'da yüzde 169,4, İzmir'de ise yüzde 124,9 oranında yüksek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



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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

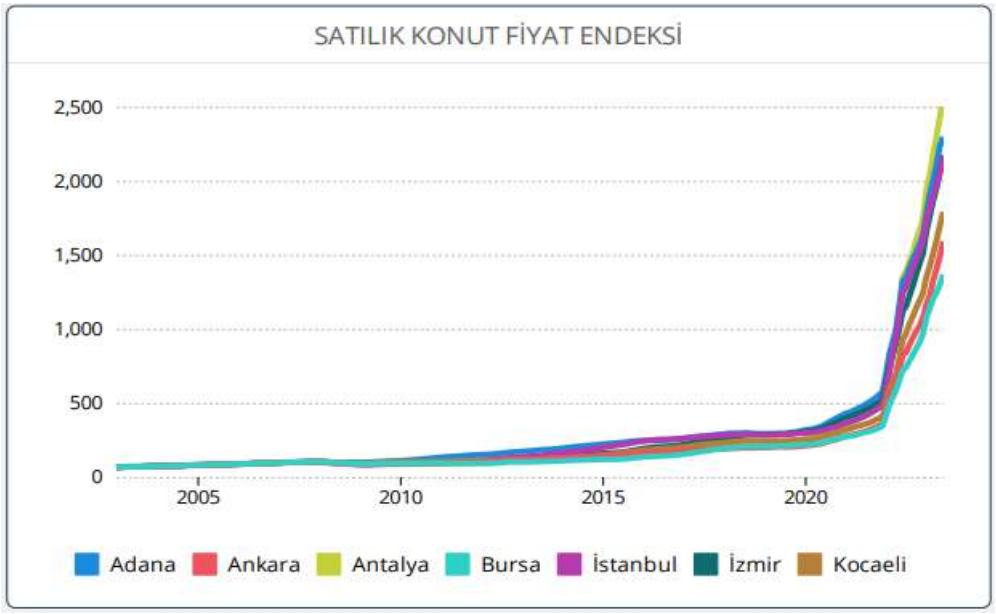
Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.
Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerleri ayrı ayrı 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.
Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.

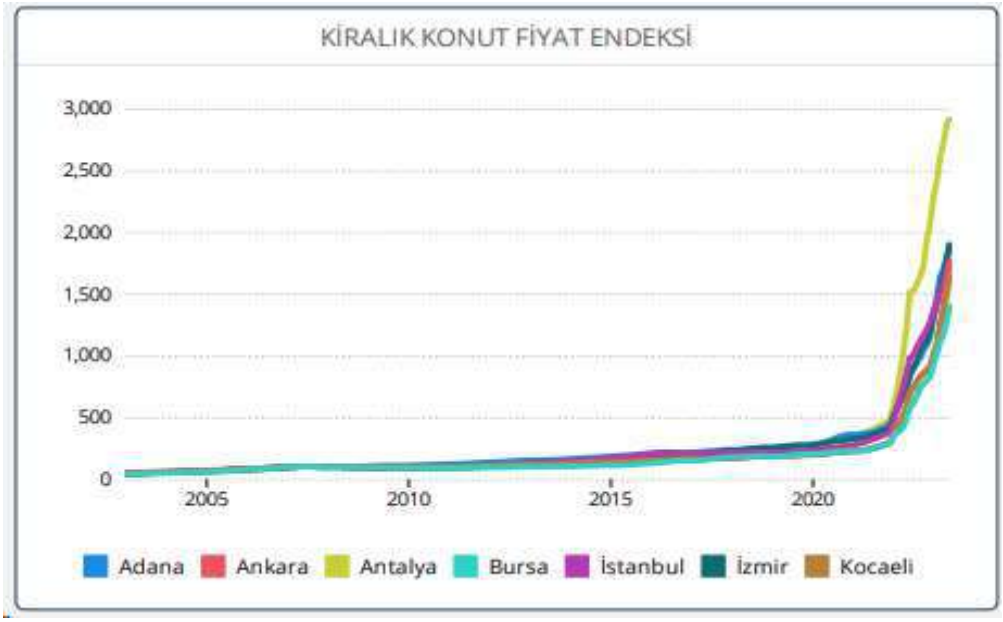


Talep göstergesi (2020 Şubat=100)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reidin Emlak Endeks 2023 Haziran Ayı Sonuçlarına göre;
Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 5.57%, geçen yılın aynı dönemine göre ise 85.06% nominal artış göstermiştir.
• Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 10.54%, geçen yılın aynı dönemine göre ise 119.21% nominal artış göstermiştir.
• Sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, ülke genelinde aylık bazda 6.02%, yıllık bazda ise 93.69% şeklinde gerçekleşmiştir.
• 2023 Haziran ayında amortisman süresi ülke düzeyinde 18.7 yıl olarak ölçülmüş, konut yatırımı yıllık brüt getiri oranı ise 5.49% olarak kaydedilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 Beyan Eden Kişi, Kurum **Dost Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 552 425 65 15
ALINAN BİLGİ

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

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

2 Beyan Eden Kişi, Kurum **Safir Grup Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 530 152 87 04
ALINAN BİLGİ

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

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

3 Beyan Eden Kişi, Kurum **Aktif Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 552 440 03 78
ALINAN BİLGİ

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

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

4 Beyan Eden Kişi, Kurum **Uydukent Emlak**
TEL 1 ; 0 539 628 41 86
ALINAN BİLGİ

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 Beyan Eden Kişi, Kurum **Afyon Fatih Emlak**
TEL 1 ; 0 552 434 37 03
ALINAN BİLGİ

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

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

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Gül Emlak**
TEL ; 0 272 214 18 88
ALINAN BİLGİ

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

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

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

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Global Emlak**
TEL ; 0 272 212 40 41
ALINAN BİLGİ
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)
Aynı bölgede, Ali Çetinkaya Mahallesi, 1165 ada, 5 parsel ile 1165 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel sayılı, toplamda 3.352,61 m2 yüzölçümlü, 3 kat konut alanı imarlı arsa 13.400.000 TL bedel ile satılıktır.

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

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Safir Emlak**
TEL ; 0 272 213 48 46
ALINAN BİLGİ
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)
Aynı bölgede, Ali Çetinkaya Mahallesi, 961 ada, 5 parsel sayılı, 2.087,30 m2 yüzölçümlü, 7 kat, E: 2,80 konut alanı imarlı arsanın 1/24 hissesi (86,97 m2) 2.000.000 TL bedel ile satılıktır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	KONU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		25.000.000	11.500.000	1.250.000	4.000.000	2.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.307,28	2.540	1.307	161	602	301
BİRİM M² DEĞERİ		9.843	8.799	7.764	6.645	9.136
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BENZER 0%	KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	KAKS:1,50	KAKS:1,60	KAKS:1,60	2 kat	2 kat	2 kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
FONKSİYON	TİCARET	K+T	K+T	K+T	K	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
MÜLKİYET DURUMU		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MÜLKİYETE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	15%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-15%	15%	30%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**9.080**	**9.843**	**7.479**	**8.929**	**8.638**	**10.507**

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
4158	**2**	**1.307,28**	**9.080**	**11.870.102,40**
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				**11.870.000 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DÜKKAN, KONUT VE OFİS EMSALLERİ

9 Beyan Eden Kişi, Kurum **Afyon Global Gayrimenkul & İnşaat**
TEL 1 ; 0 532 120 67 97
ALINAN BİLGİ

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

KİRALIK	160 .-M²	11.500 .-TL	72 .-TL/M²

10 Beyan Eden Kişi, Kurum **Safir Group Yeşilyol Şubesi**
TEL 1 ; 0 533 927 78 10
ALINAN BİLGİ

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

KİRALIK	550 .-M²	70.000 .-TL	127 .-TL/M²

11 Beyan Eden Kişi, Kurum **Emlakçı**
TEL 1 ; 0 532 132 25 65
ALINAN BİLGİ

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

KİRALIK	264 .-M²	42.000 .-TL	159 .-TL/M²

12 Beyan Eden Kişi, Kurum **Forbes Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 546 492 91 84
ALINAN BİLGİ

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

KİRALIK	135 .-M²	17.500 .-TL	130 .-TL/M²

13 Beyan Eden Kişi, Kurum **Safir Group Yeşilyol Şubesi**
TEL 1 ; 0 533 927 78 10
ALINAN BİLGİ

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

KİRALIK	900 .-M²	52.000 .-TL	58 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

14 Beyan Eden Kişi, Kurum **PREMIUM EMLAK(AFYON)**
TEL 1 ; 0 532 560 57 19
ALINAN BİLGİ

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

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

15 Beyan Eden Kişi, Kurum **REFORM YAP-SAT**
TEL 1 ; 0 532 592 24 45
ALINAN BİLGİ

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

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

16 Beyan Eden Kişi, Kurum **SAHİBİ**
TEL 1 ; 0 533 256-7747
ALINAN BİLGİ

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

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

17 Beyan Eden Kişi, Kurum **AFYON METROPOL EMLAK**
TEL 1 ; 0 552 689 86 76
ALINAN BİLGİ

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

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

18 Beyan Eden Kişi, Kurum **AFYON SAĞLAM EMLAK**
TEL 1 ; 0 542 630 30 32
ALINAN BİLGİ

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

19 Beyan Eden Kişi, Kurum **Pınar Emlak**

TEL 1 ; 0 532 367 08 78

ALINAN BİLGİ

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



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS-KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (16)	EMSAL (17)	EMSAL (18)
SATIŞ FİYATI		1.850.000	4.000.000	2.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	80	140	90
BİRİM M² DEĞERİ		23.125	28.571	27.778
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		NORMAL KAT	NORMAL KAT	NORMAL KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**23.530**	**19.772**	**25.857**	**24.972**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

TİCARİ EMSAL ANALİZİ:
Dükkan birimlerin m² satış değeri dükkanların konumuna, bulunduğu projenin niteliğine ve çevresindeki konut projelerinin niteliğine göre değişmekte olup 35.000.-TL/m² ila 50.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın zemin kat birim m² değerinin 40.000,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Emsallerde pazarlık payları mevcuttur.
Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

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

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

%18,00 Risksiz Oran
+ % 7,00 Risk Primi
= % 25,00 İskonto oranı

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

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan bir avan proje bulunmamaktadır.

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER

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

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

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

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

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

,

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

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

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	**12.811.000 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, boştur.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli imar planı dahilinde yer almasına, tercih edilen bölgede yer almasına karşın alanı, hisseli mülkiyet olması, niteliği nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.
İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; mevzuat açısından taşınmazın devrine/alım/satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2023 tarihli toplam değeri için;

11.870.000 TL .-TL

(On Bir Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.819.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
11.870.000	458.840	420.850

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

Değerleme Uzmanı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	111197805
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	SELÇUKLU Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	11/1091
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	4158/2
AT Yüzölçüm(m2):	1307.28
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	1000000.00 USD	CARİ-DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:31 - 14730

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - SELÇUKLU Mah. - (Aktif) - 4158 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:31 - 14730	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	5000000.00 TL	CARİ-DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:03 - 14801

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - SELÇUKLU Mah. - (Aktif) - 4158 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:03 - 14801	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYON
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	ÇEŞİNKAYA
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
SATIŞ 75000000000TL.	20K.1c.4b	4158	2	-	1303	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ARSA
Sınırı	Planında.
Edinme Sebebi	6/20 hissesi Salih oğlu Ahmet UZUNOĞLU, 3/20 hissesi Salih kızı Hava HASIRCIOĞLU, 3/20 hissesi Salih kızı Nazik KARAKÖSE, 6/160 hissesi İsmail oğlu Yusuf PİŞMANİ, 9/160 hissesi Yusuf oğlu Ali PİŞMANİ, 9/160 hissesi Yusuf kızı Nimet SEVER, 3/80 hissesi Alihsan oğlu Alaettin ERPER, 3/80 hissesi Alihsan kızı Ayşegül ÇELİKBAŞ, 3/80 hissesi Alihsan kızı Serife TAŞPINAR, 3/80 hissesi Alihsan kızı Bedriye TİKİT adlarına kayıtlı iken satmalarından alısı adına tescil olundu.
Sahibi	Tureks Yurtuç Madencilik İç ve Dış Ticaret Anonim Şirketi

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9272	69	6771	1	15.9.2004		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Hüseyin GERİK
Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu sicil müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
* Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Ertem Matbaa Ankara - 2003 Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

NAKİT AKIŞI TABLOSU

YATIRIM SÜRECİ	*24*
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	*470,62*
SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	*1.882,48*
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	***2.353,10***

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

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012 No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR İLİ, SANDIKLI İLÇESİ, ÇAYIR MAHALLESİ, TARLA NİTELİKLİ 55 ADA, 14, 26 , 28, 36 PARSELLERİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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-2308025
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇAKIR MAHALLESİ, 55 ADA, 14, 26 , 28, 36 PARSELLER SANDIKLI/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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14, 26 , 28, 36 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14, 26 , 28, 36 Parsellerin 30.06.2023 tarihli pazar değeri tespiti için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308025 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 olan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301153		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	4 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.470.000 -TL		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİSİ		
İli	:	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	:	SANDIKLI
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAKIR KÖYÜ
Köyü	:	-
Sokağı	:	
Mevkii	:	MAYMUN
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA PAYI			NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMİYE	MALİK
55	14	6.946,47m²	1	/	1	TARLA	11	1023	5.10.2021	10095	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
55	26	10.333,53m²	1	/	1	TARLA	11	1035	5.10.2021	10095	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
55	28	13.419,02m²	1	/	1	TARLA	11	1037	5.10.2021	10095	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
55	36	8.521,65m²	1	/	1	TARLA	11	1045	5.10.2021	10095	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 09.08.2023 tarihinde alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre;
Tüm taşınmazlar üzerinde beyanlar:
Diğer (Konusu: Parsel Sandıklı 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: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (19.07.2023 tarih 9912 yevmiye)

(Degerleme konusu tasınmaz plansız alanlar yönetmeligine 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

Taşınmazlar 05.10.2021 tarihinde 3402 S.Y. Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile tescil edilmişlerdir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uyarınca "Tarımsal Nitelikli Arazi" ve "Maden Çıkarım Bölgesi"nde olarak sınıflandırılmış alanda yer almaktadır.

TARIM ARAZİSİ;

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

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların Bila Tarih Bila Sayılı İmar Planına göre tarım alanında yer almaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar halihazırda boş alandır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, Tarla Nitelikli 55 Ada, 14, 26 , 28 ve 36 Parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Aftonkarahisar-Isparta Karayolu üzerinden Reşadiye Köyü ile sağlanmaktadır. Konu taşınmazlar Reşadiye Köy yoluna yaklaşık 2,50 km, Karayolu'na yaklaşık 10 km mesafede yer almaktadır. Yakın çevrede termal oteller yer almaktadır. Bölge genel olarak tarım alanı olarak kullanılmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Konu taşınmazlar Reşadiye Köy yoluna yaklaşık 2,50 km, Karayolu'na yaklaşık 10 km mesafede yer almaktadır. Sandıklı Merkez'e yaklaşık 15 km, Afyonkarahisar Merkez'e yaklaşık 80 km mesaafede yer almaktadır. Ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14 Parsel:

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, tarla nitelikli 55 ada, 14 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 6.946,47 m²'dir. Çokgen şemalıdır. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda maden ocağı olarak kullanılmaktadır. Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.



Çakır Mahallesi, 55 Ada, 26 Parsel:

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, tarla nitelikli 55 ada, 26 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 10.333,53 m²'dir. Çokgen şemalıdır. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda maden ocağı olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Çakır Mahallesi, 55 Ada, 28 Parsel:

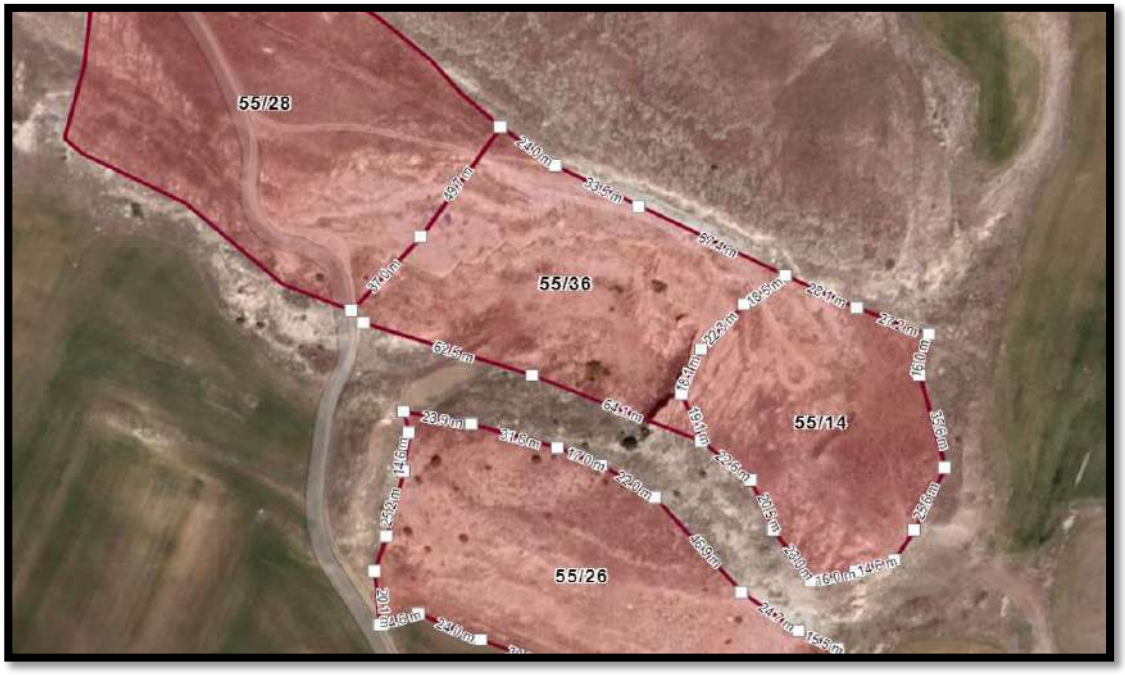
Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, tarla nitelikli 55 ada, 28 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 13.419,02 m²'dir. Çokgen şemalıdır. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda maden ocağı olarak kullanılmaktadır.



Çakır Mahallesi, 55 Ada 36 Parsel:

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, tarla nitelikli 55 ada, 36 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 8.521,65 m²'dir. Çokgen şemalıdır. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda maden ocağı olarak kullanılmaktadır. Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

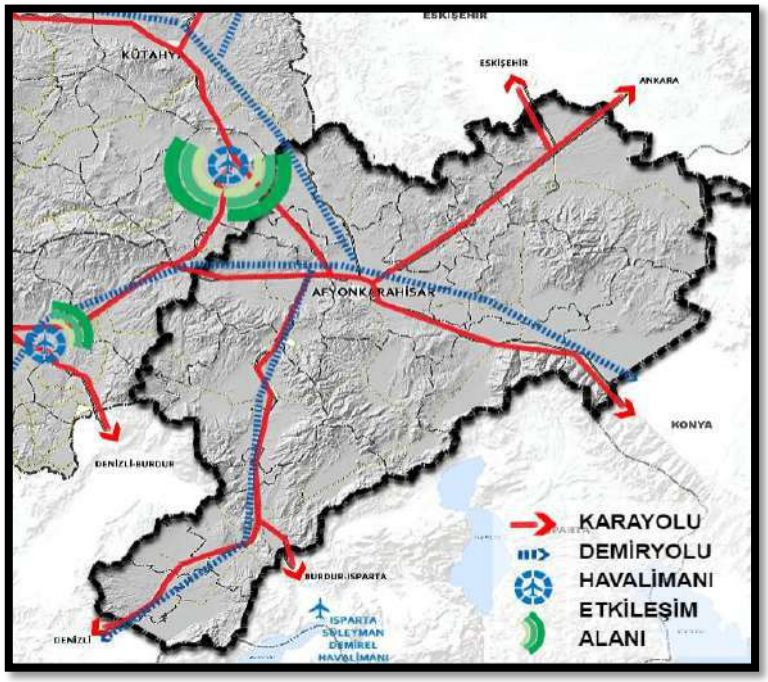
4.1.1 - Afyonkarahisar İli

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



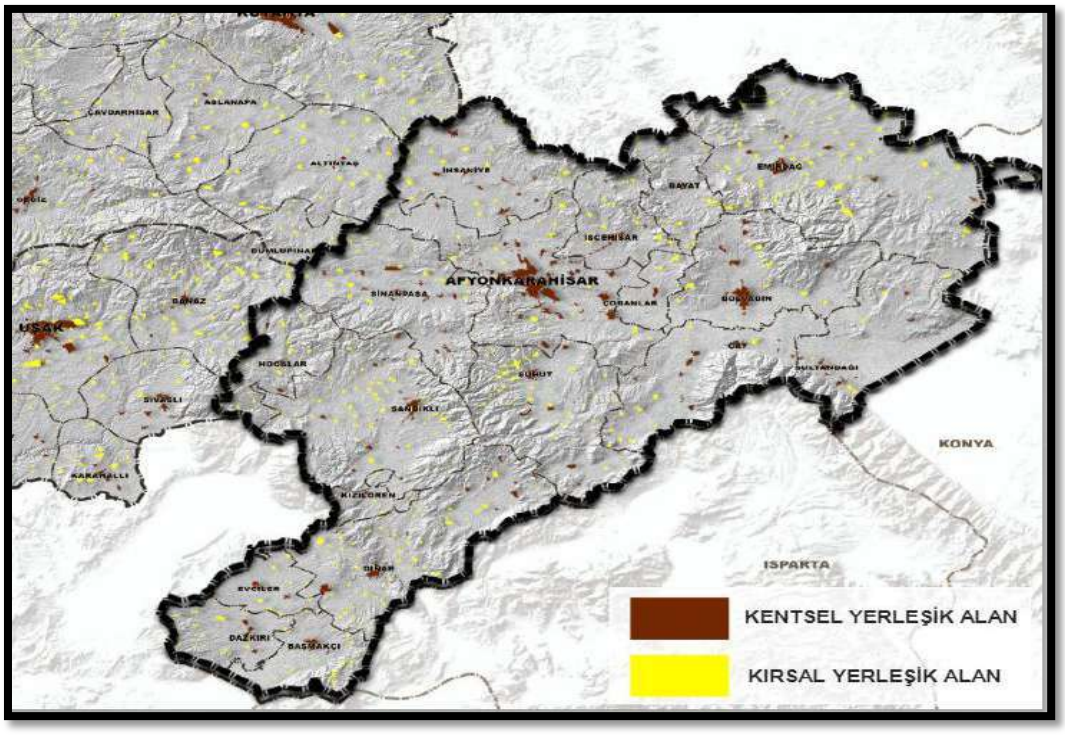
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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.

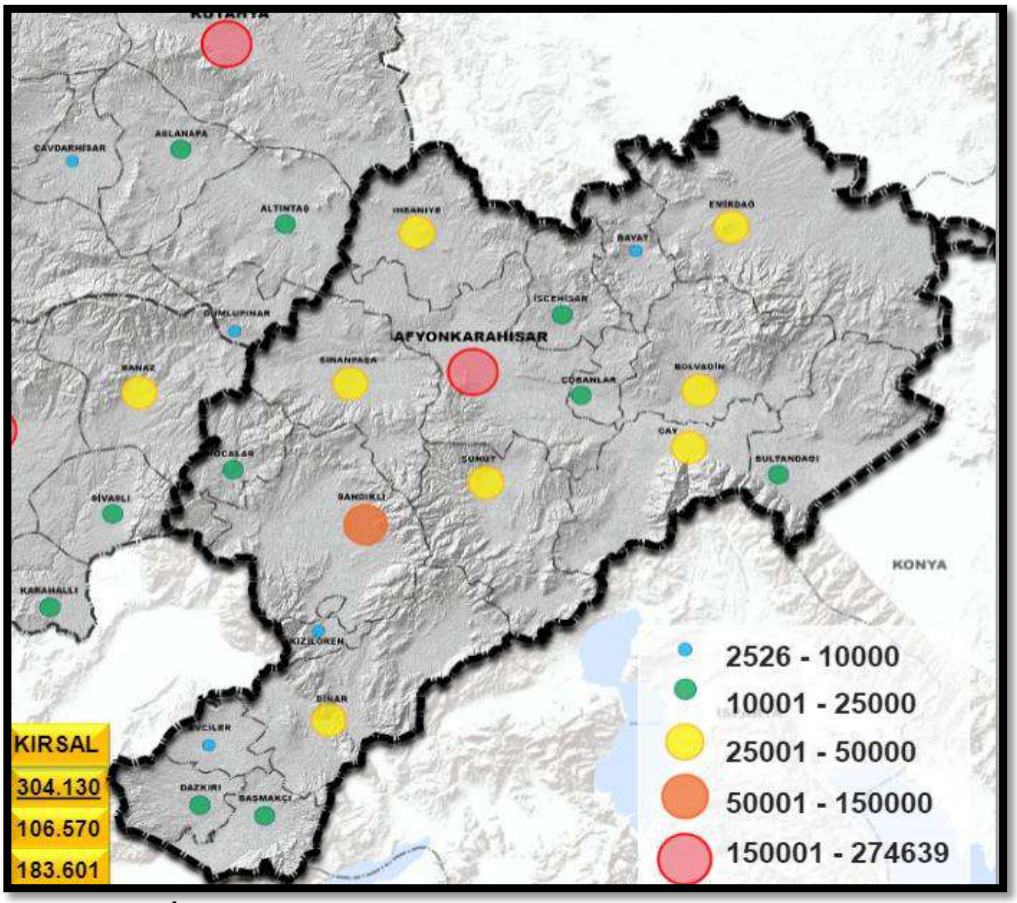
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İl 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



4.1.2 - Sandıklı İlçesi

Sandıklı, Afyonkarahisar'ın bir ilçesidir. Afyonkarahisar iline bağlı ilçe olan Sandıklı, Ege bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Antalya-Ankara kara yolu üzerinde yer alır. İlçe, doğusundaki Kumalar Dağı eteğinde kurulmuştur.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Sandıklı'nın dört bir yanı dağlarla çevrilidir. Kuzeyinde Ahır Dağı, batısında Bulkaz Dağı, güneyinde Akdağ, doğusunda da Kumalar Dağı bulunur. Kumalar Dağı'nda Türkiye'nin endemik bitkilerinden olan ve sadece Sandıklı'da yetişen Sideritis akmanii bitkisi bulunmaktadır.
İlçenin nüfusu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 55.198'dir.
1990 yılında Hocalar ve Kızılören ilçelerinin kurulması ile nüfus azalmıştır.
Reşadiye Köyü; Afyonkarahisar il merkezine 73 km, Sandıklı ilçe merkezine 12 km uzaklıktadır.

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 aldırmıştır. 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).

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek verisidir*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

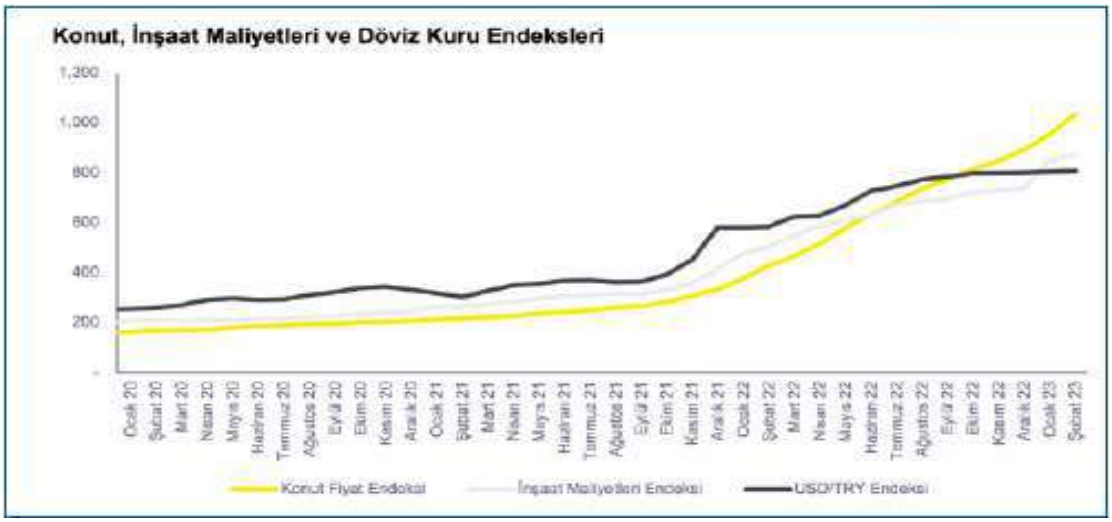
3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Taşınmazlara ulaşım imkanları kısıtlıdır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Tek mülkiyete sahiptir.
* Halihazırda maden ocağı olarak kullanıldğı görülmüştür.
* Altyapısı bulunan bir bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Eğimli alana yer almaktadır.
* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen 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 kapitaliz asyön 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi'nde yer alan 4 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA EMSALLERİ

1 AYÇİÇEKLER EMLAK

Tel 0 (542) 412 12 50

Taşınmazlara yakın konumda 62.587 m2 büyüklüğündeki 6 adet Tarla nitelikli taşınmaz 4.500.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	62587 .-M²	4.500.000 .-TL	72 .-TL/M²

2 CİHAN OFİS EMLAK

Tel 0 (542) 345 83 51

Taşınmazlara yakın konumda 57.080 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 6.950.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	57080 .-M²	6.950.000 .-TL	122 .-TL/M²

3 SAHİBİNDEN

Tel 0 (530) 435 59 59

Taşınmazlara yakın konumda 84.000 m2 büyüklüğündeki biribirine cepheli 7 adet Tarla nitelikli taşınmaz 15.000.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	84000 .-M²	15.000.000 .-TL	179 .-TL/M²

4 MAHONİ EMLAK

Tel 0 (532) 660 46 41

Taşınmazlara yakın konumda 57.000 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 12.000.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	57000 .-M²	12.000.000 .-TL	211 .-TL/M²

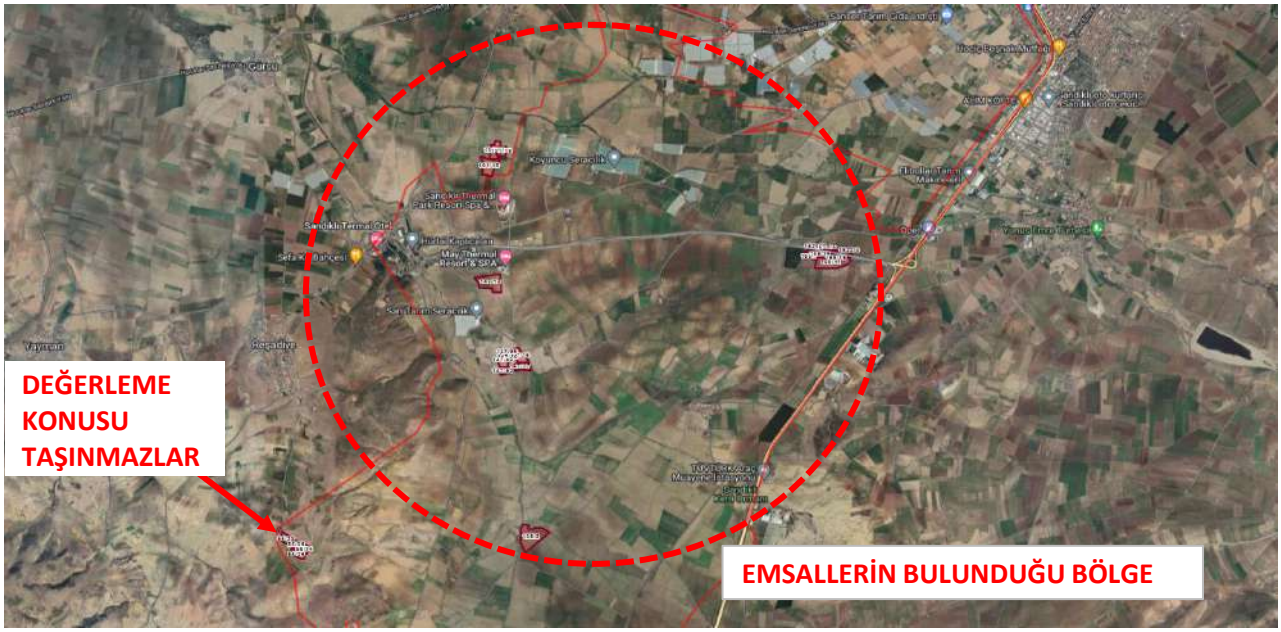
5 CİHAN OFİS EMLAK

Tel 0 (542) 345 83 51

Taşınmazlara yakın konumda 41.905 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 7.750.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	41905 .-M²	7.750.000 .-TL	185 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır.Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, Tarla Nitelikli 55 Ada, 14, 26, 28 ve 36 Parsellerin bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, parsellerin alan, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir.
55 Ada, 14, 26, 28 ve 36 Parseller 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanında ve maden arama bölgesinde yer almaktadır. 55 ada 14 parsel için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış olup diğer parsellerin birim değerleri 55 ada 14 parsel için takdir edilen birim m² değeri referans alınarak takdir edilmiştir. 55 ada 14 ve 36 parsellerin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup, 55 ada 26 ve 28 parseller kadastral yola cephelidir. Değer takdirinde bu nedenle parseller arasında şerefiye farkı uygulanmıştır.
Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (55 ADA 14 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		4.500.000 BENZER 0%	6.950.000 BENZER 0%	15.000.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	6.946,47 m²	62.587,00 72 ÇOK BÜYÜK 30%	57.080,00 122 ÇOK BÜYÜK 30%	84.000,00 179 ÇOK BÜYÜK 30%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**	Tarla ve Maden Arama	Tarım ÇOK KÖTÜ 30%	Tarım ÇOK KÖTÜ 30%	Tarım ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**	kadastral cephesi yok	BENZER 0%	İYİ -20%	ÇOK İYİ -40%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		sulak tarla ORTA İYİ -10%	sulak tarla ORTA İYİ -10%	sulak tarla ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		35%	-10%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**111**	**97**	**110**	**125**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
ÇAKIR	55	14	6.946,47 m²	111,00	770.000,00 TL
ÇAKIR	55	26	10.333,53 m²	115,00	1.190.000,00 TL
ÇAKIR	55	28	13.419,02 m²	115,00	1.540.000,00 TL
ÇAKIR	55	36	8.521,65 m²	111,00	950.000,00 TL
TOPLAM			**39.220,67 m²**		**4.450.000,00 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 4 adet parselin mevcut kullanımlarının en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

4 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	**4.450.000,00 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 taşınmazların 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu taşınmazlartarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 4 adet parselin;

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

4.450.000 TL .-TL

(Dört Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.806.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
4.450.000	172.017	157.775

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:32

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	117222371
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1023
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/14
AT Yüzölçüm(m2):	6946.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 Sandıklı 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: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7921706) AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sandıklı - 19-07-2023 09:49 - 9912	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612435864	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6946.47	6946.47	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **0qh4lLqYcJvK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:32

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
Taşınmaz Kimlik No:	117224403
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1035
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/26
AT Yüzölçüm(m2):	10333.53
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 Sandıklı 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: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7921706) AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sandıklı - 19-07-2023 09:49 - 9912	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612446727	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10333.53	10333.53	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **99pFKKQi9U1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:32

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	117224856
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1037
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/28
AT Yüzölçüm(m2):	13419.02
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 Sandıklı 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: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7921706) AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sandıklı - 19-07-2023 09:49 - 9912	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612448608	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13419.02	13419.02	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **XAHvAqU9VhI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:32

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
Taşınmaz Kimlik No:	117226970
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1045
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/36
AT Yüzölçüm(m2):	8521.65
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 Sandıklı 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: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7921706) AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sandıklı - 19-07-2023 09:49 - 9912	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612458041	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8521.65	8521.65	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **s5KTqYLwAXG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	SANDIKLI/O
Mahallesi	ÇAKIR
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	MAYNUN

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
SATIŞ 5200.00YTL 17		55	26	1	0336	.00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasında
Edinme Sebebi	Tamamı Abdurrahman kızı Safiye YAVUZ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi. 25073000?-0
	5000114140 5108639464 42321
Sahibi	Turteks Turunç Madencilik iC VE DIŞ TiCARET ANONiM : ŞiRKETi

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2698	11	1035		26/05/2008		Cilt No.
Sahife no.								Sahife No.
Sıra No.	4552							Sıra No.
Tarih	29/11/2006							Tarih

Siciline Uygundur.
MEHMET [illegible]
Tapu Sicil Müdürü V.

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakkı ile sergilenmesine müsaade edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükmünce gerçekleşen [illegible] ilgili Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No: 129

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

232 ADA, 140 PARSEL:

Web Tapu portaldan 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 portaldan 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)

(Degerleme konusu tasınmazlar plansız alanlar yönetmeligine 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında Tarım Arazisi lejantına sahiptir.
Beyyazı Belde Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre plan dışı alanda kalmaktadır.

TARIM ARAZİSİ;

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





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar tarla vasıflıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Afyon, konumu itibariyle karayolları ve demiryolu ulaşımının merkezi yerinde bulunduğundan 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 ulaşılabilmektedirler.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. Kısmen 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. Kısmen eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.



3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

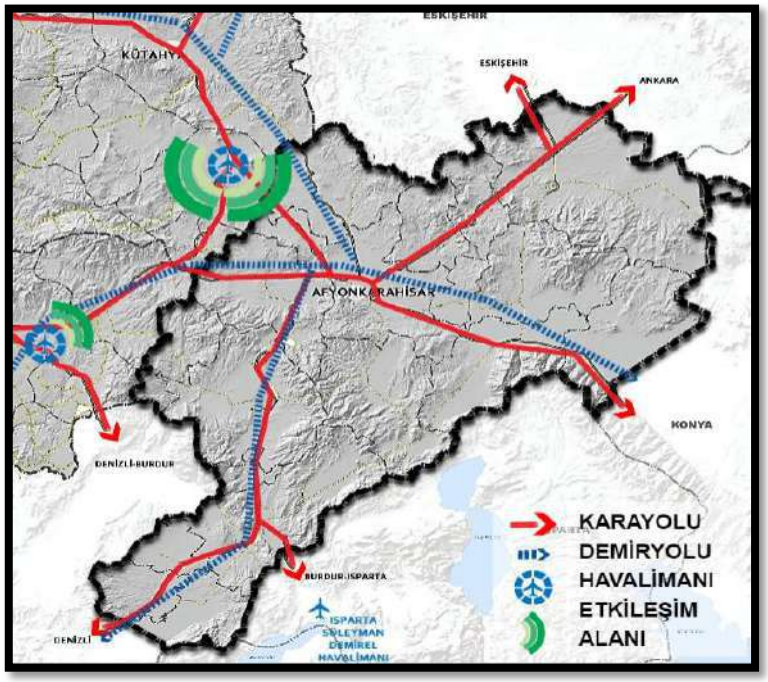
4.1.1 - Afyonkarahisar İli

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



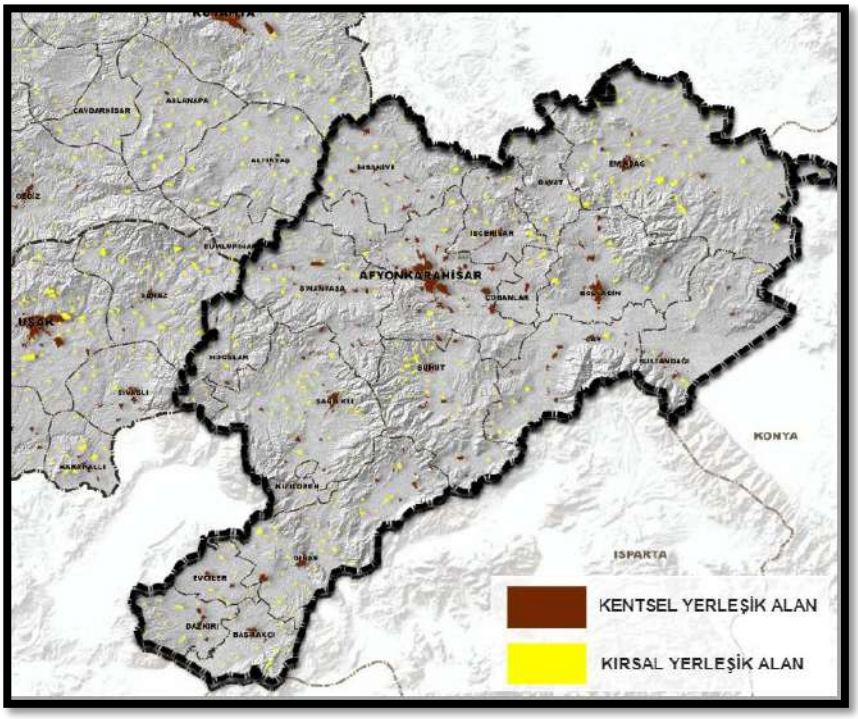
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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.

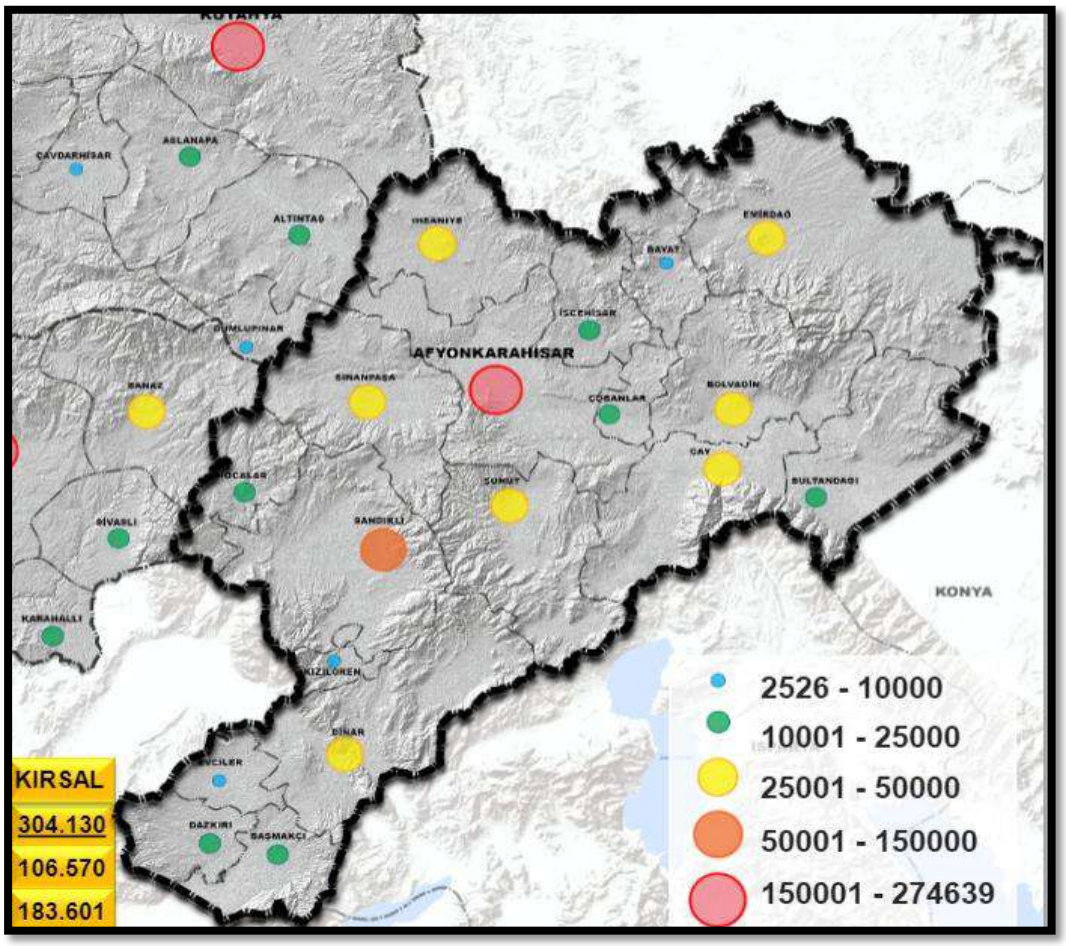
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İl nüfüsunun % 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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 itibariyle 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

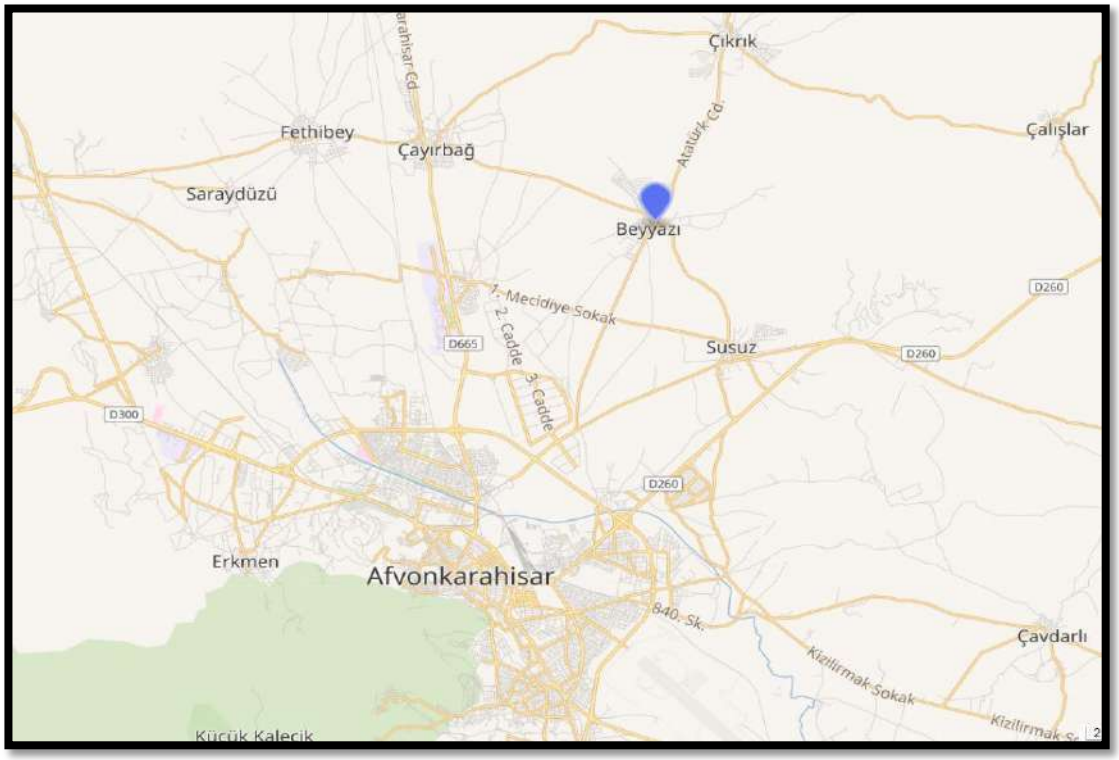
Yeni kurulan bu iki mahalle, kentin eski organik dokusundan farklı olarak, dama tahtası düzeninde bir geometrik bir dokuda inşa edilmişlerdir. Ebniye Nizamnamesi'ne göre oluşturulan bu doku örneği su ve kanalizasyon gibi altyapı çalışmaları ile birlikte, 1874 ve 1900 yıllarındaki yangınlardan sonra inşa edilen Tac-ı Ahmet Mahallesinde de görülmektedir. Bu dönemde bilinen hanlara Timurtaş Hanı, Çarşılara Terziler Çarşısı, Tuz Pazarı Çarşısı, Soğancılar Çarşısı, Haşhaşyağcıları Çarşısı, Tatlıcılar Çarşısı, Büyük Demirciler Çarşısı'nın isimleri eklenmekle birlikte çarşıların hangi yüzyılda yapıldığını bilinmemektedir. Günümüzde özellikle Taş Han civarındaki Ermeni ustalar ve tüccarlara ait olduğu söylenen, altı dükkan üstü depo olarak kullanılan işyerleri de bu dönemde yapılmıştır.
Afyonkarahisar konut bölgelerini kale eteklerinde yer alan eski doku ve etrafını çevreleyerek diğer alanlara yayılmış yeni konut bölgeleri oluşturmaktadır. Tarihsel kent, Kale'nin güney-güneybatısında kurulmuş; Kale ile Hıdırlık tepesi arasında vadi boyunca zamanla doğuya doğru büyüyerek gelişmiştir. Kale çevresinde büyümesini sürdüren kent, batı ve güneybatıdaki topografik eşikler nedeniyle fiziksel büyümesini doğu yönünde sürdürmüştür. Günümüzde çevre yolunun içinde kalan kent parçası, gelişmesini tamamlamış, nüfus ve iş alanlarının yoğun olduğu kesimdir. Bu alanda Kale çevresi, ekonomik açıdan orta ve orta-alt gelir gruplarının seçtikleri yerleşik bir alandır. Kale arkeolojik sit alanının güneyinde olmak üzere, tarihsel kentsel dokuyu; Afyon'un ilk yerleşim bölgesi olan alanda yer alan düzgün geometrik biçimde oluşmuş alan ve bununla iki yönde bütünleşen organik dokusu tanımlanmaktadır.

1990 sonrası toplu konut yasasından da yararlanarak ortaya çıkmış olan kooperatifler ile konut üretiminin örneklerine bu alanda rastlanmaktadır. Nitekim bu çalışma kapsamında bu alanda yer alan ve kentin bu alanda yapılan ilk ve en geniş çaplı kooperatifi olan Zafer Konutları çalışma kapsamına alınmış ve incelenmiştir. Kentin konut alanları dışında büyümesine sebep olan diğer faktörler ise üniversitenin kurulması ve organize sanayi bölgesinin faaliyete geçmesidir.
Ayrıca kent, İzmir karayolu boyunca konut alanlarına bağlı olmaksızın yeni yapılan oteller ve alışveriş merkezlerinin etkisiyle gelişme göstermiştir. Şehir günümüzde de mücavir alan sınırları içinde gelişmeye devam etmektedir. Bu gelişme bir yandan kent çevresindeki mahallelerin boş alanlarının iskân edilmesi biçiminde olurken, diğer yandan kuzey ve kuzeybatı yönünde planlı olarak devam etmektedir.

4.1.3 - 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 Çıkrık 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. Özellikli 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, çevreninde korunmasını sağlamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 gıdada 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*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

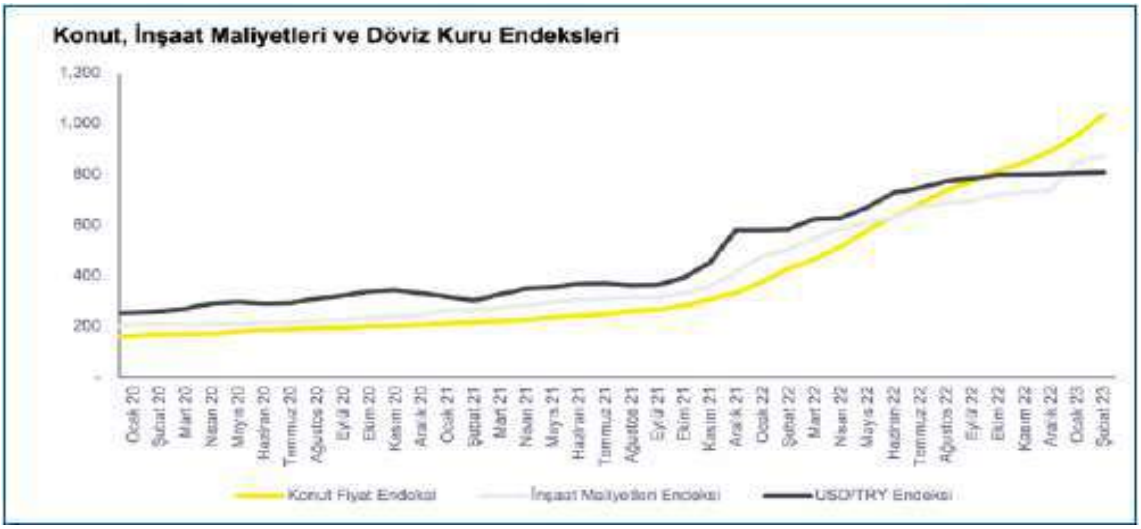
Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.
1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

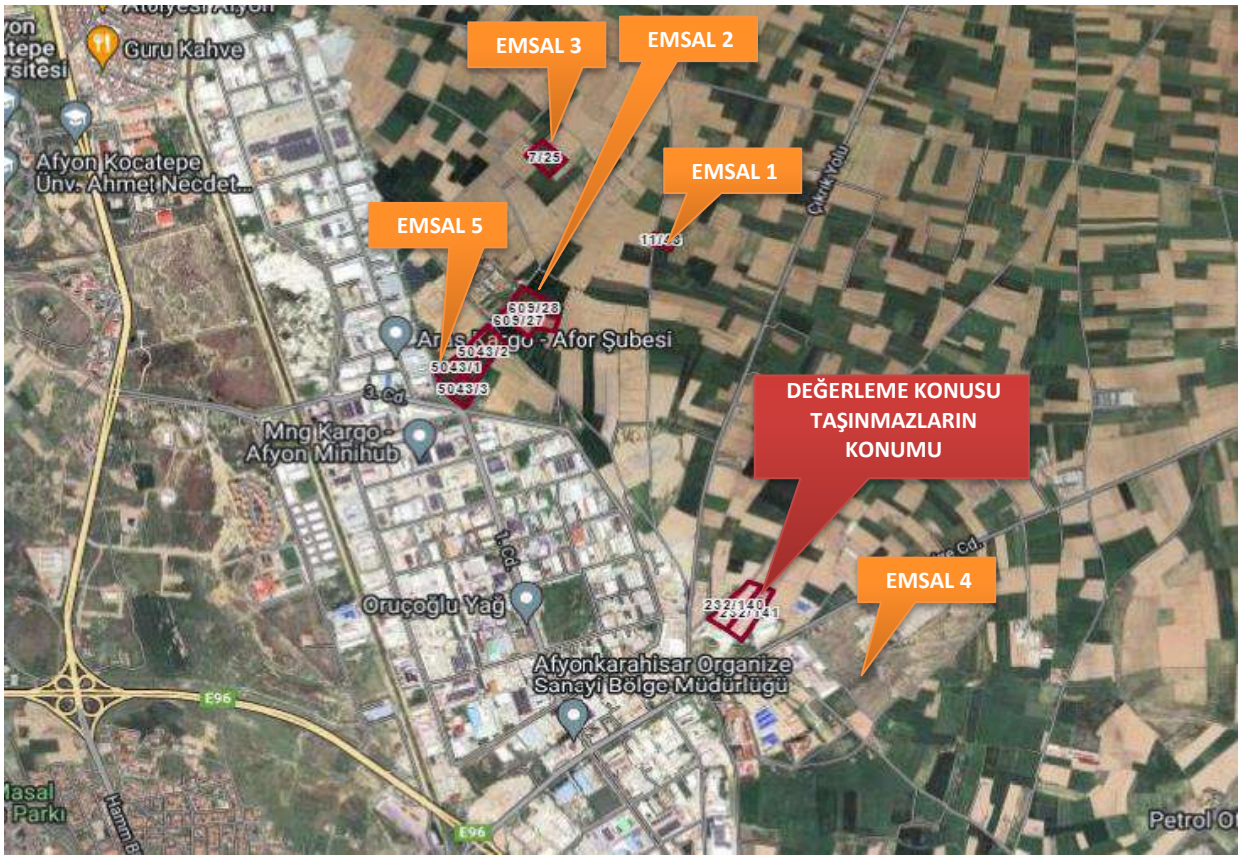
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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 kapitaliz asyön 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi'nde yer alan 2 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme 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 .-M²	830.000 .-TL	347 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 .-M²	22.500.000 .-TL	676 .-TL/M²

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 .-M²	5.250.000 .-TL	368 .-TL/M²

4 Mert Emlak

Tel 0 (539) 340 00 59

Aynı bölgede, tarla nitelikli 21.128 m2 tarlaya 12.990.000 TL istenilmektediir. 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 .-M²	12.990.000 .-TL	615 .-TL/M²

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 .-M²	29.900.000 .-TL	589 .-TL/M²

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 .-M²	3.300.000 .-TL	175 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 .-M²	2.000.000 .-TL	171 .-TL/M²

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 rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 m²	2.391,00	14.253,00	50.800,00
BİRİM M² DEĞERİ		347	368	589
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-20%
KONUM	Organize Sanayiye Yakın	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-20%
DİĞER BİLGİLER		Hisseli		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		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 (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
BEYYAZI/ATATÜRK	232	140	18.190,51 m²	280,00	5.090.000,00 TL
BEYYAZI/ATATÜRK	232	141	18.992,83 m²	280,00	5.320.000,00 TL
TOPLAM			**37.183,34 m²**		**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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



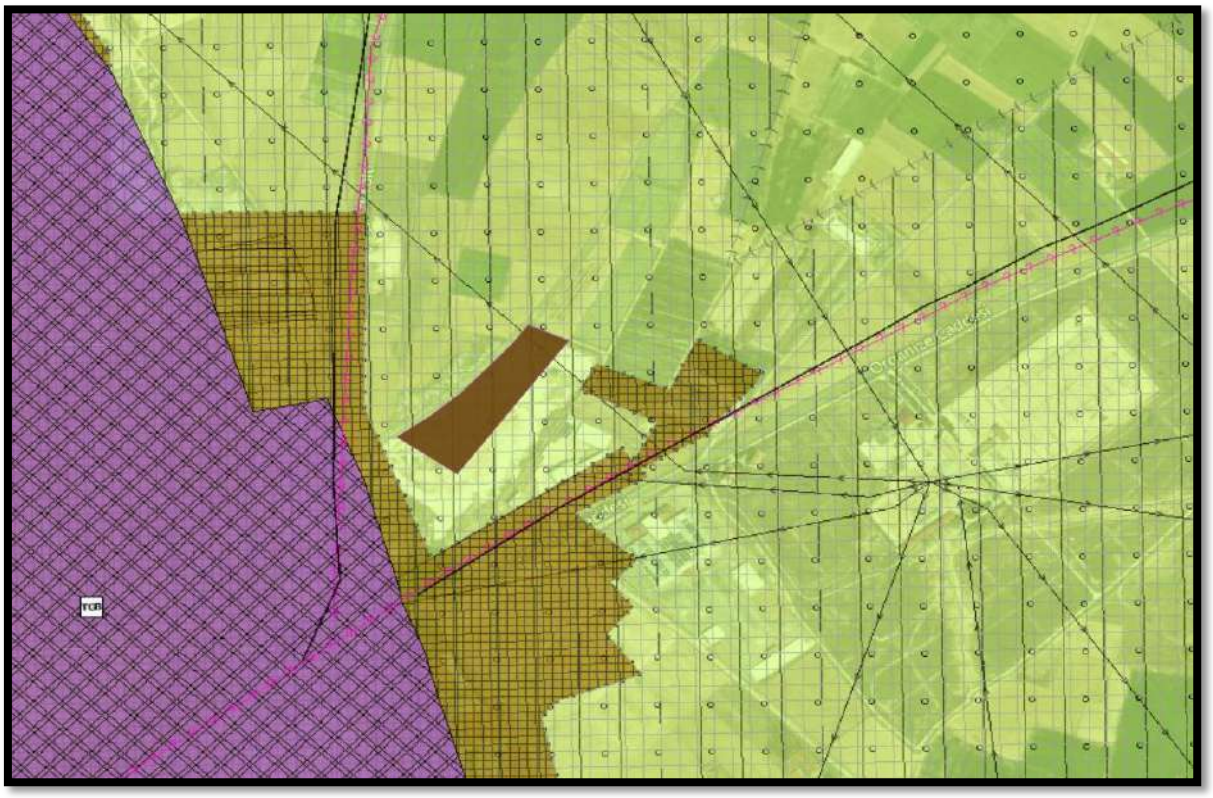







EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	123431961
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	BEYYAZI/ATATÜRK Mah.
Mevkii:	Kızılyer
Cilt/Sayfa No:	12/1176
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	232/140
AT Yüzölçüm(m2):	18190.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

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	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

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) **HO4zoRQSv8yo** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:29

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
Taşınmaz Kimlik No:	123431962
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	BEYYAZI/ATATÜRK Mah.
Mevkii:	Kızılyer
Cilt/Sayfa No:	12/1177
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	232/141
AT Yüzölçüm(m2):	18992.83
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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) **-8O9ZyCzr-3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AFYONKARAHİSAR

İli	MERKEZ
İlçesi	
Mahallesi	BEYYAZI
Köyü	
Sokağı	KIZILYER
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
153.500,00	33-34		3059	ha	19.150,00 m²	dm²
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.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		12885	31	3042		17/09/2007		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Abdullah ERTEKİN
Sicile Uygundur
Afyon Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sonradan tapu kaydına müracaat etmeler.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliğinin ilgili tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	MERKEZ/O
Mahallesi	
Köyü	BEYYAZI
Sokağı	
Mevkii	KIZILYER

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
SATIŞ 91500.00YTL 33		-	3060	1	6150	.00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasında
Edinme Sebebi	Tamamı Karayolları GENEL MÜDÜRLÜĞÜ adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.
Sahibi	Tureks Turunç Madencılık IÇ VE DIŞ TICARET A.Ş. :

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		175	31	3015		14/01/2006		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.	6186							Sıra No.
Tarih	14/09/2000							Tarih

Sisteme Uygundur
ABDULLAH ERTEKİN
Tapu Sicil Müdürü

NOT: Mülkiyetin gayri ayni hakların sahiplerinin tapu dairesine müracaat etmelidir. Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili 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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR İLİ, SİNANPAŞA İLÇESİ, BOYALI KÖYÜ, TARLA NİTELİKLİ, 2571 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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-2308026
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET HAM TOPRAK NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	AFYONKARAHİSAR İLİ, SİNANPAŞA İLÇESİ, BOYALI KÖYÜ, 2571 PARSEL SİNANPAŞA/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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Belgeleri
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa Mahallesi, 2571 Parselin 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa İlçesi, 2571 Parselin 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308026 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 olan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301154		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	1 ADET HAM TOPRAK NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL, Gizem GEREGÜL EVLEK, Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	110.000 -TL		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2571 PARSEL

İli	:	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	:	SİNANPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BOYALI KÖYÜ
Köyü	:	-
Sokağı	:	
Mevkii	:	GECEKGEDİĞİ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	2571
Alanı	:	2.809,60
Vasfı	:	HAM TOPRAK
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	8049
Cilt No	:	28
Sayfa No	:	2736
Tapu Tarihi	:	8.09.2021

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesinde:

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (16.07.2021 tarih, 6175 yevmiye)

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (27.05.2020 tarih, 2416 yevmiye)

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (22.04.2013 tarih, 1366 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz 08.09.2021 tarih ve 8049 yevmiye no ile 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı işleminden Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

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

- **İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Değerlemeye konu taşınmazr (2571 Parsel) ilişinkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alına şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uyarınca bir bölümü "Mera Alanıı" ve bir bölümü "Tarımsal Nitelikli Arazi" olarak sınıflandırılmış alanda yer almaktadır. Tanımlanan alan ayrıca erozyona maruz alanda yer almaktadır.

Sinanpaşa İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre Bila Tarih Bila Sayılı İmar Planına göre; parselin tamamı Tarım alanında kalmaktadır.

TARIM ARAZİSİ;

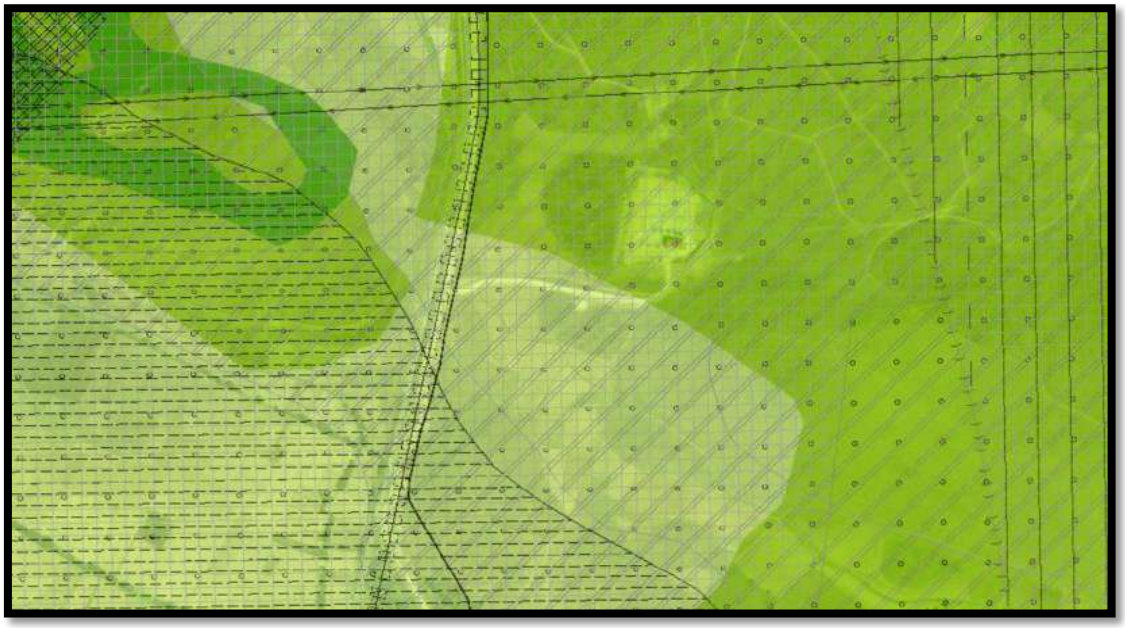
Tarımsal üretime açık ve uygun olan veya imar ya da ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale getirilebilen arazilere tarım arazisi adı verilir. Tarım arazileri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından türlere ayrılır. Bu ayrım yapılırken de toprağın tuz oranı, drenaj, alkalilik ve taşlılık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

MERA ALANI:

Mera, otlak, meyilli, engebeli ve taban suyunun derinde olduğu yem bitkilerinin bulunduğu alanlara ve hayvancılık amacı ile kullanılan alanlara verilen addır. Çayırlara göre daha kısa boylu, seyrek otların bulunduğu meralar kaba yem alanlarıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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 taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz halihazırda boş alandır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa, Boyalı Köyü, ham toprak nitelikli 2571 parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Afyonkarahisar-Uşak Yolu üzerinden ile TEİAŞ bağlantı yolu üzerinden sağlanmaktadır. TEİAŞ nirengi noktası niteliğindeki birimdir. Miroğlu Çiftliği, Afyn 75. Yıl Parkı, 26 Ağustos Tabiat Parkı, Afium AVM yakın çevredeki birimlerdir. Yakın çevrede Akören, Boyalı yerleşimleri yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Konu taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Akören Merkez'e yaklaşık 7 km, Boyalı Köyü'ne yaklaşık 4 km, Afyonkarahisar Merkez'e yaklaşık 10 km, Afium AVM'ye yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



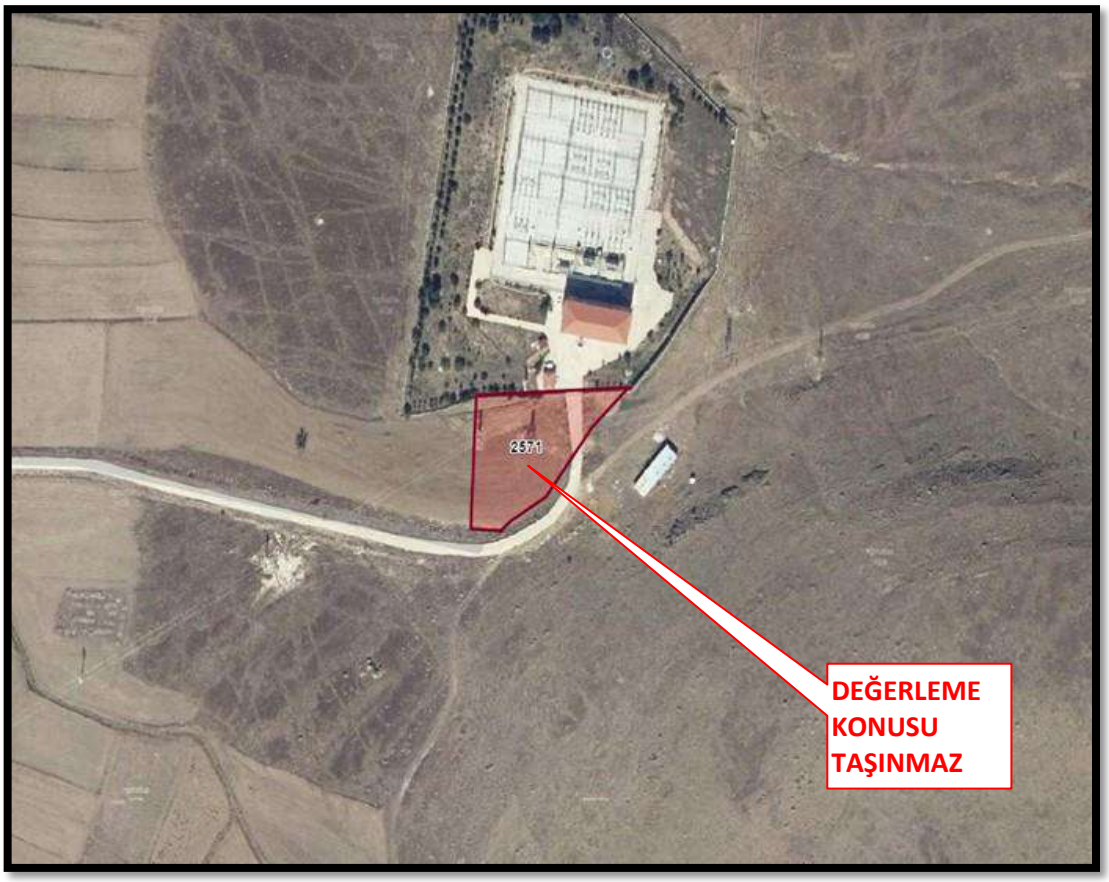


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa İlçesi, Boyalı Köyü, Gecekgediği Mevkii, 2.809,60 m² yüzölçümlü, Ham Toprak nitelikli 2571 parseldir. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Çokgen şemalıdır. Taşınmazın bir bölümü üzerinden halihazırda yol geçmektedir. Yaklaşık 75 Metre yola cephesi bulunmaktadır. Parselin kuzeyinde TEİAŞ tesisi bulunmaktadır. Yüksek gerilim hattından etkilenip etkilenmediği ayrıca kurumdan gelecek yazışma ile belirleneceği düşünülmektedir.



3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

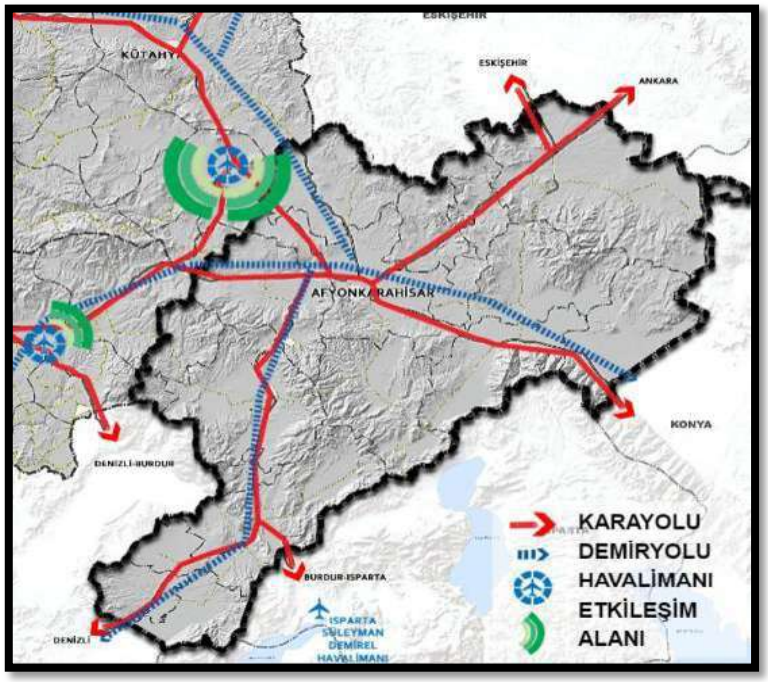
4.1.1 - Afyonkarahisar İli

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



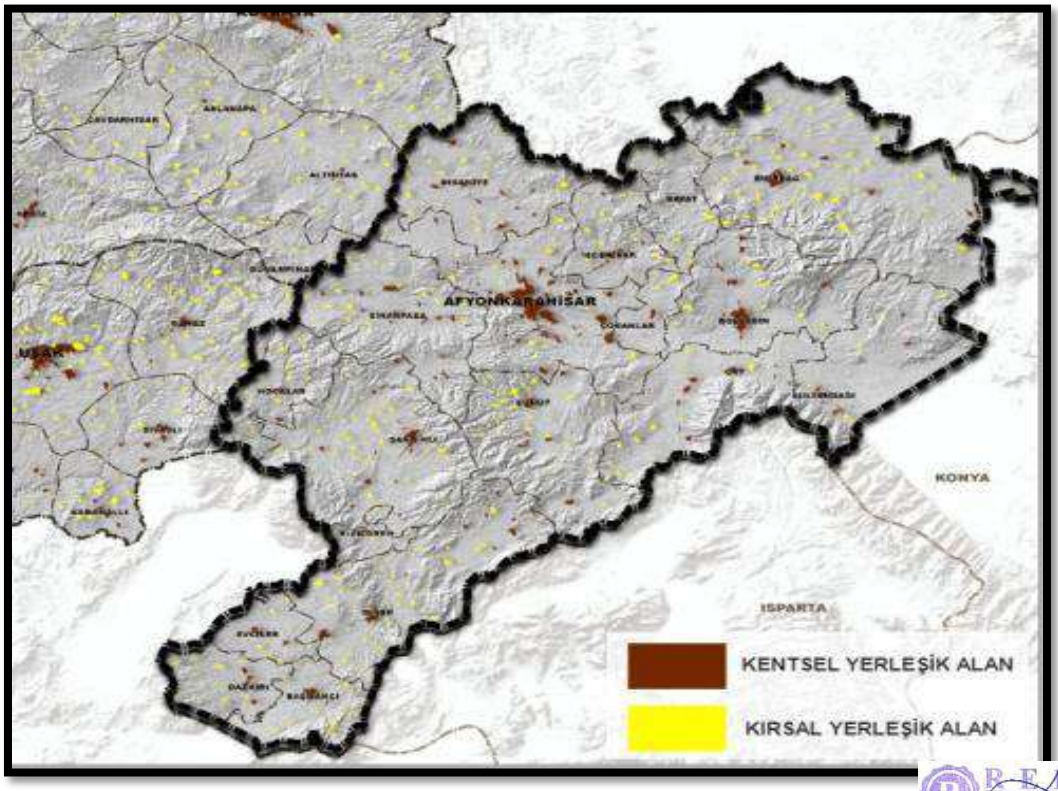
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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.

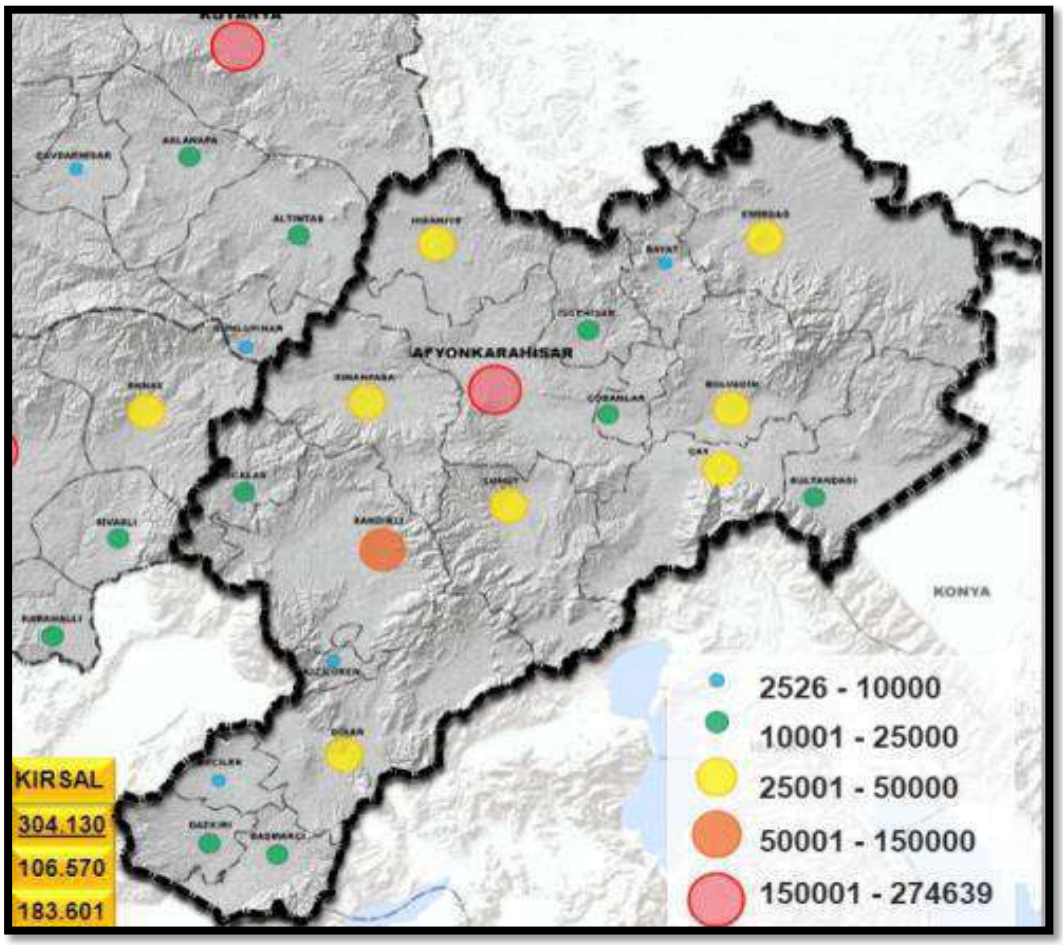
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İl 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.



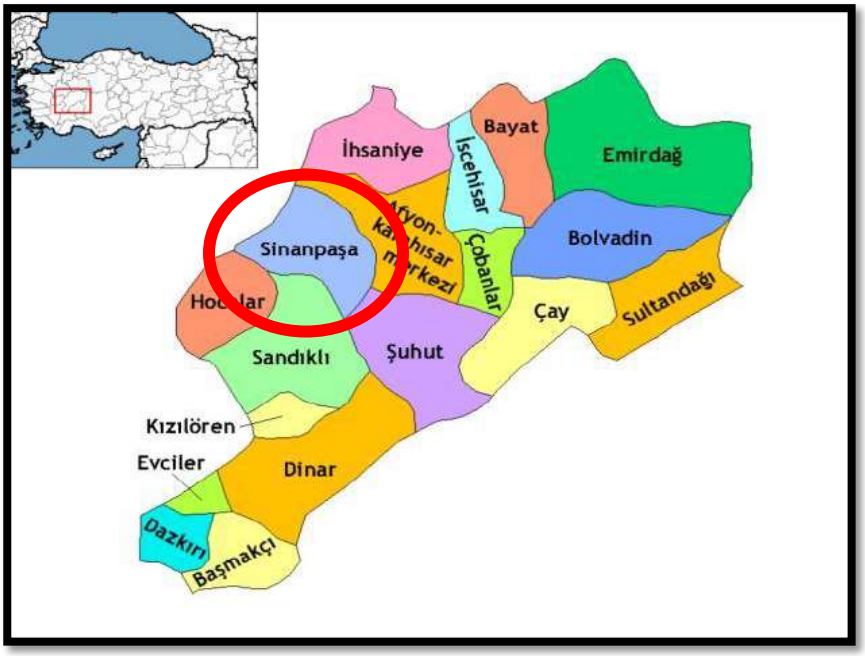
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.2 - Sinanpaşa İlçesi

Sinanpaşa, eskiden Sincanlı, Afyonkarahisar ilinin bir ilçesidir. Afyonkarahisar - Uşak ve Afyonkarahisar - Antalya karayolları arasında, il merkezine 33 km uzaklıkta bulunmaktadır. 1953 yılında ilçe olmuştur.



İlçe, kuzeyden Kütahya'nın Altıntaş ve Afyon Merkez ilçesi, batıdan Uşak ilinin Banaz ve yine Kütahya ilinin Dumlupınar ilçesi, Güneyden Sandıklı ve Hocalar, doğudan Afyon Merkez ilçesi ve Şuhut ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçe arazilerinin % 45'i ova niteliğindeki düzlüklerden oluşmaktadır. Arazinin % 31'i orta meyilli, % 21'i dik, % 3'ü sarptır.

Sincanlı ve Sandıklı ilçeleri arasında uzanan Ahır dağları, Uşak ilinin Banaz ilçe sınırlarını da kaplar. Her iki yüzü de çam ormanlarıyla kaplıdır. Güneybatıda yağcı ormanları ve Devlet Orman İşletmesi vardır.

İlçenin nüfusu 2022 yılı ADKNS sonuçlarına göre, 37.991'dir. Bunun 3.596'sı ilçe merkezinde, 35.836'sı köy ve kasabalarda yaşamaktadır. Yüzölçümü ise 853 km²'dir. İlçe; 9 belde, 26 köy ve 52 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe de ekonominin temelini tarım oluşturur. Yüzölçümünün 72.000 hektarlık bölümü tarıma elverişlidir. Bunun 14.000 hektarı sulanabilir niteliktedir. Sulama, %80 oranında toprak-su kooperatifleriyle, kalanı ise, vatandaşların kendi çabaları ve sondajla yapılmaktadır. Yetiştirilen başlıca ürünler haşhaş, buğday, arpa, pancar, patates, bezelye, mısır, ayçiçeğidir. Meyve olarak daha çok elma ve vişne yetiştirilmektedir. Ekilenlerin arasında geçim kaynağı olarak halkın bütçesine en fazla katkıyı kuru fasulye, bezelye ve salatalık yapmaktadır.

İlçe ekonomisinde hayvancılık önemli bir yer tutar. Ova kesiminde büyükbaş hayvan besiciliği yanında, kültür ırkı süt inekçiliği de gelişme safhasındadır. Dağlık bölgelerde daha ziyade küçükbaş hayvancılığı yapılmakta, koyun ve keçi yetiştirilmektedir. İlçede kök boyalı kilim ve halı dokumacılığı da yaygındır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında
%50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den
%55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek verisidir*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

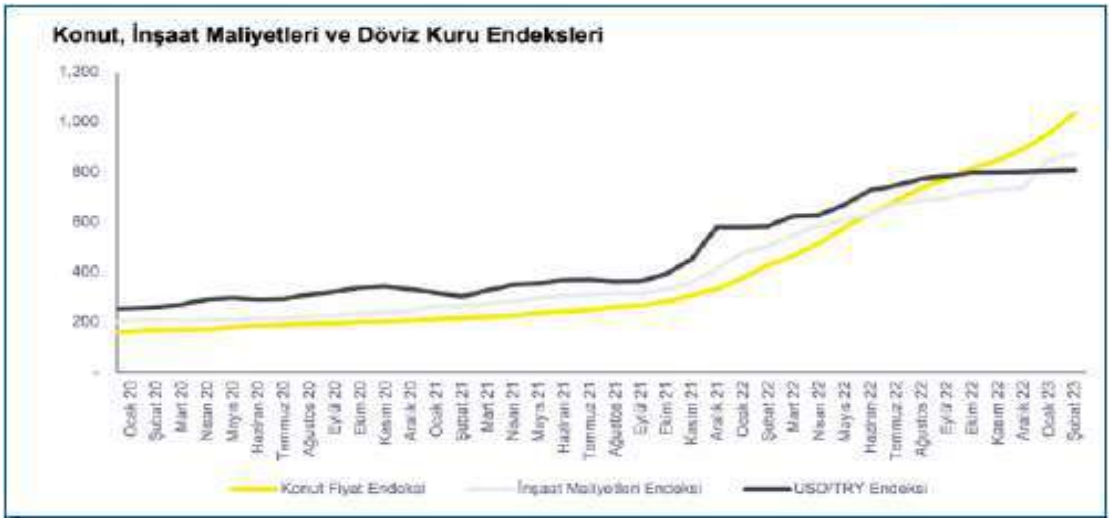
3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşım imkanları kısıtlıdır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Tek mülkiyete sahiptir.
* Caddeye yaklaşık 1,50 km mesafede yer almaktadır.
* Altyapısı bulunan bir bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Eğimli alana yer almaktadır.
* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen 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 kapitaliz asyön 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi'nde yer alan 1 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA EMSALLERİ

1 Vatan Emlak
Tel 0 (537) 926 76 85

Aynı bölgede, Garipçe Köyü, 1524 parsel sayılı, 3.325,00 m2 yüzölçümlü sulak ova tarla 550.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın 4 ay önce aynı emlak firması tarafından 140.000 TL bedel ile pazarlandığı bilinmektedir.

SATILIK	3325 .-M²	550.000 .-TL	165 .-TL/M²

2 Sahibinden
Tel 0 (544) 823 60 70
Aynı bölgede, Kayadibi Köyü, 158 parsel sayılı, 8.660,00 m2 yüzölçümlü sulak ova tarla 700.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu bilinmektedir.

SATILIK	8660 .-M²	700.000 .-TL	81 .-TL/M²

3 3S Emlak
Tel 0 (530) 996 88 36
Aynı bölgede, Ayvalı Köyü, 131 ada, 67 parsel sayılı, 12.231,49 m2 yüzölçümlü meyve bahçesi 735.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu bilinmektedir.

SATILIK	12.231,49 .-M²	735.000 .-TL	60 .-TL/M²

4 Sahibinden
Tel 0 (505) 807 52 38
Akören Beldesi, Bağdat mevkii 497 ada 184 parsel olarak satılan 9.051 m2 olduğu beyan edilen tarla niteliğindeki taşınmaz 1.499.000.-TL bedelle satılıktır. Parselin kendine ait su kuyusu olsuğu ve sulu/kuru tarıma elverişli olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	9051 .-M²	1.499.000 .-TL	166 .-TL/M²

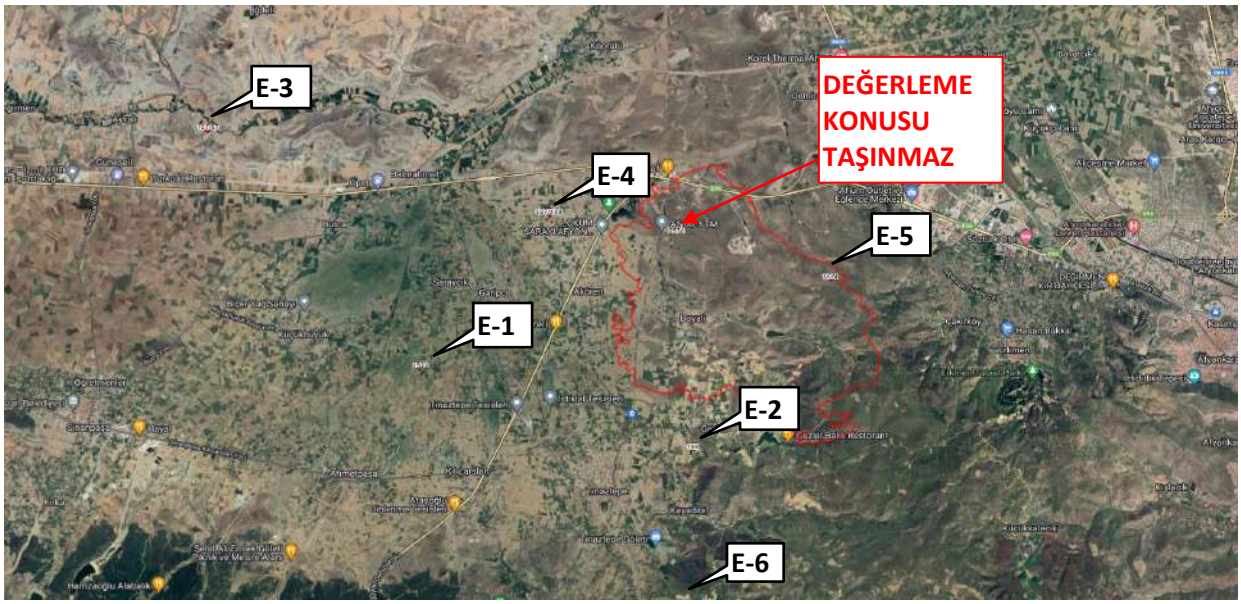
5 3S Emlak
Tel 0 (530) 996 88 36
Aynı bölgede, Boyalı Köyü, 1114 parsel sayılı, 7.500,00 m2 yüzölçümlü tarla 375.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzun süredir satışta olduğu bilinmektedir.

SATILIK	7500 .-M²	375.000 .-TL	50 .-TL/M²

6 Redesto Creative
Tel 0 (545) 230 99 51
Aynı bölgede, Tınaztepe beldesi, Saray mevkii 378 ada 1 parsel sayılı, 3.267,00 m2 yüzölçümlü tarla 245.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3267 .-M²	245.000 .-TL	75 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır. Değerleme konusu 2571 parselin bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir.
Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir
2571 parselin1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanında yer alması nedeniyle birim m² değerinin 65 TL/m² olduğu tahmin ve 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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (2571 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-6
SATIŞ FİYATI		700.000	735.000	245.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2.809,00 m²	8.660,00	12.231,49	3.267,00
BİRİM M² DEĞERİ		81	60	75
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		Tarım	Tarım	Tarım
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tarla	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	yola cephe	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**65**	**65**	**63**	**67**

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
BOYALI	**0**	**2571**	**2809,6**	**65,00**	**182.624 TL**
TOPLAM					**183.000 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 parselin mevcut kullanımnın en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

1 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	**183.000,00 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. 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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

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

Taşınmaz tarla niteliğinde olup, tarla değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde yer almaları alt ölçekli planları bulunmaması, tarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

183.000 TL .-TL

(Yüz Seksen Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

197.640 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
183.000	7.074	6.488

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



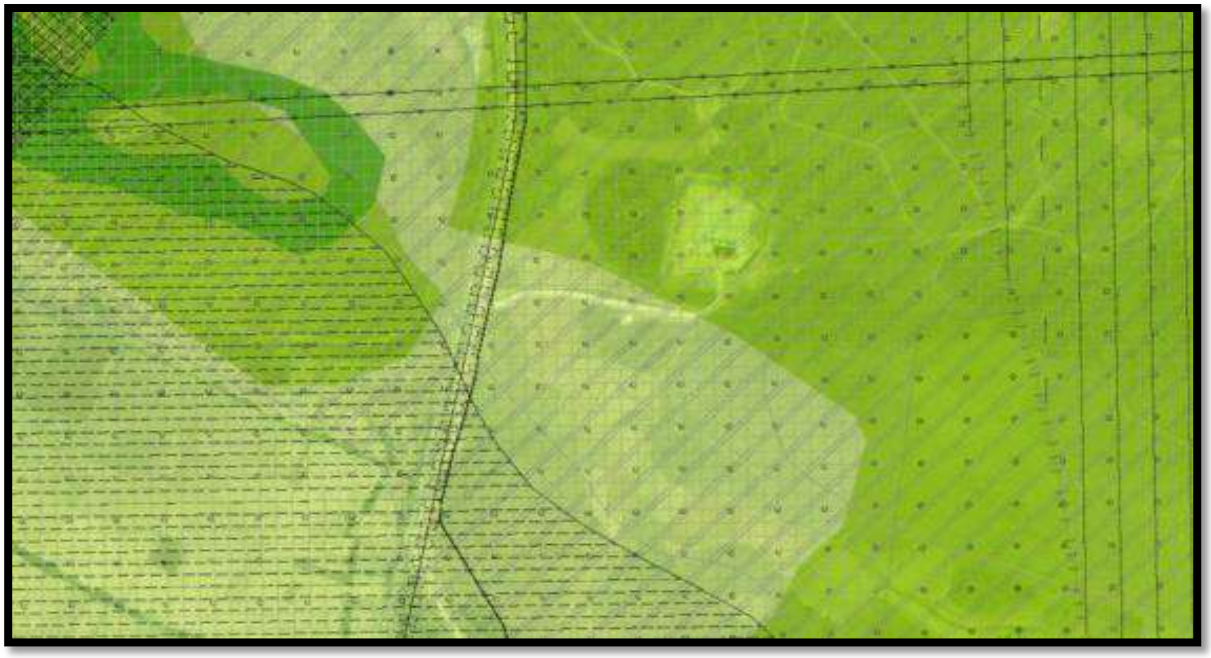


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	SİNANPAŞA
Mahallesi	
Köyü	BOYALI
Sokağı	
Mevkii	GECEKGEDİĞİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
12.000,00	K24b23bc		2571		2.809,60 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Hazine Toprak
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81585901 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		8049	28	2736		08/09/2021		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicline Uygundur.
Harun UYAR
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyetin gayrimaddi hakları ile ilgili işlemler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:32

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	81585901
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SİNANPAŞA
Kurum Adı:	Sinanpaşa
Mahalle/Köy Adı:	BOYALI Köyü
Mevkii:	GECEKGEDİĞİ
Cilt/Sayfa No:	28/2736
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/2571
AT Yüzölçüm(m2):	2809.60
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Ham Toprak

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Sinanpaşa - 16-07-2021 15:24 - 6175	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8153011) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Sinanpaşa - 27-05-2020 14:19 - 2416	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sinanpaşa - 22-04-2013 15:11 - 1366	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
605044931	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2809.60	2809.60	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 08-09-2021 8049	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **F2awGZ8zxJp** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR İLİ, ŞUHUT İLÇESİ, İCİKLİ KÖYÜ, TARLA NİTELİKLİ, 540 VE 542 PARSELLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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-2308027
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	AFYONKARAHİSAR İLİ, ŞUHUT İLÇESİ, İCİKLİ KÖYÜ, TARLA NİTELİKLİ, 540 VE 542 PARSELLER ŞUHUT/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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Belgeleri
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Afyonkarahisar İli, Şuhut İlçesi, İcikli Köyü, Tarla Nitelikli, 540 Ve 542 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 değerleme 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, 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; Afyonkarahisar İli, Şuhut İlçesi, İcikli Köyü, Tarla Nitelikli, 540 ve 542 Parsellerin 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308027 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 olan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301155		
Rapor Tarihi	9.08.2023		
Rapor Konusu	2 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	770.000 -TL		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

540 PARSEL

İli	:	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	:	ŞUHUT
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İCİKLİ MAHALLESİ
Köyü	:	-
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇÖMLEKÇİ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	540
Alanı	:	3.250,00
Vasfı	:	TARLA
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	64
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	538
Tapu Tarihi	:	8.01.2018

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

542 PARSEL		
İli	:	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	:	ŞUHUT
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İCİKLİ MAHALLESİ
Köyü	:	-
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇÖMLEKÇİ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	542
Alanı	:	4.400,00
Vasfı	:	TARLA
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	64
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	540
Tapu Tarihi	:	8.01.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 09.08.2023 tarihinde alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir alım-satım olmamıştır

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar (540 ve 542 parseller) ilişinkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uyarınca "Maden Çıkarım Alanı" ve "Tarımsal Nitelikli Arazi" olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca "köy yerleşim alanı" dışında yer almaktadır.
Afyonkarahsar İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre plan dışı alanda kalmaktadır.

TARIM ARAZİSİ;

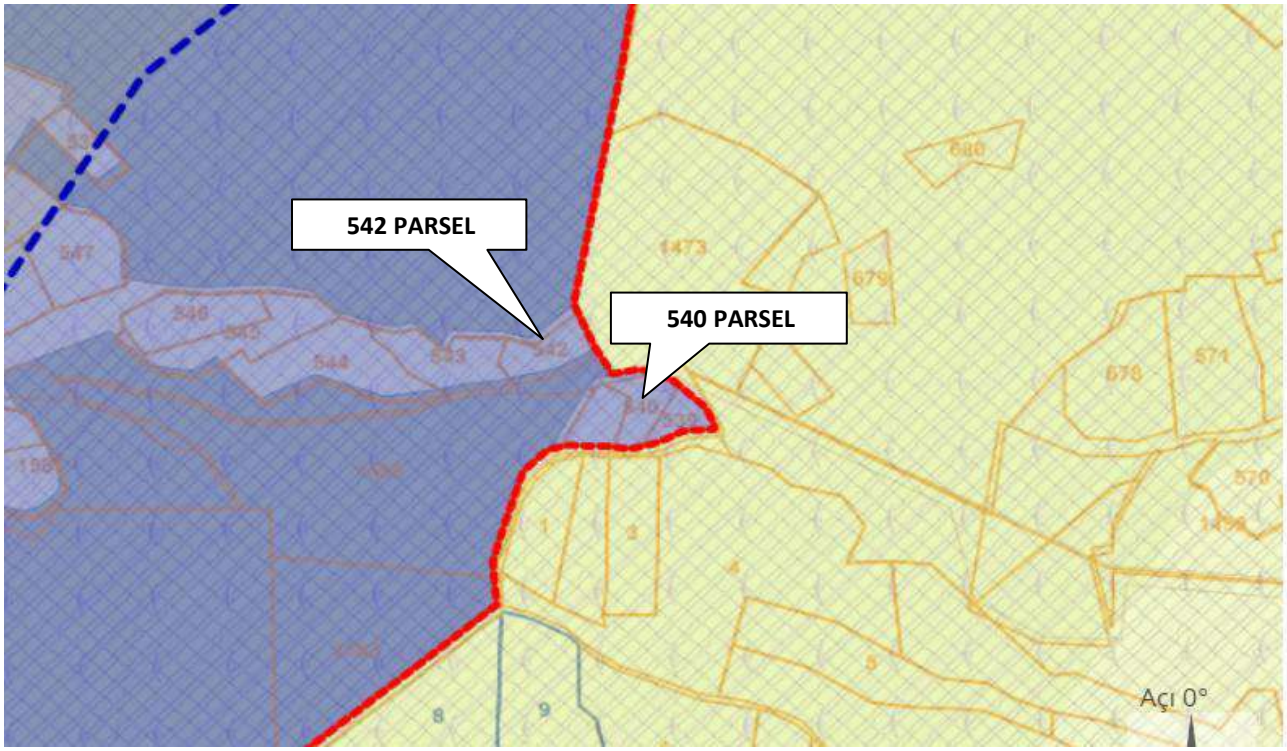
Tarımsal üretime açık ve uygun olan veya imar ya da ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale getirilebilen arazilere tarım arazisi adı verilir. Tarım arazileri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından türlere ayrılır. Bu ayrım yapılırken de toprağın tuz oranı, drenaj, alkalilik ve taşlılık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

MADEN ÇIKARIM ALANI:

Maden arama ve çıkarma alanı olarak tanımlanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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. Halihazırda maden alanı olarak kullanılmaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz maden alanı olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Şuhut İlçesi, İcikli Köyü, tarla nitelikli 540 ve 542 parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

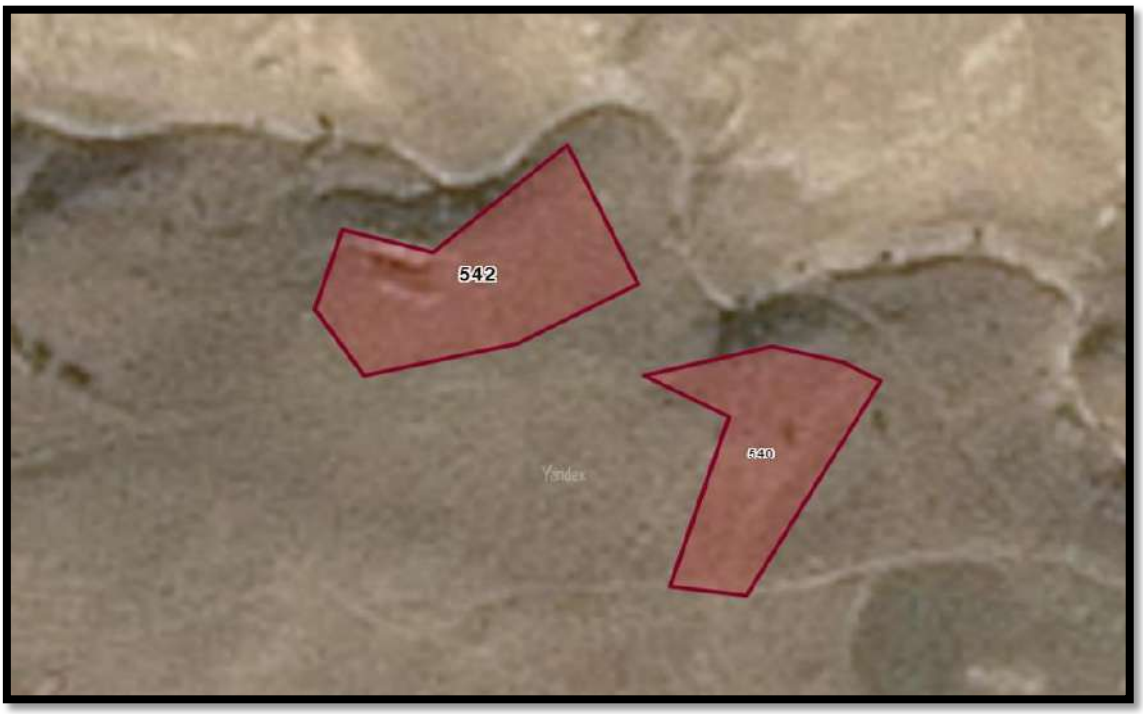


3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



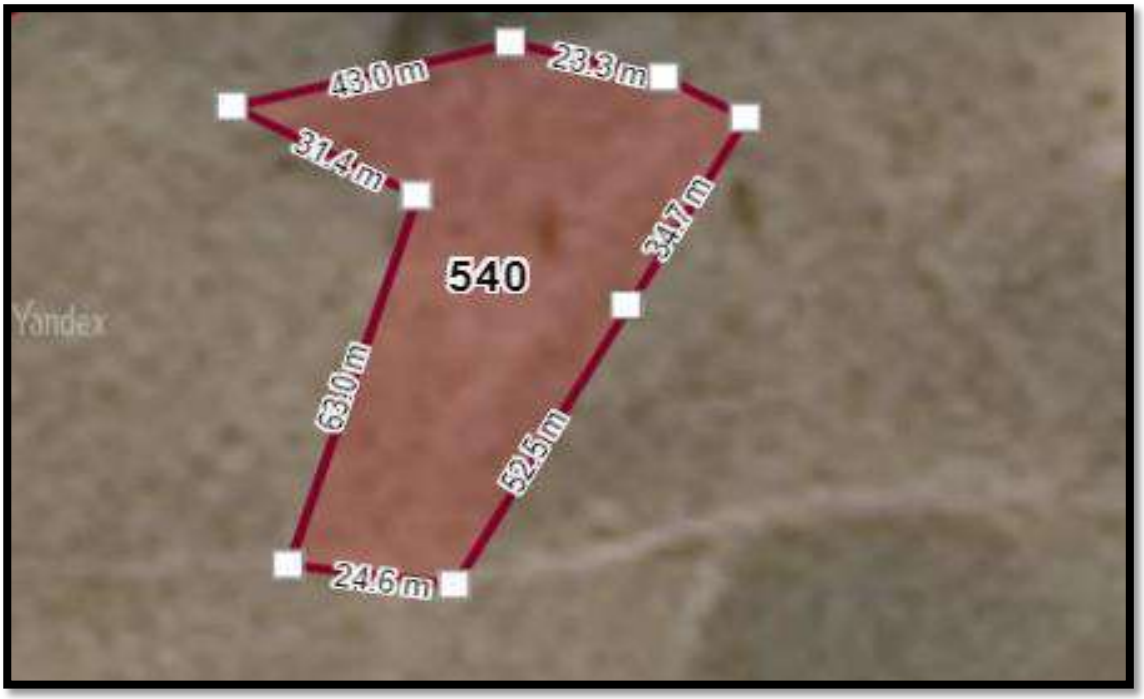


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

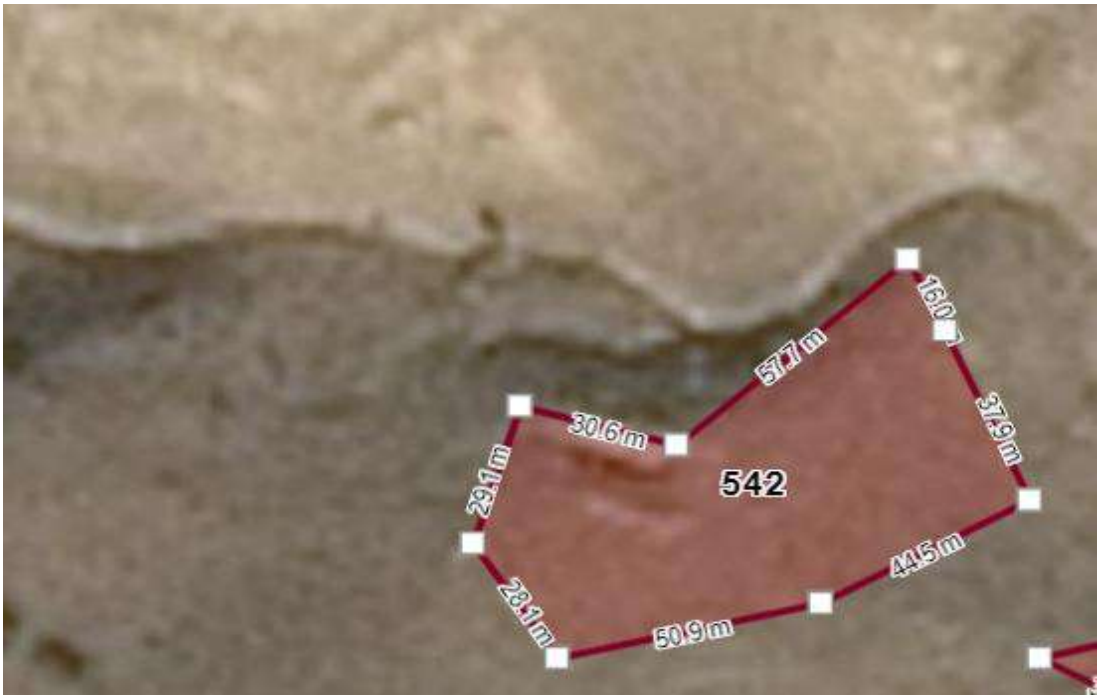
3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Şuhut İlçesi, İcikli Köyü, tarla nitelikli 540 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 3.250,00 m²'dir. Konu taşınmazın bulunduğu alan 1331 Metre yükselikte yer almaktadır. Halihazırda maden arama bölgesidir. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Stablize yolun hava şartlarına uygun olmaması nedeniyle en yakın köy merkezi İcikli Köyü üzerinden değerlendirme yapılabilmiştir.



Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Şuhut İlçesi, İcikli Köyü, tarla nitelikli 542 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 4.400,00 m²'dir. Konu taşınmazın bulunduğu alan 1331 Metre yükselikte yer almaktadır. Halihazırda maden arama bölgesidir. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Stablize yolun hava şartlarına uygun olmaması nedeniyle en yakın köy merkezi İcikli Köyü üzerinden değerlendirme yapılabilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

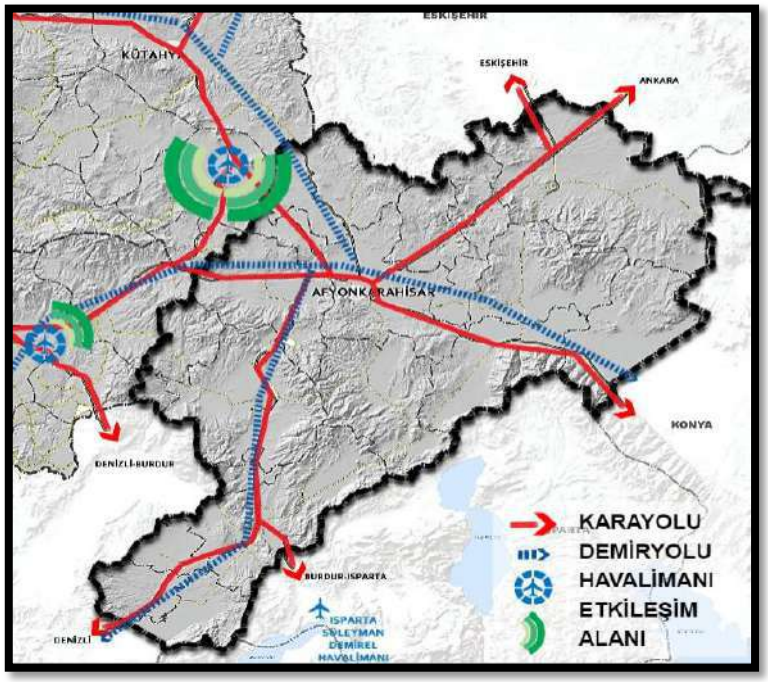
4.1.1 - Afyonkarahisar İli

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



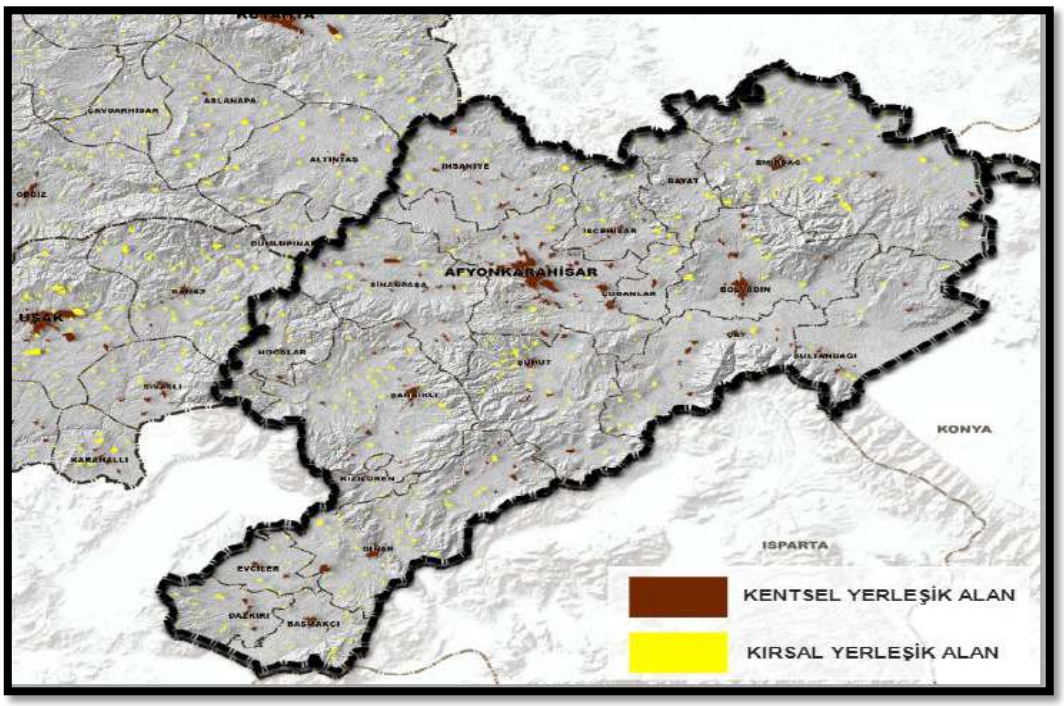
Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda 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.

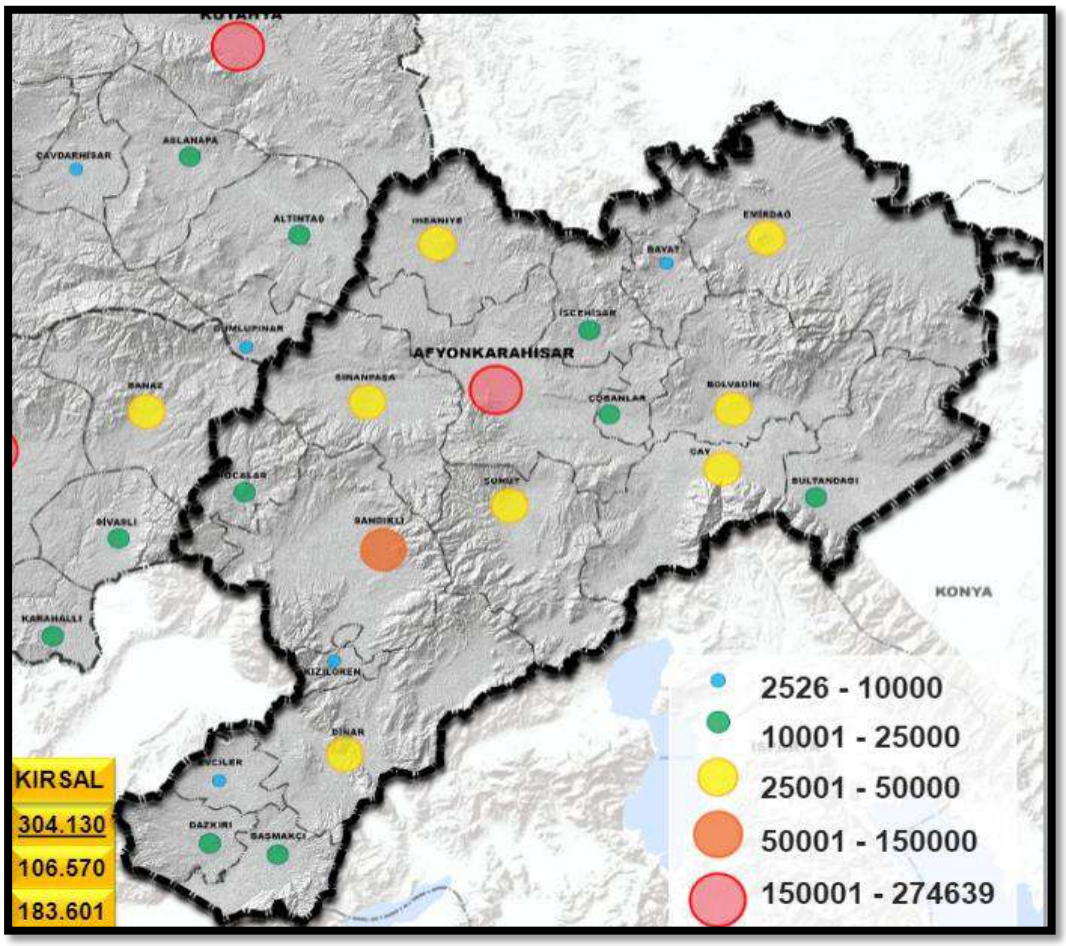
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İl nüfüsunun % 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 yaratmaktadırlar.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.



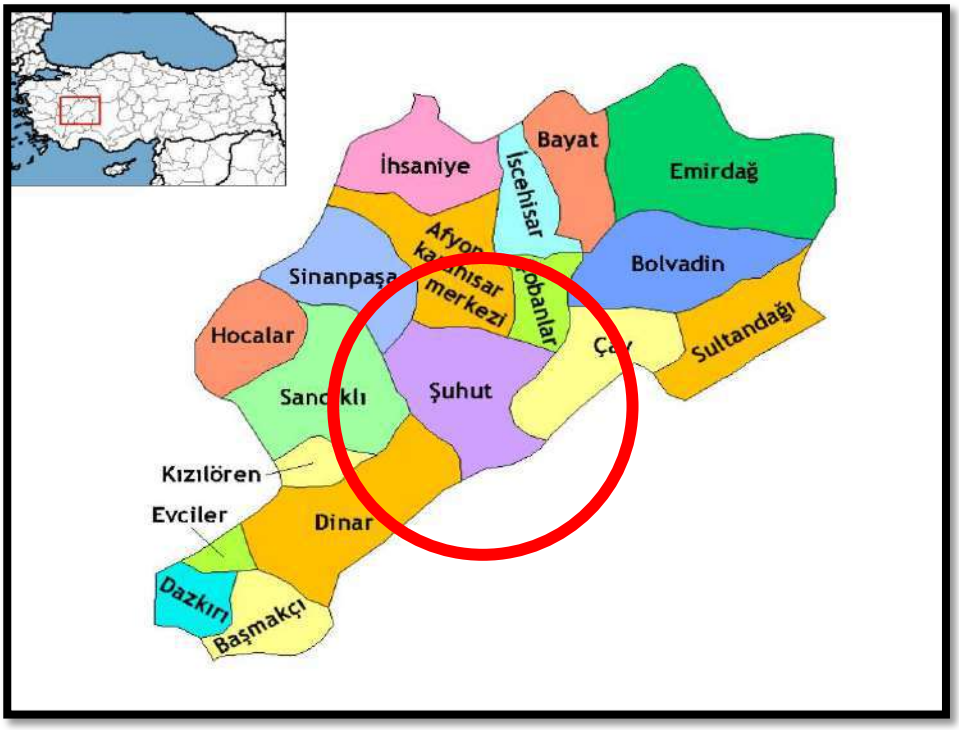
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



4.1.2 - Şuhut İlçesi

Şuhut, Afyonkarahisar iline bağlı, İç Ege Bölgesi'nin en doğusunda yer alan bir ilçedir. İl merkezine uzaklığı 29 km'dir. 1946 yılında ilçe olmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Şuhut, İç Ege Bölgesinin en Doğusunda ve Afyonkarahisar'ın Güneyindedir. Batı Anadolu'yu İç Anadolu Bölgesi'ne bağlayan eşik arazi üzerinde olup, 1151 m rakımıyla Afyonkarahisar'un en yüksek yerleşim merkezlerinden biridir. İlçenin kuzeyinde Afyonkarahisar ili, batısında Dinar, Sandıklı, Sinanpaşa ilçeleri, doğusunda Çay, güneyinde ise Isparta ilinin Yalvaç ve Senirkent ilçeleriyle çevrilidir. 1 Merkez ve 6 Belde Belediyesi ile 31 köyü mevcuttur. Yüzölçümü ise 1182 km²'dir.

İlçenin nüfusu 2020 genel nüfus sayımına göre 36.690'dır. Bunun 14.857'si ilçe merkezinde, 21.833'ü ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe; 1 belde (Karaadilli), 36 köy ve 17 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe ekonomisinin temel taşını tarım ve hayvancılık sektörü teşkil etmektedir. İlçemizde genellikle buğday, arpa, nohut, patates, şeker pancarı, ayçiçeği, haşhaş ziraatı yapılmaktadır. Meyvecilik son 15 yılda düzenli bir gelişme göstermiştir. Meyve ziraatinde vişne üretimi ön sırayı almaktadır. Bundan başka kiraz, elma, erik, armut gibi meyveler de yetiştirilmektedir. Vişne haricinde diğer meyvecilik alanları ticari amaçtan çok, aile meyveciliği şeklindedir. Sebzecilik, ilçede büyük çapta aile ziraati şeklinde yapılmaktadır. İlçemizde hayvancılık, tarım alanı içinde ekonomik değer bakımından en önemlisidir. Merkez ilçe ve köylerinde çok sayıda besihane bulunmaktadır. Besihanelerin çoğunluğunda dana besiciliği yapılmaktadır. İlçede et kombinaları vardır. Bu kombinalarda hazırlanan etler, firikofirik vasıtalarla, başta İstanbul olmak üzere, Ankara, İzmir ve Antalya'ya sevk edilmektedir. İlçede hayvancılık içerisinde ikinci sırayı tavukçuluk almaktadır. İlçe merkez ve köylerinde çok sayıda tavuk kümesi mevcut olup, yumurta tavukçuluğu yapılmaktadır. İlçe ekonomisine yumurta üretimiyle çok büyük katkı sağlanmaktadır.Bunlardan başka koyun ve süt sığırcılığı da önemli ölçüde gelişme göstermiştir.İlçede şahıslara ait yağ ve un fabrikaları mevcuttur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

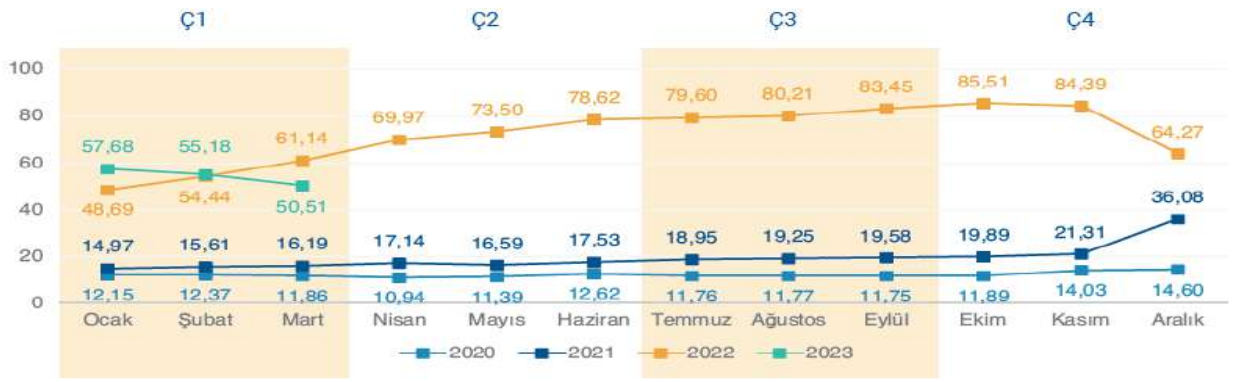
2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.
Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir.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

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

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

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

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek verisidir*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

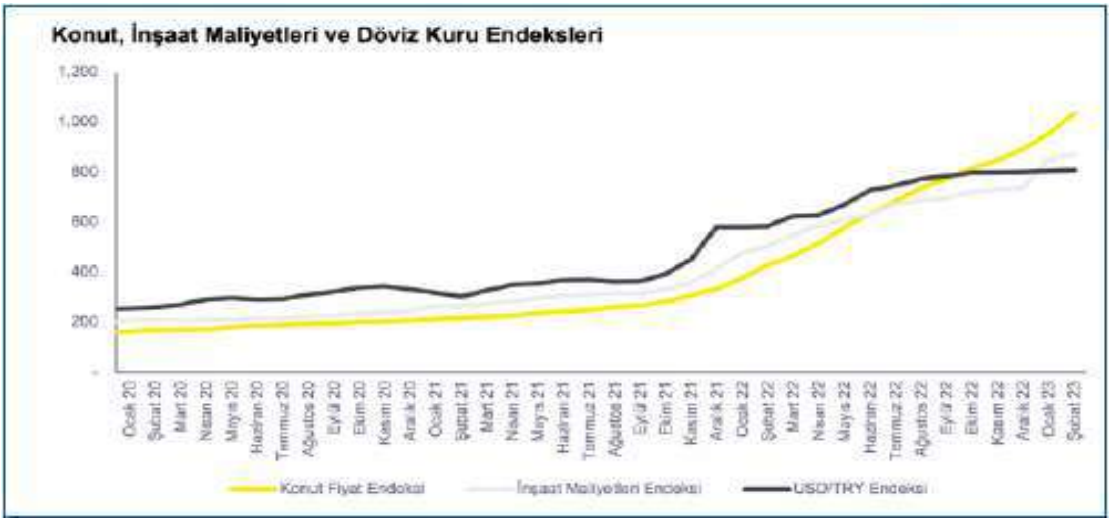
3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Taşınmazlara ulaşım imkanları kısıtlıdır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen 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 kapitaliz asyön 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Şuhut İlçesi, İcikli Mahallesi'nde yer alan 2 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA EMSALLERİ

1 Sahibinden
Tel 0 505 663 75 79
Şuhut ilçesi Bademli köyünde yer alan 12.032 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 900.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	12032 .-M²	900.000 .-TL	75 .-TL/M²

2 Sahibinden
Tel 0 536 366 18 60
Şuhut ilçesi Demirbel köyünde yer alan 6.718 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 395.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	6718 .-M²	395.000 .-TL	59 .-TL/M²

3 Sahibinden
Tel 0 533 616 68 87
Şuhut ilçesi Demirbel köyünde yer alan 4.047 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 217.500.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	4047 .-M²	217.500 .-TL	54 .-TL/M²

4 Enviro Yapı & GYD
Tel 0 532 599 76 87
Şuhut ilçesi Altıhisar köyünde yer alan 1.784 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 75.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	1784	M²	75.000 .-TL	42 .-TL/M²

5 Ahsem Gayrimenkul
Tel 0 532 403 70 24
Çay ilçesi Kılıçkaya köyünde yer alan 15.000 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 550.000.-TL bedelle satılmaktadır.

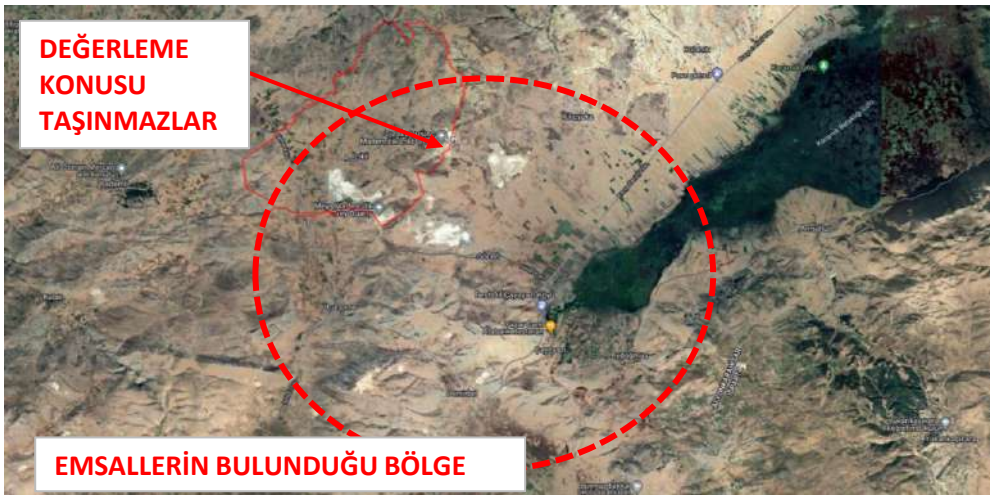
SATILIK	15000	M²	550.000 .-TL	37 .-TL/M²

6 Sahibinden
Tel 0 538 911 82 52

Şuhut ilçesi Altıgöz köyünde yer alan 16.534 m2 büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 500.000.-TL bedelle satılmaktadır.

SATILIK	16534 .-M²	500.000 .-TL	30 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır. Değerleme konusu 540 ve 542 parsellerin bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, parsellerin alan, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir.
Tarım alanlarında yer alan tarla birim m² değerleri konumuna bağlı olarak birim m² değerinin 30,00 TL/m² ile 75,00 TL/m² arasında değiştiği gözlenmiştir. Konu taşınmazın maden bölgesinde yer alması nedeniyle birim m² değerinin 120,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
Taşınmaz üzerinde mermer ocakları işletmesi yer aldığı belirtilmiş olup, maden arama alanında yer almaktadır. Taşınmaz için değer takdir edilirken işletmenin hacmi, ürün kalitesi, miktari vb. hususlar dikkate alınmamıştır. Parselin çevre düzeni planı kapsamında maden arama alanında kalıyor olması nedeni ile tarlalardan şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörülmüş ve değer takdiri bu kapsamda yapılmıştır.Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (542 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		900.000 BENZER 0%	395.000 BENZER 0%	217.500 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	4.400,00 m²	12.032,00 75 ORTA BÜYÜK 10%	6.718,00 59 BENZER 0%	4.047,00 54 BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**	Maden Çıkarım Alanı	Tarım ÇOK KÖTÜ 40%	Tarım ÇOK KÖTÜ 40%	Tarım ÇOK KÖTÜ 40%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**	Göcen Köyü	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**	yola cephe	BENZER 0%	yola cephesi yok ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		80%	110%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**120**	**135**	**123**	**102**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
İCİKLİ	0	540	3.250,00 m²	120,00	390.000,00 TL
İCİKLİ	0	542	4.400,00 m²	120,00	530.000,00 TL
TOPLAM			**7.650,00 m²**		**920.000,00 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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)	**920.000,00 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 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.

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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 taşınmazlartarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.
Taşınmaz üzerindeki takyidatın taşınmazın değerini veya devirini olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ;

920.000 TL .-TL

(Dokuz Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

993.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
920.000	35.563	32.619

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



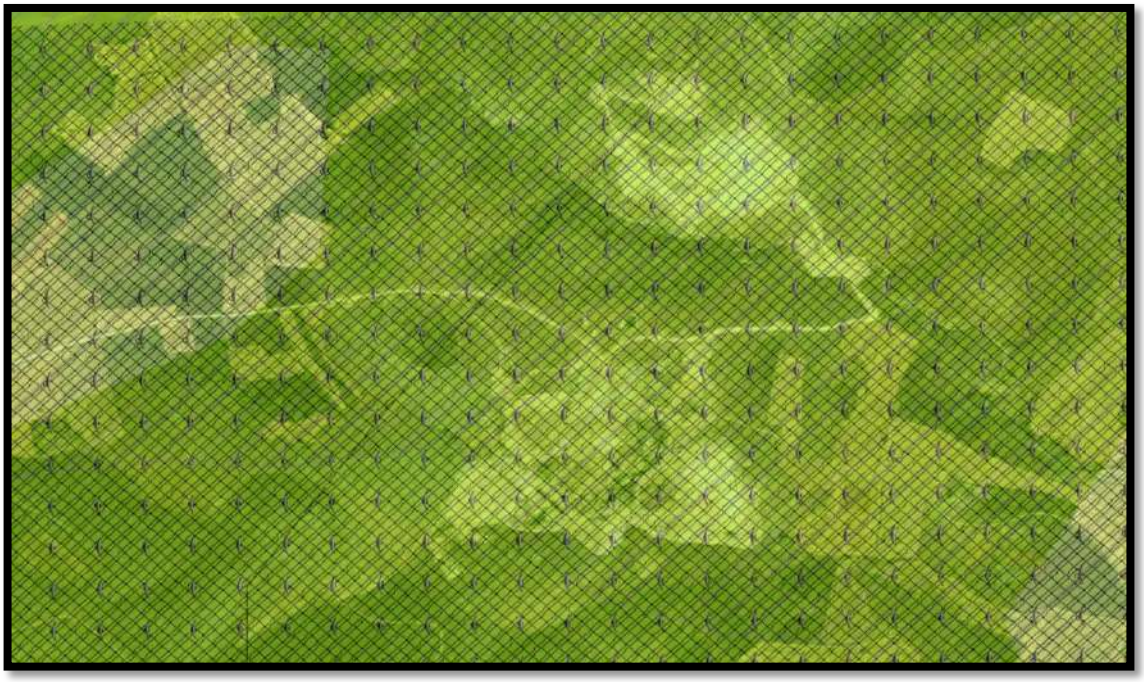


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli: AFYONKARAHİSAR
İlçesi: ŞUHUT
Mahallesi:
Köyü: İCİKLİ
Sokağı:
Mevkii: ÇÖMLEKCİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
13.000,00	L25 A2.3A.		540		3.250,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: TARLA

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 73920934

Edinme Sebebi: 3/24 pay FADİME YEYEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; Tamamı Elbirliğiyle FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , AYŞE ALIŞ : HASAN HÜSEYİN Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.

Sahibi: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		64	6	538		08/01/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilne Uygundur.
Mustafa KILIÇ
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	AFYONKARAHİSAR
İlçesi	ŞUHUT
Mahallesi	
Köyü	İCİKLİ
Sokağı	
Mevkii	ÇÖMLEKCİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
17.000,00	L25.A2.3A.		542	4	400,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 73920936
Edinme Sebebi	3/24 pay FADİME YEYEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; Tamamı Elbirliğiyle FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , AYŞE ALIŞ HASAN HÜSEYİN Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		64	6	540		08/01/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Mustafa KILIÇ
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyetin gayrı ayrılmaklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:33

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	73920934
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ŞUHUT
Kurum Adı:	Şuhut
Mahalle/Köy Adı:	İCİKLİ Köyü
Mevkii:	ÇÖMLEKCİ
Cilt/Sayfa No:	6/538
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/540
AT Yüzölçüm(m2):	3250.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410386791	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3250.00	3250.00	Satış 08-01-2018 64	-

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **qrCqh-3HhFE** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:33

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
Taşınmaz Kimlik No:	73920936
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ŞUHUT
Kurum Adı:	Şuhut
Mahalle/Köy Adı:	İCİKLİ Köyü
Mevkii:	ÇÖMLEKCİ
Cilt/Sayfa No:	6/540
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/542
AT Yüzölçüm(m2):	4400.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410386794	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4400.00	4400.00	Satış 08-01-2018 64	-

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **SP7GtEkb2Fg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

BURDUR İLİ KARAMANLI İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİ 29 ADET PARSELİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.08.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.08.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.08.2023
RAPOR TARİHİ	24.08.2023
RAPOR NO	TTM-2308028
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BURDUR İLİ KARAMANLI İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİ 29 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜRRİYET MAHALLESİ BOZDAĞ MEVKİ KARAMANLI/BURDUR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Gizem GEREGÜL EVLEK (Lisans No:409558) 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Belgeleri
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan toplam 438.331,86 m² yüzölçümüne sahip 29 adet parselin mevcut durum değerinin 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan toplam 438.331,86 m² yüzölçümüne sahip 29 adet parselin 30.06.2023 tarihli değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308028 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK, 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 olan rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301156		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	29 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	14.928.000 -TL		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	MEVKİİ	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMİYE	MALİK
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	51	BOZDAĞ	4.844,27m²	1/1	TARLA	15	1459	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	53	BOZDAĞ	2.625,77m²	1/1	TARLA	15	1461	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	80	BOZDAĞ	22.218,88m²	1/1	TARLA	15	1488	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	81	BOZDAĞ	11.049,51m²	1/1	TARLA	15	1489	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	82	BOZDAĞ	12.219,43m²	1/1	TARLA	15	1490	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	83	BOZDAĞ	17.619,89m²	1/1	TARLA	15	1491	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	84	BOZDAĞ	19.798,51m²	1/1	TARLA	15	1492	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	85	BOZDAĞ	13.082,28m²	1/1	TARLA	15	1493	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	86	BOZDAĞ	27.947,11m²	1/1	TARLA	15	1494	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	87	BOZDAĞ	25.938,10m²	1/1	TARLA	15	1495	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	88	BOZDAĞ	14.181,57m²	1/1	TARLA	15	1496	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	89	BOZDAĞ	10.936,09m²	1/1	TARLA	15	1497	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	90	BOZDAĞ	9.544,18m²	1/1	TARLA	15	1498	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	91	BOZDAĞ	5.924,21m²	1/1	TARLA	15	1499	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	92	BOZDAĞ	12.309,81m²	1/1	TARLA	15	1500	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	93	BOZDAĞ	10.626,49m²	1/1	TARLA	16	1501	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	94	BOZDAĞ	10.119,02m²	1/1	TARLA	16	1502	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	96	BOZDAĞ	8.273,78m²	1/1	TARLA	16	1504	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	97	BOZDAĞ	5.562,94m²	1/1	TARLA	16	1505	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	105	BOZDAĞ	21.716,62m²	1/1	TARLA	16	1513	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	108	BOZDAĞ	21.386,63m²	1/1	TARLA	16	1516	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	110	BOZDAĞ	4.777,35m²	1/1	TARLA	16	1518	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	111	BOZDAĞ	11.853,51m²	1/1	TARLA	16	1519	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	112	BOZDAĞ	18.709,93m²	1/1	TARLA	16	1520	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	113	BOZDAĞ	11.389,12m²	1/1	TARLA	16	1521	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	114	BOZDAĞ	6.797,16m²	1/1	TARLA	16	1522	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	115	BOZDAĞ	39.600,85m²	1/1	TARLA	16	1523	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	116	BOZDAĞ	27.753,99m²	1/1	TARLA	16	1524	30.11.2021	3560	*
BURDUR	KARAMANLI	HÜRRİYET	941	117	BOZDAĞ	29.524,86m²	1/1	TARLA	16	1525	30.11.2021	3560	*
* TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)													

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

941 Ada 51-80-81-82-84-86-87-88-89-90-91-92-96-105-108-111-113-116 Parseller üzerinde;

Beyan;

-UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007- YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) (10-04-2007 / 278)

(*"Yürürlükten kaldırılan mevzuat:*

MADDE 24 – (1) 9/12/2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği ile 29/6/1985 tarihli ve 18796 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 20 nci, 21 inci, 22 nci, 23 üncü, 24 üncü, 25 inci, 26 ncı, 27 nci ve 28 inci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.")

941 Ada 86-87-88-89-90-91-92-96-105-108-111-113-116 Parseller üzerinde;

Beyan;

-3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)(06-06-2011 - 537)

(Arazi özelliklerinin belirlenmesi:

MADDE 6 – (1) Arazi özellikleri; kullanım şekli, arazi sınıfı, toprak ve tarımsal özellikleri ve çevre arazilerle tarımsal kullanım bütünlüğü, herhangi bir zirai geliştirme projesi içerisinde olup olmadığı göz önüne alınarak Bakanlık tarafından belirlenen standartlara uygun olarak hazırlanacak etüt raporu ile belirlenir.

(2) Toprak koruma ve arazi değerlendirmesine yönelik proje ihtiyacı, tarım arazileri sınıfları ve arazi yetenek sınıfları; Bakanlık tarafından düzenlenen hizmet içi eğitiminden geçmiş en az iki ziraat mühendisi tarafından belirlenir. Bu etütler, 6/5/1960 tarih ve 7472 sayılı Ziraat Yüksek Mühendisliği Hakkında Kanun ve 18/12/1991 tarih ve 91/2526 sayılı Ziraat Mühendislerinin Görev ve Yetkilerine İlişkin Tüzüğün yetki verdiği ziraat mühendisleri tarafından da yapılabilir.

(3) Etüt raporları il müdürlüğü tarafından onanır.)

941 Ada 117 Parsel üzerinde;

-İş bu parselin 467.26 m²lik kısmı 835 ada 1 nolu Çıngılar Devlet Ormanı parseli içerisinde kalmaktadır.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)(30-11-2021 / 3560)

941 Ada 86-115-116 Parsel üzerinde;

-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.000.000.-TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (18.04.2023 tarih 21080 yevmiye)

(Değerleme konusu taşınmazların devrini veya değerini olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

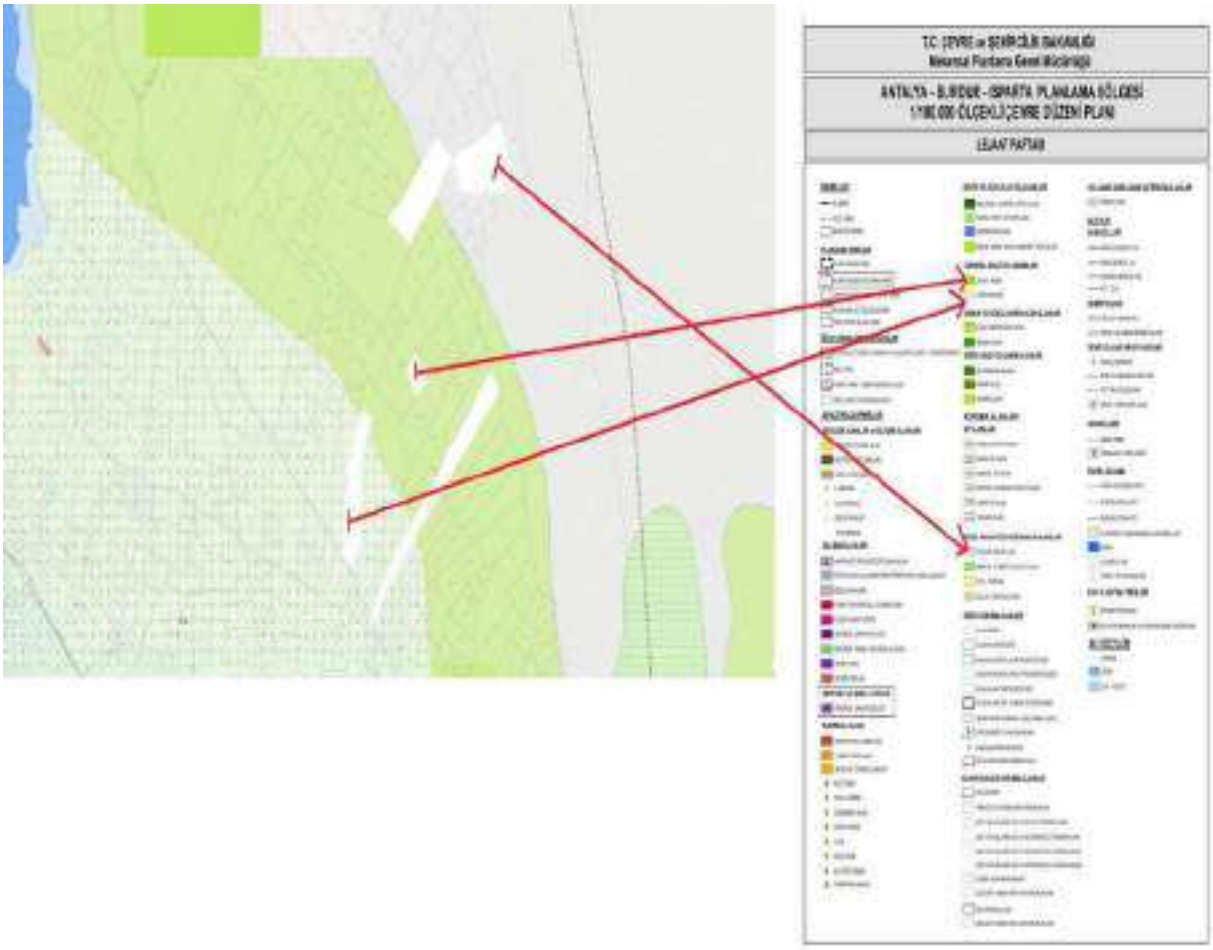
Değerlemeye konu taşınmazlar 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işleminden 30-11-2021 tarih 3560 yevmiye ile tescil edilmişlerdir. Eski parsel numaraları; 9324-9327-9303-9309-9322-9301-9300-9299-9304-9320-9295-9325-9293-9305-9294-9302-9306-9308-9298-9331-9318-9313-9316-9317-9329-9319-9321-9323-9328 iken mülkiyet bilgilerindeki gibi dğeişmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

Karamanlı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan 1/100000 ölçekli planda;
**941 Ada 105 Parsel, Tarım alanında,
**941 Ada 115 – 116 – 117 Parseller Tarım ve çayır mera alanında;
** 941 Ada 87-88-90-91-91 Parseller Çayır mera ve Kayalık Taşlık Alanda,
** 941 Ada 51-53-80-81-82-83-84-85-86-89 Parseller Kayalık taşlık alanda,
** 941 Ada 92-94-97-99-108-110-111-112-113-114 Parseller Çayır Mera alanında olduğu beyan edilmiştir. Karamanlı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü`nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz imar planı dışında kalmaktadır. Herhangi bir uygulama imar planı kapsamına girmeyen taşınmaz 1/100000 ölçekli Antalya Burdur Isparta Çevre Düzeni Planına göre Çayır, mera, kayalık taşlık ve tarım arazisi vasfındadır. Taşınmazlar plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.
Alınan bilgiye göre 27.08.2015 tarihli 1/100000 ölçekli plan onaylanarak uygulamaya koyulmuştur.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

Alınan bilgiye göre 27.08.2015 tarihli 1/100000 ölçekli plan onaylanarak uygulamaya koyulmuştur. Son üç yıl içerisinde imar planlarında başka herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir sistem bulunmamakta olup, 941 Ada 105-96-97-94-93-110-117-83-82-80-81-53-51 parseller boş tarla vasfındadır. 941 Ada 108-111-115-116-117-87 Parsellerin bir kısmı mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerinde yapı yoktur. 941 Ada 88-92-91-112-90-113-114-89-85-84 Parsellerin tamamı mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerinde yapı yoktur. 941 Ada 86 Parsel mermer ocağı, mermer işleme ve ofis olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet fabirka binası, 4 adet prefabrik ofis/yatakhane, 1 adet tamirhane binası bulunmaktadır. Yapılara ait Karamanlı Belediyesinde ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazlar 1/100000 ölçekli plan kapsamında Tarım, çayır mera ve kayalık taşlık alanında kalmaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliklidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 29 adet taşınmaz Burdur İli, Karamnlı İlçesi, Hürriyet Mahallesinde yer almakta olan parsellerdir. Değerlemeye konu parsellerin tamamı "Tarla" nitelikli parsellerdir. Değerlemeye konu olan 29 adet kadastral parselin toplam yüz ölçümü 438.331,86 m²'dir. Parsellerin münferit yüz ölçümleri mülkiyet listesinde ve değer listesinde belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Burdur İli, Karamnlı İlçesi, Hürriyet Mahallesinde yer almakta olup, Burdur - Muğla Oto Yolunun kuzeyinde yer almaktadırlar.

Parsellerin Güneyinden Burdur Muğla Otoyolu geçmekte olup, yerleşim yerlerine uzak konumdadırlar. Parsellerin yer aldığı karamanlı İlçesi Burdur İlinin güneybatısında yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım; Karamanlı ilçe girişinde konumlu SHELL Akaryakıt istasyonu kavşağından Burdur yönünde 3350 mt ilerlenir ve sol tarafa toprak yola girilir. Yol üzerinde 350 mt ilerlenir ve sağ tarafa devam edilerek 1550 mt ilerlenir. Taşınmazlar bu noktada sağ tarafta konumludur. Taşınmazlar Burdur - Muğla otoyulunun kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile belirli bir noktaya kadar mümkün durumdadır.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 29 adet taşınmazın tamamı, mevcut durumda, mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Sadece 941 Ada 86 Parsel mermer ocağı, mermer işleme ve ofis olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet fabirka binası, 4 adet prefabrik ofis/yatakhane, 1 adet tamirhane binası bulunmaktadır.
29 adet parselin tamamının yüzölçümü tapu kayıtlarına göre toplam 438.331,86 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların tek tek tapu alanları ve kadastral yola cephe durumları aşağıda anlatılmıştır.

941 Ada 51 parsel; Taşınmaz 4.844,27 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 53 parsel; Taşınmaz 2.625,77 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tar yapılmamaktadır.
941 Ada 80 parsel; Taşınmaz 22.218,88 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 81 parsel; Taşınmaz 11.049,51 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tar yapılmamaktadır.

941 Ada 82 parsel; Taşınmaz 12.219,43 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 83 parsel; Taşınmaz 17.619,89 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 84 parsel; Taşınmaz 19.798,51 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 85 parsel; Taşınmaz 13.082,28 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 87 parsel; Taşınmaz 25.938,10 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.

941 Ada 88 parsel; Taşınmaz 14.181,57 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 89 parsel; Taşınmaz 10.936,09 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 90 parsel; Taşınmaz 9.544,18 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 91 parsel; Taşınmaz 5.924,21 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 92 parsel; Taşınmaz 12.309,81 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 93 parsel; Taşınmaz 10.626,49 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

941 Ada 94 parsel; Taşınmaz 10.119,02 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 96 parsel; Taşınmaz 8.273,78 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 97 parsel; Taşınmaz 5.562,94 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 105 parsel; Taşınmaz 21.716,62 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 108 parsel; Taşınmaz 21.386,63 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 110 parsel; Taşınmaz 4.777,35 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 111 parsel; Taşınmaz 11.853,51 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.

941 Ada 112 parsel; Taşınmaz 18.709,93 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 113 parsel; Taşınmaz 11.389,12 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 114 parsel; Taşınmaz 6.797,16 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 115 parsel; Taşınmaz 39.600,85 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda bir kısmı mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Kalan kısmı boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır. Parselin güneybatı yönünden kadastral yol cephesi vardır.
941 Ada 116 parsel; Taşınmaz 27.753,99 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda bir kısmı mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Kalan kısmı boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır.
941 Ada 117 parsel; Taşınmaz 29.524,86 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda bir kısmı mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Kalan kısmı boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Tarım yapılmamaktadır. Parselin güneybatı yönünden kadastral yol cephesi vardır.
**** 105, 116 ve 117 parsellerin kadastral yol cephesi bulunmaktadır. Diğer parsellerin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parselin bulunduğu bölgede yapılaşma bulunmamaktadır. Yakın çevresinde tarım alanları , mermer ocakları ve boş araziler bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

941 Ada 86 Parsel; Taşınmaz 27.947,11 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Halihazırda mermer ocağı olarak kullanılmaktadır. Tarım yapılmamaktadır. Parsel üzerinde 3 adet fabrika binası, 4 adet prefabrik ofis, yatakhane ve yemekhane binası, 1 adet tamirhane binası bulunmaktadır. Yapılara ait Karamanlı Belediyesinde ruhsat ve proje ekleri bulunmamaktadır.
Fabrika Yapıları; Taşınmazlar mahallinde yapılan ölçümlere göre 890 m², 450 m² ve 120 m² alanlı tek katlıdır. Demir taşıyıcılar üzeri sandviç panel ile çevrilidir. Zeminleri betondur.
Prefabrik Yapılar; Taşınmazlar mahallinde yapılan ölçümlerde 85 m², 100 m², 200 m² ve 300 m² alanlı tek katlıdır.
Tamirhane Binası; Taşınmaz mahallinde yapılan ölçümlerde 235 m² alanlı tek katlıdır. Demir taşıyıcılar üzeri saç ile çevrilidir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Burdur İli

Burdur ili, Akdeniz Bölgesinin iç kısmında ve Göller Yöresi adı verilen bölgede Akdeniz Bölgesi'nden Ege ve Orta Anadolu Bölgeleri'ne geçiş alanında, 29º-24' ve 30º-53' Doğu Boylamları ve 36º-53' ve 37º-50' Kuzey Enlemleri arasında yer almaktadır. Burdur, Güney'de Antalya, Batı'da Denizli, Güneybatı'da Muğla, Doğu ve Kuzey'de Isparta ve Afyon illeri ile çevrilidir.Burdur ili, merkez ilçeyle birlikte 11 ilçeden oluşmaktadır.

Burdur ilinin 1926'ya dek tek ilçesi Tefenni iken, o yıl Bucak da ilçe yapılmıştır. 1936'da ise Yeşilova ilçe olmuştur. Tefenni'nin nahiyesi olan Gölhisar 1952'de, Ağlasun ise 1958'de ilçe yönetim merkezi olmuşlardır. İlçe sayısı 1980'li yıllara kadar 5 olarak kalmış ve 1988'de Karamanlı ve Kemer, 1990'da da Altınyayla, Çavdır ve Çeltikçi'nin ilçe merkezi olmasıyla bu sayı 10'a ulaşmıştır. Burdur ili nüfusu: 273.799'dur



Harita 1 - Burdur'un Konumu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.2 - Karamanlı İlçesi

1987 Yılında ilçe olan Karamanlı, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinin Göller yöresinde bulunan Burdur İlinin bir ilçesidir.Bağlı bulunduğu Burdur ilinin 60 km. güney- batısındadır. Bulunduğu yerin özelliği bakımından Burdur-Fethiye, Denizli-Antalya ulaşımının kavşak noktasında bulunmaktadır.Bu özelliği ile önemli bir ulaşım etkinliği vardır.

Asartepe, Ardıçlı Tepe ve Menekşe Sivrisi tepelerinin eteğinde bulunan Karamanlı 30.000 dönümü aşkın Koca Ovasına hakim bir noktadadır. Yeni ilçe olması sebebi ile ismini resmiyete koyamamış Karamanlı Ovası coğrafya kitaplarında Tefenni Ovası olarak geçse de ovanın büyük bölümü ilçe halkına tapuludur. İlçenin 3 Km kuzeyine konumlanmış 25 milyon metreküp su tutma kapasitesi ile barajı ovanın büyük bir kesiminin sulamasını sağlamaktadır. İlçe mezarlığınında bulunduğu Ardıçlı Tepe hariç Menekşe Sivrisi ve ovanın dayandığı Güney Toros sıradağlarının kolları kıraç, bitki örtüsünden yoksun ve çıplaktır.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

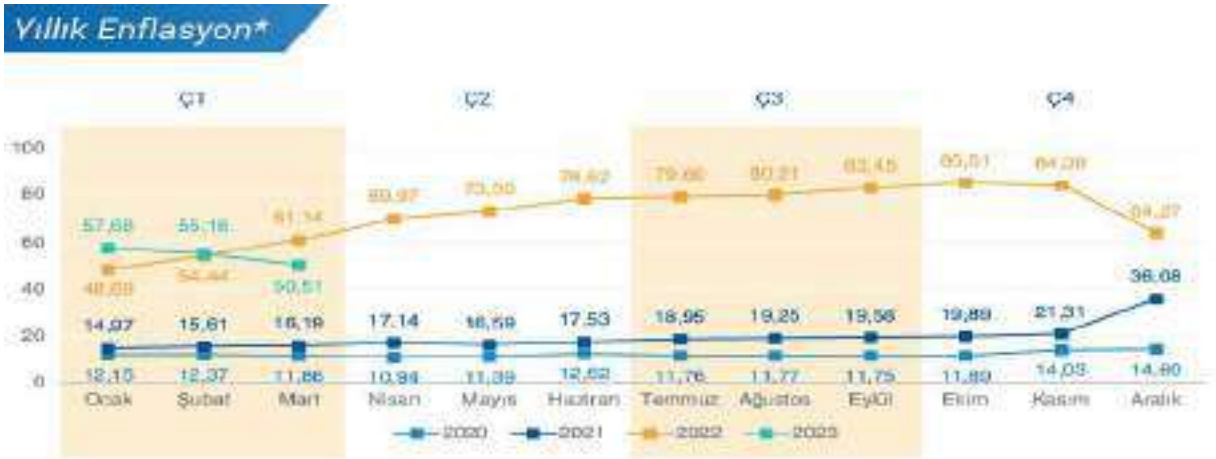
Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının 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 işaret etmektedir.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 gıdada 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)



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 ortalamaları göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK
*1.Çeyrek verileri
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

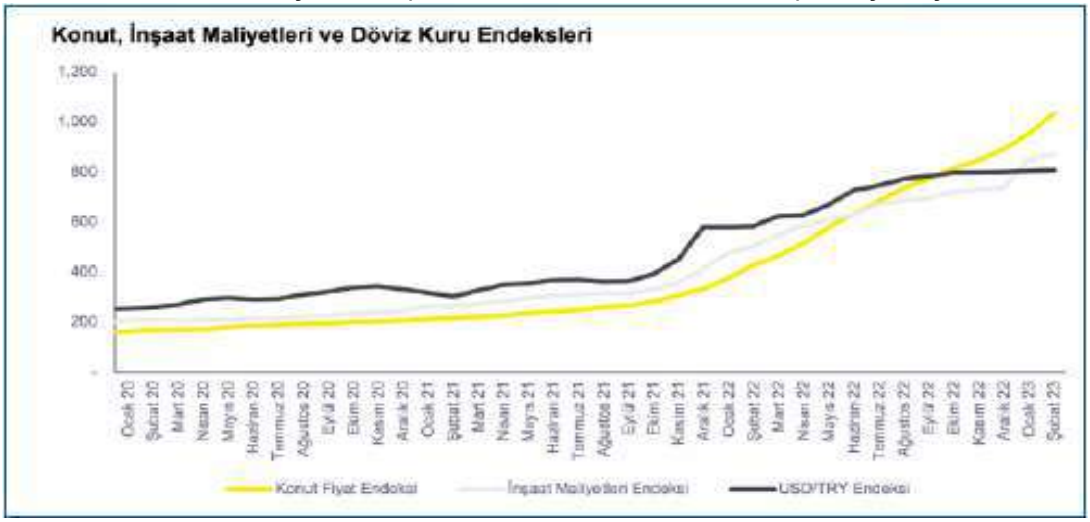
8. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
9. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşamaya başlayacak olup hem yüklenicilerin 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 yerin de olabilecektir. 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Burdur ili Karamanlı ilçesinde yer alan 29 adet parsele ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA EMSALLERİ

1 İmer Gayrimenkul

Tel 0 (532) 151 27 82

Taşınmazla aynı bölgede (240 ada 32 parsel) 16.893 m² olup 1.275.000.-TL istenilmektedir. Taşınmazın *"kumlu-tınlı toprak yapısında ve ortalama %3-4 eğimlidir. Taşınmaz yüzeyi düzgün bir yapıda olup, toprak derinliği iyi seviyededir. Taşınmaz bölgede bulunan derin kuyu sulama sondajlarından sulanabilecek konumda yer almaktadır. Sulu tarım arazisi özelliğinde"* olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	16893 .-M²	1.275.000 .-TL	75 .-TL/M²

2 Arven Gayrimenkul

Tel 0 (542) 247 26 23

Taşınmazla aynı bölgede (255 ada 1 parsel) 4.534 m² olup 460.000.-TL istenilmektedir. Yola cephesi bulunmamaktadır.Tarla niteliğindedir. Kadstral yola cephesi bulunmamakta olup 2 cepheden tali yola cephesi bulunmaktadır. Pazarlık payı bulunmakta olup, istenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4534 .-M²	460.000 .-TL	101 .-TL/M²

3 Yeşil Antalya İnşaat Emlak

Tel 0 (532) 482 61 50

Taşınmazla aynı bölgede (302 ada 25 parsel) 6.214 m² olup 785.000.-TL istenilmektedir. Tarım yapılabilir nitelikte olduğu, sera bağ bahçe için elverişli olduğu beyan edilmiştir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Kadastral yola cephesi bulunmamakta olup bir cepheden tali yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK	6214 .-M²	785.000 .-TL	126 .-TL/M²

4 N10 Gayrimenkul

Tel 0 (543) 244 38 38

Taşınmazla aynı bölgede Hürriyet Mahallesinde yer alan 8.000 m² olup 1.100.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	8000 .-M²	1.100.000 .-TL	138 .-TL/M²

5 Arven Gayrimenkul

Tel 0 (542) 247 26 23

Taşınmazla aynı bölgede (259 ada 4 parsel) 1.157 m² olup 197.000.-TL istenilmektedir. Yola cephesi bulunmaktadır.Tarla niteliğindedir. Pazarlık payı bulunmakta olup, istenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir. Kadstral yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK	1157 .-M²	197.000 .-TL	170 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 Sahibinden

Tel 0 (532) 798 11 73

Taşınmazla aynı bölgede (215 ada 12 parsel) 6.426 m² olup 1.155.000.-TL istenilmektedir. Tarım yapılabilir nitelikte olduğu, 200 adet ağaçlı meyve bahçesi olduğu beyan edilmiştir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Kadstral yola cephesi bulunmamakta olup 2 cepheden tali yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK	6426 .-M²	1.155.000 .-TL	180 .-TL/M²

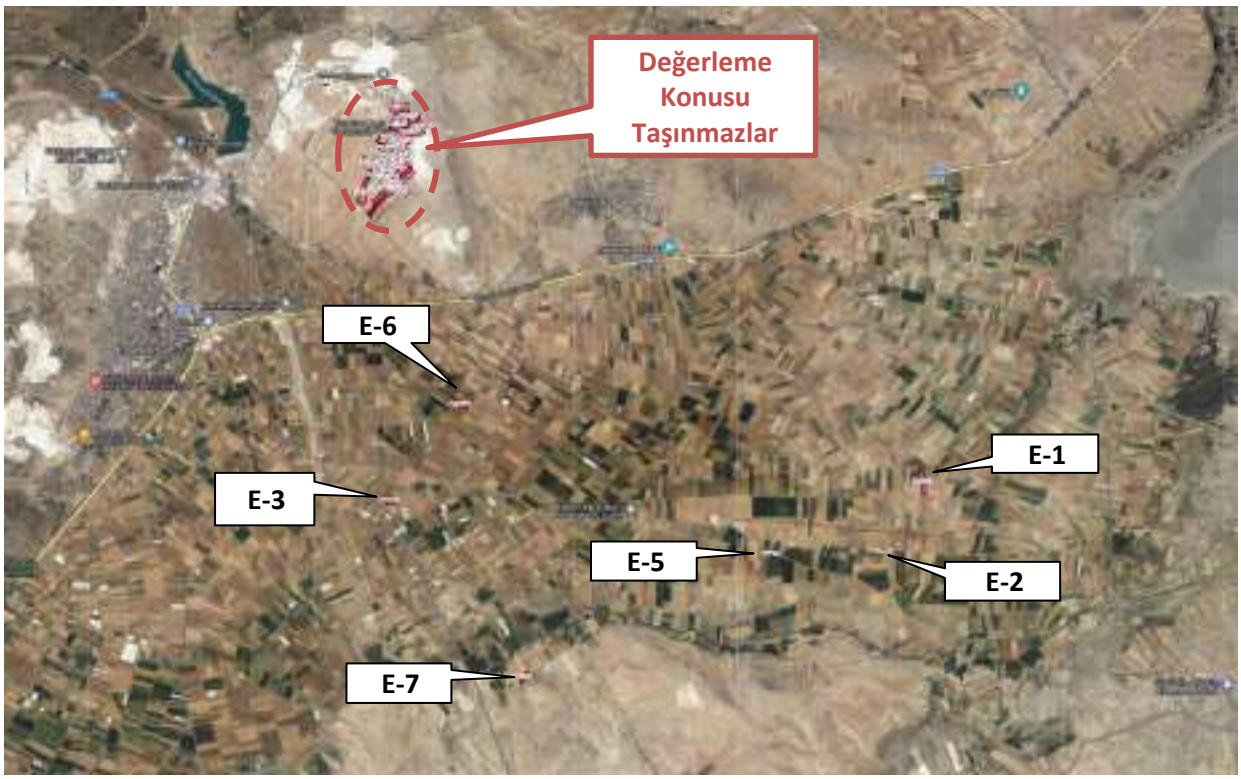
7 Can Emlak Antalya

Tel 0 (530) 702 51 44

Taşınmazla aynı bölgede yer alan 261 ada 6 parsel 7.751 m² olup 1.475.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Kadstral yola cephesi bulunmamakta olup 1 cepheden tali yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK	7751 .-M²	1.475.000 .-TL	190 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 bulunulmaktadır.

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) (941 ADA 53 PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		1.275.000	460.000	785.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2.625,77 m²	16.893,00	4.534,00	6.124,00
BİRİM M² DEĞERİ		75	101	128
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 15%
İMAR KOŞULLARI	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON		Tarım Yapılan ORTA İYİ		Tarım Yapılan ORTA İYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	BENZER 0%	-10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				sera-bağ-bahçe
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-30%	-30%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-15%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**80**	**75**	**86**	**77**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 29 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ:	29.295.000,00 TL

Değerlemeye konu 29 adet taşınmaza ait değer listesi aşağıda yer almaktadır. Parsellerin alanlarına göre ve kadastral yola cephesi olup olmaması durumuna göre birim m² değerleri farklılaştırılmıştır. 941 ada 53 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış, bulunan birim m² değeri diğer parseller için referans olarak alınmıştır.

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER
HÜRRİYET	941	51	4.844,27 m²	80,00	388.000,00 TL
HÜRRİYET	941	53	2.625,77 m²	80,00	210.000,00 TL
HÜRRİYET	941	80	22.218,88 m²	64,00	1.422.000,00 TL
HÜRRİYET	941	81	11.049,51 m²	72,00	796.000,00 TL
HÜRRİYET	941	82	12.219,43 m²	72,00	880.000,00 TL
HÜRRİYET	941	83	17.619,89 m²	68,00	1.198.000,00 TL
HÜRRİYET	941	84	19.798,51 m²	68,00	1.346.000,00 TL
HÜRRİYET	941	85	13.082,28 m²	72,00	942.000,00 TL
HÜRRİYET	941	86	27.947,11 m²	64,00	1.789.000,00 TL
HÜRRİYET	941	87	25.938,10 m²	64,00	1.660.000,00 TL
HÜRRİYET	941	88	14.181,57 m²	72,00	1.021.000,00 TL
HÜRRİYET	941	89	10.936,09 m²	72,00	787.000,00 TL
HÜRRİYET	941	90	9.544,18 m²	76,00	725.000,00 TL
HÜRRİYET	941	91	5.924,21 m²	76,00	450.000,00 TL
HÜRRİYET	941	92	12.309,81 m²	72,00	886.000,00 TL
HÜRRİYET	941	93	10.626,49 m²	72,00	765.000,00 TL
HÜRRİYET	941	94	10.119,02 m²	72,00	729.000,00 TL
HÜRRİYET	941	96	8.273,78 m²	76,00	629.000,00 TL
HÜRRİYET	941	97	5.562,94 m²	76,00	423.000,00 TL
HÜRRİYET	941	105	21.716,62 m²	59,00	1.281.000,00 TL
HÜRRİYET	941	108	21.386,63 m²	64,00	1.369.000,00 TL
HÜRRİYET	941	110	4.777,35 m²	80,00	382.000,00 TL
HÜRRİYET	941	111	11.853,51 m²	72,00	853.000,00 TL
HÜRRİYET	941	112	18.709,93 m²	68,00	1.272.000,00 TL
HÜRRİYET	941	113	11.389,12 m²	72,00	820.000,00 TL
HÜRRİYET	941	114	6.797,16 m²	76,00	517.000,00 TL
HÜRRİYET	941	115	39.600,85 m²	60,00	2.376.000,00 TL
HÜRRİYET	941	116	27.753,99 m²	59,00	1.637.000,00 TL
HÜRRİYET	941	117	29.524,86 m²	59,00	1.742.000,00 TL
TOPLAM			**438.331,86 m²**		**29.295.000,00 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 941 ada 86 parsel üzerinde mermer ocağı işletmesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet fabrika binası, 4 adet prefabrik ofis, yatakhane ve yemekhane binası, 1 adet tamirhane binası bulunmaktadır. Yapılara ait Karamanlı Belediyesinde ruhsat ve proje ekleri bulunmamaktadır.
Fabrika Yapıları; Taşınmazlar mahallinde yapılan ölçümlere göre 890 m², 450 m² ve 120 m² alanlı tek katlıdır. Demir taşıyıcılar üzeri sandviç panel ile çevrilidir. Zeminleri betondur.
Prefabrik Yapılar; Taşınmazlar mahallinde yapılan ölçümlerde 85 m², 100 m², 200 m² ve 300 m² alanlı tek katlıdır.
Tamirhane Binası; Taşınmaz mahallinde yapılan ölçümlerde 235 m² alanlı tek katlıdır. Demir taşıyıcılar üzeri saç ile çevrilidir.

Değerleme talebi 30.06.2023 tarihi içindir. Yapının 2023 yılı Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olup, IIA yapı sınıfı birim maliyeti 2.195 m²/.-TL , IIB yapı sınıfı birim maliyeti 3.200.-m²/TL, IIC yapı sınıfı birim maliyeti 3.575.-m²/TL' dir. 2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binası ve Sosyal Tesisleri' nin azami birim m² değeri 2.313,60.-TL/m²'dir.
Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.
Parsel üzerindeki yapılar basit prefabrik yapılar ya da sac kaplama yapılar olup, mevcut piyasa koşullarında birim m² değerleri öngörülmüştür.

941 ADA 86 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Arazi Değeri	**64 .-TL/M²**	**X**	**27.947,11 M²**	**=**	**1.789.000**	**.-TL**
Fabrika Yapıları	**2.000 .-TL/M²**	**X**	**1.460,00 M²**	**=**	**2.920.000**	**.-TL**
Prefabrik Yapılar	**2.600 .-TL/M²**	**X**	**685,00 M²**	**=**	**1.781.000**	**.-TL**
Tamirhane	**2.000 .-TL/M²**	**X**	**235,00**		**470.000**	
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				**=**	**696.000**	**.-TL**
			TOPLAM	=	**7.656.000**	**.-TL**
			YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	=	**7.656.000**	**.-TL**

941 ada 86 parsel için yasal durum değeri Pazar yaklaşımı yönteminden elde edilen arazi değeri olarak belirtilmiştir.
Parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup, mevcut durum değerinde dikkate alınmışlardır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YENİDEN İNŞA ETME MALİYETİ YÖNTEMİNE GÖRE 941 ADA 86 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ:	7.656.000,00 TL
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 28 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ:	27.506.000,00 TL
29 ADET PARSELİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ:	35.162.000,00 TL

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 29 adet parselin mevcut kullanımlarının en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

29 Adet Parselin Toplam Yasal Durum Değeri (.-TL)	29.295.000,00 TL

- **Yeniden İnşa Etme Maliyeti ve Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

29 Adet Parselin Toplam Mevcut Durum Değeri (.-TL)	35.162.000,00 TL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 taşınmazlardan 941 ada 86 parsel üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmakta olup mevcut durum değeri tespiti için Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır. 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

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.

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

Taşınmaz tarla niteliğinde olup, tarla değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde tarımsal, çayır mera, kayalık ve taşlık alanda yer almaları, tarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 29 adet parselin;

30.06.2023 tarihli toplam YASAL DURUM değeri için ;

29.295.000 TL .-TL

(Yirmi Dokuz Milyon İki Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

31.638.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

29 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
29.295.000	1.132.410	1.038.653

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.










EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.










EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.












EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.












EK. 1 FOTOĞRAFLAR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİH-İNTİKAL				ha	m²	dm²
21.000.00	N23b13a	--	9325	2	5900	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazmalın tamamı Yusuf kızı Ziynet TOPÇU adına tescilli iken; Bukırre Karamanlı Nüfus Müdürlüğünden alınan 24/05/2011 tarihli Nüfus kayıt örneği ve Muhtarlıktan alınan 24/05/2011 tarihli ilmuhaberden anlaşılmakla ZİYNET olan adının ZİNET olarak tashihinden sonra ve Zinet TOPÇU'nun 2006 yılında ölümü ile vesayetini çocukları Murat TOPÇU,Eşref TOPÇU,Fatma EREV'e bırakığı bunlardan başkasa kanuni mirasçısının bulunmadığı Tefenni Sulh Hukuk Mahkemesinin 16/06/2006 tarih 2006/206-214 esas karar nolu veraset ilamından anlaşılmakla elbirliği halindeki mülkiyetin payli mülkiyet esasına göre yukarıda adları geçen mirasçılar adlarına 1/3'er hisse olarak intikallerinden sonra ve satışlarından alıcısı adına tescil edilmiştir..
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.	94	510	94	9325		31.05.2011		Cilt No.
Sahife no.	9325							Sahife No.
Sıra No.	---							Sıra No.
Tarih	09.11.1971							Tarih

Sıhhate Uygundur

MEHMET DAVRAN
Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Malvarlığı yönetiminden sorumlu kişi tarafından doldurulur.
** Fotoğraf Kadastro Müdürlüğünce çekilerek sahibine verilmek üzere ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

U

İli	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
TASHİH	N23b13a	–	9302	1	1150	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazmalın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bekemre Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas karar sayılı kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir..
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti	
Cilt No.	94	284	94	9302		11.04.2011		Cilt No.
Sahife No.	9302							Sahife No.
Sıra No.	1391							Sıra No.
Tarih	22.10.2009							Tarih

Sicile Uygundur
Mehmet DAYRAN
Tapu Sicil Müdür V.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI/O
Mahallesi:
Köyü: KARAMANLI
Sokağı:
Mevkii: BOZOKE

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
SATIŞ 3200.00TL	M23138	-	9318	1	4400	.00

GAYRİMENKULÜN

Nitelği: TARLA

Sınırı: Paftasında

Edinme Sebebi: Tamamı Tureks Turunç Madencilik İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.

Sahibi: ~~Tureks Ins Ecak işletmecile Ri SAN.VE TiCARET A.Ş :~~

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitti	
Cilt No.		1391	94	9318		22/10/2009		Cilt No.
Sahife no		Sicile Uygundur. Mikail ERDEM Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.
Sıra No.	615							Sıra No.
Tarih	12/05/2009	NOT: ...						Tarih

Sayı Matbaacılık, Ankara - 2007 — Ülkeye Nesnesiz İşletmesi Tarafından Tanzim Edilmiştir. — Sıra No: 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
TASHİH	N23b13a	--	9319	1	2700	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazımızın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bukerre Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas karar nolu kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir..
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidisi	
Cilt No.	94	284	94	9319		11.04.2011		Cilt No.
Sahife No.	9319							Sahife No.
Sıra No.	776							Sıra No.
Tarih	30.06.2010							Tarih

Sözüne Uygundur.
Mehmet DAVRAN
Tapu Sicil Müdür V.

NOT: Mükellefin gerçek hakiki şahıs/şahıslara kayıtına münasebetiyle Tapu Kanunu hükümleri gereğince ... Vergi Dai. Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI
Mahallesi: KARAMANLI
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: BOZDAG

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
75.500,00 N216 13a			9293		1♦ 300,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: TARLA

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 57838042 QR Kodu kullanarak işlemlerden haritasına ulaşabilirsiniz

Edinme Sebebi: /48 pay MEHMET ÖREN : YAHYA Oğlu adına kayıtlı iken; 1/128 pay YANER ÖREN : MURAT Oğlu adına kayıtlı iken; 1/96 pay CEM TERANE ÖREN : ALİ Oğlu adına kayıtlı iken; 1/96 pay YALÇIN ÖREN : ALİ Oğlu adına kayıtlı iken, 1/96 pay NEŞE ARSLANTAŞ : SÜLEYMAN Kızı adına kayıtlı iken; 1/128 pay HAMER ÖREN : MURAT Oğlu adına kayıtlı iken; 1/96 pay İNCİ DEMET ÖNVURAL : SÜLEYMAN Kızı adına kayıtlı iken; 1/192 pay FİDAN ÖREN : ABDULLAH Kızı adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemiyle

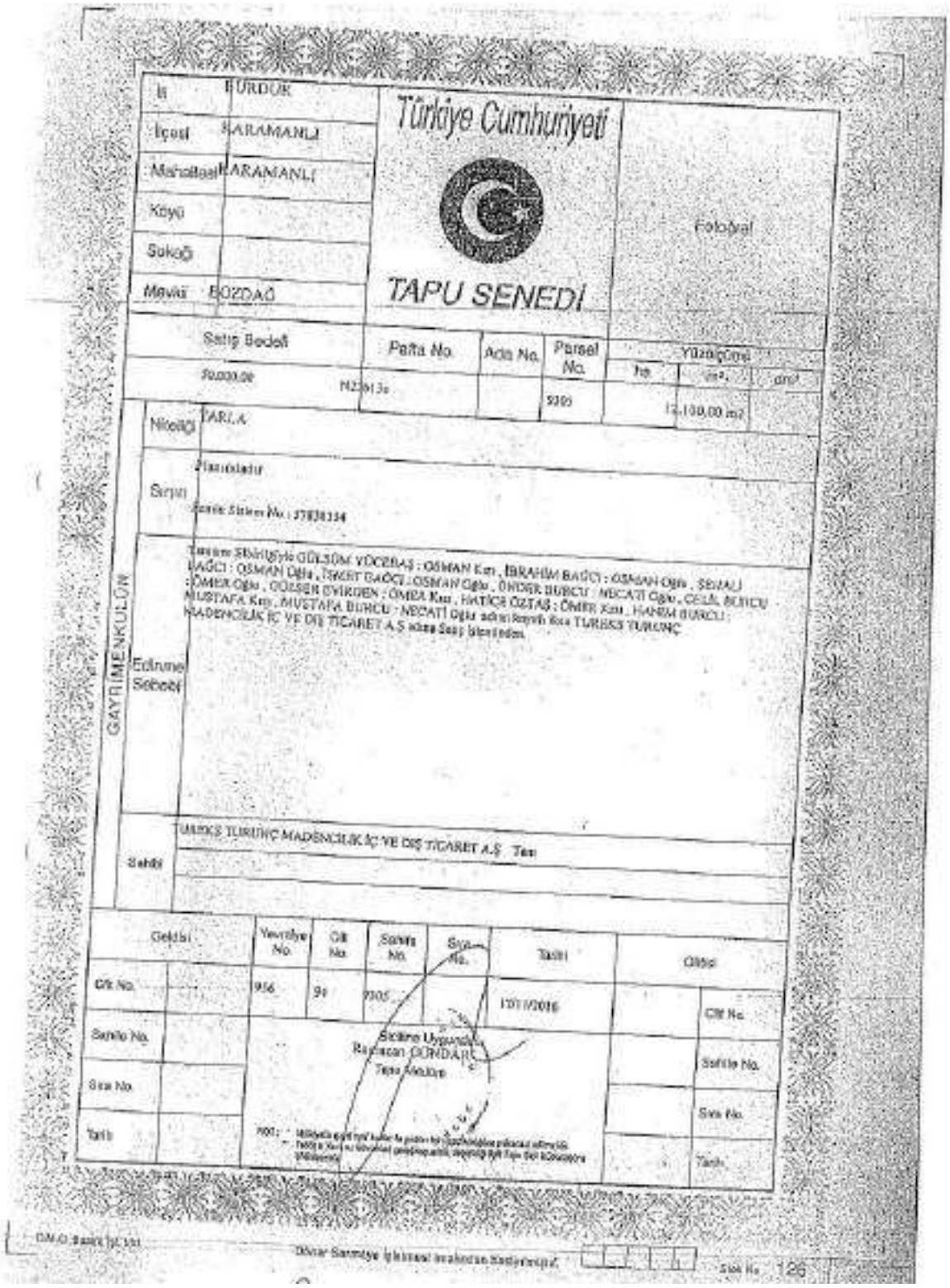
Sahibi: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.		461	94	9293		22/07/2021		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicille Uyludur
Bedriye GÖRKEM
Tapu Müdürü

Not: * Mülkiyet (ayni) hakkının sahibinin tapu kütüğüne müracaat edilmesi.
* Tapuda Kayıtlı Hükümler ortadan kaldırıldığı takdirde bu belgenin Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmesidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



İl BURDUR
İlçesi KARAMANLI
Mahallesi KARAMANLI
Köyü
Sokağı
Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
50.000,00 TL			930		12.100,00 m²	

GAYRİMENKULÜN
Niteliği TARLA
Sınırı Planındadır
Tapu Sistem No : 37838334
Edinme Sebebi Tarafımızca GÜLŞÜM YÖCEBAŞ : OSMAN Kızı , İBRAHİM BAĞCI : OSMAN Oğlu , SEVALİ BAĞCI : OSMAN Oğlu , TANER BAĞCI : OSMAN Oğlu , ÖNDER BURCU : NECATİ Oğlu , GÜLİL BURCU : ÖMER Oğlu , GÖZDE EVİRGEN : ÖMER Kızı , HATİCE ÖZTAŞ : ÖMER Kızı , HANIM BURCU : MUSTAFA Kızı , MUSTAFA BURCU : NECATİ Oğlu adına kayıtlı iken TURKAS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış Edilmiştir.
Sahibi TURKAS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidisi	
Cilt No.		956	91	9305		12/1/2016		Cilt No.
Sahife No.		Sicile Uygundur Ramazan GÜNDÜZ Tapu Müdürü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: ...						Tarih

GM.O. Basım İşl. 101

Sıra No 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli BURDUR
İlçesi KARAMANLI
Mahallesi KARAMANLI
Köyü
Sokağı
Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m²	dm²
25.000,00 N236138			306	5 000,00 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği ARLA

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 572335355 QR Kodu kullanarak sorgulamada hata alınırsa tapu müdürlüğüne başvurunuz

Edinme Sebebi Tarafı: ABDURRAHMAN ŞENER : İBRAHİM Oğlu nüfus kayıtlı ikamet TUREKS TURİZM MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tranşa ipkalindeki.

Sahibi TUREKS TURİZM MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		2055	94	9306		08/10/2020		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Şıra No.
Tarih								Tarih

Sağına Uygundur.
Bedriye GÖRKEY
Tapu Müdürü

NOT: [illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	KARAMANLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
30.000,00	[illegible]		9209		8.350,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 57853289
Edinme Sebebi	1/9 payı İMRAN ÖZBAŞ - AHMET Kızı adına kayıtlı iken TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 1/9 payı HALİL UĞUR ÖZBAŞ - AHMET Oğlu adına kayıtlı iken TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 1/9 payı SERPİL ÖZBAŞ - HALİL Oğlu adına kayıtlı iken ,TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 1/9 payı SULTAN ÖZBAŞ - MEHMET ALİ Kızı adına kayıtlı iken ,TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 1/9 payı HALİL ÖZBAŞ - MEHMET ALİ Oğlu adına kayıtlı iken ,TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 1/9 payı HÜMA YÜCEL - MEHMET ALİ kızı adına kayıtlı iken ,TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış eğlenmiştir.
Sahibi	TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidisi	
Cilt No.		1110	91	9308		07/11/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sıfıra İndirildi
Tapu Müdürü

921 - [illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli BURDUR
İlçesi KARAMANLI
Mahallesi KARAMANLI
Köyü
Sokağı
Mevkii BOZDAĞI

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
75.000,00	M20d3a		9313		1.100,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği TARLA

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 17818360 QRKodu kullanarak taşınmazın koordinatına ulaşabilirsiniz.

Edinme Sebebi Tamamı MUSTAFA ORKUN ARSLAN EBRAR ALİ Oğlu adına Kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.

Sahibi TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET Tam

Geldisi		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidiş	
Cilt No.		679	94	9313		10/04/2019		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sözlü Okundu
Ramazan ÖNDAŞ
Tapu Müdürü

NOT : * [illegible]
** [illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli: [illegible]

İlçesi: KARAMANLI

Mahallesi: KARAMANLI

Köyü:

Sokağı:

Mevkii: BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: [illegible]

Sınırı: [illegible]

[illegible]

Edinme Sebebi: [illegible]

Sahibi: [illegible]

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No	Tarihi	Gidisi	
Cilt No.		[illegible]	91	[illegible]		[illegible]		Cilt No
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No								Sıra No.
Tarih								Tarih

Gidişine Uygundur

[illegible]

Not : [illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

51

İli BURDUR

İlçesi KARAMANLI

Mahallesi KARAMANLI

Köyü

Sokağı

Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
41.000,00	23		9317	10,500,00 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği TARLA

Sınırı Parsellidir

Zemin Sistem No : 57853475 QR Kodu kullanmak istemiyorsanız tıklayabilirsiniz.

Edinme Sebebi Tereke Elbirliğiyle HAYİCE YÜCEL : DURMUŞ Kızı , MUHARREM AKTAŞ : DURMUŞ Oğlu , YADİGAR ÇOBAN : HİMMET Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , HİMMET GÜNENÇ : MEHMET ALİ Oğlu , BİRCAN EREV : MEHMET ALİ Kızı , HASAN HÜSEYİN GÜNENÇ : HİMMET Oğlu , GÜRBÜZ GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , HİMMET GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , SEVİM APAK : İSMAİL Kızı , HATİCE GÖKGÖZ : VELİ Kızı , HÖRÜ GÖKGÖZ : AHMET ALİ Kızı , SEDAT GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , FURKAN GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , NİMET YÜCEL : MUSA Kızı , AYTEN ŞAHİN : RAMAZAN Kızı , MUHSİN GÖKGÖZ : RAMAZAN Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , YILMAZ GÖKGÖZ : VELİ Oğlu , HÜSEYİN TERZİ : ŞÜKRÜ Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , GÜLİR TAŞOLUK : ŞÜKRÜ Kızı , SENİZ AKTAŞ : ŞÜKRÜ Kızı , GÜRBÜZ GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , HİMMET GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , SEVİM APAK : İSMAİL Kızı , HİMMET GÜNENÇ : MEHMET ALİ Oğlu , BİRCAN EREV : MEHMET ALİ Kızı , MUHARREM AKTAŞ : DURMUŞ Oğlu , HAYİCE YÜCEL : DURMUŞ Kızı , SELVİK AYAN : MEHMET Kızı , CENNET ERBASAN : MEHMET Kızı , YASEMİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , AYLİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , NİMET YÜCEL : MUSA Kızı , YILMAZ GÖKGÖZ : VELİ Oğlu , HATİCE GÖKGÖZ : VELİ Kızı , SEDAT GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , FURKAN GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , HÖRÜ GÖKGÖZ : AHMET ALİ Kızı , AYTEN ŞAHİN : RAMAZAN Kızı , MUHSİN GÖKGÖZ : RAMAZAN Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , SENİZ

Devrine Aidiz Sayfadadır. .

Sahibi TÜREKS TURİNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidisi	
Cilt No		2275	94	0317		03/11/2020		QR No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Görüldüğü yıldırım
İbrahim DALGIÇ
Tapu Müdürü

NOT : *
*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AKTAR . ŞÜKRÜ Kızı , HÜSEYİN TERZİ : ŞÜKRÜ Oğlu , GÜLER TAŞOLUK : ŞÜKRÜ Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , AYLA GÖKGÖZ : OSMAN Kızı , HASAN HÜSEYİN GÜNENÇ : HİMMET Oğlu , YADİGAR ÇOBAN : HİMMET Kızı , AYLA GÖKGÖZ : OSMAN Kızı , SELVER AYAN : MEHMET Kızı , CENNET ERBASAN : MEHMET Kızı , YASEMİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , AYLİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı adına kayıtlı iken 3/16 payı; Tapuların Elbirliğiyle HATİCE YÜCEL : DURMUŞ Kızı , MUHARREM AKTAŞ : DURMUŞ Oğlu , YADİGAR ÇOBAN : HİMMET Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , HİMMET GÜNENÇ : MEHMET ALİ Oğlu , BİRCAN EREV : MEHMET ALİ Kızı , HASAN HÜSEYİN GÜNENÇ : HİMMET Oğlu , GÜRBÜZ GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , HİMMET GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , SEVİM APAK : İSMAİL Kızı . HATİCE GÖKGÖZ : VELİ Kızı , HÖRÜ GÖKGÖZ : AHMET ALİ Kızı , SEDAT GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , FURKAN GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu . NİMET YÜCEL : MUSA Kızı , AYTEN ŞAHİN : RAMAZAN Kızı , MUHSİN GÖKGÖZ : RAMAZAN Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , YILMAZ GÖKGÖZ : VELİ Oğlu , HÜSEYİN TERZİ : ŞÜKRÜ Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , GÜLER TAŞOLUK : ŞÜKRÜ Kızı , ŞENİZ AKTAR : ŞÜKRÜ Kızı , GÜRBÜZ GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , HİMMET GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , SEVİM APAK : İSMAİL Kızı , HİMMET GÜNENÇ : MEHMET ALİ Oğlu , BİRCAN EREV : MEHMET ALİ Kızı , MUHARREM AKTAŞ DURMUŞ Oğlu , HATİCE YÜCEL : DURMUŞ Kızı , SELVER AYAN : MEHMET Kızı , CENNET ERBASAN . MEHMET Kızı , YASEMİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , AYLİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , NİMET YÜCEL : MUSA Kızı , YİLMAZ GÖKGÖZ . VELİ Oğlu , HATİCE GÖKGÖZ : VELİ Kızı , SEDAT GÖKGÖZ . MUHSİN Oğlu , FURKAN GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , HÖRÜ GÖKGÖZ : AHMET ALİ Kızı , AYTEN ŞAHİN : RAMAZAN Kızı , MUHSİN GÖKGÖZ : RAMAZAN Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , ŞENİZ AKTAR : ŞÜKRÜ Kızı , HÜSEYİN TERZİ : ŞÜKRÜ Oğlu , GÜLER TAŞOLUK : ŞÜKRÜ Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , AYLA GÖKGÖZ : OSMAN Kızı , HASAN HÜSEYİN GÜNENÇ HİMMET Oğlu , YADİGAR ÇOBAN : HİMMET Kızı , AYLA GÖKGÖZ : OSMAN Kızı , SELVER AYAN : MEHMET Kızı , CENNET ERBASAN : MEHMET Kızı , YASEMİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , AYLİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı adına kayıtlı iken 3/16 payı; Tapuların Elbirliğiyle HATİCE YÜCEL : DURMUŞ Kızı , MUHARREM AKTAŞ : DURMUŞ Oğlu , YADİGAR ÇOBAN : HİMMET Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , HİMMET GÜNENÇ : MEHMET ALİ Oğlu , BİRCAN EREV : MEHMET ALİ Kızı , HASAN HÜSEYİN GÜNENÇ : HİMMET Oğlu , GÜRBÜZ GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , HİMMET GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , SEVİM APAK : İSMAİL Kızı , HATİCE GÖKGÖZ : VELİ Kızı , HÖRÜ GÖKGÖZ : AHMET ALİ Kızı , SEDAT GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , FURKAN GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , NİMET YÜCEL : MUSA Kızı , AYTEN ŞAHİN : RAMAZAN Kızı , MUHSİN GÖKGÖZ : RAMAZAN Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , YILMAZ GÖKGÖZ : VELİ Oğlu , HÜSEYİN TERZİ : ŞÜKRÜ Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , GÜLER TAŞOLUK : ŞÜKRÜ Kızı , ŞENİZ AKTAR : ŞÜKRÜ Kızı , GÜRBÜZ GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , HİMMET GÜNENÇ : İSMAİL Oğlu , SEVİM APAK : İSMAİL Kızı , HİMMET GÜNENÇ : MEHMET ALİ Oğlu , BİRCAN EREV : MEHMET ALİ Kızı , MUHARREM AKTAŞ . DURMUŞ Oğlu , HATİCE YÜCEL : DURMUŞ Kızı , SELVER AYAN : MEHMET Kızı , CENNET ERBASAN : MEHMET Kızı , YASEMİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , AYLİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , NİMET YÜCEL . MUSA Kızı , YILMAZ GÖKGÖZ : VELİ Oğlu , HATİCE GÖKGÖZ : VELİ Kızı . SEDAT GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , FURKAN GÖKGÖZ : MUHSİN Oğlu , HÖRÜ GÖKGÖZ : AHMET ALİ Kızı , AYTEN ŞAHİN : RAMAZAN Kızı , MUHSİN GÖKGÖZ : RAMAZAN Oğlu , ŞERİFE GÖKGÖZ : ŞÜKRÜ Kızı , ŞENİZ AKTAR : ŞÜKRÜ Kızı , HÜSEYİN TERZİ : ŞÜKRÜ Oğlu , GÜLER TAŞOLUK : ŞÜKRÜ Kızı , ŞÜKRAN GÜNENÇ : ŞÜKRÜ Kızı , AYLA GÖKGÖZ OSMAN Kızı . HASAN HÜSEYİN GÜNENÇ : HİMMET Oğlu , YADİGAR ÇOBAN : HİMMET Kızı , AYLA GÖKGÖZ : OSMAN Kızı , SELVER AYAN : MEHMET Kızı , CENNET ERBASAN : MEHMET Kızı , YASEMİN GÖKGÖZ : CUMALİ Kızı , AYLİN GÖKGÖZ :

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	BURDUR		Fotoğraf
İlçesi	KARAMANLI		
Mahallesi	KARAMANLI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	BOZDAĞ		

Eski Beden	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
5.900,00	[illegible]		9301		13.050,00 m²	

İŞAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Cinsi	Plantedahr Zemin Sistem No : 57038367
Edinme Sebebi	Tarımsı ABDURRAHMAN ŞENER - İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken TÜRKEKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindan
Sahibi	TÜRKEKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Defterin		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Okundu	
Cilt No.		886	84	9301		08/04/2014		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicil Muhafızı
[illegible]

Not: [illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli BURDUR
İçesi KARAMANLI
Mahallesi KARAMANLI
Köyü
Sokağı
Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
26.600,00 N238024			9323	17.500,00 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği ARSA

Planındadır

Sınırı

Tapu Sistem No : 57833369 QR Kodu kullanarak taşınmaz haritasına ulaşabilirsiniz.

Tasarruf ADDURRAHMAN ŞENER : İBRAHİM oğlu 1980 kayıtlı iken TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tamlık işleminden.

Edinme Sebebi

Sahibi TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tarih

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidişi	
Cilt No.	2055	94	9323			08/10/2020		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Belediye Başkanı
Tapu Müdürü

not : 1- Mülkiyeti geçirmek için yetkili mahkeme ilamı veya noter satışı olacak.
2- Bilgisayar sistemine geçilmiş yerlerde sadece bilgisayar çıktısı Tapu Sicil Muhafızlığına bırakılacak.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI
Mahallesi: KARAMANLI
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: DOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü: Ha	m²	dm²
42.000,00	N28-b-b4		0128		20.500,00 m²	

GAYRİMENKULUN

Niteliği: TARLA

Sınırı: Planındadır

Zemin Etüdü No: 5720303/00

Edinme Sebebi: 9/24 pay ÖZCAN POÇU : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 9/24 pay FATMA TEKELİ : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken Terekesi Ebeliğiyle ÖZCAN POÇU : MEHMET Oğlu , FATMA TEKELİ : MEHMET Kızı , GÜLSÜM ÇOBAN : ÖMER Kızı , İBRAHİM ARAZ : ÖMER Oğlu , FATMA SAKALLI : ÖMER Kızı , ŞEMİLARAZ : ÖMER Kızı , BİRİT ARAZ : ÖMER Oğlu , MEHMET POÇU : İBRAHİM Oğlu , FATMA TEKELİ : MEHMET Kızı , ÖZCAN POÇU : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemesinden,

Sahibi: TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Bakiat		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.		2063	04	0128		01/12/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT :) Hükmen gayrimenkulün tescil edilmesi halinde bu belgenin mülkiyet aktarımı Tapu Sicil Müdürlüğünce kütüğün ilgili sayfasına şerh edilmiş olup Tapu Sicil Müdürlüğünce bilinmektedir.

DAO Basım İş. Md.

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından doldurulacaktır.

Sıra No 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI
Mahallesi: KARAMANLI
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
10.800,00 TL	N.36D8d		9320		1.500,00 m2	

GAYRİMEMKULÜN

Niteliği: TARLA

Sınırı: Planındadır
Zemin Sistemi No : 37B13D81

Edinme Sebebi: Tevsiten ALİ BAĞCI ; MUSTAFA oğlu adına kayıtlı iken TURKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemidir.

Sahibi: TURKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.		1597	94	9320		05/10/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarihi								Tarihi

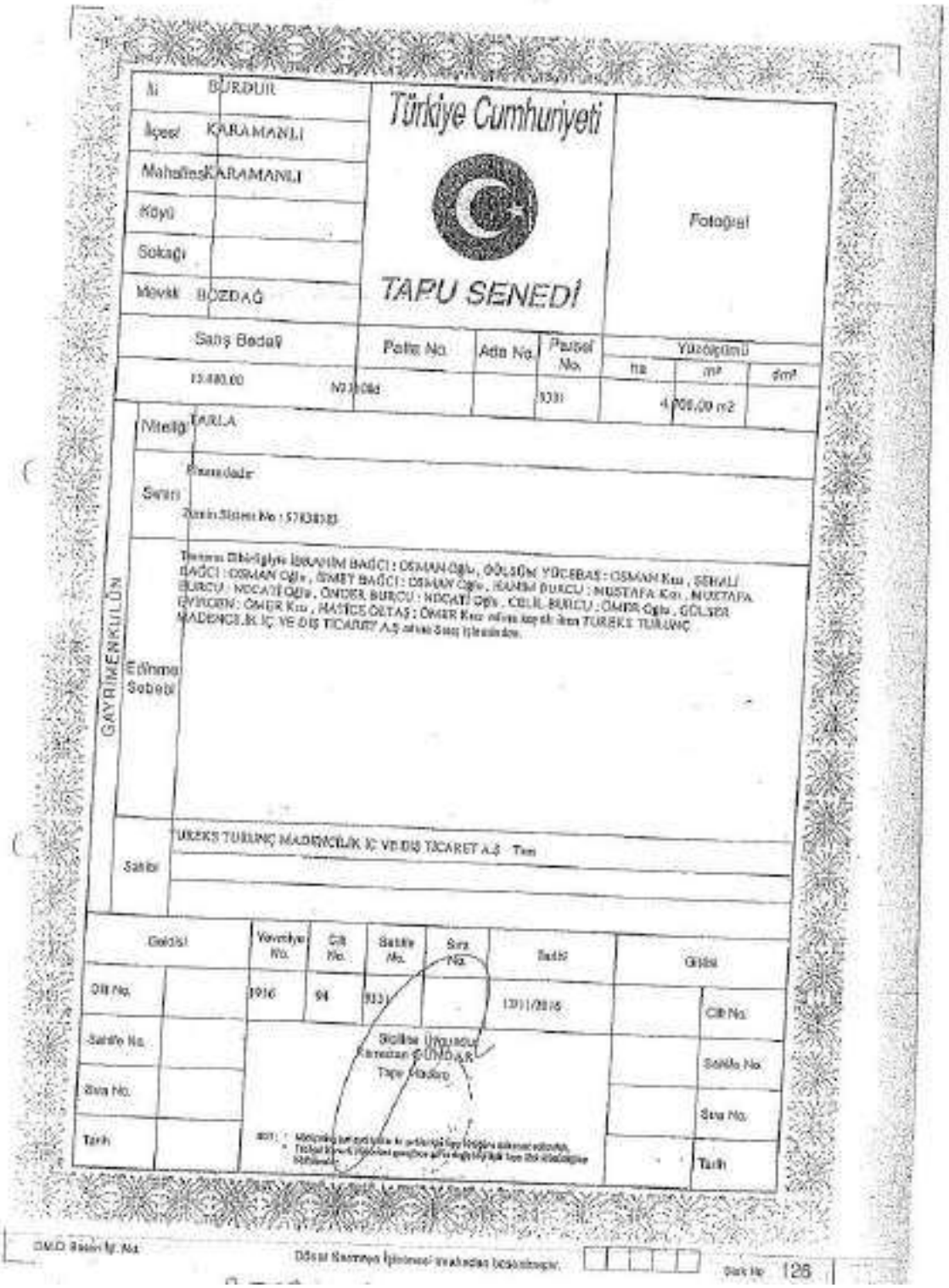
Not : * Notlığın yevmiye kaydı ile ilgili bilgiler yazılacaktır.
* Tapu sicil sistemi bulunan yerlerde bina değerinin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünce belirlendiği.

DMUO. Sicil İşl. Nö.

Diğer Sayfaya İşlemlerin tesisinden Devredilmiştir.

Sayfa No. 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



İli BURDUR
İlçesi KARAMANLI
Mahallesi KARAMANLI
Köyü
Sokağı
Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
13.480,00	N23-D-d		933	4	000,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Mevkii KARLA

Nitelik Arsadır

Tapu Sicil No : 5783[illegible]

Edinme Sebebi Davacılar Dâhiliyeden İBRAHİM BAĞCI : OSMAN Oğlu, GÜLSÜM YÜCEBAŞ : OSMAN Kızı, SEHALİ BAĞCI : OSMAN Oğlu, EMET BAĞCI : OSMAN Oğlu, İSANBİ BURCU : MUSTAFA Kızı, MUSTAFA BURCU : NOCATİ Oğlu, ÖMER BURCU : NOCATİ Oğlu, CELİL BURCU : ÖMER Oğlu, GÜLSER GYİNCİN : ÖMER Kızı, MASİCE OLTAŞ : ÖMER Kızı vekilleri Avukat İlhan TÜRKEŞ TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. arasında Satış İşleminden.

Sahibi TÜRKEŞ TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. Tam

Geldisi		Verildiği Yer	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidisi	
Cilt No.		1916	94	933		13/11/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicil'de Uygundur
Ramazan GÜNDAR
Tapu Memuru

Not: [illegible]

GMD. Basım İşl. Md.

Dikkat Kenarına İşlenmesi Sakıncalı Bölümdür.

Sayfa No: 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI
Mahallesi: KARAMANLI
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü Hektar	M2	Dm2
35.000,00	N26d3c		9294	27	700,00 m2.	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: ARLA

Sınırı: Hanımdadır

Satılık Sınırı No : 57888345

Edinme Sebebi: Satanın ŞEREF ÖRS - İSMAİL Kızı sıfatıyla kayıtlı, diğer TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ satışa Satış işlemidir.

Sahibi: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1865	94	9294	9.5.0	30/12/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sahibine Uygundur
Nail GÜLER
Tapu Müdürü

NOT: - Müdürlükte geçen ayni haklar ile şerhler aşağıda kayıtlı olanlar dışındadır, ve bulunmaz.
- Bilgisayar Kayıtları Yönetmeliği çerçevesinde üretilmiştir. Islak İmzalı Sicil Müdürlüğünde Bulunmamaktadır.

1865 Dikkat: Sonraya ilişkinler üstünden belirtiniz. Sıra No: 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI
Mahallesi: KARAMANLI
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
118.500,00	923611a		9295		19.500,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: TARLA

Sınırı: Paftadadır
Zemin Sistem No : 17E0834

Edinme Sebebi: Tamamı Ehlıdğiyle ZEYNEP ERGÜN : OSMAN Kızı , CELAL ERGÜN : ALİ Oğlu , HÜLYA ÖZER : ALİ Kızı , OSMAN ERGÜN : ALİ Oğlu , İMRAN ERGÜN : CELİL Kızı , MEHMET ERGÜN : CELİL Oğlu , FATMA KAYA : CELİL Kızı , FATMA ERGÜN : RAMAZAN Kızı , ALİ ERGÜN : HİMMET Oğlu , MURAT ERGÜN : HİMMET Oğlu , OSMAN ÇELİKER : HASAN HÜSNÜ Oğlu , GÜLTEKİN ÇELİKER : OSMAN Oğlu , HÜSNÜ ÇELİKER : OSMAN Oğlu , FETHİ ÇELİKER : OSMAN Oğlu , ŞENEL ÖZKAYA : OSMAN Kızı , ŞERİFE ÇİRÇEL : İBRAHİM Kızı , OSMAN ÖZDEMİR : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı 6/6 payı; Tamamı Ehlıdğiyle ZEYNEP ERGÜN : OSMAN Kızı , CELAL ERGÜN : ALİ Oğlu , HÜLYA ÖZER : ALİ Kızı , OSMAN ERGÜN : ALİ Oğlu , İMRAN ERGÜN : CELİL Kızı , MEHMET ERGÜN : CELİL Oğlu , FATMA KAYA : CELİL Kızı , FATMA ERGÜN : RAMAZAN Kızı , ALİ ERGÜN : HİMMET Oğlu , MURAT ERGÜN : HİMMET Oğlu , OSMAN ÇELİKER : HASAN HÜSNÜ Oğlu , GÜLTEKİN ÇELİKER : OSMAN Oğlu , HÜSNÜ ÇELİKER : OSMAN Oğlu , FETHİ ÇELİKER : OSMAN Oğlu , ŞENEL ÖZKAYA : OSMAN Kızı , ŞERİFE ÇİRÇEL : İBRAHİM Kızı , OSMAN ÖZDEMİR : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı 6/6 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden

Sahibi: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti	
Cilt No.		849	94	9295		15/05/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicile Uygundur						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Gösterilen gayrimenkulle ilgili gerçek durumlar (yapılaşma, yapılaşmaya ...

SEKİZ - 90 YIL

Bütün Sorumlu İşlemler Gayrimenkul Üzerindedir

Sicil No: 126

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	KARAMANLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
1000,00	N23b13a		9298		11.500,00 m²	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No: 5783837
Edinme Sebebi	Tamamı AHMET KURT : MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidiş	
Cilt No.		761	94	9298		09/06/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur
Ramazan GÜNDAŞ
Tapu Müdürü

NOT: * Mükellefin gayri ayni [illegible] Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu [illegible] adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli BURDUR
İlçesi KARAMANLI
Mahallesi KARAMANLI
Köyü
Sokağı
Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü Hektar	M2	Dm2
10.000,00	M22d13a		9297	7.000,00 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği TARLA

Sınırı Tanımlıdır

Zemin Sistem No : 57808348

Edinme Sebebi Tanımı GÜLSÜM ÖZMEN - ALİ Kızı adına kayıtlı iken TÜRKİS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.

Sahibi TÜRKİS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidisi	
Cilt No.		1080	94	9299	2	28.11.2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilleb Uygundur...
Cesaf GÜLBİL
Tapu Müdürü

NOT: * Mülkiyeti çekişmeli kadastro gelmiş ise tapu senedi ancak mahkeme kararıyla verilecektir.
** Satışa Kanunu 1blümdeki şerhlerden şahsa değişiklik için Tapu Sicil müdürlüğüne başvurulacaktır.

1999 Dikkat: Sürüye İşlemleri tarafından hazırlanmıştır.

Seri No 126

İl BURDUR

İlçesi KARAMANLI

Mahallesi KARAMANLI

Köyü

Sokağı

Mevkii BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

1/1221
1007

Fotoğraf

Satış Bedeli	Parsa No.	Ada No.	Parsel No	Yüzölçümü Hektar	M2	Dm2
50.000,00	N23c13a		9304	18	700,00 m2	

GAYRİMENKULUN

Niteliği TARLA

Sınırı Hamindadır

Zemin Sistem No : 57838353

Edinme Sebebi Tarafların Elbirliğiyle MURAT AŞIK : HALİL Oğlu , MAHMUT TURKOĞLU : HALİL Oğlu , SAADET ÜNAL : HALİL Kızı , HÜSEYİN AŞIK : HALİL Oğlu adına kayıtlı iken TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminden

Sahibi TÜREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidisi	
Cilt No		319	94	9304		04/02/2014		Cilt No
Sahife No								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Beldine Uygundur
YÜKSEL GÜLER
Tapu Müdürü

NOT : Bilgi veya cayrı hukuki işlemler için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
Beldeyi Kimsesi Hükmüyle gerçekten gaibi değildir. Eyb Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

1999 Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 126

25023046-0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m²	dm²
TASHİH	N23b13a	--	9320	2	8300	00

GAYRİMENKULÜN

Nitelği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazmalın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bukarre Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas kararı uyarınca gereğince Tashihen tescil edilmiştir.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	94	284	94	9320		11.04.2011		Cilt No.
Sahife No.	9320							Sahife No.
Sıra No.	1391							Sıra No.
Tarihi	22.10.2009							Tarihi

Sicile Uygundur

Mehmet DAVRAN
Tapu Sicil Müdür V.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	SÜRDÜR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	KARAMANLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	dP	dm²
48.000,00	H23d4d		5322	12.200,00 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Plânındadır Zemin Sistem No : 57838368
Edinme Sebebi	1/8 pay RASİL ÖNEY : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken; 3/8 pay ALİ OSMAN ÖNEY : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken Tarafımızdan Ehliyetiyle RASİL ÖNEY : İBRAHİM Oğlu, ALİ OSMAN ÖNEY : İBRAHİM Oğlu, AYŞEN ÇELİK : MUSTAFA Kızı, ŞERİFE DEMİREL : MUSTAFA Kızı, SEVİNÇ KILINÇ : HASAN HÜSEYİN Kızı, ALİ OSMAN ÖNEY : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemlerinden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Belediye		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Eklisi	
Cilt No.		853	94	9322		20/06/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sözlü Uyuşmazlık Tutanak No:2016/0000

NOT: * Alıcının aynı mahallede ikinci defa tapu tahsisi edilmiştir.
* Tarlaya konulan mülkiyet payı yönetmelik değişikliği ile 3 ha'dan 5 ha'a çıkarılmıştır.

DAVO. Basım İş. Mü. Ödeme Belgesiyle İşlemlerde Tekrarından Düzeltilmiştir. Sıra No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl	BURDUR	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	KARAMANLI		
Mahallesi			
Köyü	KARAMANLI		
Sokağı		TAPU SENEDİ	
Mevkii	BOZDAĞ		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m²	dm²
TASHİH	N23b13a	–	9301	–	9600	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazımın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bukarre Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas karar nolu kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir..
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gidişi	
Cilt No.	94	284	94	9301		11.04.2011		Cilt No.
Sahife No.	9301	Sicile Uygundur.						Sahife No.
Sıra No.	1391	Mehmet DAVRAN Tapu Sicil Müdür V.						Sıra No.
Tarih	22.10.2009							Tarih

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl: BURDUR
İlçesi: KARAMANLI
Mahallesi:
Köyü: KARAMANLI
Sokağı:
Mevkii: BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
TASHİH	N23b13a	--	9300	1	1700	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: TARLA

Sınırı: Paftasındadır.

Edinme Sebebi: Taşınmazmalın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş, adına tescilli iken; Bukerre Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.İş esas karar nolu kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir.,

Sahibi: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidisi	
Cilt No.	94	284	94	9300		11.04.2011		Cilt No
Sahife No.	9300							Sahife No.
Sıra No.	1578							Sıra No
Tarih	04.12.2009							Tarih

Sicile Uygundur.
Mehmet DAVRAN
Tapu Sicil Müdür V.

NOT: * Mükellefin geçiş için herhangi şahıslar için tapu kütüğüne müracaat edilmeli.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl:	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
TASHIH	N23b08d	--	9324	1	9900	00

GAYRIMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazmalın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bukerre Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas karar nolu kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir..
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Gediği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.	94	284	94	9324		11.04.2011		Cilt No
Sahife No	9324	Sicile Uygundur. Mehmet DAVRAN Tapu Sicil Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.	79							Sıra No
Tarih	21.01.2010							Tarih

NOT: * Mülkiyet değişikliği halinde tapu kaydının mücbirsiz silinmeler.
** Tahtaya kaydını müteakiben Bir Örnek Sicil Muhafazasına bilinmek için.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m²	dm²
TASHİH	N23b08d	--	9327	2	2500	00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazmalın tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bakırır Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas karar nolu kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir..
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Beyanlar		Tevdiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	94	284	94	9327		11.04.2011
Sahife No.	9327					
Sıra No.	78					
Tarih	21.01.2010					

Sicile Uygundur
Mehmet DAVRAN
Tapu Sicil Müdür V.

NOT: ...

Gönderi	
	Cilt No.
	Sahife No.
	Sıra No.
	Tarih

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	
Köyü	KARAMANLI
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
TASHİH	N23b13a	--	9303	--	6000	00

GAYRİMENKULÜN

Nitoliği	TARLA
Sınırı	Paftasındadır.
Edinme Sebebi	Taşınmazların tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. adına tescilli iken; Bukerve Afyonkarahisar 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 12/01/2011 tarih 2011/5-5 D.iş esas karar nolu kararı gereğince Tashihen tescil edilmiştir.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği	
Cilt No.	84	284	94	9303		11.04.2011		Cilt No.
Sahife No.	9303							Sahife No.
Sıra No.	1391							Sıra No.
Tarih	22.10.2009							Tarih

Siciline Uygundur

Mehmet DAVRAN
Tapu Sicil Müdür V.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İl	BURDUR
İlçesi	KARAMANLI
Mahallesi	KARAMANLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	BOZDAĞ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
36.000,00	N23-b-1-c		909		21.600,00	m2

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Plandadır Zemin Sistem No : 37838356
Edinme Sebebi	Tamamı KEZİBAN TULUKOĞLU - DURMUŞ Kızı adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldiği		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği	
Cilt No.		502	94	9202		24/06/2015		Cilt No.
Sahife no.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Ömer GÜLER
Tapu Müdürü

Not: * Mükellefin gerçek kişi halinde ikametgâh adresi, tüzel kişiliğe müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:35

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428751
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1488
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/80
AT Yüzölçüm(m2):	22218.88
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493724	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22218.88	22218.88	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **sfmD3qtEqbz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:37

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428781
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1501
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/93
AT Yüzölçüm(m2):	10626.49
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494000	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10626.49	10626.49	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **wiZhd5mST0u** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:33

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428864
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1516
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/108
AT Yüzölçüm(m2):	21386.63
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495292	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21386.63	21386.63	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:35

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428610
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1459
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/51
AT Yüzölçüm(m2):	4844.27
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626491177	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4844.27	4844.27	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428621
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1461
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/53
AT Yüzölçüm(m2):	2625.77
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626491521	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2625.77	2625.77	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **LZiXTCi-uec** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:35

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428753
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1489
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/81
AT Yüzölçüm(m2):	11049.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493734	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11049.51	11049.51	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **LN_V1sMvFeLy** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:35

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428756
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1490
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/82
AT Yüzölçüm(m2):	12219.43
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493827	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12219.43	12219.43	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **_sDZPeH4bLs** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:35

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428762
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1491
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/83
AT Yüzölçüm(m2):	17619.89
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493894	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17619.89	17619.89	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5LWp6s5R8th** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428766
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1492
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/84
AT Yüzölçüm(m2):	19798.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493913	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19798.51	19798.51	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **wsgb0wNHK1v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428768
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1493
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/85
AT Yüzölçüm(m2):	13082.28
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493924	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13082.28	13082.28	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **y_xhrLP6Y1R** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428770
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1494
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/86
AT Yüzölçüm(m2):	27947.11
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493948	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27947.11	27947.11	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	5000000.00 TL	%20 değişken	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Karamanlı - HÜRRİYET Mah. - (Aktif) - 941 Ada - 86 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **rnF5ukBjCsO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428771
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1495
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/87
AT Yüzölçüm(m2):	25938.10
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493952	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25938.10	25938.10	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **j9e-sosx_jA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428773
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1496
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/88
AT Yüzölçüm(m2):	14181.57
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493960	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14181.57	14181.57	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **80V0VTxCnDx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428775
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1497
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/89
AT Yüzölçüm(m2):	10936.09
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493964	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10936.09	10936.09	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:36

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428776
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1498
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/90
AT Yüzölçüm(m2):	9544.18
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493973	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9544.18	9544.18	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:37

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428777
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1499
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/91
AT Yüzölçüm(m2):	5924.21
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493986	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5924.21	5924.21	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **jmxvzr9bRJW** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:37

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428779
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	15/1500
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/92
AT Yüzölçüm(m2):	12309.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626493993	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12309.81	12309.81	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:37

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428829
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1502
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/94
AT Yüzölçüm(m2):	10119.02
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494790	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10119.02	10119.02	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **blAj-27aNAM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:37

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428832
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1504
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/96
AT Yüzölçüm(m2):	8273.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494865	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8273.78	8273.78	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **0BmNfmejLRp** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:37

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428835
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1505
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/97
AT Yüzölçüm(m2):	5562.94
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626494955	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5562.94	5562.94	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **tUPU7n8rGV-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:33

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428856
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1513
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/105
AT Yüzölçüm(m2):	21716.62
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495202	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21716.62	21716.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ZOweM7AX0WA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428869
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1518
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/110
AT Yüzölçüm(m2):	4777.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495356	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4777.35	4777.35	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **q8ZwvMvQwe1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:33

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428872
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1519
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/111
AT Yüzölçüm(m2):	11853.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495411	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11853.51	11853.51	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **4YXG9r2Uzzf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:34

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428877
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1520
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/112
AT Yüzölçüm(m2):	18709.93
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495641	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18709.93	18709.93	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **HRbTi96mJDG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:34

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428884
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1521
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/113
AT Yüzölçüm(m2):	11389.12
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNE GÖRE TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEDİR TARİH: 06/06/2011 YEV: 537(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 06-06-2011 00:00 - 537	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	UYGULAMA ALANI 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ.10.04.2007-YEV:278(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karamanlı - 10-04-2007 00:00 - 278	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495724	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11389.12	11389.12	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **-3N4D0qLaLj** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:34

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428886
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1522
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/114
AT Yüzölçüm(m2):	6797.16
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495730	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6797.16	6797.16	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **xjM-ZVo4KdM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:34

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428888
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1523
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/115
AT Yüzölçüm(m2):	39600.85
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495758	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39600.85	39600.85	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	5000000.00 TL	%20 değişken	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Karamanlı - HÜRRİYET Mah. - (Aktif) - 941 Ada - 115 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **-2oP3kS7p9I** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:34

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428896
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1524
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/116
AT Yüzölçüm(m2):	27753.99
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495892	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27753.99	27753.99	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						3560	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	5000000.00 TL	%20 değişken	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Karamanlı - HÜRRİYET Mah. - (Aktif) - 941 Ada - 116 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5AZIW4d-O3v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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
Taşınmaz Kimlik No:	118428898
İl/İlçe:	BURDUR/KARAMANLI
Kurum Adı:	Karamanlı
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	Bozdağ
Cilt/Sayfa No:	16/1525
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	941/117
AT Yüzölçüm(m2):	29524.86
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İş bu parselin 467.26 m²lik kısmı 835 ada 1 nolu Çıngılar Devlet Ormanı parseli içerisinde kalmaktadır.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Karamanlı - 30-11-2021 15:55 - 3560	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626495905	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29524.86	29524.86	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-11-2021 3560	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	5000000.00 TL	%20 değişken	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Karamanlı - HÜRRİYET Mah. - (Aktif) - 941 Ada - 117 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 18-04-2023 15:47 - 21080	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **iW7itfvG5mh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği · KURULUŞ: 2001 · TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet tarlanın 30.06.2023 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme 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		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyan: Diğer (Konusu: Parsel Mahmudiye 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. 13.07.2023 tarih ve
6681 yevmiye no
(*Degerleme konusu tasınmazlar plansız alanlar yönetmeligine 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)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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; değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" niteliklidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi İkitepearası 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 İkitepearası 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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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'da 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 Mahmudiye, 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. İsmini, 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 yerlerindendir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Aşagısöğüt mahalleleri bulunan Seyitgazi'nin ayrıca bunlara bağlı İlme ve Soğulcak isimli yerleşim birimleri de vardır.



ESKİŞEHİR İLİ HARİTASI

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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

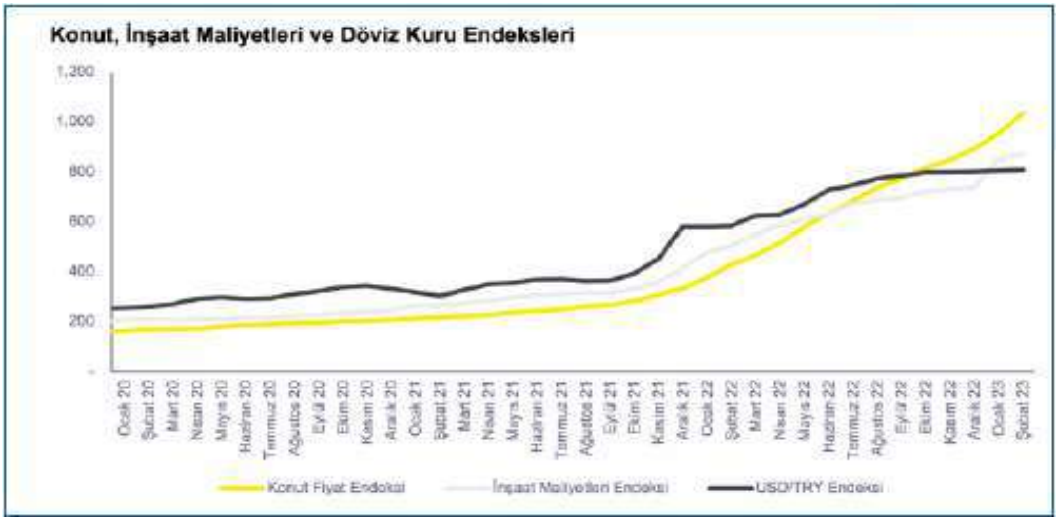
Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.
1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Mahalle merkezlerine yakın konumda bulunmaktadırlar.
* 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme 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 SARICAİLYAS 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme konusu taşınmazlara göre şerefiyesi 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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, değerleme 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 rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² 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 değerlemede 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 ulaşılmaya 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 güvenirlir 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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

kıymet 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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FOTOĞRAFLAR





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.











Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	SEYİTGAZİ/O
Mahallesi	
Köyü	SANCAR
Sokağı	
Mevkii	İKİTEPEARASI

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
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-ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

2503300164-0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	SEYİTGAZİ/O
Mahallesi	
Köyü	SANCAR
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

İKİTEPEARASI

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
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 Turunç Madencilik İÇ VE DIŞ TICARET A.Ş. :

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1432	5	399		21/09/2007		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.	1677							Sıra No.
Tarih	25/06/2007							Tarih

Sicilline Uygundur.
Hasan GÖKKAYA
Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayri aynî haklar ile şerhi için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

25073001 5- 3

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:38

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	123156983
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ
Kurum Adı:	Seyitgazi
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.
Mevkii:	İKİTEPEARASI
Cilt/Sayfa No:	5/398
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	3518/43
AT Yüzölçüm(m2):	442.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 içerisindedir.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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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) **xBQ4lyBanil** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:38

webtapu
tapunun kısayolu

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
Taşınmaz Kimlik No:	123156990
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ
Kurum Adı:	Seyitgazi
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.
Mevkii:	İKİTEPEARASI
Cilt/Sayfa No:	5/399
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	3518/44
AT Yüzölçüm(m2):	922.22
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 içerisindedir.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	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - MERKEZ - KARŞIYAKA

2107 ADA - 2 PARSEL

MERMER İŞLEME TESİSİ

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200067
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 1. Cadde 1. Sokak No: 28, 1. Cadde 5. Sokak No: 8, 1. Cadde 7. Sokak No: 7 ve 9, Merkez/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	111909603
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2107 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası
Taşınmazın Parsellerinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Mermer İşleme Tesisi

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**KDV Hariç**	**50.165.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**59.194.700.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**56.298.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**66.431.640.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2107 ada, 2 parsel sayılı, 35.451,88 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde 1. Sokak, No: 28, 1. Cadde 5. Sokak, No: 8, 1. Cadde 7. Sokak No: 7 ve 9 Merkez/Afyonkarahisar*" adresinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nde gıda, mermer, plastik, makine, ambalaj, lojistik, kimya, metal, cam, mobilya, inşaat ve yapı malzemeleri, elektrik ve elektronik, tekstil vb. üretimi ve işlemesi konularında etkinlik gösteren yaklaşık 295 firma yer almaktadır. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, 1980 tarihinde kurulmuş ve 1987 yılında ilk fabrika etkinliklerine başlamıştır. Tahsis edilen parsellerin dolması üzerine, 1997 yılında 62 hektarlık alan ve 2004 yılında 173,2 hektarlık alan Organize Sanayi Bölgesi sınırlarına alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak altı köşesi olan dörtgenimsi yamuk biçimli olup düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Üzerinde 6 adet yapı bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı 1. Cadde 7. Sokak'a yaklaşık 220 m, batı sınırı 1. Cadde 1. Sokak'a yaklaşık 95 m, güney sınırı 1. Cadde 5. Sokak'a yaklaşık 150 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "38.792669, 30.556261" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	2107
İlçesi	Merkez	Parsel No	2
Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	35.451,88

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	Çapak Hüyüğü	Sayfa No	449
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		2663/12691
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		10028/12691

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde her iki pay üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:
- İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur (25.09.2017 - 23593).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:
- A harfi ile gösterilen 151,88 m2'lik bölüm üzerinde Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nin irtifak hakkı vardır (27.06.2011 - 14571).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; "*Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50 m*" biçimindedir.

OSB Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin; 28.12.2006 onay günlü 5 adet mimari proje, 26.07.2011 onay günlü 1 adet mimari proje incelenmiş, aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görüşmüştür. Dosya üzerinden yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

- *07.02.2006 gün ve 01/01 sayılı yeni yapı ruhsatı*: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.454 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- *14.04.2006 gün ve 01/07 sayılı yapı kullanma izin belgesi*: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.454 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- *28.12.2006 gün ve 01/28 sayılı yeni yapı ruhsatı*: 3-A yapı sınıfında, hepsi tek katlı, 1 adet idari bina, 1 adet tamirhane ve kurutma binası ve 2 adet fabrika binası için, 3.588,82 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- *08.07.2009 gün ve 01/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi*: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 4 adet fabrika binası için 3.588,82 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- *28.12.2006 gün ve 01/29 sayılı yeni yapı ruhsatı*: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet depolama binası için, 3.636 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- *08.07.2009 gün ve 01/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi*: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet depolama binası için 3.636 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- *26.07.2011 gün ve 01/05 sayılı yeni yapı ruhsatı*: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.514 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- *09.05.2012 gün ve 01/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi*: 2-C yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.514 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 12 bölüm yapı ve sundurmalar bulunmaktadır. Etrafının bir bölümü beton duvar ile çevrili parselde bina oturumları dışındaki boş bölümler açık depolama alanı olarak kullanılmaktadır.

Yemekhane ve Depo: 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 1.216 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yemekhane ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 1.216 – Mevcut: 1.465
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yemekhane bölümü üzerine yaklaşık 249 m2 alanlı ek kat ve ayrıca yapının güneybatısına yaklaşık 35 m2 alanlı kazan dairesi yapıldığı görülmüştür. 35 m2 alanlı kazan dairesi değerleme tablosunda müştemilat olarak gösterilmiştir. Yapı; mimari projesine göre 1.216 m2 yapı inşaat alanlı olması gerekirken, yerinde 1.465 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminlerinin bir bölümü şap beton, bir bölümü de seramik kaplıdır. Duvarlar yemekhane bölümünde boyalı, öteki bölümlerde boyasızdır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Fabrika Yapısı (A): 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 2.420 m2 yapı inşaat alanlı olup depo bölümünden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 2.420 – Mevcut: 2.580
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; üzerine yaklaşık 160 m2 alanlı kat yapıldığı görülmüştür. Yapı; mimari projesine göre 2.420 m2 olması gerekirken, yerinde 2.580 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Fabrika Yapısı (B): "*Yemekhane ve Depo*" yapısı ile "*Fabrika Yapısı (A)*" arasındaki bölümdür. Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 500 (Mevcut)
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; tek katlı ve yaklaşık 500 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Fabrika Yapısı (C): 26.07.2011 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 3.514 m2 yapı inşaat alanlı olup depo bölümünden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 3.514 – Mevcut: 3.540
Yaşı	: 9
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık 26 m2 büyütülerek yapıldığı görülmüştür. Yapı; mimari projesine göre 3.514 m2 olması gerekirken, yerinde 3.540 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Arıtma Yapısı: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Yapı Tarzı	: Yığma
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 150 (Mevcut)
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık 150 m2 alanlı olarak yapıldığı görülmüştür.

Fabrika Yapısı (D): Yapıya ilişkin mimari projeye ulaşılamamıştır. Kadastro paftasına işlenmiş olup yerinde yaklaşık 1.312 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapıya ilişkin, 07.02.2006 gün ve 01/01 sayılı yapı ruhsatı ile 14.04.2006 gün ve 01/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 1.312 – Ek Müştemilat: 235
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının, kadastro paftasına işlenmiş durumu ile uyumlu olduğu, tek katlı ve yaklaşık 1.312 m2 alanlı olarak yapıldığı, batı ve kuzey bitişiğine toplam 235 m2 alanlı müştemilatlar eklendiği görülmüştür. Toplam 235 m2 alanlı ek bölümler yapı değerleme tablosunda müştemilat olarak gösterilmiştir. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Fabrika Yapısı (E): 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 1.280 m2 yapı inşaat alanlı depo bölümünden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 1.280 – Mevcut: 1.520
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; kuzeyine yaklaşık 240 m2 ekleme yapılarak 1.520 m2 yapı inşaat alanlı olarak yapıldığı görülmüştür. Yapı; mimari projesine göre 1.280 m2 olması gerekirken, yerinde 1.520 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Fabrika Yapısı (F): 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 1.222 m2 yapı inşaat alanlı depo bölümünden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 1.222
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Fabrika Yapısı (G): Yapıya ilişkin mimari projeye ulaşılamamıştır. Kadastro paftasına işlenmiş olup yerinde yaklaşık 2.163 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapıya ilişkin, 07.02.2006 gün ve 01/01 sayılı yapı ruhsatı ile 14.04.2006 gün ve 01/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 2.163 – Mevcut: 2.795
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; kadastral paftaya işlenmiş durumuna göre 2.163 m2 yapı inşaat alanlı olması gereken yapının, yerinde 2.795 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri sap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

İdari Bina: 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, 2 katlı ve toplam 500 m2 yapı inşaat alanlı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 500
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Ahşap - PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Boyalı
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplı, duvarları boyalıdır. Pencereleri PVC doğramalı, iç kapıları ahşap doğrama, giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Fabrika Yapısı (H): 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 588 m2 yapı inşaat alanlı depo bölümünden oluşmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 588 – Mevcut: 1.080
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; mimari projeye göre yaklaşık 588 m2 yapı inşaat alanlı olması gereken yapının, yerinde yaklaşık 1.080 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Showroom Yapısı: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 390 (Mevcut)
Yaşı	: 9
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Boyalı
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının yaklaşık 390 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplı, duvarları boyalıdır. Pencereleri PVC doğramalı, giriş kapısı ahşap doğramadır.

Sundurmalar: Ruhsatları yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

Yapı Tarzı	: Demir Doğrama
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 1-B
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 150 (Mevcut)
Yaşı	: 12
Elektrik	: Yok
Su	: Yok
Kanalizasyon	: Yok
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Demir Doğrama
Dış Cephe	: Demir Doğrama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Yok
Güvenlik	: Yok
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık toplam 150 m2 yapı inşaat alanlı oldukları görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

Toplam 3.259 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Ruhsatsız bölümlere ilişkin herhangi bir yapı tatil tutanağı ve encümen kararına rastlanılmamıştır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alıyor olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Ruhsatsız yapı ve/veya yapı bölümlerinin bulunması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsalar ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

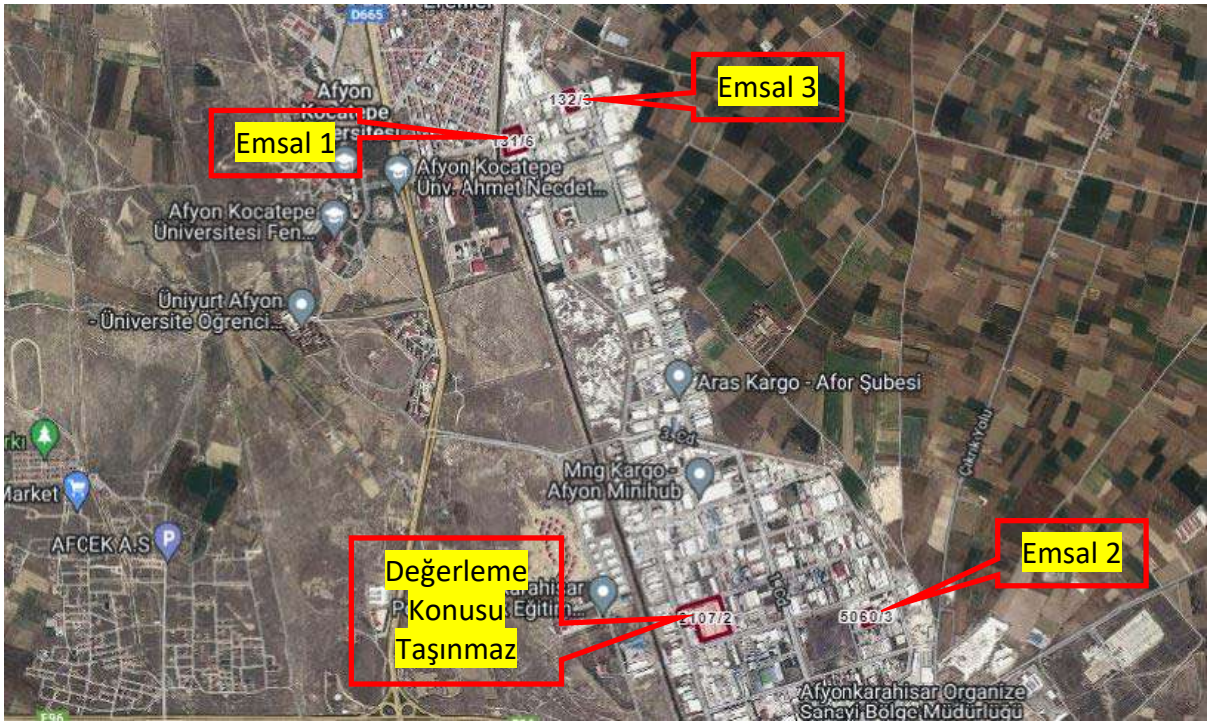
- **Satılmış Fabrika (Durak Gayrimenkul / 272 – 214 44 54)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,45 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 131 ada 6 parsel sayılı 11.331,04 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 6.100 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen eski fabrika binası 6 ay önce 13.500.000.- TL'den satılmıştır. *[Bina değeri: (6.100 m2 x 1.700.- TL x 0,60) = ~ 6.222.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 1.350.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((13.500.000.- TL – 6.222.000.- TL – 1.350.000.- TL) / 11.331,04 m2) = 523.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- **Satılık Fabrika (Global Gayrimenkul / 272 – 212)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 675 m doğusunda, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, 5060 ada 3 parsel sayılı, 4.279,37 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.180 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 6.250.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: (2.180 m2 x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.150.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 625.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((6.250.000.- TL – 3.150.000.- TL – 625.000.- TL) / 4.279,37 m2) = 578.- TL]*

- **Satılık Fabrika (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,55 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 132 ada 3 parsel sayılı, 4.997,72 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.350 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 7.000.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: (2.350 m2 x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.396.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 700.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((7.000.000.- TL – 3.396.000.- TL – 700.000.- TL) / 4.997,72 m2) = 581.- TL]*

- **Piyasa Araştırması (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52)**: Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip arsaların değerinin 550 – 600 TL/m2 dolaylarında olabileceği bilgisi alınmıştır. *[Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 575.- TL]*



Değerlemesi yapılan taşınmazın arsaları ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda; arsa metrekare satış fiyatlarının 520 – 580 TL aralığında olabileceği anlaşılmış; konumu ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsasının metrekare satış fiyatının 575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsasının değeri; (35.451,88 m2 x 575.- TL) = ~ **20.385.000.- TL** olarak bulunmuştur.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*" kullanılmıştır.

Yasal Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Yemekhane ve Depo	3-A	1.216	1990	12	2.250	2.736.000	% 20,00	547.200	2.188.800
Fabrika Yapısı (A)	3-A	2.420	1990	12	2.250	5.445.000	% 20,00	1.089.000	4.356.000
Fabrika Yapısı (C)	3-B	3.514	1990	9	3.000	10.542.000	% 20,00	2.108.400	8.433.600
Fabrika Yapısı (D)	3-A	1.312	1990	12	2.250	2.952.000	% 20,00	590.400	2.361.600
Fabrika Yapısı (E)	3-A	1.280	1990	12	2.250	2.880.000	% 20,00	576.000	2.304.000
Fabrika Yapısı (F)	3-A	1.222	1990	12	2.250	2.749.500	% 20,00	549.900	2.199.600
Fabrika Yapısı (G)	3-A	2.163	1990	12	2.250	4.866.750	% 20,00	973.350	3.893.400
İdari Bina	3-B	500	1990	12	3.000	1.500.000	% 20,00	300.000	1.200.000
Fabrika Yapısı (H)	2-C	588	1990	12	2.250	1.323.000	% 20,00	264.600	1.058.400
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	1990	12	425	2.975.000	% 40,00	1.190.000	1.785.000
		14.215				37.969.250		8.188.850	**29.780.400**

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Taşınmazın Yasal Durum Değeri: Karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 20.385.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 29.780.000.- TL'lik yasal yapı değerinin toplamından yaklaşık **50.165.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

Mevcut Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Yemekhane ve Depo	3-A	1.465	2009	12	2.250	3.296.250	% 20,00	659.250	2.637.000
Müştemilat	2-C	35	2009	12	1.700	59.500	% 20,00	11.900	47.600
Fabrika Yapısı (A)	3-A	2.580	2009	12	2.250	5.805.000	% 20,00	1.161.000	4.644.000
Fabrika Yapısı (B)	3-A	500	2009	12	2.250	1.125.000	% 20,00	225.000	900.000
Fabrika Yapısı (C)	3-B	3.540	2012	15	3.000	10.620.000	% 20,00	2.124.000	8.496.000
Arıtma Yapısı	2-A	150	2009	12	1.050	157.500	% 20,00	31.500	126.000
Fabrika Yapısı (D)	3-A	1.312	2009	12	2.250	2.952.000	% 20,00	590.400	2.361.600
Müştemilat	2-A	235	2009	12	1.050	246.750	% 20,00	49.350	197.400
Fabrika Yapısı (E)	3-A	1.520	2009	12	2.250	3.420.000	% 20,00	684.000	2.736.000
Fabrika Yapısı (F)	3-A	1.222	2009	12	2.250	2.749.500	% 20,00	549.900	2.199.600
Fabrika Yapısı (G)	3-A	2.795	2009	12	2.250	6.288.750	% 20,00	1.257.750	5.031.000
İdari Bina	3-B	500	2009	12	3.000	1.500.000	% 20,00	300.000	1.200.000
Fabrika Yapısı (H)	3-A	1.080	2009	12	2.250	2.430.000	% 20,00	486.000	1.944.000
Showroom Yapısı	3-B	390	2009	12	3.000	1.170.000	% 20,00	234.000	936.000
Sundurmalar	1-B	150	2009	12	640	96.000	% 20,00	19.200	76.800
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	2009	12	425	2.975.000	% 20,00	595.000	2.380.000
		17.474				44.891.250		8.978.250	**35.913.000**

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 20.385.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 35.913.000.- TL'lik mevcut yapı değerinin toplamından **56.298.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulanması uygun görülmemektedir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve mevcut durum değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için 175.000.- TL aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Özgülenmiş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Yemekhane ve Depo	3-A	1.465	2.250	3.296.250
Müştemilat	2-C	35	1.700	59.500
Fabrika Yapısı (A)	3-A	2.580	2.250	5.805.000
Fabrika Yapısı (B)	3-A	500	2.250	1.125.000
Fabrika Yapısı (C)	3-B	3.540	3.000	10.620.000
Arıtma Yapısı	2-A	150	1.050	157.500
Fabrika Yapısı (D)	3-A	1.312	2.250	2.952.000
Müştemilat	2-A	235	1.050	246.750
Fabrika Yapısı (E)	3-A	1.520	2.250	3.420.000
Fabrika Yapısı (F)	3-A	1.222	2.250	2.749.500
Fabrika Yapısı (G)	3-A	2.795	2.250	6.288.750
İdari Bina	3-B	500	3.000	1.500.000
Fabrika Yapısı (H)	3-A	1.080	2.250	2.430.000
Showroom Yapısı	3-B	390	3.000	1.170.000
				41.820.250

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın parselinin "*sanayi alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Değerleme konusu taşınmazın; niteliğinin, yüzölçümünün, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama
Değerleme konusu ana taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna *(lejantına)* uygundur.

Genel olarak yapılanmasıyla ilgili mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakla birlikte, toplam 3.259 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
Toplam 3.259 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Parselin yapılanmasıyla ilgili KAKS: 0,70 oranı göz önüne alındığında, ruhsatsız yapı bölümlerinin ruhsata bağlanabilme olanağı vardır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Yukarıdaki "*2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*" başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerleme konusu taşınmazın yapılaştırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaza Etkisi
Taşınmazın tapu kütüğünün;
- Beyanlar Bölümü'nde;
  - "*İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur*",
  - "*A harfi ile gösterilen 151,88 m2'lik bölüm üzerinde Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nin irtifak hakkı vardır.*",

yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamaktadır. Taşınmazın devredilebilmesi için, OSB'den uygunluk alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulaması uygun görülmemektedir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan karşılaştırma *(emsal)* ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlemesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazın 31.12.2021 yasal durum değeri 50.165.000.- TL ve mevcut durum değeri 56.298.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazın Değeri;	
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Aralık 19	-	-	-	16.888.000	18.953.000
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	21.077.000	23.654.000
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	50.165.000	56.298.000

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2107 ada, 2 parsel sayılı, 35.451,88 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**50.165.000.- TL**	**3.756.834.- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**59.194.700.- TL**	**4.433.064.- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**56.298.000.- TL**	**4.216.131.- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**66.431.640.- TL**	**4.975.035.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 13,3530.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.2. Fotoğraflar







www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



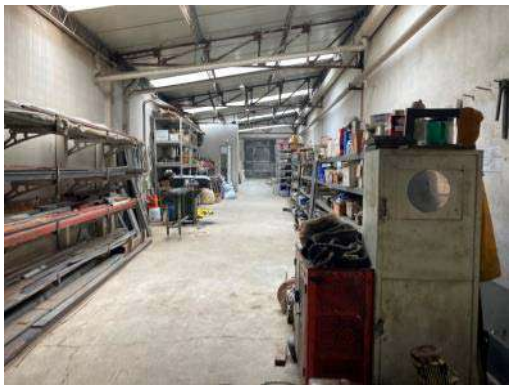




www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

















www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

















www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111909603
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak Hüyüğü
Cilt/Sayfa No:	5/449
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2107/2
AT Yüzölçüm(m2):	35451.88
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet Prfb. Fab.Binası Ve 2 Adet Karkas Mermer Fabrikası Yemekhane ,Deposu Olan Çelik Konks. Prefb. Kargir Mermer Fayans Ve Plaka Fab. İdare Binası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:1871801) AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0080062103	Afyonkarahisar - 25-09-2017 11:00 - 23593	-
Irtifak	Diğer İrtifak Hakkı : A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 151,88 M2 LİK KISMINDA AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNİN İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1871801) AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0080062103	Afyonkarahisar - 27-06-2011 16:27 - 14571	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554090998	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2663/12691	7439.00	35451.88	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554091001	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10028/12691	28012.88	35451.88	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

6.4. İmar Paftası

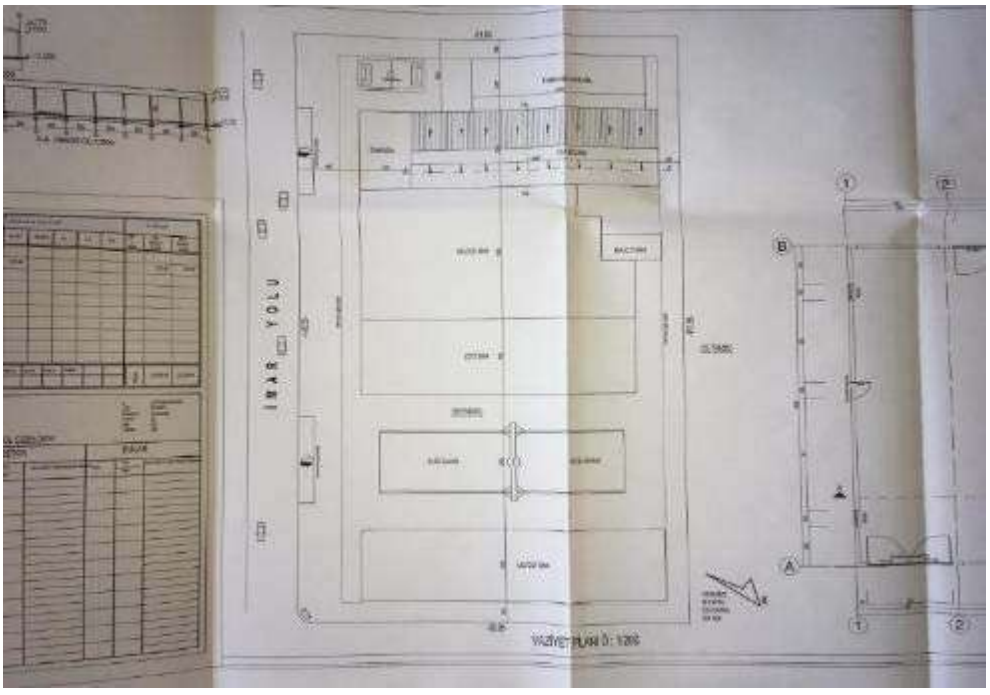


Parsel Alanı	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
	Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 – 5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001-	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

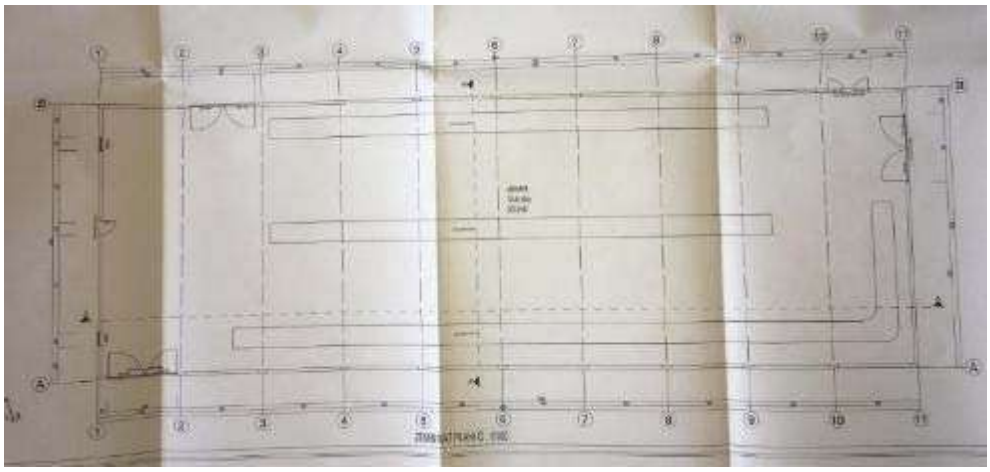
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.5. Mimari Proje ve Kat Planları



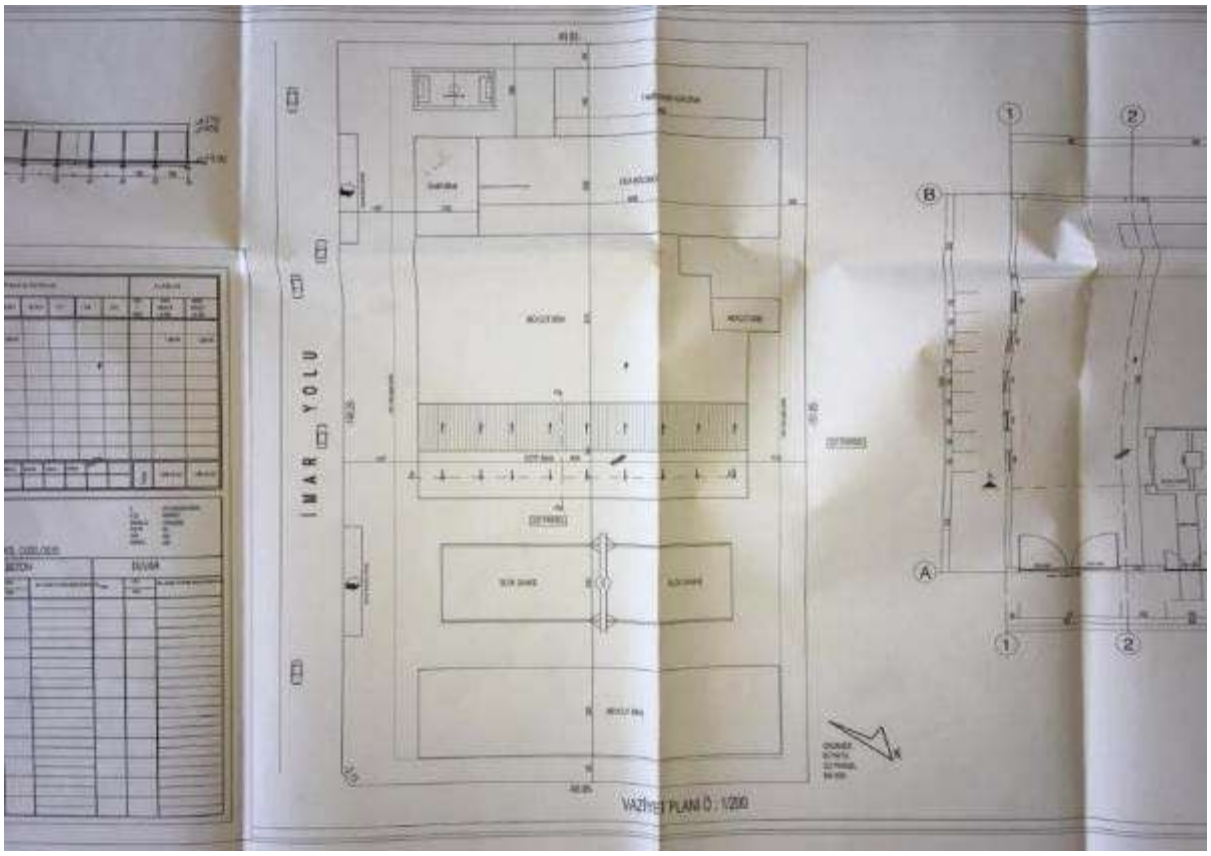


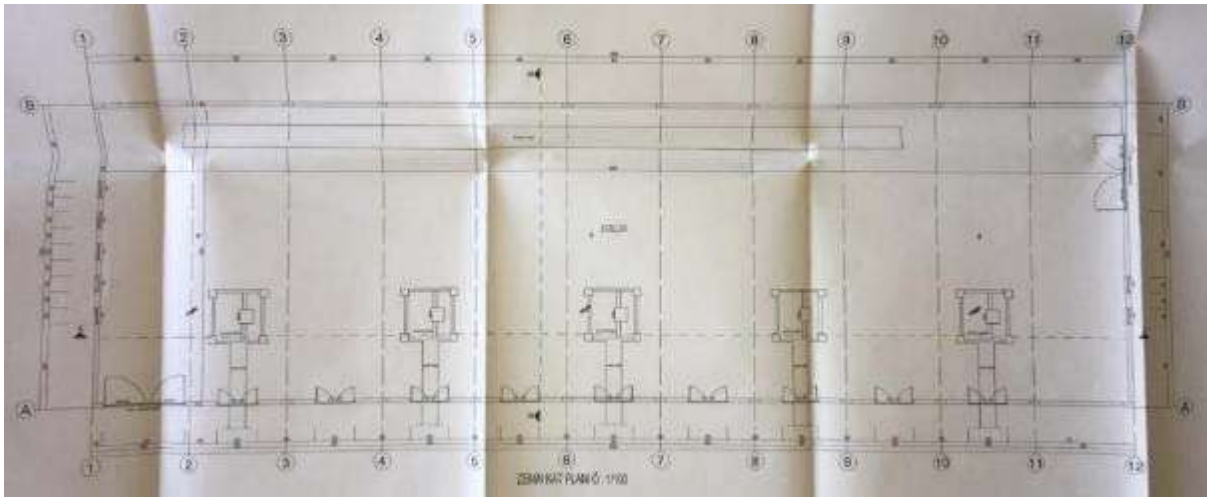
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





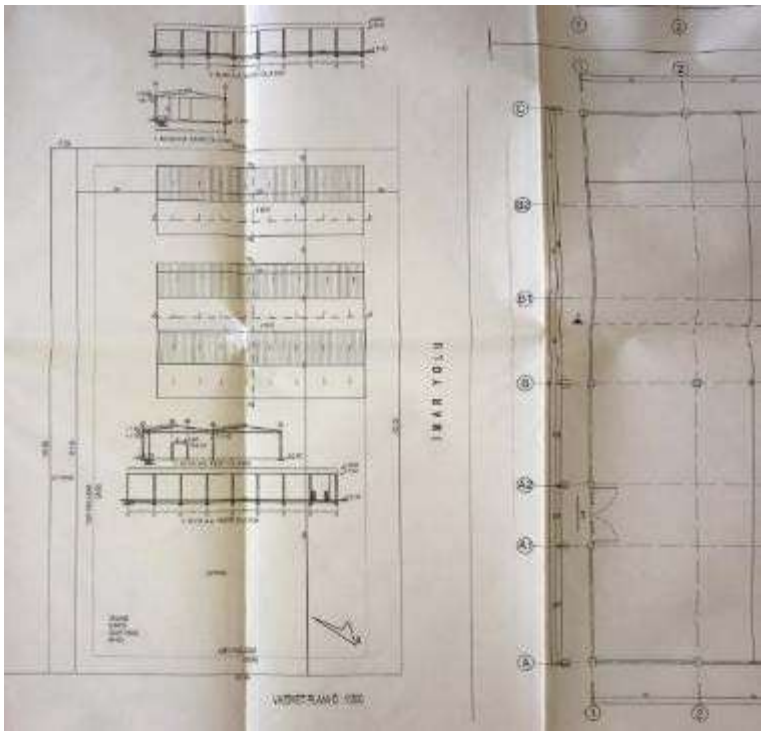
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



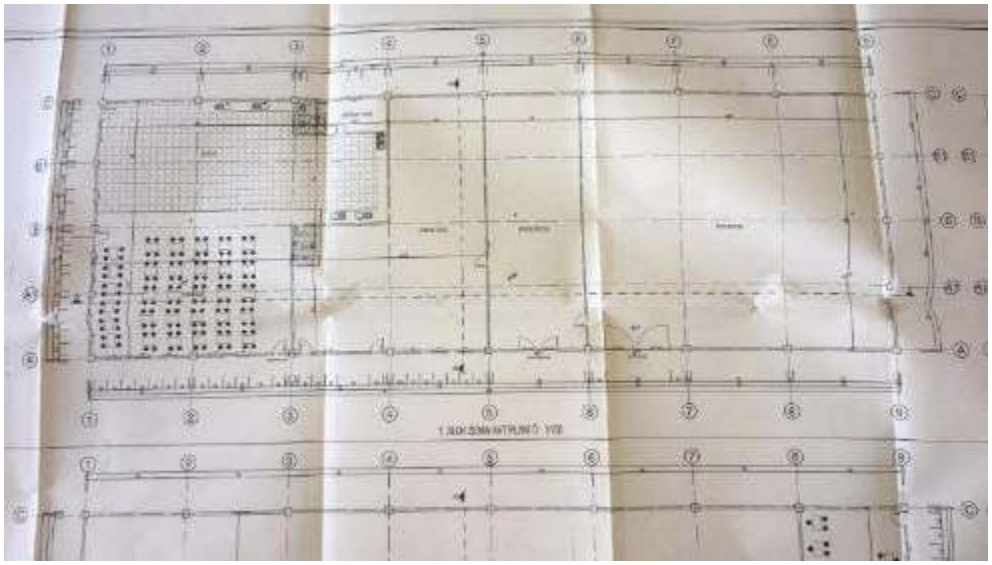


www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



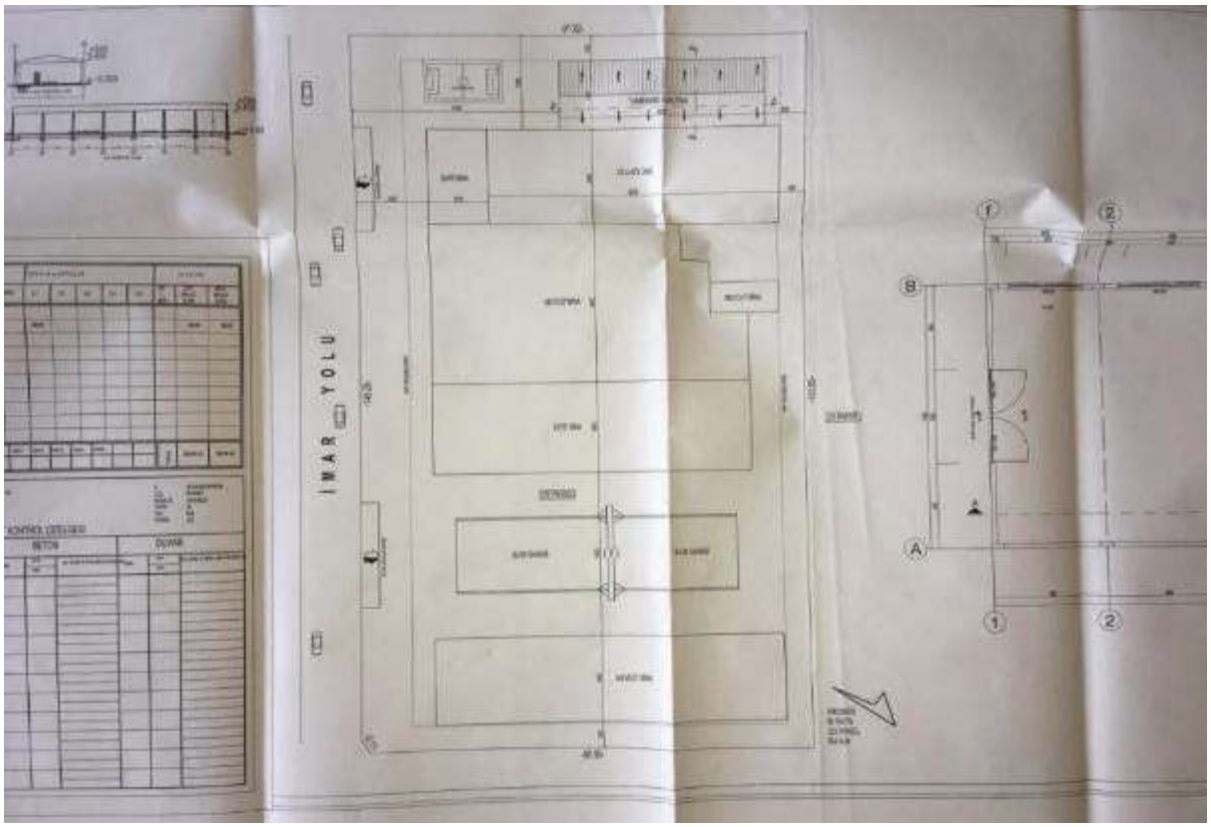


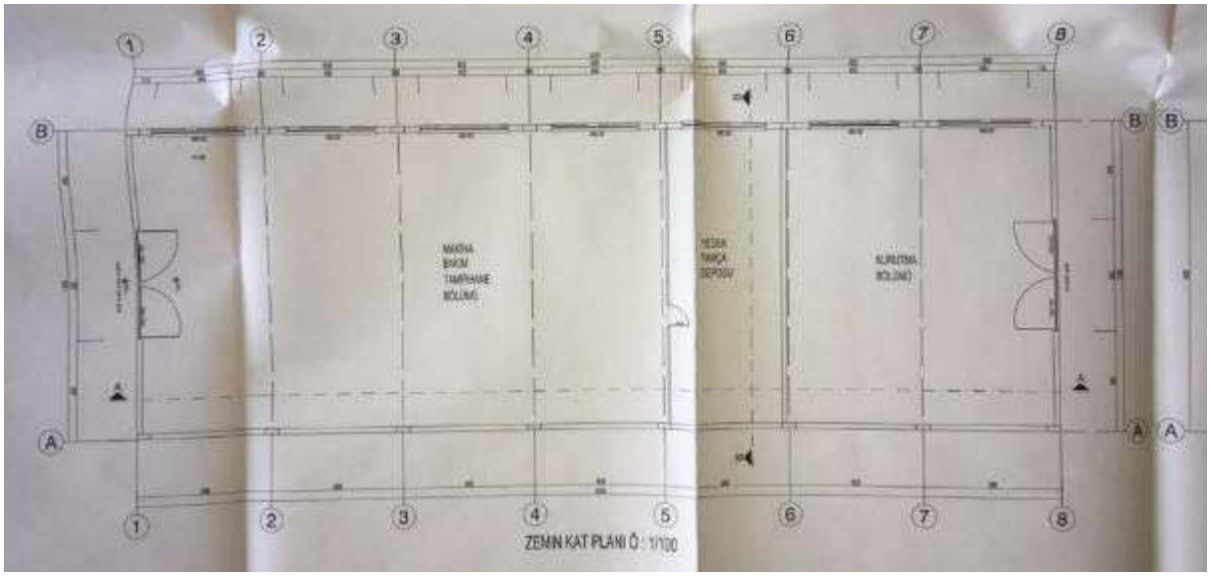
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12


MİMARİ PROJE

HEDEF MİMARLIK

PROJE SAHİBİ

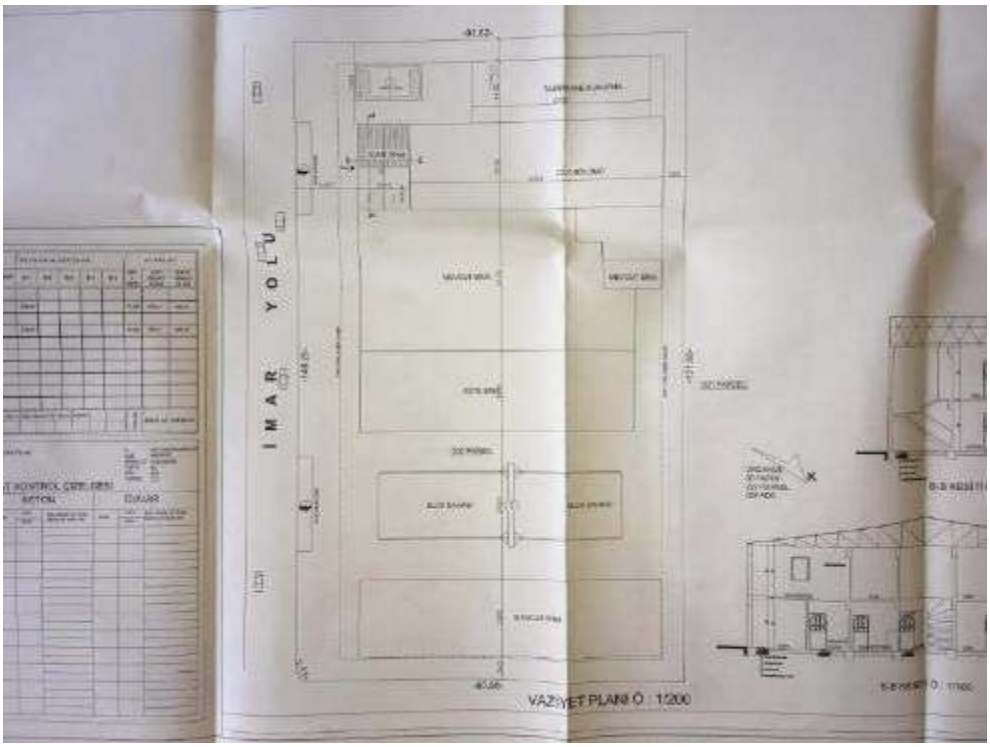
TUREKS İÇ ve DIŞ TİC.A.Ş 'ye ait MERMER İDARİ BİNA İŞYERİ MİMARİ PROJESİ

PROJE MÜELLİFİ

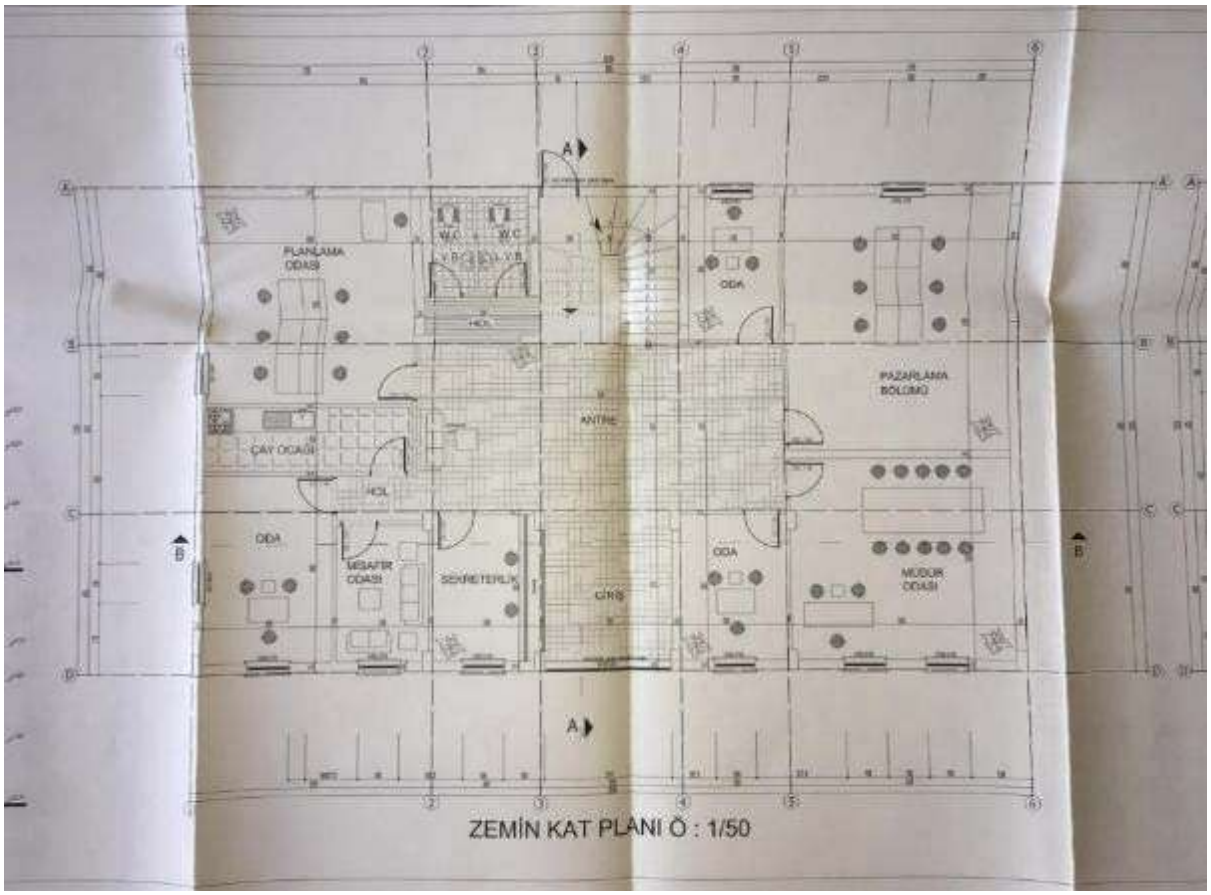
FENNİ MESUL

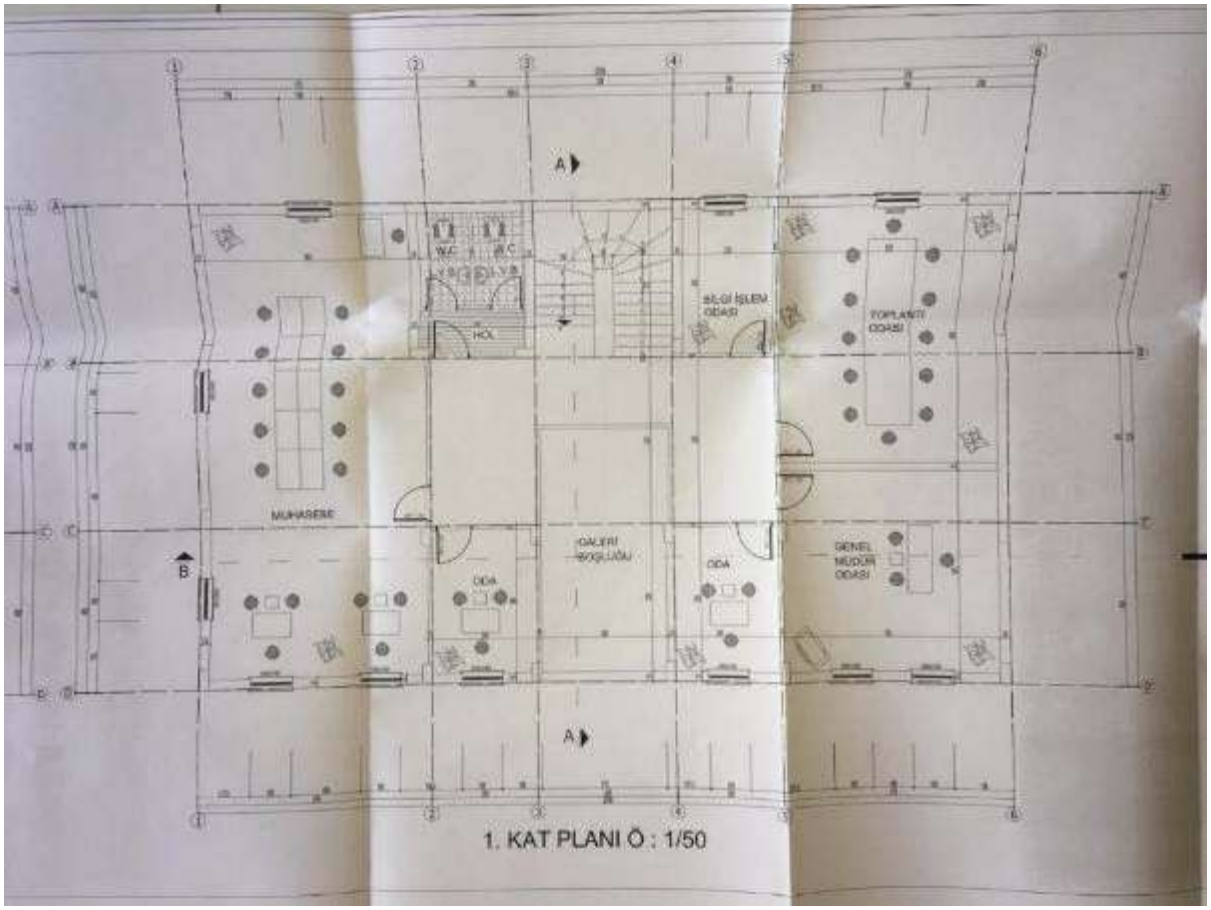
T. M. M. O. B. ONAY

BELEDİYE ONAY



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



MİMARİ PROJE

ARSA

İLİ/İLÇE	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
MAHALLE-SOKAK-KÖY	ÇAYBAŞI/X
PAFTA/ADA/PARSEL	90 / 964 / 1-69
YÜZÖLÇÜMÜ	30.536,80 m2
İNŞAA EMSALİ/KAKS	-----

BİNA

CİNSİ	PREFABRİK
KAT SAYISI	2
BİNA İNŞAAT ALANI	5.044 M2
KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI
ADA/PARSEL	2
TOPLAM MALİYET	---
BİM. HİZ. SINIFLARI	III

BU PROJEDEKİ TASVİRİ SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN 5225 VE 7260 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İMZASI VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TASVİRİ SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

HEDEF MİMARLIK

ADRES: 2. Donkuşunar Mah. Yaşarlar Sit. Kat:3 D:10 Telefon: 0-272- 212 49 48 AFYONKARAHİSAR

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

1 - MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, YAPIYI RUHSAT VE EKLERİ İLE İLGİLİ KURUMCA TASDİKLANMIŞ MİMARİ PROJESİNE/UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.

2 - MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR İNŞAATTA TASDİKLİ PROJE VE AYKIRI OLARAK TESİST ETTİĞİ EKSİK, KUSUR VEYA YAPILAY YANLIŞLARI YAPIMCISINA/VE FENNİ MESULE BİLDİRİR BU BİLDİRİMİ RAĞMEN BİNA YAPIMCISI EKSİK, KUSUR VE YANLIŞI GİDERMEZ İSE 2184 SAYILI İMAR KANUNUNU 28 VE 29 MADDERİ GEREĞİNCE FENNİ MESULE, RUHSAT VEREN İDARESİ BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.

3 - MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR İNŞAAT MAHALLİNDE BULUNDUĞU SÜRECE GELİŞİ GÜZEL HİÇBİR TÜRLÜ İŞ KAZALARININ ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSA HEMEN ŞİFAHİ OLARAK SORUMLU DEĞİLDİR.

4 - APLİKASYON VE SUBASMAN VİZESİ MESLEKİ KONTROLÜN MİLGİSİ DAHİLİNDE FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPTIRILACAKTIR.

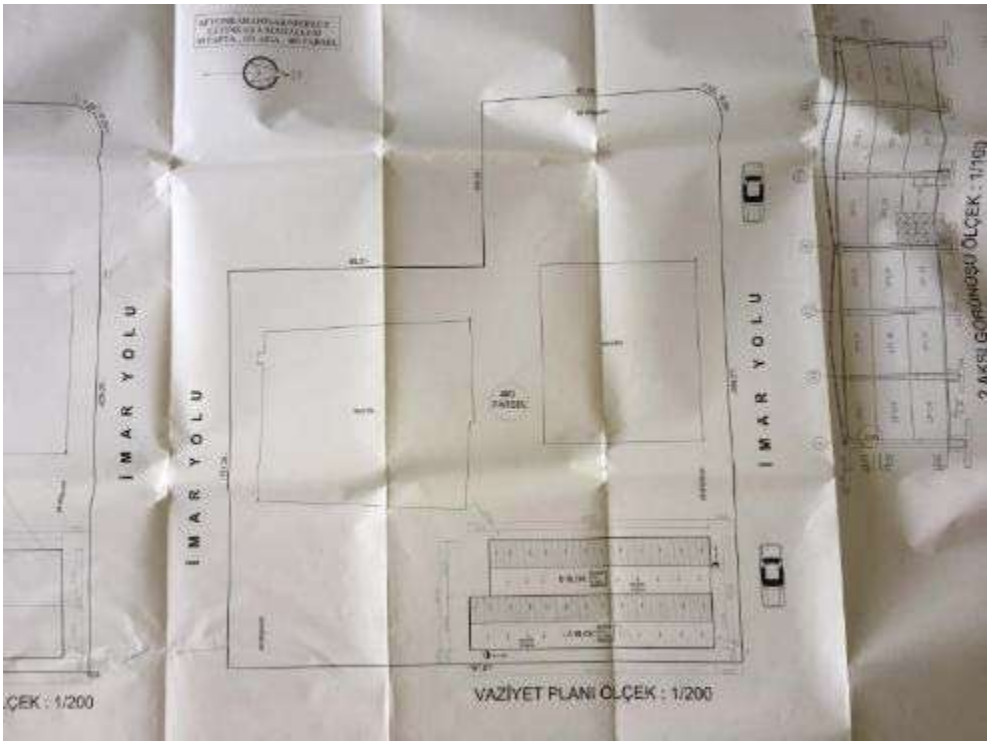
5 - MESLEKİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAM OLARAK YAPMAMASI HALİNDE MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ'NİN MESLEKİ DENETİM VE MESLEKİ AHLAKLA İLGİLİ YAPTIRIMLARA UYGULANMAYA YETKİLİDİR.

PROJE SAHİBİ	PROJE MÜELLİFİ	FENNİ MESUL
TUREKS İÇ ve DIŞ TİC.A.Ş 'ye ait İŞYERİ PREFABRİK MİMARİ PROJESİ	Adı Soyadı : ABDULLAH SEDELİ	Kaya ERK

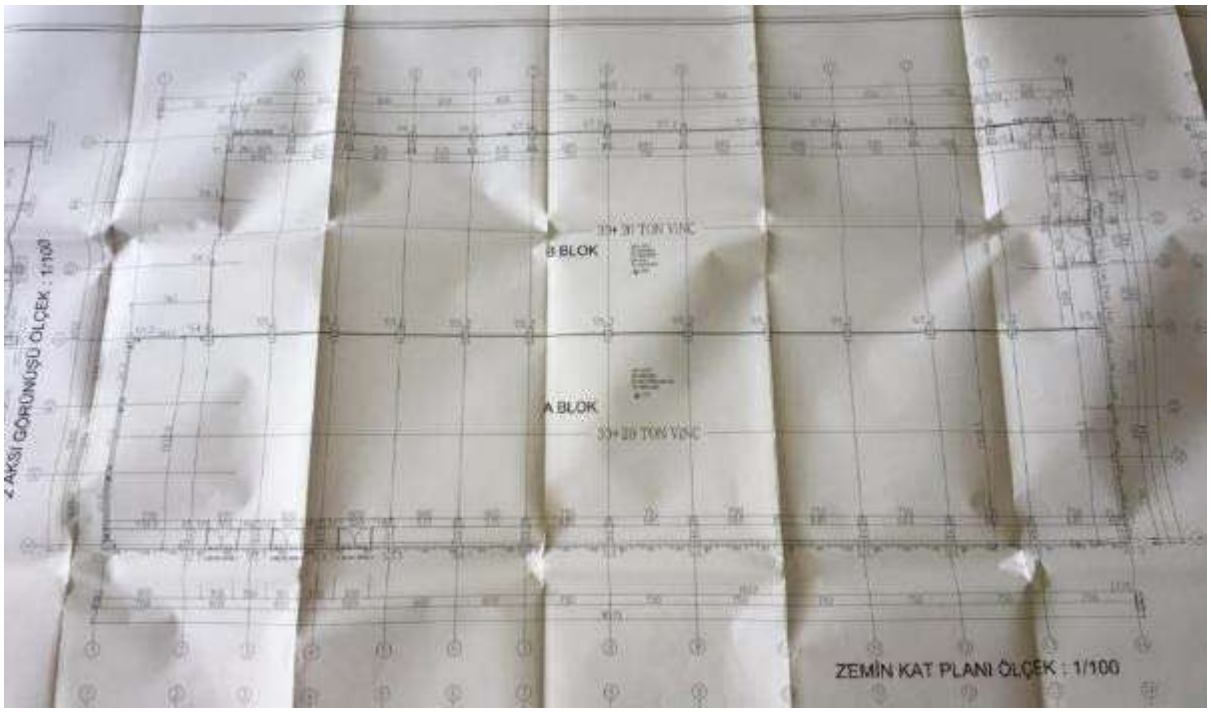
T. M. M. O. B. ONAY

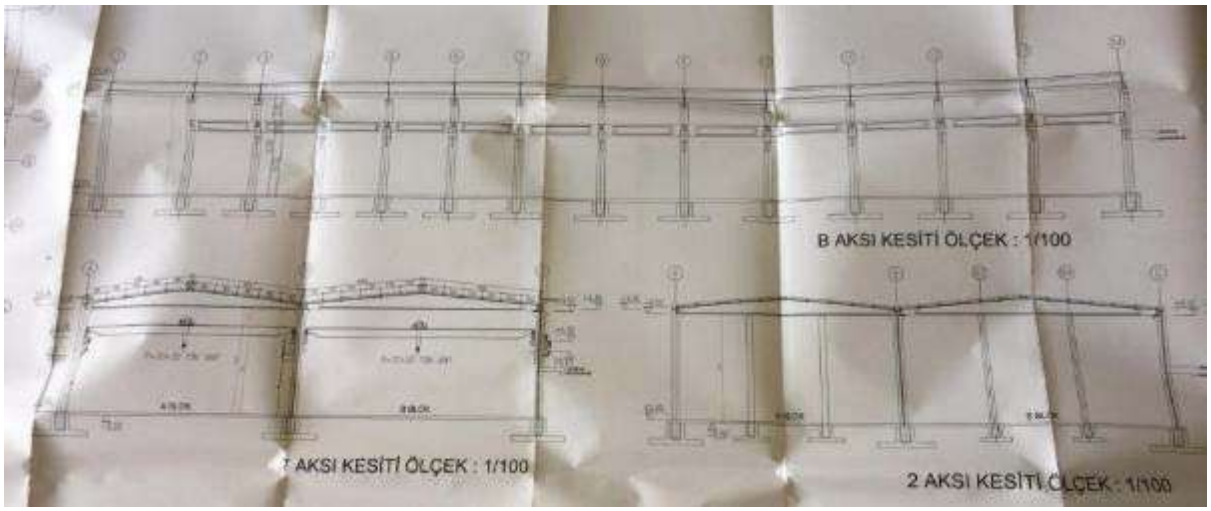
BELEDİYE ONAY

26-07-2011



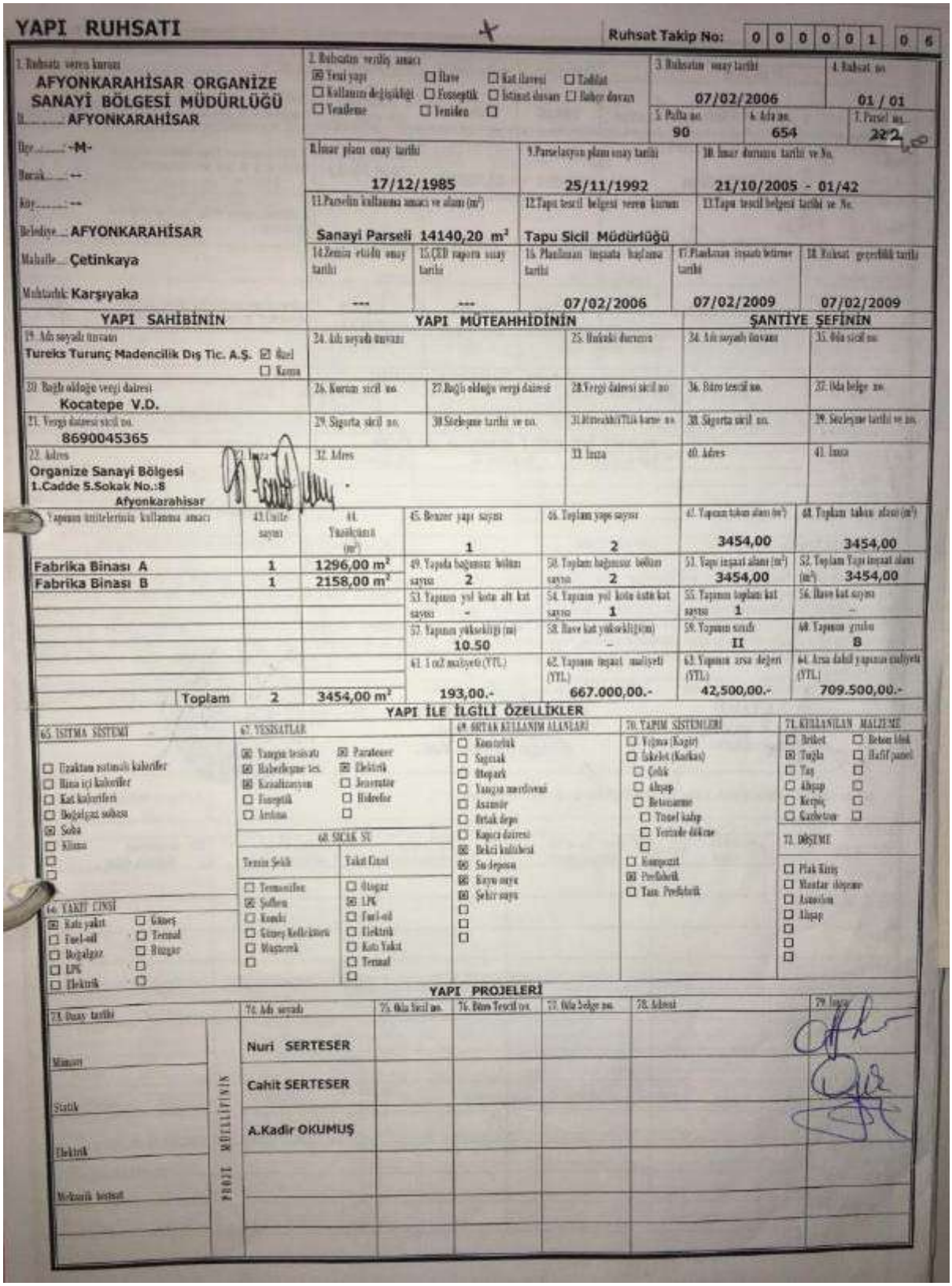
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.6. Yapı Ruhsatları



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 1 0 6

1. Ruhsatı veren kurum: AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İl: AFYONKARAHİSAR
İlçe: -M-
Bucak: --
Köy: --
Belediye: AFYONKARAHİSAR
Mahalle: Çetinkaya
Muhtarlık: Karşıyaka

2. Ruhsatın verildiği amaç: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Temiden ☐

3. Ruhsatın onay tarihi: 07/02/2006
4. Ruhsat no: 01 / 01
5. Pafta no: 90
6. Ada no: 654
7. Parsel no: 22

8. İmar planı onay tarihi: 17/12/1985
9. Parselasyon planı onay tarihi: 25/11/1992
10. İmar durumu tarihi ve No: 21/10/2005 - 01/42

11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Sanayi Parseli 14140,20 m²
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve No:

14. Zemin etüdü onay tarihi: ---
15. ÇED raporu onay tarihi: ---
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 07/02/2006
17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 07/02/2009
18. Ruhsat geçerlilik tarihi: 07/02/2009

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19. Adı soyadı ünvanı: Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı ünvanı	34. Adı soyadı ünvanı
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kocatepe V.D.	26. Kurum sicil no	36. Büro tescil no
21. Vergi dairesi sicil no: 8690045365	29. Sigorta sicil no	38. Sigorta sicil no
22. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde S.Sokak No.:8 Afyonkarahisar	32. Adres	40. Adres

Yapının inşa edileceği kısımların kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
Fabrika Binası A	1	1296,00 m²
Fabrika Binası B	1	2158,00 m²
Toplam	2	3454,00 m²

45. Benzer yapı sayısı: 1
46. Toplam yapı sayısı: 2
47. Yapının taban alanı (m²): 3454,00
48. Toplam taban alanı (m²): 3454,00
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2
51. Yapı inşaat alanı (m²): 3454,00
52. Toplam Yapı inşaat alanı (m²): 3454,00
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: -
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1
55. Yapının toplam kat sayısı: 1
56. İlave kat sayısı: -
57. Yapının yüksekliği (m): 10.50
58. İlave kat yüksekliği (m): -
59. Yapının sınıfı: II
60. Yapının grubu: B
61. 1 m2 maliyeti (YTL): 193,00.-
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 667.000,00.-
63. Yapının arsa değeri (YTL): 42,500,00.-
64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 709.500,00.-

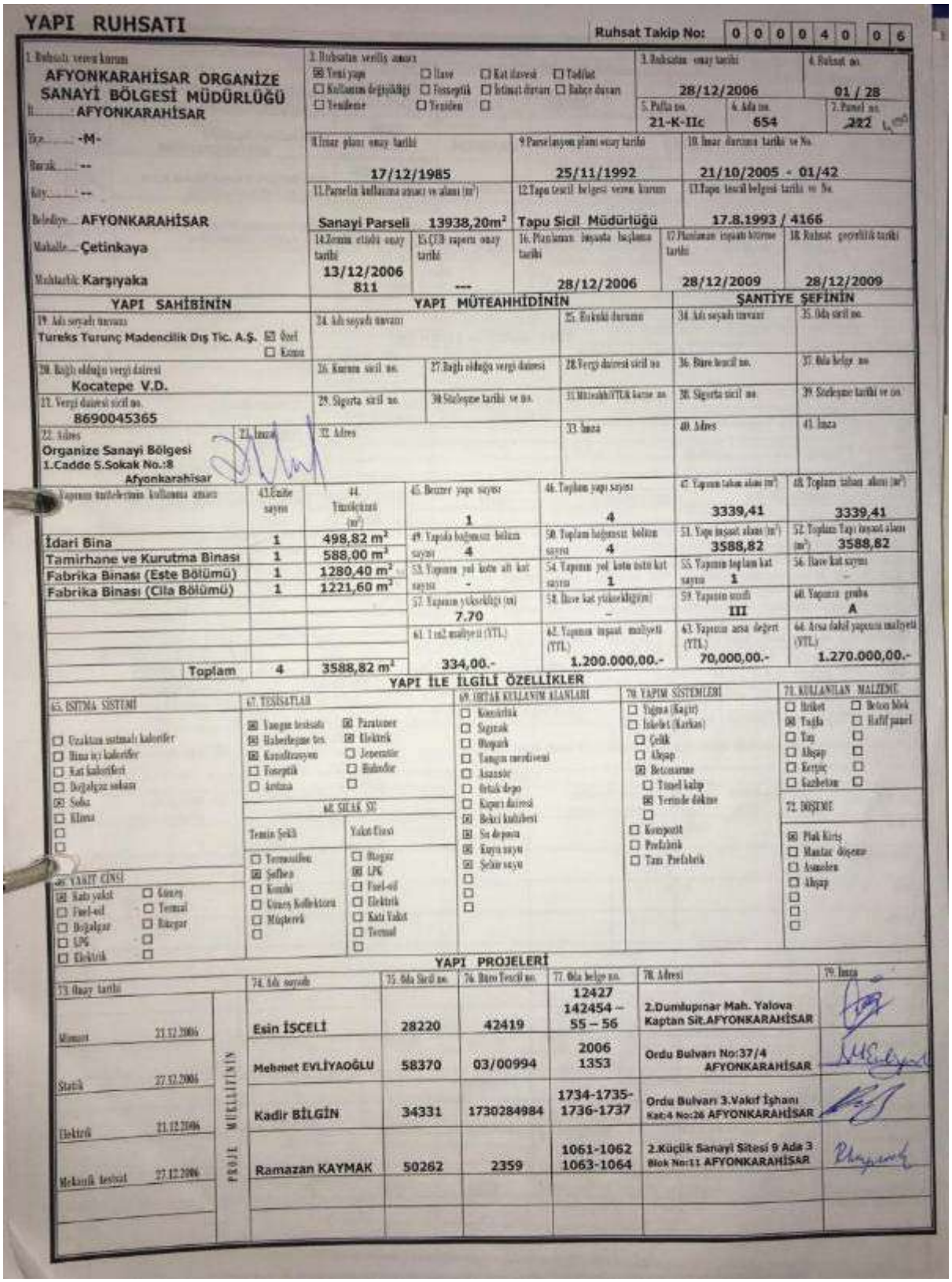
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan yatırmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☐ Klima
66. YAKIT CİNSİ: ☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik
67. YESİSATLAR: ☒ Yangın tesisatı ☒ Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Asansör
68. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☒ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kolektörü ☐ Müştereken ☐ — Yakıt Cinsi: ☐ Odagaz ☒ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal ☐
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kantarlık ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☒ Kazan odası ☒ Şehir suyu ☐
70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ Betonarme (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ ☐ Kompozit ☒ Prefabrik ☐ Tam Prefabrik
71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Karkas tuğla ☐
72. DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asansörlü ☐ Ahşap ☐ ☐ ☐

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro Tescil no.	77. Oda Belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	Nuri SERTESER					
Statik		Cahit SERTESER					
Elektrik		A.Kadir OKUMUŞ					
Mekanik tesisat							

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 4 0 0 6

1. Ruhsatı veren kurum: AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İl: AFYONKARAHİSAR
İlçe: -M-
Bucak: --
Köy: --
Belediye: AFYONKARAHİSAR
Mahalle: Çetinkaya
Muhtarlık: Karşıyaka

2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fenerçilik ☐ İhtimal durumu ☐ Bahçe duvarı ☐ Tevdiene ☐ Tevdiden ☐

3. Ruhsatın onay tarihi: 28/12/2006
4. Ruhsat no: 01 / 28
5. Pafta no: 21-K-IIc
6. Ada no: 654
7. Parsel no: 222
8. İmar planı onay tarihi: 17/12/1985
9. Parselasyon planı onay tarihi: 25/11/1992
10. İmar durumu tarihi ve No: 21/10/2005 - 01/42
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Sanayi Parseli 13938,20m²
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve No: 17.8.1993 / 4166
14. Zemin etüdü onay tarihi: 13/12/2006 811
15. ÇTB raporu onay tarihi: ---
16. Planlamanın başında başlama tarihi: 28/12/2006
17. Planlamanın tamamlanma tarihi: 28/12/2009
18. Ruhsat geçerlilik tarihi: 28/12/2009

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı soyadı unvanı: Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kocatepe V.D.
21. Vergi dairesi sicil no: 8690045365
22. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde S.Sokak No.:8 Afyonkarahisar
23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı unvanı
25. Hukuki durumu
26. Kurum sicil no.
27. Bağlı olduğu vergi dairesi
28. Vergi dairesi sicil no
29. Sigorta sicil no.
30. Sözleşme tarihi ve no.
31. Müteahhitlik karne no.
32. Adres
33. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı unvanı
35. Oda sicil no.
36. Bina tescil no.
37. Oda belge no.
38. Sigorta sicil no.
39. Sözleşme tarihi ve no.
40. Adres
41. İmza

Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
İdari Bina	1	498,82 m²
Tamirhane ve Kurutma Binası	1	588,00 m²
Fabrika Binası (Este Bölümü)	1	1280,40 m²
Fabrika Binası (Cila Bölümü)	1	1221,60 m²
Toplam	4	3588,82 m²

45. Bitmez yapı sayısı: 1
46. Toplam yapı sayısı: 4
47. Yapının taban alanı (m²): 3339,41
48. Toplam taban alanı (m²): 3339,41
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 4
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4
51. Yapı inşaat alanı (m²): 3588,82
52. Toplam Yapı inşaat alanı (m²): 3588,82
53. Yapının yer üstü alt kat sayısı: -
54. Yapının yer üstü üst kat sayısı: 1
55. Yapının toplam kat sayısı: 1
56. İlave kat sayısı: -
57. Yapının yüksekliği (m): 7.70
58. İlave kat yüksekliğim: -
59. Yapının sınıfı: III
60. Yapının grubu: A
61. 1 m2 maliyeti (YTL): 334,00.-
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 1.200.000,00.-
63. Yapının arsa değeri (YTL): 70,000,00.-
64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 1.270.000,00.-

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Gerektiğinde ısıtmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☐ Klima

66. YAKIT CİNSİ: ☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik

67. TESİSATLAR: ☒ Yangın tesisatı ☒ Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Konditasyon ☐ Jeneratör ☐ Fotoseptik ☐ Hidrofor ☐ Asansör

68. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☒ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müşterek — Yakıt Cinsi: ☐ Rüzgar ☒ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kantin/ofis ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☒ Kuyu sayısı ☒ Şeker sayısı

70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik ☐ Tam Prefabrik

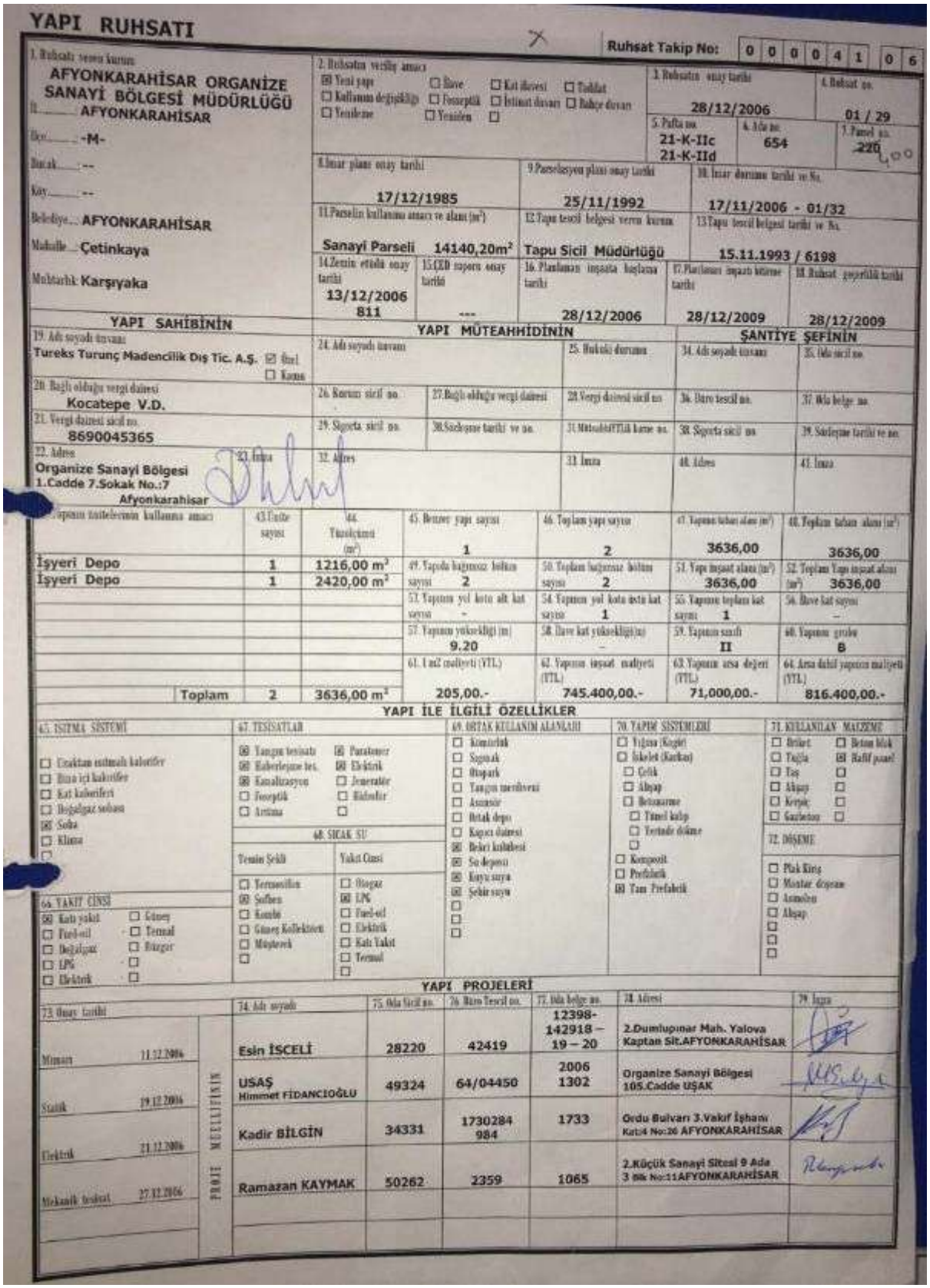
71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Gazbeton ☐

72. DÖŞEME: ☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

YAPI PROJELERİ

PROJE MÜELLİFİNİN	73. Onay Tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro Tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari	27.12.2006	Esin İSCELİ	28220	42419	12427 142454 – 55 – 56	2.Dumlupınar Mah. Yalova Kaptan Sit.AFYONKARAHİSAR	
Statik	27.12.2006	Mehmet EVLİYAOĞLU	58370	03/00994	2006 1353	Ordu Bulvarı No:37/4 AFYONKARAHİSAR	
Elektrik	27.12.2006	Kadir BİLGİN	34331	1730284984	1734-1735-1736-1737	Ordu Bulvarı 3.Vakıf İşhanı Kat:4 No:26 AFYONKARAHİSAR	
Mekanik Tesisat	27.12.2006	Ramazan KAYMAK	50262	2359	1061-1062 1063-1064	2.Küçük Sanayi Sitesi 9 Ada 3 Blok No:11 AFYONKARAHİSAR	

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000041 06

1. Ruhsatı veren kurum: AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İl: AFYONKARAHİSAR
İlçe: -M-
Bucak: --
Köy: --
Belediye: AFYONKARAHİSAR
Mahalle: Çetinkaya
Muhtarlık: Karşıyaka

2. Ruhsatın verildiği amaç: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fenni tatbikat ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐

3. Ruhsatın onay tarihi: 28/12/2006
4. Ruhsat no: 01 / 29
5. Pafta no: 21-K-IIc 21-K-IId
6. Ada no: 654
7. Parsel no: 220
8. İmar planı onay tarihi: 17/12/1985
9. Parselasyon planı onay tarihi: 25/11/1992
10. İmar durumu tarihi ve No: 17/11/2006 - 01/32
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Sanayi Parseli 14140,20m²
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve No: 15.11.1993 / 6198
14. Zemin etüdü onay tarihi: 13/12/2006 811
15. ÇED raporu onay tarihi: ---
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 28/12/2006
17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 28/12/2009
18. Ruhsat geçerlilik tarihi: 28/12/2009

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı soyadı ünvanı: Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kocatepe V.D.
21. Vergi dairesi sicil no: 8690045365
22. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 7.Sokak No.:7 Afyonkarahisar
23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı ünvanı
25. Hukuki durumu
26. Ticaret sicil no
27. Bağlı olduğu vergi dairesi
28. Vergi dairesi sicil no
29. Sigorta sicil no
30. Sözleşme tarihi ve no
31. Müteahhitlik karne no
32. Adres
33. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı ünvanı
35. Oda sicil no
36. Büro tescil no
37. Oda belge no
38. Sigorta sicil no
39. Sözleşme tarihi ve no
40. Adres
41. İmza

Yapının tatbikatının kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının bulunduğu alanın (m²)	48. Toplam bulunduğu alanın (m²)
İşyeri Depo	1	1216,00 m²	1	2	3636,00	3636,00
İşyeri Depo	1	2420,00 m²				
			49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2	51. Yapı inşaat alanı (m²): 3636,00	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 3636,00
			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: -	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 1	56. İlave kat sayısı: -
			57. Yapının yüksekliği (m): 9.20	58. İlave kat yüksekliği (m): -	59. Yapının sınıfı: II	60. Yapının grubu: B
			61. 1 m² maliyeti (YTL): 205,00.-	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 745.400,00.-	63. Yapının arsa değeri (YTL): 71,000,00.-	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 816.400,00.-
Toplam	2	3636,00 m²				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Üniteden ısıtmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☐ Klima

66. YAKIT CİNSİ: ☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Bireysel ☐ LPG ☐ Elektrik

67. TESİSATLAR: ☒ Tuvalet tesisatı ☒ Parafoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma

68. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☒ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kolektörü ☐ Müşterek — Yakıt Cinsi: ☐ Otogaz ☒ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Tuvalet merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☒ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde döküm ☐ Kompozit ☐ Prefabrik ☒ Tam Prefabrik

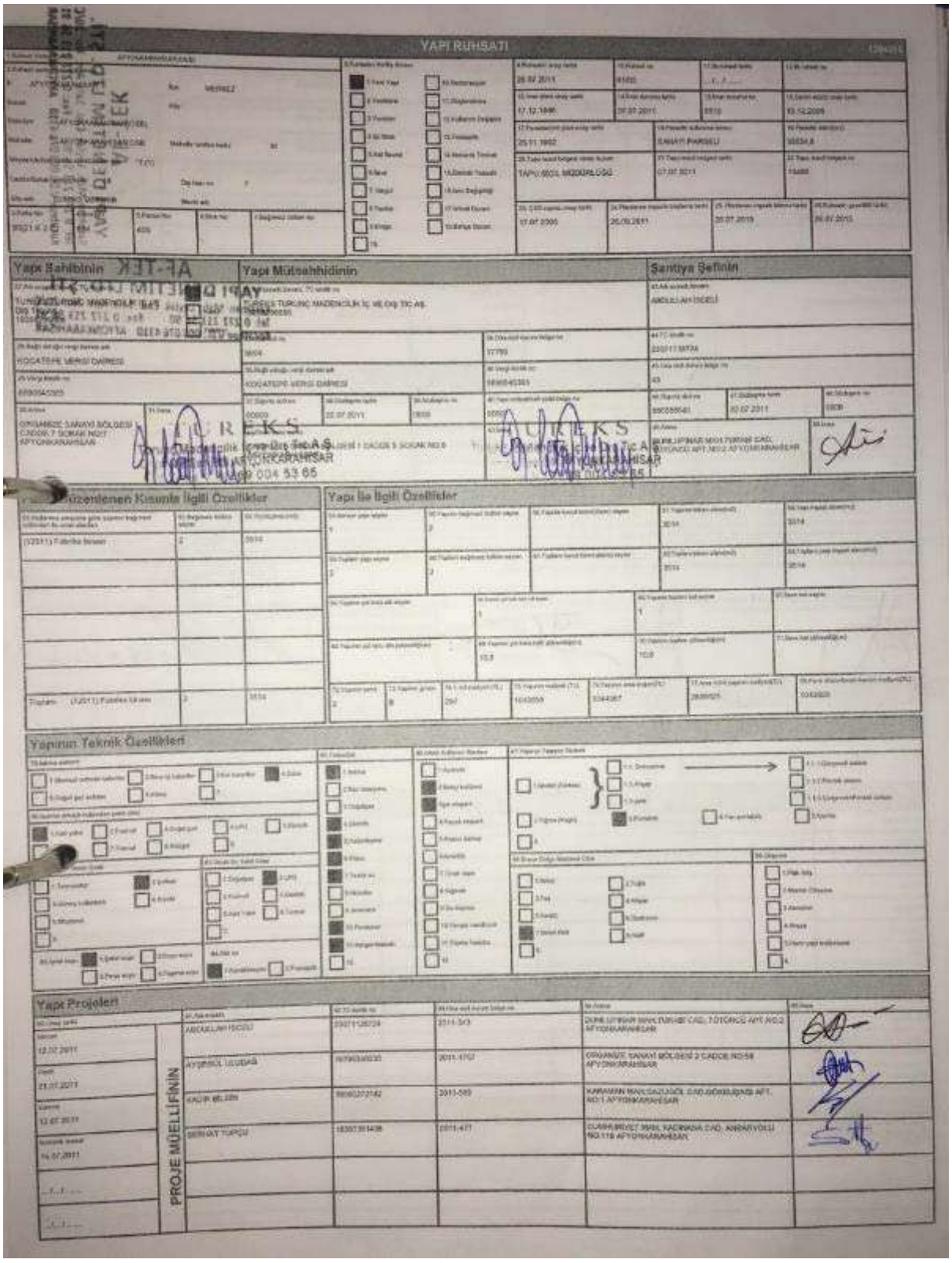
71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☒ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton

72. DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

YAPI PROJELERİ

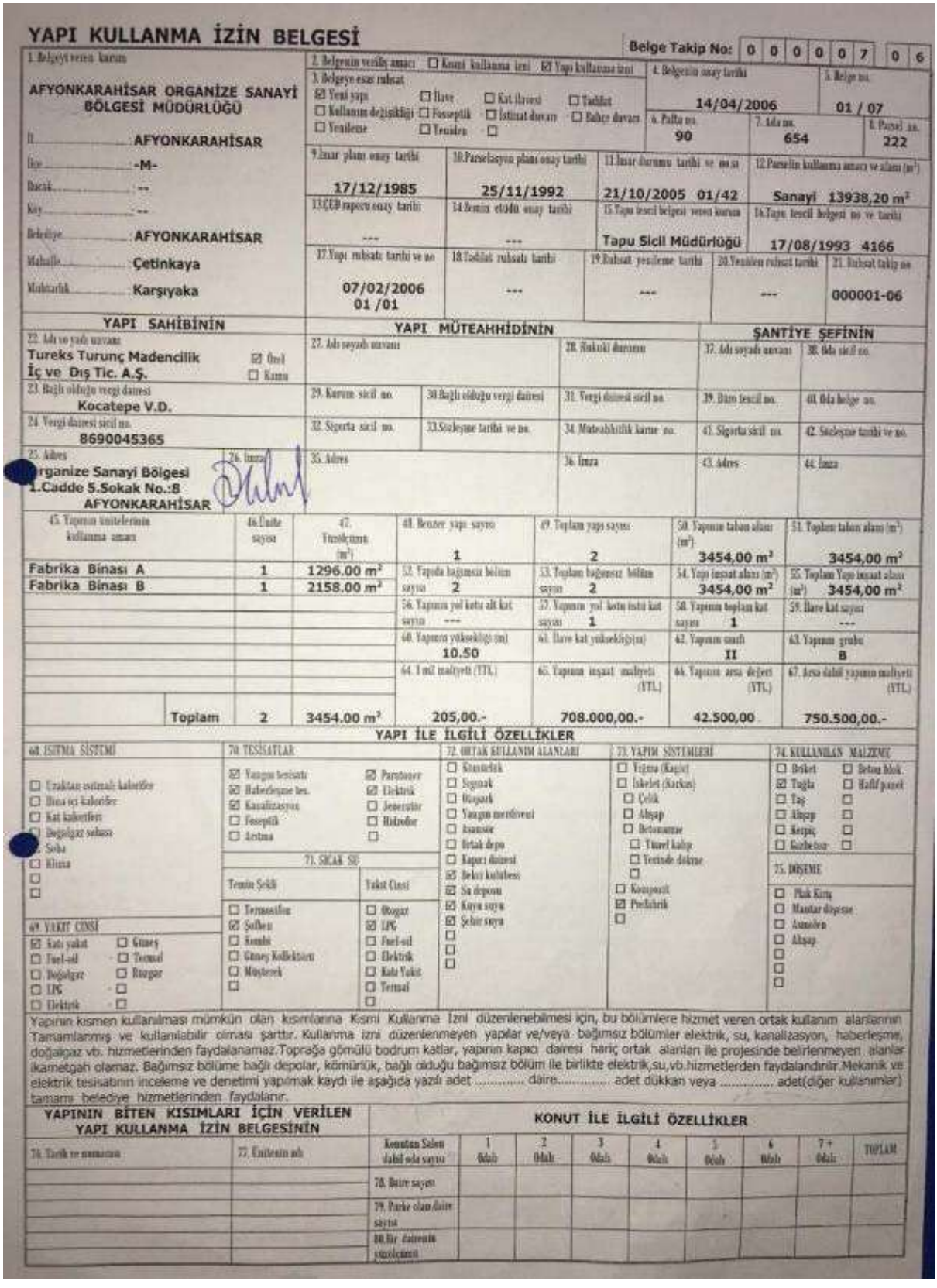
73. İmar tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro Tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari 11.12.2006	PROJE MÜELLİFİNİN	Esin İSCELİ	28220	42419	12398-142918-19-20	2.Dumlupınar Mah. Yalova Kaptan Sit.AFYONKARAHİSAR	
Statik 19.12.2006		USAŞ Himmet FIDANCIOĞLU	49324	64/04450	2006 1302	Organize Sanayi Bölgesi 105.Cadde UŞAK	
Elektrik 21.12.2006		Kadir BİLGİN	34331	1730284 984	1733	Ordu Bulvarı 3.Vakıf İşhanı Kat:4 No:26 AFYONKARAHİSAR	
Mekanik tesisat 27.12.2006		Ramazan KAYMAK	50262	2359	1065	2.Küçük Sanayi Sitesi 9 Ada 3 Blk No:11AFYONKARAHİSAR	

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 0 7 0 6

1. Belgeyi veren kurum: AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İl: AFYONKARAHİSAR
İlçe: -M-
Beldesi: --
Köy: --
Belediye: AFYONKARAHİSAR
Mahalle: Çetinkaya
Muhtarlık: Karşıyaka

2. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ☑ Yapı kullanma izni
3. Belgeye esas ruhsat: ☑ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstimlak davası ☐ Bahçe duvarı ☐ Tevsiiene ☐ Tevsiiye ☐
4. Belgenin onay tarihi: 14/04/2006
5. Belge no: 01 / 07
6. Pafta no: 90
7. Ada no: 654
8. Parsel no: 222
9. İmar planı onay tarihi: 17/12/1985
10. Parselasyon planı onay tarihi: 25/11/1992
11. İmar durumu tarihi ve no: 21/10/2005 01/42
12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Sanayi 13938,20 m²
13. ÇED raporu onay tarihi: ---
14. Zemin etüdü onay tarihi: ---
15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü
16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi: 17/08/1993 4166
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 07/02/2006 01 /01
18. Tadilat ruhsatı tarihi: ---
19. Ruhsat yenileme tarihi: ---
20. Yenilenen ruhsat tarihi: ---
21. Ruhsat takip no: 000001-06

YAPI SAHİBİNİN
22. Adı ve yadı unvanı: Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ☑ Özel ☐ Kamu
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kocatepe V.D.
24. Vergi dairesi sicil no: 8690045365
25. Adres: rganize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 5.Sokak No.:8 AFYONKARAHİSAR
26. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN
27. Adı soyadı unvanı
28. Hukuki durumu
29. Kurum sicil no.
30. Bağlı olduğu vergi dairesi
31. Vergi dairesi sicil no.
32. Sigorta sicil no.
33. Sözleşme tarihi ve no.
34. Müteahhitlik karne no.
35. Adres
36. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN
37. Adı soyadı unvanı
38. Oda sicil no.
39. Diploma tescil no.
40. Oda belge no.
41. Sigorta sicil no.
42. Sözleşme tarihi ve no.
43. Adres
44. İmza

45. Yapının bitmelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Fonksiyonun (m²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m²)	51. Toplam taban alanı (m²)
Fabrika Binası A	1	1296.00 m²	1	2	3454,00 m²	3454,00 m²
Fabrika Binası B	1	2158.00 m²	52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2	54. Yapı inşaat alanı (m²): 3454,00 m²	55. Toplam Yapı inşaat alanı (m²): 3454,00 m²
			56. Yapının yol kotu alt kat sayısı: ---	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	58. Yapının toplam kat sayısı: 1	59. İlave kat sayısı: ---
			60. Yapının yüksekliği (m): 10.50	61. İlave kat yüksekliği(m):	62. Yapının sınıfı: II	63. Yapının grubu: B
			64. 1 m2 maliyeti (TL): 205,00.-	65. Yapının inşaat maliyeti (TL): 708.000,00.-	66. Yapının arsa değeri (TL): 42.500,00	67. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 750.500,00.-
Toplam	2	3454.00 m²				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kaloriferi ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima

69. YAKIT CİNSİ: ☑ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik ☐

70. TESİSATLAR: ☑ Yangın tesisatı ☑ Paratoner ☑ Haberleşme tes. ☑ Elektrik ☑ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐

71. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☑ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müştereken ☐ — Yakıt Cinsi: ☐ Mazot ☑ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal ☐

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kantarlık ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☑ Bekçi kulübesi ☑ Su deposu ☑ Kuyu suyu ☑ Şehir suyu ☐ ☐ ☐

73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ ☐ Kompozit ☑ Prefabrik ☐

74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☑ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Gazbeton ☐

75. DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap ☐ ☐ ☐ ☐

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının Tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz.Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik,su,vb.hizmetlerden faydalandırılır.Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet ..... daire..... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

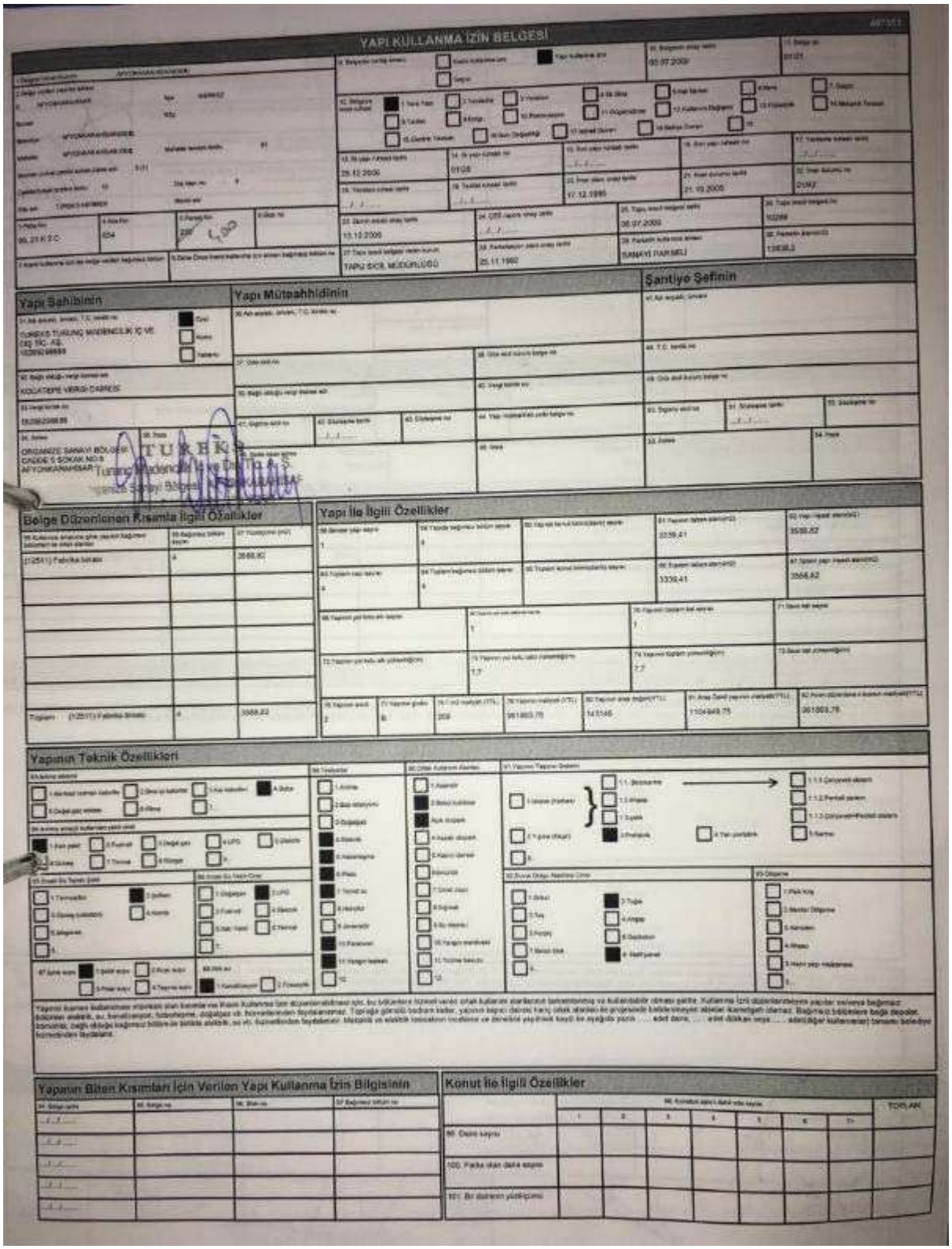
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun Salon dahil oda sayısı	1 Odalı	2 Odalı	3 Odalı	4 Odalı	5 Odalı	6 Odalı	7+ Odalı	TOPLAM
78. Daire sayısı								
79. Parke olan daire sayısı								
80. Bir dairenin yüzölçümü								

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

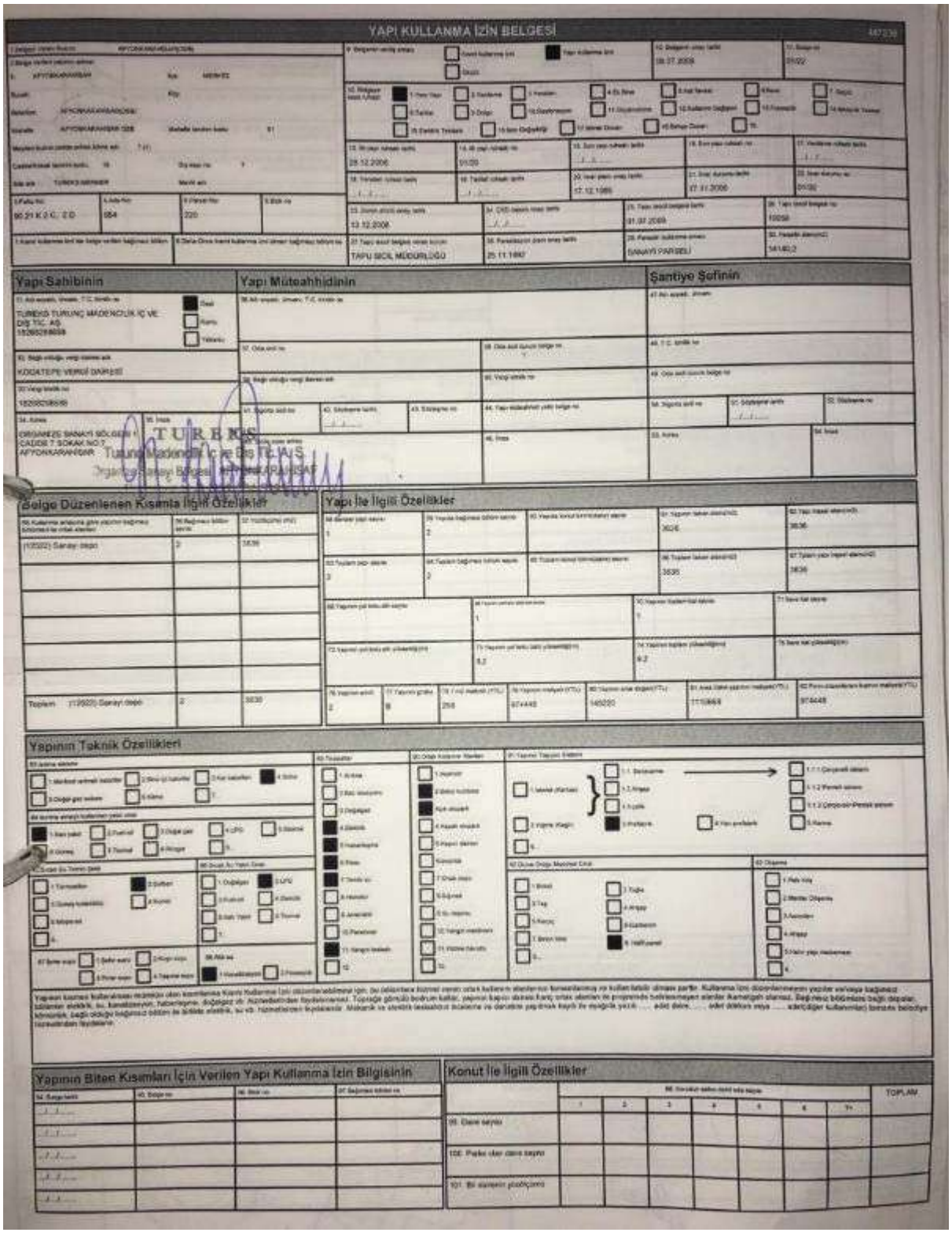
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

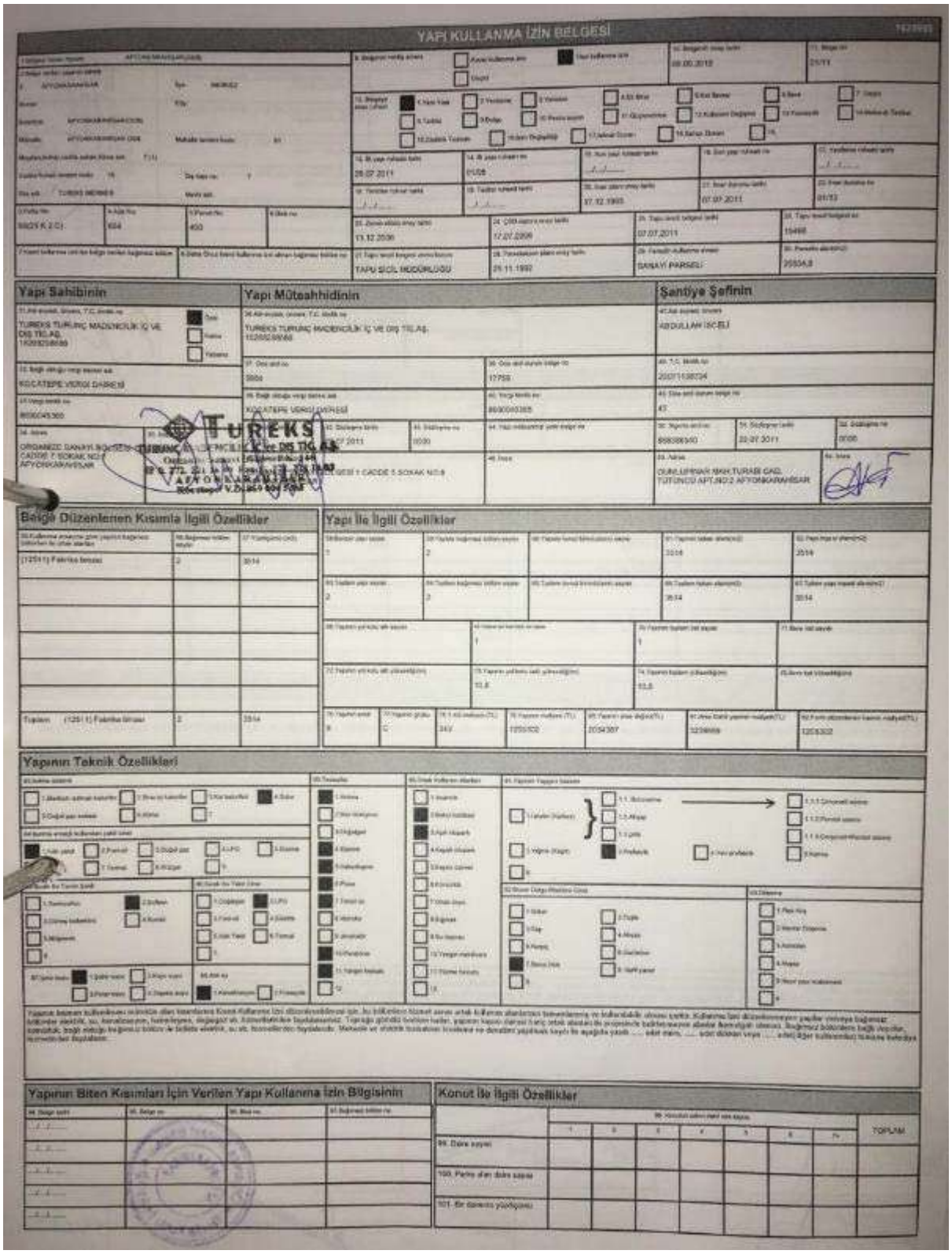
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - MERKEZ - KARŞIYAKA

5076 ADA - 1 PARSEL

MERMER İŞLEME TESİSİ

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200068
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 1. Cadde 2. Sokak No: 29 ve 1. Cadde 12. Sokak No: 8 Merkez/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	111917345
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Çetinkaya Mahallesi, 5076 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kargir Fabrika Binası ve Arsası
Taşınmazın Parsellerinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Mermer İşleme Tesisi

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**KDV Hariç**	**13.820.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**16.307.600.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**18.648.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**22.004.640.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 5076 ada, 1 parsel sayılı, 11.957,02 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*Kargir Fabrika Binası ve Arsası*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "*OSB Mahallesi, 1. Cadde 2. Sokak, No: 29 ve 1. Cadde 12. Sokak, No: 8, Merkez/Afyonkarahisar*" adresinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nde gıda, mermer, plastik, makine, ambalaj, lojistik, kimya, metal, cam, mobilya, inşaat ve yapı malzemeleri, elektrik ve elektronik, tekstil vb. üretimi ve işlemesi konularında etkinlik gösteren yaklaşık 295 firma yer almaktadır. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, 1980 tarihinde kurulmuş ve 1987 yılında ilk fabrika etkinliklerine başlamıştır. Tahsis edilen parsellerin dolması üzerine, 1997 yılında 62 hektarlık alan ve 2004 yılında 173,2 hektarlık alan Organize Sanayi Bölgesi sınırlarına alınmıştır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Üzerinde mermer işleme yapıları bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı 1. Cadde 12. Sokak'a yaklaşık 110 m, doğu sınırı 1. Cadde 12. Sokak'a yaklaşık 90 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "38.798698, 30.562697" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	5076
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	11.957,02
Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	20

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Mevkii	-	Sayfa No	1969
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	Kagir Fabrika Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde her iki pay üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:
- İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur (25.09.2017 - 23593).
- Beş kalemde 10 adet makine için toplam 325.210.280.000.- TL'lik teferruat şerhi (31.05.2001 – 3111).
- Dosya mevcudu 6 sayfada ve 68 kalemden oluşan 800.000.- YTL değerinde teferruat şerhi (05.09.2005 – 10114).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; "*Sanayi Alanı, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50 m*" biçimindedir.

OSB Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin; 30.06.1998 onay günlü mimari proje incelenmiş, aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi görüşmüştür. Dosya üzerinden yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

01.07.1998 gün ve 4/16 sayılı yeni yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 768 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
15.09.1998 gün ve 7/11 sayılı ilave yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, tek katlı 1 adet ek fabrika binası için, 793 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
25.04.2002 gün ve 01/03 sayılı yenileme yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 2 katlı 3 adet fabrika binası için toplam 2.329 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
05.08.2002 gün ve 01/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, tek katlı bir adet fabrika binası için, 793 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; fabrika ve müştemilat yapıları ile ve sundurmalar bulunmaktadır. Etrafının bir bölümü beton duvar ile çevrili parselde bina oturumları dışındaki boş bölümler açık depolama alanı olarak kullanılmaktadır.

30.06.1998 onay günlü mimari projede; zemin ve asma katları toplam 1.536 m2 yapı inşaat alanlı 2 adet fabrika gösterilmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde; vaziyet planına göre parselin güneydoğusunda gösterilen fabrika binasının yapılmadığı görülmüştür.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Fabrika Yapısı (1): 30.06.1998 onay günlü mimari projeye göre, parselin batısında yer alan yapı yaklaşık 675 m2 yapı inşaat alanlıdır. Mimari projede yaklaşık 95 m2'lik asma kat da gösterilmektedir.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 675 – Mevcut: 735
Yaşı	: 22
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; mimari projesine göre, yaklaşık 95 m2'lik asma katın yapılmadığı; 675 m2 yapı inşaat alanlı olması gereken zemin katın, yerinde 735 m2 yapı inşaat alanlı yapıldığı görülmüştür. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Fabrika Yapısı (2): Mimari projesine bulunamamıştır. Kadastro paftasına yaklaşık 932 m2 alanlı fabrika yapısının işlendiği görülmüştür. İlave yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 793 m2 yapı inşaat alanlı olarak belirtilen yapının da bu fabrika yapısı olduğu anlaşılmaktadır.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal: 1.725 – Mevcut: 3.140
Yaşı	: 22
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; kadastro paftasına işlenmiş olan 932 m2'lik bölüm ile ilave yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 793 m2 olarak gösterilen bölümlerin toplamı 1.725 m2 iken, yapının 1.415 m2 büyütülerek yerinde yaklaşık 3.140 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapılan büyütmenin içerisinde yaklaşık 165 m2'lik asma kat alanı da bulunmaktadır. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır. Asma katta zeminler seramik kaplıdır.

Fabrika Yapısı (3): Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 265 (Mevcut)
Yaşı	: 19
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Yerinde yapılan incelemelerde; tek katlı ve yaklaşık 265 m2 alanlı yapının iç zeminlerinin şap beton betonu kaplı ve duvarları boyasız olduğu görülmüştür.

Müştemilat Yapıları: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

Yapı Tarzı	: Prefabrik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 395 (Mevcut)
Yaşı	: 19
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; tek katlı ve toplamda yaklaşık 395 m2 alanlı olan yapıların bir bölümünün iç zeminlerinin seramik kaplı, bir bölümünün şap beton kaplı olduğu görülmüştür. Duvarlar, bir bölümünde seramik kaplı, bir bölümünde boyasızdır.

Sundurma: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

Yapı Tarzı	: Demir Doğrama
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 1-B
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 105 (Mevcut)
Yaşı	: 19
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: -

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Demir Doğrama
Dış Cephe	: Demir Doğrama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık 105 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

Toplam 2.240 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Ruhsatsız bölümlere ilişkin herhangi bir yapı tatil tutanağı ve encümen kararına rastlanılmamıştır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alıyor olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Ruhsatsız yapı ve/veya yapı bölümlerinin bulunması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsalar ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

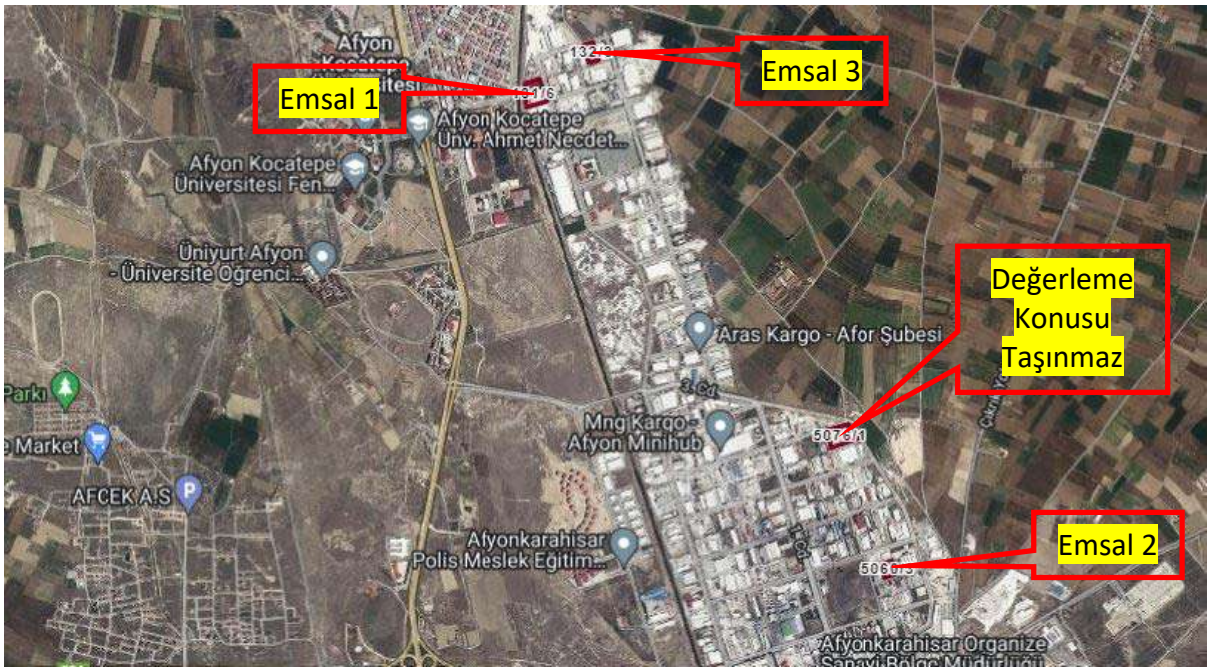
- **Satılmış Fabrika (Durak Gayrimenkul / 272 – 214 44 54)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 131 ada 6 parsel sayılı 11.331,04 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 6.100 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen eski fabrika binası 6 ay önce 13.500.000.- TL'den satılmıştır. *[Bina değeri: (6.100 m2 x 1.700.- TL x 0,60) = ~ 6.222.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 1.350.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((13.500.000.- TL – 6.222.000.- TL – 1.350.000.- TL) / 11.331,04 m2) = 523.- TL]*

- **Satılık Fabrika (Global Gayrimenkul / 272 – 212)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 640 m güneydoğusunda, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, 5060 ada 3 parsel sayılı, 4.279,37 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.180 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 6.250.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: (2.180 m2 x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.150.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 625.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((6.250.000.- TL – 3.150.000.- TL – 625.000.- TL) / 4.279,37 m2) = 578.- TL]*

- **Satılık Fabrika (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 132 ada 3 parsel sayılı, 4.997,72 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.350 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 7.000.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: (2.350 m2 x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.396.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 700.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((7.000.000.- TL – 3.396.000.- TL – 700.000.- TL) / 4.997,72 m2) = 581.- TL]*

- **Piyasa Araştırması (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52)**: Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip arsaların değerinin 550 – 600 TL/m2 dolaylarında olabileceği bilgisi alınmıştır. *[Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 575.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



Değerlemesi yapılan taşınmazın arsaları ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda; arsa metrekare satış fiyatlarının 520 – 580 TL aralığında olabileceği anlaşılmış; konumu ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsasının metrekare satış fiyatının 575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsasının değeri; (11.957,02 m2 x 575.- TL) = ~ **6.785.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazların yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*" kullanılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Yasal Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Fabrika Yapısı (1)	3-B	675	2009	12	3.000	2.025.000	% 20,00	405.000	1.620.000
Fabrika Yapısı (2)	3-B	1.725	2012	9	3.000	5.175.000	% 20,00	1.035.000	4.140.000
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2009	12	425	2.125.000	% 40,00	850.000	1.275.000
		2.400				9.325.000		2.290.000	**7.035.000**

Taşınmazın Yasal Durum Değeri: Karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.785.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.035.000.- TL'lik yasal yapı değerinin toplamından yaklaşık **13.820.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

Mevcut Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Fabrika Yapısı (1)	3-B	735	2009	12	3.000	2.205.000	% 20,00	441.000	1.764.000
Fabrika Yapısı (2)	3-B	3.140	2012	9	3.000	9.420.000	% 20,00	1.884.000	7.536.000
Fabrika Yapısı (3)	3-A	265	2009	15	2.250	596.250	% 20,00	119.250	477.000
Müştemilatlar	2-A	395	2009	12	1.050	414.750	% 20,00	82.950	331.800
Sundurma	1-B	105	2009	12	640	67.200	% 20,00	13.440	53.760
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2009	12	425	2.125.000	% 20,00	425.000	1.700.000
		4.640				14.828.200		2.965.640	**11.862.560**

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.785.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 11.863.000.- TL'lik mevcut yapı değerinin toplamından **18.648.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulanması uygun görülmemektedir.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve mevcut durum değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için 57.500.- TL aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Özgülenmiş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazların Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Fabrika Yapısı (1)	3-B	735	2009	12	3.000	2.205.000
Fabrika Yapısı (2)	3-B	3.140	2012	9	3.000	9.420.000
Fabrika Yapısı (3)	3-A	265	2009	15	2.250	596.250
Müştemilatlar	2-A	395	2009	12	1050	414.750
						12.636.000

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın parselinin "*sanayi alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazların Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Değerleme konusu taşınmazın; niteliğinin, yüzölçümünün, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama
Değerleme konusu ana taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna *(lejantına)* uygundur.

Genel olarak yapılanmasıyla ilgili mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakla birlikte, toplam 2.240 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
Toplam 2.240 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Parselin yapılanmasıyla ilgili KAKS: 0,70 oranı göz önüne alındığında, ruhsatsız yapı bölümlerinin ruhsata bağlanabilme olanağı vardır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Yukarıdaki "*2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*" başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerleme konusu taşınmazın yapılaştırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazlara Etkisi
Taşınmazın tapu kütüğünün;

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- Beyanlar Bölümü'nde;
  - "*İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur*",
  - *"Beş kalemde 10 adet makine için toplam 325.210.280.000.- TL'lik teferruat şerhi",*
  - *"Dosya mevcudu 6 sayfada ve 68 kalemden oluşan 800.000.- YTL değerinde teferruat şerhi",*

yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamaktadır. Taşınmazın devredilebilmesi için, OSB'den uygunluk alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulaması uygun görülmemektedir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan karşılaştırma *(emsal)* ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlemesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazın 31.12.2021 yasal durum değeri 50.165.000.- TL ve mevcut durum değeri 56.298.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazın Değeri;	
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Aralık 19	-	-	-	4.652.000	6.278.000
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	5.806.000	7.835.000
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	13.820.000	18.648.000

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 5076 ada, 1 parsel sayılı, 11.957,02 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*Kargir Fabrika Binası ve Arsası*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**13.820.000.- TL**	**1.034.973.- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**16.307.600.- TL**	**1.221.269.- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**18.648.000.- TL**	**1.396.540.- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**22.004.640.- TL**	**1.647.917.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 13,3530.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



6.2. Fotoğraflar





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12







www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

















www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111917345
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	20/1969
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5076/1
AT Yüzölçüm(m2):	11957.02
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Fabrika Binası Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:1871801) AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0080062103	Afyonkarahisar - 25-09-2017 11:00 - 23593	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
453139	BEŞ KALEMDE 10 ADET MAKİNA İÇİN TOPLAM 325.210.280.000 TL LİK TEFARRUAT ŞERHİ 31/05/2001 T.YEV:311	BEŞ KALEMDE 10 ADET MAKİNA İÇİN TOPLAM 325.210.280.000 TL LİK TEFARRUAT ŞERHİ 31/05/2001 T.YEV:311	10	325210280000.00000 Eski Türk Lirası	Afyonkarahisar - 31-05-2001 00:00 - 3111
453140	DOS.MEV.6 SAYFADAN VE 68 KALEMDEN MEVCUT 800.000. YTL DEĞERİNDE TEFARRUAT ŞERHİ 05/09/2005 T.YEV:1014	DOS.MEV.6 SAYFADAN VE 68 KALEMDEN MEVCUT 800.000. YTL DEĞERİNDE TEFARRUAT ŞERHİ 05/09/2005 T.YEV:1014	68	800000.00000 Türk Lirası	Afyonkarahisar - 05-09-2005 00:00 - 10114

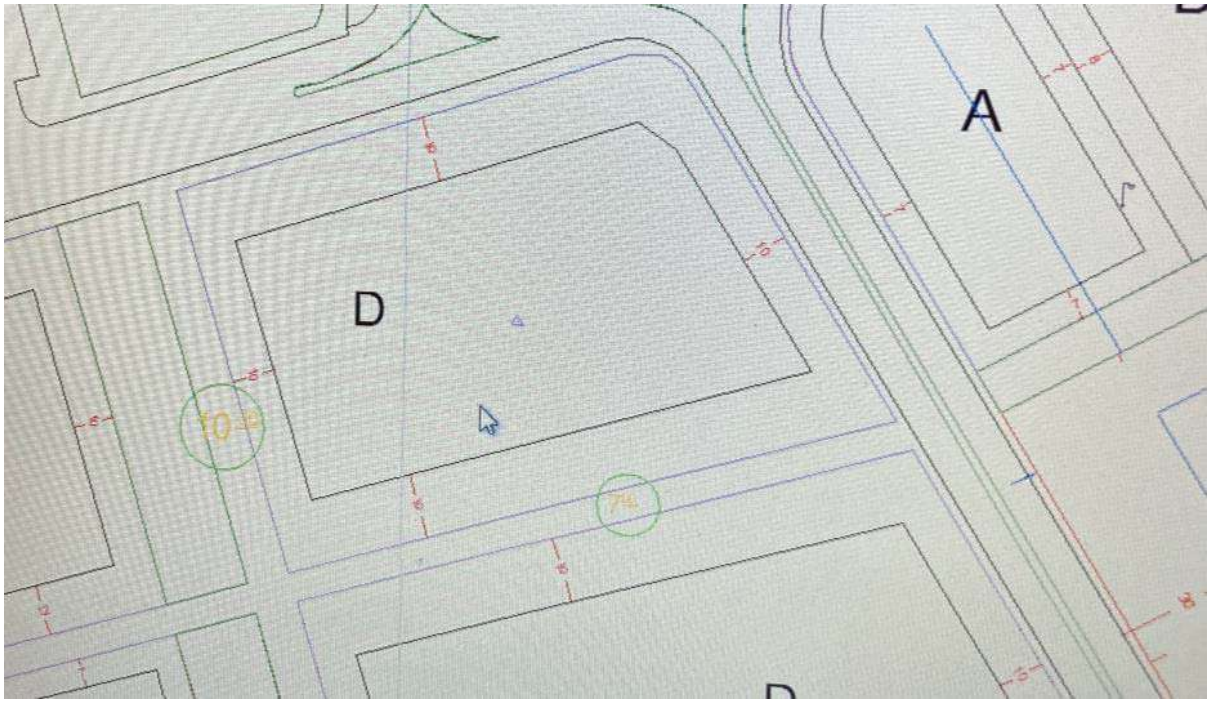
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554192572	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11957.02	11957.02	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	

BİLGİ AMAÇLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

6.4. İmar Paftası

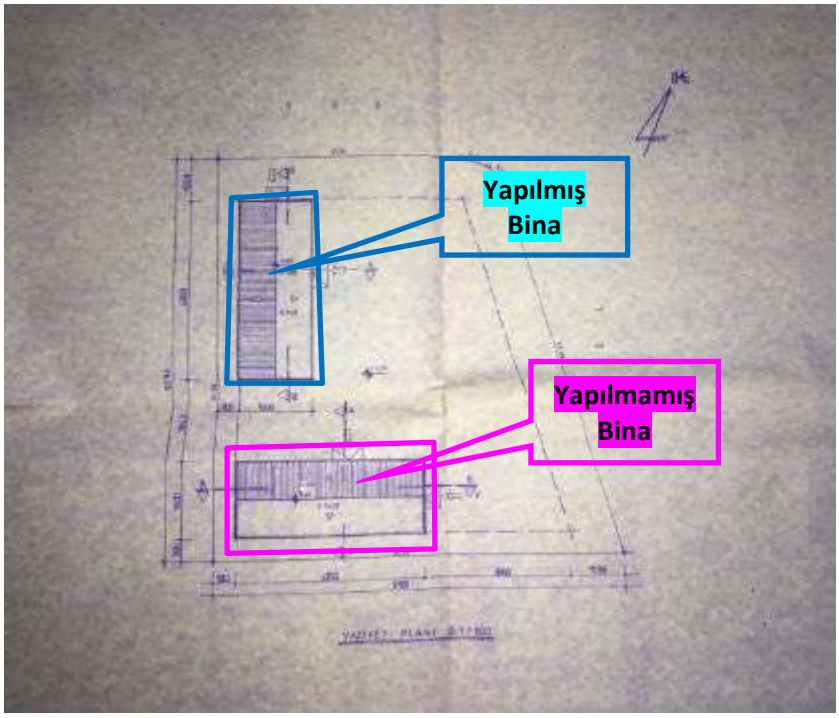


Parsel Alanı	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
	Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 – 5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001-	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

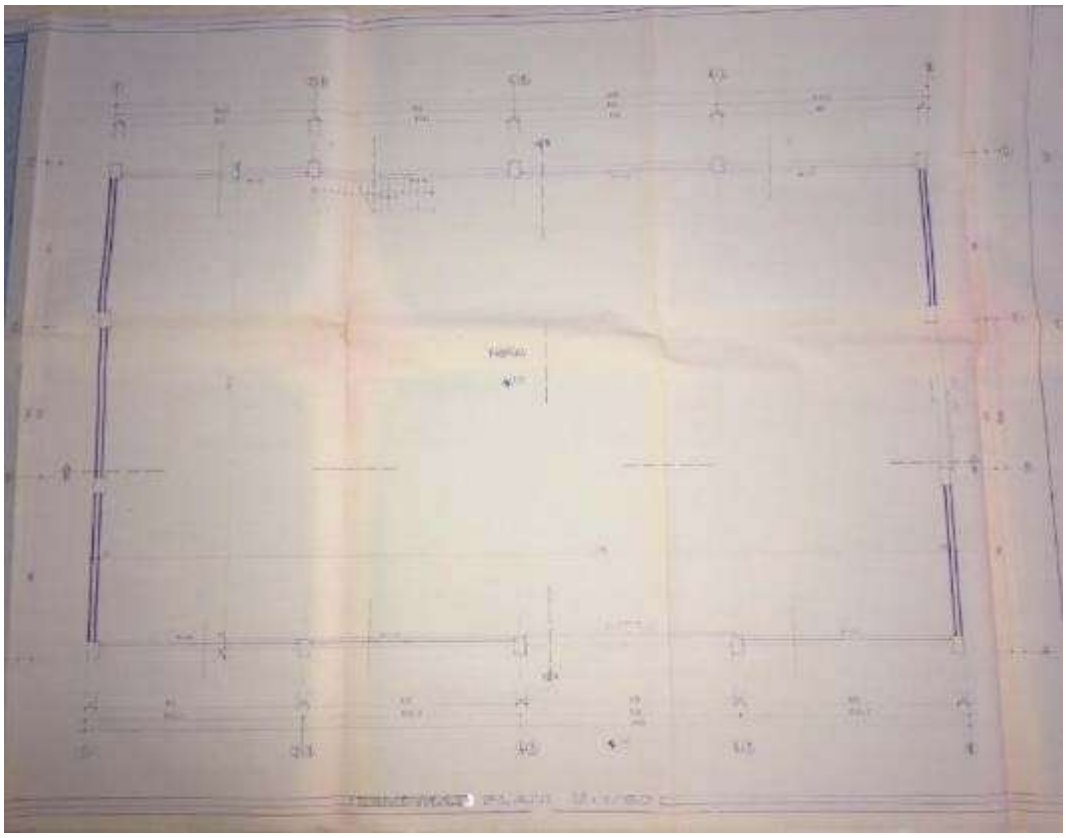
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

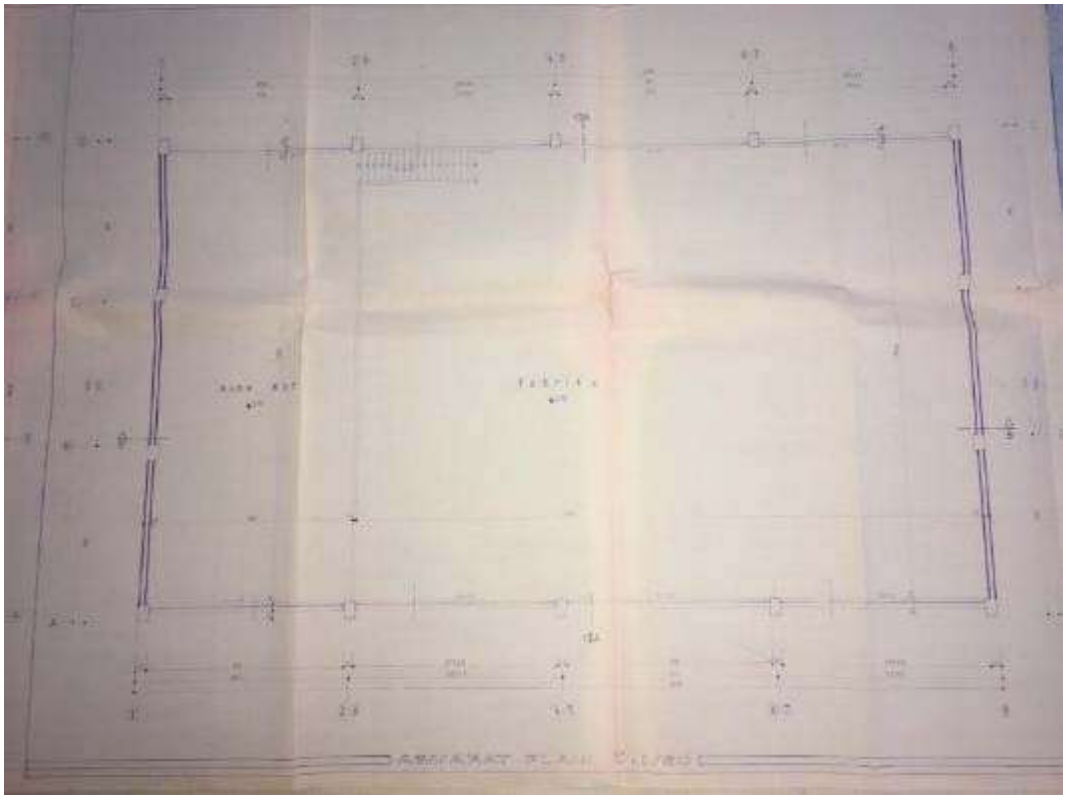
6.5. Mimari Proje ve Kat Planları



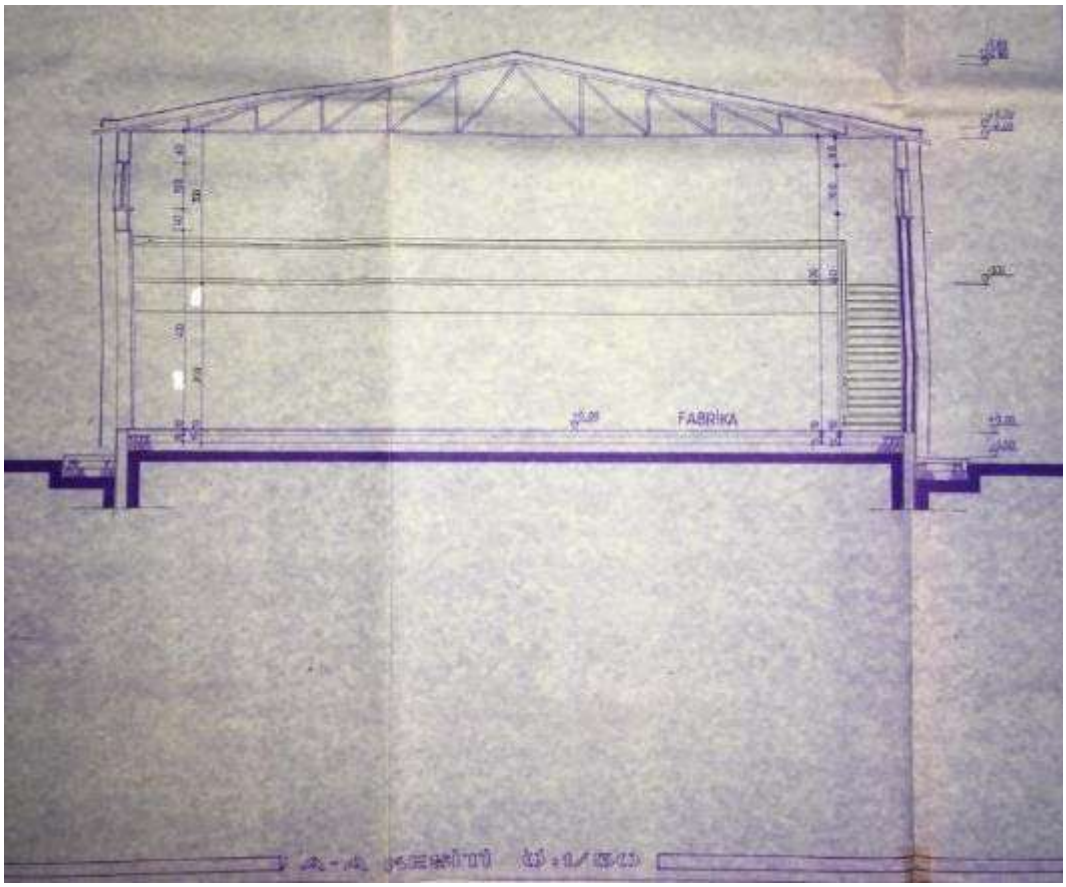


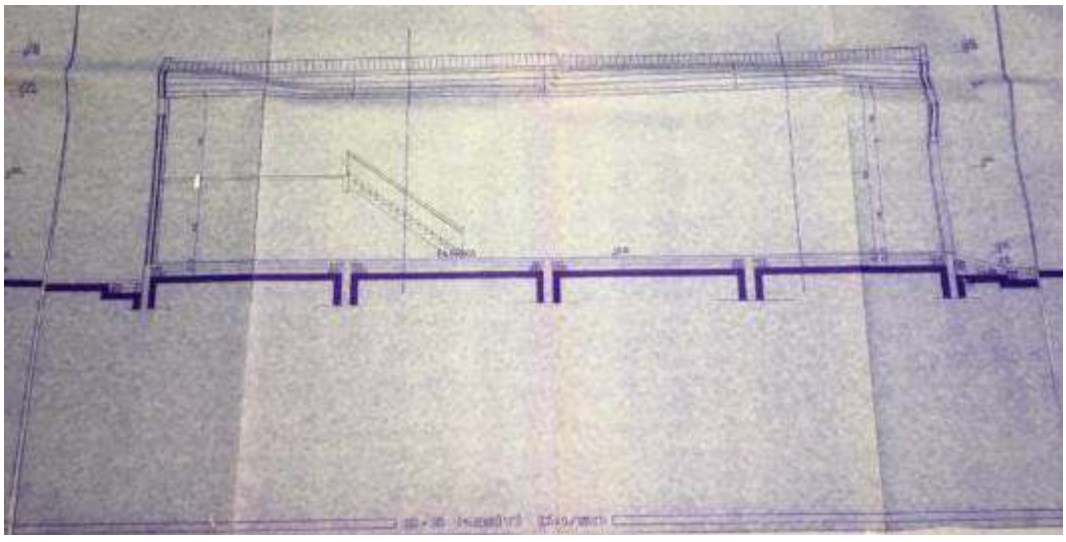
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





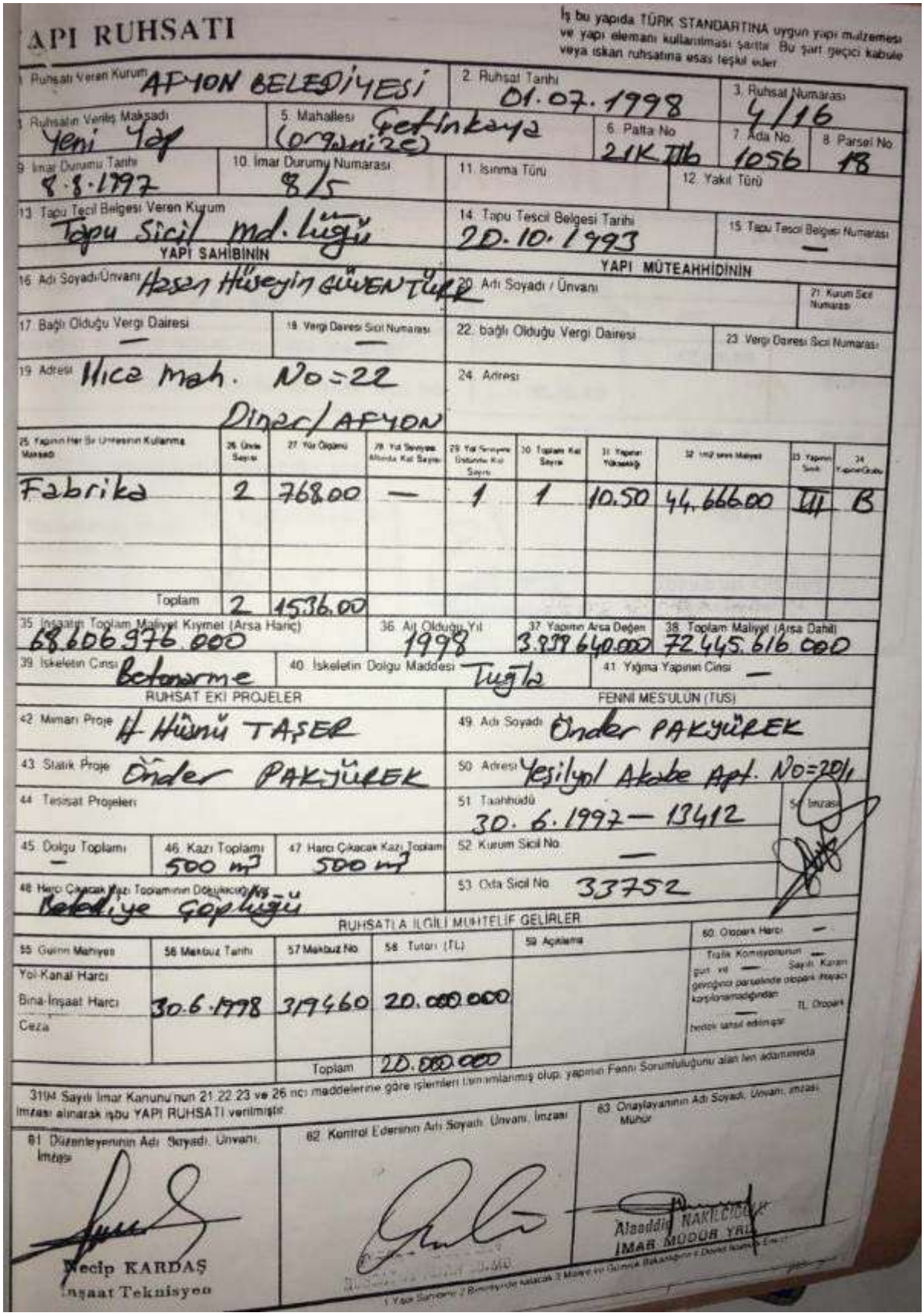
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.7. Yapı Ruhsatları



YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şartla. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder

1. Ruhsatı Veren Kurum: AFYON BELEDİYESİ
2. Ruhsat Tarihi: 01.07.1998
3. Ruhsat Numarası: 4/16
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: Yeni Yap
5. Mahallesi: Gefinkaya (Organize)
6. Pafta No: 21K IIb
7. Ada No: 1056
8. Parsel No: 18
9. İmar Durumu Tarihi: 8.8.1997
10. İmar Durumu Numarası: 8/5
11. Isınma Türü:
12. Yakıt Türü:
13. Tapu Tecil Belgesi Veren Kurum: Tapu Sicil md. lüğü
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 20.10.1993
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: —

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı/Ünvanı: Hasan Hüseyin GÜVENTÜRK
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: —
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: —
19. Adresi: Hica Mah. No=22 Dinar/AFYON

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı / Ünvanı:
21. Kurum Sicil Numarası:
22. bağlı Olduğu Vergi Dairesi:
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası:
24. Adresi:

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesinin Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesinin Üstündeki Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² Inşa Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Fabrika	2	768.00	—	1	1	10.50	44.666.00	III	B
Toplam	2	1536.00							

35. İnşaatın Toplam Maliyeti Kıymeti (Arsa Hariç): 68.606.976.000
36. Arsa Olduğu Yıl: 1998
37. Yapının Arsa Değeri: 3.839.640.000
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 72.445.616.000
39. İskeletin Cinsi: Betonarme
40. İskeletin Dolgu Maddesi: Tuğla
41. Yığma Yapının Cinsi: —

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje: H. Hüsnü TAŞER
43. Statik Proje: Önder PAKYÜREK
44. Tesisat Projeleri:

FENNİ MES'ULÜN (TUS)

49. Adı Soyadı: Önder PAKYÜREK
50. Adresi: Yeşilyol/ Akabe Apt. No=20/1
51. Taahhüdü: 30.6.1997 — 13412
52. Kurum Sicil No: —
53. Oda Sicil No: 33752

45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı
—	500 m³	500 m³

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: Belediye Çöplüğü

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

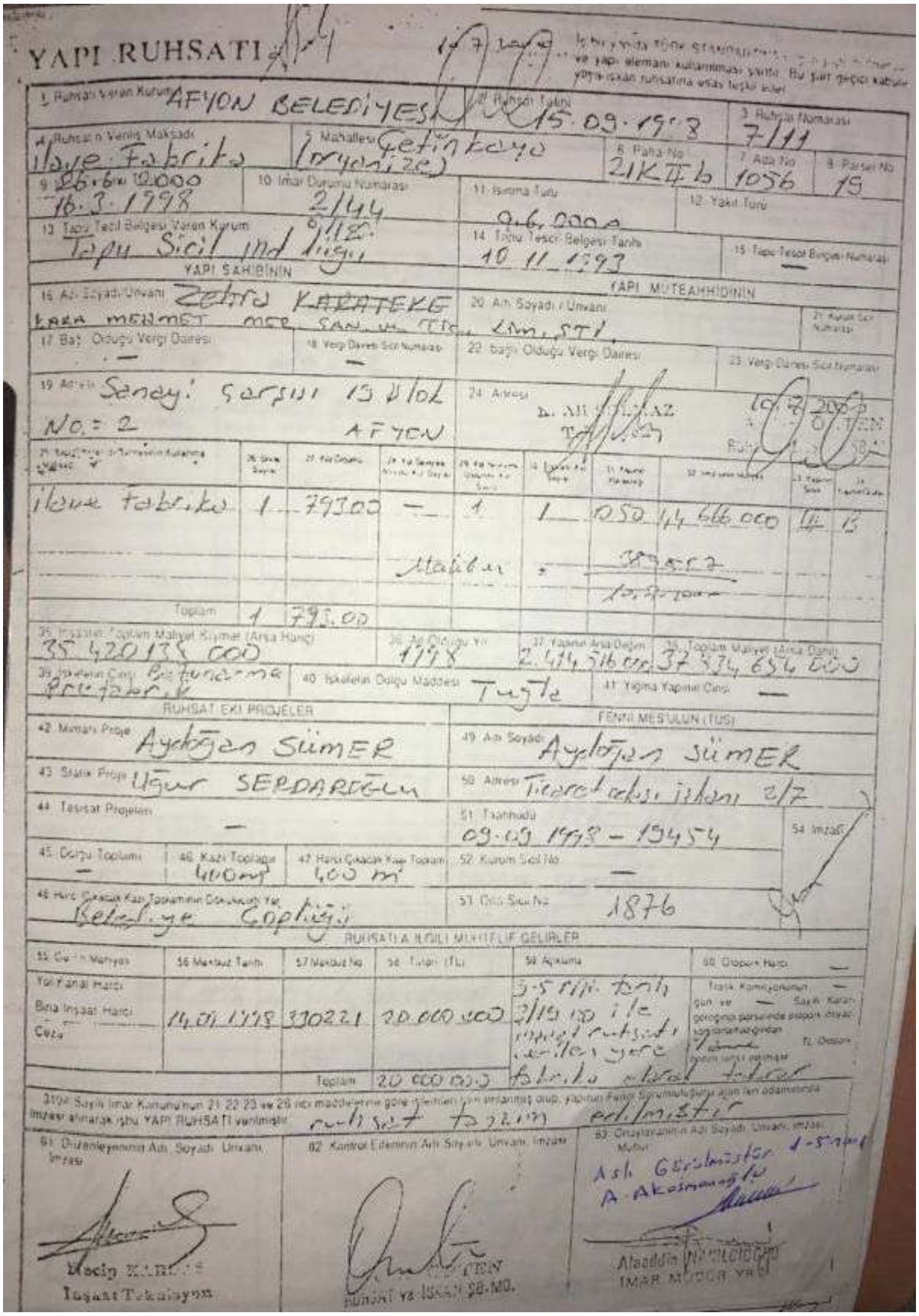
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama
Yol-Kanal Harcı				
Bina-İnşaat Harcı	30.6.1998	319460	20.000.000	
Ceza				
		Toplam	20.000.000	

60. Otopark Harcı: —
Trafik Komisyonunun — gün ve — Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından — TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamından imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: Necip KARDAŞ İnşaat Teknisyen
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası:
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: Alaaddin NAKİLCİOĞLU İMAR MÜDÜR YRD.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



YAPI RUHSATI

1 Ruhsatı Veren Kurum: AFYON BELEDİYESİ — 2 Ruhsat Tarihi: 15.09.1998 — 3 Ruhsat Numarası: 7/111

4 Ruhsatın Veriliş Maksadı: ilave Fabrika — 5 Mahallesi: Çetintepe (Oryanı 22) — 6 Pafta No: 21K II b — 7 Ada No: 1056 — 8 Parsel No: 19

9 26.6m 12.000 16.3.1998 — 10 İmar Durumu Numarası: 2/144 — 11 İskana Tarihi: 9.6.2000 — 12 Yakıt Türü:

13 Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Tapu Sicil Md Lüğü. — 14 Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 10.11.1993 — 15 Tapu Tescil Belgesi Numarası:

YAPI SAHİBİNİN

16 Adı Soyadı-Ünvanı: Zehra KARATEKE KARA MEHMET MCR SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. — 20 Adı Soyadı-Ünvanı:

17 Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: — — 18 Vergi Dairesi Sicil Numarası: — — 22 Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: — 23 Vergi Dairesi Sicil Numarası:

19 Adresi: Sanayi Sarşını 13 Yol No: 2 AFYON — 24 Adresi: D. Ali [illegible] AZ [illegible] 16.7.2002 [illegible]

25 Yapının Cinsi ve Tamamının Kullanma Amacı	26 Blok Sayısı	27 Yapı Derecesi	28 Yapı Sınıfı ve Müteahhitlik Grubu	29 Yapının Oturum Alanındaki Sırası	30 Bağımsız Bölüm Sayısı	31 Yapının Yüklenmiş Değeri	32 Yapının Müteahhidi	33 Yapım Şekli	34 Yapım Türü
ilave fabrika	1	7930.00	—	1	1	1.050.144.666.000		III	B
			Makbuz			38.552			
Toplam	1	7930.00				12.720.000			

35 İnşaatın Toplam Maliyet Kısmet (Arsa Hariç): 35.420.138.000 — 36 Ait Olduğu Yıl: 1998 — 37 Yapının Arsa Değeri: 2.414.516.000 — 38 Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 37.834.654.000

39 İskanın Cinsi: Büyükşehir Belediye — 40 İskanın Dolgu Maddesi: Tuğla — 41 Yığma Yapının Cinsi: —

RUHSAT EKİ PROJELER

42 Mimari Proje: Aydoğan SÜMER — 49 Adı Soyadı: Aydoğan SÜMER

43 Statik Proje: Uğur SERDAROĞLU — 50 Adresi: Ticaret odası ilhanı 2/7

44 Tesisat Projeleri: — — 51 Tasdikte: 09.09.1998 – 19454 — 54 İmzası:

45 Dolgu Toplamı: — — 46 Kazı Toplamı: 400 m³ — 47 Harici Çıkacak Kazı Toplamı: 400 m³ — 52 Kurum Sicil No: —

48 Harici Çıkacak Kazı Toplamının Dökülmesi Yer: Belediye Çöplüğü — 53 Oda Sicil No: 1876

RUHSATA İLİŞKİN MUHTELİF GELİRLER

55 Gelirin Mahiyeti	56 Makbuz Tarihi	57 Makbuz No	58 Tutarı (TL)	59 Açıklama	60 Diğerleri Hariç
Yol Kanalı Hariç				3-5 Kat. tanlı 3/19.120 ile imarlı ruhsatlı binalar yere fabrika olarak tahsis	Trafik Komisyonunun — gün ve — Sayılı Kararı gereğince parsel önünde otopark olarak tahsis edilmiştir. TC. Otopark
Bina İnşaat Harcı	14.01.1998	330221	20.000.000		
Ceza					
	Toplam		20.000.000		

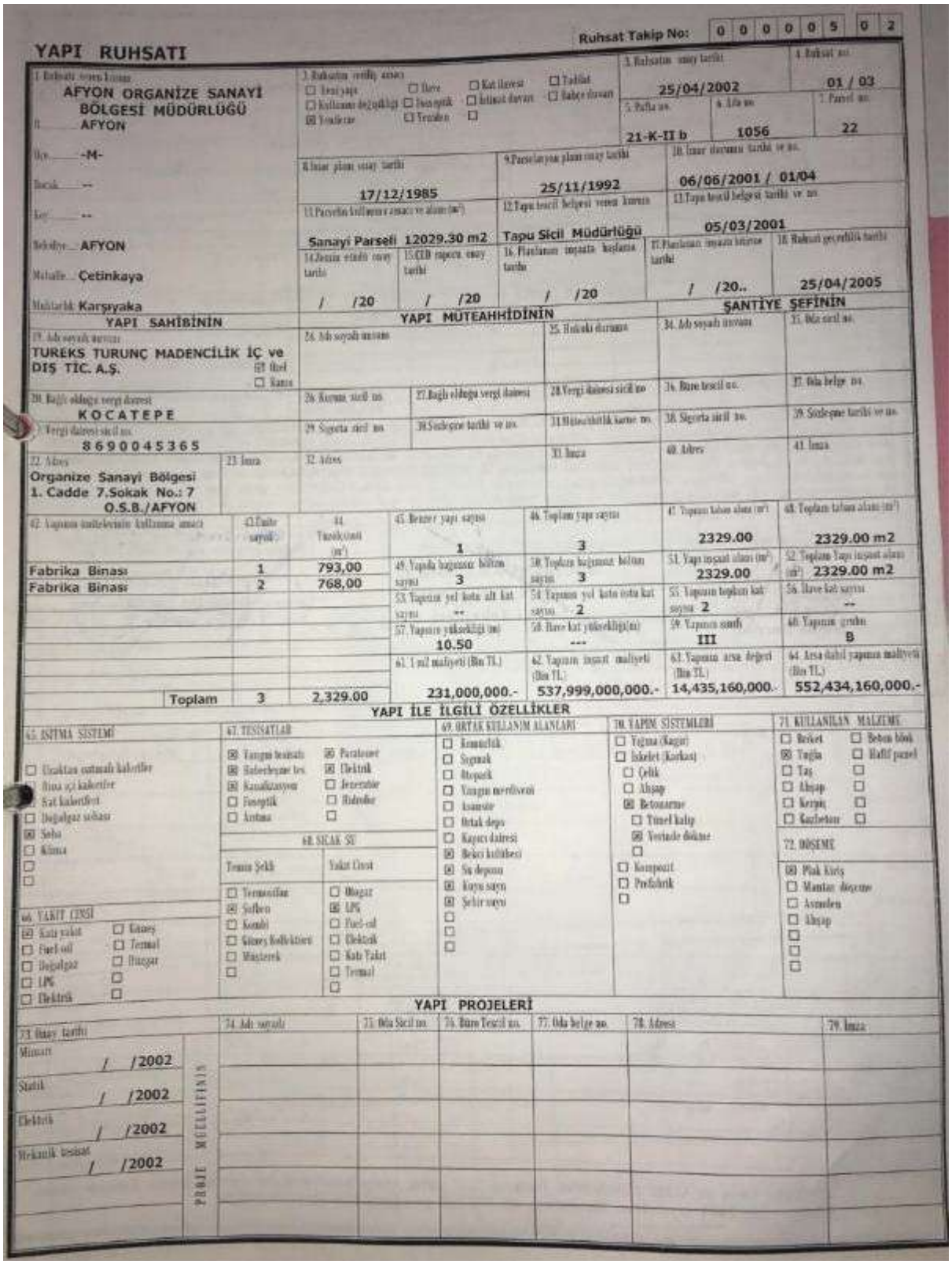
Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerine göre düzenlenen iş programına uygun olarak yapılacak olup, yapının Fenni Sorumluluğuna ait fen adamlarınca imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. ruhsat ta 22.m edilmiştir

61 Düzenleyenin Adı Soyadı Ünvanı İmzası: Mecin KARA İnşaat Teknisyeni

62 Kontrol Edenin Adı Soyadı Ünvanı İmzası: [illegible] RUHSAT VE İSKAN ŞB-MD.

63 Onaylayanın Adı Soyadı Ünvanı İmzası Mührü: Asl. Görevlisidir 1-5 [illegible] A. Akasmanoğlu — Alaaddin [illegible] İMAR MÜDÜR YRD.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 5 0 2

1. Ruhsatı veren İdare: AFYON ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İli: AFYON
İlçe: -M-
Beldesi: --
Köyü: --
Belediye: AFYON
Mahallesi: Çetinkaya
Mevkii: Karşıyaka

2. Ruhsatın verildiği adres: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanma değişikliği ☐ Onarım ☐ Ihtiyaç duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yıkılacak ☐ Tevsiben ☐

3. Ruhsatın onay tarihi: 25/04/2002
4. Ruhsat no: 01 / 03
5. Pafta no: 21-K-II b
6. Ada no: 1056
7. Parsel no: 22
8. İmar planı onay tarihi: 17/12/1985
9. Parselasyon planı onay tarihi: 25/11/1992
10. İmar durumu tarihi ve no: 06/06/2001 / 01/04
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Sanayi Parseli 12029.30 m2
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 05/03/2001
14. Onama esasları onay tarihi: / /20
15. ÇED raporu onay tarihi: / /20
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20
17. Planlanan inşaatın bitirme tarihi: / /20..
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 25/04/2005

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı soyadı unvanı: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ ve DIŞ TİC. A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: KOCATEPE
21. Vergi dairesi sicil no: 8690045365
22. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde 7.Sokak No.: 7 O.S.B./AFYON
23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı unvanı
25. Hüküm durumu
26. Kurum sicil no
27. Bağlı olduğu vergi dairesi
28. Vergi dairesi sicil no
29. Sigorta sicil no
30. Sözleşme tarihi ve no
31. Hüküm/ehliyet kartı no
32. Adres
33. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı unvanı
35. Oda sicil no
36. Büro tescil no
37. Oda belge no
38. Sigorta sicil no
39. Sözleşme tarihi ve no
40. Adres
41. İmza

42. Yapının inşa edileceği kullanma amacı	43. Daire sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının kapalı alanı (m²)	48. Toplam kapalı alanı (m²)
			1	3	2329.00	2329.00 m2
Fabrika Binası	1	793,00	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3	51. Yapı inşaat alanı (m²): 2329.00	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 2329.00 m2
Fabrika Binası	2	768,00	53. Yapının yer kotu altı kat sayısı: --	54. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 2	55. Yapının toplam kat sayısı: 2	56. İlave kat sayısı: --
			57. Yapının yüksekliği (m): 10.50	58. İlave kat yüksekliği(m): ---	59. Yapının sınıfı: III	60. Yapının grubu: B
			61. 1 m2 maliyeti (Bin TL): 231,000,000.-	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 537,999,000,000.-	63. Yapının arsa değeri (Bin TL): 14,435,160,000.-	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 552,434,160,000.-
Toplam	3	2,329.00				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Ocaktan ısınmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☐ Klima

66. YAKIT CİNSİ: ☒ Katı yakıt ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik ☐ Güneş ☐ Termal ☐ Hangar

67. TESİSATLAR: ☒ Yangın hortumlu ☒ Sulama ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☒ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor

68. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☒ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müşterek — Yakıt Cinsi: ☐ Hiçbiri ☒ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kantincilik ☐ Sığınak ☐ Hizmetçi ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☒ Kuyu sayısı ☒ Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Temel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif parsel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Kazıbeton

72. DÖŞEME: ☒ Plak kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

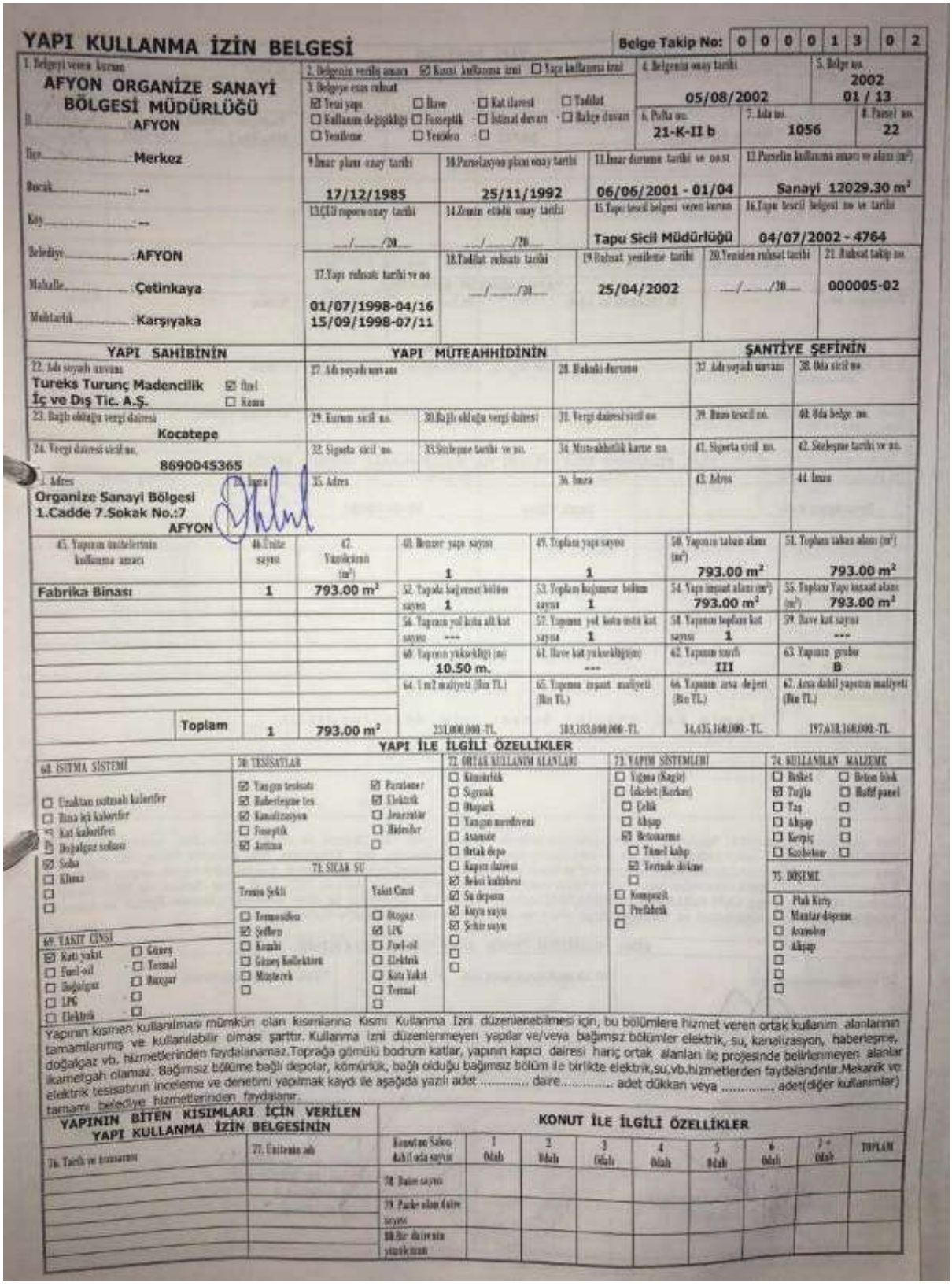
YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda Sicil no	76. Büro Tescil no	77. Oda belge no	78. Adres	79. İmza
Mimari / /2002						
Statik / /2002						
Elektrik / /2002						
Mekanik tesisat / /2002						

PROJE MÜELLİFİNİN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.8. Yapı Kullanma İzin Belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 1 3 0 2

1. Belgeyi veren kurum: AFYON ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
İl: AFYON
İlçe: Merkez
Bucak: --
Köy: --
Belediye: AFYON
Mahalle: Çetinkaya
Muhtarlık: Karşıyaka

2. Belgenin verildiği amaç: ☑ Kısmi kullanma izni ☐ Yapı kullanma izni
3. Belgeye esas ruhsat: ☑ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fenalık ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yenileme ☐
4. Belgenin onay tarihi: 05/08/2002
5. Belge no: 2002 01 / 13
6. Pafta no: 21-K-II b
7. Ada no: 1056
8. Parsel no: 22
9. İmar planı onay tarihi: 17/12/1985
10. Parselasyon planı onay tarihi: 25/11/1992
11. İmar durumu tarihi ve no: 06/06/2001 - 01/04
12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Sanayi 12029.30 m²
13. İfrağ raporu onay tarihi: .../.../20...
14. Zemin etüdü onay tarihi: .../.../20...
15. Yapı tescil belgesi veren kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü
16. Yapı tescil belgesi no ve tarihi: 04/07/2002 - 4764
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 01/07/1998-04/16 15/09/1998-07/11
18. Tadilat ruhsatı tarihi: .../.../20...
19. Ruhsat yenileme tarihi: 25/04/2002
20. Yeniden ruhsat tarihi: .../.../20...
21. Ruhsat takip no: 000005-02

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı unvanı: Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ☑ Özel ☐ Kamu	27. Adı soyadı unvanı	37. Adı soyadı unvanı
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kocatepe	29. Kurum sicil no. / 30. Bağlı olduğu vergi dairesi / 31. Vergi dairesi sicil no	39. Ticaret sicil no. / 40. Oda belge no.
24. Vergi dairesi sicil no: 8690045365	32. Sigorta sicil no. / 33. Sözleşme tarihi ve no. / 34. Müteahhitlik karne no.	41. Sigorta sicil no. / 42. Sözleşme tarihi ve no.
25. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 7.Sokak No.:7 AFYON / 26. İmza	35. Adres / 36. İmza	43. Adres / 44. İmza

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m²)	51. Toplam taban alanı (m²)
Fabrika Binası	1	793.00 m²	1	1	793.00 m²	793.00 m²
Toplam	1	793.00 m²				

52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
54. Yapı inşaat alanı (m²): 793.00 m²
55. Toplam Yapı inşaat alanı (m²): 793.00 m²
56. Yapının yer üstü kat adedi sayısı: ---
57. Yapının yer üstü kat sayısı: 1
58. Yapının toplam kat sayısı: 1
59. İlave kat sayısı: ---
60. Yapının yüksekliği (m): 10.50 m.
61. İlave kat yüksekliğinin: ---
62. Yapının sınıfı: III
63. Yapının grubu: B
64. 1 m2 maliyeti (Bin TL): 233.000.000 -TL
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 183.153.000.000 -TL
66. Yapının arsa değeri (Bin TL): 14.435.160.000 -TL
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 197.618.160.000 -TL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☑ Soba ☐ Klima
69. YAKIT CİNSİ: ☑ Katı yakıt ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik ☐ Güneş ☐ Termal ☐ Diğer
70. TESİSATLAR: ☑ Yangın tesisatı ☑ Haberleşme tes. ☑ Kanalizasyon ☐ Fenalık ☑ Asansör ☑ Paratoner ☑ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor
71. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☑ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müşterek / Yakıt Cinsi: ☐ Odun ☑ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal
72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☑ Bekçi kulübesi ☑ Su deposu ☑ Kuyu suyu ☑ Şehir suyu
73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☑ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☑ Tevzide dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☑ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton
75. DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik,su,vb.hizmetlerden faydalanırlar.Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet ..... daire..... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Üniversite adı	Konutun Salon Adalı oda sayısı	1 Odalı	2 Odalı	3 Odalı	4 Odalı	5 Odalı	6 Odalı	7+ Odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Packe olan daire sayısı								
		80. Bir dairesin yüzölçümü								

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - MERKEZ

KARŞIYAKA - 13 ADA - 1 PARSEL
KARŞIYAKA - 13 ADA - 5 PARSEL
KARŞIYAKA - 13 ADA - 6 PARSEL
BEYYAZI - 0 ADA - 3059 PARSEL
BEYYAZI - 0 ADA – 3060 PARSEL

5 ADET TARLA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200069
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Karşıyaka Mahallesi, 13 Ada 1, 5, 6 Parseller ve Beyyazı Mahallesi, 0 Ada 3059, 3060 Parseller, Merkez/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	111908041, 111908348, 111908352, 4198897, 5576452
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 13 Ada 1, 5, 6 Parseller ve Beyyazı Mahallesi, 0 Ada 3059, 3060 Parseller
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Mermer Tozu Depolama Alanı

Rapor Tarihine Göre Taşınmazlardaki Tureks Turunç A.Ş. Paylarının;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**Toplam**	**KDV Hariç**	**6.304.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**7.438.720.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**6.304.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**7.438.720.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde yer alan 13 ada 1 parsel sayılı, 12.905,47 m2 yüzölçümlü, 13 ada 5 parsel sayılı, 6.546,81 m2 yüzölçümlü, 13 ada 6 parsel sayılı, 6.930,96 m2 yüzölçümlü; Beyyazı Mahallesi'nde yer alan 0 ada 3059 parsel sayılı, 19.150 m2 yüzölçümlü, 0 ada 3060 parsel sayılı, 18.150 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Karşıyaka Mahallesi, 13 ada 1, 5, 6 parseller ve Beyyazı Mahallesi, 0 ada 3059, 3060 parsellerdir. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nin bitişiğinde bulunan taşınmazlar, Afyonkarahisar - Eskişehir Karayolu'na yaklaşık 3 km uzaklıktadır. Yakın çevrede; Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, depolama alanları ve tarlalar yer almaktadır.

13 Ada 1 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeybatısındaki kadastro yoluna yaklaşık 46 m cephesi bulunan parselin öteki sınırı komşu parselle bitişiktir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.7906, 30.5709" biçimdedir.

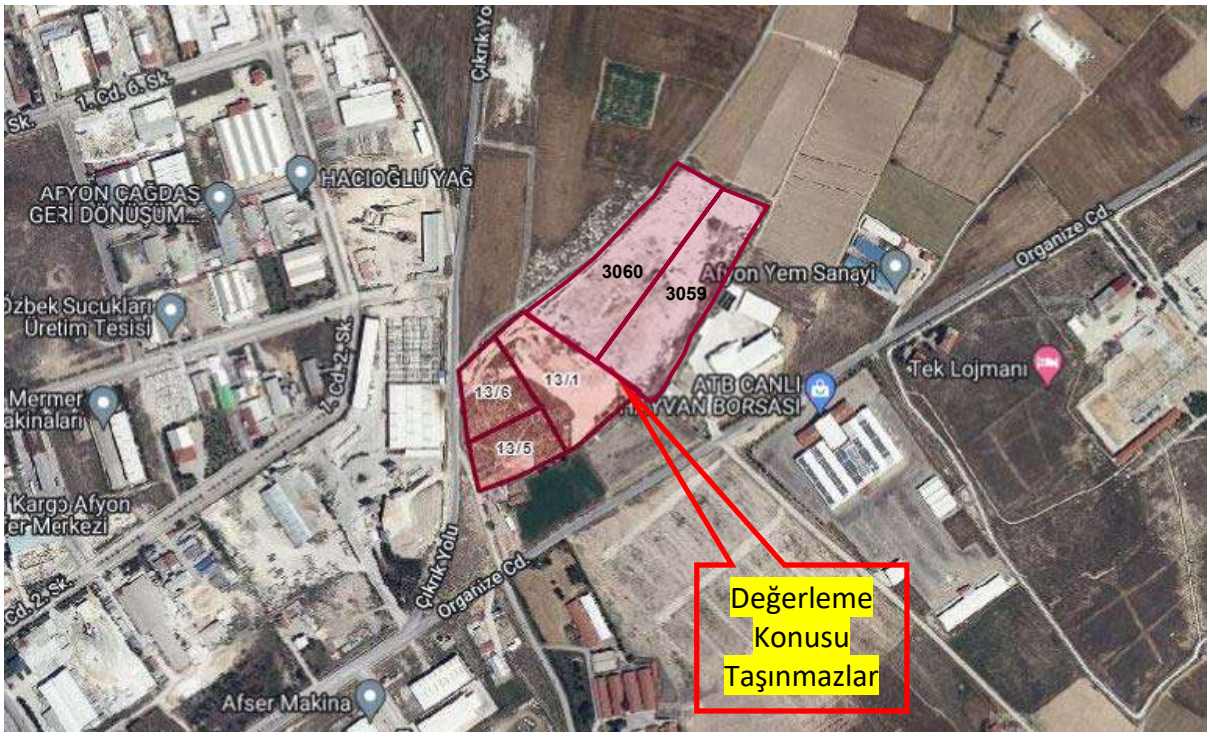
13 Ada 5 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güneybatısındaki kadastro yoluna yaklaşık 58 m cephesi bulunan parselin öteki sınırı komşu parselle bitişiktir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.7898, 30.5702" biçimdedir.

13 Ada 6 Parsel: Geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeybatısındaki kadastro yoluna yaklaşık 59 m, batısındaki Çıkrık Yolu'na 85 m cephesi bulunan parselin öteki sınırı komşu parselle bitişiktir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.7904, 30.5699" biçimdedir.

3059 Parsel: Geometrik olarak yamuk dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Güneybatısından Susuz Caddesi'ne bağlı sokağa cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.7913, 30.5723" biçimimdedir.

3060 Parsel: Geometrik olarak yamuk dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Güneybatısından Susuz Caddesi'ne bağlı sokağa cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.7916, 30.5715" biçimimdedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	13
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	12.905,47
Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	3
Mevkii	Çapak	Sayfa No	243
Pafta No	K25-A-22-A-2-C, K25-A-22-A-2	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	Tarla		

	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
Sahibi	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	420282/442368
	Akile Bağatur	5760/442368
	Zehra Bağatur	4320/442368
	İbrahim Arslantürk	3240/442368
	Şükran Özköse	1620/442368
	Ali Arslantürk	1620/442368
	Hasan Hüseyin Çobanbay	2439/442368
	Mustafa Çobanbay	2439/442368
	Hasan Çobanbay	324/442368
	Abdullah Çobanbay	324/442368

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	13
İlçesi	Merkez	Parsel No	5

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	6.546,81
Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	3
Mevkii	Çapak	Sayfa No	247
Pafta No	K25-A-22-A-2-C, K25-A-22-A-2	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	13
İlçesi	Merkez	Parsel No	6
Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	6.930,96
Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	3
Mevkii	Çapak	Sayfa No	248
Pafta No	K25-A-22-A-2-C, K25-A-22-A-2	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	0
İlçesi	Merkez	Parsel No	3059
Mahallesi	Beyyazı	Yüzölçümü (m2)	19.150,00
Köyü	-	Yevmiye No	12885
Sokağı	-	Cilt No	31
Mevkii	Kızılyer	Sayfa No	3042
Pafta No	K25-A-22-A-2-C, K25-A-22-A-2	Tapu Tarihi	17.09.2007
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	0
İlçesi	Merkez	Parsel No	3060
Mahallesi	Beyyazı	Yüzölçümü (m2)	18.150,00
Köyü	-	Yevmiye No	675
Sokağı	-	Cilt No	31
Mevkii	Kızılyer	Sayfa No	3043
Pafta No	K25-A-22-A-2-C, K25-A-22-A-2	Tapu Tarihi	24.01.2006

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Niteliği	Tarla	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:
0 Ada 3059 Parsel Üzerinde
- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir (27.09.2021 – 40153).

Şerhler Bölümü:
13 Ada 1 Parsel Üzerinde, Tureks Turunç … A.Ş. Payı Dışındaki Paylar Üzerinde
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince Karayolları lehine kamulaştırma şerhi (26.04.1995 – 2706).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:
13 Ada 5 ve 6 Parseller Üzerinde
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 1.000.000.- USD'lik ipotek (06.11.2007 – 14725).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, 2.000.000.- TL'lik ipotek (07.11.2007 – 14800).

0 Ada 3060 Parsel Üzerinde
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 1.000.000.- USD'lik ipotek (06.11.2007 – 14723).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, 5.000.000.- TL'lik ipotek (07.11.2007 – 14803).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler
Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlarının parsellerinin güncel imar durumu; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" içerisinde kalmaktadır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma
Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma
-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri
-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma
-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar
-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın olmaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılabilmiştir.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arazileri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

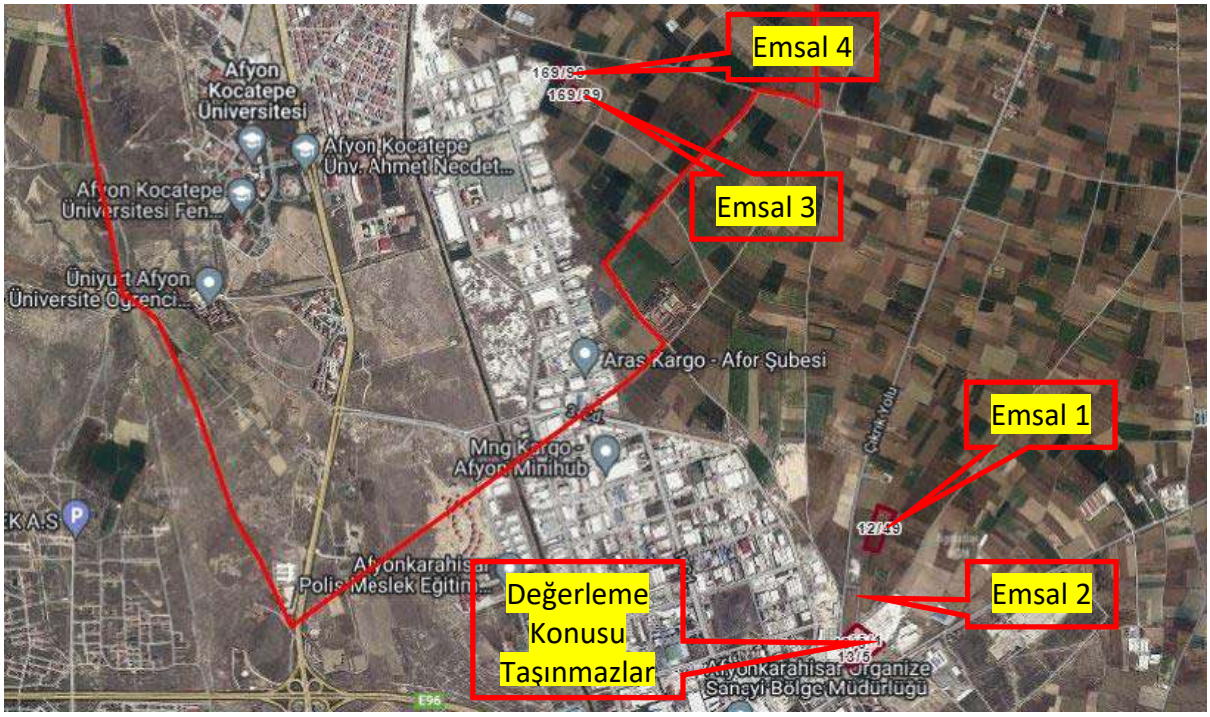
- **Satılık Tarla (Nur Emlak / 543 – 831 45 64)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 460 m kuzeyinde, Karşıyaka Mahallesi, 12 ada 49 parsel sayılı, 16.852,56 m2 yüzölçümlü tarla 1.900.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 113.- TL]*

- **Satılık Tarla (Şanlı Gayrimenkul / 555 – 338 80 02)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 250 m kuzeyinde, Beyyazı Mahallesi, 0 ada 4032 parsel sayılı, 7.571 m2 yüzölçümlü tarla 720.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 95.- TL]*

- **Satılık Tarla (Er Yapı Gayrimenkul / 532 – 701 60 90)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,05 km kuzeybatısında, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 169 ada 89 parsel sayılı, 3.758,83 m2 yüzölçümlü tarla 400.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 106.- TL]*

- **Satılık Tarla (Duman Gayrimenkul / 542 – 494 94 14)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,2 km kuzeybatısında, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 169 ada 96 parsel sayılı, 3.165,73 m2 yüzölçümlü tarla 300.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 95.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatının yaklaşık 100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Tureks Turunç ... A.Ş. Payı (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Pay Değeri (TL)
1	Karşıyaka	13	1	12.905,47	12.261,14	100	1.226.000
2	Karşıyaka	13	5	6.546,81	6.546,81	100	655.000
3	Karşıyaka	13	6	6.930,96	6.930,96	100	693.000
4	Beyyazı	0	3059	19.150,00	19.150,00	100	1.915.000
5	Beyyazı	0	3060	18.150,00	18.150,00	100	1.815.000
							6.304.000

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması
Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri
Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenli bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer almaktadırlar. Bu durumlarıyla, taşınmazlar için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri
Güncel ekonomik koşullar ve toplam değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların tümünün arazileri için 17.500.- TL dolayında aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Taşınmazların niteliklerinin, imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama
-

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
-

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Tapu kütüklerinde yer alan kayıtlar, Tureks Turunç … A.Ş. paylarının değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazların değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazlardaki Tureks Turunç … A.Ş. paylarının "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazları 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değerleri toplamı 6.304.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazların Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri toplamı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazın Değeri;	
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Aralık 19	-	-	-	2.123.000	2.123.000
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	2.649.000	2.649.000
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	6.304.000	6.304.000

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde yer alan 13 ada 1 parsel sayılı, 12.905,47 m2 yüzölçümlü, 13 ada 5 parsel sayılı, 6.546,81 m2 yüzölçümlü, 13 ada 6 parsel sayılı, 6.930,96 m2 yüzölçümlü; Beyyazı Mahallesi'nde yer alan 0 ada 3059 parsel sayılı, 19.150 m2 yüzölçümlü, 0 ada 3060 parsel sayılı, 18.150 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**13 Ada 1 Parsel *(Tureks Turunç Payı)***	**KDV Hariç**	**1.226.000.- TL**	**91.815.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**1.446.680.- TL**	**108.341.- USD**
	13 Ada 5 Parsel	**KDV Hariç**	**655.000.- TL**	**49.053.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**772.900.- TL**	**57.882.- USD**
	13 Ada 17 Parsel	**KDV Hariç**	**693.000.- TL**	**51.898.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**817.740.- TL**	**61.240.- USD**
	0 Ada 3059 Parsel	**KDV Hariç**	**1.915.000.- TL**	**143.413.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**2.259.700.- TL**	**169.228.- USD**
	0 Ada 3060 Parsel	**KDV Hariç**	**1.815.000.- TL**	**135.925.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**2.141.700.- TL**	**160.391.- USD**

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Mevcut Durum Piyasa Değeri	**13 Ada 1 Parsel *(Tureks Turunç Payı)***	**KDV Hariç**	**1.226.000.- TL**	**91.815.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**1.446.680.- TL**	**108.341.- USD**
	13 Ada 5 Parsel	**KDV Hariç**	**655.000.- TL**	**49.053.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**772.900.- TL**	**57.882.- USD**
	13 Ada 17 Parsel	**KDV Hariç**	**693.000.- TL**	**51.898.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**817.740.- TL**	**61.240.- USD**
	0 Ada 3059 Parsel	**KDV Hariç**	**1.915.000.- TL**	**143.413.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**2.259.700.- TL**	**169.228.- USD**
	0 Ada 3060 Parsel	**KDV Hariç**	**1.815.000.- TL**	**135.925.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**2.141.700.- TL**	**160.391.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 13,3530.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

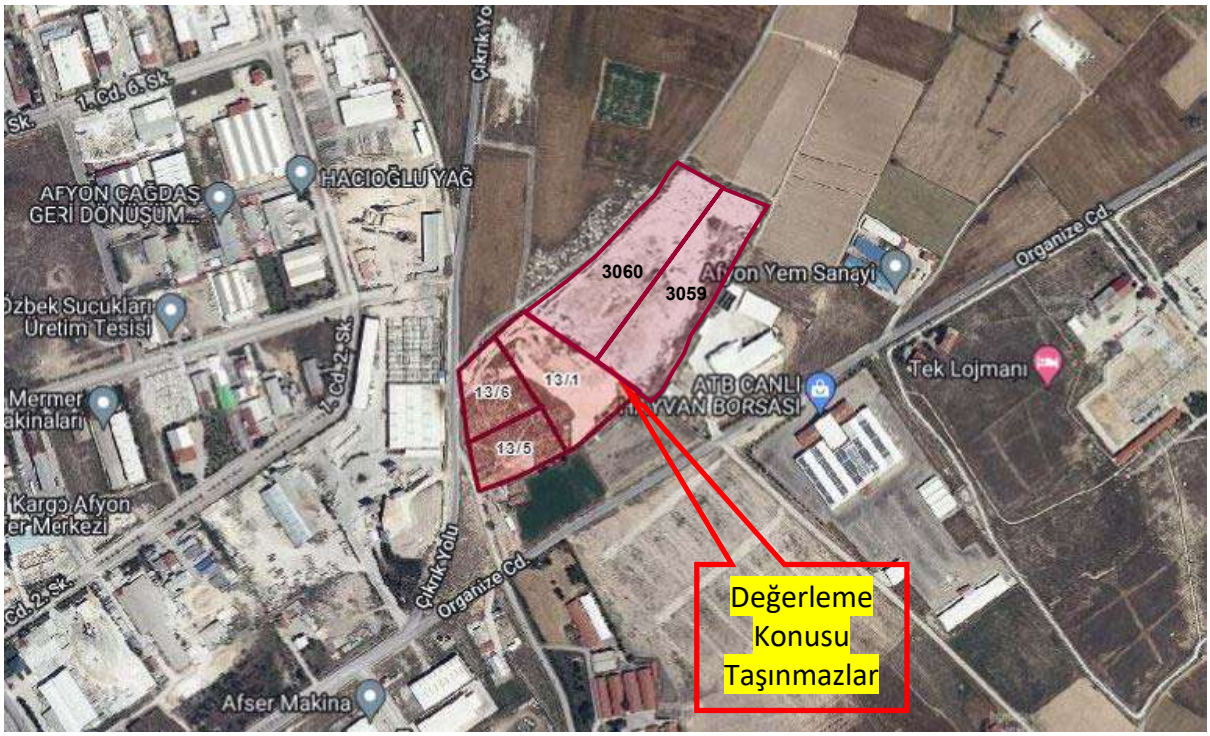
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12











www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kayıtları

13 Ada 1 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111908041
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak
Cilt/Sayfa No:	3/243
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13/1
AT Yüzölçüm(m2):	12905.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554080549	(SN:12116157) AKİLE BAĞATUR : SALİH Kızı	-	57600/4423680	168.04	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	
554080551	(SN:12116158) ZEHRA BAĞATUR : NURİ Kızı	-	43200/4423680	126.03	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554080553	(SN:12116159) İBRAHİM ARSLANTÜRK : HACI İBRAHİM Oğlu	-	32400/4423680	94.52	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554080555	(SN:12116160) ŞÜKRAN ÖZKÖSE : İBRAHİM Kızı	-	16200/4423680	47.26	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

						Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	
554080557	(SN:12116161) ALİ ARSLANTÜRK : İBRAHİM Oğlu	-	16200/4423680	47.26	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554080558	(SN:12377390) HASAN HÜSEYİN ÇOBANBAY : ABDURRAHMAN Oğlu	-	24390/4423680	71.15	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554080559	(SN:12116163) MUSTAFA ÇOBANBAY : ABDURRAHMAN Oğlu	-	24390/4423680	71.15	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554080563	(SN:12116164) HASAN ÇOBANBAY : İBRAHİM Oğlu	-	3240/4423680	9.45	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554080566	(SN:12116165) ABDULLAH ÇOBANBAY : İBRAHİM Oğlu	-	3240/4423680	9.45	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

						Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	
554080569	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	4202820/4423680	12261.14	12905.47	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	AKİLE BAĞATUR	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	ZEHRA BAĞATUR	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	İBRAHİM ARSLANTÜRK	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	ŞÜKRAN ÖZKÖSE	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	ALİ ARSLANTÜRK	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	HASAN HÜSEYİN ÇOBANBAY	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	MUSTAFA ÇOBANBAY	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	HACİZ: AFYON 2. İCRA MÜD. 2002/4377 ES. MUSTAFA COBANBAY HİS.	MUSTAFA ÇOBANBAY		Afyonkarahisar - 02-07-2002 00:00 - 4707	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	HASAN ÇOBANBAY	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	
Serh	2942 SAYILI YASANIN 31/B MAD. GEREĞİNCE KARAYOLLARI LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ.	ABDULLAH ÇOBANBAY	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Afyonkarahisar - 26-04-1995 00:00 - 2706	

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

13 Ada 5 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111908348
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak
Cilt/Sayfa No:	3/247
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13/5
AT Yüzölçüm(m2):	6546.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554082030	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6546.81	6546.81	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	

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	CARİ DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725	-

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	2000000.00 TL	CARİ-DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800	-

BİLGİ AMAÇLIDIR AÇIKLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

13 Ada 6 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111908352
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.
Mevkii:	Çapak
Cilt/Sayfa No:	3/248
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13/6
AT Yüzölçüm(m2):	6930.96
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554082051	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6930.96	6930.96	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	

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	CARİ DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:16 - 14725	-

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	2000000.00 TL	CARİ-DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 13 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:02 - 14800	-

BİLGİ AMAÇLIDIR AÇIKLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

0 Ada 3059 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	4198897
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	BEYYAZI Köyü
Mevkii:	KIZILYER
Cilt/Sayfa No:	31/3042
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/3059
AT Yüzölçüm(m2):	19150.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Afyonkarahisar - 27-09-2021 09:23 - 40153	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48596534	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19150.00	19150.00	Satış 17-09-2007 12885	-

0 Ada 3060 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	5576452
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	BEYYAZI Köyü
Mevkii:	KIZILYER
Cilt/Sayfa No:	31/3043
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/3060
AT Yüzölçüm(m2):	18150.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
12621425	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18150.00	18150.00	Satış 24-01-2006 675	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Ipotek

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 Köyü - (Aktif) - 3060 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	-

Ipotek

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 Köyü - (Aktif) - 3060 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	-

AÇILDI

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - MERKEZ - SELÇUKLU

4158 ADA - 2 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200070
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Selçuklu Mahallesi, 4158 Ada, 2 Parsel, Merkez/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	111197805
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Selçuklu Mahallesi, 4158 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Arsa
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Ticaret Alanı, Bitişik Düzen, KAKS: 1,50, 5 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**KDV Hariç**	**4.250.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**5.015.000.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**4.250.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**5.015.000.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Selçuklu Mahallesi, 4158 ada, 2 parsel sayılı, 1.307,28 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "*Selçuklu Mahallesi, 4158 Ada, 2 Parsel, Merkez/Afyonkarahisar*" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinden güneye doğru ilerlenirken sağa ayrılan 2132. Sokak'a girilip yaklaşık 115 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz solda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 2132. Sokak ile 2131. Sokak kesişiminde yer almaktadır. Yakın çevrede; Afyonkarahisar Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, tren garı, boş arsalar ve 3 - 4 katlı konut yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu gelişim görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Kuzeybatısındaki 2131. Sokak'a yaklaşık 27 m ve güneydoğusundaki 2130. Sokak'a yaklaşık 26 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan parselin etrafında sınırlarını belirleyen bir duvar, çit vb. bulunmamaktadır. Koordinatları; "38.7669, 30.5418" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	4158
İlçesi	Merkez	Parsel No	2
Mahallesi	Selçuklu	Yüzölçümü (m2)	1.307,28
Köyü	-	Yevmiye No	37701
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	-	Sayfa No	1091

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Pafta No	K25-A-21-C-2-D	Tapu Tarihi	10.11.2020
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 1.000.000.- USD'lik ipotek (06.11.2007 - 14730).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 5.000.000.- TL'lik ipotek (07.11.2007 - 14801).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, "*Ticaret Alanı, Bitişik Düzen, KAKS: 1,50, 5 Kat*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Gelişmekte olan bir bölgede bulunması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılmış Arsa (03 Yatırım Emlak / 530 – 309 30 03)**: Değerleme konusu taşınmazın güneybatı bitişiğinde, aynı imar durumuna sahip, 4158 ada 3 parsel sayılı, 1.333,94 m2 yüzölçümlü arsanın yaklaşık 3 ay önce 4.000.000.- TL'den satıldığı bilgisi alınmıştır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.999.- TL]*

- **Satılık Arsa (Yapar Gayrimenkul / 501 – 325 44 85)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 880 m kuzeyinde, ara sokak cepheli, yapılaşma hakkı daha düşük, konut alanı (KAKS: 0,40) imarlı, Osmangazi Mahallesi, 2193 ada 12 parsel sayılı, 450,01 m2 yüzölçümlü arsa 1.125.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.500.- TL]*

- **Satılık Arsa (Piramit Gayrimenkul / 516 – 164 08 88)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 940 m kuzeybatısında, ara sokak cepheli, yapılaşma hakkı daha düşük, konut alanı (KAKS: 0,40) imarlı, Osmangazi Mahallesi, 3220 ada 2 parsel sayılı, 300,80 m2 yüzölçümlü arsa 745.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.477.- TL]*

- **Satılık Arsa (03 Egem Gayrimenkul / 532 – 227 11 52)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1,03 km kuzeyinde, ara sokak cepheli, yapılaşma hakkı daha düşük, konut alanı (KAKS: 0,40) imarlı, Osmangazi Mahallesi, 2190 ada 15 parsel sayılı, 297,45 m2 yüzölçümlü arsa 750.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.521.- TL]*

- **Piyasa Araştırması (03 Yatırım Emlak / 530 – 309 30 03)**: Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip çok az arsa olduğu, konut alanı (KAKS: 40) imarlı arsaların 2.500.- TL/m2 dolayında satılabileceği, ancak taşınmazın hem ticari imarlı olması hem de yapılaşma koşullarının yüksek olması nedeniyle 3.500.-TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Metrekare satış fiyatı: 3.500.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsaların satışı için, 3.000 – 3.500 TL/m2 fiyatlar istenebildiği görülmüş; yüksek yapılaşma hakkı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 3.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; (1.307,28 m2 x 3.250.- TL) = ~ **4.250.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olup "*Ticaret Alanı*" imarlı olan değerleme konusu taşınmaz için güncel bir gelir akımı söz konusu olmadığından, değerin belirlenmesinde gelir yöntemi uygulanmamıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri
Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 12.500.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın parselinin "*ticaret alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama
Değerleme konusu taşınmazla ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
Parsel üzerinde bina bulunmamaktadır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Değerleme konusu taşınmazın yeniden yapılaştırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Taşınmazın tapu kütüğünün;
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*2 adet ipotek*"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılması yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazın 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değeri 4.250.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazın Değeri;	
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Aralık 19	-	-	-	1.431.000	1.431.000
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	1.786.000	1.786.000
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	4.250.000	4.250.000

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Selçuklu Mahallesi, 4158 ada, 2 parsel sayılı, 1.307,28 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**4.250.000.- TL**	**318.281.- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**5.015.000.- TL**	**375.571.- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**4.250.000.- TL**	**318.281.- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**5.015.000.- TL**	**375.571.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 13,3530.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

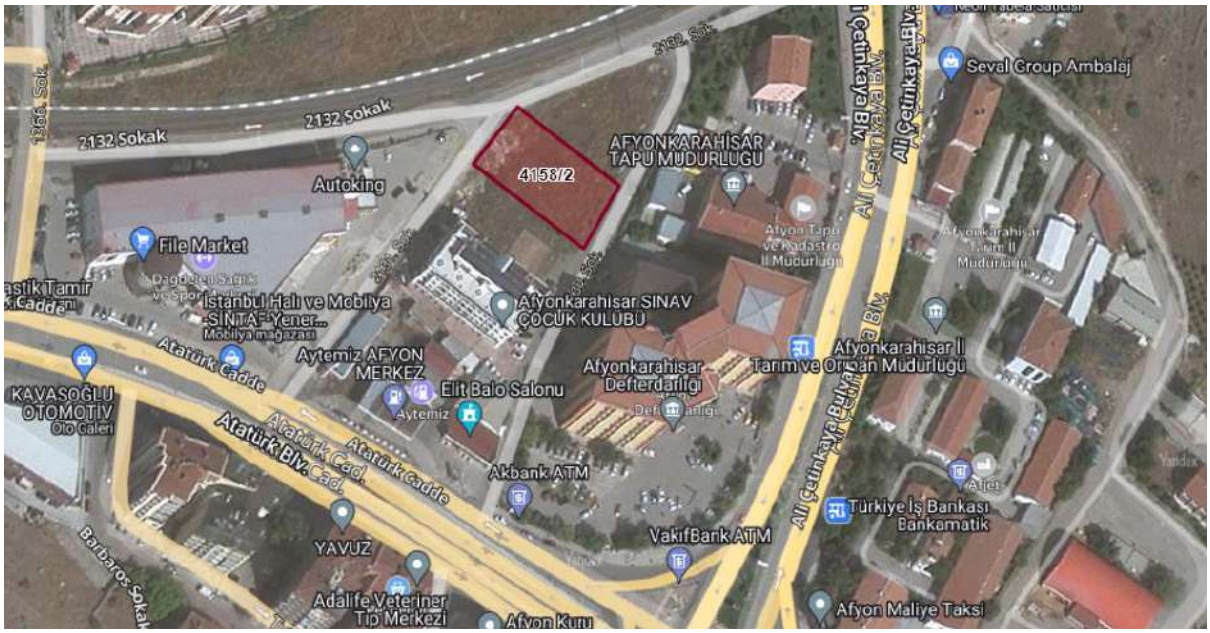
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.2. Fotoğraflar







www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	111197805
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	SELÇUKLU Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	11/1091
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	4158/2
AT Yüzölçüm(m2):	1307.28
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
547945196	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1307.28	1307.28	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 10-11-2020 37701	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	1000000.00 USD	CARİ-DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:31 - 14730

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - SELÇUKLU Mah. - (Aktif) - 4158 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:31 - 14730	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	5000000.00 TL	CARİ-DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:03 - 14801

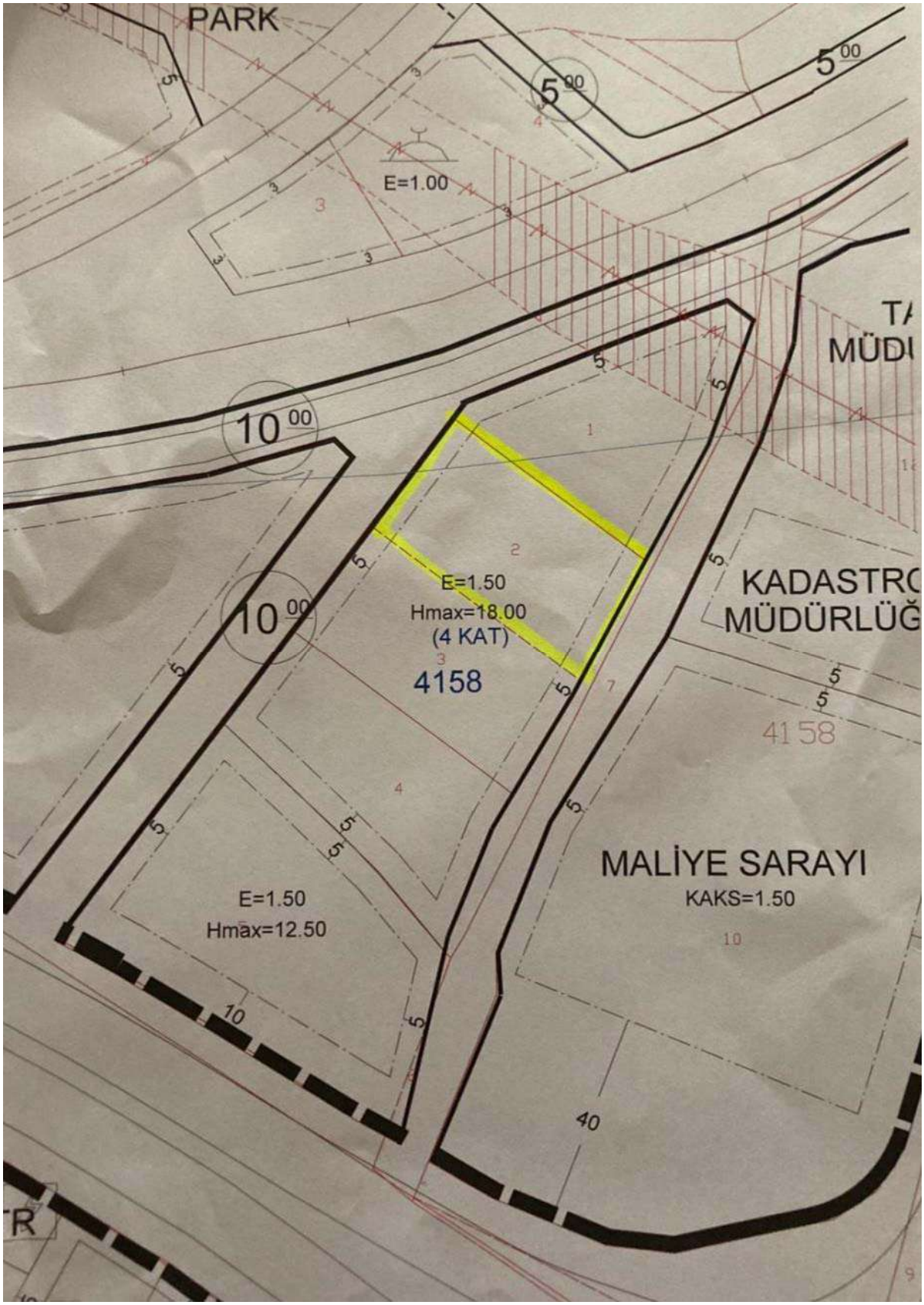
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Afyonkarahisar - SELÇUKLU Mah. - (Aktif) - 4158 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:03 - 14801	-

BİLGİ AMAÇLIDIR
AÇIKLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.4. İmar Paftası



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - ÇAY- GÖCEN
152 ADA - 1 PARSEL

AFYONKARAHİSAR - ŞUHUT - İCİKLİ
0 ADA – 540, 542 PARSEL

3 ADET TARLA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200005
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Göcen Mahallesi, Hamaz Mevki, 152 Ada 1 Parsel Çay/Afyonkarahisar İcikli Mahallesi, Çömlekci Mevki, 0 Ada 540, 542 Parseller, Şuhut /Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	70685532, 73920934, 73920936
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi, 152 Ada, 1 Parsel ve Afyonkarahisar İli, Şuhut Mahallesi, 0 Ada, 540 ve 542 Parseller
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Mermer Tozu Depolama Alanı

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**Toplam**	**KDV Hariç**	**75.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**88.500.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**75.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**88.500.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi, 152 ada, 1 parsel sayılı ve 7.372,35 m2 yüzölçümlü; Afyonkarahisar İli, Şuhut İlçesi İcikli Mahallesi, 0 adada yer alan; 540 parsel sayılı ve 3.250 m2 yüzölçümlü, 542 parsel sayılı ve 4.400 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

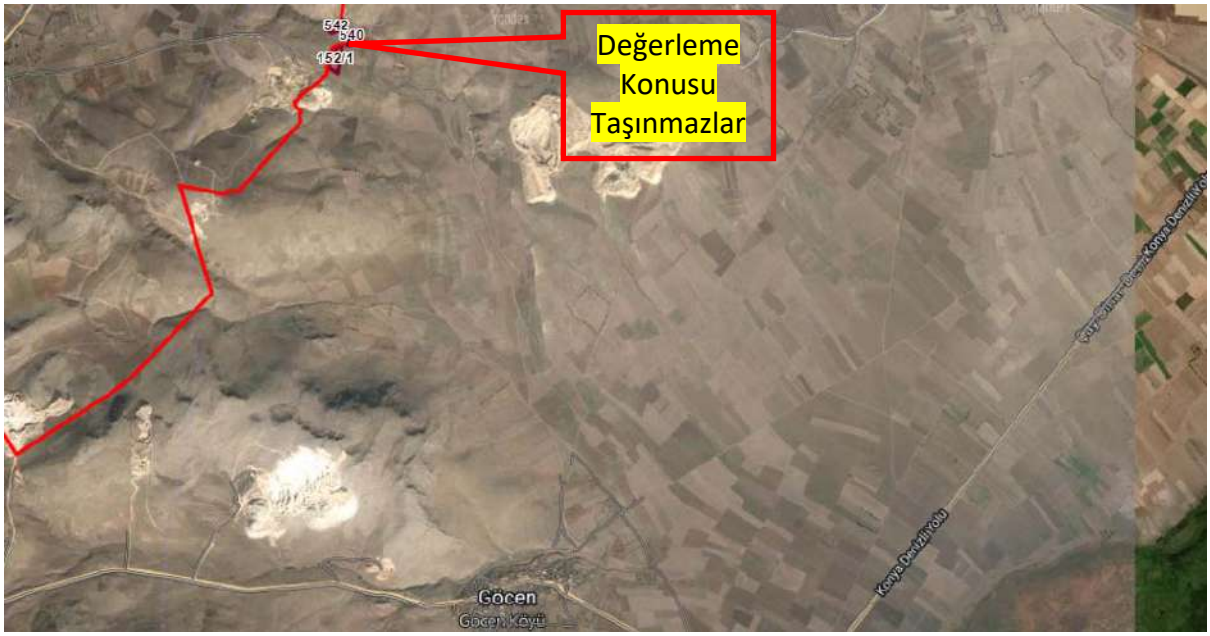
2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 152 ada 1 parsel, Çay İlçesi sınırları içinde; 0 ada 540 ve 542 parseller Şuhut İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Konya – Denizli Karayolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 4,55 km kuzeybatısında, Göcen Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 3,45 km kuzeybatısında, İcikli Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında yer alan taşınmazların yakın çevresinde; mermer depolama alanları ve tarlalar yer almaktadır.

Çay İlçesi Göcen Mahallesi 152 Ada 1 Parsel: Geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeyindeki ve kuzeybatısındaki kadastro yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Büyük bölümünde toprağın kazılarak büyük bir çukur oluşturulduğu görülmüştür. Koordinatları; "38.4221, 30.7118" biçimdedir.

Şuhut İlçesi İcikli Mahallesi 0 ada 540 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Kuzeyindeki ve güneyindeki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.4233, 30.7130" biçimimdedir.

Şuhut İlçesi İcikli Mahallesi 0 ada 542 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Güneyindeki ve kuzeybatısındaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.4239, 30.7119" biçimimdedir.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	152
İlçesi	Çay	Parsel No	1
Mahallesi	Göcen	Yüzölçümü (m2)	7.372,35
Köyü	-	Yevmiye No	6340
Sokağı	-	Cilt No	7
Mevkii	Hamaz	Sayfa No	611
Pafta No	A2ıiıa	Tapu Tarihi	06.12.2019
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	0
İlçesi	Şuhut	Parsel No	540
Mahallesi	icikli	Yüzölçümü (m2)	3.250,00
Köyü	-	Yevmiye No	64
Sokağı	-	Cilt No	6
Mevkii	Çömlekçi	Sayfa No	538
Pafta No	L25.A2.3A.	Tapu Tarihi	08.01.2018
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	0
İlçesi	Şuhut	Parsel No	540
Mahallesi	icikli	Yüzölçümü (m2)	4.400,00
Köyü	-	Yevmiye No	64
Sokağı	-	Cilt No	6
Mevkii	Çömlekçi	Sayfa No	540
Pafta No	L25.A2.3A.	Tapu Tarihi	08.01.2018
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:
Afyonkarahisar ili Çay ilçesi 152 Ada 1 Parsel Üzerinde
- Beyan 3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliği'nin 24. maddesine göre "*Toplulaştırma Alanı*" içine alınmıştır (18.12.2018 – 5673).

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlarının parsellerinin güncel imar durumu; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" içerisinde kalmaktadır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

-

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Tarıma yapmaya elverişli olmamaları.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılabilmiştir.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arazileri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Tarla (Çiçek Emlak / 532 – 281 09 80)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 20,45 km güneybatısında, Şuhut İlçesi, Karacaören Mahallesi, 127 ada, 128 - 129 - 130 - 132 - 133 - 136 parsel sayılı, toplam 63.800 m2 yüzölçümlü 6 adet tarla 450.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 7.- TL]*

- **Satılık Tarla (Fatih Bulur / 0 (534) 585 89 85)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 19,6 km kuzeydoğusunda, Çay İlçesi, Akkonak Mahallesi, 0 ada 1754 parsel sayılı, 20.600 m2 yüzölçümlü tarla 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 12.- TL]*

- **Satılık Tarla (Damla Gayrimenkul / 543 – 966 67 67)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 20 km kuzeybatısında, Şuhut İlçesi Ağzıkara Mahallesi, 194 ada 14 parsel sayılı, 12.076,17 m2 yüzölçümlü tarla 200.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 17.- TL]*

- **Satılık Tarla (Damla Gayrimenkul / 543 – 966 67 67)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 20,9 km kuzeybatısında, Şuhut İlçesi Ağzıkara Mahallesi, 191 ada 4 parsel sayılı, 23.042,83 m2 yüzölçümlü tarla 400.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 17.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatının yaklaşık 5.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
Çay	Göcen	152	1	7.372,35	5	37.000
Şuhut	İcikli	0	540	3.250,00	5	16.000
Şuhut	İcikli	0	542	4.400,00	5	22.000
				15.022,35		**75.000**

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenli bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer almaktadırlar. Bu durumlarıyla, taşınmazlar için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve toplam değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların tümünün arazileri için 500.- TL dolayında aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler

Taşınmazların niteliklerinin, imar, yapılaşma ve mülkiyet durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

-

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler

-

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Tapu kütüklerinde yer alan kayıtlar, taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazların değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazları 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değerleri toplamı 75.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazların Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri toplamı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazların Değeri;			
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum		Mevcut Durum	
Aralık 19	-	-	-	26.000 .- TL	4.369 .- USD	26.000 .- TL	4.369 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	32.000 .- TL	4.305 .- USD	32.000 .- TL	4.305 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	75.000 .- TL	5.617 .- USD	75.000 .- TL	5.617 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi, 152 ada, 1 parsel sayılı ve 7.372,35 m2 yüzölçümlü; Afyonkarahisar İli, Şuhut İlçesi İcikli Mahallesi, 0 adada yer alan; 540 parsel sayılı ve 3.250 m2 yüzölçümlü, 542 parsel sayılı ve 4.400 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**Çay/Göcen 152 Ada 1 Parsel**	**KDV Hariç**	**37.000 .- TL**	**2.771 .- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**43.660 .- TL**	**3.270 .- USD**
	Şuhut/İcikli 0 Ada 540 Parsel	**KDV Hariç**	**16.000 .- TL**	**1.198 .- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**18.880 .- TL**	**1.414 .- USD**
	Şuhut/İcikli 0 Ada 542 Parsel	**KDV Hariç**	**22.000 .- TL**	**1.648 .- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**25.960 .- TL**	**1.944 .- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Çay/Göcen 152 Ada 1 Parsel**	**KDV Hariç**	**37.000 .- TL**	**2.771 .- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**43.660 .- TL**	**3.270 .- USD**
	Şuhut/İcikli 0 Ada 540 Parsel	**KDV Hariç**	**16.000 .- TL**	**1.198 .- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**18.880 .- TL**	**1.414 .- USD**
	Şuhut/İcikli 0 Ada 542 Parsel	**KDV Hariç**	**22.000 .- TL**	**1.648 .- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**25.960 .- TL**	**1.944 .- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın gösterge döviz satış kurları (31.12.2019 -> 1 USD = 5,9507.- TL), (31.12.2020 -> 1 USD = 7,4327.- TL) ve (31.12.2021 -> 1 USD = 13,3530.- TL) üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

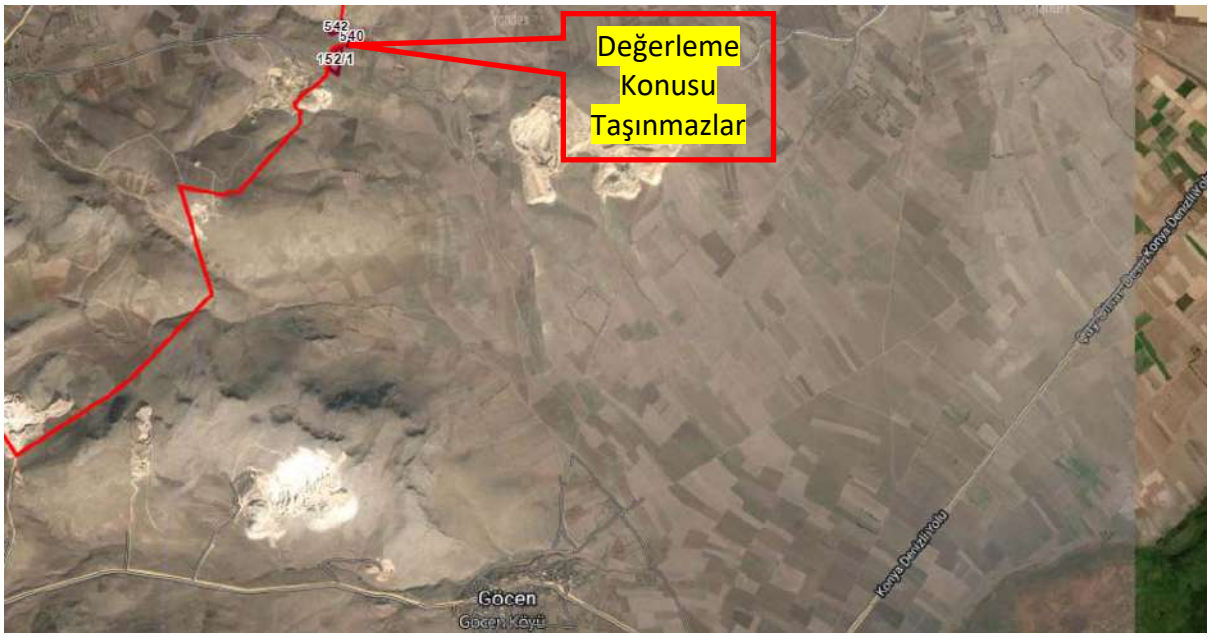
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.2. Fotoğraflar

Çay/Göcen 152 Ada 1 Parsel








Şuhut/İcikli 0 Ada 540 Parsel




www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12




Şuhut/İcikli 0 Ada 542 Parsel






www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kayıtları

Çay/Göcen 152 Ada 1 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	70685532
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY
Kurum Adı:	Çay
Mahalle/Köy Adı:	GÖCEN Köyü
Mevkii:	HAMAZ
Cilt/Sayfa No:	7/611
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	152/1
AT Yüzölçüm(m2):	7372.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Şuhut/İcikli 0 Ada 540 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	73920934
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ŞUHUT
Kurum Adı:	Şuhut
Mahalle/Köy Adı:	İCİKLİ Köyü
Mevkii:	ÇÖMLEKCİ
Cilt/Sayfa No:	6/538
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/540
AT Yüzölçüm(m2):	3250.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410386791	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3250.00	3250.00	Satış 08-01-2018 64	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Şuhut/İcikli 0 Ada 542 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/542
Taşınmaz Kimlik No:	73920936	AT Yüzölçüm(m2):	4400.00
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ŞUHUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şuhut	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İCİKLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ÇÖMLEKCİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/540	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410386794	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4400.00	4400.00	Satış 08-01-2018 64	-

6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - SANDIKLI - ÇAKIR

55 ADA - 14, 26, 28, 36 PARSELLER

4 ADET TARLA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200006
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14, 26, 28, 36 Parseller, Sandıklı/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	117222371, 117224403, 117224856, 117226970
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14, 26, 28, 36 Parseller
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Mermer Tozu Depolama Alanı

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**Toplam**	**KDV Hariç**	**298.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**351.640.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**298.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**351.640.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 adada yer alan; 14 parsel sayılı ve 6.946,47 m2 yüzölçümlü, 26 parsel sayılı ve 10.333,53 m2 yüzölçümlü, 28 parsel sayılı ve 13.419,02 m2 yüzölçümlü, 36 parsel sayılı ve 8.521,65 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Sandıklı İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Sandıklı İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 11,25 km güneybatısında, Kusura Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 6,40 km kuzeybatısında, Reşadiye Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km güneyinde, Afyonkarahisar – Denizli Karayolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 4,8 km kuzeybatısında yer alan taşınmazların yakın çevresinde; Reşadiye Mahallesi, Celiloğlu Mahallesi, Örenkaya Mahallesi ile mermer üretim sahaları, mermer depolama alanları ve tarlalar yer almaktadır.

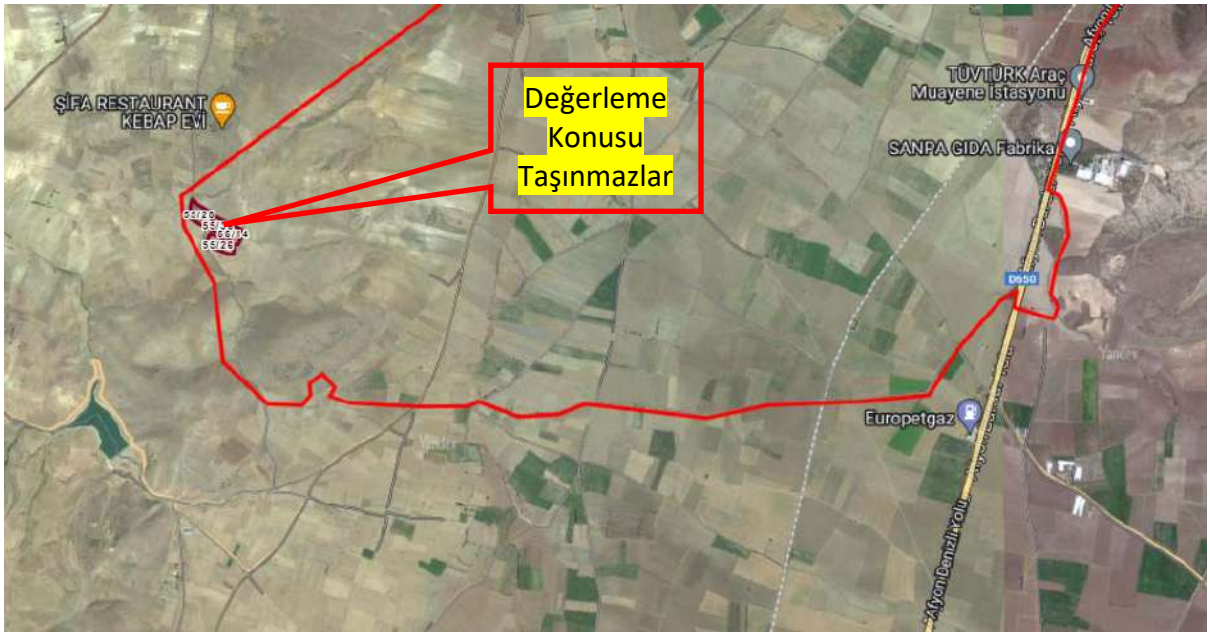
14 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.4014, 30.1709" biçimdedir.

26 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Doğusundaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.4008, 30.1699" biçimdedir.

28 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Kuzeybatısındaki ve güneybatısındaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.4025, 30.1687" biçimimdedir.

36 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli ve çukur bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; "38.4018, 30.1698" biçimdedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	**14**
Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	6.946,47
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1023
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	**26**
Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	10.333,53
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1035
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	**28**

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	13.419,02
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1037
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	**36**
Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	8.521,65
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1045
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlarının parsellerinin güncel imar durumu; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

-

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- 26 ve 36 parsellerin topraklarının tarıma elverişli olmaması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılabilmiştir.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arazileri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

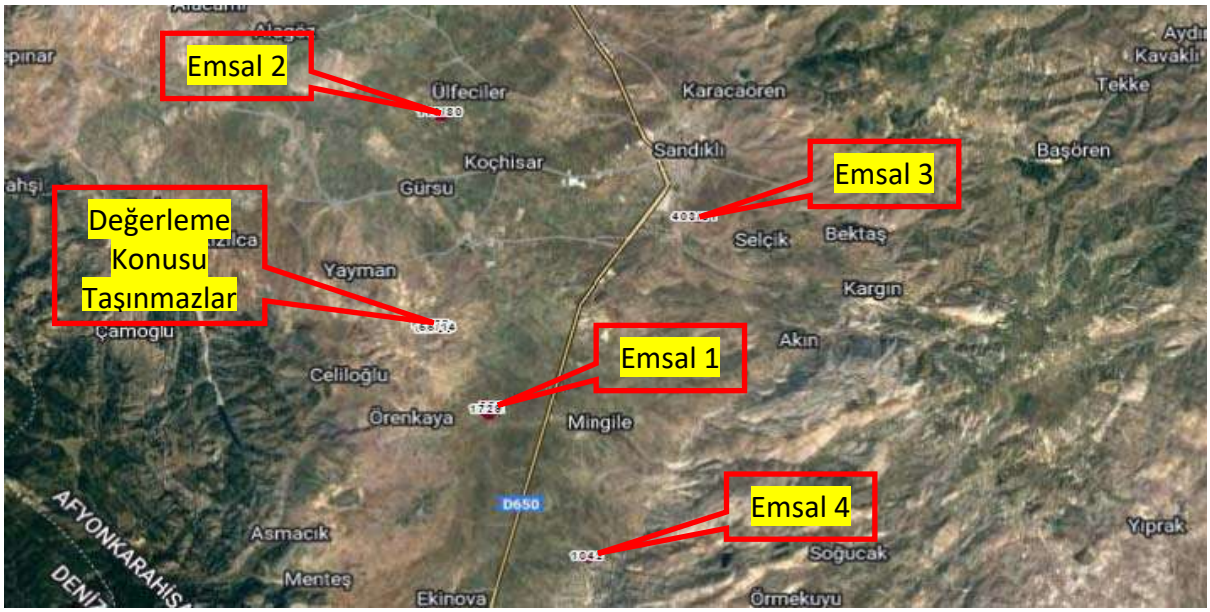
- **Satılık Tarla (Atasoy Emlak / 535 – 591 11 98)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,65 km güneydoğusunda, Kusura Mahallesi, 0 ada 1729 ve 1731 parsel sayılı ve Örenkaya Mahallesi, 0 ada 933 parsel sayılı, toplam 137.500 m2 yüzölçümlü, birbirine bitişik, verimli toprağa sahip 3 adet tarla 4.450.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 32.- TL]*

- **Satılık Tarla (Enboy Emlak / 535 – 576 76 81)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 8,3 km kuzeyinde, Üfleciler Mahallesi, 116 ada 80 parsel sayılı, 56.764,25 m2 yüzölçümlü, içinde elektrik ve 2 adet derin kuyusu bulunan, verimli toprağa sahip tarla 1.800.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 32.- TL]*

- **Satılık Tarla (Çınar Emlak / 532 –246 30 70)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 10,15 km kuzeydoğusunda, Sandıklı İlçesi merkezine oldukça yakın, Yunusemre Mahallesi, 403 ada 61 parsel sayılı, 31.676,65 m2 yüzölçümlü tarla 750.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 24.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- **Satılık Tarla (Enboy Emlak / 535 – 576 76 81)**: Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 10,5 km güneydoğusunda, Kusura Mahallesi, 0 ada 1042 parsel sayılı, 24.650 m2 yüzölçümlü tarla 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 10.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; tarıma elverişlilik durumları da göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatların ve değerlerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
14	6.946,47	10	69.000
26	10.333,53	5	52.000
28	13.419,02	10	134.000
36	8.521,65	5	43.000
	39.220,67		**298.000**

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması
Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri
Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenli bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer almaktadırlar. Bu durumlarıyla, taşınmazlar için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri
Güncel ekonomik koşullar ve toplam değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların tümünün arazileri için 1000.- TL dolayında aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Taşınmazların niteliklerinin, imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmazlar, 05.10.2021 günü Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama
-

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
-

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Tapu kütüklerinde yer alan kayıtlar, taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazların değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazları 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değerleri toplamı 298.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazların Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri toplamı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazların Değeri;			
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum		Mevcut Durum	
Aralık 19	-	-	-	100.000 .- TL	16.805 .- USD	100.000 .- TL	16.805 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	125.000 .- TL	16.818 .- USD	125.000 .- TL	16.818 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	298.000 .- TL	22.317 .- USD	298.000 .- TL	22.317 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 adada yer alan; 14 parsel sayılı ve 6.946,47 m2 yüzölçümlü, 26 parsel sayılı ve 10.333,53 m2 yüzölçümlü, 28 parsel sayılı ve 13.419,02 m2 yüzölçümlü, 36 parsel sayılı ve 8.521,65 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "*Tarla*" olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**298.000**	**.- TL**	**22.317**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**351.640**	**.- TL**	**26.334**	**.- USD**
Yasal Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**298.000**	**.- TL**	**22.317**	**.- USD**
		KDV *(% 18)* Dahil	**351.640**	**.- TL**	**26.334**	**.- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın gösterge döviz satış kurları (31.12.2019 -> 1 USD = 5,9507.- TL), (31.12.2020 -> 1 USD = 7,4327.- TL) ve (31.12.2021 -> 1 USD = 13,3530.- TL) üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

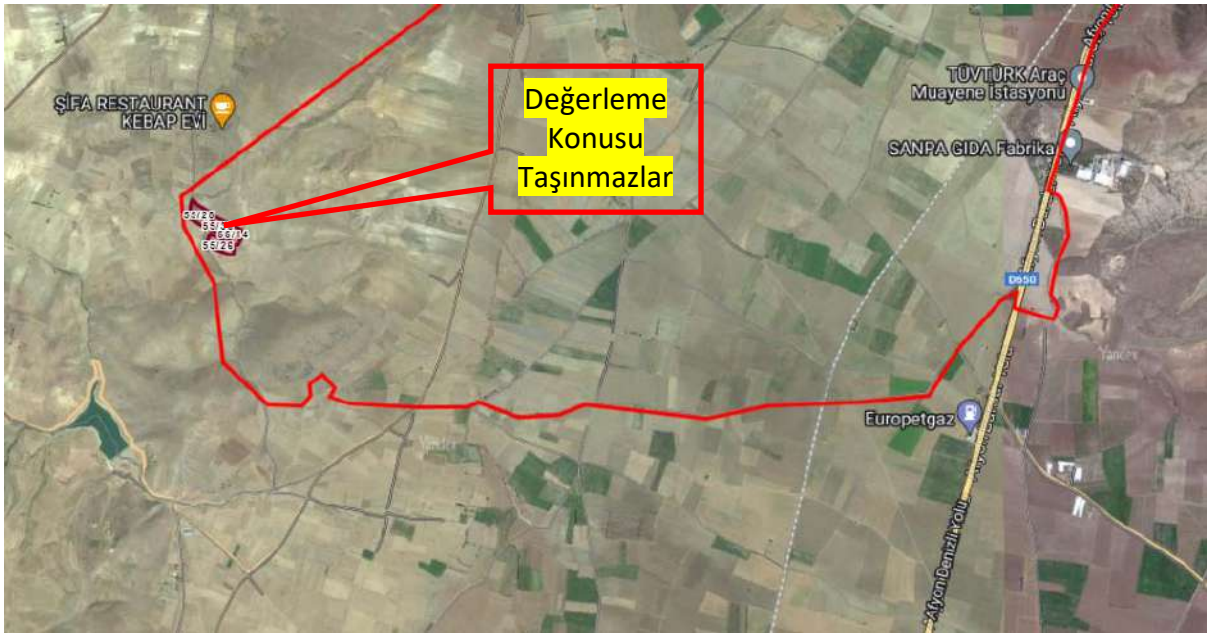
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.2. Fotoğraflar

14 Parsel





26 Parsel





28 Parsel









www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12






36 Parsel




www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kayıtları

14 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	117222371
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1023
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/14
AT Yüzölçüm(m2):	6946.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612435864	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6946.47	6946.47	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İslemleri 05-10-2021 10095	-

26 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	117224403
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1035
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/26
AT Yüzölçüm(m2):	10333.53
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612446727	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10333.53	10333.53	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İslemleri 05-10-2021 10095	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

28 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	117224856
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1037
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/28
AT Yüzölçüm(m2):	13419.02
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612448608	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13419.02	13419.02	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

36 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	117226970
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI
Kurum Adı:	Sandıklı
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.
Mevkii:	MAYMUN
Cilt/Sayfa No:	11/1045
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	55/36
AT Yüzölçüm(m2):	8521.65
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612458041	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8521.65	8521.65	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - SİNANPAŞA - BOYALI

0 ADA - 2571 PARSEL

TARLA

Bu değerleme raporu, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200007
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Boyalı Mahallesi, Gecekgediği Mevkii, 0 Ada, 2571 Parsel, Sinanpaşa/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	81585901
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa İlçesi, Boyalı Mahallesi, 0 Ada, 2571 Parsel
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Ham Toprak
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Tarla

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**KDV Hariç**	**56.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**66.080.- TL**
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**56.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**66.080.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'dir.

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin merkezi; "*Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde, 5. Sokak, Merkez/Afyonkarahisar*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa İlçesi, Boyalı Mahallesi, 0 ada, 2571 parsel sayılı, 2.809,60 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki niteliği "*Ham Toprak*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "*Boyalı Mahallesi, Gecekgediği Mevki, 0 Ada, 2571 Parsel, Sinanpaşa /Afyonkarahisar*" adresinde yer almaktadır. Afyonkarahisar İli merkezinin kuşu uçuşu yaklaşık 13 km kuzeybatısında, Boyalı Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 2 km kuzeyinde, Uşak Yolu Bulvarı'nın 1,15 km güneybatısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde; Boyalı Mahallesi, Akören Mahallesi, Cumhuriyet Ormanı, Şehitler Ormanı ve boş tarlalar yer almaktadır. Taşınmaza bitişik parselde TEİAŞ Afyon 3. Trafo Merkezi Şalt Tesisi yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Güney ve güneydoğusundaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan parselin içinde elektrik hattının yer aldığı görülmüştür. Parselin etrafında sınırlarını belirleyen bir duvar, çit vb. bulunmamaktadır. Koordinatları; "38.7844, 30.3966" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	0
İlçesi	Sinanpaşa	Parsel No	2571
Mahallesi	Boyalı	Yüzölçümü (m2)	2.809,60
Köyü	-	Yevmiye No	8049
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2736
Pafta No	K24b23bc	Tapu Tarihi	08.09.2021
Niteliği	Ham Toprak		

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (22.04.2013 – 1366).
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (27.05.2020 – 2416).
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (16.07.2021 – 6175).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "*Tarım Alanı*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Gelişmekte olan bir bölgede bulunması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (3S Emlak / 507 - 469 10 88):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,75 km kuzeybatısında, Akören/Bağdat Mahallesi, 507 ada 4 parsel sayılı, 3.546,13 m2 yüzölçümlü tarla 85.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 24.- TL]*

- **Satılık Arazi (3S Emlak / 507 - 469 10 88)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 3,55 km güneydoğusunda, 0 ada 1114 parsel sayılı, 7.500 m2 yüzölçümlü tarla 175.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 23.- TL]*

- **Satılık Arazi (Vatan Gayrimenkul / 537 - 926 76 85):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km güneybatısında, Garipçe Mahallesi, 0 ada 1524 parsel sayılı, 3.325 m2 yüzölçümlü tarla 100.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 30.- TL]*

- **Satılık Arazi (3S Emlak / 507 - 469 10 88)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 9,45 km güneybatısında, Tınaztepe/Zafer Mahallesi, 582 ada 9 parsel sayılı, 20.390,30 m2 yüzölçümlü dağlık arazi 115.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 6.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazın arazi metrekare satış fiyatının yaklaşık 20.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (2.809,60 m2 x 20.- TL) = ~ **56.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Tapu kütüğündeki niteliği "*Ham Toprak*" olup plansız alanda yer alan değerleme konusu taşınmaz için güncel bir gelir akımı söz konusu olmadığından, değerin belirlenmesinde gelir yöntemi uygulanmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.4. Taşınmazın Kira Değeri
Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 250.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın parselinin "*tarım alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazın Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler
Taşınmazın niteliğinin, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 08.09.2021 günü Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama
Değerleme konusu taşınmazla ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu
Parsel üzerinde bina bulunmamaktadır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Değerleme konusu taşınmazın yapılaştırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Tapu kütüğünde yer alan kayıtlar, değerleme konusu taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Tapu kütüğündeki niteliği "*Ham Toprak*" olup "*Tarım Alanı*" içinde yer alan taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma *(emsal)* yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlemesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

Taşınmazın 31.12.2021 yasal ve mevcut durum değeri 56.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonu değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ay Sonu	TUİK'in Aylık;			Taşınmazların Değeri;			
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum		Mevcut Durum	
Aralık 19	-	-	-	19.000 .- TL	3.193 .- USD	19.000 .- TL	3.193 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	24.000 .- TL	3.229 .- USD	24.000 .- TL	3.229 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	56.000 .- TL	4.194 .- USD	56.000 .- TL	4.194 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa İlçesi, Boyalı Mahallesi, 0 ada, 2571 parsel sayılı, 2.809,60 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki niteliği "*Ham Toprak*" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**56.000 .- TL**	**4.194 .- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**66.080 .- TL**	**4.949 .- USD**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**56.000 .- TL**	**4.194 .- USD**
	KDV *(% 18)* Dahil	**66.080 .- TL**	**4.949 .- USD**

(!): *Merkez Bankası'nın gösterge döviz satış kurları (31.12.2019 -> 1 USD = 5,9507.- TL), (31.12.2020 -> 1 USD = 7,4327.- TL) ve (31.12.2021 -> 1 USD = 13,3530.- TL) üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

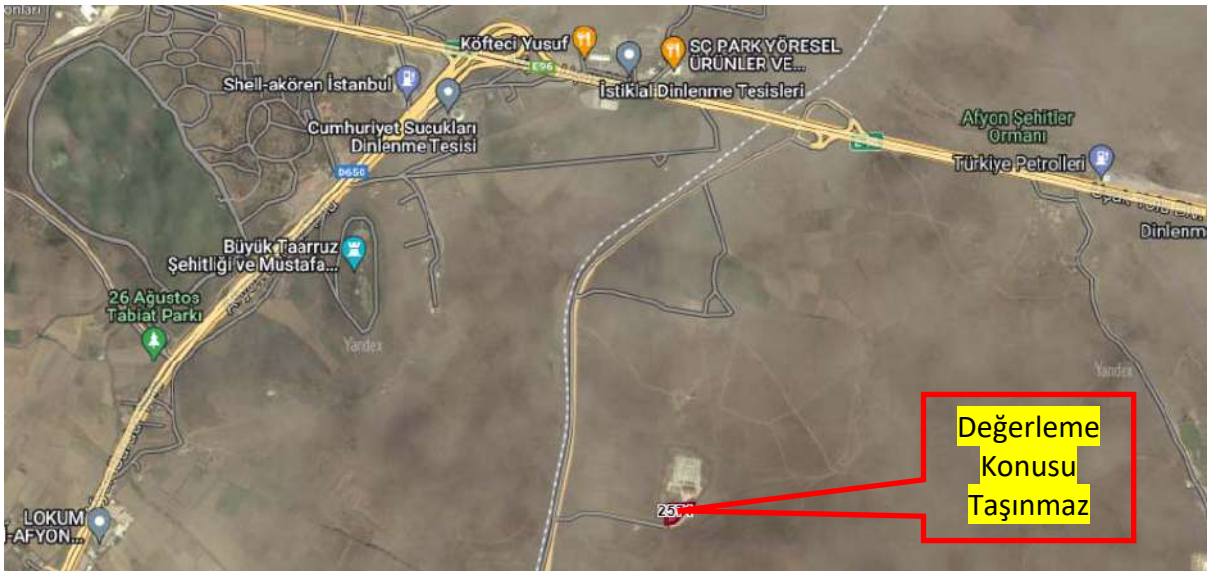
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.2. Fotoğraflar










www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12













www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	81585901
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SİNANPAŞA
Kurum Adı:	Sinanpaşa
Mahalle/Köy Adı:	BOYALI Köyü
Mevkii:	GECEKGEDİĞİ
Cilt/Sayfa No:	28/2736
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/2571
AT Yüzölçüm(m2):	2809.60
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Ham Toprak

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Sinanpaşa - 16-07-2021 15:24 - 6175	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8153011) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Sinanpaşa - 27-05-2020 14:19 - 2416	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sinanpaşa - 22-04-2013 15:11 - 1366	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
605044931	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2809.60	2809.60	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 08-09-2021 8049	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

ISPARTA İLİ SENİRKENT İLÇESİ ONALTI HAZİRAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BAĞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.08.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.08.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.08.2023
RAPOR TARİHİ	24.08.2023
RAPOR NO	TTM-2308030
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET BAĞ
DEĞERLEME ADRESİ	ONALTI HAZİRAN MAHALLE İNDERESİ MEVKİ 159 ADA 82 NOLU PARSEL SENİRKENT/ISPARTA
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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 - İmar Durumu Belgesi
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet bağın 30.06.2023 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi 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 değerleme 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, 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 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-2308030 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301158		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	1 ADET BAĞ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	70.000		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

159 ADA 82 PARSEL

İli	:	ISPARTA
İlçesi	:	SENİRKENT
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ONALTIHAZİRAN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	İNDERESİ
Pafta No	:	33.32
Ada No	:	159
Parsel No	:	82
Alanı	:	3.183,00
Vasfı	:	BAĞ
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No	:	2151
Cilt No	:	38
Sayfa No	:	3743
Tapu Tarihi	:	6.07.2011

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz için TKGM Online portalından 09.08.2023 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği nedeniyle 06-07-2011 tarih ve 2151 yevmiye no ile TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

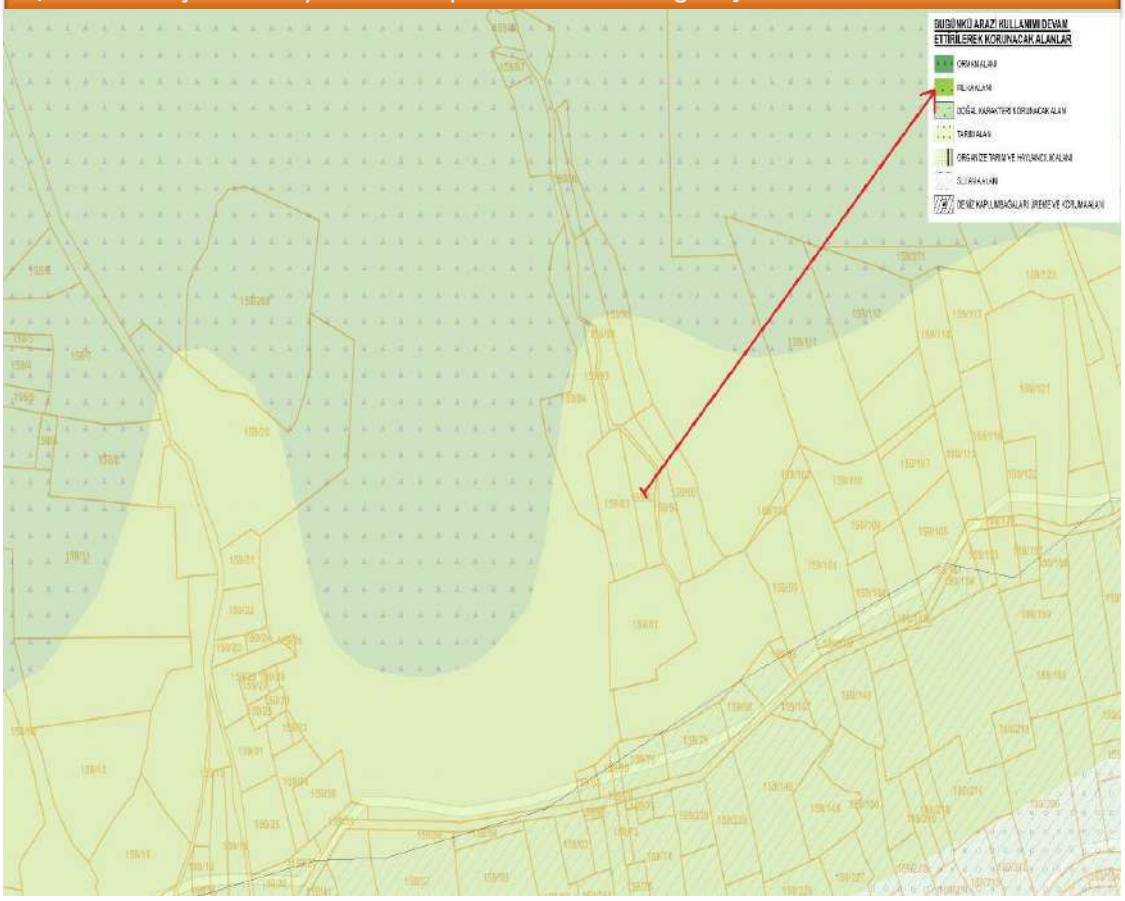
Senirkent Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan araştırmada konu taşınmazın 1/100000 ölçekli planda çayır mera alanında olduğu beyan edilmiştir. Senirkent Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü`nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz imar planı dışında kalmaktadır. Herhangi bir uygulama imar planı kapsamına girmeyen taşınmaz 1/100000 ölçekli Anyatla Burdur Isparta Çevre Düzeni Planına göre Çayır arazisi vasfındadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.

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

Alınan bilgiye göre 27.08.2015 tarihli 1/100000 ölçekli plan onaylanarak uygulamaya koyulmuştur. Son üç yıl içerisinde imar planlarında başka herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir sistem bulunmamakta olup, boş tarla vasfındadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmaz 1/100000 ölçekli plan kapsamında çayır mera alanında kalmakta olup olup fiili olarak tarla vasfındadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "bağ" niteliklidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Isparta İli, Senirkent İlçesi, Onaltı Haziran Mahalle, 159 ada 82 parsel de kain 3.183,00 m² alanlı bağ nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Isparta İli, Senirkent İlçesi, OnaltıHaziran Mahallesi 159 ada 82 parsel posta adresinde yer alan "Bağ" nitelikli arazidir. Taşınmaza ulaşım: İlçe merkezinde Yalvaç İlçesi yönünde 6.770 mt ilerlenir ve sol tarafa toprak yola girilir. Yol üzerinde 650 mt ilerlenir ve sağ tarafa dönülür. Yol üzerinde 435 mt ilerlenir ve sağ tarafa devam edilir. Taşınmaz yol üzerinde 900 mt ileride sağ tarafta iç kısımda yer almaktadır.Taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın belediye hizmetlerinden istifadesi kısıtlıdır. Taşınmaz eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakın yamuk şeklindedir. Bölgede tarımsal yaşantısı hakim olup yer yer hayvan çiftlikleri, tarım arazileri ve soğuk hava depoları bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşılabilmek için direkt cepheli yol (Senirkent Yalvaç Karayolu) bulunmaktadır. Özel araçlarla ile de taşınmazın yakınına kadar ulaşılabilmektedir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz 3.183,00 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin bulunduğu bölgede yapılaşma bulunmamaktadır. Yakın çevresinde tarım alanları ve boş araziler bulunmaktadır. Halihazırda boş durumdadır. Parsel zemini kepir toprak kaplıdır. Hali hazırda tarım alanı olarak kullanılmakta olup nadasa bırakılmıştır. Kuru tarım yapılmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Isparta ili

Isparta İli, Akdeniz Bölgesi'nin batı bölümünde ve iç kesiminde yer alır. "Göller Bölgesi"nin merkezi konumundadır. İl, 30°20've 31°33' doğu boylamları ile, 37°18' ve 38°30' kuzey enlemleri arasındadır.

Isparta doğudan Konya'nın Beyşehir, Doğanhisar ve Akşehir ilçeleri; kuzeyden Afyon'un Çay, Şuhut, Dinar ve Dazkırı ilçeleri; batıdan Burdur'un Merkez, Ağlasun ve Bucak ilçeleri; güneyden ise Antalya'nın Serik ve Manavgat ilçeleri ile komşudur. İlde Merkez ilçe ile birlikte, Aksu, Atabey, Eğirdir, Gelendost, Gönen, Keçiborlu, Senirkent, Sütçüler, Şarkikaraağaç, Uluborlu,, Yalvaç ve Yenişarbademli olmak üzere 13 ilçe vardır. Merkez ilçeden sonra gelen en büyük ilçe merkezi Yalvaç'tır. En az nüfuslu ilçe ise Yenişarbademli'dir.

İlin yüksek ve engebeli olan toprakları, kuzeydoğudan ve doğudan Sultan Dağları, Beyşehir Gölü, Göl Dağları'nın güney uzantıları, güneyden Antalya Havzası'nın yüksek kesimleri, batıdan ve güneybatıdan Karakuş Dağları, Söğüt Dağları, Burdur Gölü ile Ağlasun ve Bucak yaylaları gibi doğal sınırlarla kuşatılmıştır. Isparta ili toprakları genelde engebeli bir yapıya sahiptir. Yöredeki, yüksekliği 3000 metreyi bulan dağların yanında, ova ve vadi özelliğindeki düzlükler, değişik büyüklükteki tabii göller İlin doğa yapısını belirlemektedir. İlin rakımı 1.050 m. civarındadır.



Harita 1 - Isparta'nın Konumu

4.1.2 - Senirkent İlçesi

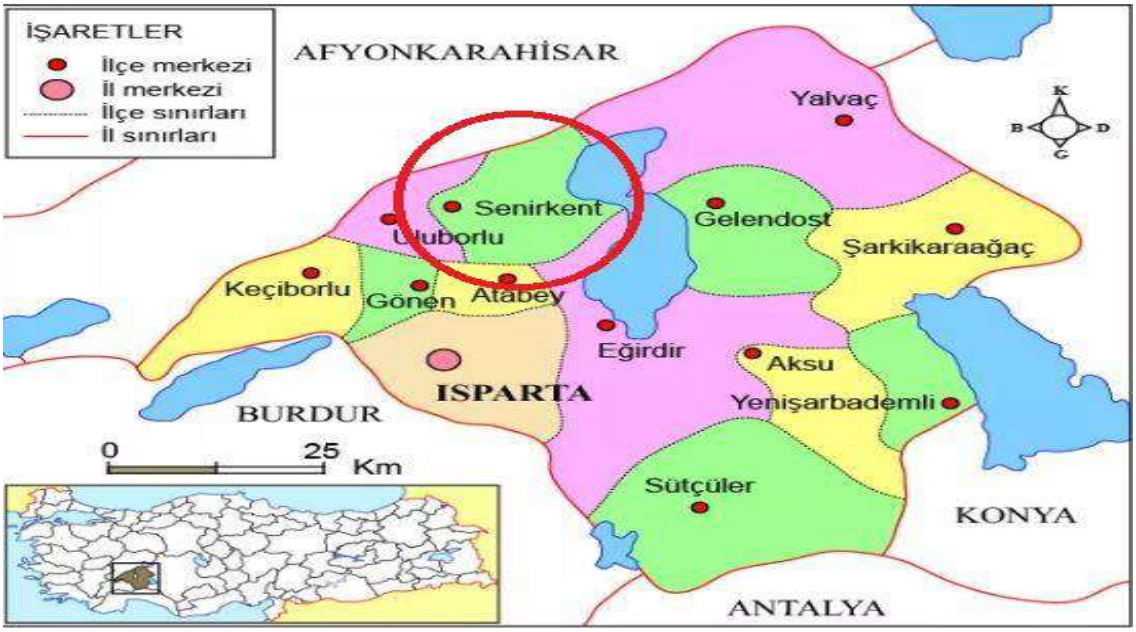
Isparta'ya 75 km uzaklıkta olan Senirkent, Eğirdir Gölü'nün Hoyran Gölü adı verilen kuzey kısmının batısında bir vadide yer alır. İlçe iklim özellikleri bakımından yazları sıcak ve kurak, kışları ise sert ve yağışlıdır. İlçenin yüzölçümü 600 km², denizden yüksekliği 1010 m.dir.

Senirkent'in faunası zengin bir yaban hayatı potansiyeline sahip olup av turizmi için uygundur. Ayrıca ilçenin Gelincik Dağı bölümünde rock climbing, alpinisim ve absailing gibi dağcılık çeşitlerini yapmak mümkündür.

Senirkent bağlarında yetişen üzümler çok lezzetli olduğu kadar, geleneksel usulle yapılan üzüm pekmezi ve üzüm kurusu da çok meşhurdur. Siz de sofranızı Senirkent üzümü ile zenginleştirebilirsiniz. Senirkent'te her yıl Eylül ayında Senirkent Kültür, Sanat ve Üzüm Festivali yapılmaktadır. Ayrıca Senirkent'in banak, goruk sulu bamya yemekleri ile samsa tatlısını ve tahinli pidesini yemeden ve Santral Mesireliği'ni gezmeden dönmeyin.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SENİRKENT İLÇESİ KONUMU



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 aldırmıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada 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*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaratıysa 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

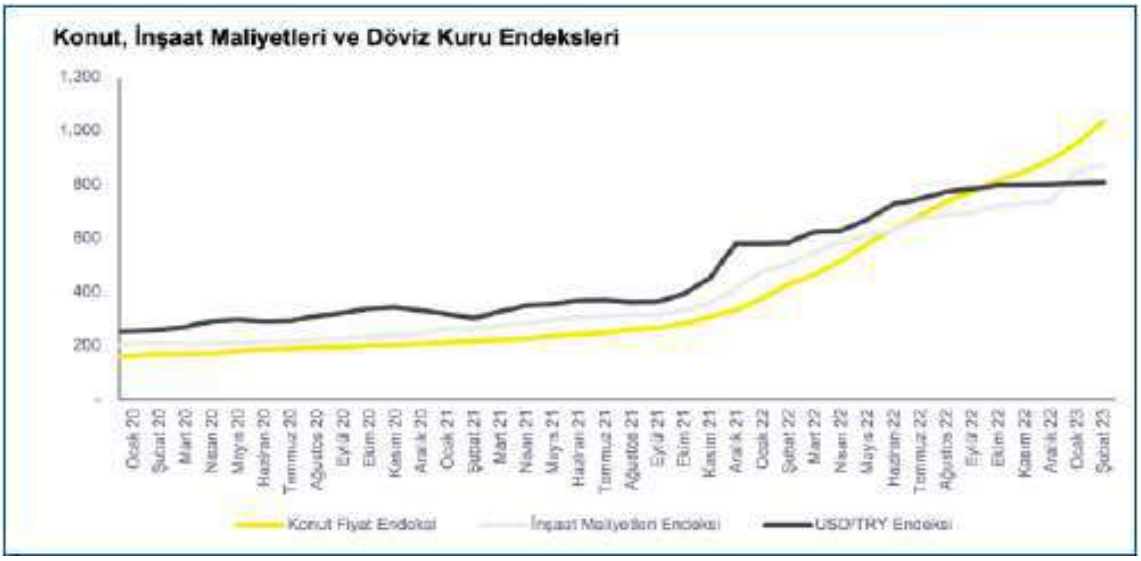
Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.
1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de 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 taşamaya 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 yerin de olabilecektir. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir.(Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Kuru tarım yapmaya müsait olması
* Belediye sınırında olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Taşınmazın niteliği bakımından alıcı kitlesi kısıtlıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Tarla Emsalleri

1 EMLAK YETKİLİSİ

Tel 0 544 558 04 07

Taşınmazla aynı bölgede komşu köy sınırında elektirk ve su alt yapısına yakın konumlu yol cepheli 1.000 m² tarla 50.000 TL den satılıktır. Pazarlık vardır. Taşınmaz içerisinde meyve ağaçları vardır. Emsal taşınmaz yol cephesinin olması, elektrik ve su alt yapısına yakın olması bakımından avantajlıdır.

SATILIK	1000 .-M²	50.000 .-TL	50 .-TL/M²

2 EMLAK YETKİLİSİ

Tel 0 544 842 49 48

Taşınmazla aynı bölgede komşu köy sınırında tarım yapmaya müsait olmayan yol cephesi olmayan 17.883 m² tarla 375.000 TL den satılıktır. Pazarlık vardır. Konum olarak çok kötüdür. Taşınmaz GES kurmak için uygundur. Arazi engebelidir.

SATILIK	17.883 .-M²	375.000 .-TL	21 .-TL/M²

3 EMLAK YETKİLİSİ

Tel 0552 759 24 55

Taşınmazla aynı bölgede (159 Ada 226 Parsel) yol cepheli tarım yapmaya müsait 12.175 m² alanlı tarla 750.000 TL den satılıktır. Pazarlık vardır.

SATILIK	12.175 .-M²	750.000 .-TL	62 .-TL/M²

4 EMLAK YETKİLİSİ

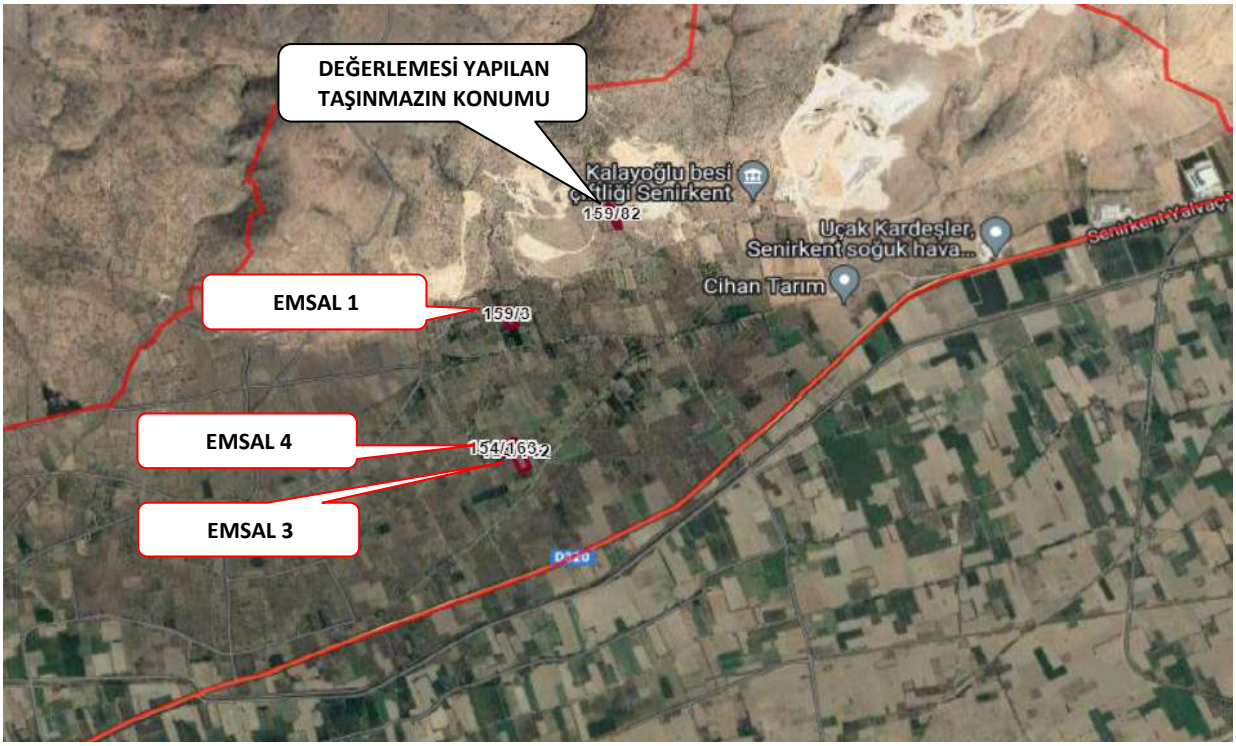
Tel 0 543 585 36 23

Taşınmazla aynı bölgede içerisinde kiraz ağaçları olan yol cepheli tarım yapmaya müsait 7.600 m² alanlı tarla 400.000 TL den satılıktır. Pazarlık vardır.

SATILIK	7600 .-M²	400.000 .-TL	53 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 bulunulmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (159 ada 82 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		50.000	750.000	400.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.183,00	1.000	12.175	7.600
BİRİM M² DEĞERİ		50	62	53
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	PLANSIZ			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	BAĞ	TARLA	TARLA	TARLA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%
DİĞER BİLGİLER		TARIMA HAZIR	TARIMA HAZIR	TARIMA HAZIR
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-31%	-31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**34,50**	**25**	**43**	**36**

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerleme konusu taşınmaz için en yakın 3 adet emsal seçilerek değerlendirme yapılmıştır. Bölgede meyve bahçesi olarak kullanılan tarlalarda üzerinde yetiştirilen ürün, ağaç sayısı, sulama sistemi vb. özelliklere göre istenen rakamların yükseldiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz toprağı işlenmemiş durumdadır. Taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı, kullanım şekli, alanı vb. özellikleri dikkate alınaral birim m² değeri öngörülmüştür. Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
159	**82**	**3.183,00**	**34,50**	**109.814 TL**
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				**110.000 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede 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 ulaşılmaya 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;**

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**110.000 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken tarla olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz 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.

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

Taşınmazın niteliği bağ olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Rapora konu 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 taşınmazın 1/100000 Ölçekli İmar Planı dahilinde çayır mera alanında yer alması, bağ nitelikli olması, alanı vb. nitelikleri dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

110.000 .-TL

(Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

121.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
110.000	4.252	3.900

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FOTOĞRAFLAR





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





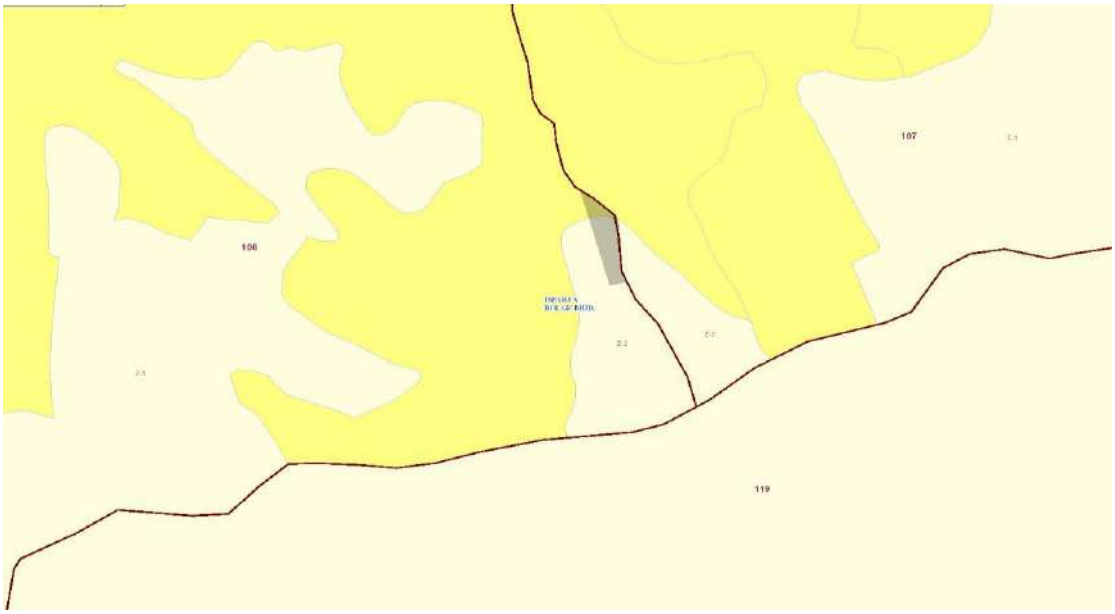
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	ISPARTA
İlçesi	SENİRKENT
Mahallesi	ONALTIHAZİRAN
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	İNDERESİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	33.32	159	82		3.183,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	BAĞ
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 47351338
Edinme Sebebi	Tamamı TUREKS MNS OCAK İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞIRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2151	38	3[illegible]		06/07/2011		Cilt No.
Sahife no.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

T.C.
Sicilinin Uygundur
Senirkent Tapu Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-8-2023-11:38

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
Taşınmaz Kimlik No:	47351338
İl/İlçe:	ISPARTA/SENİRKENT
Kurum Adı:	Senirkent
Mahalle/Köy Adı:	ONALTIHAZİRAN Mah.
Mevkii:	İNDERESİ
Cilt/Sayfa No:	38/3743
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	159/82
AT Yüzölçüm(m2):	3183.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BAĞ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
146953859	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3183.00	3183.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 06-07-2011 2151	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

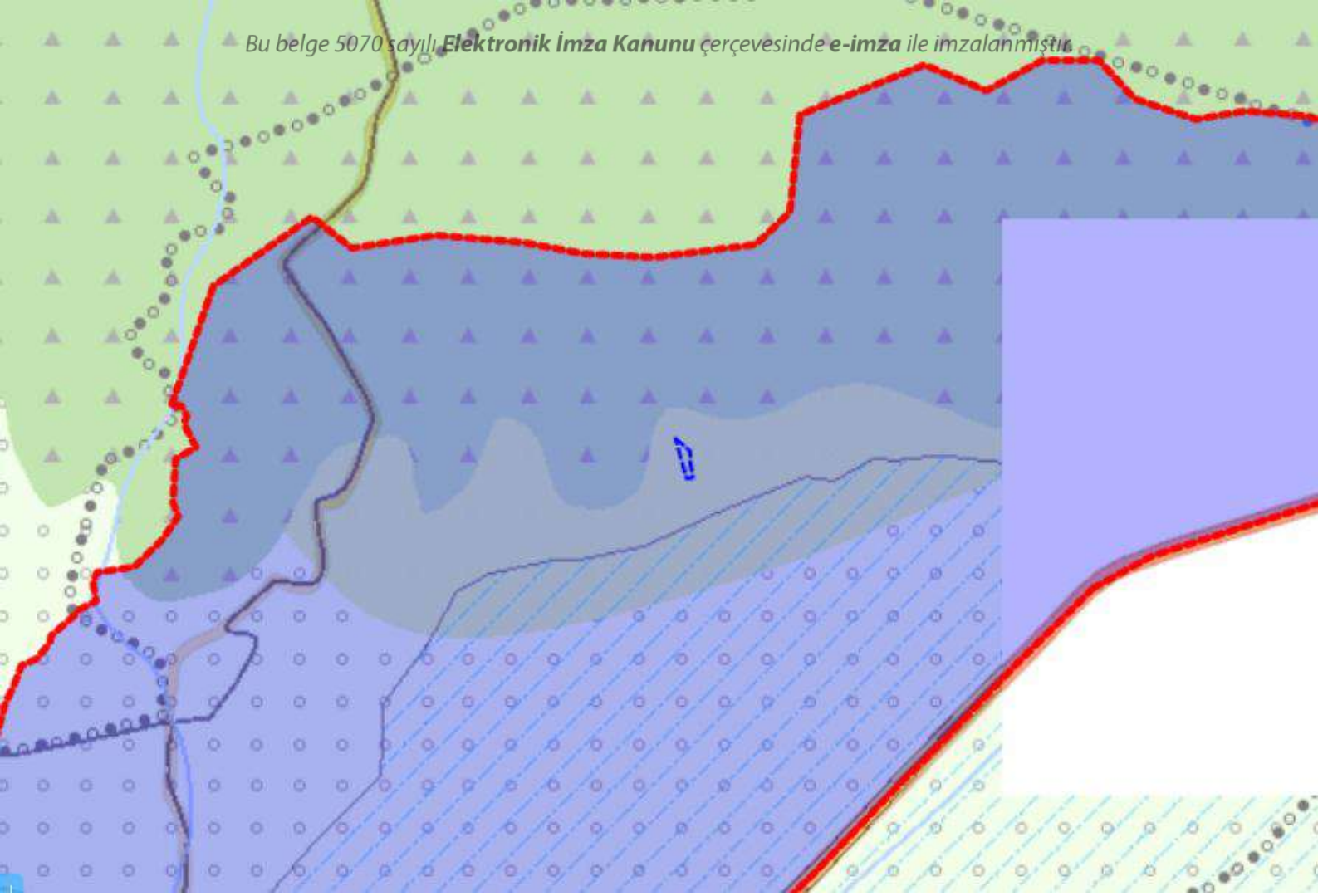
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **kWqeUjXi-sE** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

ANTALYA - BURDUR - ISPARTA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

LEJANT PAFTASI

SINIRLAR
- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- BELEDİYE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ONANLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI SINIRI
- PLANLAMA ALT BÖLGESİ SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR
- KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ / TURİZM MERKEZİ
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKI / TABİATI KORUMA ALANI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

ARAZİ KULLANIMLARI

YERLEŞİK ALANLAR ve GELİŞME ALANLARI
- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- KIRSAL YERLEŞME ALANI
- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- BELDE MERKEZİ
- KÖY MERKEZİ

ÇALIŞMA ALANLARI
- AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANI
- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- ORGANİZE TARIM / HAYVANCILIK ALANI
- SANAYİ ALANI
- SERBEST BÖLGE

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

TURİZM ALANLARI
- TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- TURİZM TESİS ALANI
- EKOLOJİK TURİZM ALANLARI
- KIŞ TURİZMİ
- YAYLA TURİZMİ
- GÜNÜBİRLİK ALAN
- DOĞA TURİZMİ
- GOLF
- EKOTURİZM
- KÜLTÜR TURİZMİ
- KAMPİNG ALANLARI

BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIŞLARI
- BÖLGESEL / KENTSEL SPOR ALANI
- TEMALI PARK VE FUAR ALANI
- ÜNİVERSİTE ALANI
- BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI
- ÇAYIR - MERA
- TARIM ARAZİSİ

ORMAN VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- ORMAN ALANI

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI
- 2B ORMAN ALANLARI
- ASKERİ ALAN
- MESİRE ALANI

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI
- ARKEOLOJİK SİT ALANI
- DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- KORUMA ALANI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR
- KAYALIK TAŞLIK ALAN
- MAKİLİK - FUNDALIK-ÇALILIK ALAN
- PLAJ - KUMSAL
- SAZLIK - BATAKLIK ALAN

DİĞER KORUMA ALANLARI
- AVLAK SINIRI
- SULAK ALAN BÖLGESİ
- SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
- SULAK ALAN ÖZEL HÜKÜM BÖLGESİ SINIRI
- YABAN HAYATI KORUMA / GELİŞTİRME ALANI
- KAPLUMBAĞA YUVALAMA ALANI
- KUŞ ARAŞTIRMA MERKEZİ
- BİYOLOJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALAN

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI
- HAVZA SINIRI
- YERALTI SU KAYNAKLARI KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
- DÜDEN KORUMA ALANLARI
- JEOLOJİK TABANLI MUTLAK KORUMA ALANI
- GÖL KORUMA ALANI
- JEOLOJİK TABANLI MUTLAK KORUMA ALANI

KULLANIM SINIRLAMASI GETİRİLEN ALANLAR
- TAŞKIN ALANI

ALTYAPI

KARAYOLLARI
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- KÖY YOLU

DEMİRYOLLARI
- MEVCUT DEMİRYOLU
- PROJE HALİNDEKİ DEMİRYOLLARI

DENİZ YOLLARI VE KIYI YAPILARI
- BALIKÇI BARINAĞI
- DENİZ ULAŞIM BAĞLANTILARI
- YAT TURU GÜZERGAHI
- LİMAN / LİMAN GERİ ALANI

HAVAYOLLARI
- MANİA SINIRI
- HAVAALANI / HAVA LİMANI

ENERJİ-SULAMA
- DOĞALGAZ BORU HATTI
- PETROL BORU HATTI
- ENERJİ İLETİM HATTI
- PLAN/PROJE AŞAMASINDA OLAN BARAJLAR
- BARAJ
- SULAMA ALANI
- YERALTI SU KAYNAKLARI

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ
- ARITMA TESİS ALANI
- KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANI

SU YÜZEYLERİ
- AKARSU
- DENİZ
- GÖL - GÖLET

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ANTALYA-BURDUR-ISPARTA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

İL SINIRI

İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

PLANLAMA ALT BÖLGESİ SINIRI

İDARİ MERKEZLER

İL MERKEZİ

İLÇE MERKEZİ

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGESİ

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

SERBEST BÖLGE

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ

KORUNACAK ALANLAR

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

1. DERECE DOĞAL SİT ALANI

2. DERECE DOĞAL SİT ALANI

3. DERECE DOĞAL SİT ALANI

DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KESİN KORUNACAK HASSAS ALAN

NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI

SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI

KENTSEL SİT ALANI

TARİHİ SİT ALANI

MİLLİ PARK

TABİAT PARKI ALANI

TABİATI KORUMA ALANI

ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

ÖÇK BÖLGESİ HASSAS ALAN (A)

ÖÇK BÖLGESİ HASSAS ALAN (B)

ÖÇK BÖLGESİ HASSAS ALAN (C)

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ORMAN ALANI

MERA ALANI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

TARIM ALANI

ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI

SULAMA ALANI

DENİZ KAPLUMBAĞALARI ÜREME VE KORUMA ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ

YABAN HAYATI KORUMA / GELİŞTİRME ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN

KENTSEL GELİŞME ALANI

KIRSAL YERLEŞİK ALAN

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) (1.DERECE MERKEZ)

TALİ MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)

KENTSEL SERVİS ALANI

SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ

TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ

TURİZM BÖLGESİ

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

GOLF TURİZMİ ALANLARI

EKOTURİZM ALANLARI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI

KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI

MESİRE ALANI

ÜNİVERSİTE ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

AFETLER AÇISINDAN RİSKLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU(OTOYOL)

BİRİNCİ DERECE YOL

İKİNCİ DERECE YOL

ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

DEMİRYOLU

DENİZYOLLARI

TERSANE ALANI

KIYI TESİSLERİ ALANI

HAVAYOLLARI

HAVAALANI / HAVA LİMANI

ENERJİ ÜRETİM - DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ ÜRETİM ALANI

BORU HATTI

ENERJİ NAKİL HATTI

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA-TERFİ MERKEZİ)

KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTMA,BERTARAF,İŞLEME,TRANSFER VE DEPOLAMA)

TEKNİK ALTYAPI ALANI

SU YÜZEYLERİ

K

Ölçek: 1/100.000

0 1 2 4 6 Kilometre

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
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001
TSPAKB

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

19.09.2023

T.C. BAŞBAKANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMAN DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
ANKARA

Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin bedelli sermaye artışına ilişkin izahnamenin bir parçası olan aşağıda belirtilen değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Gayrimenkul Adı	**Ekspertiz Raporu Tarihi ve No**
Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, 152 Ada, 1 Parsel	24.08.2023 - TTM-2308021
Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, 232 Ada, 140 Ve 141 Parseller	24.08.2023 - TTM-2308022
Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Tarla Nitelikli, 13 Ada, 1, 5 Ve 6 Parseller	24.08.2023 - TTM-2308023
Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi 4158 Ada, 2 Parsel	24.08.2023 - TTM-2308024
Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, 55 Ada, 14, 26 , 28, 36 Parseller	24.08.2023 - TTM-2308025
Afyonkarahisar İli, Sinanpaşa İlçesi 2571 Parsel	24.08.2023 - TTM-2308026

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Afyonkarahisar İli, Şuhut İlçesi 540 Ve 542 Parseller	24.08.2023 - TTM-2308027
Burdur İli Karamanlı İlçesi 29 Adet Parsel	24.08.2023 - TTM-2308028
Eskişehir İli Seyitgazi İlçesi 2 Adet Tarla	24.08.2023 - TTM-2308029
Isparta İli Senirkent İlçesi 1 Adet Bağ	24.08.2023 - TTM-2308030
Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, 2107 ada 2 parsel Fabrika Binası	28.03.2023 – TTM-2301150
Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, 5076 ada 1 parsel Fabrika Binası	28.03.2023 – TTM-2301151

İstanbul, 10 Ekim 2023

Sermaye Piyasası Kurulu
Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığı'na,

İş bu izahnamenin parçası olan bu raporlarda (Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret Anonim Şirketi için hazırladığımız 31.12.2021 tarih ve OZ-202200067, 31.12.2021 tarih ve OZ-202200068, 31.12.2021 tarih ve OZ-202200069, 31.12.2021 tarih ve OZ-202200070, 31.12.2021 tarih ve TRK-202200005, 31.12.2021 tarih ve TRK-202200006, 31.12.2021 tarih ve TRK-202200007, 31.12.2021 tarih ve TRK-202200008, 31.12.2021 tarih ve TRK-202200009, 31.12.2021 tarih ve TRK-202200010 numaralı taşınmaz değerleme raporları) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.