

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.

746 ADA
2-1 PARSEL



AFYONKARAHİSAR İLİ, ÇAY İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, 746 ADA 1 PARSEL VE 746 ADA 2 PARSEL DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

AFYONKARAHİSAR / ÇAY
NİTELİĞİ : 2 ADET ARSA
RAPOR NO : ÖZEL-2023-89
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnu Varlık ve MüŞTERİ İLe Olan İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.7. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.8. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.12. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	: 28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	: 31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	: ÖZEL-2023-89
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	: 8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	: 2 Adert Arsa
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	: M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	: Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	: 27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	: Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	: Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	: Afyonkarahisar ili, Çay İlçesi, İstasyon Mahallesi 746 ada 2 parsel ve 746 ada 1 parsel. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMeye TALEP EDEN

:

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3, Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Afyonkarahisar ili, Çay İlçesi, İstasyon Mahallesinde bulunan, 746 ada 1 parsel 6129,09 m² alanlı sanayi imarlı arsa ve 746 ada 2 parsel de yer alan 17.581,78 m² alanlı sanayi imarlı arsanın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

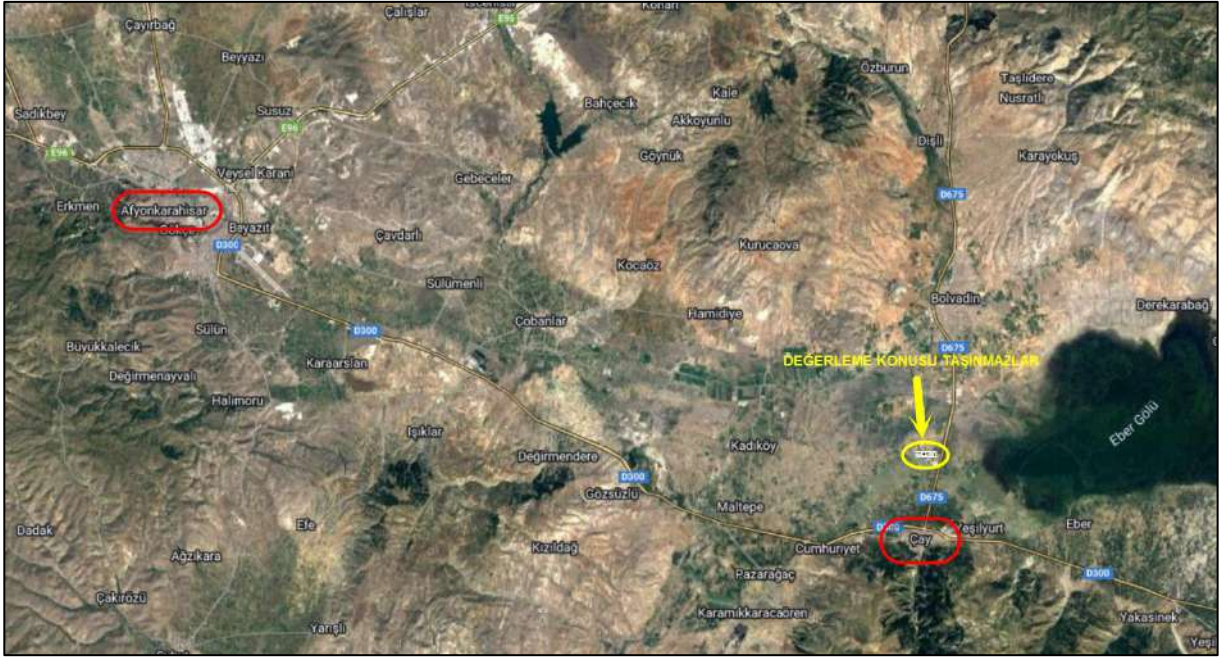
Ulaştırması öngörülen tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3.DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, İstasyon Mahallesi, Kerhaneönüyarkı Mevkii, 746 ada 1 parsel ve 746 ada 2 parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım; Çay ilçe merkezinden Eskişehir-Konya yolunda Eskişehir istikametine doğru ~4 km ilerledikten sonra sol yöne dönülür, ~600 m. ilerledikten sonra sağ kolda değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşılır. Bölgede yapılaşma düşük seviyededir. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi üretim tesisleri, depolar, boş sanayi parselleri ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazlar Eskişehir – Konya yoluna 600 m mesafededir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU AFYONKARAHİSAR-ÇAY İLÇESİNİN GENEL KONUMU



TAŞINMAZLARIN KONUMU VE ÇAY İLÇESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı çalışmaları devam etmektedir. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

NOKTA	AŞINMAZA OLAN MESAFESİ (KM)
ANKARA	251
İSTANBUL	463
İZMİR	387
ANTALYA	269
GAZİANTEP	737
KONYA	183



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN ÇEVRE İLLERE OLAN MESAFESİ

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	AFYONKARAHİSAR
İLÇESİ	ÇAY
MAHALLE/KÖYÜ	İSTASYON MAHALLESİ
ADA NUMARASI	746
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	6129,09 m ²
NİTELİĞİ	ARSA
MEVKİİ	KERHANEÖNÜYARKI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	5/429
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

İLİ	AFYONKARAHİSAR
İLÇESİ	ÇAY
MAHALLE/KÖYÜ	İSTASYON MAHALLESİ
ADA NUMARASI	746
PARSEL NUMARASI	2
YÜZÖLÇÜMÜ	17581,78 m ²
NİTELİĞİ	ARSA
MEVKİİ	KERHANEÖNÜYARKI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	5/428
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-11-2023-11:50



Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
081223134331	2023-11-30-11.25.45.648296	13433

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	746/1
Taşınmaz Kimlik No:	116905057	AT Yüzölçümü(m2):	6129.09
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KERHANEÖNÜYARKI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/428	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: çay belediyesi ile protokol hükümleri vardır.) Tarih: 14/11/2023 Sayı: 1(Şablon: Diğer)	(SN:2858458) ÇAY BELEDİYESİ VKN:2320044654	Çay - 14-11-2023 15:33 - 10722	
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir.	(SN:7921706)	Çay - 06-09-2023	

1 / 2

	Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 05/09/2023 Sayı: 9917620(Şablon: Diğer)	AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	16:00 - 8326	
--	---	--	--------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
782900269	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6129.09	6129.09	Satış 14-11-2023 10720	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qi1Lsv1_-S7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-11-2023-11:51



Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
081223134331	2023-11-30-11.25.45.648296	13433

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	746/2
Taşınmaz Kimlik No:	116905058	AT Yüzölçümü(m2):	17581.78
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KERHANEÖNÜYARKI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/429	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: çay belediyesi ile protokol hükümleri vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2858458) ÇAY BELEDİYESİ VKN:2320044654	Çay - 14-11-2023 15:33 - 10722	
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir.	(SN:7921706)	Çay - 06-09-2023	

1 / 2

	Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 05/09/2023 Sayı: 9917620(Şablon: Diğer)	AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	16:00 - 8326	
--	--	--	--------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
782900275	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17581.78	17581.78	Satış 14-11-2023 10720	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zKVWJ5Xpy5_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

*Diğer(Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsa üretim amacı dışında kullanılamaz)Tarih05/06/2023 Sayı: 9917620. (Tarih 06.09.2023 – Yevmiye 8326)

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Webtapu portalından yapılan incelemede 746 ada 1 parsel ve 746 ada 2 parselin mülkiyeti 14.11.2023 tarihlerinde değerleme tarihindeki maliğe satışı yapılmıştır.

3.4. İMAR DURUMU

Çay Belediyesi, İmar Bölümü ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazlar, Sanayi Alanı lejantlı, Emsal:0.60, Yencok:9.50, çekme mesafeleri 5 m olarak belirlenmiştir. İmar durum belgesi Tarih 16.11.2023, Çap No: 2023/132.





3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında, asgari elde edilmesi gereken bütün belgelere ulaşılmıştır.

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; Taşınmazların Tapu Kayıtları
- Çay Belediyesi; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Afyonkarahisar, yüzölçümü 14570 km² olan Afyonkarahisar ilinin büyük bir bölümü Ege Bölgesinin iç batı olarak adlandırılan kesiminde bulunur. İlin doğusunda kalan topraklar İç Anadolu Bölgesinin özelliklerini gösterir. Güneybatıda kalan çok küçük bir parçada Akdeniz karakteristiğini görmek mümkündür. Afyonkarahisar ili, kuzeyden güneye doğru uzanarak, Batı Anadolu ile İç Anadolu Bölgelerini birleştiren yüksek alanın güney parçasını oluşturmaktadır. Bu doğal konumu ile Kuzeybatı Anadolu'ya bağlayan önemli bir merkezdir. Merkez ilçe Afyonkarahisar'la birlikte, 16 ilçe, 19 Merkeze bağlı belde, 78 ilçelere bağlı olmak üzere beldeleriyle 490 köylük bir il merkezidir. Afyonkarahisar, Çobanlar ve İşçehisar bucaklarıyla 62 köyün bağlı olduğu merkez ilçeyi oluşturur. Afyonkarahisar, Türkiye'nin coğrafi bölgelerinden üçü üzerinde (Ege, Akdeniz, İç Anadolu) yayılan bir ildir. Büyük kısmı Ege bölgesinin içbatı Anadolu bölümünde bulunur. Güneyde bulunan Başmakçı, Dazkırı, Dinar ve Evciler ilçelerinin bazı toprakları Akdeniz Bölgesi sınırları içine girer. İlin doğu ve kuzeydoğu kısımlarındaki bazı topraklar da İç Anadolu Bölgesine taşar. Önemli merkezleri birbirine bağlayan kara ve demiryolları Afyonkarahisar'dan geçer. Bu özellikleri sebebiyle Afyonkarahisar, yolların kesiştiği, bölgelerin birbirine bağlandığı bir merkez konumundadır. Afyonkarahisar Doğuda Konya, batıda Uşak, kuzeybatıda Kütahya, güneybatıda Denizli, güneyde Burdur, güneydoğuda Isparta ve kuzeyde Eskişehir illeri ile komşudur. Denizden yüksekliği 1.034 m. olup, 370 45 ve 39017 kuzey enlemi, 29040 ve 31043 doğu boylamı üzerinde yer almaktadır. Afyonkarahisar İli arazisinin % 47,5'nin dağlar, % 32,6' sını plâtolar ve %19,9' unu ovalar oluşturur.

Ulaşım: İdeleriy. Dört yönden gelen demiryollarının birleştiği kavşakta, bir merkez durumunda olan Afyonkarahisar, ulaşım açısından büyük önem taşır. Bu demiryollarından biri Konya üzerinden Adana'ya, dolayısıyla Akdeniz'e ulaşır. Bir diğeri Kütahya üzerinden İç Anadolu ve Marmara'ya gider. Batıya yönelik iki hattan ilki Uşak, Manisa'dan İzmir'in Basmahane garına varırken, ikincisi Aydın'a uğrayıp, İzmir Alsancak istasyonuna girer. Bursa'dan 289, Zonguldak'tan 525 ve Rize'den 1116 Km. uzaklıkta bulunan Afyonkarahisar, karayolu bakımından da önemli bir konuma sahiptir. İç Anadolu, Akdeniz, Marmara ve

Ege gibi, yurdun çeşitli yönlerinden gelen karayollarının birleştiği bir nokta görünümündedir. Öte yandan düzgün bir havaalanına sahip olup, havadan ulaşımına da açıktır. İl merkezi ile ilçeler ve bucaklar arasındaki ulaşım genellikle karayolundan yapılır. Bu yolların tümü iyi vasıflı yollardır. Ham toprak yol dahi olsa bütün köyleriyle de karayolu bağlantısı vardır. 1802 yılında bir İngiliz mühendisi tarafından yapılan, buhar gücüyle raylar üzerinde hareket eden araba demiryolu fikrinin doğuşunu hazırlamış, ancak 1825 yılında demiryolu ulaşım olarak hayata geçmiştir. Anadolu topraklarında demiryolu inşaatı 1856 yılında bir İngiliz şirketine verilen imtiyazla İzmir-Aydın arasında 132 km'lik yolun yapımı ile başlamış, 1866 yılında biten bu demiryolundan sonra 1888 yılında Haydarpaşa'dan başlayan demiryolu hattı, önce Ankara, sonra Eskişehir-Afyonkarahisar-Konya-Ulukışla-Pozantı-Yenice-Fevzipaşa hatlarıyla 20 yılda tamamlanmıştır. İlk demiryolu hattı İzmir-Uşak- Afyonkarahisar (Şimdiki Afyonkarahisar Şehir İstasyonu) 1906 yılında tamamlanmıştır. 1892 yılında Eskişehir-Kütahya- Afyonkarahisar arası, 1896 yılında Afyonkarahisar-Konya arasındaki demiryolu güzergâhı tamamlanmıştır. Şimdiki 7. Bölge Müdürlüğü binası 19 Temmuz 1939 yılında işletmeye açılmıştır. Afyonkarahisar Gar, demiryollarının önemli kavşak noktasında olması ve Afyonkarahisar ilinin zengin yer altı kaynakları sebebiyle gerek transit, gerekse Afyonkarahisar Gar'dan sefere başlayan trenlerle yük ve yolcu taşımacılığı açısından büyük önem arz etmektedir.

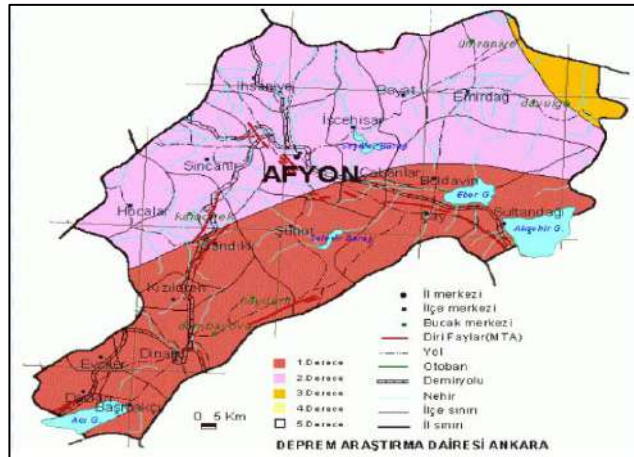
Demiryolu : İlimiz merkezi, Ülkemizde dört ayrı demiryolu hattının birleştiği noktada bulunan tek il merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Afyonkarahisar avantajlı konumu ve geçmişte yapılan yatırımlar sonucu demiryolu yönünden çok şanslıdır. Ülkemizin her yönüne demiryolu ile ulaşım sağlanmakta olup, Afyonkarahisar Gar'ından günde ortalama 18 tren geçmektedir. İl merkezimiz demiryolları ile komşu illerden Konya, Isparta, Denizli ve Kütahya illerine doğrudan, Eskişehir, Uşak'a Kütahya, Burdur'a Isparta illeri topraklarından geçmek suretiyle bağlanmaktadır. Demiryolu hatlarından, Afyonkarahisar-Konya hattının 72 km'si, Afyonkarahisar-Kütahya hattının 66 km'si, Afyonkarahisar-Uşak hattının 50 km'si ve Afyonkarahisar-Denizli hattının 206 km'si İlimiz hudutları içerisinde yer almaktadır. Toplam demiryolu uzunluğu 394 km'dir. İl merkezi içindeki demiryolu hatları uzunluğu 35 km'dir.

Havayolu : İlimiz merkezine 60 km uzaklıkta bulunan Zafer Havalimanı, 25 Kasım 2012 tarihinde hizmete açılmıştır. Kütahya, Afyonkarahisar ve Uşak illerine hizmet vermesi nedeniyle Türkiye'nin ilk bölgesel havalimanıdır. Açıldığı tarih itibarıyla Türkiye'nin 4. büyük havalimanıdır. Çoğunlukla Almanya, Belçika gibi Avrupa'da bulunan gurbetçi vatandaşlarımıza kolay ulaşım sağlaması, hac mevsiminde özellikle İstanbul'da oluşan yoğunluğu azaltmak için bu seferlerin Zafer Havalimanına kaydırılması aynı zamanda Kütahya ve Afyon'da bulunan termal tesislere yabancı turist çekmekte büyük önem arz etmektedir.

Sanayi-Turizm : Afyonkarahisar, ülkemizdeki coğrafi konumuna rağmen yıllarca sanayileşme sürecine girememiştir. Son yıllarda Afyonkarahisar, özel sektörün de yatırımlara yönelmesiyle sanayileşmede yeni bir döneme girmiştir. Afyonkarahisar'da büyük bir gelişme gösteren geçim kaynaklarından biri de imalat sanayidir. Eskiden beri bilinen kaymak ve kaymaklı şeker üretimi ile birlikte sucuk üretimi, şehir ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle İscehisar ve çevresinde çıkarılan mermer ise farklı biçimlerde işlenmek suretiyle yurt içine ve yurt dışına satılmakta, yörenin geçim kaynağı özelliğini korumaktadır. Bunun yanında makarna, un, yem, tuğla, yağ ve lâstik vb. imalat sektöründeki yatırımlar sanayileşme sürecini belirgin olarak ortaya koymaktadır. Başlangıçta tarıma dayalı olarak gelişme gösteren sanayi sektörü, günümüzde çeşitlilik göstererek gelişimini sürdürmektedir. Afyonkarahisar ilinde 460 hektarlık organize sanayi bölgesi alanı mevcuttur. 270 hektarını sanayi parselleri kaplamaktadır. 190 hektarlık kısmı ise yollara, yeşil alanlar, ticaret ve sosyal tesis alanlarına ayrılmıştır. Ayrıca Afyonkarahisar merkez ve ilçelerinde çeşitli büyüklükte de organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır. Afyonkarahisar ilinde ticarî hareket oldukça fazladır ve ilin ticarî önemi giderek artmaktadır. Bunun başlıca sebepleri coğrafi konum ve ulaşım imkânlarının elverişli olmasıdır. Mevcut durumda Afyonkarahisar ekonomisinin lokomotif, yerel kaynaklara dayalı üretim yapan KOBİ'lerdir. Ayrıca Termal Turizm yatırımlarının da hızlanması, İl ekonomisinin sektörel düzeyde çeşitlenmesine ve zenginleşmesine katkı sağlamaktadır. Afyonkarahisar sanayii yapısına baktığımızda, kamu ve özel sektöre ait kuruluşların sayısal dağılımı şu şekildedir : 335 mermer tesisi, 125 gıda tesisi, 30 toprak tesisi, 13 yem ve katkı tesisi, 5 ambalaj tesisi, 4 dokuma tesisi, 8 orman ürünleri tesisi ve 29 diğer tesisler. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, fiziken hizmetlerini 1984 yılından itibaren yoğunlaştırarak, çalışmalarına hız vermiş, şehir merkezinden takriben 4 km mesafede, Beyyazı Kasabası, eski Ankara yolu ve yeni çevre yolu üzerinde bulunan, mülkiyeti Hazineye, Belediye'ye ve kısmen şahıslara ait olan Çapak Kırı mevkiinde kurulmuştur. Afyonkarahisar, konumu itibarıyla karayolları ve demiryolu ulaşımının merkezi yerinde bulunduğu için organize sanayi bölgesi hızla gelişmektedir. İlimiz, binlerce yıllık medeniyetlerin kültür ve sanatını yansıtan arkeolojik kalıntılarıyla, asırlık yapılarıyla, milyonlarca yılda oluşmuş mağaralarıyla, termal zenginlik ve

tabiat güzellikleriyle, ören yerleriyle yüzyıllardır alın teri ve göz nuru ile süre gelen el sanatlarıyla, peri bacalarıyla, açık hava tapınaklarıyla ve mutfağıyla turizm potansiyeli fazla olan bir yöremizdir. İlimiz, yerli ve yabancı turistler için "deniz dışında" aranan pek çok tarihî ve tabii güzelliklerin bulunduğu bir turizm cenneti konumundadır. Ancak İlimizin çağdaş turizm sektörünün yaratmış olduğu imkânlardan tam anlamıyla yararlanabildiğini söyleyemeyiz. Bunun başlıca sebeplerinden biri, İlimizin geçici tur güzergâhı üzerinde olmasıdır. İkinci sebep ise toplumda turizm bilincinin tam olarak oluşmaması, çağdaş turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu yatırımlara yönelinmemiş olunmasıdır. Son yıllarda turizmin yıl boyunca yoğunluk kazanması için Turizm Bakanlığınca, turizmi çeşitlendirme politikası uygulanmıştır. Turizm çeşitlerinden en önemlisi olan "TERMAL TURİZM" faaliyetini yıl boyu sürdürebilmektedir. Afyonkarahisar, Türkiye'de kaplıca ve ılıca yönünden sayılı iller arasındadır. Bu sebeple son yıllarda fertler ve şirketler ve kooperatifler termal turizme yönelik yatırımlara yönelmişlerdir. Yapılan ve yapılacak olan bu yatırımların sonunda Afyonkarahisar turizmde hak ettiği yerini alacaktır. Kaplıcaları, zengin Tabiat yapısı, tarihî eserleri, alternatif turizm çeşitliliği, kültür ve inanç turizmi festival ve şenlikler gibi çeşitli turizm değerlerine sahip olan Afyonkarahisar, Anadolu'nun batı yakasında bir kavşak noktası olup, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan tabii bir kapı konumundadır. Bu yüzden turizm potansiyeli yönüyle ülkemizin sayılı illeri arasındadır.

İklim: Afyonkarahisar Ege Bölgesinde olmasına rağmen coğrafi olarak İç Anadolu Bölgesine geçiş koridorunda bulunduğundan İklimsel olarak Ege iklimiyle bağdaşmaz. Yükselti ve denizden uzaklık sebebiyle Afyonkarahisar'ın iklim şartlarında tam karasal olmayan ancak İç Anadolu iklimine benzerlik gösteren bir yapı vardır. İç Anadolu'nun tüm yörelerinde olduğu gibi Afyonkarahisar ilinde de kara iklimi hüküm sürer. Ancak bu kara ikliminin yanı sıra Akdeniz'den ve Ege Denizi'nden gelen ve iklimi az da olsa yumuşatan hava akımlarının etkisi altındadır. Afyonkarahisar iklimi yazları sıcak ve kurak, baharları ılık ve yağışlı, kışları soğuk ve kar yağışlı olarak tanımlanır. İlkbahar ve sonbaharda yağışlar yağmur şeklindedir. Yağışlar en fazla ilkbahar mevsiminde düşer ve Nisan ve Mayıs ayları yağışın en fazla düştüğü aylardır. Yağışlar en az yaz mevsiminde düşerken, Temmuz ve Ağustos ayları yağışların en az düştüğü aylardır. Yağış miktarının az olmasında, denizden uzaklık ve nem azlığı en önemli faktörlerdir. 1014 metre yüksekte kurulu Afyonkarahisar kentinin yıllık ortalama sıcaklığı 11,2 derecedir. En soğuk ay olan Ocak ayı sıcaklık ortalaması 0.3 derecedir. İlin en sıcak ay ortalaması 22.1 derece ile Temmuz ayıdır. Kaydedilen en düşük sıcaklık 30 Aralık 1948 tarihinde -27.2 derece olarak ölçülmüştür. 29 Temmuz 2000 tarihinde ölçülen 39.8 derece İlin en yüksek sıcaklığıdır. İlde yıllık ve günlük sıcaklık farkları yüksektir. Afyonkarahisar'da sıcaklığın sıfır derece ve altına düştüğü günlerin, yani don olayı görülen günlerin ortalama sayısı 89'dur. Baharların yağmur, kışların kar yağışlı geçtiği Afyonkarahisar ilinin uzun yıllar yıllık yağış ortalaması 444 mm.'dir. Yazın, özellikle Ağustos ayında görülen yağışlar, sağanak biçiminde olup, İl'e bazen yarar değil, zarar verir. Bu özellik dışında yazlar kurak ve sıcak geçer. İlimizdeki rüzgar yön ve hızlarını belirlemede, genel atmosfer sirkülasyonu, cephesel etkiler ve topoğrafik koşullar önemlidir. Yörede kışın topoğrafik faktörlere göre kuzey ve güney sektörlü rüzgarlar etkili olurken, yazın Anadolu üzerinde egemen olan alçak basınçtan dolayı kuzey sektörlü rüzgarlar etkili olmaktadır. En Kuvvetli rüzgar ise 13.12.1967 tarihinde 129,6 km/saat hızında esmiştir.



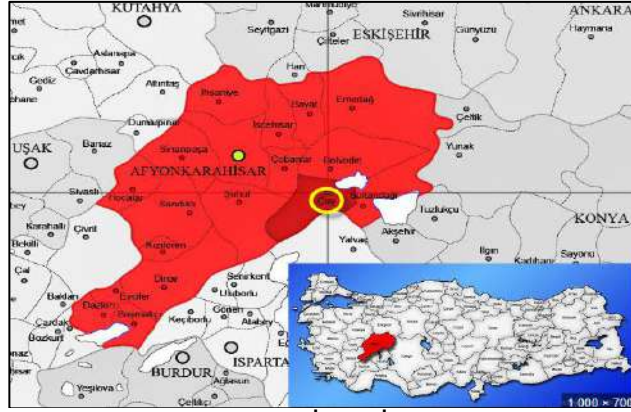
Afyon İLİ DEPREM HARİTASI- ÇAY İLÇESİ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

Tarım: Afyonkarahisar ilinin yüzölçümü 1.423.000 hektardır. Bu alanın 687.750,5 hektarını kültüre elverişli arazi, 735.249,5 hektarını kültüre elverişsiz arazi oluşturmaktadır. 215.558 hektarı çayır ve mera, 206.860,5 hektarı ormanlık ve fundalık, 312.831 hektarı da tarım dışı arazilerdir. İşlenen arazilerin % 68'inde kuru tarım, %32'sinde sulu tarım yapılmaktadır. Toplam alanın % 48' ni kültüre elverişli arazi, %52' sini kültüre elverişli olmayan arazi teşkil etmektedir. Sulu tarım arazisi 174.487 hektar alan, kuru tarım arazisi 513.263,5 hektar alandır. Afyonkarahisar ilinde geçim kaynağı genel olarak tarım ve hayvancılığa dayanır. Tarım, öncelikle dağlar arasında yer tutan ovalarda bahçe tarımı tipindedir. Mevsimlik sebze üretimi ile birlikte meyve üretimi de büyük oranda yapılmaktadır. Sulu tarımın yapıldığı yerlerde sebze üretimi hâkimdir. Diğer yandan iklim şartlarına ve toprak özelliklerine göre tahıl üretimi de çok miktarda yapılmaktadır. Bunun yanında haşhaş, şekerpancarı, patates, ayçiçeği gibi endüstri bitkileri de yetiştirilir. Geleneksel hayvancılığın azaldığı ve buna karşılık modern hayvancılığın artmaya başladığı Afyonkarahisar'da et ve et ürünleri üretimi gelişme göstermiştir. Besi hayvancılığı kapalı mekânlarda ve hemen her ilçede olmak üzere, merkez ve çevresinde yoğun bir biçimde yapılmaktadır. Tavukçuluk ve buna dayalı yumurta üretimi fazla miktarda yapılmaktadır. Yumurta borsası Afyonkarahisar'da belirlenmektedir. Hayvancılık alanında Afyonkarahisar, komşu illere göre daha yüksek bir potansiyele sahiptir. Süt siğirciliği, küçük ve büyük baş hayvancılık, arıcılık ve tavukçuluk yapılmaktadır.

Nüfus Durumu: Afyonkarahisar nüfusu 2022 yılına göre 747.555'dir. Bu nüfus, 373.459 erkek ve 374.096 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır.

ÇAY İLÇESİ :

Kentte Afyon-Konya karayolunun 48. Km.sinde Eber Gölü. Karamık Sazlığı arasında Sultan Dağları'na yaslanmış yeşillikler içinde şirin bir ilçemizdir. İç Ege Bölgesinde, Ege Bölgesi, Akdeniz ve İç Anadolu Bölgelerinin kesiştiği güzergah üzerinde yer alan Çay ilçesi bağlı olduğu Afyon ilinin doğusunda, Sultan dağlarının kuzey eteklerinde kurulmuştur. İdari sınırları olarak doğuda Sultandağı, güneyde Yalvaç, batıda Şuhut ve Afyon, kuzeyde Bolvadin ile çevrilidir. Geniş ve düz alanları ile ova görünümünde olan Çay ilçesi aslında 1010 metrelik rakımı ile İç Anadolu Platosu karakterini taşır. Sulu tarıma dayalı ekonomisinde haşhaş, şekerpancarı, arpa, buğday, ayçiçeği üretimi, VIŞNE, KİRAZ, ELMA meyvelik önemli yer tutar. İlçenin eteklerine yerleşmiş olduğu Sultandağları ilçenin yegane dağlık alanı olup, bir silsile üzerinde yer alan 2610 m. Rakımlı Gelincik Ana tepesi, 2519 metre rakımlı Toprak Tepe ve 2063 m. Rakımlı Kırkaya Tepe yörenin en yüksek noktalarını oluşturmaktadır. Kuruluş yeri olarak doğu ve batı uzantılı Sultan Dağlarının kuzey eteklerinde kum yataklarıyla biraz yükselmiş bir arazide ve geniş bir ova görünümünde olup iyice sıkışmış olan zemini III. (Neojen) ve IV. Zamanların alüvyon topraklarından oluşmuştur. Antitorosların uzantısından olan Sultan Dağlarının yapısı billuri, şist, mermerleşmiş kalkerüstü devon şistleridir. Simli kurşun, demir ve arduvaz katlarına rastlanmıştır. Yalvaç sınırına yakın bölümünde kömür madeni işletilmektedir. Arazinin yüzde yirmisine varan bölümü (yaklaşık 16245 hektar) göl ve bataklıklarla kaplıdır. K.Karacaören vadisi ile Akarçay vadisinden ayrılan Karamık bataklığı denizden 1000 m. Yüksekliktedir. Kapalı bir alan olan Karamık Ovanın çukur bölümünde yer alan bataklığa Karamık Gölü adı da verilmektedir. Bozan ve Karakuş Dağlarından inen sularla beslenen göl, ancak bir düden ile batarak bir kısım sularını Hoyran Gölüne (Eğirdir) akan pınarlara vermektedir. İlçenin kuzey doğusundaki Eber Gölü denizden 967 metre yükseklikte olup 125 km² lik bir alanı kaplamaktadır. Her iki gölü besleyen suların rejimlerinin bozuk olması ve buharlaşma sebebiyle yaz aylarında su seviyesi düşer ve bataklıklar oluşur. Her iki göldeki sazlık ve kamışlar hem halkın önemli bir geçim kaynağını hem de Seka selüloz Fabrikasının hammaddesini oluşturur. Turna ve sazan cinsi balıklar mevcut olup balıkçılık yapılmaktadır. Küçük derelerden ibaret olan Çay ve Eber derelerinden başka önemli aksu Kali Çayı'dır. İklim bakımından İç Anadolu'ya uyum gösteren ilçemiz tipik kara iklimi özelliklerine sahiptir. Kışları sert ve soğuk, yazları sıcak geçen Çay ilçesi Temmuz ve Ağustos ayları dışında her ay yağış alır. Yıllık 300kg. lık yağışlar Kasım Mart ayları arasında genellikle kar, diğer aylarda ise yağmur şeklinde görülür.



ÇAY İLÇESİ

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin

toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla 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.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

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	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA

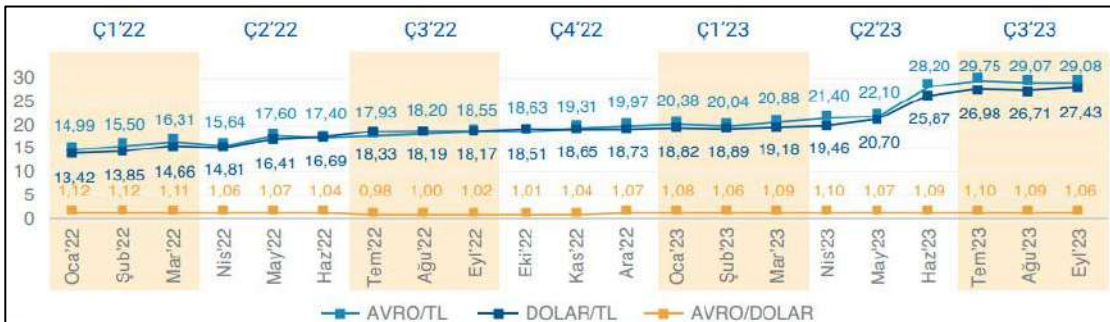


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

YILLIK ENFLASYON



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

DÖVİZ KURU



ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DANI ALDIĞI PAY

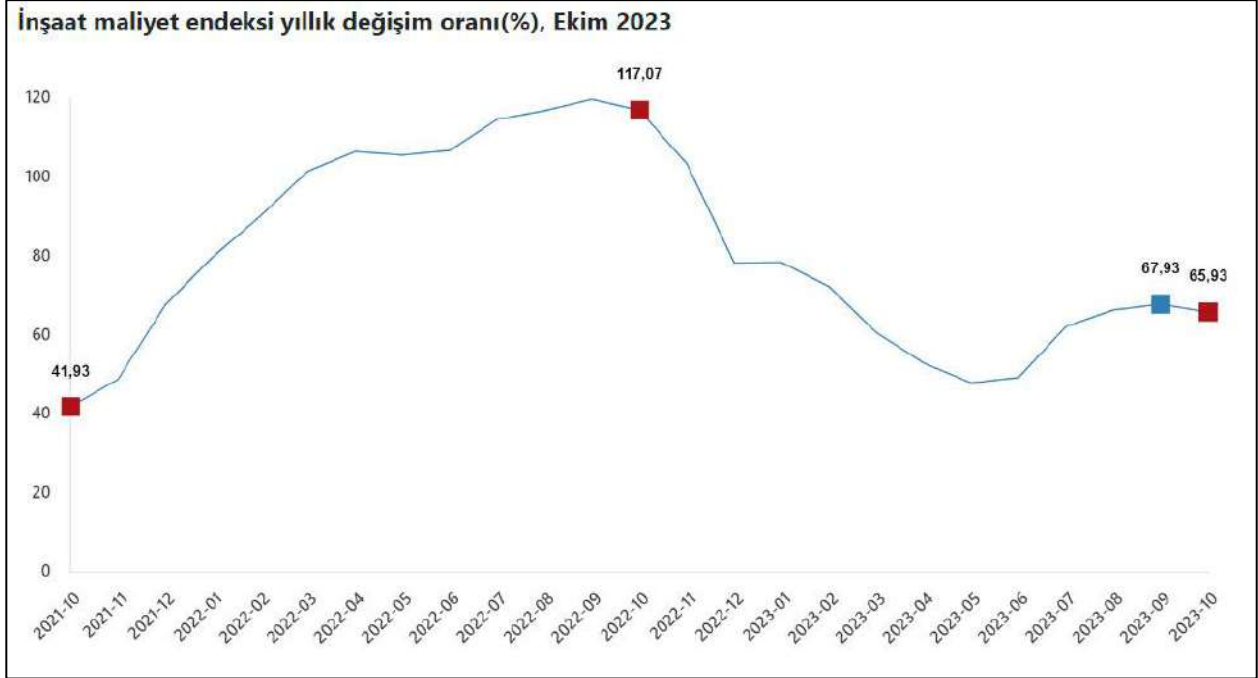


ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DANI ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

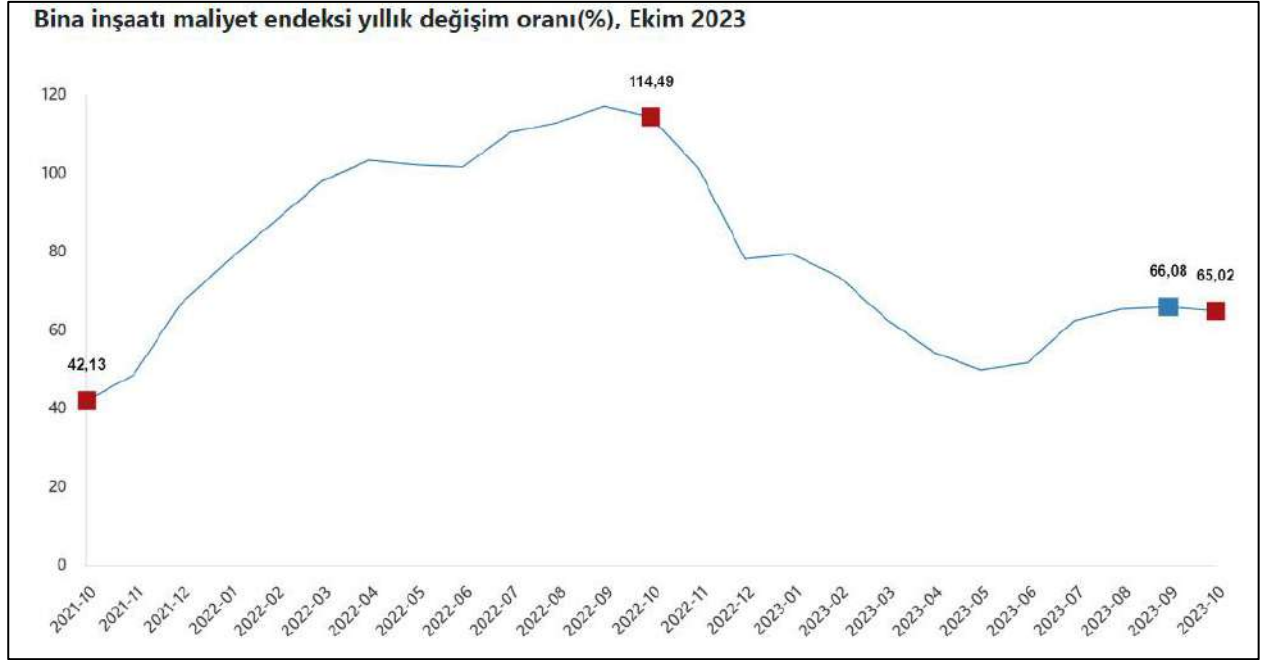
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



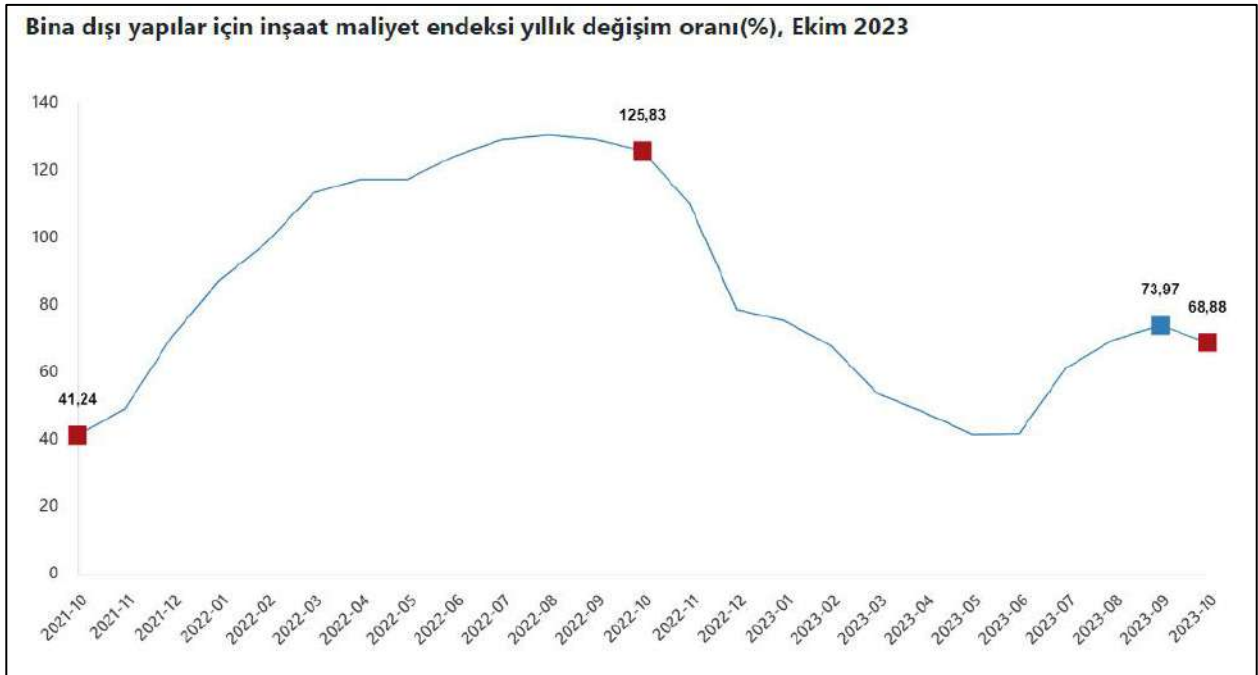
İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BİNA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.



BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- İmar yolunun bulunması ve ulaşım sorununun bulunmaması
- Kısmi düzgün geometrik şekle sahip olması
- Sanayi imarlı olması
- Ana karayoluna yakın konumda olması
- Elektrik altyapısına yakın konumda olması
- Doğalgaz altyapısının bulunması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İlçede sanayinin gelişmemiş olması

❖ FIRSATLAR

- Büyükşehirlere olan konumu nedeniyle lojistik avantajı bulunmaktadır.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

746 ADA 2 PARSELİN MAHALLEN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	
Üzerindeki Taşınmazlar	Değerlemeye taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Tarımsal kullanım	Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda tarımsal üretim yapılmamaktadır.
Topoğrafik Durumu / Şekil	Eğimsiz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel yamuk formdadır.
Cephesi / Derinliği (m)	Değerlemeye konu taşınmazın 15 metrelik imar yoluna 171 m, doğu cephe 12 metrelik imar yoluna 70,5 m, kuzey cephe 12 metrelik imar yoluna 184 m cephesi vardır.
Sınırları Belli mi?	Parsel sınırları belli değildir.
Yola Göre Seviyesi	Parsel yol ile aynı seviyededir.
İnceleme Yapılan Belediye/Tapu Dairesi vs.	☒ Belediye ☒ Kadastro Müdürlüğü
Bağlı Olduğu Kurum	Çay Belediyesi

1746 ADA 1 PARSELİN MAHALLEN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	
Üzerindeki Taşınmazlar	Değerlemeye taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Tarımsal kullanım	Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda tarımsal üretim yapılmamaktadır.
Topoğrafik Durumu / Şekil	Eğimsiz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üçgen formdadır.
Cephesi / Derinliği (m)	Değerlemeye konu taşınmazın 15 metrelik imar yoluna 97 m cephesi vardı.
Sınırları Belli mi?	Parsel sınırları belli değildir.
Yola Göre Seviyesi	Parsel yol ile aynı seviyededir.
İnceleme Yapılan Belediye/Tapu Dairesi vs.	☒ Belediye ☒ Kadastro Müdürlüğü
Bağlı Olduğu Kurum	Çay Belediyesi

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazların değerlemesinde Emsal karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi kullanılmıştır.

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.6. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Taşınmazın sadece arazi değeri dikkate alınmış olup maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

4.7 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Değerleme çalışmasında Arsa emsali olabilecek yeterli sayıda ve güncel piyasa verisine ulaşılması neticesinde arsa birim değeri hesaplamasında piyasa yöntemi kullanılmıştır.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmazla benzer özellikte kiralık emsaller olamdığı için değerlendirme çalışmasında Nakit /Gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Afyonkarahisar, Bolvadin ilçesi, Selçuklu Mahallesiinde 6.833 m² alanlı 1883 ada 5 ve 7 parsel, taşınmazla benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı olup 7.750.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede, Eskişehir - Konya yoluna ~200 m mesafededir. İlgili ile yapılan görüşmede geniş pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.

(Birim değer: 1.134,20-TL/m²)

(Kasım Emlak : 0 537 470 46 51)

EMSAL 2 –

Afyonkarahisar, Bolvadin ilçesi, Selçuklu Mahallesiinde 3.663 m² alanlı, 1397 ada 2 ve 7 parsel, taşınmazla benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı olup, ilgili ile yapılan görüşmede 2-3 ay önce 3.600.000.-TL bedelle satıldığı ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özelliklere sahip, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgededir. Eskişehir -Konya yoluna cepheli olup şerefiyesi daha yüksektir.

(Birim değer: 982,00-TL/m²)

(Kelekçi Emlak : 0 543 363 22 30)

EMSAL 3 –

Afyonkarahisar, Bolvadin ilçesi, Selçuklu Mahallesiinde 4.164 m² alanlı, 1884 ada 2 parsel, benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı olup, 4.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede, Eskişehir -Konya yoluna ~150 m mesafededir.

(Birim değer: 960,00-TL/m²)

(Kelekçi Emlak : 0 543 363 22 30)

EMSAL 4 –

Afyonkarahisar, İncehisar ilçesi, Tepecik Mahallesiinde 1.282 m² alanlı taşınmazla benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı arsa nitelikli taşınmaz 1.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre sanayi bölgesinde, mermer fabrikalarına yakın konumda olup şerefiyesi yüksektir.

(Birim değer: 1.404,00-TL/m²)

(Çetinkaya Emlak : 0 507 201 03 01)

EMSAL 5 –

Afyonkarahisar ili, İncehisar İlces, Mermer OSB içerisinde yer alan 4800 m² arsa alanı, 1.350 m² Sanayi Binası, 300 m² İdari Bina bölümlerinde oluşan, 8 yaşındaki Fabrika, 19.500.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak, OSB içinde ve Afyon merkeze daha yakın olması değeri pozitif yönde etkilemektedir.

(Safir Emlak: 0 533 927 78 10)

	m ²	Yapı Birim Maliyeti	Yapı Maliyeti	Aortisman	Çevre Düzenlemesi	Toplam İnşaat Maliyet
SANAYİ BİNASI(3A)	1350	₺ 8.127,00	₺ 10.971.450,00	₺ 10.093.734,00	₺ 504.686,70	₺ 10.598.420,70
İDARİ BİNA (3B)	300	₺ 9.752,00	₺ 2.925.600,00	₺ 2.691.552,00	₺ 134.577,60	₺ 2.826.129,60
						₺ 13.424.550,30

EMSAL DEĞER	₺19.500.000,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	₺13.424.550,30
ARSA TOPLAM DEĞER	₺ 6.075.449,70
ARSA ALANI(M ²)	4800
ARSA BRİM DEĞERİ (TL/M ²)	₺ 1.265,72

EMSAL 6-

Afyonkarahisar ili, Bolvadin İlçesinde yer alan 8500 m² arsa alanı, 2600 m² Sanayi Binası, 400 m² İdari Bina bölümlerinde oluşan, 5 yaşındaki Fabrika, 35.400.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazla benzer konumda olup Eskişehir-Konya yoluna ~400 m mesafede yer almaktadır. İlgili ile yapılan görüşmede istenilen fiyata dahil 2.000.000,00 TL bedelli soğuk hava depoları ve havalandırma olduğu, uzun süredir satılık olduğu ve teklif gelmediği, geniş pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.
(Realty White: 0 532 426 30 53)

	m ²	Yapı Birim Maliyeti	Yapı Maliyeti	Aortisman	Çevre Düzenlemesi	Toplam İnşaat Maliyet
SANAYİ BİNASI(3A)	2600	₺ 8.127,00	₺ 21.130.200,00	₺ 20.073.690,00	₺ 1.003.684,50	₺ 21.077.374,50
İDARİ BİNA (3B)	400	₺ 9.752,00	₺ 3.900.800,00	₺ 3.705.760,00	₺ 185.288,00	₺ 3.891.048,00
						₺ 24.968.422,50

EMSAL DEĞER	₺ 35.400.000,00
DEMİRBAŞLAR	₺ 2.000.000,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	₺ 24.968.422,50
ARSA TOPLAM DEĞER	₺ 8.431.577,50
ARSA ALANI(M ²)	8500
ARSA BRİM DEĞERİ (TL/M ²)	₺ 991,95

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda Fabrika için 3A, idari bina için 3B olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak fabrika için 8.127 TL/m², idari bina için 9.752 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

GENEL BEYAN –

Bolvadin bölgesinde emlak komisyonculuğu yapan Kelekçi Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların 850-900 TL/m² fiyat aralığında pazarlabileceği ifade edilmiştir.

(Birim değer: 850-900,00-TL/m²)

(Kelekçi Emlak : 0 543 363 22 30)

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

UYUMLAŞTIRMA Tablosu (ARSA)							
	Karşılaştırma Kriteri	Karşılaştırılabilir Emsal					
		1	2	3	4	5	6
1	Satış Birim fiyatı(TL/m ²)	₺ 1.134,00	₺ 982,00	₺ 960,00	₺ 1.404,00	₺ 1.265,72	₺ 991,95
2	Pazarlık Payı	20,00%	15,00%	15,00%	20,00%	15,00%	20,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon	15,00%	25,00%	15,00%	40,00%	40,00%	0,00%
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Uygunlaştırılmış Değer	₺ 771,12	₺ 626,03	₺ 693,60	₺ 673,92	₺ 645,52	₺ 793,56
	Ortalama Değer	₺ 700,62					

Yukarıda belirtilen 1,2,3, nolu emsaller , değerleme konusu taşınmazların yakın bölgesinden seçilmiş, benzer özellikte olan arsalar. 4 nolu emsal taşınaza uzak konumda olup şerefiyesi daha yüksek bölgededir. 5 ve 6 nolu emsaller üzerinde sanayi yapısı olan taşınmazlar olup emsal değerinden yapı maliyeti çıkartılıp toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Emsaller konu taşınmazlara göre güçlü ve zayıf yanları doğrultusunda irdelenmiş bu durum emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Emsallerin konu taşınmazlara göre temel farklılıkları OSB içinde olup olmadığı, yerleşim merkezine, ana artellere uzaklıkları ve parsel büyüklükleri olarak ortaya çıkmaktadır. Konu taşınmazlar da kendi içlerinde temelde bu özellikleri ile değer konusunda farklılaşmaktadır. Pazarlık payları bulundukları lokasyona göre ilgilileri ile yapılan görüşmeler sonucu % 15 ve %20 aralığında olduğu düşünülmüştür. Yukarıda verilen emsaller doğrultusunda uyumlaştırma sonucu **emsal ortalaması 700,00-TL/m²** olarak oluşmuştur.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
746 ada 2 parsel	17581,78	₺ 700,00	₺ 12.307.246,00
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER		12.300.000,00 TL	

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
746 ada 1 parsel	6129,09	₺ 686,00	₺ 4.204.555,74
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER		4.200.000,00 TL	

746 ada 1 parsel, 746 ada 2 parseli göre üçgen yapıda ve ana yola daha uzak konumda olması nedeniyle birim fiyat negatif yönde kalibre edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ TOPLAM DEĞER	
ADA PARSEL	ARSA DEĞERİ
742 ada 2 parsel	₺ 12.300.000,00
742 ada 1 parsel	₺ 4.200.000,00
TOPLAM DEĞER	16.500.000,00-TL

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Taşınmazın değerlemesinde Emsallerin Karşılaştırılması Yöntemine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması, değerleme konusu taşınmazla bezer özellikte kiralık yapıların bulunmaması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazların toplam yasal değeri 16.500.000,00-TL, mevcut değeri 16.500.000,00-TL olarak belirlenmiştir.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz için kira değeri analizi kullanılmamıştır.

4.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı haklarda hukuki bir problem bulunmamaktadır.

4.12. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların imar fonksiyonu itibari ile projesiyon uygun parseller değildir. Bu sebeple proje analizi gerçekleştirilmemiştir.

4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında taşınmazların SANAYİ TESİSİ alanı olarak kullanılmaları en etkin ve verimli kullanımlarını yansıtabacaktır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, taşınmazların değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin Karşılaştırılması Yöntemi" kullanılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte pazarda olan reel satış emsalleri bulunduğundan değer takdirinde Piyasa Yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verilmiştir.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır.

Çay Belediye Başkanlığı ve Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj sanayi arasında yapılan protokol hükümlerine göre 36 ay süreli bir yatırım süreci olup, gerekli şartlar yerine getirilmesi halinde taşınmaz üzerindeki tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır. Bu süreç tamamlanınca kadar mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "**Satılamaz**" niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
AFYONKA- RAHİSAR	ÇAY	İSTASYON	746	2	12.300.000,00.-TL	12.300.000,00.-TL
AFYONKA- RAHİSAR	ÇAY	İSTASYON	746	1	4.200.000,00.-TL	4.200.000,00.-TL
TOPLAM					16.500.000,00.-TL	16.500.000,00.-TL

% 20 KDV HARIÇ YASAL-MEVCUT DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ
16.500.000,00-TL
ONALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
19.800.000,00-TL
ONDOKUZMİLYONSEKİZYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ
559.487,- \$
505.629,- €

% 20 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ
559.487,- \$
505.629,-€

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları
1 \$ = 29.4913 / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI
KEMAL KETREZ
SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
CEM ERKAN
SPK LİSANS NO: 400 369



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kiretici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Afyon Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Afyon Kaymakamlığı.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- GYODER web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER



746 ada 2 parsel



746 ada 1 parsel



11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ



Çap No : 2023 / 132	T.C. ÇAY BELEDİYESİ İMAR DURUMU BELGESİ		41 Kuvvet saha/alanı:
İmar Pafta No : 82001184	Mahalle	Çiğir	42 Tavanın açıklığı:
Tarih : 16.11.2023			43 Zemin kat açıklığı:
Sahib:			44 Bina kat açıklığı:
SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜR. VE AMBALAJ SAN. A.Ş.	İSTASYON	ARSA	45 Bina kat açıklığı:
YIN 7500000002			46 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	47 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	48 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	49 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	50 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	51 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	52 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	53 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	54 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	55 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	56 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	57 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	58 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	59 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	60 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	61 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	62 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	63 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	64 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	65 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	66 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	67 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	68 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	69 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	70 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	71 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	72 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	73 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	74 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	75 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	76 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	77 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	78 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	79 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	80 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	81 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	82 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	83 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	84 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	85 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	86 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	87 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	88 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	89 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	90 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	91 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	92 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	93 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	94 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	95 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	96 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	97 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	98 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	99 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	1	100 Bina kat açıklığı:

Çap No : 2023 / 131	T.C. ÇAY BELEDİYESİ İMAR DURUMU BELGESİ		41 Kuvvet saha/alanı:
İmar Pafta No : 82001184	Mahalle	Çiğir	42 Tavanın açıklığı:
Tarih : 16.11.2023			43 Zemin kat açıklığı:
Sahib:			44 Bina kat açıklığı:
SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜR. VE AMBALAJ SAN. A.Ş.	İSTASYON	ARSA	45 Bina kat açıklığı:
YIN 7500000002			46 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	47 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	48 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	49 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	50 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	51 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	52 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	53 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	54 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	55 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	56 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	57 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	58 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	59 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	60 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	61 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	62 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	63 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	64 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	65 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	66 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	67 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	68 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	69 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	70 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	71 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	72 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	73 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	74 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	75 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	76 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	77 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	78 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	79 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	80 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	81 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	82 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	83 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	84 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	85 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	86 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	87 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	88 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	89 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	90 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	91 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	92 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	93 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	94 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	95 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	96 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	97 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	98 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	99 Bina kat açıklığı:
İmar Durumu:	748	2	100 Bina kat açıklığı:

İMAR DURUM BELGESİ

T.C.

ÇAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İnşaat Fen İşleri Müdürlüğü

BELEDİYEMİZCE SATIŞI YAPILAN TAŞINMAZ ÜZERİNE YAPILACAK YATIRIMLA İLGİLİ PROTOKOLDÜR.

1- Satış Yapılan Arazinin Tapu Kaydı ile İlgili Bilgiler:

İLİ : Afyonkarahisar
İLÇESİ : Çay
MAHALLESİ : İstasyon
MEVKİL : Kerhaneönüyarkı
PAFTA : K26-D-11-B-4
ADA : 746
PARSEL : 2
CİNSİ : Arsa
CİLT/SAYFA NO: 5/428
YÜZÖLÇÜMÜ : 17.581,78 m²

2- İlgili İdare: Çay (Afyonkarahisar) Belediye Başkanlığı

Yatırımcının (Arazi Satın Alanın) Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı:

Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

Ahi Evran OSB Mah. 1.Organize Sanayi Bölgesi, Osmanlı Cad. No: 3 Sincan / ANKARA

Ankara Kurumlar Vergi Dairesi / 7580039082

3- Arazinin Satış Tarihi: 26.10.2023

4- Arazinin Satış Bedeli:

5- Yapılacak Yatırımın Konusu: Gıda üretim ve işleme tesisi

6- Yatırıma Başlama Tarihi: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanmasından itibaren 12 ay içinde.

7- Yatırımın Faaliyete Gececeği Tarih: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanması ve projenin tasdik ve onayından itibaren 36 ay içinde.

8- İstihdam Edilecek Kişi Sayısı: 20 Kişi

9- Yatırımcı başlangıçta sunduğu proje üzerinde gerektiği hallerde değişikliğe gidebilir.

10- Arazinin satışından sonra yatırımcı altı aylık süreler halinde yaptığı yatırımı belgeleyen yatırım takip formu hazırlayarak Çay Belediye Başkanlığı'na sunacaktır.

11- Yatırımcı, yatırım başlangıcından itibaren (tapu kaydına konulan şerh kalkıncaya kadar) yatırım sonuna kadar yatırım ile ilgili olarak araziye satan Çay Belediyesinin ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının her türlü takip ve denetimine gereken kolaylıkları göstermek ve Şirket sırları hariç olmak üzere istenen bilgi ve belgeleri vermek zorundadır.

12- Masrafları Karşılama Yükümlülüğü:

Yatırımcı, Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde yapılacak işlemler neticesinde tahakkuk edecek masrafları karşılamak zorundadır.

13- Mülkiyet Sorumluluğu ve Husumeti Kabul Yükümlülüğü:

Taşınmaz ile ilgili her türlü mülkiyet ve husumet iddialarına, mülkiyetin yatırımcıya devredilmesiyle, yatırımcı muhatap ve taraf olur. Taşınmaz mülkiyetinin, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayıp bir nedenden dolayı kaybedilmesi ve üçüncü kişiler tarafından iktisabı halinde

yatırımcı idareden doğmuş ve doğacak tüm zararları için hak talep edebilecek ve zararı rücu edebilecektir.

14- Çevreyi Koruma Yükümlülüğü:

Yatırımcı Çevre Kanunu ve bu kanunla ilgili diğer düzenlemelere uymak zorundadır.

15- Yatırımcı İnşaat sırasında bulunacak olan taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarını mülki amirlere bildirmek zorundadır.

16- Çay Belediyesi Başkanlığı, yatırımcının; yatırım ve ticari faaliyetlerini sorunsuz bir şekilde yürütmek için gerekli elektrik, su v.b. enerji nakil hatlarının tesisi ve giderlerin şehir hatlarına bağlanması için gerekli alt yapı-üst yapı yatırımlarını yapacak ve bu çalışmalar için yatırımcıdan herhangi bir isim altında herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

17- Yatırımlar, yapılacak veya mevcut bölge, çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planları hükümlerine uygun olmak zorundadır.

18- Yapılacak yatırım ve istihdamın fiili, sürekli genişleyen ve üretime katkısı olacak şekilde planlanacaktır.

19- Yatırımcı (olağanüstü bir gelişme ya da makul sebep olmadığı takdirde) ticari faaliyetlerin sürdürülebilmesi için gerekli insan kaynağının minimum %70'ini yatırımın gerçekleşeceği Çay ilçesinde ikamet eden veya nüfus kaydı Çay ilçesinde bulunanlar arasından sağlayacaktır.

20- Yatırımcı satın alınan taşınmazı (zorunluluk halleri veya makul sebepler haricinde) yatırım tamamlanmadan hiçbir şekilde üçüncü kişilere devretmeyecek, yatırım tamamlandıktan sonra tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır. İlk yatırımların tamamlanıp ticari faaliyetlerin başlamasına müteakip en geç 1 yıl içinde idare tarafından konulan tapu şerhi derhal kaldırılacaktır.

21- Devredilen Taşınmazın Tahliyesi ve Geri Alınması:

Yatırımcı; yatırımlarına öngörülen süreler içerisinde başlayacak ve taşınmazın satış tarihinden itibaren en geç 36 ay içerisinde ticari faaliyetlere başlayacaktır. Yatırımcının taahhüt edilen süreler dahilinde mücbir sebep nedeniyle ticari faaliyetlerine başlamaması halinde, Yatırımcı; taşınmazı güncel rayiç bedeli karşılığında satın alma hakkına sahip olacaktır. Yatırımcı satın alma hakkını kullanamaması veya kullanmaktan imtina etmesi, ihtilaflı giderilmesine yönelik karşılıklı mutabakata varılamaması ve uzlaşma sağlanamaması halinde Çay Belediyesi Başkanlığı, tapu kaydının Belediye Başkanlığı adına resen tescilli amacıyla Tapu Sicil Müdürlüğü'ne istemde bulunabilir. İş bu protokol maddesi, yatırımın tamamlanıp ticari faaliyetlerin başlamasına müteakip hükümsüz kalacak ve taşınmaz üzerindeki tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır.

22- İşbu protokol 22 (yirmiki) maddeden ibaret olup, aşağıda imzası bulunan taraflarca aynen kabul edilmiştir. Bu protokolden doğabilecek her türlü hukuki itilaflar, öncelikle tarafların hakkaniyet ölçüleri gözetilmek suretiyle sulhen çözümlenecek olup anlaşmazlığın bu şekilde çözülememesi halinde Afyonkarahisar İli Mahkemeleri yetkili olacaktır.

İdare
Çay Belediyesi Başkanlığı


14/11/2023
Hüseyin ATLI
Belediye Başkanı

Yatırımcı (Satın Alan)
Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

SEĞMEN KARDEŞLER
GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.
1.Orj. San. Böl. Haz. Çay. Mah. No:15 Sincan-ANKARA
Tel: 0312 267 55 70 / Faks: 0312 267 55 13
Ankara Kurumlar Enerji Dağıtım: 758 003 9082
Mersis No: 07580039082000013

T.C.

ÇAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İnşaat Fen İşleri Müdürlüğü

**BELEDİYEMİZCE SATIŞI YAPILAN TAŞINMAZ ÜZERİNE YAPILACAK
YATIRIMLA İLGİLİ PROTOKOLDÜR.**

1- Satış Yapılan Arazinin Tapu Kaydı ile İlgili Bilgiler:

İLİ : Afyonkarahisar
İLÇESİ : Çay
MAHALLESİ : İstasyon
MEVKİİ : Kerhaneönüyarkı
PAFTA : K26-D-11-B-4
ADA : 746
PARSEL : 1
CİNSİ : Arsa
CİLT/SAYFA NO: 5/428
YÜZÖLÇÜMÜ : 6.129,09 m²

2- İlgili İdare: Çay (Afyonkarahisar) Belediye Başkanlığı

Yatırımcının (Arazi Satın Alanın) Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı:

Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

Ahi Evran OSB Mah. 1.Organize Sanayi Bölgesi, Osmanlı Cad. No: 3 Sincan / ANKARA

Ankara Kurumlar Vergi Dairesi / 7580039082

3- Arazinin Satış Tarihi: 26.10.2023

4- Arazinin Satış Bedeli:

5- Yapılacak Yatırımın Konusu: Gıda üretim ve işleme tesisi

6- Yatırıma Başlama Tarihi: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanmasından itibaren 12 ay içinde.

7- Yatırımın Faaliyete Gececeği Tarih: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanması ve projenin tasdik ve onayından itibaren 36 ay içinde.

8- İstihdam Edilecek Kişi Sayısı: 20 Kişi

9- Yatırımcı başlangıçta sunduğu proje üzerinde gerektiği hallerde değişikliğe gidebilir.

10- Arazinin satışından sonra yatırımcı altı aylık süreler halinde yaptığı yatırımı belgeleyen yatırım takip formu hazırlayarak Çay Belediye Başkanlığı'na sunacaktır.

11- Yatırımcı, yatırım başlangıcından itibaren (tapu kaydına konulan şerh kalkıncaya kadar) yatırım sonuna kadar yatırım ile ilgili olarak araziyi satan Çay Belediyesinin ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının her türlü takip ve denetimine gereken kolaylıkları göstermek ve şirket sırları hariç olmak üzere istenen bilgi ve belgeleri vermek zorundadır.

12- Masrafları Karşılama Yükümlülüğü:

Yatırımcı, Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde yapılacak işlemler neticesinde tahakkuk edecek masrafları karşılamak zorundadır.

13- Mülkiyet Sorumluluğu ve Husumeti Kabul Yükümlülüğü:

Taşınmaz ile ilgili her türlü mülkiyet ve husumet iddialarına, mülkiyetin yatırımcıya devredilmesiyle, yatırımcı muhatap ve taraf olur. Taşınmaz mülkiyetinin, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayan bir nedenden dolayı kaybedilmesi ve üçüncü kişiler tarafından iktisabı halinde

yatırımcı idareden doğmuş ve doğacak tüm zararları için hak talep edebilecek ve zararı rücu edebilecektir.

14- Çevreyi Koruma Yükümlülüğü:

Yatırımcı Çevre Kanunu ve bu kanunla ilgili diğer düzenlemelere uymak zorundadır.

15- Yatırımcı inşaat sırasında bulunacak olan taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarını mülki amirlere bildirmek zorundadır.

16- Çay Belediyesi Başkanlığı, yatırımcının; yatırım ve ticari faaliyetlerini sorunsuz bir şekilde yürütmek için gerekli elektrik, su v.b. enerji nakil hatlarının tesisi ve giderlerin şehir hatlarına bağlanması için gerekli alt yapı-üst yapı yatırımlarını yapacak ve bu çalışmalar için yatırımcıdan herhangi bir isim altında herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

17- Yatırımlar, yapılacak veya mevcut bölge, çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planları hükümlerine uygun olmak zorundadır.

18- Yapılacak yatırım ve istihdamın fiili, sürekli genişleyen ve üretime katkısı olacak şekilde planlanacaktır.

19- Yatırımcı (olağanüstü bir gelişme ya da makul sebep olmadığı takdirde) ticari faaliyetlerin sürdürülebilmesi için gerekli insan kaynağının minimum %70'ini yatırımın gerçekleşeceği Çay ilçesinde ikamet eden veya nüfus kaydı Çay ilçesinde bulunanlar arasından sağlayacaktır.

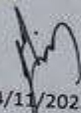
20- Yatırımcı satın alınan taşınmazı (zorunluluk halleri veya makul sebepler haricinde) yatırım tamamlanmadan hiçbir şekilde üçüncü kişilere devretmeyecek, yatırım tamamlandıktan sonra tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır. İlk yatırımların tamamlanıp ticari faaliyetlerin başlamasına müteakip en geç 1 yıl içinde idare tarafından konulan tapu şerhi derhal kaldırılacaktır.

21- Devredilen Taşınmazın Tahliyesi ve Geri Alınması:

Yatırımcı; yatırımlarına öngörülen süreler içerisinde başlayacak ve taşınmazın satış tarihinden itibaren en geç 36 ay içerisinde ticari faaliyetlere başlayacaktır. Yatırımcının taahhüt edilen süreler dahilinde mücbir sebep nedeniyle ticari faaliyetlerine başlamaması halinde, Yatırımcı; taşınmazı güncel rayiç bedeli karşılığında satın alma hakkına sahip olacaktır. Yatırımcı satın alma hakkını kullanamaması veya kullanmaktan imtina etmesi, ihtilaflı giderilmesine yönelik karşılıklı mutabakata varılamaması ve uzlaşma sağlanamaması halinde Çay Belediyesi Başkanlığı, tapu kaydının Belediye Başkanlığı adına resen tescili amacıyla Tapu Sicil Müdürlüğü'ne istemde bulunabilir. İş bu protokol maddesi, yatırımın tamamlanıp ticari faaliyetlerin başlamasına müteakip hükümsüz kalacak ve taşınmaz üzerindeki tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır.

22- İşbu protokol 22 (yirmiiki) maddeden ibaret olup, aşağıda imzası bulunan taraflarca aynen kabul edilmiştir. Bu protokolden doğabilecek her türlü hukuki itilaflar, öncelikle tarafların hakkaniyet ölçüleri gözetilmek suretiyle sulhen çözümlenecek olup anlaşmazlığın bu şekilde çözülememesi halinde Afyonkarahisar İli Mahkemeleri yetkili olacaktır.

İdare
Çay Belediyesi Başkanlığı


14/11/2023
Hüseyin ATLI
Belediye Başkanı

Yatırımcı (Satın Alan)
Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

SEĞMEN KARDEŞLER
GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.
1. Or. San. Böl. Hızır Çay, 0312 287 55 13
Tic. Sicil No: 287 55 13 / Şişli / Ankara
Ankara Kurumlar Vergi Dairesi: 758 003 9082
Mersis No: 08100039082000013

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400423

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

Mustafa Kemal KETREZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400369

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

Cem ERKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerleme raporu düzenlenmemiştir.