



**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.



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
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV (% 18) Dahil	88.500.- TL
			KDV Hariç	75.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	88.500.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.



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 değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

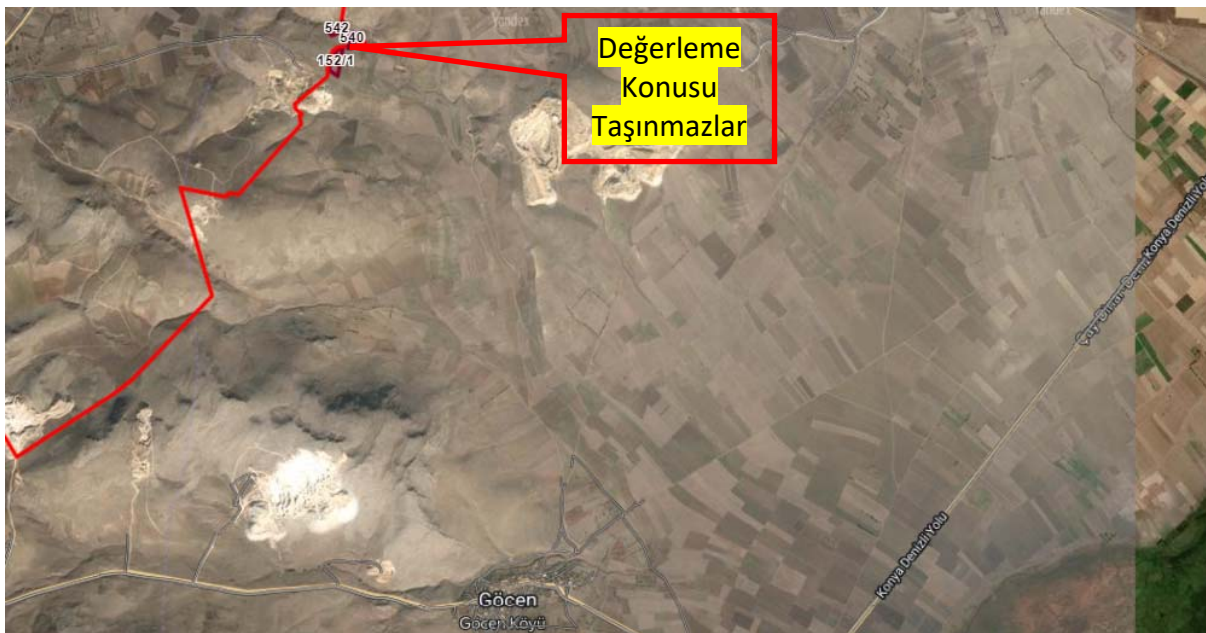
2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

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 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. Büyük bölümünde toprağın kazılarak büyük bir çukur oluşturulduğu görülmüştür. Koordinatları; “38.4221, 30.7118” biçimindedir.

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” biçimindedir.

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” biçimindedir.





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	A2IIIa	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, değerlendirme 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).



2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme 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 (*emsa*) yöntemi kullanılabilmektedir.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme 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 (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.



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.



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, değerlendirme 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 Yapılandırılması 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 uygulanabilmıştır. 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 (TÜİK) 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	TÜİK'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.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar

Çay/Göcen 152 Ada 1 Parsel



Şuhut/İcikli 0 Ada 540 Parsel





Şuhut/İcikli 0 Ada 542 Parsel





6.3. Tapu Kayıtları

Çay/Göcen 152 Ada 1 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	152/1
Taşınmaz Kimlik No:	70685532	AT Yüzölçüm(m2):	7372.35
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖCEN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	HAMAZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/611	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 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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/540
Taşınmaz Kimlik No:	73920934	AT Yüzölçüm(m2):	3250.00
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ŞUHUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şuhut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İCİKLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇÖMLEKÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/538	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
410386791	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3250.00	3250.00	Satış 08-01-2018 64	-



Şuhut/İcikli 0 Ada 542 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/542
Taşınmaz Kimlik No:	73920936	AT Yüzölçümü(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:	ÇÖMLEKÇİ	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





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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN