



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

AFYONKARAHİSAR - SANDIKLI - ÇAKIR

55 ADA - 14, 26, 28, 36 PARSELLER

4 ADET TARLA

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



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	TRK-202200006
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14, 26, 28, 36 Parseller, Sandıklı/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	117222371, 117224403, 117224856, 117226970
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 Ada, 14, 26, 28, 36 Parseller
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Tarla
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durumu	Plansız Alan
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Mermer Tozu Depolama Alanı

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	298.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	351.640.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	298.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	351.640.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ 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, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 adada yer alan; 14 parsel sayılı ve 6.946,47 m2 yüzölçümlü, 26 parsel sayılı ve 10.333,53 m2 yüzölçümlü, 28 parsel sayılı ve 13.419,02 m2 yüzölçümlü, 36 parsel sayılı ve 8.521,65 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri “Tarla” olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize 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 taşınmazlar, Sandıklı İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Sandıklı İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 11,25 km güneybatısında, Kusura Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 6,40 km kuzeybatısında, Reşadiye Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km güneyinde, Afyonkarahisar – Denizli Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 4,8 km kuzeybatısında yer alan taşınmazların yakın çevresinde; Reşadiye Mahallesi, Celiloğlu Mahallesi, Örenkaya Mahallesi ile mermer üretim sahaları, mermer depolama alanları ve tarlalar yer almaktadır.

14 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “38.4014, 30.1709” biçimdedir.

26 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Doğusundaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “38.4008, 30.1699” biçimdedir.

28 Parsel: Geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Kuzeybatısındaki ve güneybatısındaki kadastral yola cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı ve yol olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “38.4025, 30.1687” biçimindedir.

36 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli ve çukur bir yapıdadır. Bütün sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı, etrafını çeviren çit, duvar vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Güncel durumda mermer tozu depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Koordinatları; “38.4018, 30.1698” biçimdedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	14
Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	6.946,47
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1023
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	26
Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	10.333,53
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1035
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	28



Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	13.419,02
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1037
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	55
İlçesi	Sandıklı	Parsel No	36
Mahallesi	Çakır	Yüzölçümü (m2)	8.521,65
Köyü	-	Yevmiye No	10095
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	Maymun	Sayfa No	1045
Pafta No	L24-A-09-D-3	Tapu Tarihi	05.10.2021
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

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" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

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

-



2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

-

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- 26 ve 36 parsellerin topraklarının tarıma elverişli olmaması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılabilmektedir.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

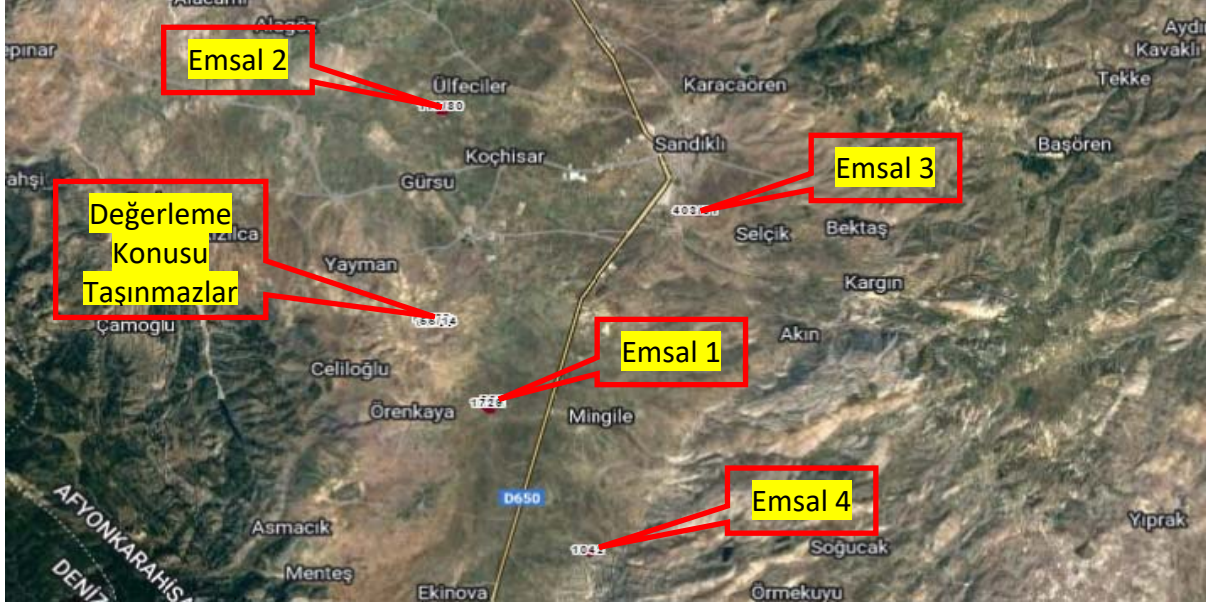
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

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 (Atasoy Emlak / 535 – 591 11 98):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,65 km güneydoğusunda, Kusura Mahallesi, 0 ada 1729 ve 1731 parsel sayılı ve Örenkaya Mahallesi, 0 ada 933 parsel sayılı, toplam 137.500 m² yüzölçümlü, birbirine bitişik, verimli toprağa sahip 3 adet tarla 4.450.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 32.- TL*]
- **Satılık Tarla (Enboy Emlak / 535 – 576 76 81):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 8,3 km kuzeyinde, Üfleciler Mahallesi, 116 ada 80 parsel sayılı, 56.764,25 m² yüzölçümlü, içinde elektrik ve 2 adet derin kuyusu bulunan, verimli toprağa sahip tarla 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 32.- TL*]
- **Satılık Tarla (Çınar Emlak / 532 –246 30 70):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 10,15 km kuzeydoğusunda, Sandıklı İlçesi merkezine oldukça yakın, Yunusemre Mahallesi, 403 ada 61 parsel sayılı, 31.676,65 m² yüzölçümlü tarla 750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 24.- TL*]

- **Satılık Tarla (Enboy Emlak / 535 – 576 76 81):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 10,5 km güneydoğusunda, Kusura Mahallesi, 0 ada 1042 parsel sayılı, 24.650 m2 yüzölçümlü tarla 250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 10.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda; tarıma elverişlilik durumları da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatların ve değerlerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
14	6.946,47	10	69.000
26	10.333,53	5	52.000
28	13.419,02	10	134.000
36	8.521,65	5	43.000
	39.220,67		298.000

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme 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 1000.- TL dolayında aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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



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 ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmazlar, 05.10.2021 günü Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4. Yasal Gereklere, 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 etkiye 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 (*emsa*) yöntemi uygulanabilmektedir. 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 298.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu’nun (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	-	-	-	100.000 .- TL	16.805 .- USD	100.000 .- TL	16.805 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	125.000 .- TL	16.818 .- USD	125.000 .- TL	16.818 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	298.000 .- TL	22.317 .- USD	298.000 .- TL	22.317 .- USD

5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesi, 55 adada yer alan; 14 parsel sayılı ve 6.946,47 m2 yüzölçümlü, 26 parsel sayılı ve 10.333,53 m2 yüzölçümlü, 28 parsel sayılı ve 13.419,02 m2 yüzölçümlü, 36 parsel sayılı ve 8.521,65 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri “Tarla” olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	298.000	.- TL	22.317	.- USD
		KDV (% 18) Dahil	351.640	.- TL	26.334	.- USD
Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	298.000	.- TL	22.317	.- USD
		KDV (% 18) Dahil	351.640	.- TL	26.334	.- USD

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

Değerleme Uzmanı

Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

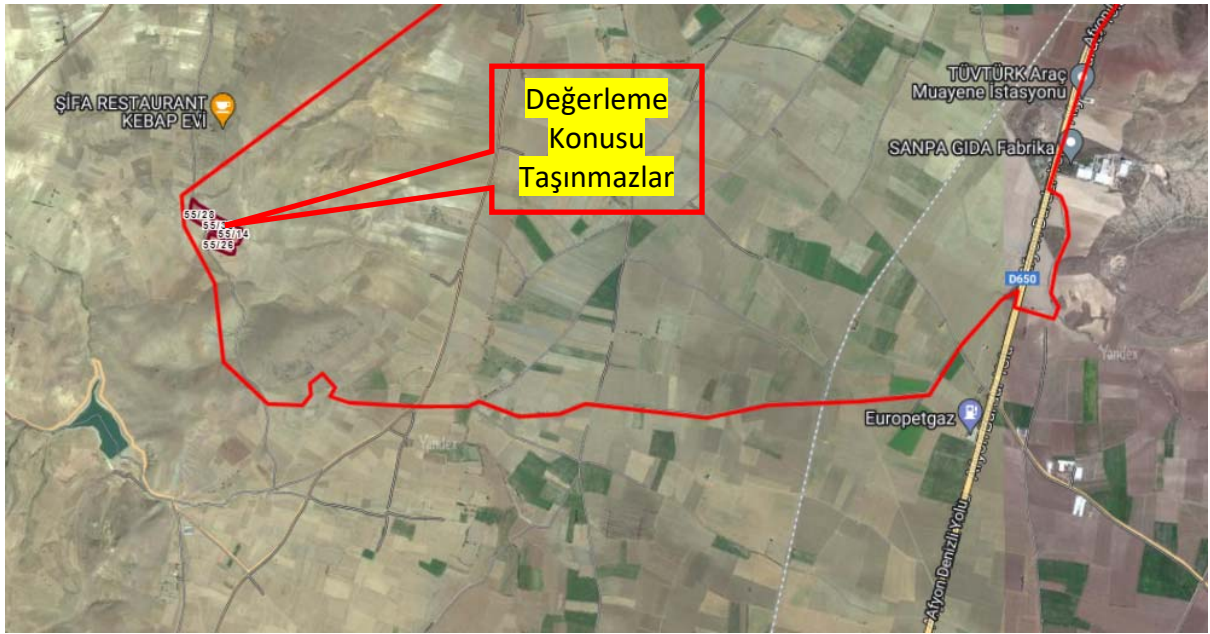
SPK Lisans No: 400799

- 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

14 Parsel



26 Parsel



28 Parsel





36 Parsel





6.3. Tapu Kayıtları

14 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	55/14
Taşınmaz Kimlik No:	117222371	AT Yüzölçüm(m2):	6946.47
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sandıklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MAYMUN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1023	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
612435864	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6946.47	6946.47	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

26 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	55/26
Taşınmaz Kimlik No:	117224403	AT Yüzölçüm(m2):	10333.53
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sandıklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MAYMUN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1035	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
612446727	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10333.53	10333.53	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-



28 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	55/28
Taşınmaz Kimlik No:	117224856	AT Yüzölçüm(m2):	13419.02
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sandıklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MAYMUN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1037	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
612448608	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13419.02	13419.02	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-

36 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	55/36
Taşınmaz Kimlik No:	117226970	AT Yüzölçüm(m2):	8521.65
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/SANDIKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sandıklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MAYMUN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1045	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
612458041	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8521.65	8521.65	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 05-10-2021 10095	-



6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

