



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

**TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.**

**AFYONKARAHİSAR - MERKEZ - KARŞIYAKA**

**5076 ADA - 1 PARSEL**

**MERMER İŞLEME TESİSİ**

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





## ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200068
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 1. Cadde 2. Sokak No: 29 ve 1. Cadde 12. Sokak No: 8 Merkez/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	111917345
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Çetinkaya Mahallesi, 5076 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kargir Fabrika Binası ve Arsası
Taşınmazın Parsellerinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Mermer İşleme Tesisi

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	13.820.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	16.307.600.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	18.648.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	22.004.640.- TL

### **Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümler 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 5076 ada, 1 parsel sayılı, 11.957,02 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Kargir Fabrika Binası ve Arsası" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları**

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 Taşınmazlar 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 taşınmaz; “OSB Mahallesi, 1. Cadde 2. Sokak, No: 29 ve 1. Cadde 12. Sokak, No: 8, Merkez/Afyonkarahisar” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi’nde gıda, mermer, plastik, makine, ambalaj, lojistik, kimya, metal, cam, mobilya, inşaat ve yapı malzemeleri, elektrik ve elektronik, tekstil vb. üretimi ve işlemesi konularında etkinlik gösteren yaklaşık 295 firma yer almaktadır. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, 1980 tarihinde kurulmuş ve 1987 yılında ilk fabrika etkinliklerine başlamıştır. Tahsis edilen parsellerin dolması üzerine, 1997 yılında 62 hektarlık alan ve 2004 yılında 173,2 hektarlık alan Organize Sanayi Bölgesi sınırlarına alınmıştır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Üzerinde mermer işleme yapıları bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı 1. Cadde 12. Sokak’a yaklaşık 110 m, doğu sınırı 1. Cadde 12. Sokak’a yaklaşık 90 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.798698, 30.562697” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	5076
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	11.957,02
Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	20



Mevkii	-	Sayfa No	1969
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	Kagir Fabrika Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde her iki pay üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur (25.09.2017 - 23593).
- Beş kalemde 10 adet makine için toplam 325.210.280.000.- TL'lik teferruat şerhi (31.05.2001 – 3111).
- Dosya mevcudu 6 sayfada ve 68 kalemden oluşan 800.000.- YTL değerinde teferruat şerhi (05.09.2005 – 10114).

#### **2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; "Sanayi Alanı, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50 m" biçimindedir.

OSB Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin; 30.06.1998 onay günlü mimari proje incelenmiş, aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi görüşmüştür. Dosya üzerinden yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

01.07.1998 gün ve 4/16 sayılı yeni yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 768 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

15.09.1998 gün ve 7/11 sayılı ilave yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, tek katlı 1 adet ek fabrika binası için, 793 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

25.04.2002 gün ve 01/03 sayılı yenileme yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 2 katlı 3 adet fabrika binası için toplam 2.329 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

05.08.2002 gün ve 01/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, tek katlı bir adet fabrika binası için, 793 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

#### **2.4. Yapılaşma Bilgileri**

##### **2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde; fabrika ve müştemilat yapıları ile ve sundurmalar bulunmaktadır. Etrafının bir bölümü beton duvar ile çevrili parselde bina oturumları dışındaki boş bölümler açık depolama alanı olarak kullanılmaktadır.

30.06.1998 onay günlü mimari projede; zemin ve asma katları toplam 1.536 m2 yapı inşaat alanlı 2 adet fabrika gösterilmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde; vaziyet planına göre parselin güneydoğusunda gösterilen fabrika binasının yapılmadığı görülmüştür.



**Fabrika Yapısı (1):** 30.06.1998 onay günlü mimari projeye göre, parselin batısında yer alan yapı yaklaşık 675 m2 yapı inşaat alanlıdır. Mimari projede yaklaşık 95 m2'lik asma kat da gösterilmektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 675 – Mevcut: 735
<b>Yaşı</b>	: 22
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; mimari projesine göre, yaklaşık 95 m2'lik asma katın yapılmadığı; 675 m2 yapı inşaat alanlı olması gereken zemin katın, yerinde 735 m2 yapı inşaat alanlı yapıldığı görülmüştür. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

**Fabrika Yapısı (2):** Mimari projesine bulunamamıştır. Kadastro paftasına yaklaşık 932 m2 alanlı fabrika yapısının işlendiği görülmüştür. İlave yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 793 m2 yapı inşaat alanlı olarak belirtilen yapının da bu fabrika yapısı olduğu anlaşılmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 1.725 – Mevcut: 3.140
<b>Yaşı</b>	: 22
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var





<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; kadastro paftasına işlenmiş olan 932 m<sup>2</sup>'lik bölüm ile ilave yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 793 m<sup>2</sup> olarak gösterilen bölümlerin toplamı 1.725 m<sup>2</sup> iken, yapının 1.415 m<sup>2</sup> büyütülerek yerinde yaklaşık 3.140 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapılan büyütmenin içerisinde yaklaşık 165 m<sup>2</sup>'lik asma kat alanı da bulunmaktadır. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır. Asma katta zeminler seramik kaplıdır.

*Fabrika Yapısı (3):* Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	: 265 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 19
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece



Yerinde yapılan incelemelerde; tek katlı ve yaklaşık 265 m2 alanlı yapının iç zeminlerinin şap beton betonlu kaplı ve duvarları boyasız olduğu görülmüştür.

Müştemilat Yapıları: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 395 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 19
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: -
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; tek katlı ve toplamda yaklaşık 395 m2 alanlı olan yapıların bir bölümünün iç zeminlerinin seramik kaplı, bir bölümünün şap beton kaplı olduğu görülmüştür. Duvarlar, bir bölümünde seramik kaplı, bir bölümünde boyasızdır.

Sundurma: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Demir Doğrama
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 1-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 105 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 19
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -





Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Demir Doğrama
Dış Cephe	: Demir Doğrama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık 105 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür.

#### **2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma**

-

##### **2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri**

-

#### **2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma**

-

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

Toplam 2.240 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Ruhsatsız bölümlere ilişkin herhangi bir yapı tatil tutanağı ve encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### **2.6. Riskli Yapı Kaydı**

-

#### **2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

##### **2.7.1. Olumlu Faktörler**

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alıyor olması.

##### **2.7.2. Olumsuz Faktörler**

- Ruhsatsız yapı ve/veya yapı bölümlerinin bulunması.

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ**

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.



### 3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

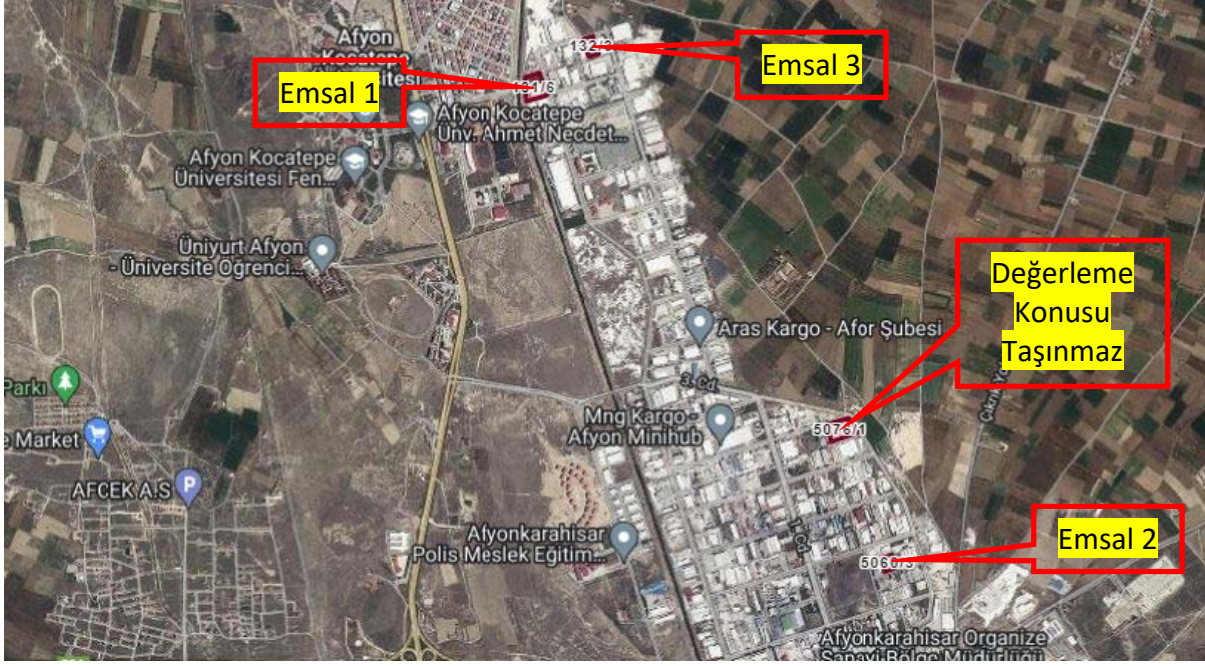
#### 3.1.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi Açıklaması

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

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsalar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılmış Fabrika (Durak Gayrimenkul / 272 – 214 44 54):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 131 ada 6 parsel sayılı 11.331,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 6.100 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen eski fabrika binası 6 ay önce 13.500.000.- TL'den satılmıştır. [Bina değeri: (6.100 m<sup>2</sup> x 1.700.- TL x 0,60) = ~ 6.222.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 1.350.000.- TL; Arsa metrekaresi satış fiyatı: ((13.500.000.- TL – 6.222.000.- TL – 1.350.000.- TL) / 11.331,04 m<sup>2</sup>) = 523.- TL]
- **Satılık Fabrika (Global Gayrimenkul / 272 – 212 ):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 640 m güneydoğusunda, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, 5060 ada 3 parsel sayılı, 4.279,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.180 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 6.250.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: (2.180 m<sup>2</sup> x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.150.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 625.000.- TL; Arsa metrekaresi satış fiyatı: ((6.250.000.- TL – 3.150.000.- TL – 625.000.- TL) / 4.279,37 m<sup>2</sup>) = 578.- TL]
- **Satılık Fabrika (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 132 ada 3 parsel sayılı, 4.997,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.350 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 7.000.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: (2.350 m<sup>2</sup> x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.396.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 700.000.- TL; Arsa metrekaresi satış fiyatı: ((7.000.000.- TL – 3.396.000.- TL – 700.000.- TL) / 4.997,72 m<sup>2</sup>) = 581.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip arsaların değerinin 550 – 600 TL/m<sup>2</sup> dolaylarında olabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama arsa metrekaresi satış fiyatı: 575.- TL]



Değerlemesi yapılan taşınmazın arsaları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda; arsa metrekare satış fiyatlarının 520 – 580 TL aralığında olabileceği anlaşılmış; konumu ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsasının metrekare satış fiyatının 575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsasının değeri;  $(11.957,02 \text{ m}^2 \times 575.- \text{ TL}) = \sim 6.785.000.- \text{ TL}$  olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

#### 3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın 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

**Yapılı Değer:** Değerleme konusu taşınmazların yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.



### Yasal Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Fabrika Yapısı (1)	3-B	675	2009	12	3.000	2.025.000	% 20,00	405.000	1.620.000
Fabrika Yapısı (2)	3-B	1.725	2012	9	3.000	5.175.000	% 20,00	1.035.000	4.140.000
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2009	12	425	2.125.000	% 40,00	850.000	1.275.000
		2.400				9.325.000		2.290.000	<b>7.035.000</b>

***Taşınmazın Yasal Durum Değeri:*** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.785.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.035.000.- TL'lik yasal yapı değerinin toplamından yaklaşık **13.820.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

### Mevcut Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Fabrika Yapısı (1)	3-B	735	2009	12	3.000	2.205.000	% 20,00	441.000	1.764.000
Fabrika Yapısı (2)	3-B	3.140	2012	9	3.000	9.420.000	% 20,00	1.884.000	7.536.000
Fabrika Yapısı (3)	3-A	265	2009	15	2.250	596.250	% 20,00	119.250	477.000
Müştemilatlar	2-A	395	2009	12	1.050	414.750	% 20,00	82.950	331.800
Sundurma	1-B	105	2009	12	640	67.200	% 20,00	13.440	53.760
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2009	12	425	2.125.000	% 20,00	425.000	1.700.000
		4.640				14.828.200		2.965.640	<b>11.862.560</b>

***Taşınmazın Mevcut Durum Değeri:*** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.785.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 11.863.000.- TL'lik mevcut yapı değerinin toplamından **18.648.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.



### 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 değerlendirilmesinde kullanılırlar.

Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerlendirme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde gelir yöntemlerinin uygulanması uygun görülmektedir.

### 3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve mevcut durum değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için 57.500.- TL aylık kira değeri uygundur.

### 3.5. Ortak ve Özgülenmiş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazların Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Fabrika Yapısı (1)	3-B	735	2009	12	3.000	2.205.000
Fabrika Yapısı (2)	3-B	3.140	2012	9	3.000	9.420.000
Fabrika Yapısı (3)	3-A	265	2009	15	2.250	596.250
Müştemilatlar	2-A	395	2009	12	1050	414.750
						<b>12.636.000</b>

## **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. Çözömlerler 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 taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazların Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler**

Değerleme konusu taşınmazın; niteliğinin, yüzölçümünün, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu ana taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna (*lejantına*) uygundur.

Genel olarak yapılanmasıyla ilgili mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakla birlikte, toplam 2.240 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır.

#### **4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu**

Toplam 2.240 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Parselin yapılanmasıyla ilgili KAKS: 0,70 oranı göz önüne alındığında, ruhsatsız yapı bölümlerinin ruhsata bağlanabilme olanağı vardır.

#### **4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler**

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazlara Etkisi**

Taşınmazın tapu kütüğünün;





- Beyanlar Bölümü'nde;

- “İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur”,
- “Beş kalemde 10 adet makine için toplam 325.210.280.000.- TL'lik teferruat şerhi”,
- “Dosya mevcudu 6 sayfada ve 68 kalemden oluşan 800.000.- YTL değerinde teferruat şerhi”,

yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkiye bulunmamaktadır. Taşınmazın devredilebilmesi için, OSB'den uygunluk alınması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

#### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulaması uygun görülmemektedir. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlendirilmesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.

#### **5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### **5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri**

Taşınmazın 31.12.2021 yasal durum değeri 50.165.000.- TL ve mevcut durum değeri 56.298.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) aylık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ile aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalamasının kullanılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

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



Ay Sonu	TÜİK'in Aylık;			Taşınmazın Değeri;	
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Aralık 19	-	-	-	4.652.000	6.278.000
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	5.806.000	7.835.000
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	13.820.000	18.648.000

#### 5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 5076 ada, 1 parsel sayılı, 11.957,02 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Kargir Fabrika Binası ve Arsası" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	13.820.000.- TL	1.034.973.- USD
	KDV (% 18) Dahil	16.307.600.- TL	1.221.269.- USD
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	18.648.000.- TL	1.396.540.- USD
	KDV (% 18) Dahil	22.004.640.- TL	1.647.917.- USD

(!): Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 13,3530.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerleme Uzmanı  
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

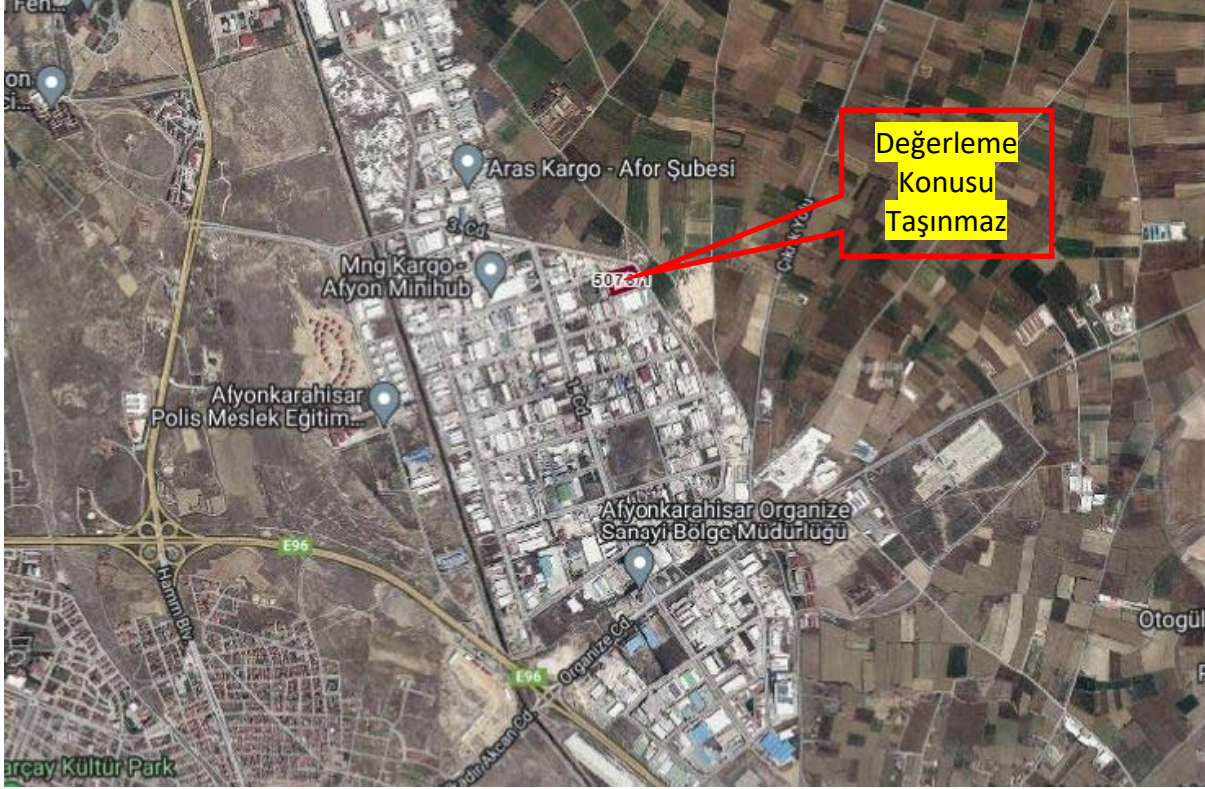
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.



## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü







## 6.2. Fotoğraflar













### 6.3. Tapu Kaydı

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5076/1
Taşınmaz Kimlik No:	111917345	AT Yüzölçüm(m2):	11957.02
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1969	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Fabrika Binası Ve Arsası

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:1871801) AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0080062103	Afyonkarahisar - 25-09-2017 11:00 - 23593	-

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

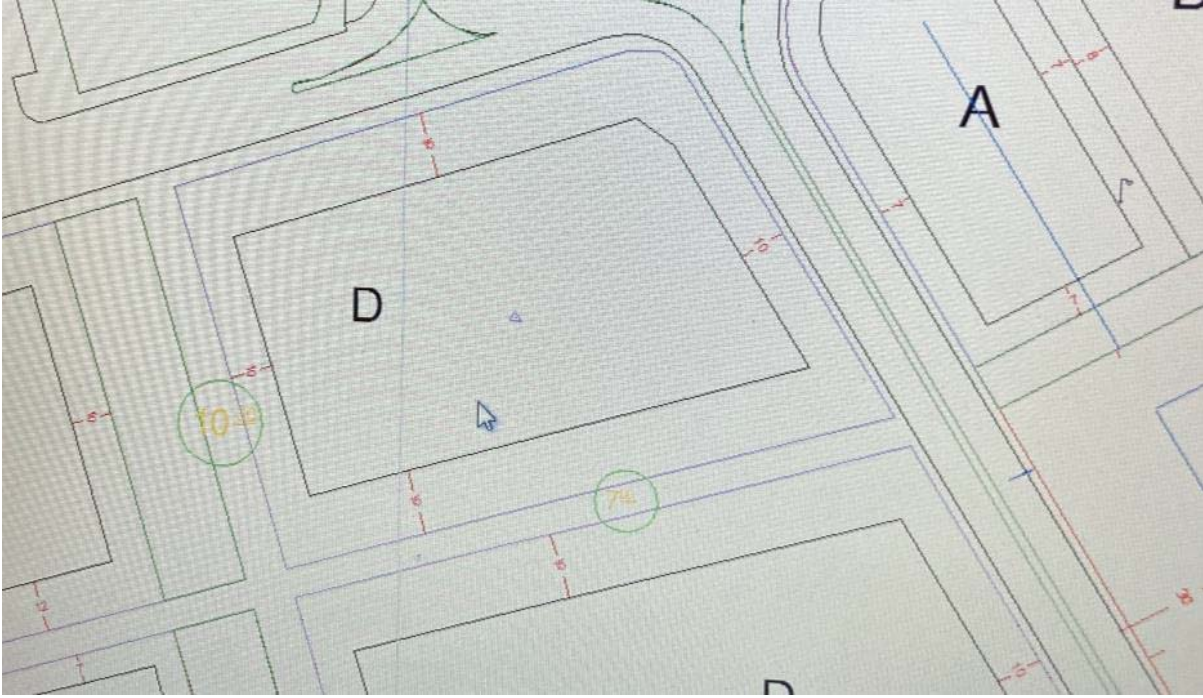
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
453139	BEŞ KALEMDE 10 ADET MAKİNA İÇİN TOPLAM 325.210.280.000 TL LİK TEFARRUAT ŞERHİ 31/05/2001 T.YEV:311	BEŞ KALEMDE 10 ADET MAKİNA İÇİN TOPLAM 325.210.280.000 TL LİK TEFARRUAT ŞERHİ 31/05/2001 T.YEV:311	10	325210280000.000000 Eski Türk Lirası	Afyonkarahisar - 31-05-2001 00:00 - 3111
453140	DOS.MEV.6 SAYFADAN VE 68 KALEMDEN MEVCUT 800.000. YTL DEĞERİNDE TEFARRUAT ŞERHİ 05/09/2005 T.YEV:1014	DOS.MEV.6 SAYFADAN VE 68 KALEMDEN MEVCUT 800.000. YTL DEĞERİNDE TEFARRUAT ŞERHİ 05/09/2005 T.YEV:1014	68	800000.000000 Türk Lirası	Afyonkarahisar - 05-09-2005 00:00 - 10114

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554192572	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11957.02	11957.02	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	



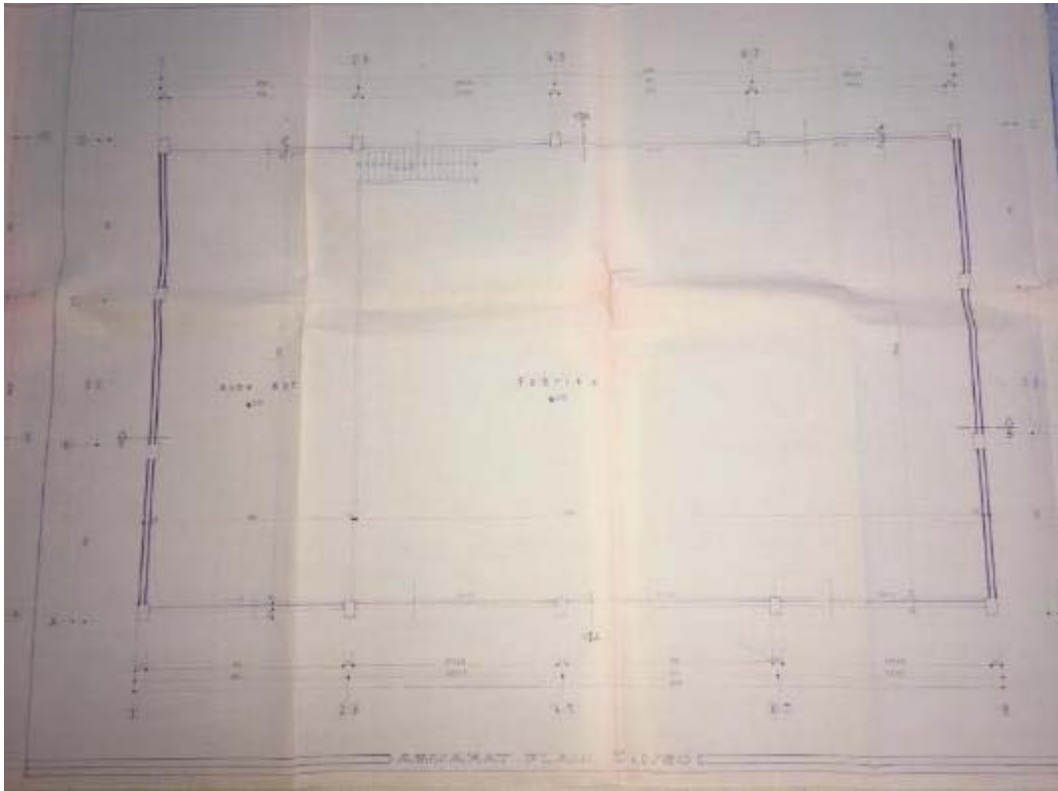
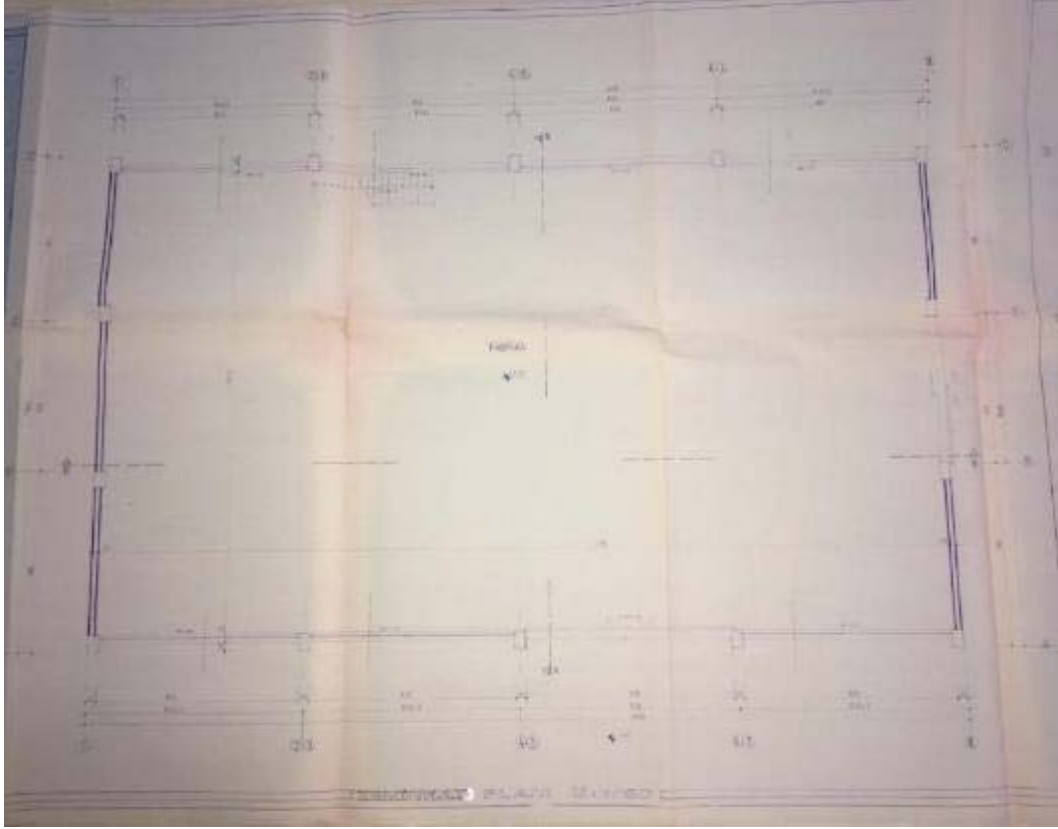
## 6.4. İmar Paftası

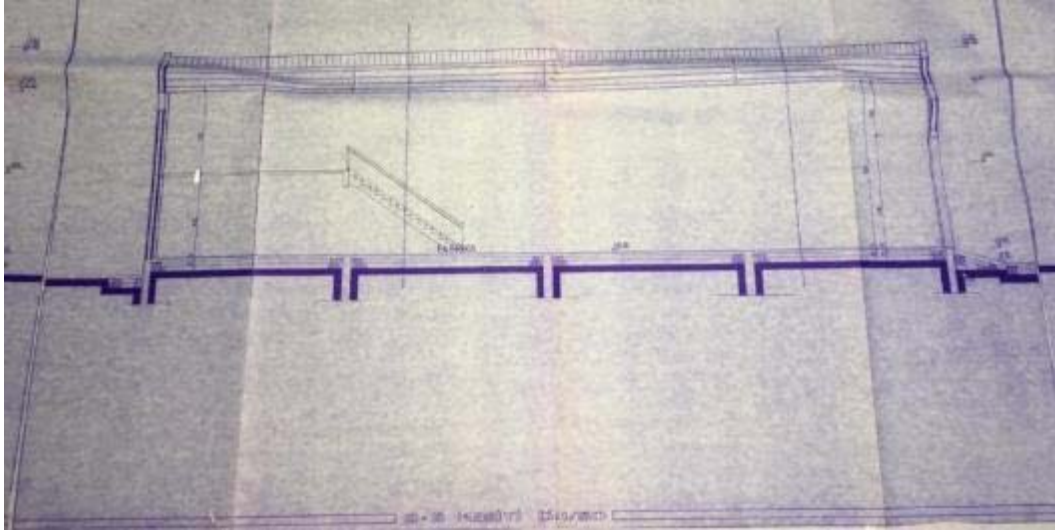
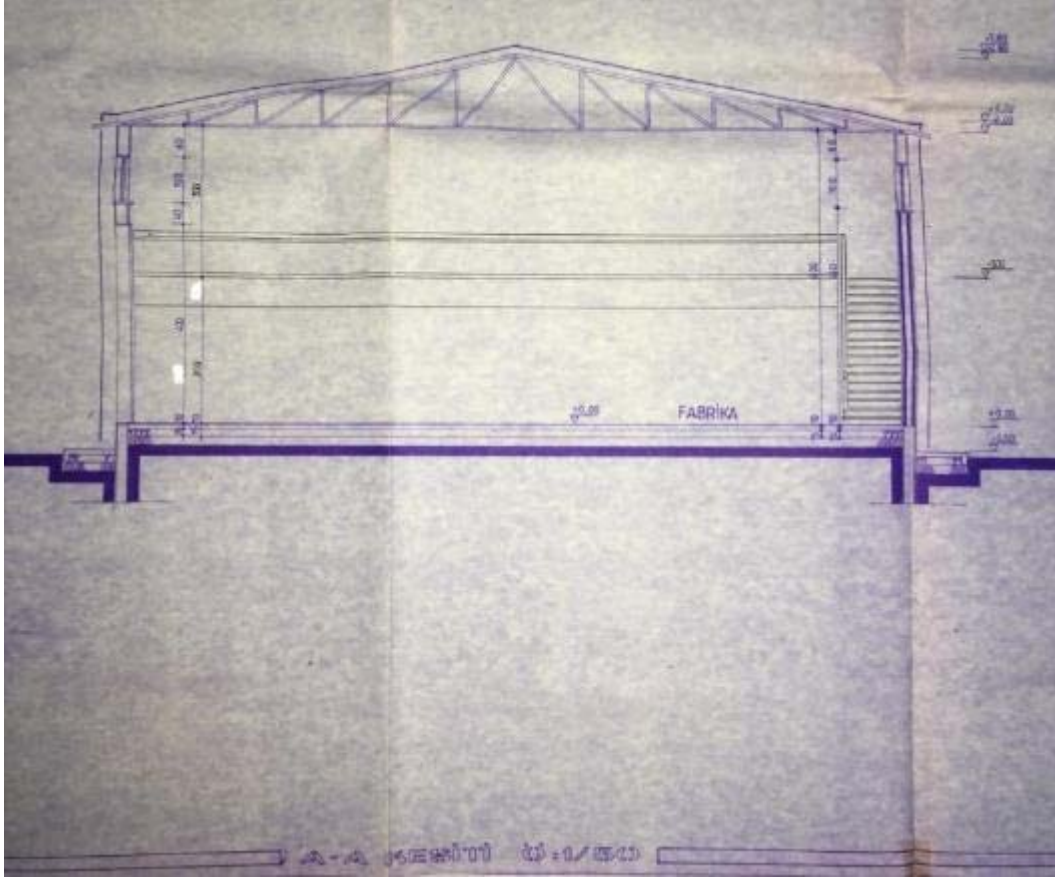


Parsel Alanı	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından itibaren)		
	Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001 - 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001 - 10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001 - 20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001 - 30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001 - 40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001 - 50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001 - 100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001 - .....	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00













## 5.7. Yapı Ruhsatları

**YAPI RUHSATI**

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum <b>AFYON BELEDİYESİ</b>	2. Ruhsat Tarihi <b>01.07.1998</b>	3. Ruhsat Numarası <b>4/16</b>								
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu <b>Yeni Yapı</b>	5. Mahallesi <b>Götlükaya (Organize)</b>	6. Pafta No <b>21K116</b>	7. Ada No <b>1056</b>	8. Parsel No <b>18</b>						
9. İmar Durumu Tarihi <b>8.8.1997</b>	10. İmar Durumu Numarası <b>8/5</b>	11. İstinza Türü	12. Yakıt Türü							
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <b>Tapu Sicil Md. Lüğü</b>	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>20.10.1993</b>	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası								
16. Adı Soyadı/Ünvanı <b>Hasan Hüseyin Güventürk</b>		20. Ardi Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası						
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası							
19. Adresi <b>Hıca mah. No:22</b>		24. Adresi								
<b>Dinçer / AFYON</b>										
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudu <b>Fabrika</b>	26. Ünite Sayısı <b>2</b>	27. Yüz Ölçümü <b>768.00</b>	28. Yıl Sonuna Mülkiyet Kal Sayısı <b>—</b>	29. Yıl Sonuna Üstünleşme Kal Sayısı <b>1</b>	30. Toplam Kal Sayısı <b>1</b>	31. Yapının Yüksekliği <b>10.50</b>	32. İnşaat Maliyeti <b>44.666.00</b>	33. Yapının Sınıfı <b>III</b>	34. Yapının Grubu <b>B</b>	
Toplam		<b>2</b>	<b>1536.00</b>							
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) <b>68.606.976.000</b>		36. Ait Olduğu Yıl <b>1998</b>	37. Yapının Arsa Değeri <b>3.939.640.000</b>	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>72.445.616.000</b>						
39. İskeletin Cinsi <b>Betonarme</b>		40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>Tuğla</b>		41. Yığma Yapının Cinsi						
RUHSAT EKI PROJELER					FENNİ MES'ULÜN (TUS)					
42. Mimari Proje <b>H. Hüsnü TAŞER</b>					49. Adı Soyadı <b>Önder PAKYÜREK</b>					
43. Statik Proje <b>Önder PAKYÜREK</b>					50. Adresi <b>Yeşilyol Akabe Apt. No:20/1</b>					
44. Tesisat Projeleri					51. Taahhüdü <b>30.6.1997 - 13412</b>					52. İmzası
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No						
—	<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>		—						
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülmüşlüğü <b>Belediye Gözaltığı</b>					53. Oda Sicil No <b>33752</b>					
RUHSATI A İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER										
55. Gümrük Mahiyet	56. Mektuz Tarihi	57. Mektuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama		60. Ottopark Harcı				
Yol-Kanal Harcı						Trafik Komisyonunun — giriş ve — Sayısı Kararı gereğince parselde ottopark ihtiyacı karşılamaadığından TL Ottopark harcı tahsil edilmemiştir				
Bina-İnşaat Harcı	<b>30.6.1998</b>	<b>319460</b>	<b>20.000.000</b>							
Ceza										
			Toplam	<b>20.000.000</b>						
3194 Sayılı İmar Kanununun 21,22,23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan lens adanmışında imzaları alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.										
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Recip KARDAŞ</b> İnşaat Teknisyönü			62. Kontrol Edersinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Abdullah KARACIOĞLU</b> İMAR MÜDÜR YERİ			63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür <b>Abdullah KARACIOĞLU</b> İMAR MÜDÜR YERİ				







Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 5 0 2

### YAPI RUHSATI

1. Bahatın örneği izleme <b>AFYON ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ</b> AFYON		3. Bahatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Değişiklik <input type="checkbox"/> İhtisat devam <input type="checkbox"/> İhtisat duran <input checked="" type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		1. Bahatın örneği tarihi <b>25/04/2002</b>		4. Ruhsat no <b>01 / 03</b>	
İly. -M-		8. İmar planı örneği tarihi <b>17/12/1985</b>		9. Parselasyon planı örneği tarihi <b>25/11/1992</b>		10. İmar durumu tarihi ve no. <b>06/06/2001 / 01/04</b>	
Bucak ---		11. Parsel kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sanayi Parseli 12029.30 m<sup>2</sup></b>		12. Tapu tesvil belgesi resmi kurumu <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		13. Tapu tesvil belgesi tarihi ve no. <b>05/03/2001</b>	
Köy ---		14. İmarin etilim örneği tarihi / / 20		15. CED raporu örneği tarihi / / 20		16. Planlanan imzatta keşif tarihi / / 20	
Beldiyeye --- AFYON		17. Planlanan imzatta keşif tarihi / / 20..		18. Ruhsat geçerlilik tarihi <b>25/04/2005</b>			
Mahalle --- Çetinkaya							
Mülhazık Karşyyaka							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
17. Adı soyadı ünvanı <b>TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ ve DIŞ TIC. A.Ş.</b>		24. Adı soyadı ünvanı		25. Bulduğu durum		34. Adı soyadı ünvanı	
26. Köyün sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		28. Vergi dairesi sicil no.		36. Büro tesvil no.	
29. Şirketin sicil no. <b>8690045365</b>		30. Sadıkçe tarihi ve no.		31. Hırsızlık kartı no.		38. Sigorta sicil no.	
22. Adres <b>Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde 7. Sokak No.: 7 O.S.B./AFYON</b>		21. İmza		23. Adres		40. Adres	
42. Yapının kullanılma amacı		43. Ünite sayısı		44. Toplam yapı sayısı		45. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	
49. Yapıda katmanlar bölüm sayısı <b>3</b>		50. Toplam katmanlar bölüm sayısı <b>3</b>		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>2329.00</b>		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>2329.00 m<sup>2</sup></b>	
53. Yapının yıl katı adı kat sayısı ---		54. Yapının yıl katı ista kat sayısı <b>2</b>		55. Yapının toplam kat sayısı <b>2</b>		56. İlave kat sayısı ---	
57. Yapının yüksekliği (m) <b>10.50</b>		58. İlave kat yüksekliği (m) ---		59. Yapının sınıfı <b>III</b>		60. Yapının grubu <b>B</b>	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.) <b>231,000,000.-</b>		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) <b>537,999,000,000.-</b>		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.) <b>14,435,160,000.-</b>		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) <b>552,434,160,000.-</b>	
Toplam 3		2,329.00		231,000,000.-		537,999,000,000.-	
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>							
65. İSTİMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Üzaktan otomatik kalorifer <input type="checkbox"/> İmza içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kalorifer <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Paralel <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fesepik <input type="checkbox"/> Hidrolik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kameralık <input type="checkbox"/> Sigorta <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Dışık depo <input type="checkbox"/> Kapalı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Beket kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu sayısı <input type="checkbox"/> Sehir suyu		<input type="checkbox"/> Yajna (Kagaz) <input type="checkbox"/> İskret (Korkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yontulmuş duvar <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
66. YAKIT ÇENİ		68. SICAK SU				71. KULLANILAN MALZEME	
<input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fırlı tüp <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> İltisat <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Yemin Şekli: <input type="checkbox"/> Termofon <input type="checkbox"/> Bölgeç <input checked="" type="checkbox"/> Şifreli <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fırlı tüp <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Masterlek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Bebet <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Halı/parçel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kuzbeton <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>YAPI PROJELERİ</b>							
73. Başvı tarihi		74. Adı soyadı		75. Öka Sicil no.		76. Büro Tesvil no.	
77. Öka belge no.		78. Adres		79. İmza			
Mimar / / 2002							
Statik / / 2002							
Elektrik / / 2002							
Mekanik tesisat / / 2002							







## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

## Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

## Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN