



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ESKİŞEHİR - SEYİTGAZİ - SANCAR**

**0 ADA - 398, 399 PARSELLER**

**2 ADET TARLA**

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





## ÖZET BİLGİLER

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

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

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

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

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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**

Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi, 0 adada yer alan; 398 parsel sayılı ve 440 m2 yüzölçümlü, 399 parsel sayılı ve 920 m2 yüzölçümlü ve tapu kütüğündeki nitelikleri "Tarla" olan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize 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

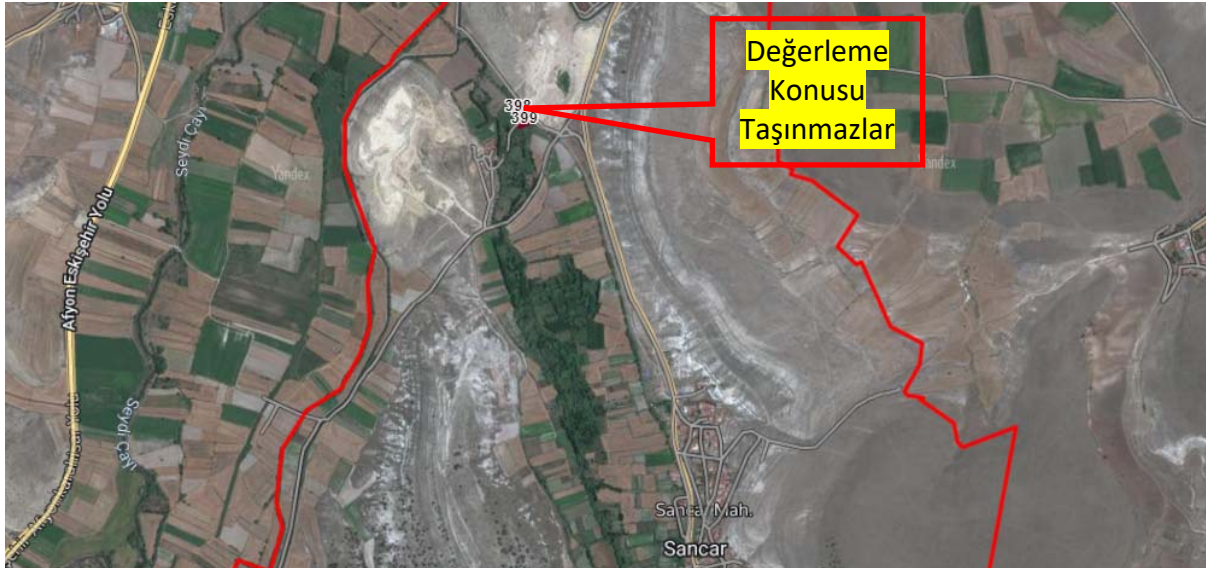
### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri**

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

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

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



#### **2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar**

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



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

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

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

#### **Beyanlar Bölümü:**

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

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

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

#### **2.4. Yapılaşma Bilgileri**

##### **2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

-

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

-

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

-



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

-

## 2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

## 2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.7.1. Olumlu Faktörler

-

### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Tarıma elverişli olmamaları.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılabilmiştir.

### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

Bu yöntemde, 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.

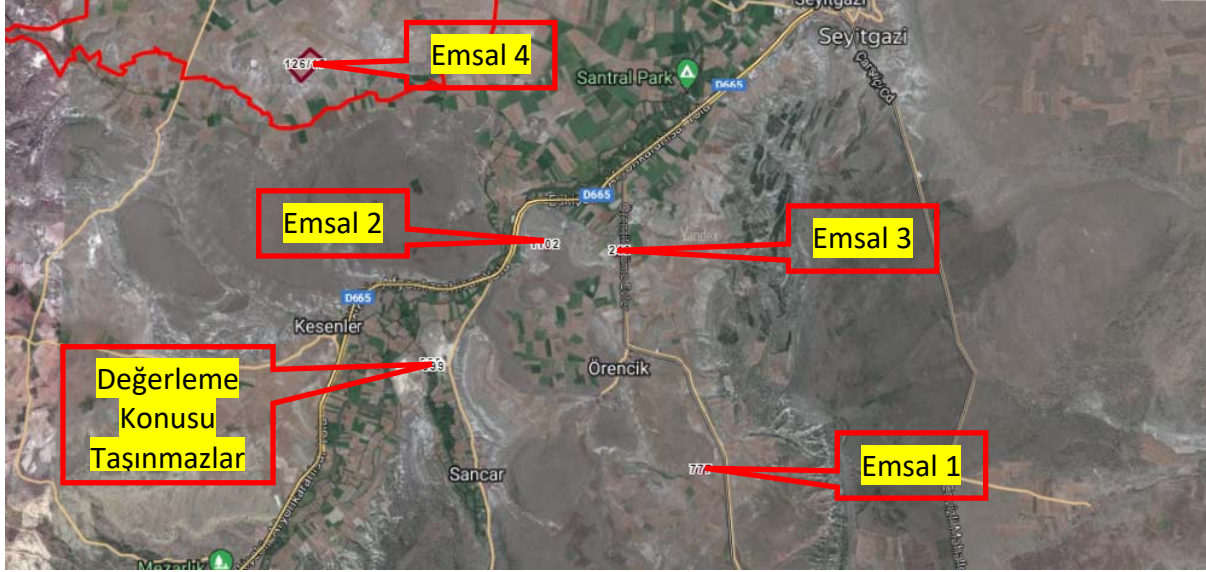
#### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Tarla (Başkan Emlak / 532 - 762 72 22):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,3 km güneydoğusunda, Örencik Mahallesi, 0 ada 777 parsel sayılı, 4.500 m2 yüzölçümlü tarla 40.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 9.- TL*]
- **Satılık Tarla (HG Öykü Emlak / 532 - 748 26 78):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 1,9 km kuzeydoğusunda, Sancak Köyü Yolu'na cepheli, Örencik Mahallesi, 0 ada 1102 parsel sayılı, 3.350 m2 yüzölçümlü tarla 45.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 13.- TL*]
- **Satılık Tarla (Güleryüz Emlak inşaat / 542 - 601 43 72):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km kuzeydoğusunda, Örencik Küme Evler Yolu'na cepheli, Örencik Mahallesi, 0 ada 246 parsel sayılı, 3.700 m2 yüzölçümlü tarla 55.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 15.- TL*]



- **Satılık Tarla (Remax Gayrimenkul / 507 - 418 94 00):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 3,65 km kuzeybatısında, Arslanbeyli Mahallesi, 126 ada 17 parsel sayılı, 63.483,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla 535.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 8,5.- TL]



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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
398	440,00	10	4.000
399	920,00	10	9.000
	<b>1.360,00</b>		<b>13.000</b>

### 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 değerlendirilmesinde kullanılırlar.

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

### 3.4. Taşınmazların Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### 4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

#### 4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi 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 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 (*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 değerlendirilmesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.*” denilmektedir. Bu göre de, taşınmazın değerlendirilmesi için tek yöntem yeterli görülmüştür.



## 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları 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 13.000.- TL olarak belirlendikten sonra, Aralık 2019 ve Aralık 2020 sonundaki değerlerinin enflasyon oranında indirgenmek yoluyla hesaplanmasının ve bu hesaplamada da Türkiye İstatistik Kurumu'nun (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	-	-	-	4.000 .- TL	672 .- USD	4.000 .- TL	672 .- USD
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	5.000 .- TL	673 .- USD	5.000 .- TL	673 .- USD
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	13.000 .- TL	974 .- USD	13.000 .- TL	974 .- USD

## 5.4. Sonuç Değer

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Eyup AYGUT

SPK Lisans No: 402955



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

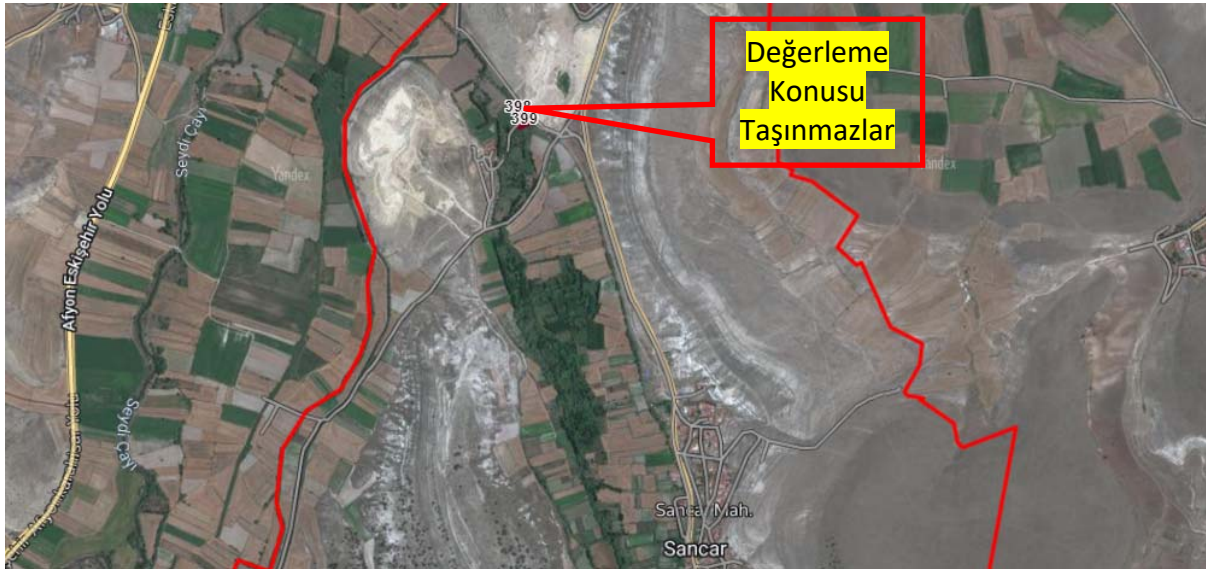
SPK Lisans No: 400799

- 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**

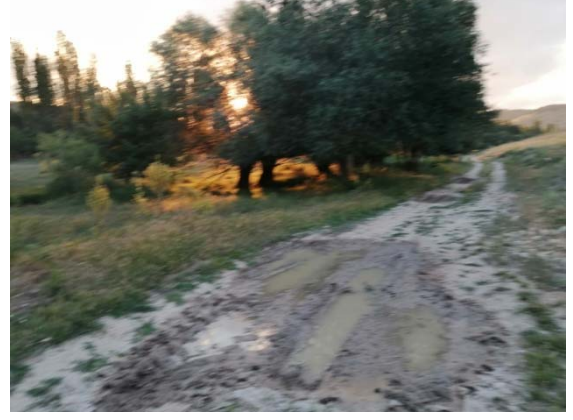
#### **6.1. Uydu Görüntüsü**





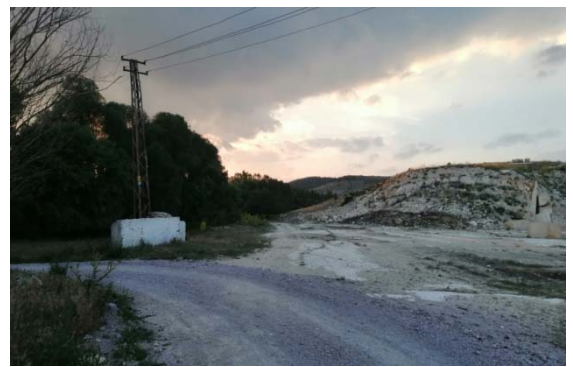
## 6.2. Fotoğraflar

### 398 Parsel





399 Parsel





### 6.3. Tapu Kayıtları

#### 398 Parsel

##### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/398
Taşınmaz Kimlik No:	56505561	AT Yüzölçüm(m2):	440.00
il/ilçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyitgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İKİTEPEARASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/398	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	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Seyitgazi - 04-11-2020 15:46 - 6314	-

##### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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



## 399 Parsel

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/399
Taşınmaz Kimlik No:	56505563	AT Yüzölçüm(m2):	920.00
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyitgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İKİTEPEARASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/399	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	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Seyitgazi - 04-11-2020 15:46 - 6314	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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



#### 6.4. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Eyup AYKUT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

#### 6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN