



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



DEĞERLEME RAPORU

İMAŞ MAKİNE SANAYİ A.Ş.

KONYA - SELÇUKLU - KAYACIK

14454 ADA - 14 PARSEL

3 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ FABRİKA

Bu değerleme raporu, İttifak Holding 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	ITH-202100038
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	27.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	10.12.2021 / 002
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Organize Sanayi Bölgesi, Lalehan Caddesi, No: 61, Selçuklu/Konya
Taşınmaz ID	6207609, 6207610, 6207611
Tapu Kayıt Bilgileri	Konya İli, Selçuklu İlçesi, Kayacık Mahallesi, 14454 Ada, 14 Parsel, 1, 2 ve 3 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	- 1 No'lu B.B.: Fabrika - 2 No'lu B.B.: Fabrika - 3 No'lu B.B.: İdari Bina
Taşınmazların Parsellerinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, KAKS: 0,70
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Fabrika

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	Yasal Durum	Toplam	KDV Hariç	27.786.000.- TL
	Piyasa Değeri		KDV (% 18) Dahil	32.787.480.- TL
	Mevcut Durum	Toplam	KDV Hariç	27.786.000.- TL
	Piyasa Değeri		KDV (% 18) Dahil	32.787.480.- 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Temelleri 1988 yılında 20 girişimci tarafından atılan, 1993 yılında holdingleşen İttifak Holding A.Ş.'nin ana faaliyet alanlarını perakende, gıda, inşaat, makine, tarım ve hayvancılıktır. 2009 yılında 19 bin dolayındaki yatırımcısı ile Borsa İstanbul'a kote olmuş, 2010 yılında da hisse senetleri "ITTFH" koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

İttifak Holding A.Ş.'nin merkezi; "Musalla Bağları Mahallesi, Kule Caddesi, Kuleplaza, Kat: 35, No: 2, Selçuklu/Konya" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Kayacık Mahallesi, 14454 ada, 14 parsel sayılı, 13.323 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Fabrika Bir Adet İdari Binadan İbaret Kagir Bina" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu "Fabrika" nitelikli taşınmazlar ile 3 bağımsız bölüm no'lu "İdari Bina" nitelikli taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlarla ilgili, 31.12.2020 güne ve ITH-202100002 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu ana taşınmaz; “Organize Sanayi Bölgesi, Lalehan Caddesi, No: 61, Selçuklu/Konya” adresinde yer almaktadır. Aksaray Caddesi’nden Evrenköy Caddesi’ne girilip yaklaşık 450 m ilerlendikten sonra soldaki Lalehan Caddesi’ne dönülerek yaklaşık 540 m gidildiğinde sağda değerleme konusu ana taşınmaz yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Konya Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konya Organize Sanayi Bölgesi; Ankara Caddesi ile Aksaray Caddesi arasında, Konya İli merkezine yaklaşık 20 km uzaklıktaki 1.600 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. Güncel durumda Konya Organize Sanayi Bölgesi’nde 618 sanayi parseli bulunmaktadır. Yaklaşık 40 değişik iş kolunun etkinlik gösterdiği OSB’de; özellikle otomotiv yedek parça, döküm, makine, tarım makine ve ekipmanları ağırlıklı olmak üzere, inşaat, plastik, gıda, ambalaj, metal, dorse, damper, mobilya ve ahşap ürünleri, değirmen makinaları, hidrolik gibi alanlarda üretim yapılmaktadır.

Ana taşınmazın parseli, geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Parsel üzerinde, fabrika yapıları, idari bina ve trafo binası yer almaktadır. Etrafı duvar üzeri metal çit ile çevrili olan parselin batı ve güney sınırı Lalehan Caddesi’ne yaklaşık 200 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; “37.9629, 32.6092” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Konya	Ada No	14454
İlçesi	Selçuklu	Parsel No	14
Mahallesi	Kayacık	Yüzölçümü (m2)	13.323,00
Köyü	-	Yevmiye No	1550
Sokağı	-	Cilt No	7

Mevkii	-	Sayfa No	902
Pafta No	27s2-3	Tapu Tarihi	07.04.2000
Niteliği	İki Fabrika Bir Adet İdari Binadan İbaret Kagir Bina		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	İmaş Makine Sanayi A.Ş.		Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;								
B.B. No	Kat	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Tapu Kütüğü;		Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)	Sahibi
				Cilt No	Sayfa No			
1	Zemin	Fabrika	Kat Mülkiyeti	1	1	1 / 3	4.441,00	İmaş Makine ... A.Ş.
3	Zemin	Fabrika	Kat Mülkiyeti	1	2	1 / 3	4.441,00	İmaş Makine ... A.Ş.
3	Zemin	İdari Bina	Kat Mülkiyeti	1	3	1 / 3	4.441,00	İmaş Makine ... A.Ş.
						3 / 3	13.323,00	

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin her üçünün tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 06.04.2000 tarihli yönetim planı.
- Organize Sanayi Bölgesi kurulma şerhi (28.02.1979 – 3020).
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın, icra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da olduğu gibi kabul edilmiş sayılır. (16.10.2009 – 19314)

Şerhler Bölümü:

- Filtron Su Teknolojileri Mühendislik Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. lehine, 350.000.- TL karşılığında kira sözleşmesi vardır (16.01.2019 - 1970).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- ODEA Bank A.Ş. lehine, 1. derecede, 12.000.000.- TL'lik ipotek (08.09.2016 - 40659).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu ana taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,70, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portalından taşınmazlara ilişkin, 13.12.1999 onay günlü kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde; 1 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 22.11.1989 gün ve 11/32 sayılı yapı ruhsatı ile 16.08.1993 gün ve 3/16

sayılı yapı kullanma izin belgesi; 2 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 23.11.1995 gün ve 21/02 sayılı yapı ruhsatı ile 11.09.1996 gün ve 7/25 sayılı yapı kullanma izin belgesi; 3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 23.06.1993 gün ve 376 sayılı yapı ruhsatı ile 04.02.1998 gün ve 2/6 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Ayrıca ruhsatsız olarak yapılmış sundurmalara ilişkin 2.360 m2 alan üzerinden, 06.01.2019 gün ve 3ZRJDV11 sayılı yapı kayıt belgesi görülmüştür.

1 no'lu bağımsız bölüm için verilmiş 16.08.1993 gün ve 3/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi:
2-C yapı sınıfında, toplam 3.872 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

2 no'lu bağımsız bölüm için verilmiş 11.09.1996 gün ve 7/25 sayılı yapı kullanma izin belgesi:
2-C yapı sınıfında, toplam 3.883 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

3 no'lu bağımsız bölüm için verilmiş 04.02.1998 gün ve 2/6 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, toplam 931 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana Taşınmaz: Parsel üzerinde; yaklaşık 3.872 m2 yapı inşaat alanlı ilk fabrika (1 No'lu B.B.) binası, yaklaşık 2.952 m2 yapı inşaat alanı ek fabrika (2 No'lu B.B.) binası ve yaklaşık 931 m2 yapı inşaat alanlı, zemin + 2 kattan oluşan idari bina (3 No'lu B.B.) bulunmaktadır. Taşınmazın kuzey ve güneyinde ise, toplam yaklaşık 2.360 m2 alanlı sundurmaların bulunmaktadır. Parselin girişi güneyinden ve Lalehan Caddesi cephesindendir. Etrafı taş duvar ile çevrili olan parselin girişinde güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parselde yapıların oturduğu alanlar dışında kalan yaklaşık 1.400 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

Fabrikanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A / 3-B / 2-C
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 10.115
Yaşı	: 27
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Boyalı
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır

Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 3. Derece

Yerinde yapılan incelemede; 3 ayrı bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın bir bütün olarak fabrika olarak kullanıldığı görülmüştür. Arsa payı alanlarının ayrıştırılması olanaklı görülmeyen bağımsız bölümler aşağıda açıklanmıştır.

1 No'lu Bağımsız Bölüm (İlk Fabrika Binası): Betonarme + çelik çatılı olarak yapılmış olup mimari projesine göre ve yerinde; zemin ve asma katlı, yaklaşık 3.872 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin katında marangozhane, tornahane, kaynakhane, 3 adet malzeme deposu, takımhane, soyunma odaları ve tuvaletlerden; asma katta ise yemekhane, mutfak, mescit ve çizim odasından oluşmaktadır. Dış duvarları betonarme ve sıvalı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri galvaniz trapez ve iç zeminler beton kaplıdır.

2 No'lu Bağımsız Bölüm (Ek Fabrika Binası): Prefabrik betonarme + çelik çatılı olarak yapılmış olup mimari projesine göre ve yerinde; tek katlı ve yaklaşık 3.883 m2 yapı inşaat alanıdır. Dış duvarlar betonarme ve sıvalı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzeri galvaniz trapez ve iç zeminler beton kaplıdır.

3 No'lu Bağımsız Bölüm (İdari Bina): Betonarme olarak yapılmış olup mimari projesine göre ve yerinde; zemin + 2 normal kattan oluşmakta olup toplam 931 m2 yapı inşaat alanıdır. Projesine göre zemin+2 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katta toplantı salonu, genel müdür yardımcısı odası, kazan dairesi, giriş holü, wc, mescit, idari işler müdürü odası, planlama odası, satın alma + insan kaynakları odası bölümleri; 1. normal katta değirmen diyagram odası, değirmen proje müdürü odası, wc + bayan wc, giriş holü, dış ticaret odası, toplantı salonu, çay ocağı, sekreter odası bölümleri; 2. normal katta genel müdür odası, muhasebe odası, proje satış & otomasyon odası, toplantı salonu, arşiv, genel müdür yardımcısı odası, hol ve wc bölümleri bulunmaktadır. İdari binada iç kapılar ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur. Katlar arası merdiven basamakları mermer kaplı, korkuluk alüminyum doğramadandır. Islak alanlarda zeminler ve duvarlar seramik kaplı; öteki alanlarda zeminler seramik kaplı, duvarlar boyalıdır. Yemekhanede zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

Sundurma Alanları: Parselin kuzey ve doğu bölümlerine, fabrika binalarına bitişik ve çelik konstrüksiyon olarak yapılmışlardır. Toplam yaklaşık 2.360 m2 alanıdır. Ruhsatsız olarak yapılmış bu yapılar için, 06.01.2019 gün ve 3ZRJDV11 sayılı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

Parselin kuzey ve doğu bölümlerine, fabrika binalarına bitişik ve çelik konstrüksiyon olarak yapılmış, toplam 2.360 m2 alanlı sundurmalar ruhsatsızdır. Bu yapılar, 06.01.2019 gün ve 3ZRJDV11 sayılı yapı kayıt belgesine bağlanmış olmaları nedeniyle, yasal durum değeri içinde göz önüne alınmışlardır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Organize sanayi bölgesi içinde yar almaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Yapılarının yıpranmış olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) 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.

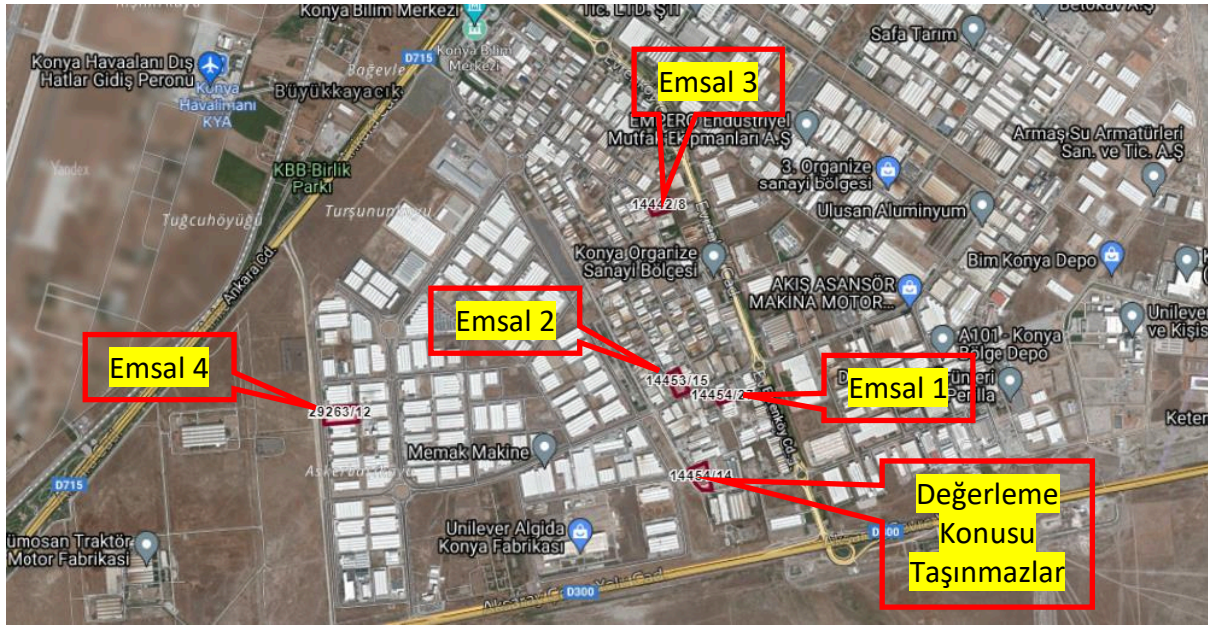
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Fabrika (İrade Emlak / 545 – 505 68 50):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 465 m kuzeydoğusunda, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kayacık Mahallesi, 14454 ada 27 parsel sayılı 4.923 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.200 m2 yapı inşaat alanlı ve yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 13.000.000.- TL'den satılıktır. [*Bina değeri:* $(2.200 \text{ m}^2 \times 2.480.- \text{ TL} \times 0,90) = \sim 4.910.000.- \text{ TL}$; *Müteahhitlik karı* (% 10): 1.300.000.- TL; *Arsa metrekaare satış fiyatı:* $((13.000.000.- \text{ TL} - 4.910.000.- \text{ TL} - 1.300.000.- \text{ TL}) / 4.923 \text{ m}^2) = 1.379.- \text{ TL}$]
- **Satılık Fabrika (Karatay Gayrimenkul / 505 – 488 72 86):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 435 m kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kayacık Mahallesi, 14453 ada 15 parsel sayılı, 11.495 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 6.300 m2 yapı inşaat alanlı ve yaklaşık 25 yıllık fabrika binası 25.000.000.- TL'den satılıktır.

[Bina değeri: $(6.300 \text{ m}^2 \times 1.800.- \text{ TL} \times 0,75) = 8.505.000.- \text{ TL}$; Müteahhitlik karı (% 10): $2.500.000.- \text{ TL}$; Arsa metrekaresatış fiyatı: $((25.000.000.- \text{ TL} - 8.505.000.- \text{ TL} - 2.500.000.- \text{ TL}) / 11.495 \text{ m}^2) = 1.217.- \text{ TL}$]

- **Satılık Fabrika (Hasan Şişman Gayrimenkul / 532 – 486 20 90):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 1,5 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kayacık Mahallesi, 14442 ada 8 parsel sayılı, 8.416 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 7.935 m2 yapı inşaat alanlı ve yaklaşık 25 yıllık fabrika binası 22.500.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: $(7.935 \text{ m}^2 \times 1.800.- \text{ TL} \times 0,75) = \sim 10.712.000.- \text{ TL}$; Müteahhitlik karı (% 10): $2.250.000.- \text{ TL}$; Arsa metrekaresatış fiyatı: $((22.500.000.- \text{ TL} - 10.712.000.- \text{ TL} - 2.250.000.- \text{ TL}) / 8.416 \text{ m}^2) = 1.133.- \text{ TL}$]
- **Satılık Fabrika (Zemindar Gayrimenkul / 532 – 740 44 04):** Değerleme konusu taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 2 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Dikilitaş Mahallesi, 29263 ada 12 parsel sayılı 19.993,39 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 13.200 m2 yapı inşaat alanlı ve yaklaşık 3 yıllık fabrika binası 65.000.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: $(13.200 \text{ m}^2 \times 2.480.- \text{ TL} \times 0,96) = \sim 31.427.000.- \text{ TL}$; Müteahhitlik karı (% 10): $6.500.000.- \text{ TL}$; Arsa metrekaresatış fiyatı: $((65.000.000.- \text{ TL} - 31.427.000.- \text{ TL} - 6.500.000.- \text{ TL}) / 19.993,39 \text{ m}^2) = 1.354.- \text{ TL}$]



Değerlemesi yapılan taşınmazların arsaları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekares tahsis ve satış fiyatlarının 1.100 – 1.350 TL aralığında olduğu anlaşılmış; konumları ve yüzölçümleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsalarının metrekaresatış fiyatının 1.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsasının değeri; $(13.323 \text{ m}^2 \times 1.250.- \text{ TL}) = \sim 16.654.000.- \text{ TL}$ 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.

B.B. No	Yapılar	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
1	İlk Fabrika Binası	Zemin	3-A	1992	27	3.857	1.360	% 25,00	1.311.380	3.934.140	4.441,00	1.250	9.485.000
2	Ek Fabrika Binası	Zemin	3-A	1996	24	3.883	1.360	% 25,00	1.320.220	3.960.660	4.441,00	1.250	9.512.000
3	İdari Bina	Z + 2 NK	3-B	1994	26	931	1.800	% 25,00	418.950	1.256.850	4.441,00	1.250	6.808.000
-	Sundurma	Zemin	2-C	1996	24	2.360	1.030	% 25,00	607.700	1.823.100	-	-	1.823.100
-	Çevre Düzenlemesi	-	-	1996	24	1.400	150	% 25,00	52.500	157.500	-	-	157.500
						12.431			3.710.750	11.132.250	13.323,00		27.786.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 16.654.000.- TL'lik arsa payları değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 11.132.000.- TL'lik yapı değerlerinin toplamından yaklaşık **27.786.000.- TL** 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 bağımsız bölümlerin, içlerinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme güçleri yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan,

değerleme konusu bağımsız bölümlerin değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulanması uygun görülmemektedir.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve arsa payı değerleri göz önüne alınarak, 1 no'lu bağımsız bölümün yalnızca arsa payı için 20.000.- TL, 2 no'lu bağımsız bölümün yalnızca arsa payı için 20.000.- TL, 3 no'lu bağımsız bölümün yalnızca arsa payı için 20.000.- TL aylık kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Özgülenmiş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir. Parsel üzerinde kat mülkiyetine bağlı ve arsa payı alanlarının ayrıştırılması olanaklı olmayan 3 ayrı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parselde yapılan sundurma alanları ve çevre düzenlemelerinin değeri de, arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılmıştır. Öte yandan, gerek yapı kayıt belgeli sundurmalar ve gerekse de çevre düzenlemelerinin değeri, bir bütün olarak kullanılmakta olan ve mülkiyeti de tek elde bulunan bağımsız bölümleri içerisinde barındıran ana taşınmazın değerine de yansıtılmıştır.

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.

B.B. No	Yapılar	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	İlk Fabrikası Binası	Zemin + Asma	3-A	3.857	1.360	5.245.520
2	Ek Fabrikası Binası	Zemin	3-A	3.883	1.360	5.280.880
3	İdari Bina	Zemin + 2 Kat	3-B	931	1.800	1.675.800
-	Sundurmalar	Zemin	2-C	2.360	1.030	2.430.800
						14.633.000

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 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 taşınmazların; nitelikleri, arsa payı alanları, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

Değerleme konusu ana taşınmazın yapılanmasıyla ilgili mimari proje, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parselin kuzey ve doğu bölümlerine, fabrika binalarına bitişik ve çelik konstrüksiyon olarak yapılmış, toplam 2.360 m2 alanlı sundurmalar ruhsatsızdır. Bu yapılar, 06.01.2019 gün ve 3ZRJDV11 sayılı yapı kayıt belgesine bağlanmıştır.

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 ana taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazlara Etkisi

Taşınmazların tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü’nde;

- “Yönetim planı”,
- “Organize Sanayi Bölgesi kurulma şerhi”
- “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın, icra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da olduğu gibi kabul edilmiş sayılır.” kayıtları,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “ODEA Bank A.Ş. lehine ipotek” kaydı,
- Şerhler Bölümü’nde; “Filtron Su Teknolojileri Mühendislik Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. lehine kira sözleşmesi şerhi” kaydı

yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkiye bulunmamaktadır. Taşınmazların devredilebilmesi için, OSB’den uygunluk alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin, içlerinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme güçleri yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulaması uygun görülmemektedir. Taşınmazların değerlemesinde 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, taşınmazların değerlemesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, arsa payı alanları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “BİRLİKTE SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir. Arsa payı alanlarının ayrıştırabilmesi olanaklı olmayan taşınmazların ayrı ayrı satılabilmeleri pek olanaklı görülmemektedir.

5.3. Sonuç Değer

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Kayacık Mahallesi, 14454 ada, 14 parsel sayılı, 13.323 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Fabrika Bir Adet İdari Binadan İbaret Kagir Bina” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, 1 ve 2 bağımsız bölüm no’lu “Fabrika” nitelikli taşınmazlar ile 3 bağımsız bölüm no’lu “İdari Bina” nitelikli taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	1 No'lu B.B.	KDV Hariç	10.145.000.-TL
		KDV (% 18) Dahil	11.971.100.-TL
	2 No'lu B.B.	KDV Hariç	10.173.000.-TL
		KDV (% 18) Dahil	12.004.140.-TL
	3 No'lu B.B.	KDV Hariç	7.468.000.-TL
		KDV (% 18) Dahil	8.812.240.-TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	1 No'lu B.B.	KDV Hariç	10.145.000.-TL
		KDV (% 18) Dahil	11.971.100.-TL
	2 No'lu B.B.	KDV Hariç	10.173.000.-TL
		KDV (% 18) Dahil	12.004.140.-TL
	3 No'lu B.B.	KDV Hariç	7.468.000.-TL
		KDV (% 18) Dahil	8.812.240.-TL



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.

6.2. Fotoğraflar











6.3. Tapu Kayıtları

1 No'lu Bağımsız Bölüm

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	14454/14
Taşınmaz Kimlik No:	6207609	AT Yüzölçüm(m2):	13323.00
İl/İlçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Fabrika
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	1/1	Arsa Pay/Payda:	1/3
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ FABRİKA BİR ADET İDARİ BİNADAN İBARET KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 06/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
14150726	(SN:2075798) İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2000 1550	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ORGANİZE SANAYİ BELGESİ KURULMA ŞERHİ. 28/02/1979 YEV:3020	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Selçuklu 1.Bölge(Kapatıldı) - 28-02-1979 00:00 - 3020	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Selçuklu 1.Bölge(Kapatıldı) - 16-10-2009 13:38 - 19314	
Serh	350000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM	(SN:8167532) FİLTROK SU TEKNOLOJİLERİ MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:3880701980	Selçuklu - 16-01-2019 15:42 - 1970	
		ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Hayır	12000000.00 TL	% 24.24 değişkendir	1/0	F.B.K.	Selçuklu - 08-09-2016 16:11 - 40659
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Selçuklu - KAYACIK - (Aktif) - 14454 Ada - 14 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2075798) İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuklu - 08-09-2016 16:11 - 40659	-	

2 No'lu Bağımsız Bölüm

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	14454/14
Taşınmaz Kimlik No:	6207610	AT Yüzölçüm(m2):	13323.00
İl/İlçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Fabrika
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	1/2	Arsa Pay/Payda:	1/3
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ FABRİKA BİR ADET İDARİ BİNADAN İBARET KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 06/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
14150727	(SN:2075798) İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2000 1550	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KURULMA ŞERHİ 28/02/1979 YEV:3020	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Selçuklu 1.Bölge(Kapatıldı) - 28-02-1979 00:00 - 3020	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Selçuklu 1.Bölge(Kapatıldı) - 16-10-2009 13:38 - 19314	
Serh	350000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM	(SN:8167532) FİLTRON SU TEKNOLOJİLERİ MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:3880701980	Selçuklu - 16-01-2019 15:42 - 1970	
		ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Hayır	12000000.00 TL	% 24.24 değişkendir	1/0	F.B.K.	Selçuklu - 08-09-2016 16:11 - 40659
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Selçuklu - KAYACIK - (Aktif) - 14454 Ada - 14 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2075798) İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuklu - 08-09-2016 16:11 - 40659	-	

3 No'lu Bağımsız Bölüm

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	14454/14
Taşınmaz Kimlik No:	6207611	AT Yüzölçüm(m2):	13323.00
İl/İlçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İDARİ BİNA
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	1/3	Arsa Pay/Payda:	1/3
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ FABRİKA BİR ADET İDARİ BİNADAN İBARET KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 06/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
14150728	(SN:2075798) İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2000 1550	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KURULMA ŞERHİ 28/02/1979 YEV:3020	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Selçuklu 1.Bölge(Kapatıldı) - 28-02-1979 00:00 - 3020	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Selçuklu 1.Bölge(Kapatıldı) - 16-10-2009 13:38 - 19314	
Serh	350000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8167532) FİLRON SU TEKNOLOJİLERİ MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:3880701980	Selçuklu - 16-01-2019 15:42 - 1970	
		ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Hayır	12000000.00 TL	% 24.24 değişkendir	1/0	F.B.K.	Selçuklu - 08-09-2016 16:11 - 40659
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Selçuklu - KAYACIK - (Aktif) - 14454 Ada - 14 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2075798) İMAŞ MAKİNA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuklu - 08-09-2016 16:11 - 40659	-	

6.4. İmar Paftası



6.5. Mimari Proje

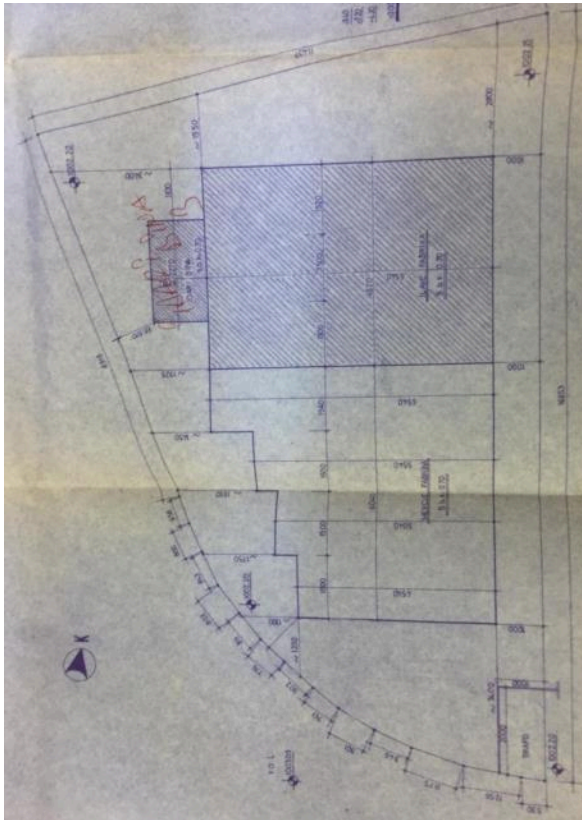
Mimari Proje Kapakları

MİMARİ PROJE	
TADİLAT	
ARSA	YERİ: KATMOLU II. Ormanlık Alan PAFTA, ADA, PARSEL: 14454, 14 YÜZÖLÇÜMÜ: 13523 m ² İHTİVA ETTİĞİ YAPI: Baza Arazesi
BİNA	CİNSİ: B. Arazesi + Geliştirme Kartası KAT ADEDİ: 1 BİNA İNŞAAT SAHAŞI: 3272 m ² KULLANIM AMACI: Fabrika m ² MALİYETİ: FABRİKA TOPLAM MALİYETİ: 1 HİZMET SINIF VE ORANI:
SEHA İnşaat MÜH. MÜT. ve TİCARET A.Ş. Belediyeye Kuruluş Kararı No: 46 Kat: 7. daire: 29 KONYA TİT 1241 D	
PROJENİN SAHİBİ	adı soyadı: İTTİFAK MİMARİ MÜHÜR A.Ş.
MÜELLİFİ	HAŞAN DAĞLI
T.U.S.	04.10.2023 - 04.10.2023
T.M.M.O.B.	BELEDİYE ONAY
18.6.1993 tarih ve 3664 nolu 4446 sayılı kanunla 27.11.1999 44-35-396 Atılabilir Not: Bu belge, 18.6.1993 tarih ve 3664 nolu 4446 sayılı kanunla 27.11.1999 44-35-396 18.6.1993 tarih ve 3664 nolu 4446 sayılı kanunla 27.11.1999 44-35-396	

MİMARİ PROJE	
TADİLAT	
ARSA	YERİ: KATMOLU II. Ormanlık Alan PAFTA, ADA, PARSEL: 14454, 14 YÜZÖLÇÜMÜ: 13523 m ² İHTİVA ETTİĞİ YAPI: Baza Arazesi
BİNA	CİNSİ: B. Arazesi + Geliştirme Kartası KAT ADEDİ: 1 BİNA İNŞAAT SAHAŞI: 3272 m ² KULLANIM AMACI: Fabrika m ² MALİYETİ: FABRİKA TOPLAM MALİYETİ: 1 HİZMET SINIF VE ORANI:
SEHA İnşaat MÜH. MÜT. ve TİCARET A.Ş. Belediyeye Kuruluş Kararı No: 46 Kat: 7. daire: 29 KONYA TİT 1241 D	
PROJENİN SAHİBİ	adı soyadı: İTTİFAK MİMARİ MÜHÜR A.Ş.
MÜELLİFİ	HAŞAN DAĞLI
T.U.S.	04.10.2023 - 04.10.2023
T.M.M.O.B.	BELEDİYE ONAY
18.6.1993 tarih ve 3664 nolu 4446 sayılı kanunla 27.11.1999 44-35-396 Atılabilir Not: Bu belge, 18.6.1993 tarih ve 3664 nolu 4446 sayılı kanunla 27.11.1999 44-35-396 18.6.1993 tarih ve 3664 nolu 4446 sayılı kanunla 27.11.1999 44-35-396	

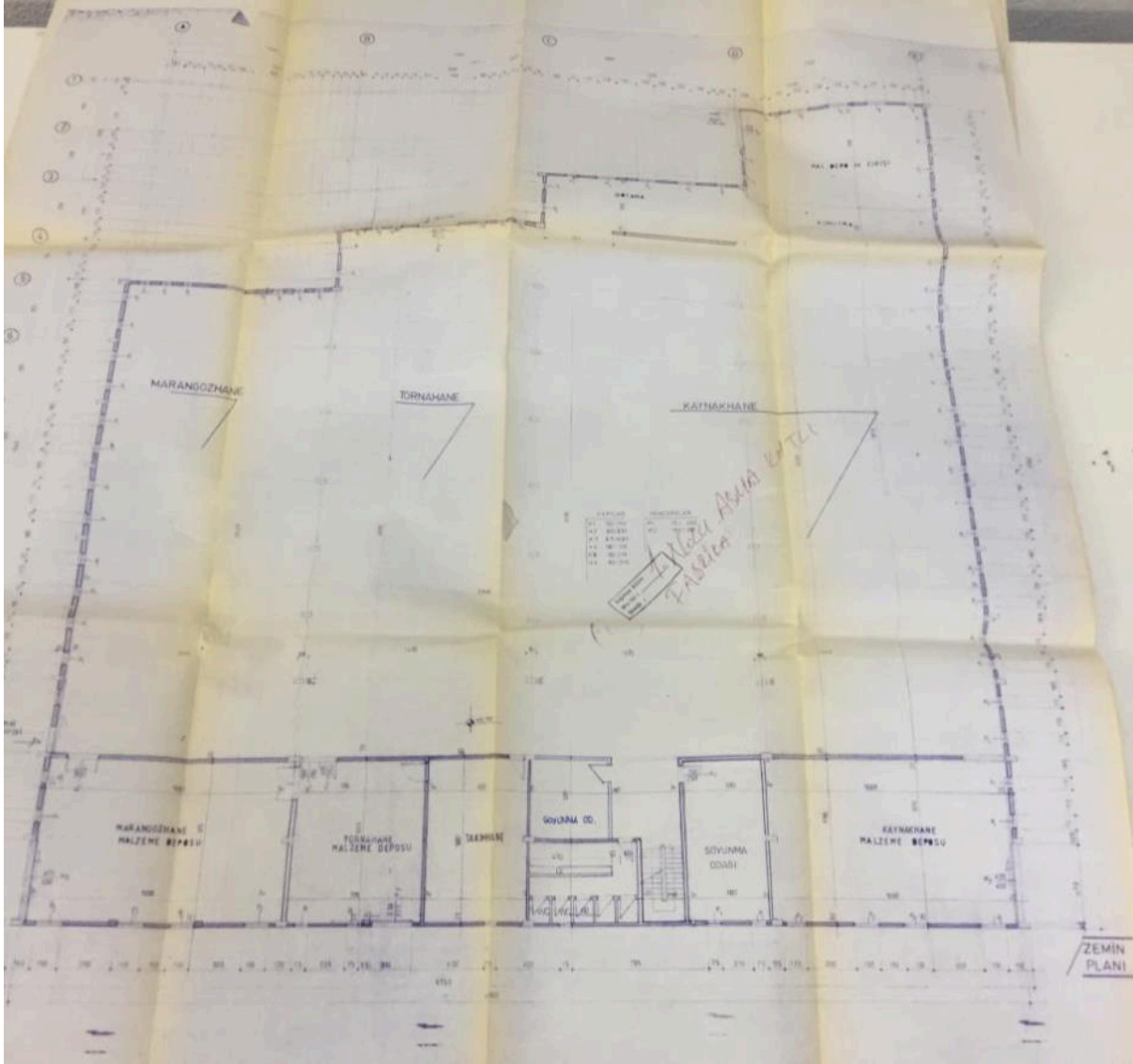
[illegible]

Vaziyet Planı



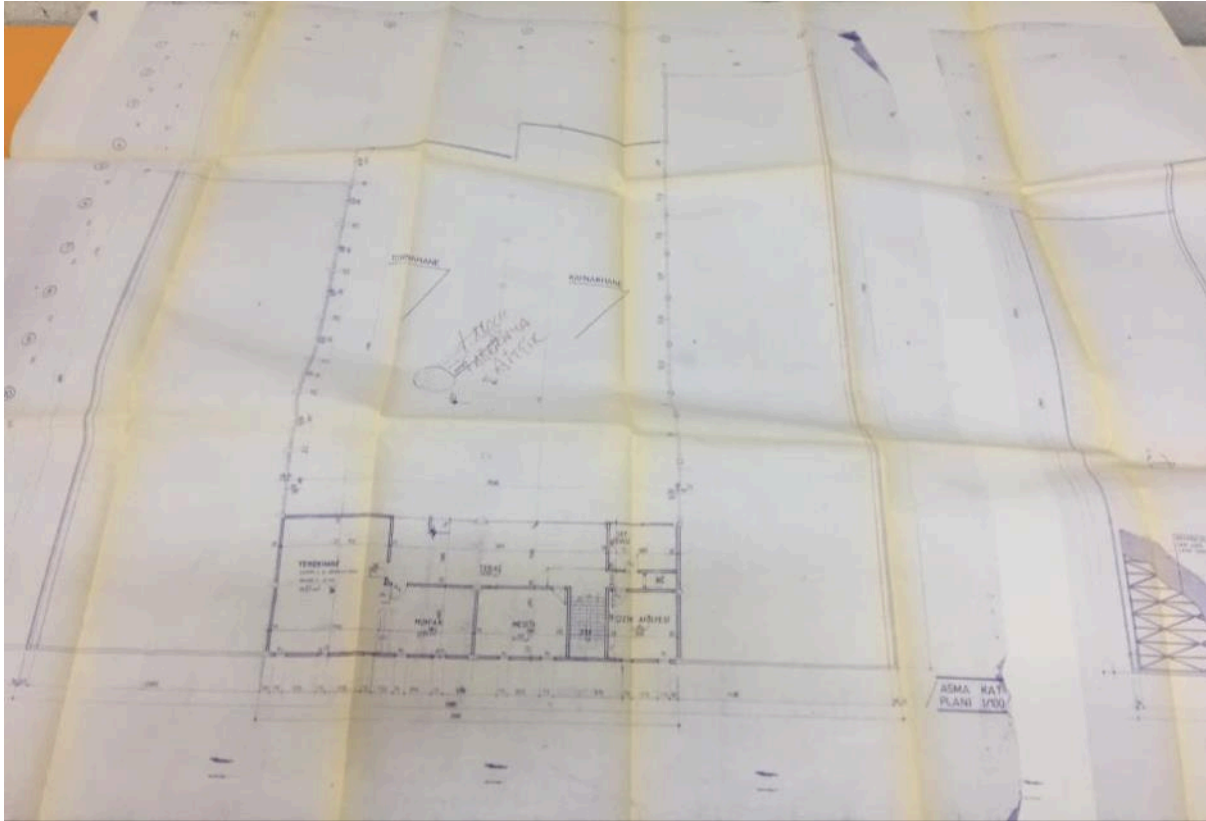
Kat Planları

İlk Fabrika Binası (1 No'lu B.B.) – Zemin Kat

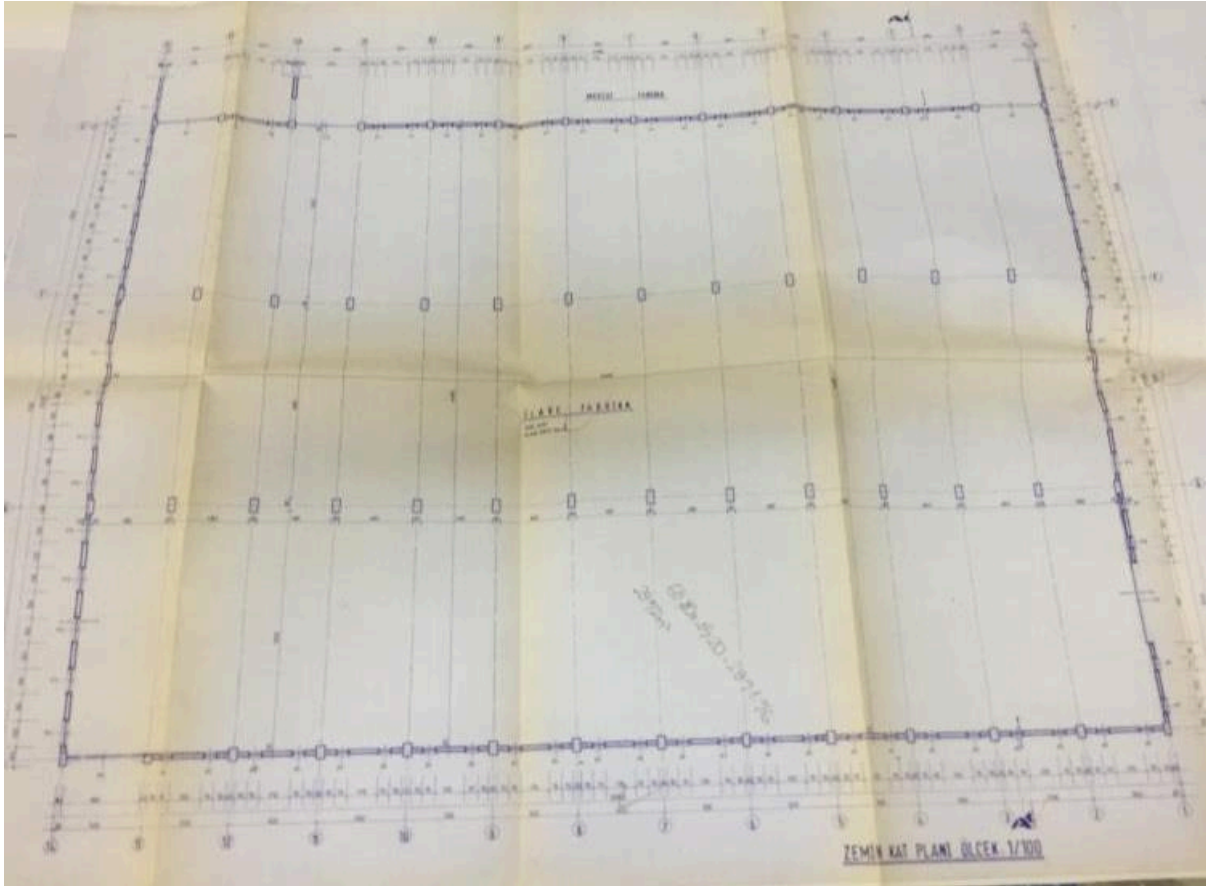




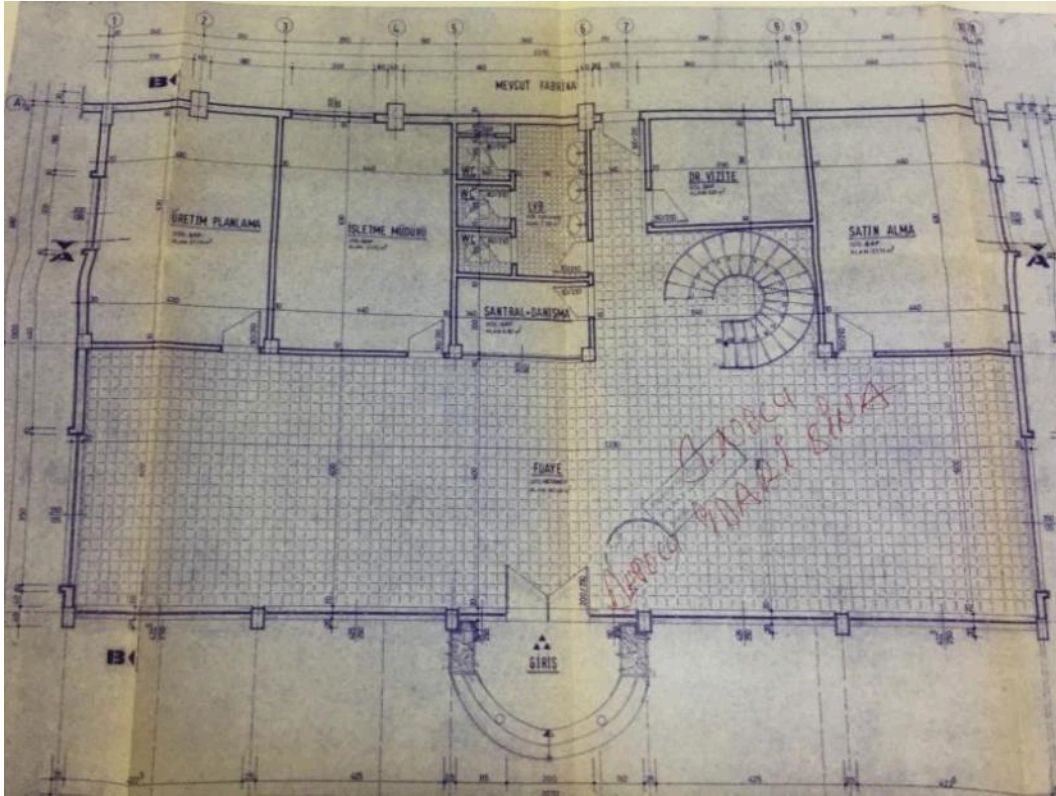
İlk Fabrika Binası (1 No'lu B.B.) – Asma Kat



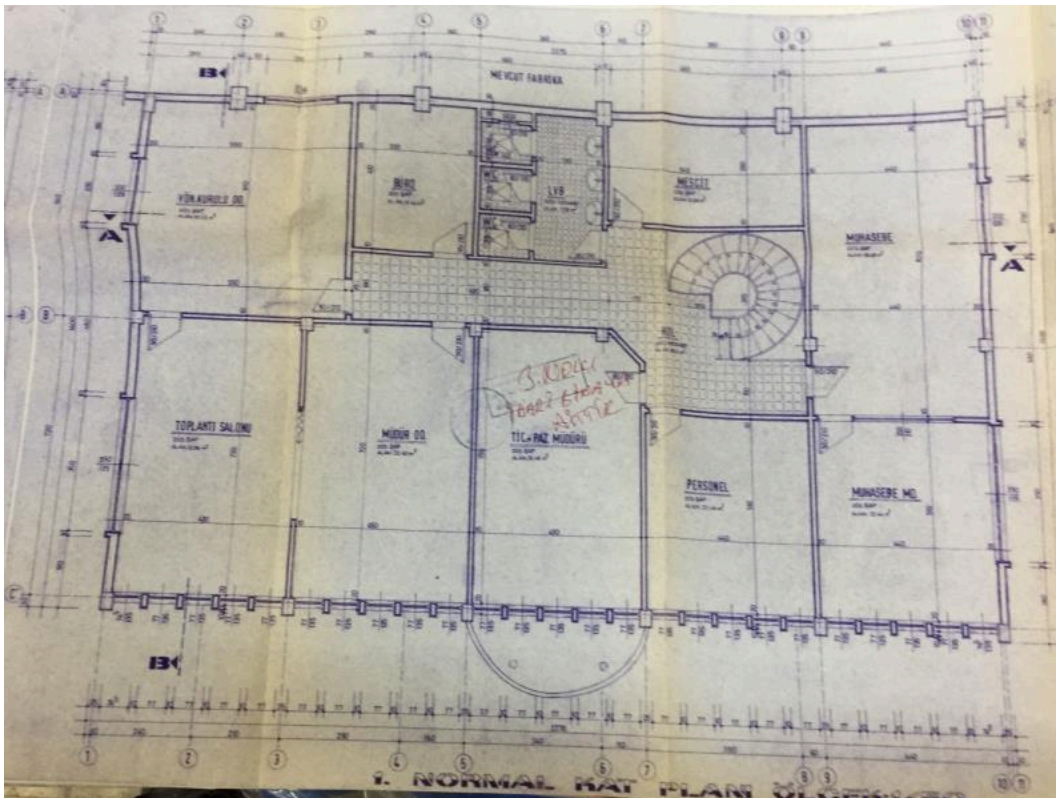
Ek Fabrika Binası (2 No'lu B.B.) – Zemin Kat



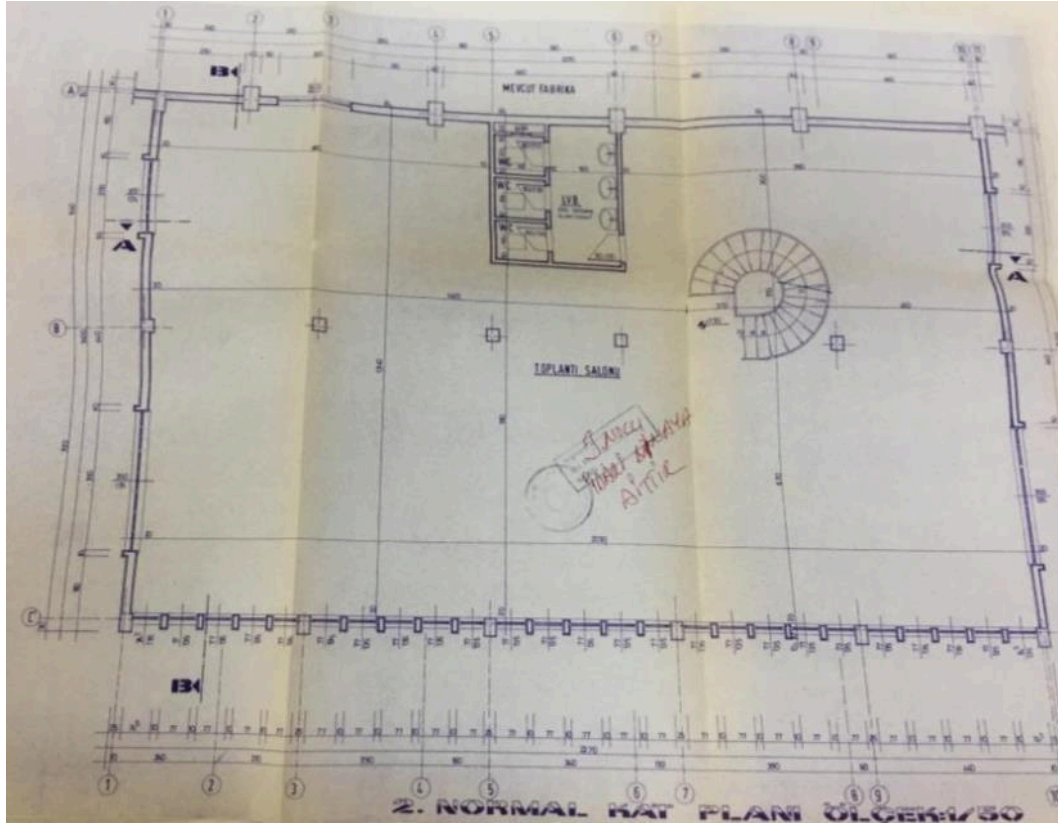
İdari Bina (3 No'lu B.B.) – Zemin Kat



İdari Bina (3 No'lu B.B.) – 1. Kat



İdari Bina (3 No'lu B.B.) – 2. Kat



6.6. Yapı Ruhsatları

T. C. KONYA İLİ SİĞIRCI İlçesi KONYA Belediyesi SİĞIRCI

İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Cilt No : 11
Sahife No : 32
Dosya No : 376

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi)

İmni : 3. YILDIRIM
Mahallesi :
Pafta :
Arsa bina numarası :
Pafta numarası : 36.3.11
Ada numarası :
Arsel numarası :
İmar durumu numarası : 4. YILDIRIM

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : 3. YILDIRIM
Resmî daire veya kuruluş ise, ismi :
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise, Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı sorumluluğu : Adı ve Soyadı : Seyit Mehmet Başar
Unvanı :
Alanın Adresi : İnş. Mah.

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	KOD
1 — Yeni yapı için verilmiştir	☒
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	☐
3 — Tadilat için verilmiştir.	☐
4 — Tamirat için verilmiştir.	☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	☒

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Otul, Motel		
3. Dükkan, mağaza		10. Lokanta, oturma		
4. Pasaj		11. Fabrika	352	
5. (İçindeki dükkan sayısı)		12. Atölye		
6. (İçindeki işyeri sayısı)		13. İmalathane		
7. Depo, ardiye		14. Hastahane		
8. Garaj, hangar		15. Otul		
9. 6 ve 7 nci maddelerde		16. Cami		
10. 6 ve 7 nci maddelerde		17. Resmî daire (İsmi :)		
11. 6 ve 7 nci maddelerde		18. Diğer		
12. 6 ve 7 nci maddelerde		19. Diğer	300	
13. 6 ve 7 nci maddelerde		20. Diğer		
14. 6 ve 7 nci maddelerde		TOPLAM	3872	

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :

İskelet	İskeletin cinsi :	Yığma	Yığmanın cinsi :
1. Çelik	☒	1. Briket	☐
2. Betonarme	☒	2. Tuğla	☐
3. Ahşap	☐	3. Taş	☐
4. Diğer	☐	4. Karpıç	☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		5. Diğer	☐
1. Sağ, çelik levha	☐		
2. Beton blok	☐		
3. Briket	☐		
4. Tuğla	☒		
5. Ahşap	☐		
6. Taş	☒		
7. Karpıç	☐		
8. Diğer	☐		

NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ işareti (X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
	3	1	

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) : 20.40

c. Yapının maliyeti (**) :

1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M²)'nin maliyeti : 2.800 TL.

2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyetine (Arsa kıymeti hariç) : 2.800 TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kurşunları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	19.94	
Geza		
Toplam		

Yukarıda yeri Adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsatı ve denetleme harcı, 5237 Sayılı tahvil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alanın imzası alınmıştır. 22.11.1989 tarih ve 4108 sayılı makbuzla.

Yapı sorumluluğuna alanın imzası : 22.11.1989
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası :
Muhasebecinin imzası :
Belediye İmar İşleri Müdürünün imzası : 22.11.1989

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı-elemanı bulundurulması şarttır. Bu şart peşici kabulü veya iskan ruhsatını teşkil eder.

RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

2. Ruhsat tarihi: **23.06.1993**

3. Ruhsat Numarası: **10.21.1989/376**

4. Ruhsatın verilmesi maksadı: **İmarat**

5. Mahallesi: **Kayapark**

6. Pafta no.: **26.0 II**

7. Ada no.: **14454**

8. Parsel no.: **14**

9. İmar durumu tarihi: **1.06.1993**

10. İmar durumu numarası: **1104**

11. İmarat türü: **KONUT**

12. Yalıtım türü: **SIVI**

13. Tapu tescil belgesi veren kurum: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

14. Tapu tescil belgesi tarihi: **23.06.1993**

15. Tapu tescil belgesi umarası: **10.21.1989/376**

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı/Unvanı: **İttifak Mak. San. A.Ş.**

17. Bağlı olduğu vergi dairesi: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

18. Vergi dairesi sicil numarası: **1104**

19. Adresi: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

YAPI MÜREAAHİDİNİN

20. Adı Soyadı/Unvanı: **İttifak Mak. San. A.Ş.**

21. Kurum Sicil Numarası: **1104**

22. Bağlı olduğu vergi dairesi: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

23. Vergi dairesi sicil numarası: **1104**

24. Adresi: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

YAPININ HERBİR ÜNİTESİNİN

25 - Ünite Adı	26 - Yol Seviyesi altındaki kat sayısı	27 - Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	28 - Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	29 - Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	30 - Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	31 - Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	32 - 1 m ² için maliyeti	33 - Yapının Sınıfı	34 - Yapının Durumu
İmarat Bina	300	1	1	1010	407.268	3	BAC		
İmarat Bina	3572								
Toplam	3872								

İnşaatın toplam maliyeti kıymet (arsa hariç): **576.941.656**

36. Alt olduğu yıl: **1993**

37. Yapının arsa değeri: **500**

38. Toplam maliyet (Arsa dahil): **1.583.603.196**

İskeletin cinsi: **Çelik**

39. İnşaatın dolgu inşaatı: **İnşaat**

40. İnşaatın dolgu inşaatı: **İnşaat**

41. Yığma yapının cinsi: **İnşaat**

RUHSAT EKİRBÖJELERİ

Mimar Proje: **İnşaat**

Statik proje: **İnşaat**

Tesisat projeleri: **İnşaat**

Dolgu toplamı: **İnşaat**

46. Kazı toplamı: **İnşaat**

47. Harice çıkacak kazı toplamı: **İnşaat**

Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer: **İnşaat**

FENNİ MES'ULUN (TUS)

49. Adı Soyadı: **Hacı DAĞLI (Mim)**

50. Adresi: **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

51. Tachhüdü: **24.06.1993**

52. Kurum sicil no.: **10.21.1989/376**

53. Ada sicil no.: **20.339**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

54. Gelirin maliyeti	55. Makbuz tarihi	56. Makbuz no.	57. Tutarı (TL.)	58. Açıklama	59. Otopark harcı
İ-Kanal harcı					
İnşaat harcı					
Toplam					

3194 sayılı İmar kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

60. Otopark harcı: **İnşaat**

61. Otopark harcı: **İnşaat**

62. Kontrol edicinin adı soyadı, unvanı, imzası: **İnşaat**

63. Onaylayan adı soyadı, unvanı, imzası, mühür: **İnşaat**

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

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum		SELÇUKLU BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi		23.11.1995		3. Ruhsat Numarası		21.02.1989	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı		5. Mahallesi		6. Pafta No.		7. Ada No.		8. Parsel No.			
Adilkar K. Yanılmaz		Kayaçok		257II		14474		14			
9. İnşaat Durumu Tarihi		10. İnşaat Durumu Numarası		11. Yama Tarih		12. Yama Tarihi					
13.07.1995		1372		Yobalı		Kpti					
13. Tapu Tesvici Belgesi Veren Kurum		14. Tapu Tesvici Belgesi Tarihi		15. Tapu Tesvici Belgesi Numarası		16. Tapu Tesvici Belgesi İçeriği		17. Tapu Tesvici Belgesi İçeriği		18. Tapu Tesvici Belgesi İçeriği	
Madenlik		22.11.1989		1010		1205000		3		Bak	
YAPIL SAHİBİNİN		YAPIL MÜTEAHHİDİNİN									
19. Adres		20. Adres									
Adnan Mandarlar Cd		Aynı Adresle									
X12		KDUZA									
21. Yapının Her Bir Ünitelerinin Kullanım Maksudı		22. Yüz Ölçümü		23. Yol Seyirisi Altındaki Kat Sayısı		24. Yol Seyirisi Üstündeki Kat Sayısı		25. Toplam Kat Sayısı		26. Yapının Yüksekliği	
Tabrika (Kısmi)		2972		1		1		1010		1205000	
DARİ BAĞI		813		22.11.1989		23.11.1989		24.11.1989		25.11.1989	
27. İnşaatın Maliyeti (Milyon TL)		28. İnşaatın Maliyeti (Milyon TL)		29. İnşaatın Maliyeti (Milyon TL)		30. İnşaatın Maliyeti (Milyon TL)		31. İnşaatın Maliyeti (Milyon TL)		32. İnşaatın Maliyeti (Milyon TL)	
429.250000		429.250000		429.250000		429.250000		429.250000		429.250000	
33. İnşaatın Cinsi		34. İnşaatın Cinsi		35. İnşaatın Cinsi		36. İnşaatın Cinsi		37. İnşaatın Cinsi		38. İnşaatın Cinsi	
Betonarme / Çelik		Betonarme / Çelik		Betonarme / Çelik		Betonarme / Çelik		Betonarme / Çelik		Betonarme / Çelik	
RUHSAT EK PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)									
49. Ada Soyadı		50. Adresi		51. Mahallesi		52. Kurum Sıfırı		53. Oda Sıfırı		54. İmzası	
Adnan Mandarlar Cd. X12		Adnan Mandarlar Cd. X12		Adnan Mandarlar Cd. X12		Adnan Mandarlar Cd. X12		Adnan Mandarlar Cd. X12		Adnan Mandarlar Cd. X12	
22.08.1995-21327-7 Not		22.08.1995-21327-7 Not		22.08.1995-21327-7 Not		22.08.1995-21327-7 Not		22.08.1995-21327-7 Not		22.08.1995-21327-7 Not	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gellirin Maliyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutan (TL)		59. Açıklama		60. Otomatik Harcı	
Yol - Kanal Harcı										Trafik komisyonunun	
Bina - İnşaat Harcı										gün ve ... sayılı	
Cepa										kararı gereğince parselinde ula-	
Proje tarih 23.11.95		1100492		145000						park ihtiyacı karşılanmadığından	
		Toplam		2145000						TL Otomatik	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPIL RUHSATI verilmektedir.											
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür							
[İmza]		[İmza]		[İmza]							

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

yapı sanibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeli veren kurum (il ilçe)		Kod	2. Belgelin tarihi	3. Belgelin numarası	4. Belgelin tarihi	5. Belgelin numarası
SELÇUKLU BELEDİYESİ			11.9.1996	7.25	1389	376
6. Parça		7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	
265TT		14454	14	13.7.1995	1337	
11. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi		12. Tapu tescil belgesi tarihi	13. Tapu tescil belgesi no	14. Yaptı tarihi	15. Eas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Yasa ek ruhsatın tarih ve numarası
16.11.1995		16.11.1995	3965255	23.11.1995	7.25.1989	
16.11.1995 tarih ve 3965255 sayılı noter tasarrufları ile		13. Tapu tescil belgesi no		14. Yaptı tarihi	15. Eas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Yasa ek ruhsatın tarih ve numarası
Kazanlanmış Ar. tah. bel. ist.		Kazanmış Ar. tah. bel. ist.		Kazanmış Ar. tah. bel. ist.	Kazanmış Ar. tah. bel. ist.	Kazanmış Ar. tah. bel. ist.
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN		
Konyasın. ad. il. tah. tah. 11/102 k.p.		Konyasın. ad. il. tah. tah. 11/102 k.p.		Konyasın. ad. il. tah. tah. 11/102 k.p.		
11/102 k.p. Mak. san. AS.		11/102 k.p. Mak. san. AS.		11/102 k.p. Mak. san. AS.		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi Sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası
21. Adresi		22. Adresi		23. Adresi		
Aydın memleketi cad.		Aydın memleketi cad.		Aydın memleketi cad.		
Nol		Nol		Nol		
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü (m2)	30. Yal seviyesi altında kat sayısı	31. Yal seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı
Fabrika (Hane)	2952	1	1	10102.412.003	1	10102.412.003
TOPLAM		2952				
37. İnşaat toplam maliyet (arso hariç)		38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. İnşaat maliyet (arso dahil)
7.120.224.000		1996				
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi		43. Yığma yapının cinsi		Kod
B.A. tırkas / çelik		Perde Beton tuğla				
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☐ Elektrik	☐ Hava gaz	☐ Doğal gaz	☐ Kaldırım	☐ Şehir suyu	☐ Sıcak su	☐ Kanalizasyon
☐ Foseptik	☐ Asansör	Yapının etrafının kat sayısı (K)				
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama						
16.8.1993 tarih ve 3/16 sayılı yapı kull. izin belgesi ile 3672 m2'lik kısma iskan izni alınmıştır. Bu belge ek olarak yapılan 2952 m2'lik kısım için verilmiş olup kalan 613 m2'lik idari bina tamamlanmadığı için iskan verilmemiştir.						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayıları					
	1	2	3	4	5	6
Daire Sayısı	Toplam					
Bir dairenin Yüzölçümü	Toplam					
47. Dairelerin Özellikleri						
Mutfak	Banyo	Hala (WC)	Parke			
olan						
olmayan						
toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası			52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

SELCUKLU BELEDİYESİ		04-02-1998		2-6-376		Yeni yapının tamamı	
26 STI		14454		14		1332	
16.11-1989 tarih ve 3762 sayılı		Sobalı		23-11-1995		21-02-1989/376	
notor tarafından düzenlenmiş		kat 1					
Arsa tahsis belgesine istinaden		Konya Sanayi ve Ticaret İl Özel İdare		Konya Sanayi ve Ticaret İl Özel İdare			
İTTİFAK MAK.SAN. A.Ş.		İTTİFAK MAK-SAN.A.Ş.					
21. Adresi Adnan menderes cad		26 Adresi Aynı Adreste					
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		28. Ünite Sayısı		29. Yüzölçümü (m²)		30. Yol seviyesi altında kat sayısı	
YAPIL BİNA (ilave yapı)		931		931		1	
31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		32. Toplam kat sayısı		33. Yapının yüksekliği		34. 1m²'nin maliyeti	
1		1		10.10		3	
35. Yapının grubu		36. Yapının sınıfı		37. Yapının grubu		38. Yapının sınıfı	
BABA Çelik BA.K		BABA Çelik BA.K		BABA Çelik BA.K		BABA Çelik BA.K	
TOPLAM		931					
37. İnşaatın toplam maliyeti (kaynaklı ve arsa hariç)		38. Altı olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)	
1998		1998					
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin olduğu maddesi		43. Yığma yapının cinsi		44. Yığma yapının cinsi	
Betonarme çelik		perde beton tuğla					
45. Yapi ile ilgili özellikler		46. Yapi ile ilgili özellikler		47. Yapi ile ilgili özellikler		48. Yapi ile ilgili özellikler	
☒ Elektrik		☐ Hava gaz		☐ Dişli gaz		☐ Kaldırım	
☒ Şehir suyu		☐ Sıcak su		☐ Kanalizasyon		☐ Fosforik	
☐ Asfalt		☐ Asfalt		☐ Asfalt		☐ Asfalt	
45. Yapi kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama		46. Yapi kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama		47. Yapi kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama		48. Yapi kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama	
11-9-1996 tarih ve 7/25 sayılı istan ruhsatı ile daha önce		16.8.1993 tarih ve 3/16 sayılı ruhsat (3542) ile		11-9-1996 tarih ve 7/25 sayılı istan ruhsatı ile daha önce		16.8.1993 tarih ve 3/16 sayılı ruhsat (3542) ile	
2952 m² sine verilmiş olup şimdi ise kalan idari bina		1931 m² sine verilerek tamamına istan verilmiştir		2952 m² sine verilmiş olup şimdi ise kalan idari bina		1931 m² sine verilerek tamamına istan verilmiştir	
46. Konutla ilgili özellikler		47. Dairenin özellikleri		48. Dairenin özellikleri		49. Dairenin özellikleri	
Konutun		Daire sayısı		Dairenin özellikleri		Dairenin özellikleri	
1 2 3 4 5 6 7 Toplam		1 2 3 4 5 6 7 Toplam		Mutfak Banyo Tesis (WC) Parke		Mutfak Banyo Tesis (WC) Parke	
Daire Sayısı		Dairenin özellikleri		Dairenin özellikleri		Dairenin özellikleri	
Bir dairenin Yüzölçümü		Dairenin özellikleri		Dairenin özellikleri		Dairenin özellikleri	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapi Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruzat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılışında fen bakımından munzur görülmediğinden 2194 sayılı mar kanununun 30 uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.		BİNA MAHALLİNİ TEKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER		BİNA MAHALLİNİ TEKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER		BİNA MAHALLİNİ TEKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER	
49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		51. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		52. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	
53. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		54. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		55. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		56. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	
57. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		58. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		59. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		60. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	

6.8. Yapı Kayıt Belgesi

		 CSB01000429732601
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : 3ZRJDV11 Başvuru Numarası : 4297328 Düzenleme Tarihi : 06.01.2019
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl: KONYA, İlçe: SELÇUKLU, Mahalle: BÜYÜKKAYACIKOSB, Cadde\Sokak: LALEHAN CADDE, Dış Kapı No: 61, Ada: 14454, Parsel: 14
Arsa Alanı	:	13323,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	2360,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	3
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>		
		

6.9. 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)

6.10. 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.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN