



**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.

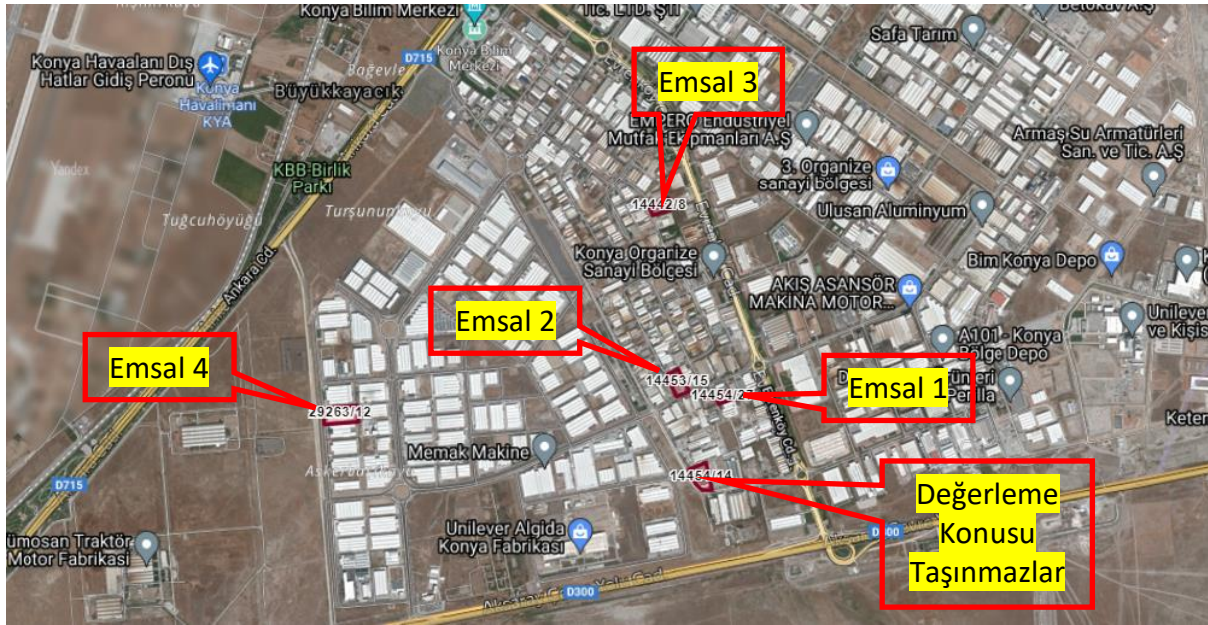
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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 metrekares satış 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 değerlemesinde 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.

İLİŞİKLER



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	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
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	Terkın 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) 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 - 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) 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 - 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

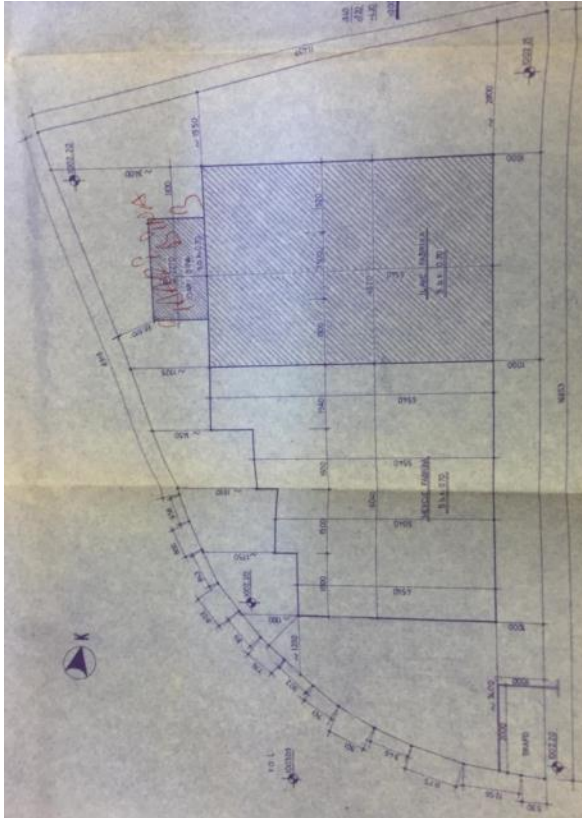
Mimari Proje Kapakları

MİMARİ PROJE	
TADİLAT	
ARSA	YERİ: KATMOLU II. Ormanlık Alanı PAFTA, ADA, PARSEL: 14454, 14 YÜZÖLÇÜMÜ: 13523 m ² İHTİVA ETTİĞİ YAPI: Baza Bina
BİNA	CİNSİ: B. Bina + Geliştirme Kartası KAT ADEDİ: 1 BİNA İNŞAAT SAHA: 3272 m ² KULLANIM AMACI: Fabrika m ² MALİYETİ: <i>FABRİKA</i> TOPLAM MALİYETİ: <i>1</i> HİZMET SINIF VE ORANI:
SEHA İnşaat MÜH. MÜT. ve TİCARET A.Ş. Belediyeye Kuruluş No: 46 Kat: 7. Kat: 29 KONYA TİT 1241 D	
PROJENİN SAHİBİ	adı, soyadı: İTİFAK MAKİNA SANAYİ A.Ş.
MÜELLİFİ	MASAN DAĞLI
T.U.S.	04.10.2023 - 04.10.2023
T.M.M.O.B.	BELEDİYE ONAY
<i>18.6.1993 tarih ve 3664 nolu dekanat kararı ile SEHA dairelerini uyarınca Anonim Şirketi 27.11.1999 44-35-396</i> <i>Atılabilir</i> <i>Atılabilir</i>	

MİMARİ PROJE	
TADİLAT	
ARSA	YERİ: KATMOLU II. Ormanlık Alanı PAFTA, ADA, PARSEL: 14454, 14 YÜZÖLÇÜMÜ: 13523 m ² İHTİVA ETTİĞİ YAPI: Baza Bina
BİNA	CİNSİ: B. Bina + Geliştirme Kartası KAT ADEDİ: 1 BİNA İNŞAAT SAHA: 3272 m ² KULLANIM AMACI: Fabrika m ² MALİYETİ: <i>FABRİKA</i> TOPLAM MALİYETİ: <i>1</i> HİZMET SINIF VE ORANI:
seha İNŞAAT MÜHENDİSLİK MÜT. A.Ş. Belediyeye Kuruluş No: 46 Kat: 7. Kat: 29 KONYA TİT 1241 D	
PROJENİN SAHİBİ	adı, soyadı: İTİFAK MAKİNA SANAYİ A.Ş.
MÜELLİFİ	MASAN DAĞLI
T.U.S.	04.10.2023 - 04.10.2023
T.M.M.O.B.	BELEDİYE ONAY
<i>18.6.1993 tarih ve 3664 nolu dekanat kararı ile SEHA dairelerini uyarınca Anonim Şirketi 27.11.1999 44-35-396</i> <i>Atılabilir</i> <i>Atılabilir</i>	

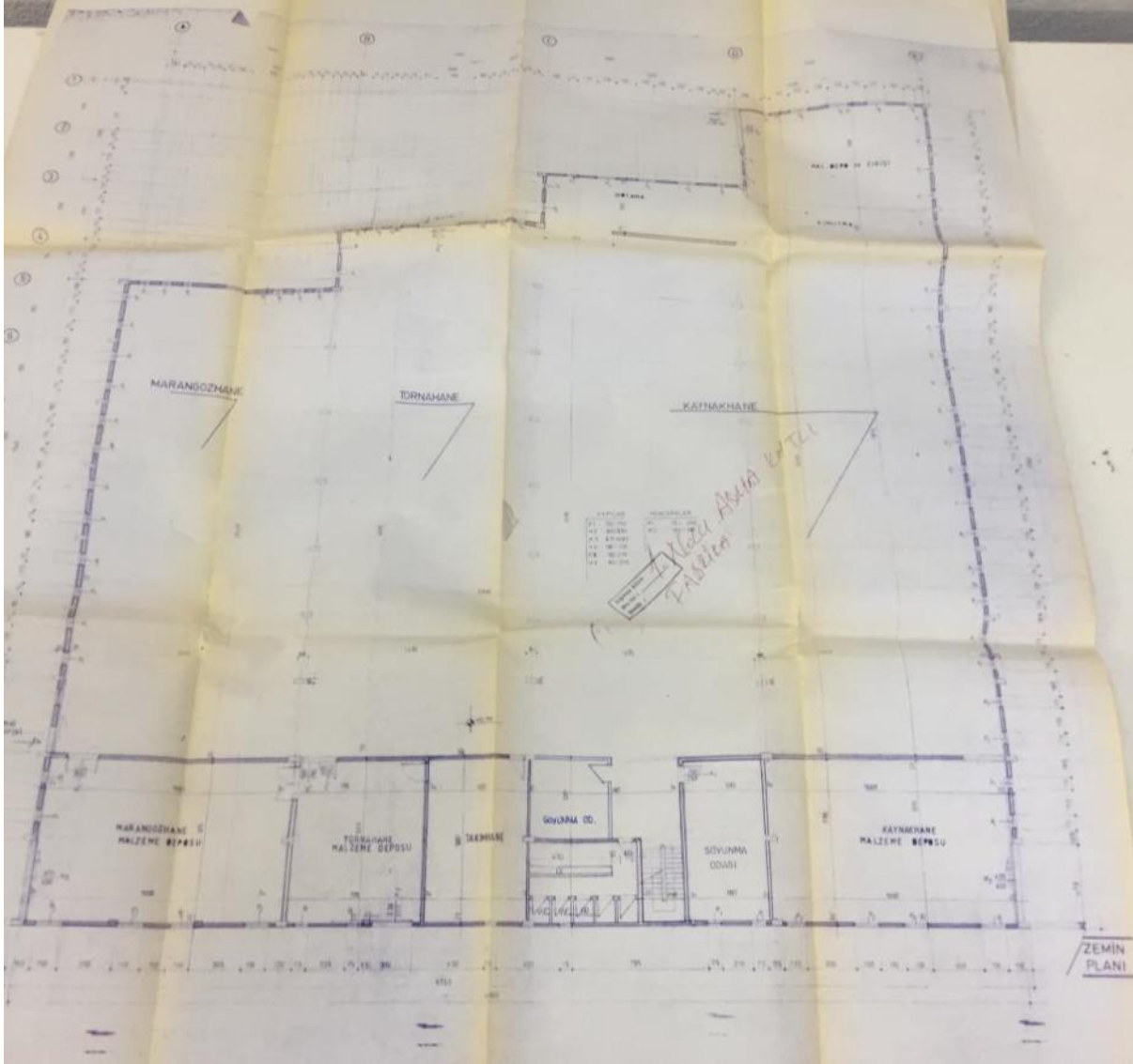
MİMARİ PROJE TADİLAT		
ARSA	VERİ	KAYACIK
	PAFTA, ADA, PARSEL	14454, 14
	YÜZÖLÇÜMÜ	13323 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	Boş arsa
BİNA	CİNSİ	Betonarme + karkas
	KAT ADEĞİ	3
	BİNA İNŞAAT SAHASI	930,30 m ² <i>9. NOCTA</i>
	KULLANIM AMAÇI	İdari bina
	M ² MALİYETİ	<i>70422</i>
TOPLAM MALİYETİ		<i>BİNA</i>
HİZMET SINIF VE ORANI		
 İNŞAAT MÜHENDİSLİK MÜT. A.Ş. İNŞAAT MÜHENDİSLERİ G.İ.İ. 07-06-1997 22.2 KÖYÜK TEL: 0232 221 24 660 FAX: 238 071		
PROJENİN	ad. soyadı	bid sicil. oda sicil
SAHİBİ	ittifak makina san. A.Ş.	17720
MÜELLİFİ	Hasan DAGLI	20339
T.U.S.		
TMMOB	BELEDİYE ONAY	not:
		İmza ve mühürle onaylanmıştır. 02/08/2012 14454, 14 13323 m² 930,30 m² 70422 BİNA

Vaziyet Planı

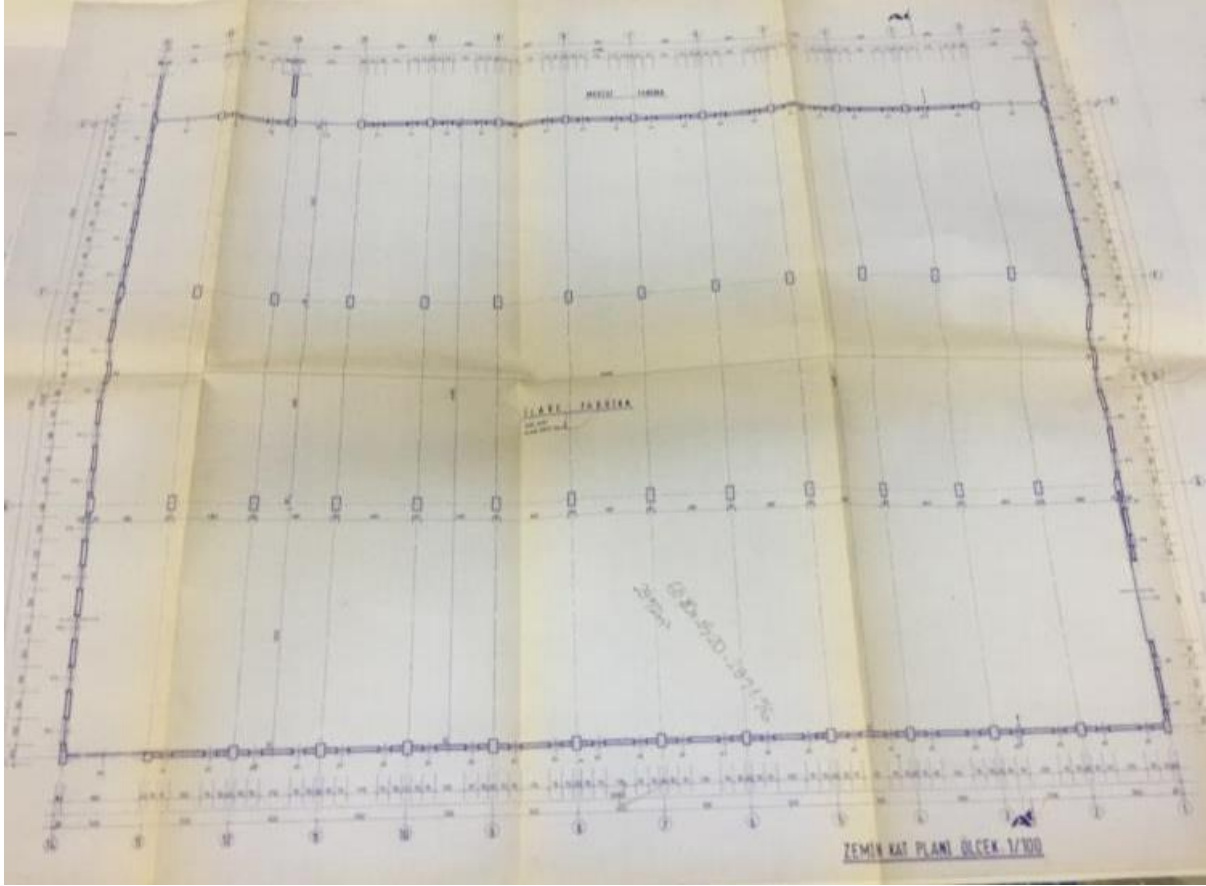


Kat Planları

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

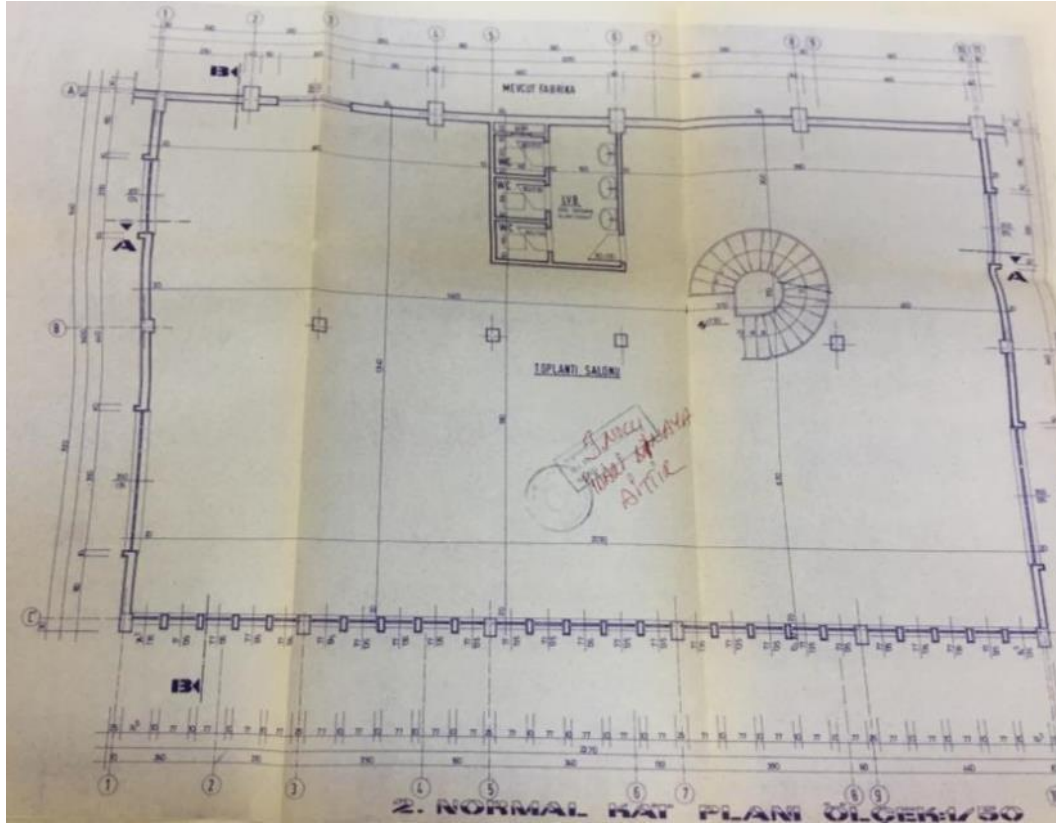


Ek Fabrika Binası (2 No'lu B.B.) – Zemin Kat



[illegible]

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)

Emti : 3. YILKICIK
Mahallesi :
Pafta :
Pafta numarası : 36.3.11
Ada numarası : 36.3.11.36
Parcel numarası : 36.3.11.36.1
İmar durumu numarası : 4. YILKICIK

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

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

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

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		9. Stüdyo, ofis		
2. Apartman		10. Otul, Motel		
3. Dükkan, mağaza		11. Fabrika	352	
4. Pasaj		12. Atölye		
5. (İçindeki dükkan sayısı :)		13. İmalathane		
6. İşhanı		14. Hastahane		
7. (İçindeki işyeri sayısı :)		15. Otul		
8. Depo, ardiye		16. Cami		
9. Garaj, hangar		17. Resmî bina		
10 ve 7'nci maddelerde belirtilen ticari yapıların ait olanlar gösterilecek imal yapıları (fabrika, atölye, imalathane gibi) altı hangar, işe depolar ve benzeri maddelerde belirtilenlerdir.)		18. Konağa, oturma		
		19. Konağa, oturma	300	
		20. Konağa, oturma		
		TOPLAM	3872	

NOT : 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3.4.5 için sadece Bölüm : VI C/2'ye cevap veriniz.

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

1. Çelik ☒
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
5. Iskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☒
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐
b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐
NOT : Iskelet 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 : 3
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : -
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) : 10.10
c. Yapının maliyeti (**) :
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M²)'nin takribî maliyet fiyatı : 2.800 TL.
2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliye kıymeti (Arsa kıymeti hariç) : 2.400.000 TL.

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

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	19.196	
Ceza		
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 tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alanın imzası alınmıştır. 22.11.1939 tarih ve 6785 sayılı makbuzla.

Yapı sorumluluğuna alanın imzası :
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası :
Muhasebecinin imzası :
Belediye İmar İşleri Müdürünün imzası :
22.11.1939

(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		İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı-elemanı bulundurulması şarttır. Bu şart peşici kabulü veya iskan ruhsatını teşkil eder.	
1. Ruhsat veren kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesi	2. Ruhsat tarihi 23.06.1993	3. Ruhsat Numarası 10.21.1989/376	
4. Ruhsatın verilmesi maksadı Yeni Bina Kurulması	5. Mahallesi KAYMAKCI	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. Kat türü KATMAFİRLİ
12. Kat türü SIVI	13. Tapu tescil belgesi veren kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesi	14. Tapu tescil belgesi tarihi 23.06.1993	15. Tapu tescil belgesi umarası 14454
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜREAAHİDİNİN	
16. Adı Soyadı/Unvanı İttifak Mak. San. A.Ş.	17. Adı Soyadı/Unvanı İttifak Mak. San. A.Ş.	18. Kurum Sicil Numarası 1104	19. Kurum Sicil Numarası 1104
20. Bağlı olduğu vergi dairesi KAYMAKCI	21. Bağlı olduğu vergi dairesi KAYMAKCI	22. Vergi dairesi sicil numarası 1104	23. Vergi dairesi sicil numarası 1104
24. Adresi Fatih Mh. Sultanahmet Cad. No: 46/2 KAT: 14	25. Adresi Fatih Mh. Sultanahmet Cad. No: 46/2 KAT: 14	26. Adresi Fatih Mh. Sultanahmet Cad. No: 46/2 KAT: 14	27. Adresi Fatih Mh. Sultanahmet Cad. No: 46/2 KAT: 14
28. Yapının her bir ünitesinin 29. Yüzölçümü 300	30. Yol seviyesi 3572	31. Yol seviyesi 3572	32. Yol seviyesi 3572
33. Yol seviyesi 3572	34. Yol seviyesi 3572	35. Yol seviyesi 3572	36. Yol seviyesi 3572
37. Yol seviyesi 3572	38. Yol seviyesi 3572	39. Yol seviyesi 3572	40. Yol seviyesi 3572
41. Yol seviyesi 3572	42. Yol seviyesi 3572	43. Yol seviyesi 3572	44. Yol seviyesi 3572
45. Yol seviyesi 3572	46. Yol seviyesi 3572	47. Yol seviyesi 3572	48. Yol seviyesi 3572
49. Yol seviyesi 3572	50. Yol seviyesi 3572	51. Yol seviyesi 3572	52. Yol seviyesi 3572
53. Yol seviyesi 3572	54. Yol seviyesi 3572	55. Yol seviyesi 3572	56. Yol seviyesi 3572
57. Yol seviyesi 3572	58. Yol seviyesi 3572	59. Yol seviyesi 3572	60. Yol seviyesi 3572
61. Yol seviyesi 3572	62. Yol seviyesi 3572	63. Yol seviyesi 3572	64. Yol seviyesi 3572
65. Yol seviyesi 3572	66. Yol seviyesi 3572	67. Yol seviyesi 3572	68. Yol seviyesi 3572
69. Yol seviyesi 3572	70. Yol seviyesi 3572	71. Yol seviyesi 3572	72. Yol seviyesi 3572
73. Yol seviyesi 3572	74. Yol seviyesi 3572	75. Yol seviyesi 3572	76. Yol seviyesi 3572
77. Yol seviyesi 3572	78. Yol seviyesi 3572	79. Yol seviyesi 3572	80. Yol seviyesi 3572
81. Yol seviyesi 3572	82. Yol seviyesi 3572	83. Yol seviyesi 3572	84. Yol seviyesi 3572
85. Yol seviyesi 3572	86. Yol seviyesi 3572	87. Yol seviyesi 3572	88. Yol seviyesi 3572
89. Yol seviyesi 3572	90. Yol seviyesi 3572	91. Yol seviyesi 3572	92. Yol seviyesi 3572
93. Yol seviyesi 3572	94. Yol seviyesi 3572	95. Yol seviyesi 3572	96. Yol seviyesi 3572
97. Yol seviyesi 3572	98. Yol seviyesi 3572	99. Yol seviyesi 3572	100. Yol seviyesi 3572

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

39. İnşaatın cinsi
KATMAFİRLİ

40. İnşaatın olduğu inşaat
KATMAFİRLİ

41. Yığma yapının cinsi
KATMAFİRLİ

RUHSAT EKİ PROJELERİ

Mimar Proje
Statik proje
Tesisat projeleri
Dolgu toplamı
46. Kazı toplamı
47. Harice çıkacak kazı toplamı
Harice çıkacak kan toplamının döküleceği yer

FENNİ MES'ULUN (TUS)

49. Adı Soyadı
Hacı DAĞLI (Mim)

50. Adresi
Fatih Mh. Sultanahmet Cad. No: 46/2 KAT: 14

51. Tescilli olduğu yıl
24.06.1993

52. Kurum sicil no.
NO: 19900 7 KAT

53. Ada sicil no.
20.339

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

Gelirin maliyeti
56. Makbuz tarihi
57. Makbuz no.
58. Tutarı (TL.)
59. Açıklama
60. Otopark harcı

1-Kanal harcı
2-Inşaat harcı
3-İnşaat harcı
4-İnşaat harcı
5-İnşaat harcı
6-İnşaat harcı
7-İnşaat harcı
8-İnşaat harcı
9-İnşaat harcı
10-İnşaat harcı
11-İnşaat harcı
12-İnşaat harcı
13-İnşaat harcı
14-İnşaat harcı
15-İnşaat harcı
16-İnşaat harcı
17-İnşaat harcı
18-İnşaat harcı
19-İnşaat harcı
20-İnşaat harcı
21-İnşaat harcı
22-İnşaat harcı
23-İnşaat harcı
24-İnşaat harcı
25-İnşaat harcı
26-İnşaat harcı
27-İnşaat harcı
28-İnşaat harcı
29-İnşaat harcı
30-İnşaat harcı
31-İnşaat harcı
32-İnşaat harcı
33-İnşaat harcı
34-İnşaat harcı
35-İnşaat harcı
36-İnşaat harcı
37-İnşaat harcı
38-İnşaat harcı
39-İnşaat harcı
40-İnşaat harcı
41-İnşaat harcı
42-İnşaat harcı
43-İnşaat harcı
44-İnşaat harcı
45-İnşaat harcı
46-İnşaat harcı
47-İnşaat harcı
48-İnşaat harcı
49-İnşaat harcı
50-İnşaat harcı
51-İnşaat harcı
52-İnşaat harcı
53-İnşaat harcı
54-İnşaat harcı
55-İnşaat harcı
56-İnşaat harcı
57-İnşaat harcı
58-İnşaat harcı
59-İnşaat harcı
60-İnşaat harcı
61-İnşaat harcı
62-İnşaat harcı
63-İnşaat harcı
64-İnşaat harcı
65-İnşaat harcı
66-İnşaat harcı
67-İnşaat harcı
68-İnşaat harcı
69-İnşaat harcı
70-İnşaat harcı
71-İnşaat harcı
72-İnşaat harcı
73-İnşaat harcı
74-İnşaat harcı
75-İnşaat harcı
76-İnşaat harcı
77-İnşaat harcı
78-İnşaat harcı
79-İnşaat harcı
80-İnşaat harcı
81-İnşaat harcı
82-İnşaat harcı
83-İnşaat harcı
84-İnşaat harcı
85-İnşaat harcı
86-İnşaat harcı
87-İnşaat harcı
88-İnşaat harcı
89-İnşaat harcı
90-İnşaat harcı
91-İnşaat harcı
92-İnşaat harcı
93-İnşaat harcı
94-İnşaat harcı
95-İnşaat harcı
96-İnşaat harcı
97-İnşaat harcı
98-İnşaat harcı
99-İnşaat harcı
100-İnşaat harcı

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.

Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası
Celalettin DEMİRCİ

62. Kontrol edicinin adı soyadı, unvanı, imzası
Abdullah HİDİR

63. Onaylayan adı soyadı, unvanı, imzası, mühür
Ahmet KILIÇ

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		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası	
SELÇUKLU BELEDİYESİ		27.11.1995		21.02.1989	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu		5. Mahallesi		6. Pafta No	
Tadilat & Yenilama		KAYMAK		267II	
7. Ada No		8. Parsel No		9. İmar Durumu Tarihi	
14474		14		13.07.1995	
10. İmar Durumu Numarası		11. Yama Tura		12. Yama Tura	
1332		7064		KOTI	
13. Tapu Sicil Belgesi Verilen Kurum		14. Tapu Sicil Belgesi İçin		15. Tapu Sicil Belgesi Numarası	
İzmir Büyükşehir Belediyesi		KAYMAK		14474	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		Kurum Sicil Numarası	
16. Adı Soyadı / Ünvanı		17. Adı Soyadı / Ünvanı		18. Kurum Sicil Numarası	
İttifak Makina San A.Ş.		İttifak Mak. San A.Ş.		14474	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Nu.		19. Adresi	
				Adnan Mandarlıs Cd. N12	
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		21. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Adresi	
				Aynı Adresle	
23. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudu		24. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		25. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	
Tabrika (Evi)		1		1	
26. Yüz Ölçümü		27. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		28. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	
2972		1		1	
29. Toplam Kat Sayısı		30. Yapının Yüksekliği		31. İmarın Maliyeti	
1		1010		1205000	
32. Yapının Sınıfı		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Sınıfı	
B1		B1		B1	
35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Tutarı)		36. İnşaatın Toplam Maliyeti (Tutarı)		37. İnşaatın Toplam Maliyeti (Tutarı)	
1259.25000		1259.25000		1259.25000	
38. İnşaatın Cinsi		39. İnşaatın Cinsi		40. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
41. İnşaatın Cinsi		42. İnşaatın Cinsi		43. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
44. İnşaatın Cinsi		45. İnşaatın Cinsi		46. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
47. İnşaatın Cinsi		48. İnşaatın Cinsi		49. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
50. İnşaatın Cinsi		51. İnşaatın Cinsi		52. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
53. İnşaatın Cinsi		54. İnşaatın Cinsi		55. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
56. İnşaatın Cinsi		57. İnşaatın Cinsi		58. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
59. İnşaatın Cinsi		60. İnşaatın Cinsi		61. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
62. İnşaatın Cinsi		63. İnşaatın Cinsi		64. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
65. İnşaatın Cinsi		66. İnşaatın Cinsi		67. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
68. İnşaatın Cinsi		69. İnşaatın Cinsi		70. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
71. İnşaatın Cinsi		72. İnşaatın Cinsi		73. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
74. İnşaatın Cinsi		75. İnşaatın Cinsi		76. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
77. İnşaatın Cinsi		78. İnşaatın Cinsi		79. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
80. İnşaatın Cinsi		81. İnşaatın Cinsi		82. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
83. İnşaatın Cinsi		84. İnşaatın Cinsi		85. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
86. İnşaatın Cinsi		87. İnşaatın Cinsi		88. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
89. İnşaatın Cinsi		90. İnşaatın Cinsi		91. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
92. İnşaatın Cinsi		93. İnşaatın Cinsi		94. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
95. İnşaatın Cinsi		96. İnşaatın Cinsi		97. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	
98. İnşaatın Cinsi		99. İnşaatın Cinsi		100. İnşaatın Cinsi	
B1		B1		B1	

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

KONYA İLİ

Selçuklu Belediyesi

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Ada ve parsel No. :	Yapı Sahibi (Adı, Soyadı veya Ünvanı) :
---	--

Bölüm I - Yapı Kullanma izin kâğıdının kapsamı

a)

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐ İlave yapı için verilmiştir. ☐ Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒	}	Yapı kullanma izni kâğıdı
--	---	----------------------------------

b)

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kul- lanma izin kâğıtları varsa	{	Tarihleri : Cilt No. : Sayfa No. :
--	---	--

Bölüm II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarihi ve No.

Ruhsatnamenin cilt, sahife No. ve Tarihi :	: 16.8.1997 / 27.1.1998
Varsa ek ruhsatnamenin cilt, sahife No. ve Tarihi :	:

Bölüm III - Yapının kullanılış maksadını ve yüzölçümü

Kullanım amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanım amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
Apartman Daire sayısı (.....)		10. Lokanta, gazino		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)		11. Fabrika	3592	
4. Pasaj (Çindeki dükkan sayısı (.....))		12. Atölye		
5. İşhanı (Çindeki işyeri sayısı (.....))		13. Imalatthane		
6. Depo, ardiye		14. Hastane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari yapılara ait olanlar gösterilerek, sunai yapılara (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılmalıdır.)		15. Okul		
		16. Camii		
		17. Resmi daire (lami:		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	3592	

NOT: 1) Bütün fazla kullanım amaçları için (Apt ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayılar olarak yazınız. Kesirler göstermeyiniz.

(X) Kullanılış maksadı: Ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler.

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik Hattı	X		Kalorifer Sıcak Su	X	
Şehirsuyu (Varsa)	X		Kanalizasyon	X	
Içerde	☒		Fosseptik Asansör	X	
Avluda	☐				
Dışarda	☐				

Tarih : 27.1.1998 Cilt : 2 / Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özelliklerini belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncü maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmı) için "yapı kullanma izin kâğıdı" verilmiştir.

Tetkiken Belediye Tabiri : 16.8.1997

GNA Y Belediye İmar Amiri

2657 parsel no... ada... parsel numaralı taşınmaz üzerinde inşa edilip istikan raporu verilen ... nolu taşınmaz bölünme alt emlak alim vergisi ... gün ve ... tarihli makbuzla tahi sil edildiği tevekkül edilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgenin veren kurum adı (ilçe):		Kod	2. Belgenin tarihi:	3. Belgenin numarası:	4. Belgenin numarası:	Kod
SELÇUKLU BELEDİYESİ			11.9.1996	7.25.1989	376	
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no:		Kayaçık				
6. Pafta:	7. Ada no:	8. Parsel no:	9. İmar durumu tarihi:	10. İmar durumu numarası:		
26ST	14454	4	13.7.1995	1332		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum:		12. Tapu tescil belgesi tarihi:	13. Tapu tescil belgesi no:	14. Tapu tescil belgesi no:	15. Tapu tescil belgesi no:	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası:
16.11.1989 tarih ve 3965255 sayılı noter Fatih Arslan		12.11.1989	3965255	14.11.1989	3965255	23.11.1995
17. Vassa ek ruhsatı veren kurum:		18. Vassa ek ruhsatı tarihi ve numarası:	7.25.1989			
YAPI SAHİBİNİN:		YAPI MÜTEAHHİTİNİN:				
Konya san. od. il idare klp. İttifak Mak. san. AS.		Konya san. od. il idare klp. İttifak 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:		26. Adresi:				
Adnan mermerci cad. No2 Konya		Aynı Adreste				
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:	33. Yapının yüksekliği:
Fabrika (ilave)	2952	—	1	1	10102420003	26m
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç):		38. Alt olduğu yıl:	39. Yapının arsa değeri:	40. İnşaatın maliyet (arsa dahil):		
7.120.224.000		1996	—	—		
41. İskeletin cinsi:		42. İskeletin dolgu maddesi:	Kod	43. Yığma yapının cinsi:		Kod
B.A.terraz / çelik		Perde Beton - taşlı		—		
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☐ Elektrik ☐ Hava gaz ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırım ☐ Sırt suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Fotopik ☐ Asansör ☐ Yapının ısı yalıtım katsayısı (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 isimli iskan alınmıştır. Bu belge ek olarak yapılan 2952 m2'lik kısım için verilmiş olup kalan 613 m2'lik idari bina tamamlandıktan sonra iskan verilmemiştir.						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Daire sayısı					
	1	2	3	4	5	6
Daire Sayısı	Toplam					
Bir dairenin Yüzölçümü	Toplam					
47. Dairelerin Özellikleri						
Mutfak Banyo Hala (WC) Parki						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanışında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
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 39652 sayılı		Sobalı		23-11-1995		21-02-1989/376	
mutor tarafında düzenlenmiş		kat 1					
Arsa tahsis belgesine istinaden		Konya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı		Konya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
18. Adı soyadı, unvanı		19. Adı soyadı, unvanı					
İTTİFAK MAK.SAN. A.Ş.		İTTİFAK MAK-SAN. A.Ş.					
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi Sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
21. Adresi		26. Adresi					
Adnan menderes cad		Aynı Adreste					
No:2 Konya							
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		28. Ünite Sayısı		29. Yüzölçümü (m²)		30. Yol seviyesi altında kat sayısı	
YAPIL BİNA (ilave yapılar)		934		-		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 B.A.K		3					
TOPLAM		934					
37. İnşaatın toplam maliyeti (kaynaklı ve arsa hariç)		38. Altı olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)	
1998							
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dalgı maddesi		43. Yığma yapının cinsi		44. Yığma yapının cinsi	
Betonarme çelik		perde beton tuğla					
44. Yapı ile ilgili özellikler							
☒ Elektrik		☐ Hava gaz		☐ Doğal gaz		☐ Kalorifer	
☒ Şehir suyu		☐ Sıcak su		☐ Kanalizasyon		☐ Fosforik	
☐ Asansör		Yapının ısı yalıtım katsayısı		11.60			
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklamalar		16.8.1993 tarih ve 3/16 sayılı ruhsat (3542) ile daha önce 11-9-1996 tarih ve 7/25 sayılı istan ruhsatı ile daha önce 2952 nr sine verilmiş olup şimdi ise kalan idari bina (934 m²) sine verilerek tamamına istan verilmiştir					
46. Konutla ilgili özellikler		Daire sayısı		47. Dairelerin özellikleri			
Konutun		1		Mutfak		Banyo	
Daire Sayısı		1		Hizli (WC)		Parks	
Bir dairenin Yüzölçümü		Toplam					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruzat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fən bakanından müzahir görülmüştüğünden 2194 sayılı mör kanununun 30 üncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALLİNİ TEKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			
BİNA MAHALLİNİ TEKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
51. Teknik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası		52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, 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



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

