



**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:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. 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 (*emsa*) ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

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

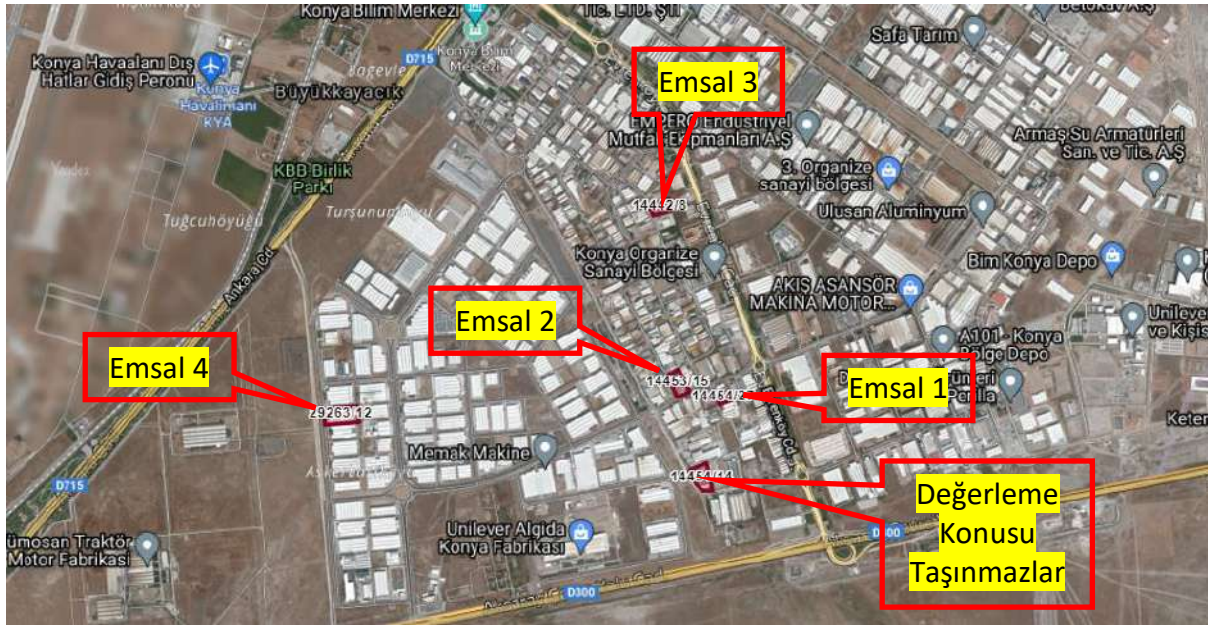
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsalar ile karşılaştırılabilir (*emsa*) 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 metrekaresi satış 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 metrekaresi satış 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 metrekaresi satış 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, metrekaresi tahsis ve satış fiyatlarının 1.100 – 1.350 TL aralığında olduğu anlaşılmış; konumları ve yüzölçümleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsalarının metrekaresi 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. Çözömlmeler 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.
TİD: 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 Tesis 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:	
Mevkii:	-	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/İ	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 KARGİR 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



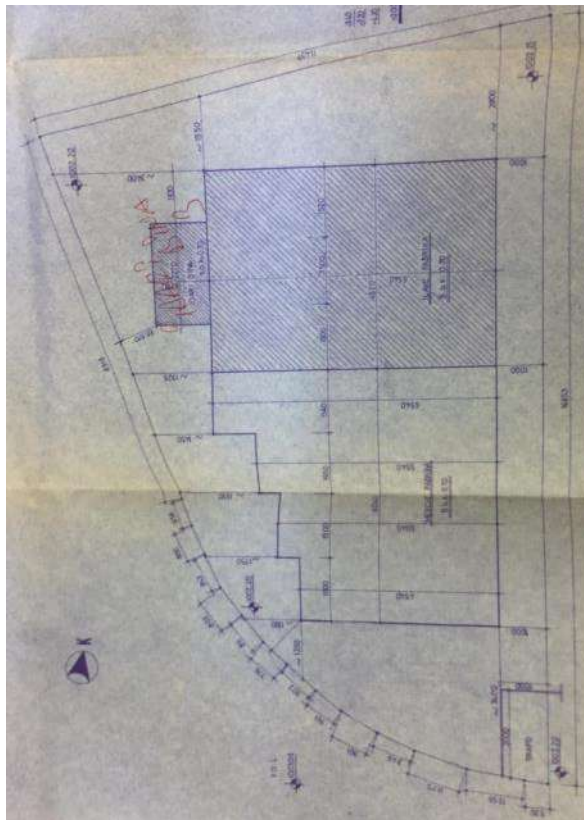
6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapakları

MİMARİ PROJE	
TADİLAT	
ARSA	YERİ: KATMOLU II. Olgunluk Saraylığı PAFTA, ADA, PARSEL: 14454, 14 YÜZÖLÇÜMÜ: 13523 m ² İHTİVA ETTİĞİ YAPI: Bina Arsa
BİNA	CİNSİ: B. Arsa + Geliştirme Kartası KAT ADEDİ: 1 BİNA İNŞAAT SAHA: 3272 m ² KULLANIM AMACI: Fabrika m ² MALİYETİ: FABRİKA TOPLAM MALİYETİ: 1 HİZMET SINIF VE OKANI:
SEHA İnşaat MÜH. MÜT. ve TİCARET A.Ş. Belediye Kuruluş Kartısı Belediye İşhanı No 45 Kat 7. deire 29 KONYA TİT 1241 D	
PROJENİN SAHİBİ	adi soyadı: İTİFAK İNŞAAT SANATİ A.Ş.
MÜELLİFİ	HASAN DAĞLI
T.U.S.	04.10.2023 - Çıkış No: 00/0423
T.M.M.O.B.	BELEDİYE ONAY
18.6.1993 tarih ve 3664 nolu deklare edilebilir ve diğer belgeleri aygındır. R. 27.11.1999 44-35-376 Atıludur	
not:	

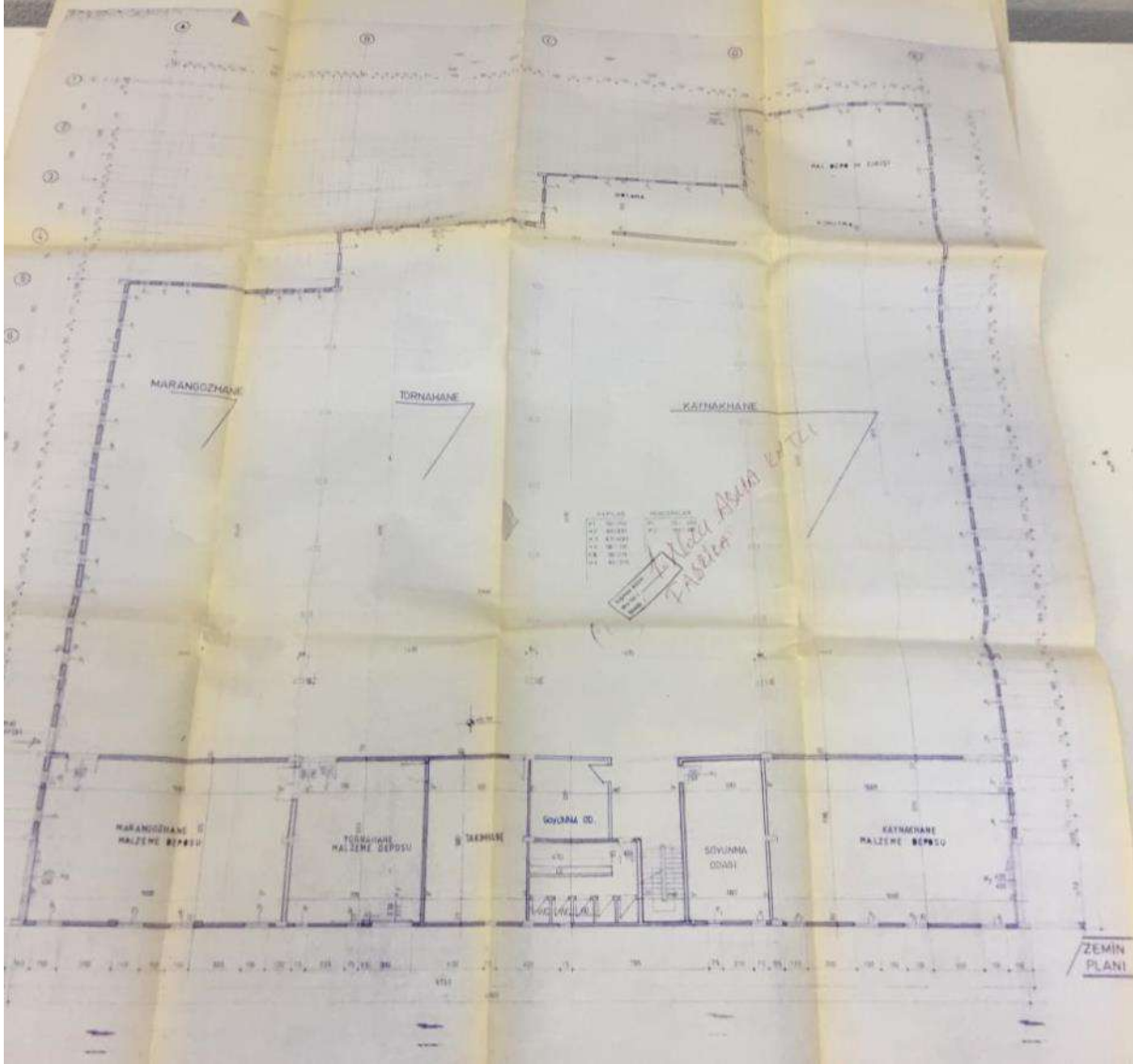
MİMARİ PROJE	
TADİLAT	
ARSA	YERİ: Kışlaç PAFTA, ADA, PARSEL: 31452, 14 YÜZÖLÇÜMÜ: 13823 İHTİVA ETTİĞİ YAPI: Arsa
BİNA	CİNSİ: B. Arsa + Geliştirme Kartası KAT ADEDİ: 1 Kat BİNA İNŞAAT SAHA: 2056 m ² KULLANIM AMACI: Fabrika m ² MALİYETİ: FABRİKA TOPLAM MALİYETİ: 1 HİZMET SINIF VE OKANI:
seha İNŞAAT MÜHENDİSLİK MÜT. A.Ş. ADANA MENDERE CAD. 01060 ADANA TİT 1241 D 04.10.2023 - Çıkış No: 00/0423	
PROJENİN SAHİBİ	adi soyadı: İTİFAK İNŞAAT SANATİ A.Ş.
MÜELLİFİ	HASAN DAĞLI
T.U.S.	04.10.2023 - Çıkış No: 00/0423
T.M.M.O.B.	BELEDİYE ONAY
18.6.1993 tarih ve 3664 nolu deklare edilebilir ve diğer belgeleri aygındır. R. 27.11.1999 44-35-376 Atıludur	
not:	

Vaziyet Planı

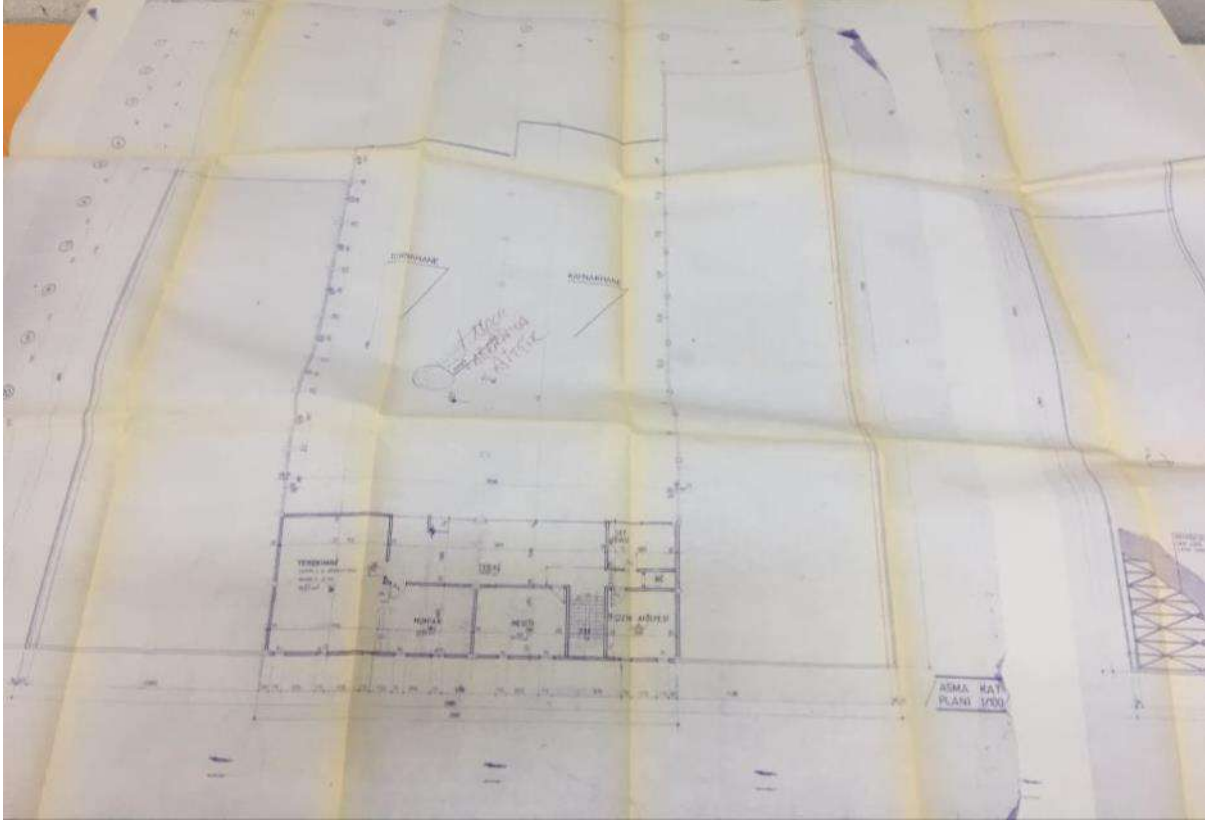


Kat Planları

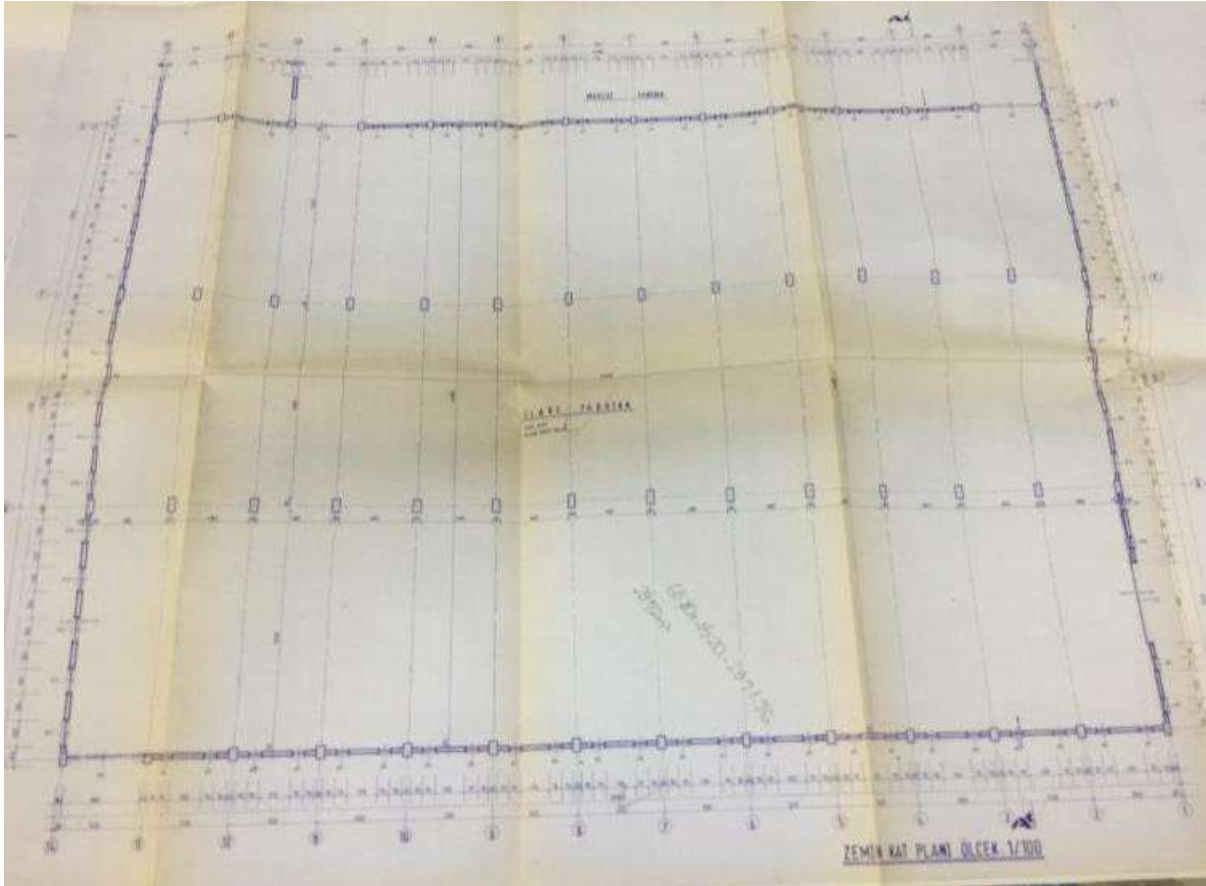
İlk Fabrika Binası (1 No'lu B.B.) – Zemin Kat



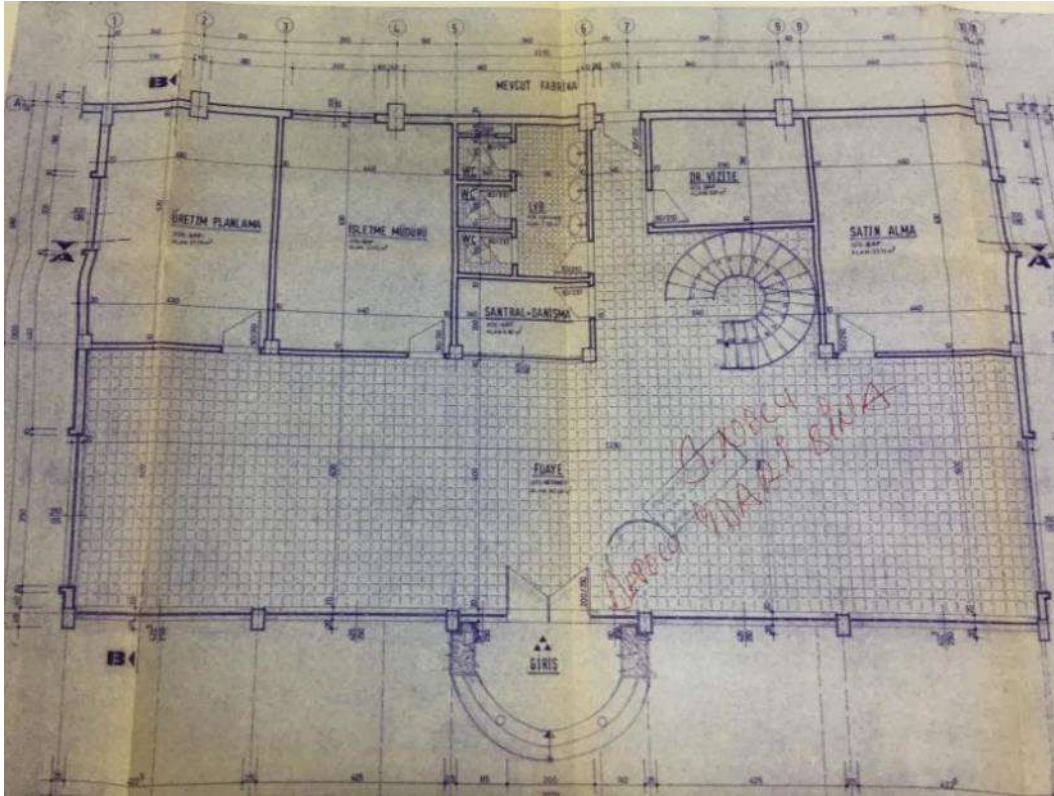
İlk Fabrika Binası (1 No'lu B.B.) – Asma Kat



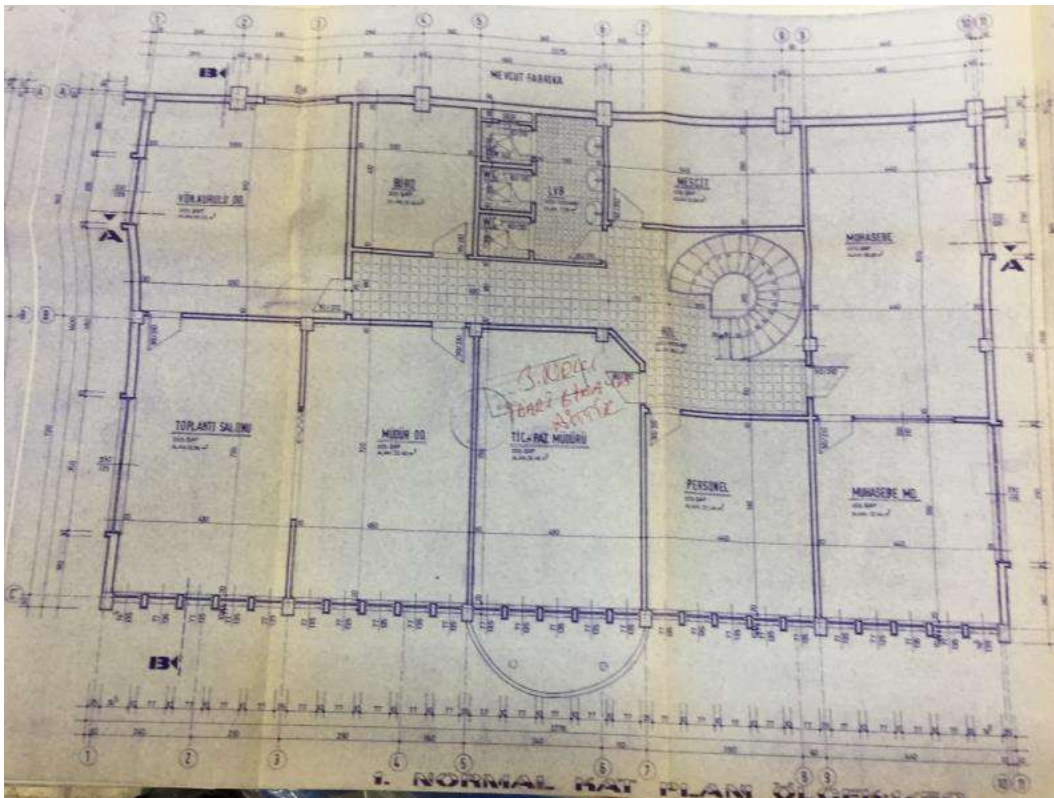
Ek Fabrika Binası (2 No'lu B.B.) – Zemin Kat



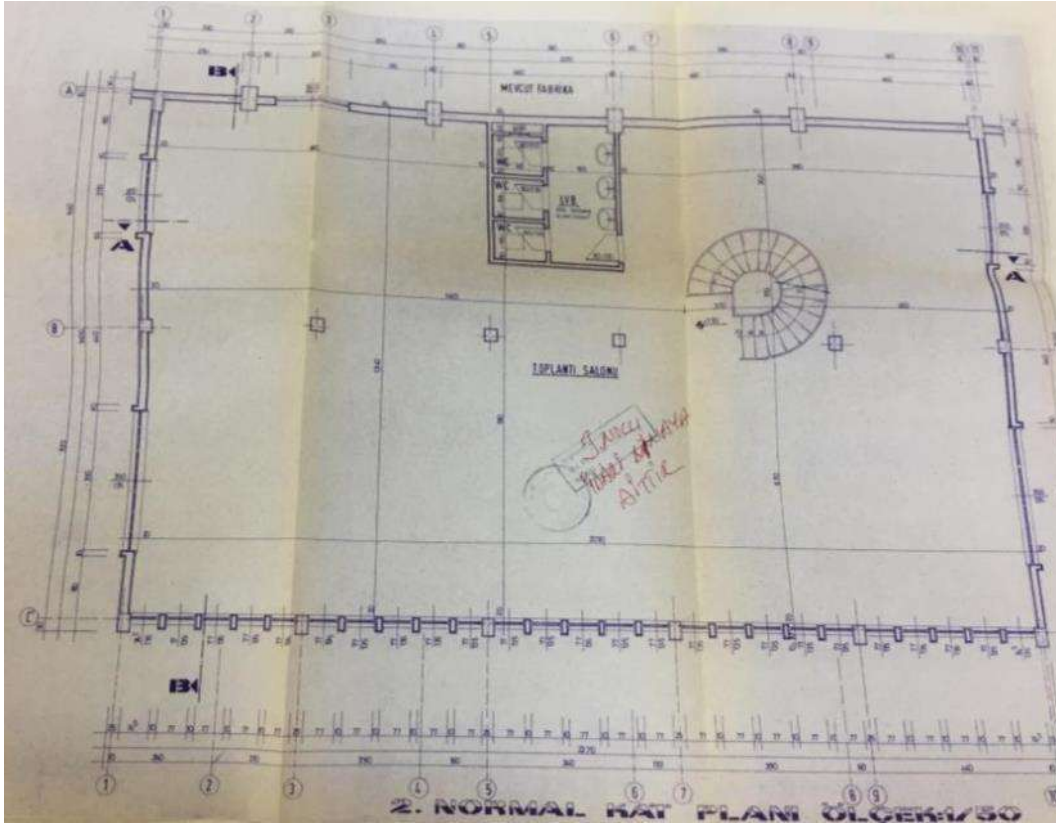
İdari Bina (3 No'lu B.B.) – Zemin Kat



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 İLÇESİ 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. YILMAZ
Mahallesi :
Pafta :
Arsa bina numarası :
Pafta numarası : 3. YILMAZ
Ada numarası :
Araştırma numarası :
İmar durumu numarası : 4. YILMAZ

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : 3. YILMAZ
Resmî daire veya kuruluş ise, İsmi :
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 — Tamiyat 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. Stüdyo, ofis		
2. Apartman		9. Otul, Motel		
3. Daire		10. Lokanta, restoran		
4. Okul, mesleki		11. Fabrika	352	
5. Pazar		12. Atrium		
6. İçindeki diğer		13. İmalathane		
7. Depo		14. Hanehane		
8. Garaj, hangar		15. Otel		
9. 6 ve 7 nci maddelerde		16. Cami		
10. 6 ve 7 nci maddelerde		17. Benzi tür		
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 (*) :

Yapıyıcı sistem	KOD
a) İskelet	☒
İskeletin cinsi :	
1. Çelik	☒
2. Betonarme	☒
3. Ahşap	☐
4. Diğer	☐
b) Yığma	☐
Yığmanın cinsi :	
1. Briket	☐
2. Tuğla	☐
3. Taş	☐
4. Kırpiç	☐
5. Diğer	☐

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

Yapının kat sayısı	Yüksekliği (Metre)	Maliyeti (TL)	KOD
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 (M ²)'nin taksitli maliyet		2.800 TL	
2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet (Arsa kıymeti hariç)		2.400 TL	

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	194.96	
Gez		
Toplam		

Yukarıda yer Adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alanın imzası alınmıştır. 22.11.1989

İmza :
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası :
Muhasebecinin imzası :
Belediye İmar İşleri Müdürünün imzası :
22.11.1989

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı-elemanı bulundurulması şarttır. Bu şart peçici kabule veya işkan ruhsatını teşkil eder.

RUHSATI		1. Ruhsat tarihi 23.06.1993		3. Ruhsat Numarası 10.21.1989/376	
2. Ruhsat veren kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesi		4. Ruhsat veriliş maksadı Yeni Bina Kurulması		5. Mahallesi KAYMAKCI	
6. Pafta no. 26.0 II		7. Ada no. 14454		8. Parsel no. 14	
9. Ruhsatın veriliş tarihi 1.06.1993		10. İmar durumu numarası 1104		11. Yıkım tarihi KALDIRILMIŞ	
12. Yıkım türü SIVI		13. Yıkım belgesi tarihi KATI		14. Yıkım belgesi umarısı	
15. Yıkım belgesi veren kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesi		16. Yıkım belgesi tarihi KATI		17. Yıkım belgesi umarısı	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜREAAHİDİNİN		
18. Adı Soyadı/Unvanı İttifak Mak San A.Ş.			19. Adı Soyadı/Unvanı İttifak Mak San A.Ş.		
20. Bağlı olduğu vergi dairesi KATİ			21. Kurum Sicil Numarası		
22. Bağlı olduğu vergi dairesi			23. Vergi dairesi sicil numarası		
24. Adresi KATİ			25. Adresi		
26. Adresi			27. Adresi		
28. Adresi			29. Adresi		
30. Adresi			31. Adresi		
32. Adresi			33. Adresi		
34. Adresi			35. Adresi		
36. Adresi			37. Adresi		
38. Adresi			39. Adresi		
40. Adresi			41. Adresi		
42. Adresi			43. Adresi		
44. Adresi			45. Adresi		
46. Adresi			47. Adresi		
48. Adresi			49. Adresi		
50. Adresi			51. Adresi		
52. Adresi			53. Adresi		
54. Adresi			55. Adresi		
56. Adresi			57. Adresi		
58. Adresi			59. Adresi		
60. Adresi			61. Adresi		
62. Adresi			63. Adresi		
64. Adresi			65. Adresi		
66. Adresi			67. Adresi		
68. Adresi			69. Adresi		
70. Adresi			71. Adresi		
72. Adresi			73. Adresi		
74. Adresi			75. Adresi		
76. Adresi			77. Adresi		
78. Adresi			79. Adresi		
80. Adresi			81. Adresi		
82. Adresi			83. Adresi		
84. Adresi			85. Adresi		
86. Adresi			87. Adresi		
88. Adresi			89. Adresi		
90. Adresi			91. Adresi		
92. Adresi			93. Adresi		
94. Adresi			95. Adresi		
96. Adresi			97. Adresi		
98. Adresi			99. Adresi		
100. Adresi			101. Adresi		
102. Adresi			103. Adresi		
104. Adresi			105. Adresi		
106. Adresi			107. Adresi		
108. Adresi			109. Adresi		
110. Adresi			111. Adresi		
112. Adresi			113. Adresi		
114. Adresi			115. Adresi		
116. Adresi			117. Adresi		
118. Adresi			119. Adresi		
120. Adresi			121. Adresi		
122. Adresi			123. Adresi		
124. Adresi			125. Adresi		
126. Adresi			127. Adresi		
128. Adresi			129. Adresi		
130. Adresi			131. Adresi		
132. Adresi			133. Adresi		
134. Adresi			135. Adresi		
136. Adresi			137. Adresi		
138. Adresi			139. Adresi		
140. Adresi			141. Adresi		
142. Adresi			143. Adresi		
144. Adresi			145. Adresi		
146. Adresi			147. Adresi		
148. Adresi			149. Adresi		
150. Adresi			151. Adresi		
152. Adresi			153. Adresi		
154. Adresi			155. Adresi		
156. Adresi			157. Adresi		
158. Adresi			159. Adresi		
160. Adresi			161. Adresi		
162. Adresi			163. Adresi		
164. Adresi			165. Adresi		
166. Adresi			167. Adresi		
168. Adresi			169. Adresi		
170. Adresi			171. Adresi		
172. Adresi			173. Adresi		
174. Adresi			175. Adresi		
176. Adresi			177. Adresi		
178. Adresi			179. Adresi		
180. Adresi			181. Adresi		
182. Adresi			183. Adresi		
184. Adresi			185. Adresi		
186. Adresi			187. Adresi		
188. Adresi			189. Adresi		
190. Adresi			191. Adresi		
192. Adresi			193. Adresi		
194. Adresi			195. Adresi		
196. Adresi			197. Adresi		
198. Adresi			199. Adresi		
200. Adresi			201. Adresi		
202. Adresi			203. Adresi		
204. Adresi			205. Adresi		
206. Adresi			207. Adresi		
208. Adresi			209. Adresi		
210. Adresi			211. Adresi		
212. Adresi			213. Adresi		
214. Adresi			215. Adresi		
216. Adresi			217. Adresi		
218. Adresi			219. Adresi		
220. Adresi			221. Adresi		
222. Adresi			223. Adresi		
224. Adresi			225. Adresi		
226. Adresi			227. Adresi		
228. Adresi			229. Adresi		
230. Adresi			231. Adresi		
232. Adresi			233. Adresi		
234. Adresi			235. Adresi		
236. Adresi			237. Adresi		
238. Adresi			239. Adresi		
240. Adresi			241. Adresi		
242. Adresi			243. Adresi		
244. Adresi			245. Adresi		
246. Adresi			247. Adresi		
248. Adresi			249. Adresi		
250. Adresi			251. Adresi		
252. Adresi			253. Adresi		
254. Adresi			255. Adresi		
256. Adresi			257. Adresi		
258. Adresi			259. Adresi		
260. Adresi			261. Adresi		
262. Adresi			263. Adresi		
264. Adresi			265. Adresi		
266. Adresi			267. Adresi		
268. Adresi			269. Adresi		
270. Adresi			271. Adresi		
272. Adresi			273. Adresi		
274. Adresi			275. Adresi		
276. Adresi			277. Adresi		
278. Adresi			279. Adresi		
280. Adresi			281. Adresi		
282. Adresi			283. Adresi		
284. Adresi			285. Adresi		
286. Adresi			287. Adresi		
288. Adresi			289. Adresi		
290. Adresi			291. Adresi		
292. Adresi			293. Adresi		
294. Adresi			295. Adresi		
296. Adresi			297. Adresi		
298. Adresi			299. Adresi		
300. Adresi			301. Adresi		
302. Adresi			303. Adresi		
304. Adresi			305. Adresi		
306. Adresi			307. Adresi		
308. Adresi			309. Adresi		
310. Adresi			311. Adresi		
312. Adresi			313. Adresi		
314. Adresi			315. Adresi		
316. Adresi			317. Adresi		
318. Adresi			319. Adresi		
320. Adresi			321. Adresi		
322. Adresi			323. Adresi		
324. Adresi			325. Adresi		
326. Adresi			327. Adresi		
328. Adresi			329. Adresi		
330. Adresi			331. Adresi		
332. Adresi			333. Adresi		
334. Adresi			335. Adresi		
336. Adresi			337. Adresi		
338. Adresi			339. Adresi		
340. Adresi			341. Adresi		
342. Adresi			343. Adresi		
344. Adresi			345. Adresi		
346. Adresi			347. Adresi		
348. Adresi			349. Adresi		
350. Adresi			351. Adresi		
352. Adresi			353. Adresi		
354. Adresi			355. Adresi		
356. Adresi			357. Adresi		
358. Adresi			359. Adresi		
360. Adresi			361. Adresi		
362. Adresi			363. Adresi		
364. Adresi			365. Adresi		
366. Adresi			367. Adresi		
368. Adresi			369. Adresi		
370. Adresi			371. Adresi		
372. Adresi			373. Adresi		
374. Adresi			375. Adresi		
376. Adresi			377. Adresi		
378. Adresi			379. Adresi		
380. Adresi			381. Adresi		
382. Adresi			383. Adresi		
384. Adresi			385. Adresi		
386. Adresi			387. Adresi		
388. Adresi			389. Adresi		
390. Adresi			391. Adresi		
392. Adresi			393. Adresi		
394. Adresi			395. Adresi		
396. Adresi			397. Adresi		
398. Adresi			399. Adresi		
400. Adresi			401. Adresi		
402. Adresi			403. Adresi		
404. Adresi			405. Adresi		
406. Adresi			407. Adresi		
408. Adresi			409. Adresi		
410. Adresi			411. Adresi		
412. Adresi			413. Adresi		
414. Adresi			415. Adresi		
416. Adresi			417. Adresi		
418. Adresi			419. Adresi		
420. Adresi			421. Adresi		
422. Adresi			423. Adresi		
424. Adresi			425. Adresi		
426. Adresi			427. Adresi		
428. Adresi			429. Adresi		
430. Adresi			431. Adresi		
432. Adresi			433. Adresi		
434. Adresi			435. Adresi		
436. Adresi			437. Adresi		
438. Adresi			439. Adresi		
440. Adresi			441. Adresi		
442. Adresi			443. Adresi		
444. Adresi			445. Adresi		
446. Adresi			447. Adresi		
448. Adresi			449. Adresi		
450. Adresi			451. Adresi		
452. Adresi			453. Adresi		
454. Adresi			455. Adresi		
456. Adresi			457. Adresi		
458. Adresi			459. Adresi		
460. Adresi			461. Adresi		
462. Adresi			463. Adresi		
464. Adresi			465. Adresi		
466. Adresi			467. Adresi		
468. Adresi			469. Adresi		
470. Adresi			471. Adresi		
472. Adresi			473. Adresi		
474. Adresi			475. Adresi		
476. Adresi			477. Adresi		
478. Adresi			479. Adresi		
480. Adresi			481. Adresi		
482. Adresi			483. Adresi		
484. Adresi			485. Adresi		
486. Adresi			487. Adresi		
488. Adresi			489. Adresi		
490. Adresi			491. Adresi		
492. Adresi			493. Adresi		
494. Adresi			495. Adresi		
496. Adresi			497. Adresi		
498. Adresi			499. Adresi		
500. Adresi			501. Adresi		
502. Adresi			503. Adresi		
504. Adresi			505. Adresi		
506. Adresi			507. Adresi		
508. Adresi			509. Adresi		
510. Adresi			511. Adresi		
512. Adresi			513. Adresi		
514. Adresi			515. Adresi		
516. Adresi			517. Adresi		
518. Adresi			519. Adresi		
520. Adresi			521. Adresi		
522. Adresi			523. Adresi		
524. Adresi			525. Adresi		
526. Adresi			527. Adresi		
528. Adresi			529. Adresi		
530. Adresi			531. Adresi		
532. Adresi			533. Adresi		
534. Adresi			535. Adresi		
536. Adresi			537. Adresi		
538. Adresi			539. Adresi		
540. Adresi			541. Adresi		
542. Adresi			543. Adresi		
544. Adresi			545. Adresi		
546. Adresi			547. Adresi		
548. Adresi			549. Adresi		
550. Adresi			551. Adresi		
552. Adresi			553. Adresi		
554. Adresi			555. Adresi		
556. Adresi			557. Adresi		
558. Adresi			559. Adresi		
560. Adresi			561. Adresi		
562. Adresi			563. Adresi		
564. Adresi			565. Adresi		
566. Adresi			567. Adresi		
568. Adresi			569. Adresi		
570. Adresi			571. Adresi		
572. Adresi			573. Adresi		
574. Adresi			575. Adresi		
576. Adresi			577. Adresi		
578. Adresi			579. Adresi		
580. Adresi			581. Adresi		
582. Adresi			583. Adresi		
584. Adresi			585. Adresi		
586. Adresi			587. Adresi		
588. Adresi			589. Adresi		
590. Adresi			591. Adresi		
592. Adresi			593. Adresi		
594. Adresi			595. Adresi		
596. Adresi			597. Adresi		
598. Adresi			599. Adresi		
600. Adresi			601. Adresi		
602. Adresi			603. Adresi		
604. Adresi			605. Adresi		
606. Adresi			607. Adresi		
608. Adresi			609. Adresi		
610. Adresi			611. Adresi		
612. Adresi			613. Adresi		
614. Adresi			615. Adresi		
616. Adresi			617. Adresi		
618. Adresi			619. Adresi		
620. Adresi			621. Adresi		
622. Adresi			623. Adresi		
624. Adresi			625. Adresi		
626. Adresi			627. Adresi		
628. Adresi			629. Adresi		
630. Adresi			631. Adresi		
632. Adresi			633. Adresi		
634. Adresi			635. Adresi		
636. Adresi			637. Adresi		
638. Adresi			639. Adresi		
640. Adresi			641. Adresi		
642. Adresi			643. Adresi		
644. Adresi			645. Adresi		
646. Adresi			647. Adresi		
648. Adresi			649. Adresi		

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. Yıkıl Tarih	
14474		14		13.07.1995	
10. İmar Durumu Numarası		11. Yıkıl Tarih		12. Yıkıl Tarih	
1332		7064		13.07.1995	
13. Tapu Sicil Belgesi Veriliş Tarihi		14. Tapu Sicil Belgesi Veriliş Tarihi		15. Tapu Sicil Belgesi Veriliş Tarihi	
13.07.1995		13.07.1995		13.07.1995	
16. YAPIL SAHİBİNİN		17. YAPIL MÜTEAHHİDİNİN		18. Kurum Sicil Numarası	
Kaya San. Od. İl. Tuz. Kıs.		Kaya San. Od. İl. Tuz. Kıs.		Kaya San. Od. İl. Tuz. Kıs.	
İttifak Makina San. A.Ş.		İttifak Mak. San. A.Ş.		İttifak Mak. San. A.Ş.	
19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi Sicil Nu.		21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
Adnan Mandarlar Cd.		KOUZA		Aynı Adresle	
22. Adres		23. Adres		24. Adres	
Adnan Mandarlar Cd.		KOUZA		Aynı Adresle	
25. Yapının Her Bir Ünitelerinin Kullanım Maksudu		26. Yüz Ölçümü		27. Yüz Ölçümü	
Tabrika		2952		2952	
28. Yol Servisi Altında Kat Sayısı		29. Yol Servisi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı	
1		1		1	
31. Yapının Yönelişi		32. İmarın Maliyeti		33. Yapının Sınıfı	
1010		1205000		BKK	
34. Yapının Sınıfı		35. Yapının Sınıfı		36. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
37. Yapının Sınıfı		38. Yapının Sınıfı		39. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
40. Yapının Sınıfı		41. Yapının Sınıfı		42. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
43. Yapının Sınıfı		44. Yapının Sınıfı		45. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
46. Yapının Sınıfı		47. Yapının Sınıfı		48. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
49. Yapının Sınıfı		50. Yapının Sınıfı		51. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
52. Yapının Sınıfı		53. Yapının Sınıfı		54. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
55. Yapının Sınıfı		56. Yapının Sınıfı		57. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
58. Yapının Sınıfı		59. Yapının Sınıfı		60. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
61. Yapının Sınıfı		62. Yapının Sınıfı		63. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
64. Yapının Sınıfı		65. Yapının Sınıfı		66. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
67. Yapının Sınıfı		68. Yapının Sınıfı		69. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
70. Yapının Sınıfı		71. Yapının Sınıfı		72. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
73. Yapının Sınıfı		74. Yapının Sınıfı		75. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
76. Yapının Sınıfı		77. Yapının Sınıfı		78. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
79. Yapının Sınıfı		80. Yapının Sınıfı		81. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
82. Yapının Sınıfı		83. Yapının Sınıfı		84. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
85. Yapının Sınıfı		86. Yapının Sınıfı		87. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
88. Yapının Sınıfı		89. Yapının Sınıfı		90. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
91. Yapının Sınıfı		92. Yapının Sınıfı		93. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
94. Yapının Sınıfı		95. Yapının Sınıfı		96. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
97. Yapının Sınıfı		98. Yapının Sınıfı		99. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	
100. Yapının Sınıfı		101. Yapının Sınıfı		102. Yapının Sınıfı	
BKK		BKK		BKK	

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

yapı sahibine i-nuşna belgeyi veren kurumda kalmak üzere i-nişhası Mal. ve Güm. Bakanlığına, i-nişhası ise DİE'ne verilir.

1. Belgenin veren kurum adı (ilçe):		Kod	3. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	Kod	
SELÇUKLU BELEDİYESİ			11.9.1996	7.25.1989		
5. Mahalle - cadde / sokak - bina no		Kayaçık				
6. Posta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
26511	11454	4	13.7.1995	1332		
11. Toplu taşıma belgesi veren kurum		12. Toplu taşıma belgesi tarihi	14. Bina türü	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Vassa-ek ruhsatınamein tarihi ve numarası	
16.11.1989 tarih ve 39682 sayılı noter tasarrufları		12.11.1989	Sokak	23.11.1995		
13. Ruhsatı belge no		15. Yapı türü	Kod	7.25.1989		
YAPI SAKİLERİNİN		YAPI MÜTEKİMLERİNİN				
Konya san. od. il idare klp.		Konya san. od. il idare klp.				
İttifak Mak. san. AS.		İttifak Mak. san. AS.				
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
Adresi		Adresi				
Aydın menajerler cad.		Aydın Adreside				
No2 Konya						
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m2)	Kod	
Fabrika (ilave)		2952		1		
30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği	34. 1m²' nin maliyeti	35. Yapının sınıfı	
1	1	1	10/02.42.000	3		
TOPLAM						
2952						
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri		40. İnşaatın maliyeti (arsa dahil)	
7.120.224.000		1996				
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu malzemesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod	
B.A. tırnak / çelik		Perde Beton - taşlı				
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırım ☐ Sıhır suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Fesiletilik ☐ 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 tamamlanmadığı için iskan verilmemiştir.						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Daire sayısı					
	1	2	3	4	5	6
Daire Sayısı	Toplam					
Bir dairenin Yüzölçümü	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 imar 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 yapı 1711 Tamlamalı	
26 STI		14454		14		13-07-1995	
16.11-1989 tarih ve 37652 Sayılı		Saba LI		23-11-1995		21-02-1989/376	
motos tarafında duran binalar		kart 1					
Arsa tahsis belgesine istinaden							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
Konya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı		Konya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı					
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		Adnan menderes cad		26. Adresi		Aynı Adreste	
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		Kod		28. Üniteli Sayısı		Kod	
29. Yüzölçümü (m²)		Kod		30. Yol seviyesi altında kat sayısı		Kod	
31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		Kod		32. Temlak kat sayısı		Kod	
33. Yapının (kısıtlı)		Kod		34. 1m²'nin maliyeti		Kod	
35. Yapının anı		Kod		36. Yapının grubu		Kod	
TOPLAM		931					
37. İnşaatın toplam maliyeti (karşılığı hariç)		38. Altı olduğu yıl		39. Yapının ana değeri		40. Toplam maliyet (ana dahil)	
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin aldığı maddesi		Kod		43. Yığma yapının cinsi	
44. Yaptı ile ilgili özellikler							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen tarih ve numarası ile ilgili açıklamalar							
46. Karutla ilgili özellikler							
47. Karutların Özellikleri							
48. Aşağıdaki özellikler							
49. Aşağıdaki özellikler							
50. Aşağıdaki özellikler							
51. Aşağıdaki özellikler							
52. Aşağıdaki özellikler							

6.8. Yapı Kayıt Belgesi

		 CSB01000429732801
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/esh-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

