



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**AFYONKARAHİSAR - MERKEZ - KARŞIYAKA**

**2107 ADA - 2 PARSEL**

**MERMER İŞLEME TESİSİ**

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





## ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202200067
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi	26.12.2021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 1. Cadde 1. Sokak No: 28, 1. Cadde 5. Sokak No: 8, 1. Cadde 7. Sokak No: 7 ve 9, Merkez/Afyonkarahisar
Taşınmaz ID	111909603
Tapu Kayıt Bilgileri	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2107 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası
Taşınmazın Parsellerinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: 10,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Mermer İşleme Tesisi

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	50.165.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	59.194.700.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	56.298.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	66.431.640.- TL

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

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



## **BÖLÜM 1**

### **DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI**

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

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

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2107 ada, 2 parsel sayılı, 35.451,88 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

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

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, "Pazar Değeri" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

**Pazar Değeri:** Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

#### **1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler** Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. Cadde 1. Sokak, No: 28, 1. Cadde 5. Sokak, No: 8, 1. Cadde 7. Sokak No: 7 ve 9 Merkez/Afyonkarahisar” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi’nde gıda, mermer, plastik, makine, ambalaj, lojistik, kimya, metal, cam, mobilya, inşaat ve yapı malzemeleri, elektrik ve elektronik, tekstil vb. üretimi ve işlemesi konularında etkinlik gösteren yaklaşık 295 firma yer almaktadır. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, 1980 tarihinde kurulmuş ve 1987 yılında ilk fabrika etkinliklerine başlamıştır. Tahsis edilen parsellerin dolması üzerine, 1997 yılında 62 hektarlık alan ve 2004 yılında 173,2 hektarlık alan Organize Sanayi Bölgesi sınırlarına alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak altı köşesi olan dörtgenimsi yamuk biçimli olup düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Üzerinde 6 adet yapı bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı 1. Cadde 7. Sokak’a yaklaşık 220 m, batı sınırı 1. Cadde 1. Sokak’a yaklaşık 95 m, güney sınırı 1. Cadde 5. Sokak’a yaklaşık 150 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.792669, 30.556261” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Afyonkarahisar	Ada No	2107
İlçesi	Merkez	Parsel No	2
Mahallesi	Karşıyaka	Yüzölçümü (m2)	35.451,88



Köyü	-	Yevmiye No	41205
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	Çapak Hüyüğü	Sayfa No	449
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.12.2020
Niteliği	İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		2663/12691
	Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.		10028/12691

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

**Beyanlar Bölümü:**

- İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur (25.09.2017 - 23593).

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:**

- A harfi ile gösterilen 151,88 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nin irtifak hakkı vardır (27.06.2011 - 14571).

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

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

OSB Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin; 28.12.2006 onay günlü 5 adet mimari proje, 26.07.2011 onay günlü 1 adet mimari proje incelenmiş, aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görüşmüştür. Dosya üzerinden yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

- 07.02.2006 gün ve 01/01 sayılı yeni yapı ruhsatı: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.454 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- 14.04.2006 gün ve 01/07 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.454 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- 28.12.2006 gün ve 01/28 sayılı yeni yapı ruhsatı: 3-A yapı sınıfında, hepsi tek katlı, 1 adet idari bina, 1 adet tamirhane ve kurutma binası ve 2 adet fabrika binası için, 3.588,82 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- 08.07.2009 gün ve 01/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 4 adet fabrika binası için 3.588,82 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- 28.12.2006 gün ve 01/29 sayılı yeni yapı ruhsatı: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet depolama binası için, 3.636 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- 08.07.2009 gün ve 01/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet depolama binası için 3.636 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.





- 26.07.2011 gün ve 01/05 sayılı yeni yapı ruhsatı: 2-B yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.514 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.
- 09.05.2012 gün ve 01/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, tek katlı 2 adet fabrika binası için, 3.514 m2 yapı inşaat alanı üzerinden düzenlenmiştir.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 12 bölüm yapı ve sundurmalar bulunmaktadır. Etrafının bir bölümü beton duvar ile çevrili parselde bina oturumları dışındaki boş bölümler açık depolama alanı olarak kullanılmaktadır.

Yemekhane ve Depo: 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 1.216 m2 yapı inşaat alanıdır. Yemekhane ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 1.216 – Mevcut: 1.465
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yemekhane bölümü üzerine yaklaşık 249 m2 alanlı ek kat ve ayrıca yapının güneybatısına yaklaşık 35 m2 alanlı kazan dairesi yapıldığı görülmüştür. 35 m2 alanlı kazan dairesi değerlendirme tablosunda müştemilat olarak gösterilmiştir. Yapı; mimari projesine göre 1.216 m2 yapı inşaat alanı olması gerekirken, yerinde 1.465 m2 yapı inşaat alanıdır. Yapının iç zeminlerinin bir bölümü şap beton, bir bölümü de seramik kaplıdır. Duvarlar yemekhane bölümünde boyalı, öteki bölümlerde boyasızdır.



**Fabrika Yapısı (A):** 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 2.420 m2 yapı inşaat alanlı olup depo bölümünden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 2.420 – Mevcut: 2.580
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; üzerine yaklaşık 160 m2 alanlı kat yapıldığı görülmüştür. Yapı; mimari projesine göre 2.420 m2 olması gerekirken, yerinde 2.580 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

**Fabrika Yapısı (B):** “Yemekhane ve Depo” yapısı ile “Fabrika Yapısı (A)” arasındaki bölümdür. Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 500 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok



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

Yerinde yapılan incelemelerde; tek katlı ve yaklaşık 500 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Fabrika Yapısı (C): 26.07.2011 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 3.514 m2 yapı inşaat alanlı olup depo bölümünden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 3.514 – Mevcut: 3.540
<b>Yaşı</b>	: 9
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık 26 m2 büyütülerek yapıldığı görülmüştür. Yapı; mimari projesine göre 3.514 m2 olması gerekirken, yerinde 3.540 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

Aritma Yapısı: Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.





<b>Yapı Tarzı</b>	: Yiğma
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 150 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık 150 m2 alanlı olarak yapıldığı görülmüştür.

Fabrika Yapısı (D): Yapıya ilişkin mimari projeye ulaşılamamıştır. Kadastro paftasına işlenmiş olup yerinde yaklaşık 1.312 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapıya ilişkin, 07.02.2006 gün ve 01/01 sayılı yapı ruhsatı ile 14.04.2006 gün ve 01/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 1.312 – Ek Müştemilat: 235
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok



<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının, kadastro paftasına işlenmiş durumu ile uyumlu olduğu, tek katlı ve yaklaşık 1.312 m2 alanlı olarak yapıldığı, batı ve kuzey bitişğine toplam 235 m2 alanlı müştemilatlar eklendiği görülmüştür. Toplam 235 m2 alanlı ek bölümler yapı değerlendirme tablosunda müştemilat olarak gösterilmiştir. Yapının iç zeminleri şap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

**Fabrika Yapısı (E):** 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 1.280 m2 yapı inşaat alanlı depo bölümünden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 1.280 – Mevcut: 1.520
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; kuzeyine yaklaşık 240 m2 ekleme yapılarak 1.520 m2 yapı inşaat alanlı olarak yapıldığı görülmüştür. Yapı; mimari projesine göre 1.280 m2 olması gerekirken, yerinde 1.520 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.



**Fabrika Yapısı (F):** 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 1.222 m2 yapı inşaat alanlı depo bölümünden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 1.222
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

**Fabrika Yapısı (G):** Yapıya ilişkin mimari projeye ulaşılamamıştır. Kadastro paftasına işlenmiş olup yerinde yaklaşık 2.163 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapıya ilişkin, 07.02.2006 gün ve 01/01 sayılı yapı ruhsatı ile 14.04.2006 gün ve 01/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 2.163 – Mevcut: 2.795
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -



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

Yerinde yapılan incelemelerde; kadastral paftaya işlenmiş durumuna göre 2.163 m2 yapı inşaat alanı olması gereken yapının, yerinde 2.795 m2 yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri sap beton kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

**İdari Bina:** 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, 2 katlı ve toplam 500 m2 yapı inşaat alanı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 500
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Ahşap - PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Boyalı
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplı, duvarları boyalıdır. Pencereleri PVC doğramalı, iç kapıları ahşap doğrama, giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır.



**Fabrika Yapısı (H):** 28.12.2006 onay günlü mimari projesine göre, tek katlı ve 588 m2 yapı inşaat alanlı depo bölümünden oluşmaktadır.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: Yasal: 588 – Mevcut: 1.080
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Panel
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; mimari projeye göre yaklaşık 588 m2 yapı inşaat alanlı olması gereken yapının, yerinde yaklaşık 1.080 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları boyasızdır.

**Showroom Yapısı:** Ruhsatı yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 390 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 9
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok



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

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının yaklaşık 390 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplı, duvarları boyalıdır. Pencerelemeleri PVC doğramalı, giriş kapısı ahşap doğramadır.

Sundurmalar: Ruhsatları yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

<b>Yapı Tarzı</b>	: Demir Doğrama
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 1-B
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 150 (Mevcut)
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Yok
<b>Su</b>	: Yok
<b>Kanalizasyon</b>	: Yok
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: -
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: PVC
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Demir Doğrama
<b>Dış Cephe</b>	: Demir Doğrama
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Yok
<b>Güvenlik</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; yaklaşık toplam 150 m2 yapı inşaat alanlı oldukları görülmüştür.

#### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-





#### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

#### 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

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

Toplam 3.259 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Ruhsatsız bölümlere ilişkin herhangi bir yapı tatil tutanağı ve encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### 2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

#### 2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

##### 2.7.1. Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alıyor olması.

##### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Ruhsatsız yapı ve/veya yapı bölümlerinin bulunması.

### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*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.

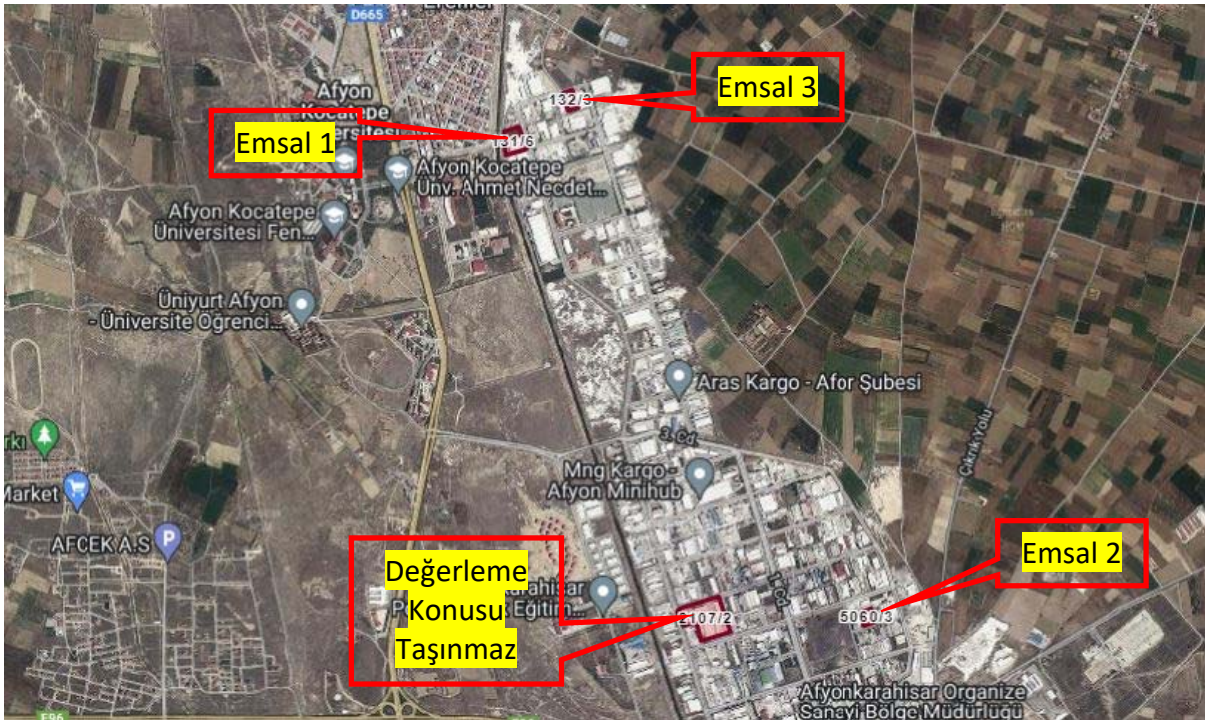
##### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılmış Fabrika (Durak Gayrimenkul / 272 – 214 44 54):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,45 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 131 ada 6 parsel sayılı 11.331,04 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 6.100 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen eski fabrika binası 6 ay önce 13.500.000.- TL'den satılmıştır. [Bina değeri: (6.100 m2 x 1.700.- TL x 0,60) = ~ 6.222.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 1.350.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((13.500.000.- TL – 6.222.000.- TL – 1.350.000.- TL) / 11.331,04 m2) = 523.- TL]



- **Satılık Fabrika (Global Gayrimenkul / 272 – 212 )**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 675 m doğusunda, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, 5060 ada 3 parsel sayılı, 4.279,37 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.180 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 6.250.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: (2.180 m2 x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.150.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 625.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((6.250.000.- TL – 3.150.000.- TL – 625.000.- TL) / 4.279,37 m2) = 578.- TL]
- **Satılık Fabrika (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52)**: Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,55 km kuzeybatısında, aynı OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 132 ada 3 parsel sayılı, 4.997,72 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.350 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen fabrika binası 7.000.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: (2.350 m2 x 1.700.- TL x 0,85) = ~ 3.396.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 700.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((7.000.000.- TL – 3.396.000.- TL – 700.000.- TL) / 4.997,72 m2) = 581.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Damla Gayrimenkul / 272 – 215 52 52)**: Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde ve aynı imar durumuna sahip arsaların değerinin 550 – 600 TL/m2 dolaylarında olabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 575.- TL]



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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsasının değeri; (35.451,88 m2 x 575.- TL) = ~ **20.385.000.- 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 taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

### Yasal Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Yemekhane ve Depo	3-A	1.216	1990	12	2.250	2.736.000	% 20,00	547.200	2.188.800
Fabrika Yapısı (A)	3-A	2.420	1990	12	2.250	5.445.000	% 20,00	1.089.000	4.356.000
Fabrika Yapısı (C)	3-B	3.514	1990	9	3.000	10.542.000	% 20,00	2.108.400	8.433.600
Fabrika Yapısı (D)	3-A	1.312	1990	12	2.250	2.952.000	% 20,00	590.400	2.361.600
Fabrika Yapısı (E)	3-A	1.280	1990	12	2.250	2.880.000	% 20,00	576.000	2.304.000
Fabrika Yapısı (F)	3-A	1.222	1990	12	2.250	2.749.500	% 20,00	549.900	2.199.600
Fabrika Yapısı (G)	3-A	2.163	1990	12	2.250	4.866.750	% 20,00	973.350	3.893.400
İdari Bina	3-B	500	1990	12	3.000	1.500.000	% 20,00	300.000	1.200.000
Fabrika Yapısı (H)	2-C	588	1990	12	2.250	1.323.000	% 20,00	264.600	1.058.400
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	1990	12	425	2.975.000	% 40,00	1.190.000	1.785.000
		14.215				37.969.250		8.188.850	29.780.400



Taşınmazın Yasal Durum Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 20.385.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 29.780.000.- TL'lik yasal yapı değerinin toplamından yaklaşık **50.165.000.- TL'lik** değere ulaşılmaktadır.

### Mevcut Durum Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Yemekhane ve Depo	3-A	1.465	2009	12	2.250	3.296.250	% 20,00	659.250	2.637.000
Müştemilat	2-C	35	2009	12	1.700	59.500	% 20,00	11.900	47.600
Fabrika Yapısı (A)	3-A	2.580	2009	12	2.250	5.805.000	% 20,00	1.161.000	4.644.000
Fabrika Yapısı (B)	3-A	500	2009	12	2.250	1.125.000	% 20,00	225.000	900.000
Fabrika Yapısı (C)	3-B	3.540	2012	15	3.000	10.620.000	% 20,00	2.124.000	8.496.000
Aritma Yapısı	2-A	150	2009	12	1.050	157.500	% 20,00	31.500	126.000
Fabrika Yapısı (D)	3-A	1.312	2009	12	2.250	2.952.000	% 20,00	590.400	2.361.600
Müştemilat	2-A	235	2009	12	1.050	246.750	% 20,00	49.350	197.400
Fabrika Yapısı (E)	3-A	1.520	2009	12	2.250	3.420.000	% 20,00	684.000	2.736.000
Fabrika Yapısı (F)	3-A	1.222	2009	12	2.250	2.749.500	% 20,00	549.900	2.199.600
Fabrika Yapısı (G)	3-A	2.795	2009	12	2.250	6.288.750	% 20,00	1.257.750	5.031.000
İdari Bina	3-B	500	2009	12	3.000	1.500.000	% 20,00	300.000	1.200.000
Fabrika Yapısı (H)	3-A	1.080	2009	12	2.250	2.430.000	% 20,00	486.000	1.944.000
Showroom Yapısı	3-B	390	2009	12	3.000	1.170.000	% 20,00	234.000	936.000
Sundurmalar	1-B	150	2009	12	640	96.000	% 20,00	19.200	76.800
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	2009	12	425	2.975.000	% 20,00	595.000	2.380.000
		<b>17.474</b>				<b>44.891.250</b>		<b>8.978.250</b>	<b>35.913.000</b>



Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 20.385.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 35.913.000.- TL'lik mevcut yapı değerinin toplamından **56.298.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

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

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve mevcut durum değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için 175.000.- TL aylık kira değeri uygundur.

### 3.5. Ortak ve Özgülenmiş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Yemekhane ve Depo	3-A	1.465	2.250	3.296.250
Müştemilat	2-C	35	1.700	59.500
Fabrika Yapısı (A)	3-A	2.580	2.250	5.805.000
Fabrika Yapısı (B)	3-A	500	2.250	1.125.000
Fabrika Yapısı (C)	3-B	3.540	3.000	10.620.000
Arıtma Yapısı	2-A	150	1.050	157.500
Fabrika Yapısı (D)	3-A	1.312	2.250	2.952.000
Müştemilat	2-A	235	1.050	246.750
Fabrika Yapısı (E)	3-A	1.520	2.250	3.420.000
Fabrika Yapısı (F)	3-A	1.222	2.250	2.749.500
Fabrika Yapısı (G)	3-A	2.795	2.250	6.288.750
İdari Bina	3-B	500	3.000	1.500.000
Fabrika Yapısı (H)	3-A	1.080	2.250	2.430.000
Showroom Yapısı	3-B	390	3.000	1.170.000
				<b>41.820.250</b>





## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ**

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

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

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

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

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

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

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

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

Genel olarak yapılanmasıyla ilgili mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakla birlikte, toplam 3.259 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır.





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

Toplam 3.259 m2 yapı inşaat alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsatsızdır. Parselin yapılanmasıyla ilgili KAKS: 0,70 oranı göz önüne alındığında, ruhsatsız yapı bölümlerinin ruhsata bağlanabilme olanağı vardır.

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

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

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü'nde;

- "İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüş alınması zorunludur",
- "A harfi ile gösterilen 151,88 m2'lik bölüm üzerinde Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi'nin irtifak hakkı vardır.",

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

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

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

Değerleme konusu taşınmazın, içerisinde etkinlik göstermekte olan işletmenin gelirini belirleme gücü yoktur. Söz konusu işletme, içerisinde etkinlik gösterdiği taşınmaza bağlı olmaksızın başka bir yere taşındığında da eşdeğer gelir elde etmeyi sürdürebilir. Bu bakımdan, değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemlerinin uygulaması uygun görülmemektedir. Taşınmazın 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 değerlendirilmesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlendirilmesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.



## 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

## 5.3. Taşınmazın 2019 ve 2020 Yıl Sonu Değerleri

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

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

Ay Sonu	TÜİK'in Aylık;			Taşınmazın Değeri;	
	ÜFE Oranları	TÜFE Oranları	ÜFE + TÜFE Ortalaması	Yasal Durum (TL)	Mevcut Durum (TL)
Aralık 19	-	-	-	16.888.000	18.953.000
Aralık 20	% 25,15	% 14,60	% 19,88	21.077.000	23.654.000
Aralık 21	% 79,89	% 36,08	% 57,99	50.165.000	56.298.000

## 5.4. Sonuç Değer

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2107 ada, 2 parsel sayılı, 35.451,88 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Adet Prefabrik Fabrika Binası ve İki Adet Karkas Mermer Fabrikası, Yemekhane, Deposu Olan Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Kagir Mermer Fayans ve Plaka Fabrikası, İdare Binası" olan, Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	50.165.000.- TL	3.756.834.- USD
	KDV (% 18) Dahil	59.194.700.- TL	4.433.064.- USD
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	56.298.000.- TL	4.216.131.- USD
	KDV (% 18) Dahil	66.431.640.- TL	4.975.035.- USD

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

Değerleme Uzmanı  
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar















### 6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2107/2	
Taşınmaz Kimlik No:	111909603	AT Yüzölçüm(m2):	35451.88	
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:		
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevkii:	Çapak Hüyüğü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:		
Cilt/Sayfa No:	5/449	Arsa Pay/Payda:		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet Prfb. Fab.Binası Ve 2 Adet Karkas Mermer Fabrikası Yemekhane ,Deposu Olan Çelik Konks. Prefb. Kargır Mermer Fayans Ve Plaka Fab. İdare Binası	

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:1871801) AFYONKARAHİSAR ORGANİZE	Afyonkarahisar - 25-09-2017 11:00 - 23593	-
		SANAYİ BÖLGESİ VKN:0080062103		
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : A HARFI İLE GÖSTERİLEN 151,88 M2 LİK KISMINDA AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNİN İRTİFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1871801) AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0080062103	Afyonkarahisar - 27-06-2011 16:27 - 14571	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
554090998	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2663/1269 1	7439.00	35451.88	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-
554091001	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	10028/126 91	28012.88	35451.88	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	-





## 6.4. İmar Paftası



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



## 6.5. Mimari Proje ve Kat Planları

# MİMARİ PROJE

SİHA	İSİM	MİMARİ YERİ	SİHA	OLUŞTURUCU
	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ
	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ
	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ

BU PROJEDEKİ TİPİYİ SİSTEM MİMARİ TASARIMLA İYİ DUTUNUR 5000 SAYILI FİNAN VE SANAT BAKANLIĞI HAKKINDAKİ KANUN 5254 VE 7100 SAYILI TMMOB İYİ YAKAŞI ÜYARINCA PROJE MELEKLİ MİMARİ HİBERİ VE ONAY OLAN İYİ PROJEDİR VE MİMARİ PROJEDEN TİPİYİ SİSTEME DEĞİŞİKLİK YAPILMAMIŞTIR.

## HEDEF MİMARLIK

ADRES: 2. Dumlupınar mah. K. Kaplan Sok. Kat:3 D.10 Telefon: 0273-212 48 48 AFYONKARAHİSAR

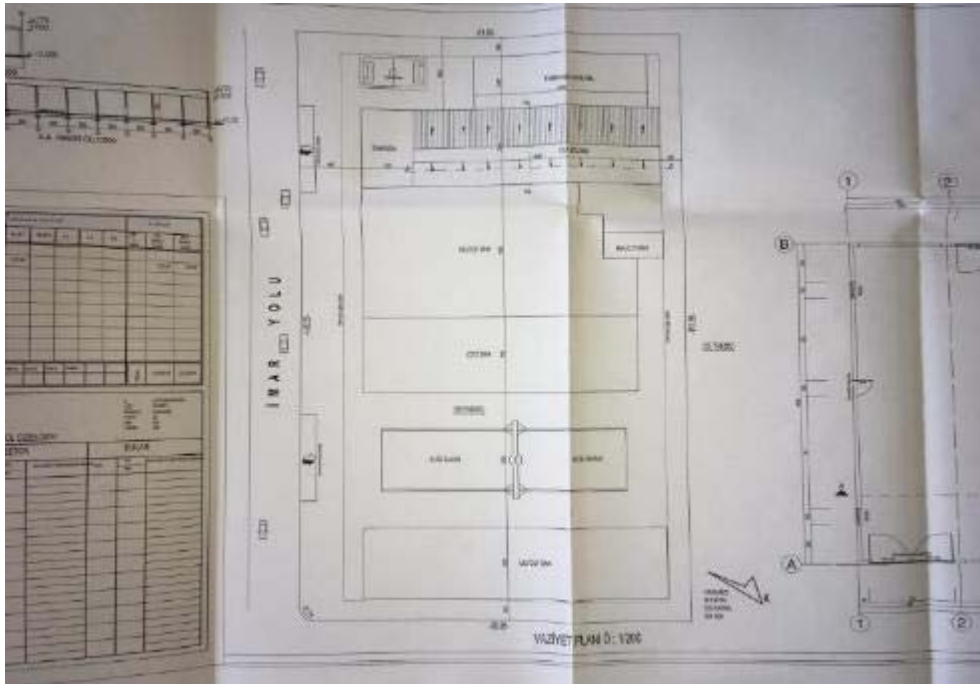
MELEK KONTROLÜ YAPMA BİREYİNİN BİREYİ

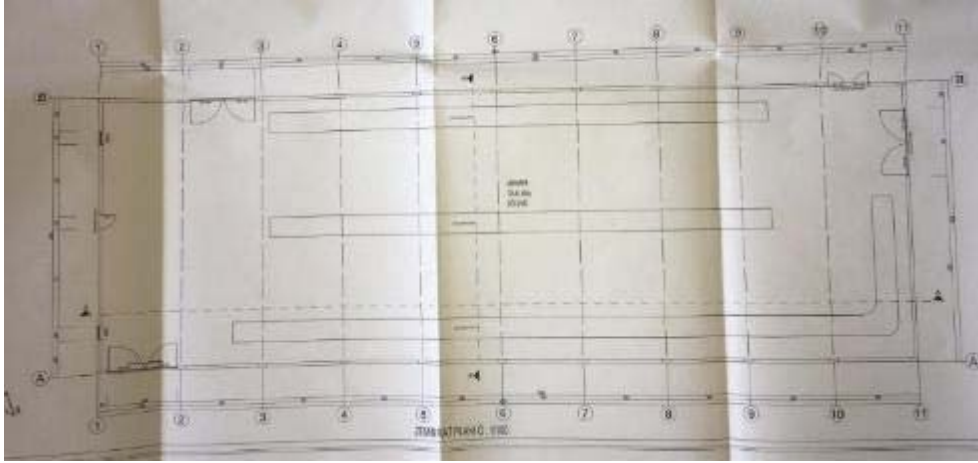
1- MELEK KONTROLÜ YAPMA BİREYİNİN BİREYİ... 2- MELEK KONTROLÜ YAPMA BİREYİNİN BİREYİ... 3- MELEK KONTROLÜ YAPMA BİREYİNİN BİREYİ... 4- MELEK KONTROLÜ YAPMA BİREYİNİN BİREYİ... 5- MELEK KONTROLÜ YAPMA BİREYİNİN BİREYİ...

<b>PROJE SAHİBİ</b> TÜREKS İÇ VE DIŞ TİCAŞ YE MİMARİ PROJESİ	<b>PROJE MELEKLİ</b> M. Pınar GÜL... 42619	<b>FİNAN MESUL</b> M. Pınar GÜL... 28.12.2006
---	--	---

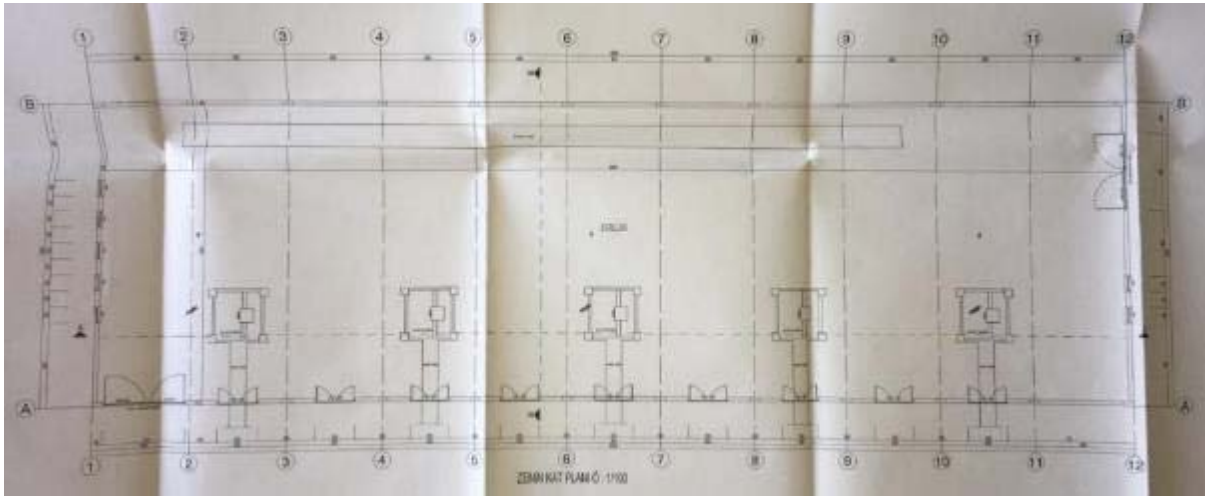
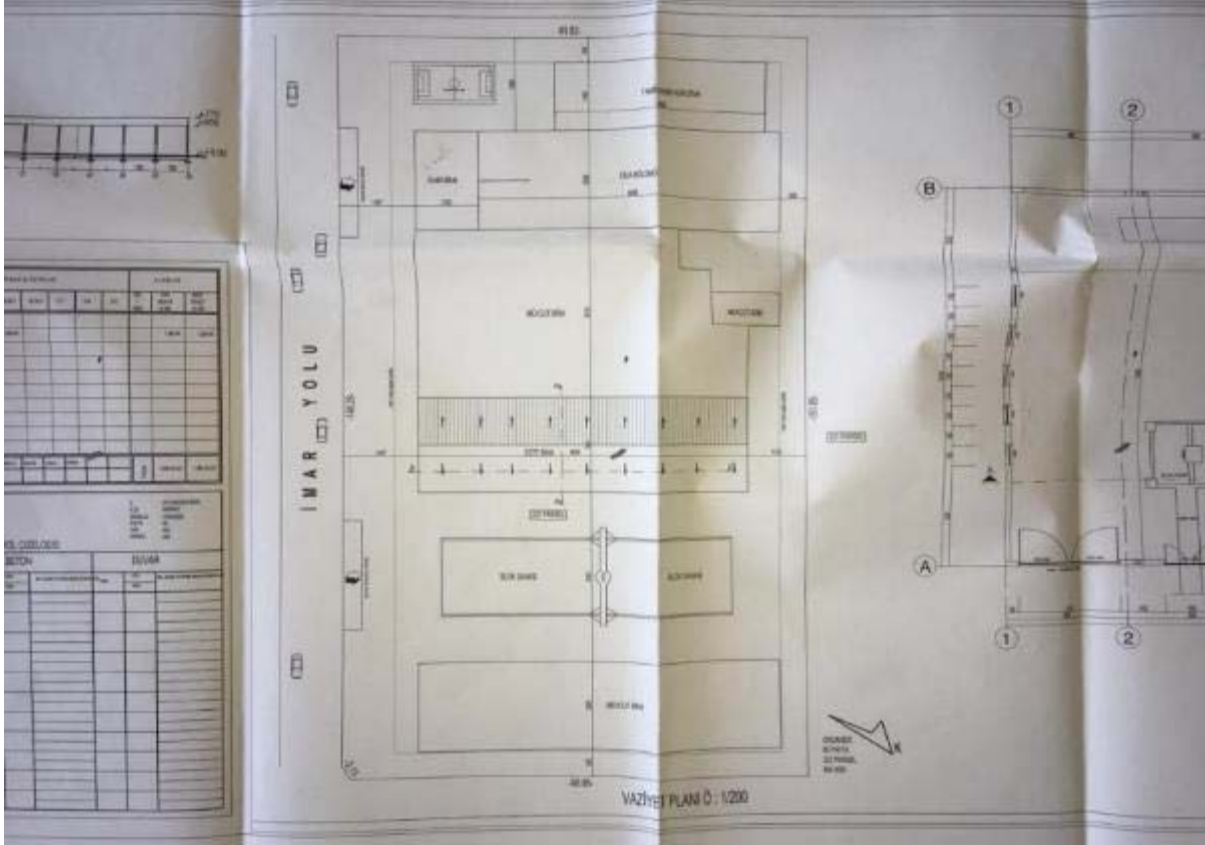
**T.M.M.O.B. ONAY**  
M. Pınar GÜL...  
42619

**BELEDİYE ONAY**  
M. Pınar GÜL...  
28.12.2006





MİMARİ PROJE			
BİNA	1. ADI	2. YERİ	3. İZİN
	1. ADI	1. ADI	1. ADI
	1. ADI	1. ADI	1. ADI
	1. ADI	1. ADI	1. ADI
	1. ADI	1. ADI	1. ADI
BU PROJEDEN TASLAVI BİRİMİ, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNCÜLÜK İÇİN SAĞLI FIRIY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6255 VE 7383 SAYILI T.M.M.C.B. YASASI ÜZERİNDEKİ PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKLARI VE ÖNERİ OLARAKIN PROJESİ VE MİMARİ PROJESİNİN TASLAVI BİSTENDE DEĞİŞİRMEYİ KABUL ETMİŞTİR.			
<b>HEDEF MİMARLIK</b>			
ADRES: 2. Doğuluşun mah. 1. kağıt 58. Kat.3.D.10.10 Telefon: 0 212 212 48 48 AFYONKARAHİSAR			
<b>MÜHÜR KONTROLÜDE YERİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ</b>			
1. MİMARİ KONTROL: BİNA MİMARİ TASARIMININ MİMARİ VE İZİNLE UYUMLU OLUP OLMADINI KONTROL ETMEK.		2. İZİN KONTROL: BİNA MİMARİ TASARIMININ İZİNLE UYUMLU OLUP OLMADINI KONTROL ETMEK.	
3. MİMARİ KONTROL: BİNA MİMARİ TASARIMININ İZİNLE UYUMLU OLUP OLMADINI KONTROL ETMEK.		4. İZİN KONTROL: BİNA MİMARİ TASARIMININ İZİNLE UYUMLU OLUP OLMADINI KONTROL ETMEK.	
T.M.M.C.B. DİYARBAKIR İL BİNA VE İZİN BİREMLİKLERİ MÜHÜRÜ (MİMARİ PROJESİNİN İZİNLE UYUMLU OLUP OLMADINI KONTROL ETMEK)			
PROJE SAHİBİ	PROJE MÜELLİFİ	FENNİ MÜHÜR	
1. ADI	1. ADI	1. ADI	
TUREKS İÇ VE DİŞ TİC.A.Ş ye ait MERMER ESTE BÖLÜMÜ İŞYERİ MİMARİ PROJESİ			
T.M.M.C.B. DİYARBAKIR İL BİNA VE İZİN BİREMLİKLERİ MÜHÜRÜ (MİMARİ PROJESİNİN İZİNLE UYUMLU OLUP OLMADINI KONTROL ETMEK)		BELEDİYE ONAY	
1. ADI		2. ADI	

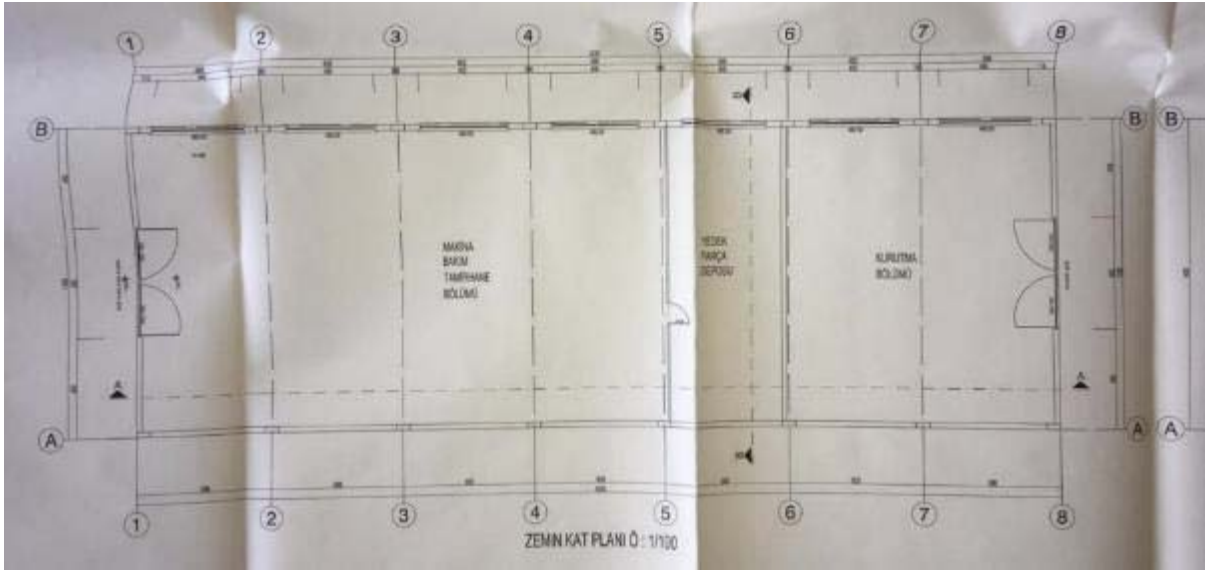
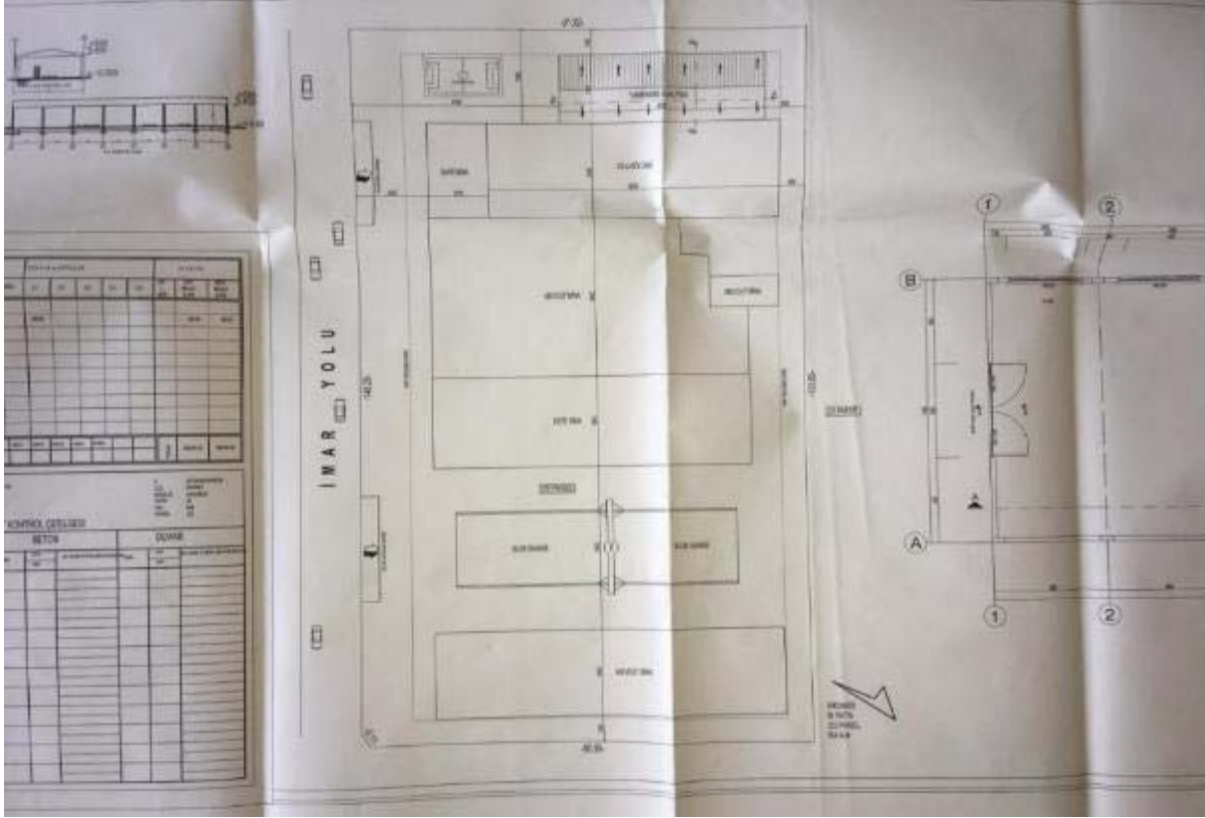






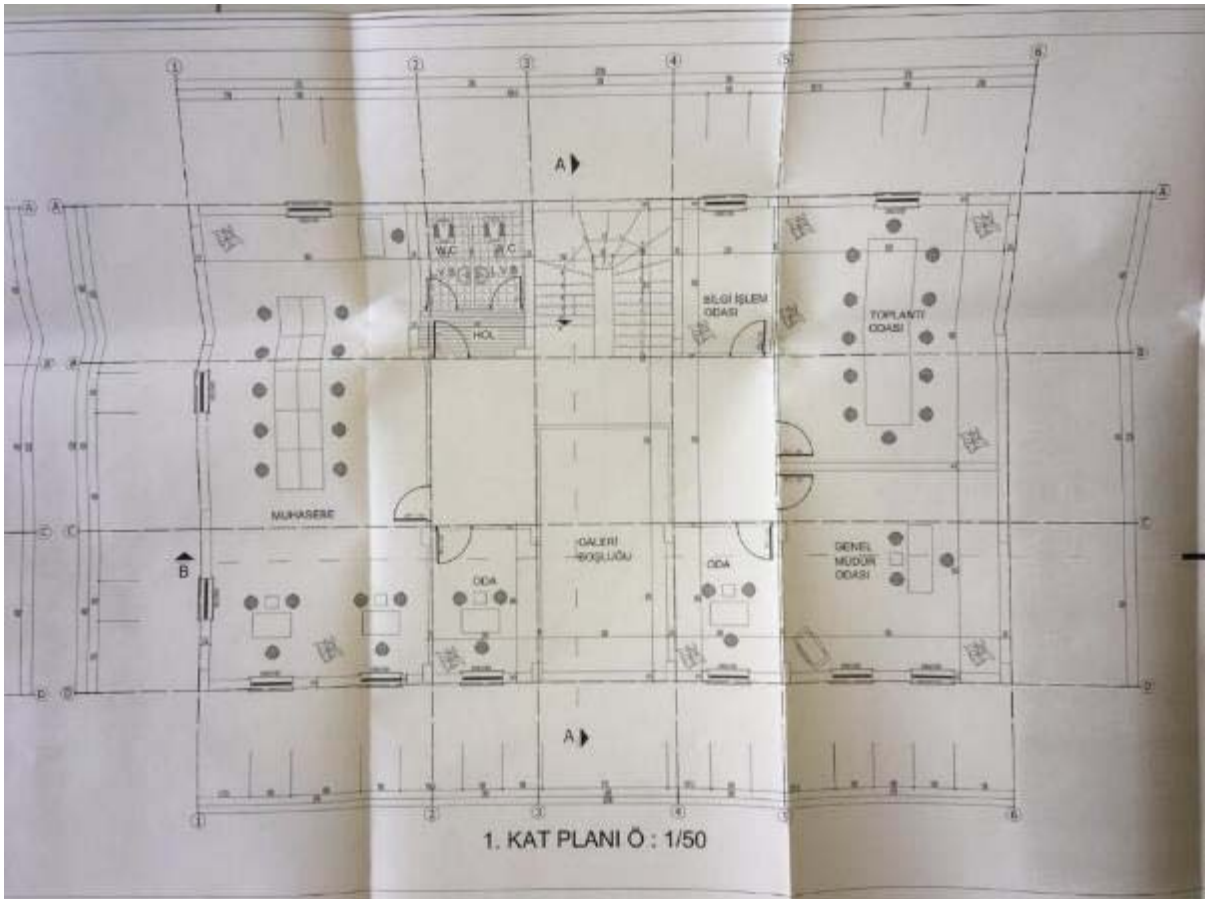
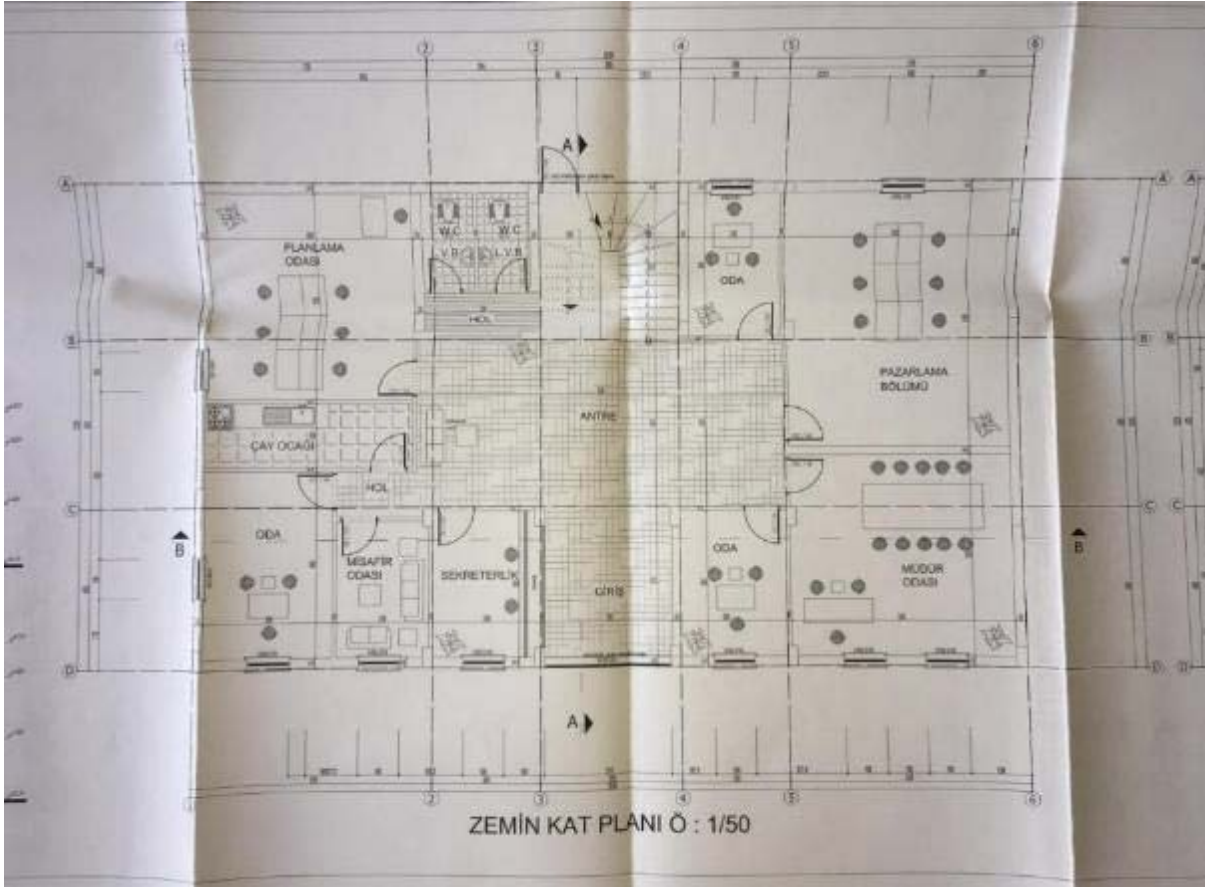






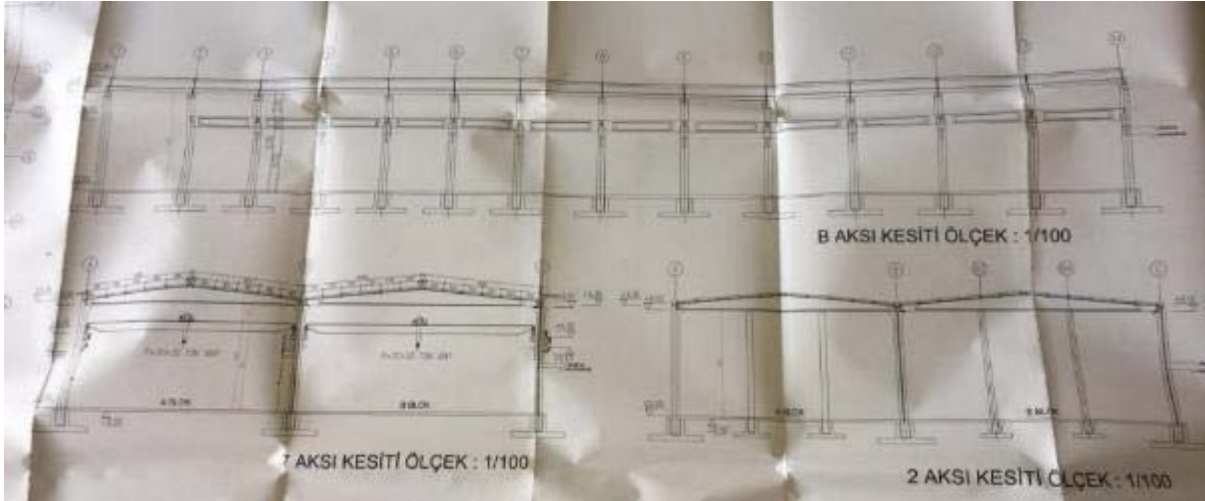
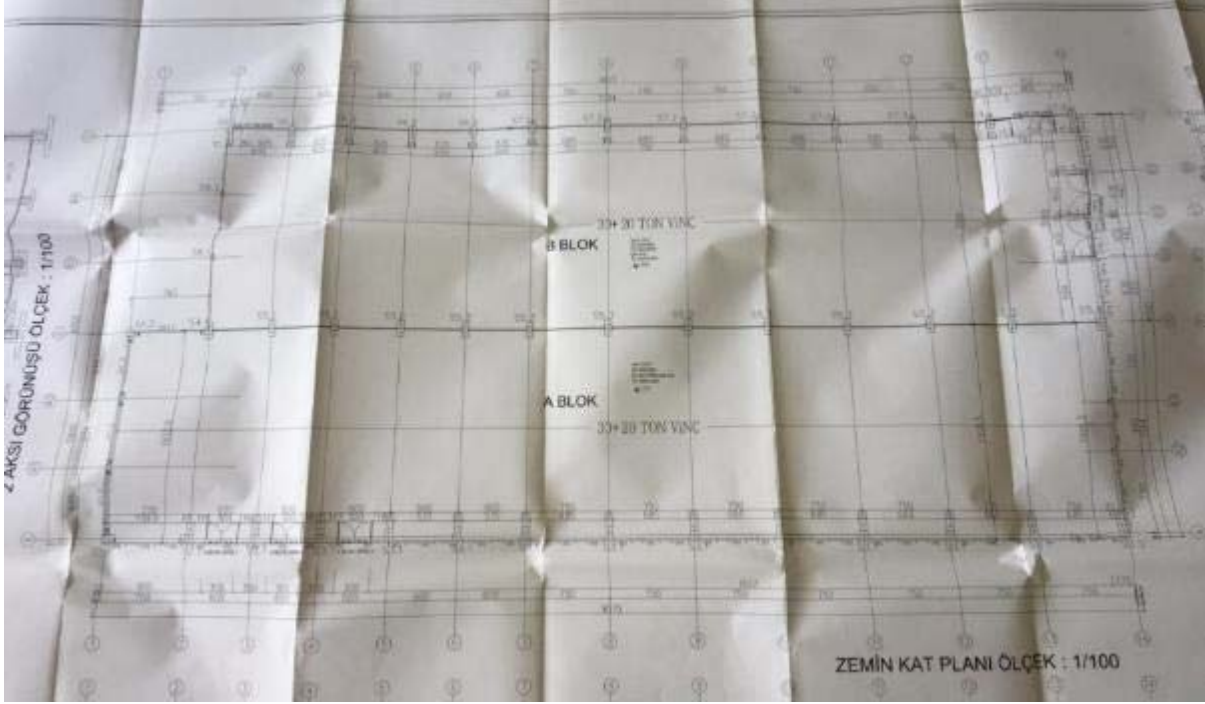














## 5.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 1 0 6																	
1. Ruhsata veren kurum <b>AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ</b> İl: AFYONKARAHİSAR		2. Ruhsatın verilme amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fossetik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi <b>07/02/2006</b>		4. Ruhsat no <b>01 / 01</b>													
İlçe: -M- Bucak: -- Köy: -- Beldiye: AFYONKARAHİSAR Mahalle: Çetinkaya Muhafazat: Karşıyaka		5. Parsel no <b>90</b>		6. Ada no <b>654</b>		7. Parsel no <b>222</b>													
8. İmar planı onay tarihi <b>17/12/1985</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi <b>25/11/1992</b>		10. İmar durumu tarihi ve No. <b>21/10/2005 - 01/42</b>															
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sanayi Parseli 14140,20 m<sup>2</sup></b>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve No.															
14. Zemin etki onay tarihi ---		15. ÇED raporu onay tarihi ---		16. Planlaşma inşaatı başlama tarihi <b>07/02/2006</b>		17. Planlaşma inşaatı bitirme tarihi <b>07/02/2009</b>		18. Ruhsat geçerlilik tarihi <b>07/02/2009</b>											
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTIYE ŞEFİNİN													
19. Adı soyadı ünvanı <b>Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş.</b> <input checked="" type="checkbox"/> Fizik <input type="checkbox"/> Kurum			24. Adı soyadı ünvanı			25. Unvanı			34. Adı soyadı ünvanı			35. İda stajı no							
20. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kocatepe V.D.</b>			26. Kurum sicil no.			27. Bağlı olduğu vergi dairesi			28. Vergi dairesi sicil no			36. Büro tescil no.			37. İda belge no.				
21. Vergi dairesi sicil no. <b>8690045365</b>			29. Sigorta sicil no.			30. Sigorta tarihi ve no.			31. Hırsızlık/7145 kurm no			38. Sigorta sicil no.			39. Sigorta tarihi ve no.				
22. Adres <b>Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 5.Sokak No.:8 Afyonkarahisar</b>			32. Adres			33. İmta			40. Adres			41. İmta							
Yapılan imtelerin kullanma amacı:		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		45. Beton yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı		47. Yapılan taban alanı (m <sup>2</sup> )		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )							
Fabrika Binası A		1		1296,00 m <sup>2</sup>		1		2		3454,00		3454,00							
Fabrika Binası B		1		2158,00 m <sup>2</sup>		2		2		3454,00		3454,00							
						53. Yapılan yol kotu alt kat sayısı		54. Yapılan yol kotu üst kat sayısı		55. Yapılan toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı							
						-		1		1		-							
						57. Yapılan yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapılan sınıf		60. Yapılan grulu							
						10.50		-		II		B							
						61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		62. Yapılan inşaat maliyeti (YTL)		63. Yapılan arsa değeri (YTL)		64. Arsa dahil yapılan cümlüğü (YTL)							
						193,00.-		667.000,00.-		42.500,00.-		709.500,00.-							
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																			
65. ISITMA SİSTEMİ				67. YENİSİZLER				69. DİĞER KULLANIM ALANLARI				70. YAPIM SİSTEMLERİ				71. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Traştan sistimli kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima				<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Paralel <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Traşyık <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Konutluk <input type="checkbox"/> Sigortak <input type="checkbox"/> Otogar <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu				<input type="checkbox"/> Tuğla (Kagir) <input type="checkbox"/> Çakıl (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tınel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Tana Prefabrik				<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Bafl panel <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpis <input type="checkbox"/> Gıbetör <input type="checkbox"/>			
66. YAKIT CİNSİ				68. SICAK SU								72. DİĞERİ							
<input checked="" type="checkbox"/> Kato yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Hıngar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>				Tesis Şekli <input type="checkbox"/> Takt Dışı <input checked="" type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Hıngar <input checked="" type="checkbox"/> Sulu <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Waşerlek <input type="checkbox"/> Kato Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Anadolun <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>							
YAPI PROJELERİ																			
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. İda Sicil no.		76. Büro Tescil no.		77. İda belge no.		78. Adresi		79. İmza							
Mühür		Nuri SERTESER										[İmza]							
Statik		Cahit SERTESER										[İmza]							
Elektrik		A.Kadir OKUMUŞ										[İmza]							
Muhafazat tescil																			



# YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 4 0 0 6

1. Ruhsatı veren kurum <b>AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ</b> ii. AFYONKARAHİSAR		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fesihli <input type="checkbox"/> İhtinat duran <input type="checkbox"/> Batac duran <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi <b>28/12/2006</b>		4. Ruhsat no <b>01 / 28</b>			
5. Parça no <b>21-K-IIc</b>		6. Ada no <b>654</b>		7. Panel no <b>222</b>		8. Ruhsatın onay tarihi <b>21/10/2005 - 01/42</b>			
9. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sanayi Parseli 13938,20m<sup>2</sup></b>		10. Tapu tesvil belgesi veya karar <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		11. Tapu tesvil belgesi tarihi ve No <b>17.8.1993 / 4166</b>		12. İnşaat planı onay tarihi <b>17/12/1985</b>			
13. Zemin etabı onay tarihi <b>13/12/2006</b> <b>811</b>		14. ÇED raporu onay tarihi <b>---</b>		15. Planlama inşaatı başlama tarihi <b>28/12/2006</b>		16. Planlama inşaatı bitirme tarihi <b>28/12/2009</b>			
17. Ruhsat geçerlilik tarihi <b>28/12/2009</b>		18. Ruhsatın iptal tarihi <b>---</b>		19. Ruhsatın iptal tarihi <b>---</b>		20. Ruhsatın iptal tarihi <b>---</b>			
19. Adı soyadı unvanı <b>Tureks Turunc Madencilik Dış Tic. A.Ş. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum</b>		24. Adı soyadı unvanı		25. Etkinlik durumu		34. Adı soyadı unvanı			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kocatepe V.D.</b>		26. Kurum sicil no		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		28. Vergi dairesi sicil no			
29. Vergi dairesi sicil no <b>8690045365</b>		29. Sigorta sicil no		30. Sigorta tarihi ve no		31. Mühür/YTLK kare no			
22. Adres <b>Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 5.Sokak No.:8 Afyonkarahisar</b>		21. İmza <i>[Signature]</i>		22. Adres		23. İmza			
43. Çatı alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1</b>		44. Temel alanı (m <sup>2</sup> ) <b>498,82 m<sup>2</sup></b>		45. Duvar yapı sayısı <b>1</b>		46. Tavan yapı sayısı <b>4</b>			
47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>3339,41</b>		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>3339,41</b>		49. Yapı bölünme bölünme sayısı <b>4</b>		50. Toplam bölünme bölünme sayısı <b>4</b>			
51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>3588,82</b>		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>3588,82</b>		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı <b>1</b>		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı <b>1</b>			
55. Yapının toplam kat sayısı <b>1</b>		56. İlave kat sayısı <b>---</b>		57. Yapının yüksekliği (m) <b>7,70</b>		58. İlave kat yüksekliği (m) <b>---</b>			
59. Yapının sınıfı <b>III</b>		60. Yapının grubu <b>A</b>		61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL) <b>334,00.-</b>		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) <b>1.200.000,00.-</b>			
63. Yapının arsa değeri (YTL) <b>70.000,00.-</b>		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) <b>1.270.000,00.-</b>		65. İSİTMA SİSTEMİ		66. TISIASATLAR			
65. İSİTMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		66. TISIASATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın testisi <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kuvvetlendirme <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fotopatik <input type="checkbox"/> Elbise <input type="checkbox"/> Antena <input type="checkbox"/> <b>68. SİLİK SU</b> Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Teminli <input type="checkbox"/> Şebeke <input type="checkbox"/> Kumbi <input type="checkbox"/> Çukur <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterik <input type="checkbox"/> Tesisat <input type="checkbox"/>		67. ÜRETİM KULLANIM KILANLARI <input type="checkbox"/> Kuvvetlilik <input type="checkbox"/> Sigorta <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> İhtinat depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		68. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Tam Prefabrik		69. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> İbriket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Tuğ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kırmaç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> <b>72. DİŞEME</b> <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
73. Başvuru tarihi		74. Adı soyadı		75. Bina Sicil no		76. Bina Tescil no			
77. Bina belge no		78. Adresi		79. İmza		80. İmza			
Mimar <b>21.12.2006</b>		<b>PROJE MÜHÜRÜ</b>		<b>Esin İSCELİ</b> <b>28220</b> <b>42419</b>		<b>12427</b> <b>142454 - 55 - 56</b> <b>2.Dumlupınar Mah. Yalova Kaptan SİT.AFYONKARAHİSAR</b>			
Statik <b>27.12.2006</b>				<b>Mehmet EVLİYAOĞLU</b> <b>58370</b> <b>03/00994</b>		<b>2006</b> <b>1353</b> <b>Ordu Bulvarı No:37/4 AFYONKARAHİSAR</b>			
Elektrik <b>21.12.2006</b>				<b>Kadir BİLGİN</b> <b>34331</b> <b>1730284984</b>		<b>1734-1735-1736-1737</b> <b>Ordu Bulvarı 3.Vakıf İshani Kat:4 No:28 AFYONKARAHİSAR</b>			
Mekanik tesisat <b>27.12.2006</b>				<b>Ramazan KAYMAK</b> <b>50262</b> <b>2359</b>		<b>1061-1062</b> <b>1063-1064</b> <b>2.Küçük Sanayi Sitesi 9 Ada 3 Blok No:11 AFYONKARAHİSAR</b>			





# YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 4 1 0 6

1. Ruhsatı veren kurum <b>AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ</b> AFYONKARAHİSAR		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fesheptilim <input type="checkbox"/> İstisnai devasa <input type="checkbox"/> Bahçe devasa <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi <b>28/12/2006</b>		4. Ruhsat no. <b>01 / 29</b>									
5. Parsel no. <b>21-K-IIc</b>		6. Ada no. <b>654</b>		7. Parsel no. <b>220</b>		8. Ruhsatın onay tarihi <b>17/12/1985</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi <b>25/11/1992</b>		10. İmar durumu tarihi ve No. <b>17/11/2006 - 01/32</b>					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sanayi Parseli 14140,20m<sup>2</sup></b>		12. Tapu tesvil belgesi veren kurum <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		13. Tapu tesvil belgesi tarihi ve No. <b>15.11.1993 / 6198</b>		14. Zemin etekli onay tarihi <b>13/12/2006</b>		15. XDB raporu onay tarihi <b>---</b>		16. Planlama inşaatı başlama tarihi <b>28/12/2006</b>		17. Planlama inşaatı bitirme tarihi <b>28/12/2009</b>		18. Ruhsat geçerlilik tarihi <b>28/12/2009</b>	
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>				<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>				<b>ŞANTİYE ŞEFİNİN</b>							
19. Adı soyadı ünvanı <b>Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş.</b>				24. Adı soyadı ünvanı				25. Hukuki durumu				34. Adı soyadı ünvanı			
20. Başlı olduğı vergi dairesi <b>Kocatepe V.D.</b>				26. Kurum sicil no.				27. Başlı olduğı vergi dairesi				28. Vergi dairesi sicil no.			
21. Vergi dairesi sicil no. <b>8690045365</b>				29. Şirket sicil no.				30. Sözleşme tarihi ve no.				31. Mühür/TTİK kame no.			
22. Adres <b>Organize Sanayi Bölgesi 1. Caddesi 7. Sokak No.:7 Afyonkarahisar</b>				32. İmza				33. Adres				40. Adres			
43. Tüte sayısı		44. Yürütme (m <sup>2</sup> )		45. Beton yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )					
<b>İşyeri Depo 1</b>		<b>1216,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3636,00</b>		<b>3636,00</b>					
<b>İşyeri Depo 1</b>		<b>2420,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>		<b>2</b>		<b>3636,00</b>		<b>3636,00</b>					
49. Yapıda bağlanmaz bölünme sayısı		50. Toplam bağlanmaz bölünme sayısı		51. Yapının yol kotu alt kat sayısı		52. Yapının yol kotu üst kat sayısı		53. Yapının toplam kat sayısı		54. Yapının gruba					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>-</b>		<b>1</b>		<b>1</b>		<b>B</b>					
55. Yapının yüksekliği (m)		56. İlave kat yüksekliği (m)		57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının gruba					
<b>9.20</b>		<b>-</b>		<b>9.20</b>		<b>-</b>		<b>II</b>		<b>B</b>					
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		63. Yapının arsa değeri (YTL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)									
<b>205,00.-</b>		<b>745.400,00.-</b>		<b>71.000,00.-</b>		<b>816.400,00.-</b>									
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>															
65. ISITMA SİSTEMİ			67. TESİSLER			69. HİTAK KULLANIM ALANLARI			70. YAPIM SİSTEMLERİ			71. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Çanaklı ısıtılabilir kalotifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalotifer <input type="checkbox"/> Kat kalotiferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klimalar			<input checked="" type="checkbox"/> Yangın testisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fotopatik <input type="checkbox"/> Antena			<input type="checkbox"/> Kütüphane <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapasite dairesi <input type="checkbox"/> Beket kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Barınak <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu			<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarı otomatik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input checked="" type="checkbox"/> Tam Prefabrik			<input type="checkbox"/> Brüt <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gaz beton			
66. YAKIT CİNSİ			68. SICAK SU			72. DİŞEME									
<input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgâr <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>			44. Temin şekli <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Biyogaz <input checked="" type="checkbox"/> Şifon <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kumbur <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Mısırtık <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Montaj döşeme <input type="checkbox"/> Anadolü <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Alüminyum									
<b>YAPI PROJELERİ</b>															
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro Tesvil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza			
Mimar 11.12.2006		<b>EsİN İSCELİ</b>		<b>28220</b>		<b>42419</b>		<b>12398-142918-19-20</b>		<b>2. Dumlupınar Mah. Yalova Kaptan SİLA AFYONKARAHİSAR</b>					
Statik 19.12.2006		<b>USAŞ HİMMET FİDANCIOĞLU</b>		<b>49324</b>		<b>64/04450</b>		<b>2006 1302</b>		<b>Organize Sanayi Bölgesi 105. Caddesi UŞAK</b>					
Elektrik 21.12.2006		<b>Kadir BİLGİN</b>		<b>34331</b>		<b>1730284 984</b>		<b>1733</b>		<b>Ordu Bulvarı 3. Vakıf İşhanı Kat:4 No:26 AFYONKARAHİSAR</b>					
Mekanik tesisat 27.12.2006		<b>Ramazan KAYMAK</b>		<b>50262</b>		<b>2359</b>		<b>1065</b>		<b>2. Küçük Sanayi Sitesi 9 Ada 3 Blok No:11 AFYONKARAHİSAR</b>					







## 5.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeyi veren kurum		2. Belgenin veriliş amacı		3. Belgeye esas ruhsat		4. Belgenin onay tarihi		5. Belge no.			
AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ		<input type="checkbox"/> Konut kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat		14/04/2006		01 / 07			
İl: AFYONKARAHİSAR		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fesheptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		<input type="checkbox"/> Yenilenme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Pafta no.		7. Ada no.			
İlçe: -M-						90		654			
Bucak: ---								8. Parsel no.			
Köy: ---								222			
Belediye: AFYONKARAHİSAR		9. İmar planı onay tarihi		10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no.su		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> )			
Mahalle: Çetinkaya		17/12/1985		25/11/1992		21/10/2005 01/42		Sanayi 13938,20 m <sup>2</sup>			
Muhtarlık: Karşıyaka		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi verisi kurum		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi			
		---		---		Tapu Sicil Müdürlüğü		17/08/1993 4166			
		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi			
		07/02/2006 01/01		---		---		---			
		21. Ruhsat takip no									
		000001-06									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTIYE ŞEFİNİN					
22. Ada no yapı ruhsatı			27. Ada sayılı ruhsatı			28. Riskli durumu		37. Ada sayılı ruhsatı			
Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Tic. A.Ş.			<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu					38. Ada sicil no.			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi			29. Kurum sicil no.			30. Bağlı olduğu vergi dairesi		31. Vergi dairesi sicil no.			
Kocatepe V.D.								39. Btım tescil no.			
24. Vergi dairesi sicil no.			32. Sigorta sicil no.			33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Muteahhithlik karne no.			
8690045365								41. Sigorta sicil no.			
25. Adres			26. İmza			35. Adres		36. İmza			
Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 5.Sokak No.:B AFYONKARAHİSAR			<i>Dünl</i>					43. Adres			
45. Yapının kullanılma amacı			46. Üstte sayı		47. Tınoktım (m <sup>2</sup> )		48. Betoner yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı		
Fabrika Binası A			1		1296.00 m <sup>2</sup>		1		2		
Fabrika Binası B			1		2158.00 m <sup>2</sup>		2		2		
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı			53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		56. Harca kat sayısı		
2			2		3454.00 m <sup>2</sup>		3454.00 m <sup>2</sup>		---		
57. Yapının yol kotu alt kat sayısı			58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı		60. Yapının sınıfı		61. Yapının grubu		
---			1		---		II		B		
64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TTL)			65. Yapının inşaat maliyeti (TTL)		66. Yapının arsa değeri (TTL)		67. Arsa değerli yapının maliyeti (TTL)				
205,00.-			708.000,00.-		42.500,00.-		750.500,00.-				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER											
68. İSITMA SİSTEMİ		70. TESİSLER			72. DİĞER KULLANIM ALANLARI			74. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Eraktan ısıtılma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klimalar		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın boruları <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesepitik <input type="checkbox"/> Airtma			<input type="checkbox"/> Kütüphane <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyru suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu			<input type="checkbox"/> Yrma (Kagıt) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tuval kalıp <input type="checkbox"/> Yarı otomatik <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gıbetör	
69. YAKIT CİNSİ		71. SIKAK Sİ						75. DİŞEME			
<input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Tuval-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Tesis Şekli <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Su ısıtma <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/>			Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal			<input type="checkbox"/> Plak Kirpiç <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Anadol <input type="checkbox"/> Ahşap			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının Tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekani ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet ..... daire..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.											
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN					KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
76. Tarih ve numarası		77. Ünitelerin adı		Konutun Salon /bath oda sayısı		1. 0bath		2. 0bath			
				78. Baitre sayısı							
				79. Parke olan daire sayısı							
				80. Bir dairenin m <sup>2</sup> ölçümü							













## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

### Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

### Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN