



**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.



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



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 Kagit 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 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 kurallara 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 m²'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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

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

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

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



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

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



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

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



Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 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.

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

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

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



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

Yerinde yapılan incelemelerde; kadastral paftaya işlenmiş durumuna göre 2.163 m2 yapı inşaat alanlı olması gereken yapının, yerinde 2.795 m2 yapı inşaat alanlı 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 alanlı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde; yapının mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının iç zeminleri seramik kaplı, duvarları boyalıdır. Pencerelemi 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.

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

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



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

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

Sundurmalar: Ruhsatları yoktur ve mimari projede görünmemektedir.

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

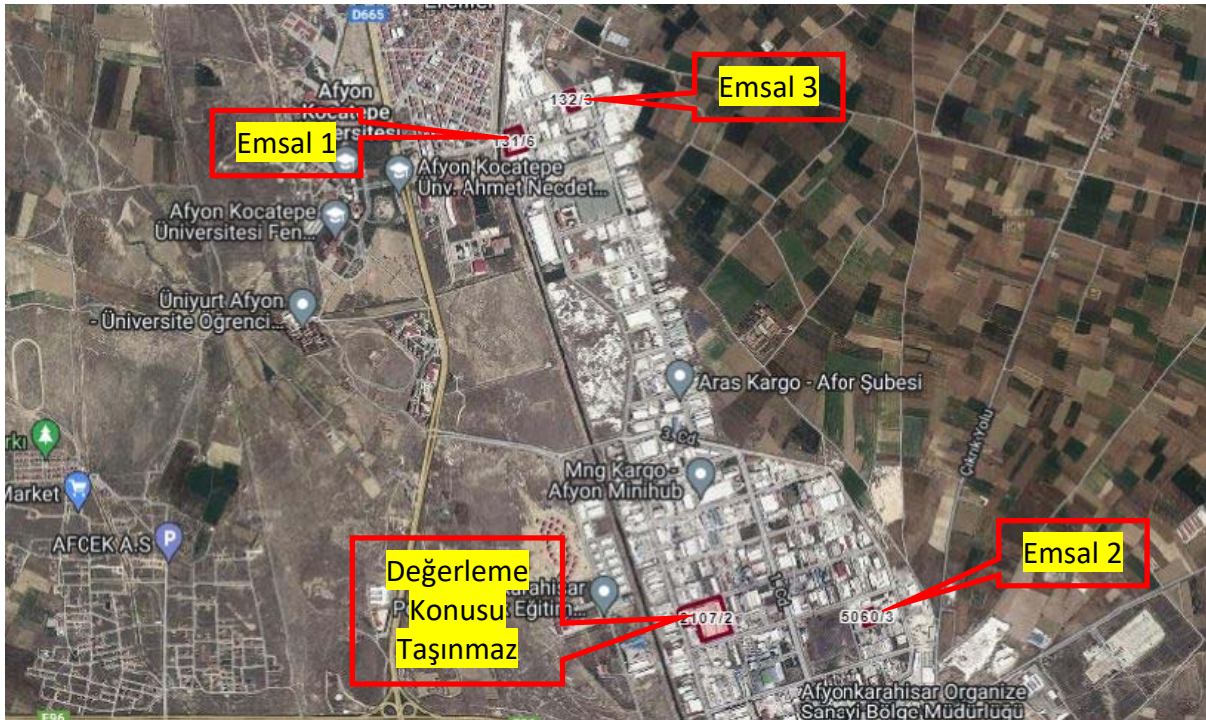
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

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: $(6.100 \text{ m}^2 \times 1.700.- \text{ TL} \times 0,60) = \sim 6.222.000.- \text{ TL}$; Mütahhitlik karı (% 10): 1.350.000.- TL; Arsa metrekaresi satış fiyatı: $((13.500.000.- \text{ TL} - 6.222.000.- \text{ TL} - 1.350.000.- \text{ TL}) / 11.331,04 \text{ m}^2) = 523.- \text{ TL}$]

- **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; değerleme 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, değerleme konusu taşınmazın arsasının metrekare satış fiyatının 575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme 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
		17.474				44.891.250		8.978.250	35.913.000



Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma (*emsa*) 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 değerlemesinde 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 değerlemesinde 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
				41.820.250



BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu 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 Gerekler, 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 m² 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 değerlemesinde 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 Kagit 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.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

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 Yüzölçümü(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:	
Mevki:	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. Kargir Mermer Fayans Ve Plaka Fab. İdare Binası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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	-

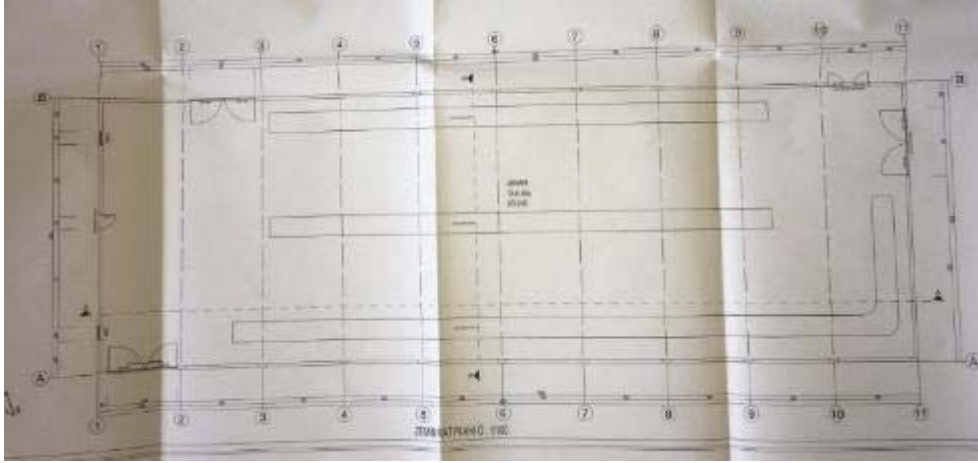
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın 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	-
						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 04-12-2020 41205	

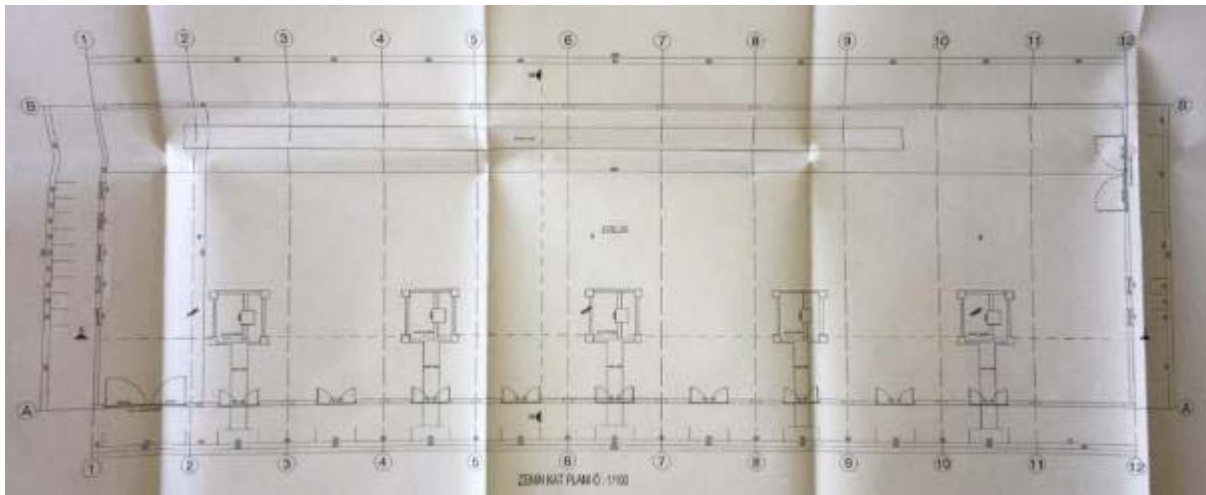
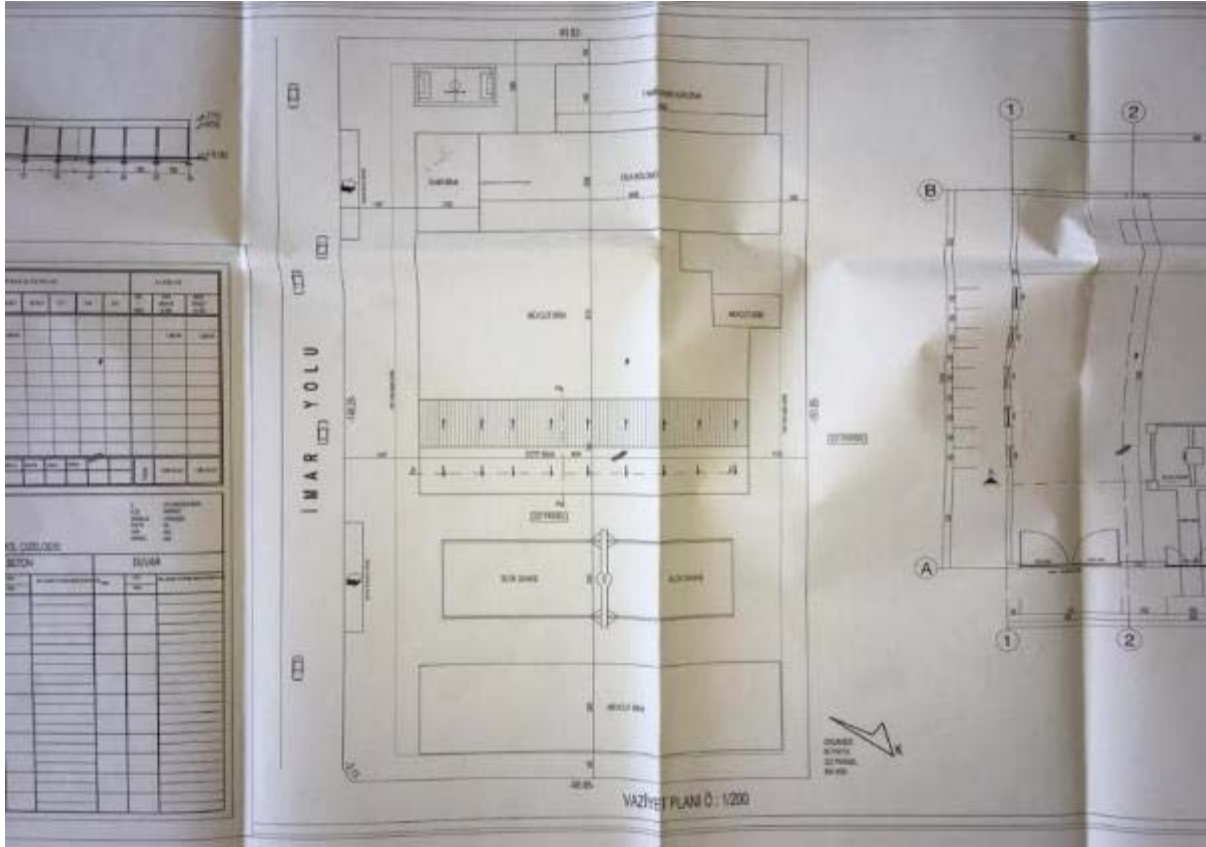
6.4. İmar Paftası



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



MİMARİ PROJE			
PROJE SAHİBİ	ADI	YERİ	PROJE NO
	SOYADI	İL	
	İŞİ	İL	
	İŞİ	İL	
PROJE MÜELLİFİ	ADI	YERİ	PROJE NO
	SOYADI	İL	
	İŞİ	İL	
	İŞİ	İL	
FENİ NİSİL	ADI	YERİ	PROJE NO
	SOYADI	İL	
	İŞİ	İL	
	İŞİ	İL	
BU PROJEYİ TASLAVI SİSTEMLERİ, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK SAHİ FİRMY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6355 VE 7383 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HÂBERİ VE ONAYI OLARAK İMZA VE MİMARİ PROJEYİ TASLAVI SİSTEMİNDE DEĞİŞİMLİ YAPILANIR.			
HEDEF MİMARLIK			
ADRES: 2. Dönüşüm mah. 1. katın 58. Kat. 33. D. 10. Telefon: 0-212-212 48 48 AFYONKARAHİSAR			
MİMARİ KONTROLÜNE TABİ MİMARİ GÖRÜMLER 1. MİMARİ KONTROLÜNE TABİ MİMARİ GÖRÜMLERİN MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK SAHİ FİRMY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6355 VE 7383 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HÂBERİ VE ONAYI OLARAK İMZA VE MİMARİ PROJEYİ TASLAVI SİSTEMİNDE DEĞİŞİMLİ YAPILANIR. 2. MİMARİ KONTROLÜNE TABİ MİMARİ GÖRÜMLERİN MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK SAHİ FİRMY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6355 VE 7383 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HÂBERİ VE ONAYI OLARAK İMZA VE MİMARİ PROJEYİ TASLAVI SİSTEMİNDE DEĞİŞİMLİ YAPILANIR. 3. MİMARİ KONTROLÜNE TABİ MİMARİ GÖRÜMLERİN MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK SAHİ FİRMY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6355 VE 7383 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HÂBERİ VE ONAYI OLARAK İMZA VE MİMARİ PROJEYİ TASLAVI SİSTEMİNDE DEĞİŞİMLİ YAPILANIR. 4. MİMARİ KONTROLÜNE TABİ MİMARİ GÖRÜMLERİN MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK SAHİ FİRMY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6355 VE 7383 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HÂBERİ VE ONAYI OLARAK İMZA VE MİMARİ PROJEYİ TASLAVI SİSTEMİNDE DEĞİŞİMLİ YAPILANIR. 5. MİMARİ KONTROLÜNE TABİ MİMARİ GÖRÜMLERİN MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜN OLARAK SAHİ FİRMY VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6355 VE 7383 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HÂBERİ VE ONAYI OLARAK İMZA VE MİMARİ PROJEYİ TASLAVI SİSTEMİNDE DEĞİŞİMLİ YAPILANIR.			
PROJE SAHİBİ	PROJE MÜELLİFİ	FENİ NİSİL	
TUREKS İÇ VE DİŞ TİC.A.Ş. YE AİT MERMER ESTE BÖLÜMÜ İŞYERİ MİMARİ PROJESİ	HEDEF MİMARLIK	HEDEF MİMARLIK	
T.M.M.O.B. ONAY			
BELEDİYE ONAY			





MİMARİ PROJE			
KİŞİLER	AD SOYAD	AFYONKARAHİSAR	TARİH
	TELEFON	0506 333 3333	
	TELEFAX	0506 333 3333	
	TELEFON	0506 333 3333	
KİŞİLER	AD SOYAD	AFYONKARAHİSAR	TARİH
	TELEFON	0506 333 3333	
	TELEFAX	0506 333 3333	
	TELEFON	0506 333 3333	

BU PROJEDEN TASLIMIYI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNÜKÜR SİMAK SAYI, İFİOR VE SANAT İŞLERİ
HAKKINDAKİ KANUN, İKİSİ VE TİBİ SİYİTİ T.M.M.D.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARİN HAKKARI VE
ONAYI OLUNDAN PROJEDEN VE MİMARİ PROJEDEN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.

HEDEF MİMARLIK

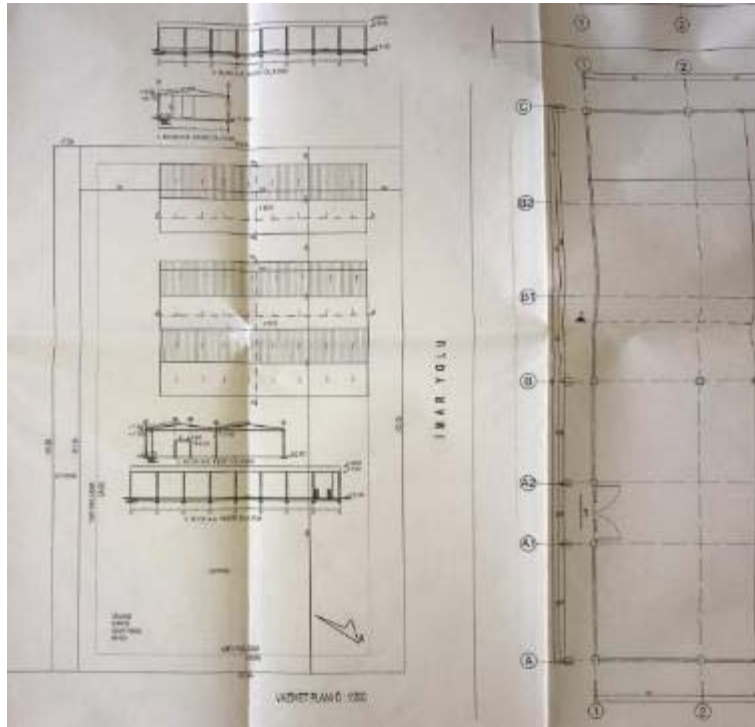
ADRESİ: 2. Cumhuriyet mah. Y.İskele SK. Kat:3 D.10 70600; 0-272-212 40 40 AFYONKARAHİSAR

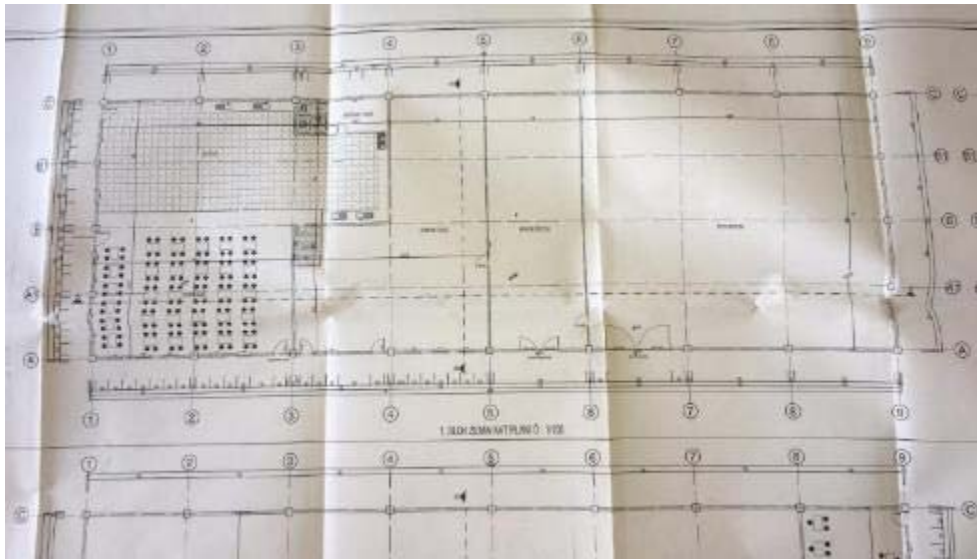
PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ

- 1- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 2- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 3- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 4- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 5- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 6- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 7- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 8- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 9- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.
- 10- PROJE KONTROLÜ KİŞİLERİNİN GÖREVLERİ, ÇİZİMİ YAPAN VE ÇİZİMİ YAPANIN TASLIMIYI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.

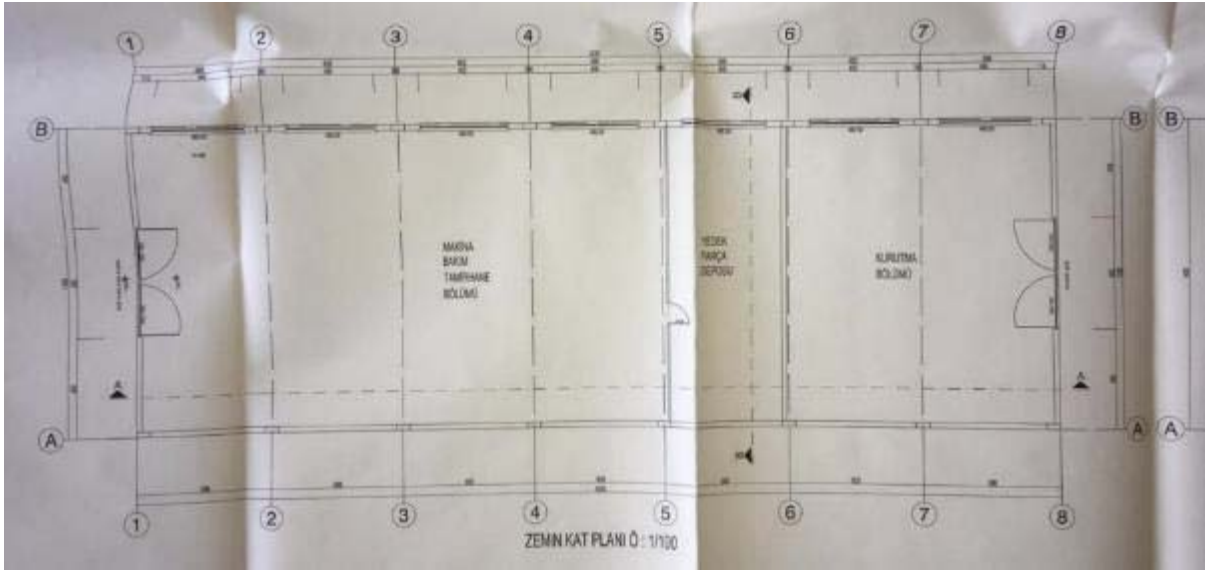
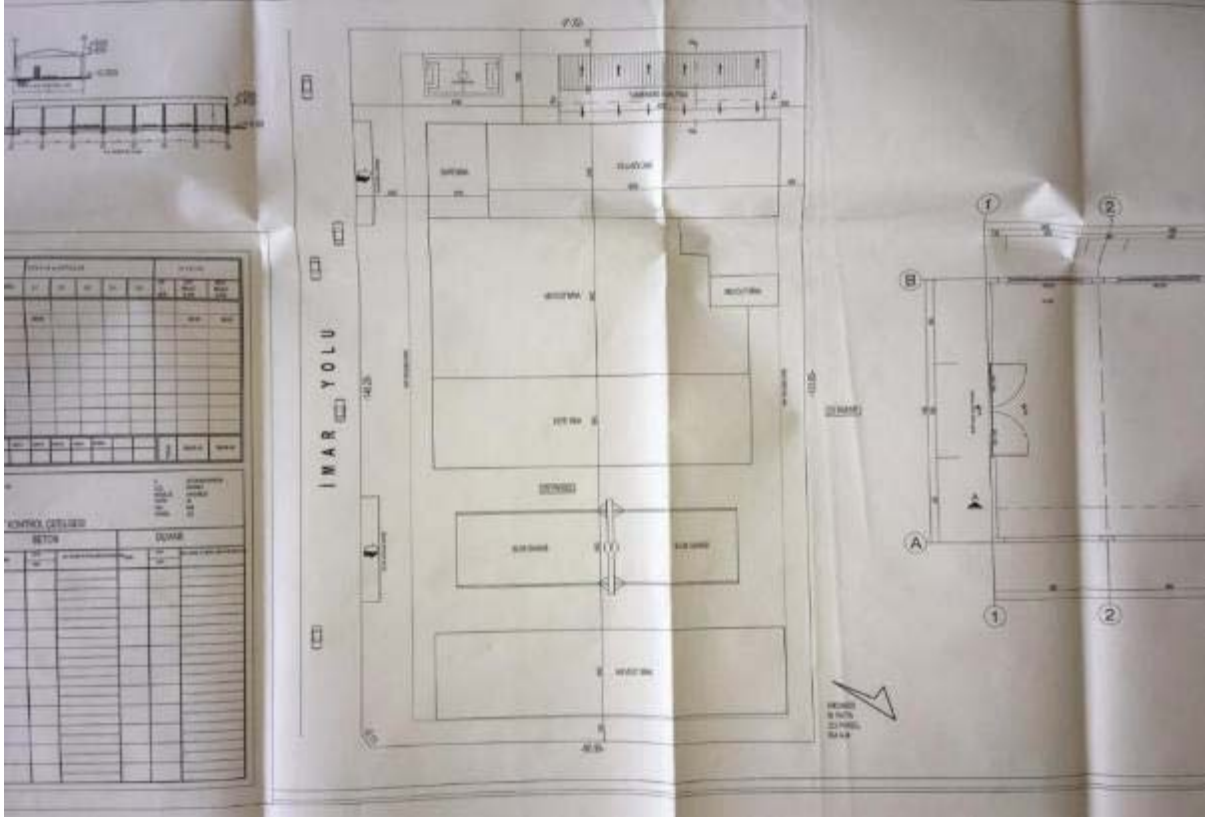
PROJE SAHİSİ	PROJE MÜELLİFİ	FENİ VESİLİ
TUREKS İÇ VE DİŞ TİC.A.Ş.'YE AT YEMEKHANE,DEPO-İŞYERİ PREFABRİK MİMARİ PROJESİ	AFYONKARAHİSAR 0506 333 3333 0506 333 3333	AFYONKARAHİSAR 0506 333 3333 0506 333 3333

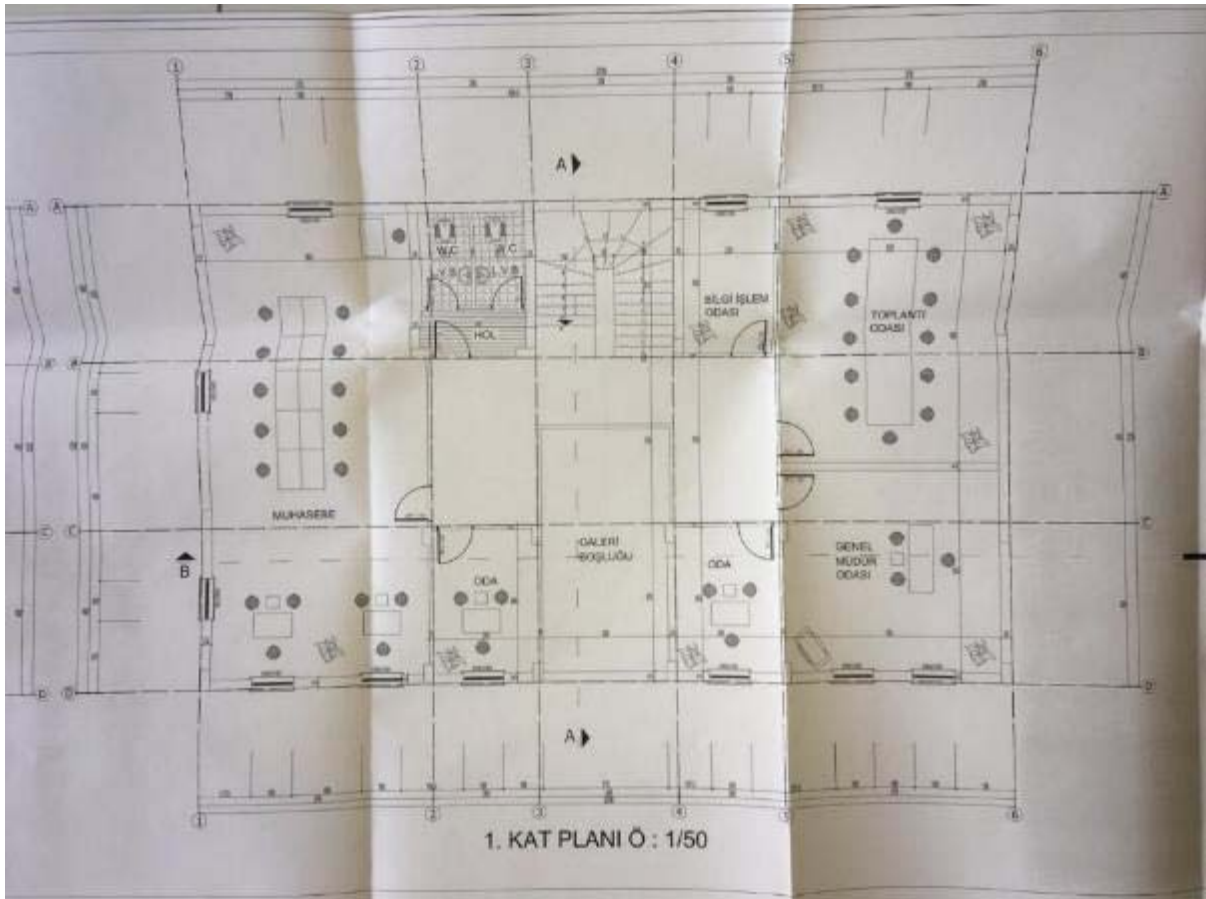
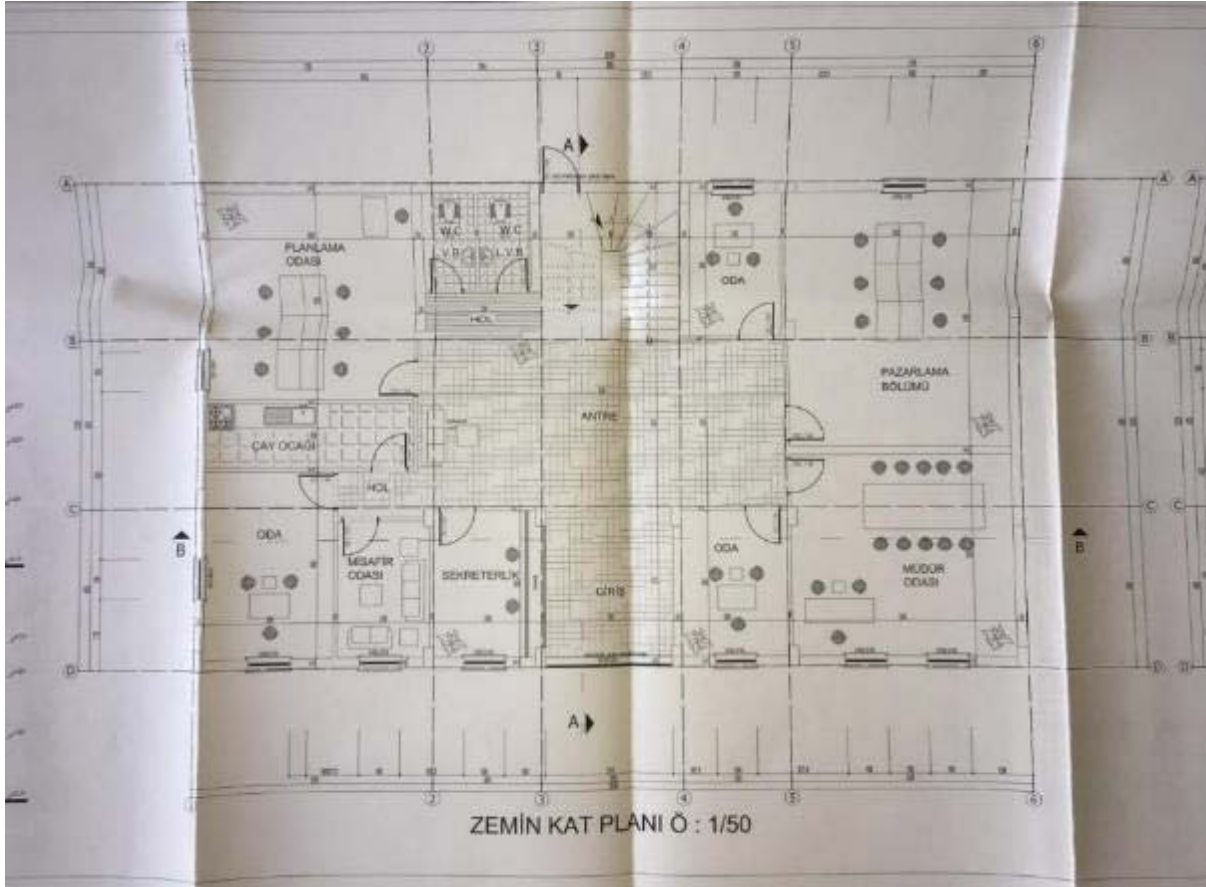
T.M.M.B. ONAY	BELEDİYE ONAY
BELEDİYE ONAY 24.12.2006 AFYONKARAHİSAR 0506 333 3333 0506 333 3333	BELEDİYE ONAY 24.12.2006 AFYONKARAHİSAR 0506 333 3333 0506 333 3333



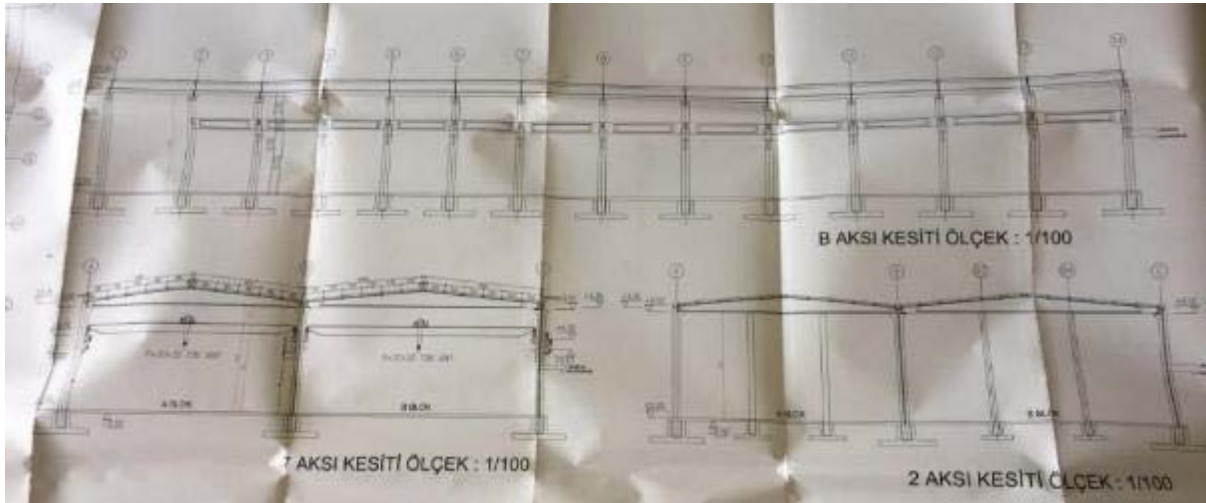
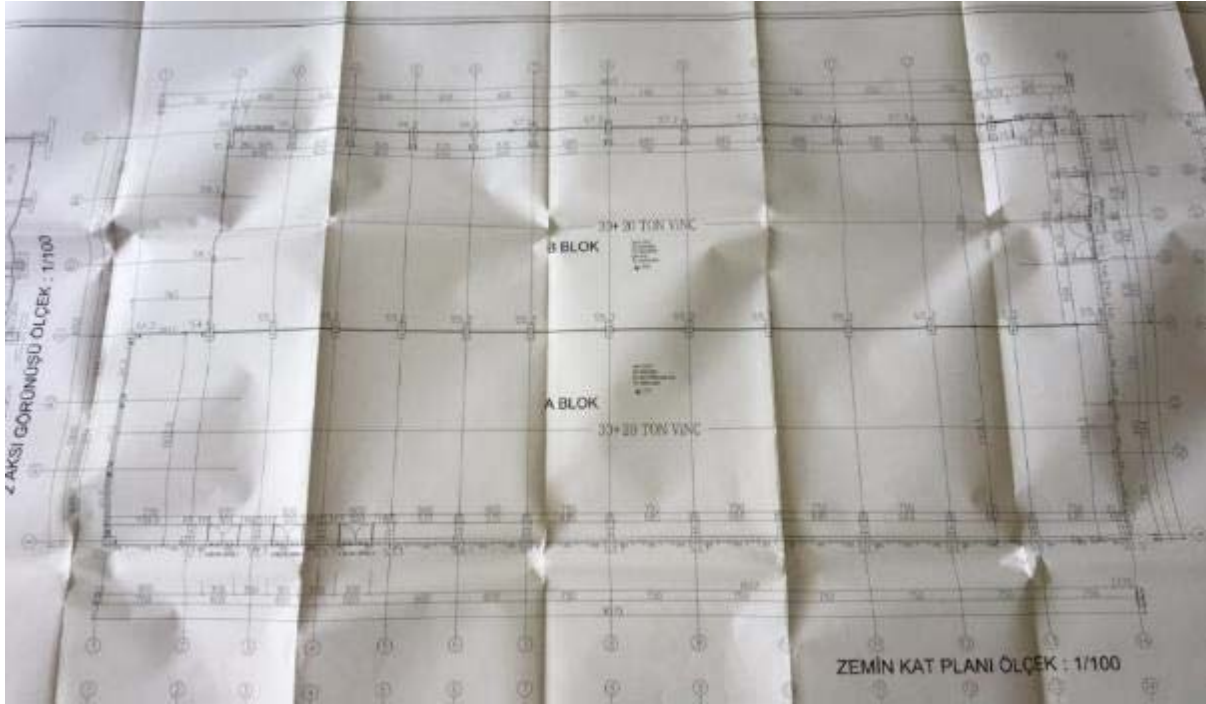


www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12











5.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 1 0 6			
1. Ruhsata veren kurum AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ İl: AFYONKARAHİSAR		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 07/02/2006		4. Ruhsat no 01 / 01	
İlçe: -M-		5. Plan no 90		6. Ada no 654		7. Parsel no 222	
İmar planı onay tarihi 17/12/1985		9. Parselasyon planı onay tarihi 25/11/1992		10. İmar durumu tarihi ve No 21/10/2005 - 01/42			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sanayi Parseli 14140,20 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve No			
14. Zemin etüdü onay tarihi ---		15. ÇED raporu onay tarihi ---		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 07/02/2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 07/02/2009	
18. Ruhsat geçerlilik tarihi 07/02/2009							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı ünvanı Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş. ☒ Fizik ☐ Kurum		24. Adı soyadı ünvanı		25. Unvanı		34. Adı soyadı ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Kocatepe V.D.		26. Kurum sicil no		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		36. Büro tescil no	
21. Vergi dairesi sicil no 8690045365		28. Vergi dairesi sicil no		30. Sigorta sicil no		37. Oda belge no	
22. Adres Organize Sanayi Bölgesi 1.Cadde 5.Sokak No:8 Afyonkarahisar		29. Sigorta sicil no		31. Mühür/Şirket kare no		38. Sigorta sicil no	
23. Adres		30. Şirketin kuruluş tarihi ve no		32. İmza		39. Şirketin kuruluş tarihi ve no	
24. Adres		31. İmza		40. Adres		41. İmza	
25. Adres		32. İmza		42. Adres		43. İmza	
26. Adres		33. İmza		44. Adres		45. İmza	
27. Adres		34. İmza		46. Adres		47. İmza	
28. Adres		35. İmza		48. Adres		49. İmza	
29. Adres		36. İmza		50. Adres		51. İmza	
30. Adres		37. İmza		52. Adres		53. İmza	
31. Adres		38. İmza		54. Adres		55. İmza	
32. Adres		39. İmza		56. Adres		57. İmza	
33. Adres		40. İmza		58. Adres		59. İmza	
34. Adres		41. İmza		59. Adres		60. İmza	
35. Adres		42. İmza		60. Adres		61. İmza	
36. Adres		43. İmza		61. Adres		62. İmza	
37. Adres		44. İmza		62. Adres		63. İmza	
38. Adres		45. İmza		63. Adres		64. İmza	
39. Adres		46. İmza		64. Adres		65. İmza	
40. Adres		47. İmza		65. Adres		66. İmza	
41. Adres		48. İmza		66. Adres		67. İmza	
42. Adres		49. İmza		67. Adres		68. İmza	
43. Adres		50. İmza		68. Adres		69. İmza	
44. Adres		51. İmza		69. Adres		70. İmza	
45. Adres		52. İmza		70. Adres		71. İmza	
46. Adres		53. İmza		71. Adres		72. İmza	
47. Adres		54. İmza		72. Adres		73. İmza	
48. Adres		55. İmza		73. Adres		74. İmza	
49. Adres		56. İmza		74. Adres		75. İmza	
50. Adres		57. İmza		75. Adres		76. İmza	
51. Adres		58. İmza		76. Adres		77. İmza	
52. Adres		59. İmza		77. Adres		78. İmza	
53. Adres		60. İmza		78. Adres		79. İmza	
54. Adres		61. İmza		79. Adres		80. İmza	
55. Adres		62. İmza		80. Adres		81. İmza	
56. Adres		63. İmza		81. Adres		82. İmza	
57. Adres		64. İmza		82. Adres		83. İmza	
58. Adres		65. İmza		83. Adres		84. İmza	
59. Adres		66. İmza		84. Adres		85. İmza	
60. Adres		67. İmza		85. Adres		86. İmza	
61. Adres		68. İmza		86. Adres		87. İmza	
62. Adres		69. İmza		87. Adres		88. İmza	
63. Adres		70. İmza		88. Adres		89. İmza	
64. Adres		71. İmza		89. Adres		90. İmza	
65. Adres		72. İmza		90. Adres		91. İmza	
66. Adres		73. İmza		91. Adres		92. İmza	
67. Adres		74. İmza		92. Adres		93. İmza	
68. Adres		75. İmza		93. Adres		94. İmza	
69. Adres		76. İmza		94. Adres		95. İmza	
70. Adres		77. İmza		95. Adres		96. İmza	
71. Adres		78. İmza		96. Adres		97. İmza	
72. Adres		79. İmza		97. Adres		98. İmza	
73. Adres		80. İmza		98. Adres		99. İmza	
74. Adres		81. İmza		99. Adres		100. İmza	
75. Adres		82. İmza		100. Adres		101. İmza	
76. Adres		83. İmza		101. Adres		102. İmza	
77. Adres		84. İmza		102. Adres		103. İmza	
78. Adres		85. İmza		103. Adres		104. İmza	
79. Adres		86. İmza		104. Adres		105. İmza	
80. Adres		87. İmza		105. Adres		106. İmza	
81. Adres		88. İmza		106. Adres		107. İmza	
82. Adres		89. İmza		107. Adres		108. İmza	
83. Adres		90. İmza		108. Adres		109. İmza	
84. Adres		91. İmza		109. Adres		110. İmza	
85. Adres		92. İmza		110. Adres		111. İmza	
86. Adres		93. İmza		111. Adres		112. İmza	
87. Adres		94. İmza		112. Adres		113. İmza	
88. Adres		95. İmza		113. Adres		114. İmza	
89. Adres		96. İmza		114. Adres		115. İmza	
90. Adres		97. İmza		115. Adres		116. İmza	
91. Adres		98. İmza		116. Adres		117. İmza	
92. Adres		99. İmza		117. Adres		118. İmza	
93. Adres		100. İmza		118. Adres		119. İmza	
94. Adres		101. İmza		119. Adres		120. İmza	
95. Adres		102. İmza		120. Adres		121. İmza	
96. Adres		103. İmza		121. Adres		122. İmza	
97. Adres		104. İmza		122. Adres		123. İmza	
98. Adres		105. İmza		123. Adres		124. İmza	
99. Adres		106. İmza		124. Adres		125. İmza	
100. Adres		107. İmza		125. Adres		126. İmza	
101. Adres		108. İmza		126. Adres		127. İmza	
102. Adres		109. İmza		127. Adres		128. İmza	
103. Adres		110. İmza		128. Adres		129. İmza	
104. Adres		111. İmza		129. Adres		130. İmza	
105. Adres		112. İmza		130. Adres		131. İmza	
106. Adres		113. İmza		131. Adres		132. İmza	
107. Adres		114. İmza		132. Adres		133. İmza	
108. Adres		115. İmza		133. Adres		134. İmza	
109. Adres		116. İmza		134. Adres		135. İmza	
110. Adres		117. İmza		135. Adres		136. İmza	
111. Adres		118. İmza		136. Adres		137. İmza	
112. Adres		119. İmza		137. Adres		138. İmza	
113. Adres		120. İmza		138. Adres		139. İmza	
114. Adres		121. İmza		139. Adres		140. İmza	
115. Adres		122. İmza		140. Adres		141. İmza	
116. Adres		123. İmza		141. Adres		142. İmza	
117. Adres		124. İmza		142. Adres		143. İmza	
118. Adres		125. İmza		143. Adres		144. İmza	
119. Adres		126. İmza		144. Adres		145. İmza	
120. Adres		127. İmza		145. Adres		146. İmza	
121. Adres		128. İmza		146. Adres		147. İmza	
122. Adres		129. İmza		147. Adres		148. İmza	
123. Adres		130. İmza		148. Adres		149. İmza	
124. Adres		131. İmza		149. Adres		150. İmza	
125. Adres		132. İmza		150. Adres		151. İmza	
126. Adres		133. İmza		151. Adres		152. İmza	
127. Adres		134. İmza		152. Adres		153. İmza	
128. Adres		135. İmza		153. Adres		154. İmza	
129. Adres		136. İmza		154. Adres		155. İmza	
130. Adres		137. İmza		155. Adres		156. İmza	
131. Adres		138. İmza		156. Adres		157. İmza	
132. Adres		139. İmza		157. Adres		158. İmza	
133. Adres		140. İmza		158. Adres		159. İmza	
134. Adres		141. İmza		159. Adres		160. İmza	
135. Adres		142. İmza		160. Adres		161. İmza	
136. Adres		143. İmza		161. Adres		162. İmza	
137. Adres		144. İmza		162. Adres		163. İmza	
138. Adres		145. İmza		163. Adres		164. İmza	
139. Adres		146. İmza		164. Adres		165. İmza	
140. Adres		147. İmza		165. Adres		166. İmza	
141. Adres		148. İmza		166. Adres		167. İmza	
142. Adres		149. İmza		167. Adres		168. İmza	
143. Adres		150. İmza		168. Adres		169. İmza	
144. Adres		151. İmza		169. Adres		170. İmza	
145. Adres		152. İmza		170. Adres		171. İmza	
146. Adres		153. İmza		171. Adres		172. İmza	
147. Adres		154. İmza		172. Adres		173. İmza	
148. Adres		155. İmza		173. Adres		174. İmza	
149. Adres		156. İmza		174. Adres		175. İmza	
150. Adres		157. İmza		175. Adres		176. İmza	
151. Adres		158. İmza		176. Adres		177. İmza	
152. Adres		159. İmza		177. Adres		178. İmza	
153. Adres		160. İmza		178. Adres		179. İmza	
154. Adres		161. İmza		179. Adres		180. İmza	
155. Adres		162. İmza		180. Adres		181. İmza	
156. Adres		163. İmza		181. Adres		182. İmza	
157. Adres		164. İmza		182. Adres		183. İmza	
158. Adres		165. İmza		183. Adres		184. İmza	
159. Adres		166. İmza		184. Adres		185. İmza	
160. Adres		167. İmza		185. Adres		186. İmza	
161. Adres		168. İmza		186. Adres		187. İmza	
162. Adres		169. İmza		187. Adres		188. İmza	
163. Adres		170. İmza		188. Adres		189. İmza	
164. Adres		171. İmza		189. Adres		190. İmza	
165. Adres		172. İmza		190. Adres		191. İmza	
166. Adres		173. İmza		191. Adres		192. İmza	
167. Adres		174. İmza		192. Adres		193. İmza	
168. Adres		175. İmza		193. Adres		194. İmza	
169. Adres		176. İmza		194. Adres		195. İmza	
170. Adres		177. İmza		195. Adres		196. İmza	
171. Adres		178. İmza		196. Adres		197. İmza	
172. Adres		179. İmza		197. Adres		198. İmza	
173. Adres		180. İmza		198. Adres		199. İmza	
174. Adres		181. İmza		199. Adres		200. İmza	
175. Adres		182. İmza		200. Adres		201. İmza	
176. Adres		183. İmza		201. Adres		202. İmza	
177. Adres		184. İmza		202. Adres		203. İmza	
178. Adres		185. İmza		203. Adres		204. İmza	
179. Adres		186. İmza		204. Adres		205. İmza	
180. Adres		187. İmza		205. Adres		206. İmza	
181. Adres		188. İmza		206. Adres		207. İmza	
182. Adres		189. İmza		207. Adres		208. İmza	
183. Adres		190. İmza		208. Adres		209. İmza	
184. Adres		191. İmza		209. Adres		210. İmza	
185. Adres		192. İmza		210. Adres		211. İmza	
186. Adres		193. İmza		211. Adres		212. İmza	
187. Adres		194. İmza		212. Adres		213. İmza	
188. Adres		195. İmza		213. Adres		214. İmza	
189. Adres		196. İmza		214. Adres		215. İmza	
190. Adres		197. İmza		215. Adres		216. İmza	
191. Adres		198. İmza		216. Adres		217. İmza	
192. Adres		199. İmza		217. Adres		218. İmza	
193. Adres		200. İmza		218. Adres		219. İmza	
194. Adres		201. İmza		219. Adres		220. İmza	
195. Adres		202. İmza		220. Adres		221. İmza	
196. Adres		203. İmza		221. Adres		222. İmza	
197. Adres		204. İmza		222. Adres		223. İmza	
198. Adres		205. İmza		223. Adres		224. İmza	
199. Adres		206. İmza		224. Adres		225. İmza	
200. Adres		207. İmza		225. Adres		226. İmza	
201. Adres		208. İmza		226. Adres		227. İmza	
202. Adres		209. İmza		227. Adres		228. İmza	
203. Adres		210. İmza		228. Adres		229. İmza	
204. Adres		211. İmza		229. Adres		230. İmza	

**YAPI RUHSATI**

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

1. Ruhsatı veren kurum AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ 2. AFYONKARAHİSAR		2. Ruhsatın veriliş amacı 68 Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fonoetik ☐ İstinat duvarı ☐ Balçık duvarı ☐ ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		4. Ruhsat no 01 / 28	
5. Paha no 21-K-IIc		6. Ada no 654		7. Panel no 222		8. Paha no 222	
9. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		10. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2009		11. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2009		12. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2009	
13. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		14. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		15. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		16. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
17. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		18. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		19. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		20. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
21. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		22. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		23. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		24. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
25. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		26. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		27. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		28. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
29. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		30. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		31. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		32. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
33. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		34. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		35. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		36. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
37. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		38. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		39. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		40. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
41. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		42. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		43. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		44. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
45. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		46. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		47. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		48. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
49. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		50. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		51. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		52. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
53. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		54. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		55. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		56. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
57. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		58. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		59. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		60. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
61. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		62. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		63. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		64. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
65. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		66. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		67. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		68. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
69. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		70. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		71. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		72. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
73. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		74. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		75. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		76. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
77. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		78. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		79. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		80. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
81. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		82. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		83. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		84. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
85. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		86. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		87. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		88. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
89. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		90. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		91. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		92. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
93. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		94. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		95. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		96. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
97. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		98. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		99. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		100. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	



YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ AFYONKARAHİSAR		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tashilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesheptik ☐ İstimat devarı ☐ Buhçe devarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006		4. Ruhsat no. 01 / 29	
5. Pafta no. 21-K-IIc		6. Ada no. 654		7. Parcel no. 226		8. Ruhsatın onay tarihi 28/12/2006	
9. Parselasyon planı onay tarihi 17/12/1985		10. İnşaat durumu tarihi ve No. 17/11/2006 - 01/32		11. Parselin kullanımı amacı ve alanı (m ²) Sanayi Parseli 14140,20m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve No. 15.11.1993 / 6198		14. Zemin etekli onay tarihi 13/12/2006		15. ÇED raporu onay tarihi ---		16. Planlama inşaatı başlama tarihi 28/12/2006	
17. Planlama inşaatı bitirme tarihi 28/12/2009		18. Ruhsat geçerlilik tarihi 28/12/2009		19. Adı soyadı ünvanı Tureks Turunç Madencilik Dış Tic. A.Ş.		20. Adı soyadı ünvanı YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
21. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		22. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		23. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		24. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
25. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		26. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		27. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		28. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
29. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		30. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		31. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		32. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
33. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		34. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		35. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		36. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
37. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		38. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		39. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		40. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
41. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		42. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		43. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		44. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
45. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		46. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		47. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		48. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
49. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		50. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		51. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		52. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
53. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		54. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		55. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		56. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
57. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		58. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		59. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		60. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
61. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		62. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		63. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		64. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
65. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		66. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		67. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		68. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
69. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		70. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		71. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		72. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
73. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		74. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		75. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		76. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
77. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		78. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		79. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		80. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
81. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		82. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		83. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		84. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
85. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		86. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		87. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		88. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
89. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		90. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		91. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		92. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
93. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		94. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		95. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		96. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
97. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		98. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		99. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN		100. Adı soyadı ünvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	

[illegible]



5.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Belge Takip No: 0 0 0 0 0 7 0 6					
1. Belgeli resmi kurum		2. Belgelin veriliş amacı: ☐ Korum kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni		4. Belgelin onay tarihi		5. Belge no.			
AFYONKARAHİSAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ		3. Belgeli esas ruhsat: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesheptik ☐ İstisnai durum ☐ Başka davası ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐		14/04/2006		01 / 07			
İl: AFYONKARAHİSAR		9. İmar planı onay tarihi		10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no.sı			
İlçe: -M-		17/12/1985		25/11/1992		21/10/2005 01/42			
Bucak: --		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)			
Köy: --		---		---		Sanayi 13938,20 m ²			
Belediye: AFYONKARAHİSAR		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no		18. Tadilat ruhsatı tarihi		15. Tapu tescil belgesi resmi kurum			
Mahalle: Çetinkaya		07/02/2006 01/01		---		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi			
Muhtarlık: Karşıyaka		---		---		Tapu Sicil Müdürlüğü 17/08/1993 4166			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN					
22. Adı ve soyadı unvanı		27. Adı soyadı unvanı		28. Riskli durumu		37. Adı soyadı unvanı			
Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Tic. A.Ş.						38. Oda sicil no.			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dairesi		39. Bim tescil no.			
Kocatepe V.D.						40. Oda belge no.			
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		41. Sigorta sicil no.			
8690045365						42. Sözleşme tarihi ve no.			
25. Adres		35. Adres		36. İmza		43. Adres			
Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde 5. Sokak No.:B AFYONKARAHİSAR						44. İmza			
45. Yapının kullanılma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Betonarme yapı sayısı			
Fabrika Binası A		1		1296,00 m ²		1			
Fabrika Binası B		1		2158,00 m ²		2			
						52. Toplam bağımsız bölüm sayısı			
						2			
						53. Toplam bağımsız bölüm alanı (m ²)			
						3454,00 m ²			
						54. Yapı inşaat alanı (m ²)			
						3454,00 m ²			
						55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)			
						3454,00 m ²			
						56. Yapının yol kotu alt kat sayısı			
						1			
						57. Yapının yol kotu üst kat sayısı			
						1			
						58. Yapının toplam kat sayısı			
						II			
						59. Harce kat sayısı			
						8			
						60. Yapının inşaat maliyeti (TL)			
						708.000,00,-			
						61. Yapının arsa değeri (TL)			
						42.500,00,-			
						62. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)			
						750.500,00,-			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSLER		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIYI SİSTEMLERİ			
☐ Eraktan ısıtılmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klimalar ☐		☒ Yangın tesisatı ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fesheptik ☐ Arıtma ☐		☐ Kümülrik ☐ Sigorta ☐ Otomatik ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu ☐		☐ Yırtma (Kagit) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Terzide dokuma ☐ Kompozit ☒ Prefabrik ☐		74. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taç ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gıbetör ☐	
69. YAKIT CİNSİ ☒ Kuru yakıt ☐ Gaz ☐ Tünel-öl ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik ☐		71. SIKAR SÜ ☐ Temin şekli ☐ Soğutma ☐ Rüzgar ☐ Güneş kolektörü ☐ Mühürlek ☐		Yakıt Cinsi ☐ Hız ☐ LPG ☐ Rüzgar ☐ Elektrik ☐ Termal ☐		75. DİŞEME ☐ Plak Kırp ☐ Marmar döşeme ☐ Asfalt ☐ 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. Mekân 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 onay tarihi		77. Ünitelerin adı		Konutan Salon		1			
				Tahvil oda sayısı		00ah			
				78. Baire sayısı					
				79. Parke olan daire sayısı					
				80. Bir dairenin süzölçümü					

[illegible]

[illegible]



6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014

No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008

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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN