

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Fabrika Değerleme Raporu

01.01.2026

İmişehir Mahalesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, No:33, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi,
24118 Ada 6 Parsel, Odunpazarı / ESKİŞEHİR



Takdim :

Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 MOSB 3.Kısım
Yunusemre / MANİSA

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Konu: Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi'nde konumlu 24118 Ada 6 Parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi'nde konumlu 24118 Ada 6 Parselde yer alan Arsa nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	01.01.2026 / TKNK-202500004
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	31.12.2025
Değerlemesi Yapılan Mülk	Natamam Fabrika
Gayrimenkulün Adresi	75. Yıl Osb Mah. Fatih Sultan Mehmet Blv. No:33, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (1/1)
Mevcut Kullanımı	Arsa (Üzerinde fabrika tesisi projesi inşa edilmektedir.)
Mevcut Kullanıcı	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
İmar Durumu	Sanayi
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	58.577,87 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	35.911 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı
31.12.2025 Tarihi İtibariyle Mevcut Durum Pazar Değeri	860.000.000 TL + KDV
Raporu Hazırlayan	Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği, dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı.....	10
2.2. Değerin Tanımı.....	10
2.2.1. Pazar Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....	16
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	17
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.5. Taşınmazın Tanıtılması.....	18
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	18
3.5.2. Fiziksel Özellikler	20
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	26
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	26
4. PIYASA ARAŞTIRMASI	27
4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması	27
4.2. Satılık Fabrika Emsal Araştırması	28
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	29
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	29
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	29
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	30
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	30
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	30
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	30
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	30
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	31
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	32
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	32
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	32
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	32

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	33
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	33
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	33
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	34
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	34
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	35
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	38
DIŞ MEKAN VE İÇ MEKAN GÖRSELLERİ	38
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	74

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. Ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 01.01.2026 tarihli, TKNK-202500004 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Gürkan KURTOĞLU ve Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN tarafından 26.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 30.12.2025 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 01.01.2026 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 31.12.2025 tarihli değerler aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 31.12.2025 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Adres : Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 MOSB 3.Kısım
Yunusemre / MANİSA

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0236) 233 18 16
Fax :
Web : <https://teknikaplast.com.tr>

1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENG DEGERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ			
RAPOR NO	202300094	202400001	SPKF-202400421
RAPOR TARİHİ	20.11.2023	16.02.2024	13.01.2025
GAYRİMENKUL DEĞERİ	135.000.000,00 TL	198.500.000,00 TL	415.000.000,00 TL

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi İmişehir Mahallesi 24118 ada 6 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, İmişehir mahallesi 24118 ada 6 parselde konumlu gayrimenkulün 31.10.2025 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, İmişehir mahallesinde 24118 ada 6 parselde konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Eskişehir İli Genel Veriler



Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri olan İstanbul'a ve Türkiye'nin başkenti Ankara'ya yakın olması sebebi ile avantajlı konuma sahiptir. Eskişehir Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında konumlanmaktadır. Batısında Kütahya ve Bilecik, kuzeyinde Ankara ve Bolu, doğusunda Ankara, güneyinde

Afyon ve Konya sınırları ile çevrelenmiştir. Büyükşehir belediyesi olan 30 ilden bir tanesidir. Kentin bugün itibarı ile 14 ilçesi vardır. Tepebaşı ve Odunpazarı ilçeleri merkez ilçe niteliğindedir. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 15 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Eskişehir'in toplam 14 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Eskişehir'in Toplam Nüfusu 921.630 kişidir. Eskişehir'in nüfus bakımından 2023 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Odunpazarı, en az nüfuslu ilçesi de Han olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Alpu	10.072	Han	2.164	Mihalıçcık	7.959	Sivrihisar	20.258
Beylikova	5.723	İnönü	6.194	Odunpazarı	426.581	Tepebaşı	394.734
Çifteler	14.814	Mahmudiye	7.524	Sarıcakaya	4.534		
Günyüzü	5.261	Mihalgazi	2.934	Seyitgazi	12.878	Toplam	921.630

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2024)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden bir tanesi Eskişehir'dir. Tarım, hayvancılık ve sanayi sektörleri gelişmiştir.

13.960 km2 yüzölçümüne sahip olan Eskişehir ilinin %20,3 oranında yaklaşık 2.833,88 km2 bölümü 1. sınıf tarım arazisi niteliğindedir. Geniş ürün yelpazesi ile tarımsal girdiler şehir ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. 2023 yılı verilerine göre Türkiye genelinde elde edilen 35.164.253.000 \$ tarımsal ihracat değerine Eskişehir'in katkısı 95.158.000 \$ olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı verileri dahilinde 20'den fazla sayıda kişi istihdam eden kuruluşlarda toplam 103.147 kişi çalışmaktadır.

İhracatçı Firmaların Kanuni Merkezleri Bazında İhracat Performansı verilerine göre "1000 \$" bazında Eskişehir ili için 2024 yılında Ocak ayı 123.444,54, Şubat ayı 121.548,69, Mart ayı 129.725,82 tutarlarına ulaşılmıştır.

Tüik 2022 yılı verilerine göre Eskişehir, 183.319 TL GSYH değer ile Türkiye'nin 13. büyük ilidir.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Eskişehir, ülke ekonomisine katkı bakımından Türkiye'nin önemli illeri arasında yer almaktadır. Gelişmiş Organize Sanayi Bölgesi, küçük sanayi siteleri, kurumsal ticari işletmeler, kamu kuruluşları, tarımsal faaliyetler ve turizm gelirleri bakımından oldukça önemli bir paya sahiptir.

Ticaret ve Sanayi

Cumhuriyet öncesi ekonomisi tamamen tarıma dayalı olan kentte 1894 yılında kurulan ve daha sonra TCDD'ye devredilen Lokomotif ve Tamir Atölyesi ile sanayi gelişimi başlamıştır. Cumhuriyet sonrası 1933 yılında Şeker Fabrikası ve Makine Fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Söz konusu kamu yatırımları yanında Toprak Sanayi, Un ve Mamülleri Sanayi, Ağaç Sanayi, Çimento ve Mamülleri ile Çelik Eşya Sanayi ve Makine Sanayi dahilinde özel girişimler de oluşmaya başlamıştır. 1969 yılında Organize Sanayi Bölgesi kurulma çalışmalarına başlanmıştır. İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 2018 yılı itibarı ile 32.406.000 m2 alana ulaşmıştır. Günümüzde İmşehir 1. Gelişim Bölgesi'ne doğru büyümeye devam etmektedir.

1985 yılında temeli atılan F-16 Uçak Motor Fabrikası (TUSAŞ) 10 Haziran 1987 yılında açılarak faaliyete başlamıştır. 500 dönüm üzerinde arazi üzerinde kurulu olan 2.500 kişiden fazla kişiye istihdam sağlayan tesis günümüzde yılda 300 milyon Usd üzerinde ihracat rakamlarına ulaşmaktadır.

Eskişehir Ticaret Odası Ocak-Aralık 2020 verilerine göre "1000 \$" bazında Eskişehir İhracatı %41,65 oran, 283.214,84 bedel ile Amerika Birleşik Devletleri'ne gerçekleşmiştir. Toplam ihracat bedeli "1000 \$" bazında 679.869,81 olarak belirtilmektedir.

Eskişehir'in özellikle lokasyon olarak avantajlı konumda olması, gelişmiş sanayi alanları ve ticaret imkanları göz önünde bulundurulduğunda, ticaret ve sanayi bakımından gelişimine devam edeceği düşünülmektedir.

Tarım ve Hayvancılık

Eskişehir 13.960 km2 yüzölçümü üzerine kurulu olup ülke yüzölçümüne oranı %1,8'dir. Eskişehir ilinde rakım 788 metredir. İl arazilerinin %41,09'u olan 573.639 hektarlık kısmı Tarım alanı, %20,99'u olan 293.010 hektarlık kısmı Mera alanı, %29,45'i olan 411.122 hektarlık kısmı Orman alanı, %8,47'si olan 118.229 hektarlık kısmı diğer alanlar içindedir. Tarım alanlarının arazi kullanımı 2.074.104 dekarlık bölümü Nadas, 2.038.906 dekarlık bölümü Kuru tarım, 1.463.145 dekarlık bölümü Sulu tarım, 114.213 dekarlık bölümü Sebze, 42.187 dekarlık bölümü Meyve, 3.835 dekarlık bölümü Örtü altı olarak dağılmaktadır.

İl topraklarının %20,3'ü 1. Sınıf tarım arazisi, %31,5'i 2. Sınıf tarım arazisi, %22,7'si 3. Sınıf tarım arazisi, %18,3'ü 4. Sınıf tarım arazisi, %0,1'i 5. Sınıf tarım arazisi, %6,9'u 6. Sınıf tarım arazisi, %0,2'si 7. Sınıf tarım arazisidir. Eskişehir ilinin üç büyük ovası (Alpu, İnönü, Günyüzü) derin ve orta derin topraklardan oluşmaktadır. Eskişehir ili genelinde toprakların %10,74'ü Derin Toprak, %16,70'i Orta Derin Toprak, %65,33'ü Sığ, Çok Sığ Toprak niteliğindedir. Düz alanlarda eğim %10 altında, hafif ve orta meyilli alanlarda eğim %10 ile %30 arasındadır. Toprak karakteristiği %44,80 oranında kahverengi topraklardan oluşmakta olup tarımın tamamına yakını bu topraklarda yapılmaktadır. Eskişehir ilinin üç büyük ovası olup Alpu Ovası 51.311 hektar, İnönü Ovası 24.321 hektar, Günyüzü Ovası 2.772 hektar alana sahiptir. Günyüzü, Mihaliççık ve Sivrihisar ilçelerine bağlı mahallelerin 4.650 hektarlık bölümü Ankara Polatlı Ovası sınırları içinde kalmakta olup koruma altına alınan toplam ova büyüklüğü 83.054 hektardır.

2019 yılı itibarı ile kayıtlı çiftçi sayısı 22.743 olup Türkiye'nin %1,07'sini oluşturmaktadır. Kayıtlı alan ise 3.585.700 dekar olup Türkiye'nin %2,41'ini oluşturmaktadır.

Eskişehir ilinin kuzeyinde yer alan Sakarya Vadisi olarak anılan bölge mikroklima özelliği taşımaktadır. Bu bölgede Sarıcakaya ilçesinde 39.480 dekar toplam tarım alanı, 1.770 dekar örtü altı üretim alanı, Mihalgazi ilçesinde 18.920 dekar toplam tarım alanı, 1.510 dekar örtü altı üretim alanı bulunmaktadır. Bu bölgede ağırlıklı olarak roka, tere, maydanoz, domates, marul, taze soğan yetiştirilmektedir. Bunların yanında dut, kayısı, zerdali, armut, erik, nar, incir, üzüm, zeytin yetiştirildiği de bilinmektedir. Bu alanların dışında kalan bölümlerde ise ağırlıklı olarak arpa, buğday, yulaf, çavdar, patates, soğan, mısır, ayçiçeği, pancar yetiştirilmektedir. Eskişehir roka, tere ve kuşkonmaz üretiminde Türkiye genelinde 1. sırada yer almaktadır.

Kayıtlı hayvan varlığı kapsamında Eskişehir ili genelinde 164.290 siğir, 721 manda olmak üzere toplam 165.011 büyükbaş hayvan, 987.774 koyun, 116.604 keçi olmak üzere toplam 1.104.378 küçükbaş hayvan, 1.411 arap atı, 250 ingiliz atı, 328 Tigem atı, 135 Katır, 3021 Eşşek olmak üzere toplam 5.145 tek tırnaklı hayvan, 581.730 yumurtacı, 1.171.250 etçi, 947.205 damızlık kanatlı hayvan, 19.599 arı kovan varlığı bulunmaktadır.

31.12.2019 tarihinde yapılan son veri güncellemesi ile büyükbaş hayvan varlığı 165.011 adet ile Türkiye genelinin %0,90'ının oluşturmaktadır. Büyükbaş hayvan varlığı sıralamasına göre Türkiye'de 46. sırada bulunmaktadır. Küçükbaş hayvan varlığı ise 1.104.378 adet olarak Türkiye genelinin %2,24'ünü oluşturmaktadır. Küçükbaş hayvan varlığı sıralamasında ise Eskişehir 18. sıradadır.

Günümüze gelindiğinde yıl bazında 342 milyon adet yumurta üretimi, 328 bin ton inek sütü üretimi, 135 ton bal üretimi, 2,2 ton yaş koza üretimi, 16 bin ton kırmızı et üretimi, 43 bin ton beyaz et (tavuk) üretimi, 21 ton tiftik üretimi 35 milyon adet damızlık yumurtacı civciv üretimi hayvansal üretim değerlerine ulaşılmıştır.

İklim ve bitki örtüsü bakımından tarım ve hayvancılığa uygun olup bu alandaki gelişiminin devam edeceği düşünülmektedir.

Ormancılık ve Madencilik

Eskişehir ili İç Anadolu Bölgesi'nde konumlu olup karasal iklim hakimdir. Yer yer kalkerli, marnlı, tüflü, bazalt, granit yeşil kayaçlar bulunmaktadır. Granit ve Bazalt orman yetişimi için daha elverişli yapıya sahiptir. Eskişehir kuzeyinde ve güneyinde dik yüksek eğimli engebeli arazi yapısına sahip olup doğu-batı aksında daha çok düz ve düze yakın yapıya sahiptir. Rakım yüksek bölgelerde 1.500-1.600 metre seviyelerine kadar çıkmaktadır. Orman alanlarında sarıçam, karaçam, kızılçam, ardıç, sedir, meşe, kayın türleri yaygın olarak bulunmaktadır. Ormanların ~%58'i verimli koru, ~%42'si boşluklu kapalı ormandır. Orman alanları kentin kuzey kısmı olan Sündiken dağlarında, Batıda Türkmenbaba dağı çevresinde ve güneyde ise Seyitgazi, Kırka, Büyükyayla ve Han ilçesinin batısındaki silsilede yer almaktadır.

T.C. Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü “Eskişehir İli 2017 Yılı Çevre Durum Raporu” na göre Eskişehir ilinde 472.015 hektar orman bulunmaktadır. Başlıca ormanlık yerler Çatacık, Mihaliçcık, Sarıcakaya, Seyitgazi, Büyükyayla ve Kalabak’tır. Sündiken ormanlarında sarıçam, Türkmendağı ve Kalabak bölgelerinde karacam daha hakimdir. Mikroklima özelliği ile Akdeniz iklimine benzer iklim özelliklerine sahip olan Sarıcakaya bölgesinde kızılçam doğal yayılış göstermiştir. Toprak özellikleri bakımından fakir topraklarda ardıç ve meşe daha çok bulunmaktadır. Sedirin doğal yayılma kabiliyeti kısıtlı olup daha çok ağaçlandırılarak alanlarda kullanılmaktadır. Faaliyet raporlarında ve yapılan gözlemler sonucunda orman arazilerinin artma eğiliminde olduğu anlaşılmaktadır.

Yer altı zenginlikleri bakımından Eskişehir ilinin en çok bilinen madeni Seyitgazi Kırka Bor Madeni olarak karşımıza çıkmaktadır. Dünya genelinde Bor rezervlerinin %72’lik bölümü Türkiye’de bulunmakta olup Türkiye Bor rezervleri sıralamasında dünya genelinde ilk sıradadır. Bu rezervlerin büyük kısmı da Kırka’da bulunmaktadır. Bor ürünlerinin uzay ve hava araçları, nükleer uygulamalar, askerî araçlar, yakıtlar, elektronik ve iletişim sektörü, tarım, cam sanayi, kimya ve deterjan sektörü, seramik ve polimerik malzemeler, nanoteknolojiler, otomotiv ve enerji sektörü, metalürji ve inşaat gibi pek çok alanda kullanıldığı bilinmektedir.

Eskişehir ile özdeşleşen bir diğer madencilik dalı Lületaş’tır. Lületaş, magnezyum ve silisyum esaslı ana kaya parçalarının yerin muhtelif derinliklerindeki başkalaşım katmanları içinde, hidrotermal etkilerle hidratlaşması sonucunda oluşmuş kayadır. Genel olarak biblo gibi süs eşyası yapımında, pipo ve teşbih yapımında kullanılmaktadır.

Eskişehir sınırlarından çıkarılan bir diğer doğal taş Kalsedon’dur. “Süs taşı” ve “Mavi altın” olarak bilinir. Günümüzde süs eşyası, oymacılık ve mücevher yapımında kullanılmaktadır.

Dünya üzerindeki en kaliteli Manyezit madeni Eskişehir’e bağlı eski köy yerleşik alanlarından bir tanesi olan Nemli Mahallesi yerleşkesinin kuzeybatısında yer almaktadır. 5-10 milyon ton civarında rezerv olduğu tahmin edilmektedir. Tuğla yapımı, ilaç yapımı, çimento yapımı, kimya, lastik, kağıt ve şeker sanayi alanlarında kullanıldığı bilinmektedir.

Bunlar dışında Altın (Sivrihisar/Kaymaz Yatağı), Asbest (Mihaliçcık/Tatarcık Sahası), Demir (Mihaliçcık /Karaçam), Florit (Sivrihisar/Beylikova, Kızılcaören Sahası), Kaolen (Mihaliçcık /Ahırözü, Üçbaşı, Çamdan, Ayınintepe Sahaları), Krom (Sarıcakaya ve Tepebaşı/Gündüzler), Sepetçi, Margı ve Sazak krom sahaları, Kum-Çakıl (Merkez/Aşağısöğütönü Sahası), Manganez (Yarımca/Danişmend), Mermer(Süpren Köyü/Süpren), Mika (Sarıcakaya-Kapıkaya Sahası), Nikel (Mihaliçcık/Yunus Emre Zuhuru), Perlit (Yukarı Ilıca/Y.Kalaba Köyleri Sahası, Kayacık/Kavaklıdere Köyleri Sahası, Avdan/Akoluk Sahası, Seyitgazi/Üçsaray, Kayacık, Karaçelik Köyleri Sahası), Sepiyolit (Sivrihisar/Sığırcık/Kurtşeyh Sahası), Talk (Mihaliçcık (Sazak, Biçer) Yatağı), Toryum (Beylikova:Okcu Köyü-Kızılcaören Yatağı), Vermikulit (Sarıcakaya/Kapıkaya/Yukarığdır/Kardeşen Sahaları), Linyit (Mihaliçcık-Koyunağılı Sahası), Bıtümlü Şeyl (Sarıcakaya), Alçı Taşı (Sivrihisar), Barit (Merkez), Bazalt (Sivrihisar), Dolomit (Merkez), Kil (Mihaliçcık, Sivrihisar), Kuvars (Sarıcakaya, Mihaliçcık, Merkez) Opal (Sivrihisar), Antimuan (Merkez, Mihaliçcık), Bakır (Mihaliçcık, Merkez, Sivrihisar), Demir (Merkez, Mihaliçcık, Sivrihisar), Kalay (Merkez), Kurşun (Sivrihisar), Volfram (Merkez), Maden Suyu (Merkez, Mihaliçcık, Sivrihisar), Uranyum (Sivrihisar) madenleri bulunmaktadır.

Turizm

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde resmî kurumlar tarafından son yıllarda hayata geçirilen projeler özellikle yerli turist ilgisinin son yıllarda Eskişehir üzerinde yoğunlaşmasına sebep oldu. Bunlar müze sayılarının artması, uluslararası festivaller, kongreler, kültür ve sanat etkinlikleri, sportif faaliyetler olarak sayılabilir. Turizm işletme belgeli otellere 2001 yılında giriş yapan yerli turist sayısı 40.856 iken, bu sayı, 2008 yılında 136.952, 2015 yılında 217.539 oldu. 2019 yılına gelindiğinde sadece Balmumu Müzesi’ni ziyaret eden turist sayısı 500 bin olarak belirlenmiştir. 2019 yılında kente giren yerli ve yabancı turist sayısı toplamının 2 milyonu geçtiği belirtilmekte olup tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-10

Koronavirüs salgını sonrasında turist sayısında azalma görülmüştür. Yapılan yatırımlar ve devam eden projeler göz önünde bulundurulduğunda Eskişehir'i ziyaret eden turist sayılarında ve ilin turizm gelirlerinde artış yaşanacağı öngörülmektedir.

Kültür turizmi kapsamında, "Tarihi Odunpazarı Evleri" olarak bilinen kentin ilk yerleşim alanı olarak kabul gören bölgede, çok sayıda müze bulunmaktadır. Bunlardan en çok bilinenleri Balmumu Müzesi, Eskişehir Modern Müze (OMM), Lületaş Müzesi, Eti Arkeoloji Müzesi, Kurşunlu Cami ve Külliyesi olarak ifade edilebilir. Sivrihisar yakınlarındaki Pessinus Ören Yeri ve Midas Antik Kenti (Yazılıkaya) ilgi gören ören yerlerindendir.

Eskişehir'de bulunan termal kaynaklar kapsamında Hasırca, Mihalgazi-Gümele, Kızılınler, Hamamkarahisar (Çardak), Uyuzhamam, İnönü, Mihalıçcık Yarıkcı kaplıcaları romatizma, kalp-damar hastalıkları, böbrek ve idrar yolu rahatsızlıkları, metabolizma bozuklukları, deri hastalıkları, siyanik, nevroz, kadın hastalıkları, dolaşım hastalıkları gibi rahatsızlıkların tedavisinde faydalı olduğu düşünülmektedir.

Yarımkaya, Yelinüstü Mağarası, Afarın Düdeni, Beyyayla Mağarası, Eşekini Mağarası, Çalpınar Mağarası, Dumanlıkaya Mağarası, Düdenönü Mağarası, Gürleyik Mağaraları, Güvercin İni Mağarası, Hacıhüsrevin Mağarası, Heybeci Mağarası İnönü Mağaraları, Karakaya Mağarası, Kara Mağara, Karlık Düdeni, Kızılçukur Mağarası, Sarıkaya Mağarası, Kötüfatma Mağarası, Koçakkıran Mağarası, Manasır Mağarası, Külçeini Mağarası, Mayıslar Mağarası, Ulubük Mağarası, Tozman Düdeni, Yarasa İni Mağarası, Şaban'ın Düdeni, Yelini Mağarası Eskişehir'in bilinen ve ilgi gören mağaralarındadır.

İnönü ilçesinde bulunan Türk Hava Kurumu İnönü Uçuş Eğitim Merkezi işletmesi yamaç paraşütü, planör, yelken kanat, model uçak ve paraşüt-balon hava sporlarının yapıldığı Türkiye'nin önemli sportif havacılık merkezlerinden birisidir.

Türkmenbaba Dağı, Alikan Platosu, Balıkdanı Gölü, Sarıyar Barajı ve Hamam Dağı kuş gözlem alanlarıdır. Sarıyar Barajı göçmen kuşların uğrak noktası olup kuş gözlemcileri bölgeye ilgi göstermektedir.

3.1.2. Odunpazarı İlçesi Genel Veriler



Odunpazarı, Eskişehir iline bağlı bir ilçedir. Kentin ilk yerleşim yeridir. Odunpazarı ilçesi, Tepebaşı ilçesi ile birlikte Eskişehir ilinin iki merkez ilçesinden bir tanesidir. Tepebaşı Eskişehir ilinin kuzeybatısını kapsarken Odunpazarı ilçesi Eskişehir ilinin güneydoğusunu kapsamaktadır. 2013 yılında yürürlüğe giren büyükşehir yasası sonucunda

tüm köyler mahalle statüsüne geçmiştir. İlçenin nüfusu 2024 yılında yapılan nüfus sayımında 426.581 olmuştur.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	ESKİŞEHİR	ADA	:	24118
İLÇE	:	ODUNPAZARI	PARSEL	:	6
MAHALLE / KÖY ADI	:	İMİŞEHİR	YÜZÖLÇÜM	:	58.577,87
MEVKİİ	:		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA
MALİK	:	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (1/1)			

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın 20.10.2021 tarihli Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi ile satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis bilgileri temin edilememiş, takyidat kayıtları incelenememiştir. Satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi rapor eklerinde belirtilmiştir.

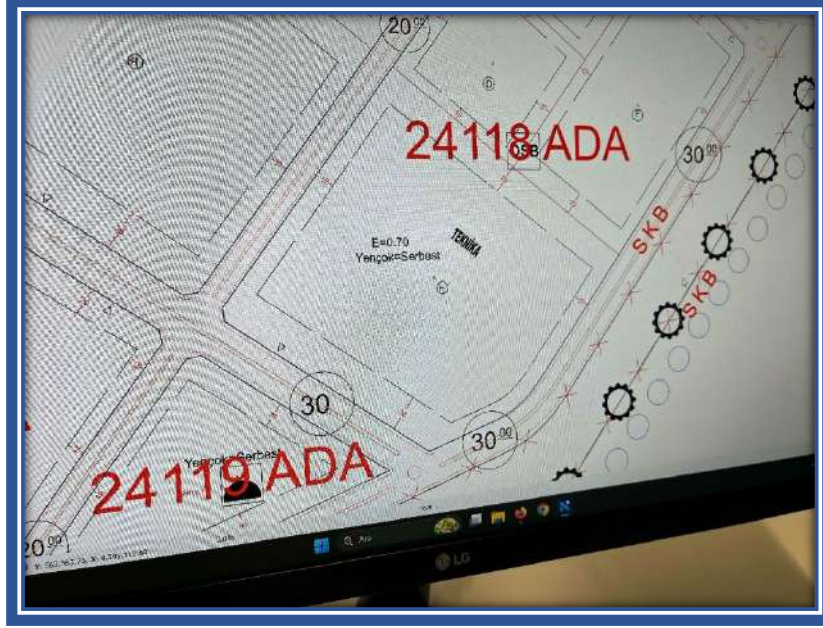
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Taşınmazın 20.10.2021 tarihli satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis kayıtları temin edilememiş, son 3 yıl içerisinde satış bilgileri tespit edilememiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 06.01.2025 tarihinde Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi'nden alınan bilgiye göre 14.09.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre; “**Sanayi**” alanında kalmakta olup Ayırık Nizam, Emsal: 0.70, Ön çekme mesafesi: 30 metre, Yan çekme mesafesi: 25 metre, Arka çekme mesafesi: 15 metre yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Harita Biriminde incelenen İmar Paftasından ve CBS sisteminden tespit edilmiştir. Tesis natamam vaziyette olup inşa edilen kısım kadarıyla konum tespiti vaziyet planından yapılabilmektedir. Taşınmazın, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Arşivinde mevcut bila tarihli onaylı mimari uygulama projesi incelenmiştir.

Binanın; 21.132 m² alanlı Sanayi için düzenlenmiş 15.11.2022 tarih ve 2993 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı”, 2.042 m² alanlı Ofis ve İşyeri için düzenlenmiş 15.11.2022 tarih ve 2992 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı”, 12.715 m² alanlı Sanayi için düzenlenmiş 26.03.2024 tarih ve 3428 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı”, 22 m² alanlı Güvenlik Binası için düzenlenmiş 26.03.2024 tarih ve 3429 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı” mevcuttur.

BELGETÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
YENİ YAPI RUHSATI (SANAYİ)	15.11.2022	2993	21.132 m2 alanlı, YKA:0, YKÜ:1 olmak üzere toplam 1 katlı bina için düzenlenmiştir
YENİ YAPI RUHSATI (DEPO)	15.11.2022	2992	2.042 m2 alanlı, YKA:0, YKÜ:2 olmak üzere toplam 2 katlı bina için düzenlenmiştir
YENİ YAPI RUHSATI (SANAYİ)	26.03.2024	3428	12.715 m2 alanlı, YKA:0, YKÜ:1 olmak üzere toplam 1 katlı bina için düzenlenmiştir
YENİ YAPI RUHSATI (GÜVENLİK BİNASI)	26.03.2024	3429	22 m2 alanlı, YKA:0, YKÜ:1 olmak üzere toplam 1 katlı bina için düzenlenmiştir
YENİDEN RUHSATI (SANAYİ)	18.03.2025	2993	21.132 m2 alanlı, YKA:0, YKÜ:1 olmak üzere toplam 1 katlı bina için düzenlenmiştir
YENİDEN RUHSATI (OFİS VE İŞYERİ)	18.03.2025	2992	2.042 m2 alanlı, YKA:0, YKÜ:2 olmak üzere toplam 2 katlı bina için düzenlenmiştir

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, Aksay Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmekte olup sözleşmenin değerleme tarihinde geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

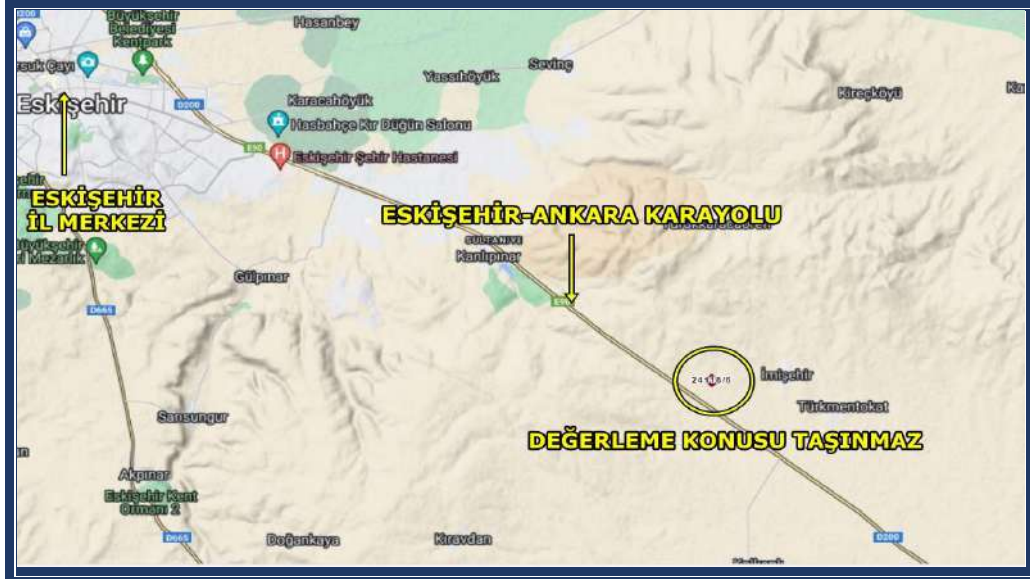
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Sözleşme yapılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım oldukça kolaydır. Eskişehir ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda olduğu görülmektedir. Taşınmaz, Eskişehir Ankara Karayolu bağlantısına yaklaşık 8.60 km. mesafededir. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşmak için, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinden, İmşehir 1. Gelişim Bölgesine Gazi Mustafa Kemal Atatürk Bulvarı'ndan girildikten sonra ilk sola, 2001. Cadde' ye girilir. Yaklaşık 500 metre ilerlenir ve sağa, Fatih Sultan Mehmet Caddesi' ne girilir. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık 2.45 km. ileride yolun sol kolunda yer almaktadır.

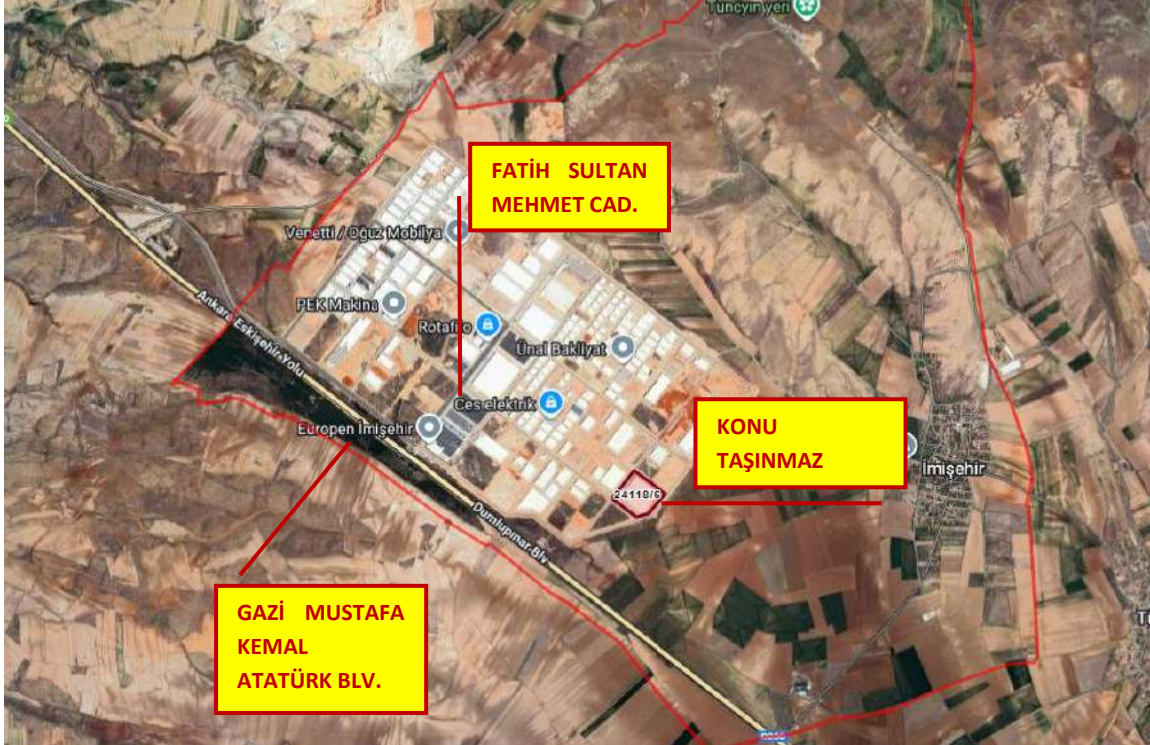


Harita 1: Mülkün Eskişehir ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkule Eskişehir Ankara Karayolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Eskişehir Ankara Karayolu bağlantısına olan mesafe yaklaşık 8,60 kilometredir.

Taşınmaz Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi İmişehir 1. Gelişim Bölgesinde yer almaktadır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar orta ve uzak mesafelerden karşılanabilmektedir.

Bölge sanayi fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, genellikle yüksek ölçekli sanayi kuruluşları faaliyet göstermektedir



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Eskişehir il merkezinin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde, güneyinde ve doğusunda kırsal alan, batısında Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Eskişehir Ankara Karayolu	: 8,60
Eskişehir il merkezi	: 23,60
Eskişehir Şehir Hastanesi	: 16,20
Eskişehir Otobüs Terminali	: 20,60

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu taşınmaz; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl OSB Mahallesi (Tapuda İmişehir Mahallesi), 24118 Ada 6 Parsel no.lu, 58.577,87 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" nitelikli mülktür. Dörtgen benzeri geometrik formda, düz topografik yapıdadır. Parsel sınırlarında duvar işleri devam etmektedir. Taşınmazın güneydoğu, güneybatı ve kuzeybatı cephelerinde imar yolları, kuzeydoğu cephesinde 24118 Ada 5 ve 8 parseller yer almaktadır. Köşe parsel konumundadır.

Parsel üzerinde sanayi tesisi projesi başlamış olup inşai faaliyetlerin tamamlanmak üzere olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde idari binada cam ve kapı imalatlarının eksik olduğu, merdiven korkuluğunun olmadığı ve ince işçiliklerin devam ettiği tespit edilmiştir. Genel inşaat seviyesi %98,8 olarak hesaplanmıştır.

Projesine göre ayrıık nizamda, betonarme prefabrik ve betonarme karkas inşaat tarzında, fabrika yapısı zemin katlı, idari bina ise zemin kat + 1 normal katlı olarak inşa edilmiştir.

Sanayi kısmı projesine göre, üretim alanı, açık alan, trafo, kompresör, jeneratör, yakıt tankı, su deposu bölümlerinden oluşmaktadır. 15 adet yangın kaçış kapısı, 1 adet araç giriş kapısı planlanmıştır. Aks altı yüksekliği 8,00 metre, mahya üstü kotu 10,00 metredir.

İdari Bina kısmı projesine göre, zemin katta soyunma odası (kadın, kadın lvb + wc + duş, soyunma odası (erkek), erkek lvb + wc + duş, hol, vardiya amiri, doktor+revir, isg odası, pano odası, server, ısıtma, giriş holü, 2 ofis (açık), sekreter, görüşme odası, sığınak, 2 lvb+wc, sosyal alan, yemekhane, 1. katta 7 ofis (açık), 2 toplantı odası, 4 ofis (yönetici), 2 teras, 2 depo, özel banyosu ve özel dinlenme odası olan genel müdür odası, koridor, arşiv, servis, 2 lvb+wc, engelli wc, ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

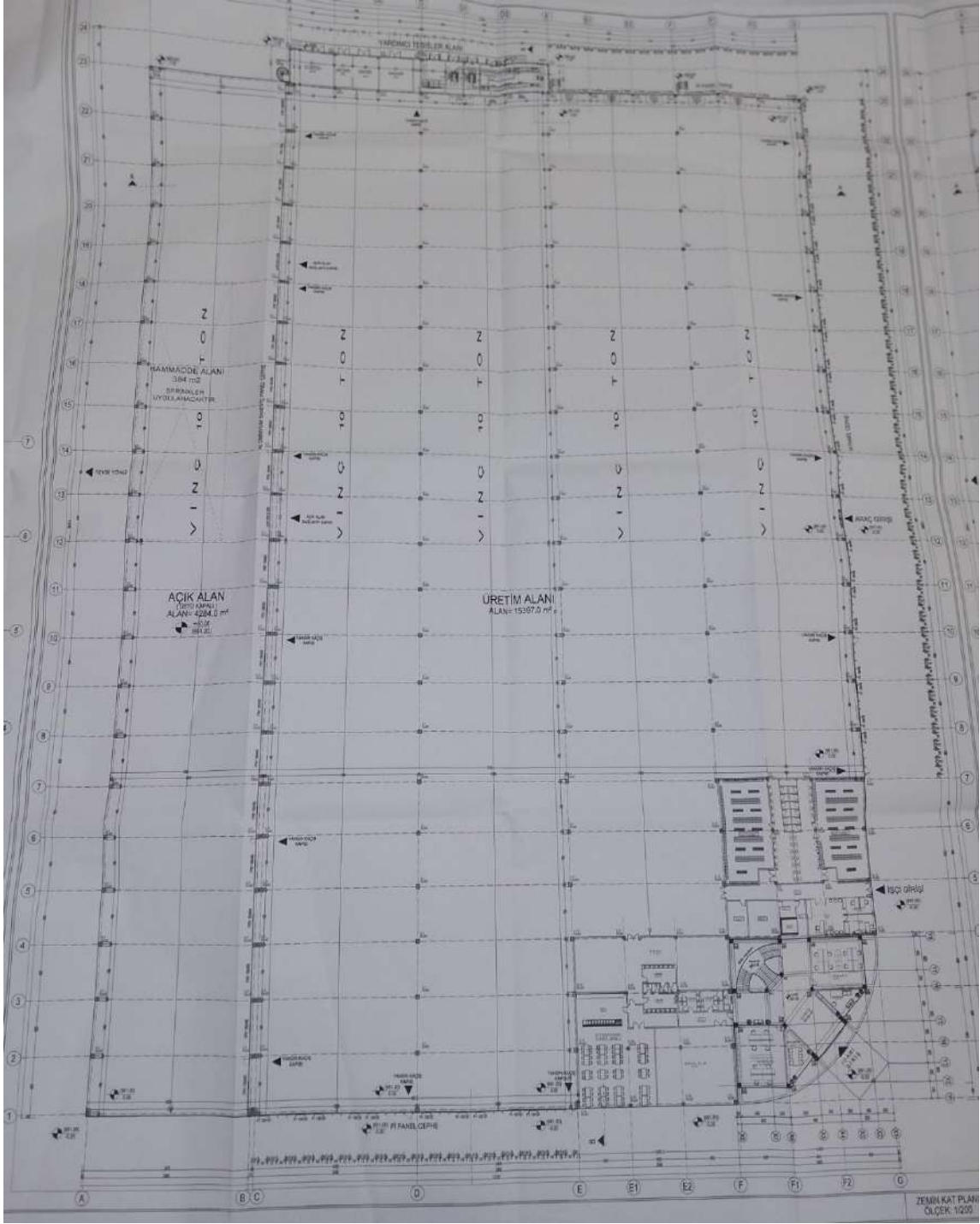
Projesi üzerinde yapılan hesaplamalara ve yerinde yapılan ölçümlere göre, sanayi kısmı 21.132 m² alanlı, ilave sanayi kısmı 12.715 m², idari bina zemin katı brüt 380 m², 1. normal katı brüt 1.662 m² alanlı olmak üzere toplam brüt 2.042 m² alanlıdır. Ayrıca 22 m² alanlı güvenlik binası mevcuttur. Tesis toplam brüt 21.132 + 2.042 + 12.715 + 22 = 35.911 m² alanlıdır.

KAT	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
Fabrika Binası	33.847,00	33.847,00
İdari Bina Zemin Kat	380,00	380,00
İdari Bina 1.Kat	1.662,00	1.662,00
Güvenlik Binası	22,00	22,00
TOPLAM	35.911,00	35.911,00

Tablo 4: Brüt Yasal Alan ve Özellikleri

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.																		
Tarih:	8.01.2026																		
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	4																		
Bitmişlik Oranı (%)	98,8																		
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5					
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **			
Toprak işleri (Kazi işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	9,90	9,00	8,40	9,50	8,00	9,9	9	8,4	9,5	8	100				
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	25,40	32,40	21,40	9,50	8,00	25,4	32,4	21,4	9,5	8	100				
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah.)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	10,90	9,80	8,10	10,40	8,80	10,9	9,8	8,1	10,4	8,8	100				
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	12,50	11,30	27,30	31,00	41,80	12,5	11,3	27,3	31	41,8	100				
Alt yapı işleri (Q160 dreniflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inisleri.)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	2,20	2,00	1,80	2,10	1,70	2,2	2	1,8	2,1	1,7	100				
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	14,20	12,90	12,00	13,60	11,50	14,2	12,9	12	13,6	11,5	100				
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	100				
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	4,30	3,90	3,60	4,10	3,50	4,3	3,9	3,6	4,1	3,5	100				
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	7,70	7,00	6,50	7,40	6,30	7,7	7	6,5	7,4	6,3	100				
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	12,50	11,30	10,50	12,00	10,00	11,25	10,17	9,45	10,8	9	90				
GENEL TOPLAM					100	100	100	100	100	98,75	98,87	98,95	98,8	99					



Görsel 2: Zemin Kat Planı





Görsel 4: İlave Sanayi Zemin Kat Planı

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

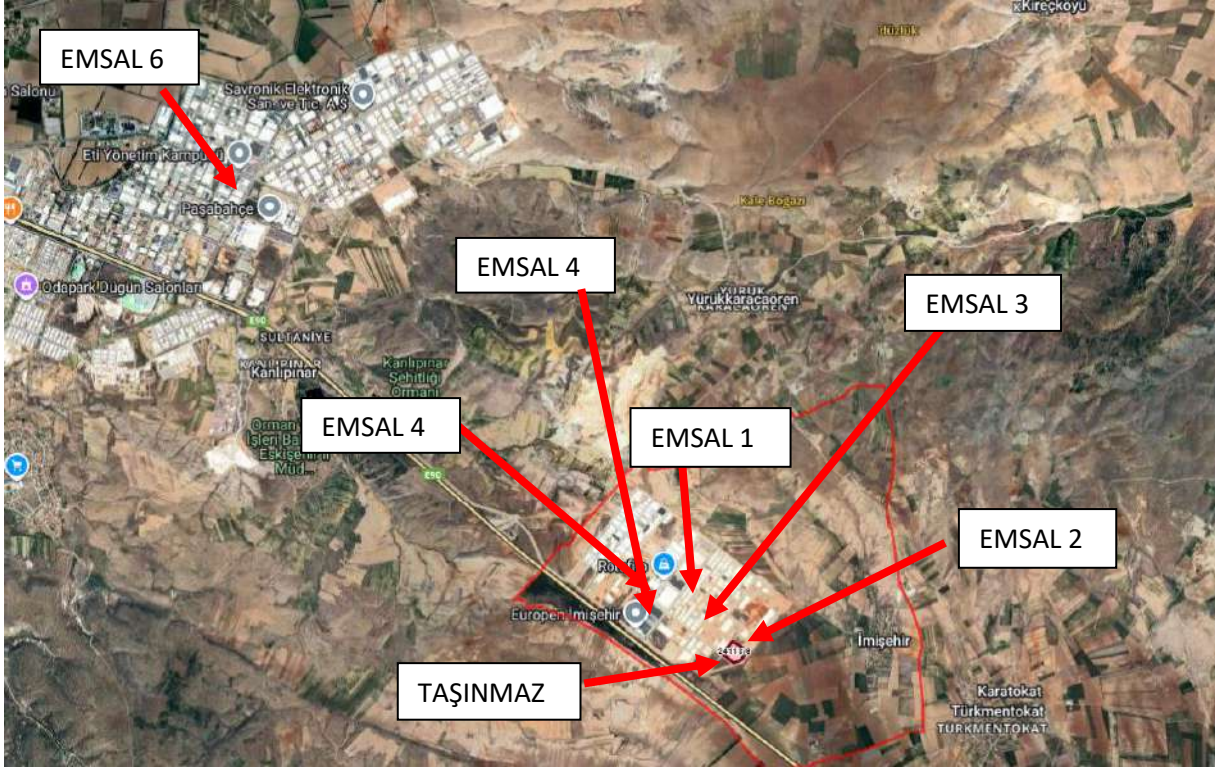
Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi değişiklik bulunmamaktadır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

İnşai faaliyetleri devam etmekte olup halihazırda kullanılmamaktadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Ronix Gayrimenkul 0555 343 03 18

Taşınmazla aynı bölgede İmşehir OSB bünyesinde 9.800 m² yüzölçüme sahip arsanın 45.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.

Emsal 2: Eskişehir OSB Müdürlüğü 0 (222) 236 10 80

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Mali İşler yetkilileri ile yapılan görüşmede, 2025 yılı arsa tahsis bedellerinin, Eskişehir Merkez Organize Sanayi Bölgesinde 5.000 TL/m², İmşehir Gelişim Bölgesinde Eskişehir Karayoluna cepheli parsellerde 4.000 TL/m², diğer parsellerde 3.500 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	9800 m ²	45.000.000,00 TL	5%	42.750.000,00 TL	4.362,24 TL	0%	4.362 TL
2	ARSA	1 m ²	4.000,00 TL	0%	4.000,00 TL	4.000,00 TL	0%	4.000 TL
ORTALAMA								4.181 TL

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Fabrika Emsal Araştırması

Emsal 3: E-Ce İnşaat Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan 7.000 m² arsa alanlı toplam 5.200 m² kapalı alanı bulunan 3 yaşındaki fabrika için 120.000.000 TL bedel talep edilmekte olup, aylık kirasının 750.000 TL/AY olabileceği beyan edilmiştir. Pazarlık mevcuttur.

Emsal 4: Sahibi 0 (537) 416 85 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan 7.500 m² arsa alanlı toplam 3.900 m² kapalı alanı bulunan inşa edilmekte ve yakın zamanda teslim edilmesi planlanan fabrika için 125.000.000 TL bedel talep edilmekte olup, aylık kirasının 750.000 TL/AY olabileceği beyan edilmiştir. Pazarlık mevcuttur. Arsa yüzölçümü dikkate alındığında yapılaşmasının düşük olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 5: Remax Mod

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde yer alan 3.072 m² arsa alanlı toplam 1.972 m² kapalı alanı bulunan yeni inşa edilen fabrika için 55.000.000 TL bedel talep edilmekte olup, aylık kirasının 350.000 TL/AY olabileceği beyan edilmiştir. Pazarlık mevcuttur. Emsal taşınmazın alanı küçük olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

Emsal 6: BV Gayrimenkul Danışmanlık

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda Eskişehir OSB içerisinde yer alan 53.850 m² arsa alanlı toplam 9.000 m² kapalı alanı bulunan 10 yıllık fabrika için 440.000.000 TL bedel talep edilmekte olup, aylık kirasının 2.300.000 – 2.500.000 TL/AY olabileceği beyan edilmiştir. Pazarlık mevcuttur. Emsal taşınmaz konumu sebebiyle yüksek şerefiyelidir. Arsa yüzölçümü dikkate alındığında yapılaşmasının düşük olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	FİYAT	KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
3	FABRİKA	5200 m ²	120.000.000,00 TL	10%	108.000.000,00 TL	20.769,23 TL	0%	20.769 TL	750.000,00 TL	144,23 TL	144,23 TL	0,083
4	FABRİKA	3900 m ²	125.000.000,00 TL	10%	112.500.000,00 TL	28.846,15 TL	20%	23.077 TL	750.000,00 TL	192,31 TL	153,85 TL	0,080
5	FABRİKA	1972 m ²	55.000.000,00 TL	10%	49.500.000,00 TL	25.101,42 TL	15%	21.336 TL	350.000,00 TL	177,48 TL	150,86 TL	0,085
6	FABRİKA	9000 m ²	440.000.000,00 TL	10%	396.000.000,00 TL	44.000,00 TL	50%	22.000 TL	2.500.000,00 TL	277,78 TL	138,89 TL	0,076
ORTALAMA								21.796 TL			146,96 TL	0,081

BİNA ÇIKARMA TABLOSU					
EMSAL NO	3	4	5	6	O R T A L A M A
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	FABRİKA	FABRİKA	FABRİKA	FABRİKA	
TALEP EDİLEN FİYAT	120.000.000,00 TL	125.000.000,00 TL	55.000.000,00 TL	440.000.000,00 TL	
PAZARLIK PAYI	10%	10%	10%	10%	
GERÇEKÇİ FİYAT	108.000.000 TL	112.500.000 TL	49.500.000 TL	396.000.000 TL	
ARSA ALANI	7000 m ²	7500 m ²	3072 m ²	53850 m ²	
BİNA ALANI	5200 m ²	3900 m ²	1972 m ²	9000 m ²	
BİNA BİRİM FİYATI	14.500 TL	17.500 TL	16.500 TL	20.000 TL	
BİNA DEĞERİ	75.400.000 TL	68.250.000 TL	32.538.000 TL	180.000.000 TL	
ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI	5%	5%	5%	5%	
ŞEREFİYE (Müteahhit Karı)	5.400.000 TL	5.625.000 TL	2.475.000 TL	19.800.000 TL	
ARSAYA DÜŞEN	27.200.000 TL	38.625.000 TL	14.487.000 TL	196.200.000 TL	
ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	3.886TL/m ²	5.150TL/m ²	4.716TL/m ²	3.643TL/m ²	
KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	0,74	0,52	0,64	0,17	
1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	5.231TL/m ²	9.904TL/m ²	7.346TL/m ²	21.800TL/m ²	11.070 TL/m ²
KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	3.207TL/m ²	6.072TL/m ²	4.504TL/m ²	13.364TL/m ²	6.787 TL/m ²
KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	1,00	0,80	0,85	0,50	
ARSA BİRİM FİYATI	3.207TL/m ²	4.857TL/m ²	3.828TL/m ²	6.682TL/m ²	4.644 TL/m ²
KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	20.769TL/m ²	23.077TL/m ²	21.336TL/m ²	22.000TL/m ²	21.796 TL/m ²
AYLIK KİRA DEĞERİ	750.000 TL	750.000 TL	350.000 TL	2.500.000 TL	
Pazarlıklı indirgenmiş KİRA BİRİM FİYATI	144,2 TL/m ²	153,8 TL/m ²	150,9 TL/m ²	138,9 TL/m ²	146,96 TL/m ²
Kapitalizasyon oranı	0,083	0,080	0,085	0,076	0,081

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Eskişehir il merkezine ve ana arterlere yakın konumlu olması
- Köşe parsel olması
- Ruhsat almasına ve yapılaşmasına engel herhangi husus olmaması
- Altyapı sorunu olmaması
- OSB içerisinde olması

Olumsuz Özellikler

- Natamam durumda olması
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap eden mülk olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Değerleme konusu gayrimenkul yüksek değer arz eden mülk olup herhangi durumda satışa konu olması gündeme geldiğinde kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması da göz önünde bulundurularak satışının uzun vadede gerçekleşebileceği öngörülmektedir. Ayrıca küresel ekonomik daralma ve yüksek enflasyon ortamında yapı maliyetlerinde meydana gelen yükseliş gayrimenkul maliyetlerini yükseltmiş, talebin düşmesine sebep olmuştur.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Kira-Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa ve fabrika için yapılmıştır. Emsallere; konumu, imar durumu, büyüklüğü, ulaşım imkanları ve yapı kalitesine göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Buna göre arsa değeri;

TAŞINMAZ	TOPLAM ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER
24118/6	58.577,87	4.000,00 TL	234.311.480 TL
TOPLAM			234.311.480 TL

Buna göre fabrikanın tamamlanması durumundaki değeri;

TAŞINMAZ	TOPLAM ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER
24118/6	35.911,00	21.796,00 TL	782.715.000 TL
TOPLAM			782.715.000 TL

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın sanayi faaliyetlerin olduğu bölgede olması, fabrika kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsatlı inşa edilmiş olup yapı maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den faydalanılmış, buna ilaveten enflasyon artışı dikkate alınarak güncel maliyetler dikkate alınmıştır.

2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmış aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre aşınma payı %0 olarak kabul edilmiştir.

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL
(2.12.1982 GÜN VE 17886 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞTIR.)

İNŞAATIN NEVİ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 YAŞ ARASI	4-5 YAŞ ARASI	6-10 YAŞ ARASI	11-15 YAŞ ARASI	16-20 YAŞ ARASI	21-30 YAŞ ARASI	31-40 YAŞ ARASI	41-50 YAŞ ARASI	51-75 YAŞ ARASI	76 VE DAHA YUKARI YAŞ
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir B.	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) geçekondü tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler, arsa birim değeri içerisinde dikkate alınmıştır.

AÇIKLAMA	Yapı Sınıfı	Birim Fiyat	Reel Piyasa Artış Oranı	% Yıpranma Oranı	Güncel Birim Fiyat
İdari Bina	3/B	18200,00 TL/m ²	30%	0%	23660,00 TL/m ²
Sanayi	2/C	12400,00 TL/m ²	30%	0%	16120,00 TL/m ²
Güvenlik	2/A	6600,00 TL/m ²	30%	0%	8580,00 TL/m ²

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
24118 Ada 6 Nolu Parselin Arsa Değeri	58.577,87 m ²	4.661TL/m ²	1 / 1	273.011.008 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	58.577,87 m²			273.011.008 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞ. SEV.	TOPLAM DEĞER
İdari Bina	2.042,00 m ²	23.660,00TL/m ²	98,8%	47.733.955 TL
Sanayi	21.132,00 m ²	16.120,00TL/m ²	98,8%	336.560.066 TL
İlave Sanayi	12.715,00 m ²	16.120,00TL/m ²	98,8%	202.506.210 TL
Güvenlik Binası	22,00 m ²	8.580,00TL/m ²	100,0%	188.760 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	35.911,00 m²			586.988.992 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ (SEVİYELİ)	860.000.000 TL
---	-----------------------

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
24118 Ada 6 Nolu Parselin Arsa Değeri	58.577,87 m ²	4.710TL/m ²	1 / 1	275.883.880 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	58.577,87 m²			275.883.880 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞ. SEV.	TOPLAM DEĞER
İdari Bina	2.042,00 m ²	23.660,00TL/m ²	100,0%	48.313.720 TL
Sanayi	21.132,00 m ²	16.120,00TL/m ²	100,0%	340.647.840 TL
İlave Sanayi	12.715,00 m ²	16.120,00TL/m ²	100,0%	204.965.800 TL
Güvenlik Binası	22,00 m ²	8.580,00TL/m ²	100,0%	188.760 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	35.911,00 m²			594.116.120 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ (TAMAMLANMIŞ)	870.000.000 TL
--	-----------------------

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Taşınmazın aylık kirasının 5.300.000 TL olacağı hesaplanmış olup buna göre;

$$5.300.000 \text{ TL} \times 12 / 0,081 = \sim 785.185.000 \text{ TL} \text{ olarak hesaplanmıştır}$$

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki aylık kirasının 5.300.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa üzerinde proje geliştirilmemiştir.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmaz natamam fabrika niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir

biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**FABRİKA**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda 3 farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden “Maliyet Yöntemi”, bölgede arsa arzı sorunu olmaması sebebiyle nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının olduğu, projesinin onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda OSB Müdürlüğü mülkiyetinde yer almakta olup tahsis şartları henüz yerine getirilmediği için yatırımcıya tahsisi gerçekleşmemiştir. Bu sebeple takbis belgesi alınamamıştır.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 24118 ada 6 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan değerlendirme amacı GYO kapsamında olmadığından bu madde kapsamında değerlendirilmemiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Osb (Tapuda İmişehir) Mahallesi'nde, 24118 ada 6 parselde konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

MEVCUT DEĞER TABLOSU (İNŞAAT SEVİYELİ)

DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKUL	MALİYET YAKLAŞIMI(TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
24118 ADA 6 PARSEL ADİL PİYASA DEĞERİ	₺860.000.000,00	₺860.000.000,00

MEVCUT DEĞER TABLOSU (TAMAMLANMIŞ)

DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	KİRA-GELİR KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI(TL)	MALİYET YAKLAŞIMI(TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
24118 ADA 6 PARSEL ADİL PİYASA DEĞERİ	₺782.715.000,00	₺785.185.000,00	₺870.000.000,00	₺870.000.000,00

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve kira-gelir kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Nihai değerlemede parsel üzerinde müstakil tarzda yapılar olması sebebiyle maliyet yaklaşımı esas alınmıştır.

Yapılan incelemelerde, taşınmazın arsasının yatırımcı mülkiyetine tahsisinin henüz gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Taşınmaz inşaat seviyeli olup faaliyete geçmesi sonrasında tahsis koşullarını yerine getirmesi halinde mülkiyet yatırımcıya geçecektir. Yatırımcı adına tescil edilmesi halinde raporun revize edilmesi önerilmektedir.

31.12.2025 Tarihli Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç

860.000.000 TL (Sekiz Yüz Altmış Milyon Türk Lirası)

KDV dahil

1.032.000.000 TL (Bir Milyar Otuz İki Milyon Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407521

Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402485

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159

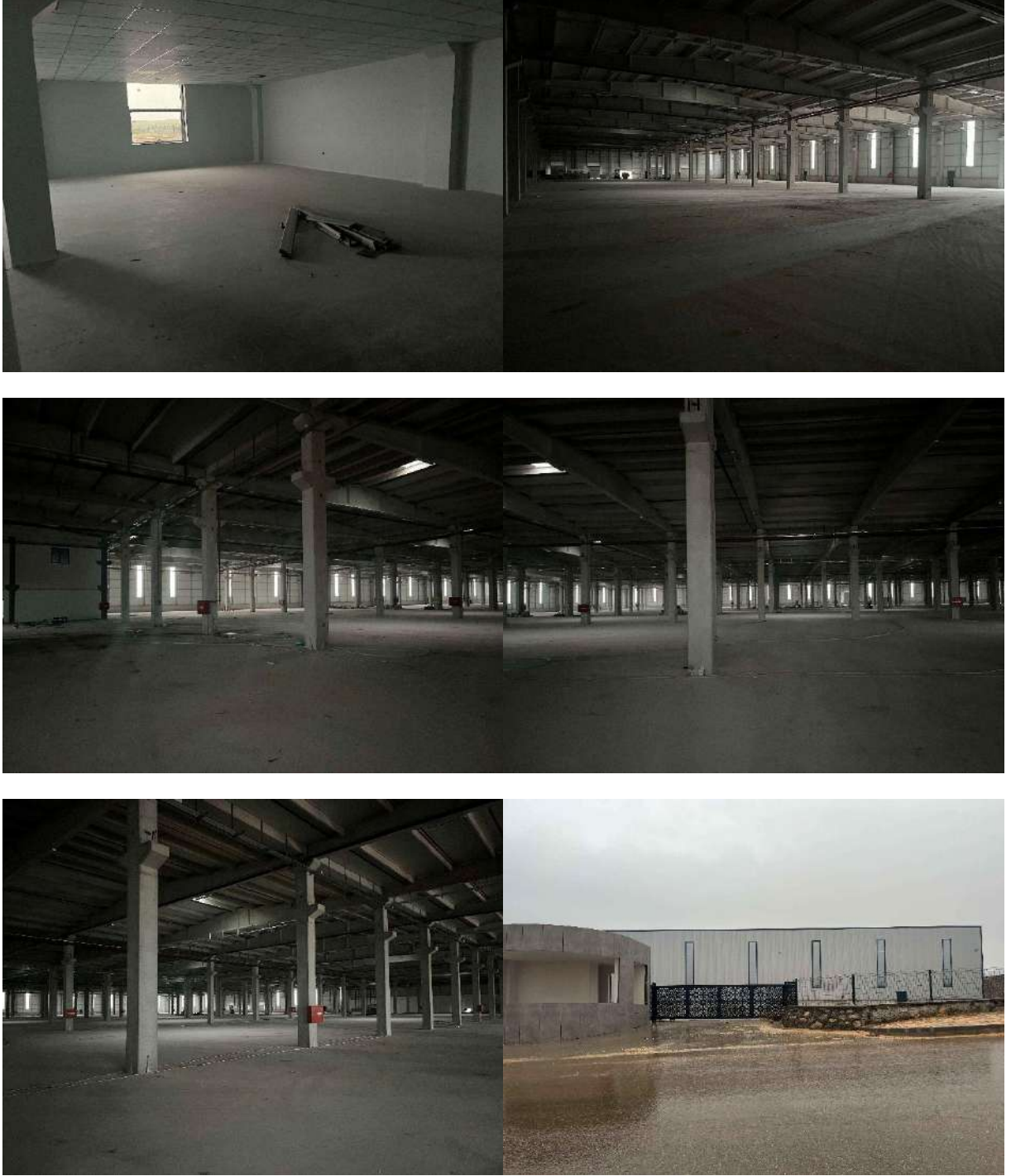
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR

DIŞ MEKAN VE İÇ MEKAN GÖRSELLERİ









PROJE VE RUHSAT GÖRSELLERİ

YAPI RUHSATI Building Licence										BANKA/KURUM	
1. Kurulum Yeri: ESKİŞEHİR SAN. ODUNPAZARI				2. Ruhsat No: 123842213		3. Ruhsat Tarihi: 15/11/2024		4. Ruhsat No: 2992		5. Ruhsat No: 123842213	
6. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				7. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		8. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		9. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		10. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
11. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				12. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		13. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		14. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		15. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
16. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				17. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		18. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		19. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		20. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
21. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				22. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		23. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		24. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		25. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
26. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				27. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		28. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		29. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		30. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
31. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				32. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		33. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		34. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		35. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
36. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				37. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		38. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		39. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		40. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
41. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				42. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		43. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		44. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		45. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
46. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				47. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		48. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		49. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		50. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
51. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				52. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		53. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		54. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		55. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
56. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				57. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		58. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		59. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		60. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
61. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				62. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		63. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		64. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		65. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
66. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				67. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		68. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		69. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		70. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
71. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				72. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		73. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		74. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		75. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
76. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				77. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		78. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		79. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		80. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
81. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				82. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		83. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		84. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		85. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
86. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				87. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		88. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		89. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		90. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
91. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				92. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		93. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		94. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		95. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	
96. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024				97. Ruhsatın Verildiği Ay: 11		98. Ruhsatın Verildiği Gün: 15		99. Ruhsatın Verildiği Saat: 10		100. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2024	

Yapı Denetimi					
Mimar	29 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda adı-soyadı/Şirket adı	102 Adres	103 İmza
FENNİ MESULÜN	Mimar	HAVVANURAY İBRAHİM GÜNEŞTEPE	38101107648	60328255	KIRMIZI TOPRAK MAH. TAŞOVA SK. KECİLERKAPY BLOK NO: 11/10 KAPY NO: 5 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
	Statik	YASAR ÇORAPÇI	2944302506	200000826	İSTİKLAL MAH. ALEY SK. NO: 1/10 KAPY NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
	Elektrik	HALİL İCAN	41746711726	158702110	BOYACIOĞLU MAH. 972 CADDE CAD. FRIYA 10 BLOK 24 NO 10E/10 KAPY NO: 4 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR
	Makine / tesisat	LUTFİ DURAL	4226208666	137450076	KIRMIZI TOPRAK MAH. BASIN SEHİTLERİ CAD. ORAN APARTMANI BLOK NO: 10/10 KAPY NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
TİPİ 21.10.2022	EROL KÜÇÜK	33799053028	2465	AKRİYE MAH. ÖZDER SK. NO: 1/10 KAPY NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı AKSAY YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ		105 Yürürlükte adı soyadı TC kimlik no YASAR ÇORAPÇI 2944302506	106 Vergi kimlik no 240981422	108 Adres İSTİKLAL MAH. ALEY SK. NO: 1/10 KAPY NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	109 İmza AKSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. İstiklal Mahallesi Aley Sokak No: 7 D: 2 Odunpazarı / ESKİŞEHİR Eskişehir V.D. Başkanlığı 034 008 1422
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişler					
110 Çizim Metriği	111 Kuvvetli Tarih	112 Mühür No	113 Tutar (m ²)	114 Dolgu Miktarı (m ³)	115 Kuvvetli (m ³)
1. Yol-kanal hariç					
2. Bina inşaatı hariç					
3. Otopark bedel					
4. Caza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
Toprak Bilgileri					
116 Kullanılmayan toprak miktarı (m ²)					
117 Kullanılmayan toprak miktarı (m ³)					
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
120 Adı soyadı-soyadı TC kimlik no, mesleki tarih		121 Adı soyadı-soyadı TC kimlik no, mesleki tarih		122 Adı soyadı-soyadı TC kimlik no, mesleki tarih	
Necdet YUREK Bölge Md. (İmar)		ERHAN TATAY Bölge Md. (İmar)		METİN BAKAR Bölge Md. (İmar)	
40554594					
Vize Kontrolü					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 F. İmza	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Toprak	28.08.23	PROJE VE İNŞAATLAMA DENETÇİSİ		TOLGA KARAN	
2. Temel	10.06.24	INS. (İMAR)		TOLGA KARAN	
3. Çatı		Yatırım		TOLGA KARAN	
4. Bodrum		Oda Sicil No: 103856		TOLGA KARAN	
5. Süden men				TOLGA KARAN	
6. Kat		PROJE VE İNŞAATLAMA DENETÇİSİ		TOLGA KARAN	
7. Çatı		INS. (İMAR)		TOLGA KARAN	
8. Su sistemi		Oda Sicil No: 103856		TOLGA KARAN	
9. Isı yalıtım				TOLGA KARAN	
10. Kanalizasyon / Fesatçılık				TOLGA KARAN	
11. Makine / tesisat				TOLGA KARAN	
12. Elektrik / Isı yalıtım				TOLGA KARAN	
131. Diğer Hususlar					
YBP: 1878872 BİR ACET OFİS VE İŞYERİ BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.					

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kartvizit	
1 Ruhsat Verilen Kurum: ESKİŞEHİR SAN ODASI (OSB)										14822324	
2 Ruhsat alanın/yararın adresi: ESKİŞEHİR İlçe ODUNPAZARI										10 Ruhsatın çıkış tarihi: 15/11/2022	
3 Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon										11 Ruhsat no: 2993	
4 Ruhsat alanın/yararın adı: KAYI										12 İlk ruhsat tarihi: / /	
5 Ruhsat alanın/yararın adresi: 75 YIL ÖBİ MAH. Mahalle tamim kodu: 2										13 İkinci ruhsat tarihi: / /	
6 Ruhsat alanın/yararın adresi: FATİH SULTAN MEHMET										14 İlk plan onay tarihi: / /	
7 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										15 İkinci durum bel. tarihi: / /	
8 Ruhsat alanın/yararın adresi: 33/										16 İkinci durum bel. no: / /	
9 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										17 Zemin etütü onay tarihi: / /	
10 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										18 Parçeleme plan onay tarihi: / /	
11 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										19 Parçeleme kullanimi amacı: SANAYİ	
12 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										20 Parçeleme alanı (m ²): 58577.87	
13 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										21 Tapu tesisi bilgileri onay tarihi: / /	
14 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										22 Tapu tesisi bilgileri tarihi: / /	
15 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										23 Tapu tesisi bilgileri no: / /	
16 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										24 CED rapor onay tarihi: 7.10.2022	
17 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										25 Parçeleme raporu bilgileri: 3874	
18 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										26 Parçeleme raporu bilgileri tarihi: / /	
19 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										27 Ruhsatın iptal tarihi: 15/11/2024	
20 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										28 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
21 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										29 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
22 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										23 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
24 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										25 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
26 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										27 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
28 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										29 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
29 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										30 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
30 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										31 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
31 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										32 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
32 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										33 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
33 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										34 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
34 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										35 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
35 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										36 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
36 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										37 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
37 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										38 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
38 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										39 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
39 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										40 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
40 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										41 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
41 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										42 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
42 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										43 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
43 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										44 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
44 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										45 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
45 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										46 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
46 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										47 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
47 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										48 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
48 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										49 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
49 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										50 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
50 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										51 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
51 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										52 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
52 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										53 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
53 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										54 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
54 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										55 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
55 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										56 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
56 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										57 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
57 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										58 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
58 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										59 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
59 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										60 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
60 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										61 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
61 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										62 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
62 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										63 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
63 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										64 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
64 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										65 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
65 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										66 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
66 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										67 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
67 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										68 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
68 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										69 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
69 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										70 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
70 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										71 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
71 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										72 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
72 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										73 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
73 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										74 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
74 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										75 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
75 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										76 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
76 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										77 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
77 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										78 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
78 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										79 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
79 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										80 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
80 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										81 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
81 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										82 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
82 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										83 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
83 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										84 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
84 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										85 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
85 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										86 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
86 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										87 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
87 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										88 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
88 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										89 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
89 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										90 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
90 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										91 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
91 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										92 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
92 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										93 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
93 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										94 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
94 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										95 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
95 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										96 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
96 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										97 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
97 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										98 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
98 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										99 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	
99 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50										100 Ruhsat alanın/yararın adresi: 50	

Yapı Denetimi					
100 Adı: Soyadı	101 TC Kimlik No	102 Öde ve taahhüt belge no	103 Adres	104 Not	
MESULÜN FENNİ	HAVA TURAY PINAR GÜMESTERE	3510107648	89000205	KIRMIZI TORRAK MAH. TAŞOVA SK. KEMELER APT BLOK NO: 11 K. KAP: NO: 6 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	YASAR ÇORAPÇI	2943632586	2000910003	İSTIKAL MAH. ALEV SK. NO: 1 K. KAP: NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	HALL İSÇAN	41748711736	1168724110	BOYADÖZLÜ MAH. 570 CADDE CAD. FİREYA TC BLOK 24 NO: 105 K. KAP: NO: 4 TEPEBAĞI / ESKİŞEHİR	
	LUTFI DURAL	4327200936	1574530278	KIRMIZI TORRAK MAH. BASIN DEHLERİ CAD. DİREN APARTMANI BLOK NO: 19 K. KAP: NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	EROL KÜÇÜK	33760003026	2495	YERİTE MAH. ÖZDER SK. NO: 1 K. KAP: NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
105 Adı: Soyadı	106 TC Kimlik No	107 Öde ve taahhüt belge no	108 Adres	109 Not	
AKSAY YAPI DENETİM LİMİTED BİRETTİ	105 Yedigöller Mah. 40366. TC Kimlik No: YASAR ÇORAPÇI 2044 WİTAKO	343801422	İSTIKAL MAH. ALEV SK. NO: 1 K. KAP: NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	AKSAY YAPI DENETİM LTD. STİ İstiklal Mahallesi No: 1 D: 2 Odunpazarı / ESKİŞEHİR	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Ödeme Maaşları	111 Maaşlar Tutarı	112 Maaşlar No	113 Tutar (TL)	114 Değer Maaşları	115 Maaş Maaşları
1. Yıkılma harcı					
2. Bina inşaat harcı					
3. Çöp harcı					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı müteahhidi, şartlı gelirin, proje müellifinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameyi alarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelede yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınıp yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan suretinde inşaat başlatılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih itibarıyla bina bina olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileme Akademi'de verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.

1. Ruhsatın verildiği tarih, ruhsatın adı, ruhsatın TC Kimlik No, ruhsatın No: 40417206	2. Ruhsatın verildiği tarih, ruhsatın adı, ruhsatın TC Kimlik No, ruhsatın No: 40417206	3. Ruhsatın verildiği tarih, ruhsatın adı, ruhsatın TC Kimlik No, ruhsatın No: 40417206	4. Ruhsatın verildiği tarih, ruhsatın adı, ruhsatın TC Kimlik No, ruhsatın No: 40417206
---	---	---	---

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı: Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imzası, tarih	123 Adı: Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imzası, tarih	124 Adı: Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
			28.08.2023

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Maaşları adı: Soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı: Soyadı, imzası	130 Kontrol edilen adı: Soyadı, imzası
1. Tutar	28.08.2023	PROJE VE YATIRIM DENETİMİ		TOLGA KARAN
2. Zaman aralığı	1 / 20	YATIRIM DENETİMİ		İmza: Tolga Karan
3. Tutar	2501 / 24	YATIRIM DENETİMİ		Oda Sicil No: 106856
4. Bloklar	1 / 20	Oda Sicil No: 106856		
5. Süremler	1 / 20			
6. Küt	1 / 20	PROJE VE YATIRIM DENETİMİ		İmza: Tolga Karan
7. Çatı	1 / 20	YATIRIM DENETİMİ		Oda Sicil No: 106856
8. Su yalıtımı	1 / 20	Oda Sicil No: 106856		
9. İletim yalıtımı	1 / 20			
10. Kanaletler / Pasajlar	1 / 20			
11. Akustik / Isı yalıtımı	1 / 20			
12. Elektrik / Isı yalıtımı	1 / 20			

131. Diğer Hususlar	
YER: 19/08/2023 İRACET SAKAYI İNŞAAT DÜZENLEMİSTİR.	

YAPI RUHSATI

Building Licence

116502147

Tarih / Tarih
 15.03.2024

1 Ruhsat Verilen Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODAS.(OSGB)

2 Ruhsat veriliş yeri ve adresi:
E-50932-4R İlçe: OĞURLUPAZARI

Köy: ...

Mahalle/Mevki: 75 YIL OBB MAH. Mülkiyet türü: 2

Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Çarşı adı: FATİH SULTAN MEHMET

Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Çarşı boyu: 50 Dış kapı no: 3D

Site adı: ...

3 Ruhsatın veriliş amacı:

☒ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon

☐ 2 Yeniden ☐ 11 Güçlendirme

☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullanıcı değişikliği

☐ 4 Kiri bina ☐ 13 Fesatçılık

☐ 5 Kat katması ☐ 14 Mobilya tesisi

☐ 6 Bina ☐ 15 Elektrik tesisatı

☐ 7 Çeşitli ☐ 16 İlan değişikliği

☐ 8 Tesisat ☐ 17 Tesisat düzeni

☐ 9 Diğer ☐ 18 Başka düzeni

10 Ruhsatın özet tarihi: 26.03.2024

11 Ruhsat no: 3429

12 Ruhsatın tarihi: 14.04.2022

13 Ruhsatın bel. no: 18.12.2022

14 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

15 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

16 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

17 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

18 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

19 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

20 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

21 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

22 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

23 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

24 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

25 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

26 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

27 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

28 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

29 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

30 Ruhsatın bel. tarihi: 18.12.2022

3.1 Adres: ...

3.2 Adres: ...

3.3 Adres: ...

3.4 Adres: ...

3.5 Adres: ...

3.6 Adres: ...

3.7 Adres: ...

3.8 Adres: ...

3.9 Adres: ...

3.10 Adres: ...

3.11 Adres: ...

3.12 Adres: ...

3.13 Adres: ...

3.14 Adres: ...

3.15 Adres: ...

3.16 Adres: ...

3.17 Adres: ...

3.18 Adres: ...

3.19 Adres: ...

3.20 Adres: ...

3.21 Adres: ...

3.22 Adres: ...

3.23 Adres: ...

3.24 Adres: ...

3.25 Adres: ...

3.26 Adres: ...

3.27 Adres: ...

3.28 Adres: ...

3.29 Adres: ...

3.30 Adres: ...

3.31 Adres: ...

3.32 Adres: ...

3.33 Adres: ...

3.34 Adres: ...

3.35 Adres: ...

3.36 Adres: ...

3.37 Adres: ...

3.38 Adres: ...

3.39 Adres: ...

3.40 Adres: ...

3.41 Adres: ...

3.42 Adres: ...

3.43 Adres: ...

3.44 Adres: ...

3.45 Adres: ...

3.46 Adres: ...

3.47 Adres: ...

3.48 Adres: ...

3.49 Adres: ...

3.50 Adres: ...

3.51 Adres: ...

3.52 Adres: ...

3.53 Adres: ...

3.54 Adres: ...

3.55 Adres: ...

3.56 Adres: ...

3.57 Adres: ...

3.58 Adres: ...

3.59 Adres: ...

3.60 Adres: ...

3.61 Adres: ...

3.62 Adres: ...

3.63 Adres: ...

3.64 Adres: ...

3.65 Adres: ...

3.66 Adres: ...

3.67 Adres: ...

3.68 Adres: ...

3.69 Adres: ...

3.70 Adres: ...

3.71 Adres: ...

3.72 Adres: ...

3.73 Adres: ...

3.74 Adres: ...

3.75 Adres: ...

3.76 Adres: ...

3.77 Adres: ...

3.78 Adres: ...

3.79 Adres: ...

3.80 Adres: ...

3.81 Adres: ...

3.82 Adres: ...

3.83 Adres: ...

3.84 Adres: ...

3.85 Adres: ...

3.86 Adres: ...

3.87 Adres: ...

3.88 Adres: ...

3.89 Adres: ...

3.90 Adres: ...

3.91 Adres: ...

3.92 Adres: ...

3.93 Adres: ...

3.94 Adres: ...

3.95 Adres: ...

3.96 Adres: ...

3.97 Adres: ...

3.98 Adres: ...

3.99 Adres: ...

4.00 Adres: ...

4.01 Adres: ...

4.02 Adres: ...

4.03 Adres: ...

4.04 Adres: ...

4.05 Adres: ...

4.06 Adres: ...

4.07 Adres: ...

4.08 Adres: ...

4.09 Adres: ...

4.10 Adres: ...

4.11 Adres: ...

4.12 Adres: ...

4.13 Adres: ...

4.14 Adres: ...

4.15 Adres: ...

4.16 Adres: ...

4.17 Adres: ...

4.18 Adres: ...

4.19 Adres: ...

4.20 Adres: ...

4.21 Adres: ...

4.22 Adres: ...

4.23 Adres: ...

4.24 Adres: ...

4.25 Adres: ...

4.26 Adres: ...

4.27 Adres: ...

4.28 Adres: ...

4.29 Adres: ...

4.30 Adres: ...

4.31 Adres: ...

4.32 Adres: ...

4.33 Adres: ...

4.34 Adres: ...

4.35 Adres: ...

4.36 Adres: ...

4.37 Adres: ...

4.38 Adres: ...

4.39 Adres: ...

4.40 Adres: ...

4.41 Adres: ...

4.42 Adres: ...

4.43 Adres: ...

4.44 Adres: ...

4.45 Adres: ...

4.46 Adres: ...

4.47 Adres: ...

4.48 Adres: ...

4.49 Adres: ...

4.50 Adres: ...

4.51 Adres: ...

4.52 Adres: ...

4.53 Adres: ...

4.54 Adres: ...

4.55 Adres: ...

4.56 Adres: ...

4.57 Adres: ...

4.58 Adres: ...

4.59 Adres: ...

4.60 Adres: ...

4.61 Adres: ...

4.62 Adres: ...

4.63 Adres: ...

4.64 Adres: ...

4.65 Adres: ...

4.66 Adres: ...

4.67 Adres: ...

4.68 Adres: ...

4.69 Adres: ...

4.70 Adres: ...

4.71 Adres: ...

4.72 Adres: ...

4.73 Adres: ...

4.74 Adres: ...

4.75 Adres: ...

4.76 Adres: ...

4.77 Adres: ...

4.78 Adres: ...

4.79 Adres: ...

4.80 Adres: ...

4.81 Adres: ...

4.82 Adres: ...

4.83 Adres: ...

4.84 Adres: ...

4.85 Adres: ...

4.86 Adres: ...

4.8





[illegible]



SİM PROJE
TEKNİK MÜŞAVİRLİK

Hoşnudiye M. İsmet İnönü 1 C. No. 138/38 Eskişehir, GSM : 0 532 745 03 35 , TEL/FAKS : 0 222 232 21 16 , email: aydinkose@aydinkose.com

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	Y. DENETİM	
	STATİK	CETİN KOÇ
	TESİSAT	SERHAT SÖYLEMEZ
	ELEKTRİK	GÖKSEL ÖZBEK
	YANGIN	-
	ZEMİN ETÜT	SELAHATTİN KILIÇ

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM , MİMARİ TASARIMLA BİR
BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FIKR VE SANAT ESERLERİ
YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ
VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI
SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

EOSB ONAYLARI

Y.DENETİM ONAYI



AKSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
İstiklal Mahallesi Aliye Çiğdem
No:1 D:2-01/02 Eskişehir
Eskişehir V.D. Başkanlığı:034 068 1422

PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ
HAYRİ HÜNER
Oda Sicil No:8992 Denetim No:0255



MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

ODA ONAYI

Ehmet TATAR

A PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANIN			B PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN						
1	VERGİ DAİRESİ		ESKİŞEHİR		11	VERGİ DAİRESİ		MESİR	
2	SİCİL NO		7700412060		12	SİCİL NO		8360406439	
3	SOYADI		SİM PROJE TEK. MÜŞAVİRLİK		13	SOYADI		TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP	
4	ADI		İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ		14	ADI		SAN. VE TİC. A.Ş.	
5	BABA ADI				15	Mahalle veya Semt		75. YIL MAH. O.S.B.	
6	DOĞUM TARİHİ		2013		16	Cadde veya Sokak		32	
7	DOĞUM YERİ	İL	ESKİŞEHİR		17	Kapı Numarası		26	
		İLÇE	MERKEZ		18	Daire Numarası			
8	MESLEĞİ		MİMARLAR ODASI		19	İL		ESKİŞEHİR	
9	BAĞLI OLDUĞU ODA		ESKİŞEHİR MİMARLAR ODASI		20	İLÇE		ODUNPAZARI	
10	ODA SİCİL NO		23635		C	YAPILAN İŞİN			
Planı , Proje , Resim ve Hesapları Yapanın Adı Soyadı = AYDIN KÖSE T.C Kimlik No: 21661979078 İmzası					21	ÇEŞİDİ			
					22	ODA PROJE KAYIT NO			
					23	ADA NO	24118	PARSEL NO	6

YAPININ	SAHİBİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	İDARİ BİNA + FABRİKA BİNASI

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	İMİŞEHİR. O.S.B	FATİH SULTAN MEHMET BULV	I25D010B1C	24118	6	-

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan M2	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m2
	3B - 2C			2 - 1	3B = 2042.00 m² 2C = 21132.00 m²	-	B.A. KARKAS B.A. PREFABRİK	24.00	8.00	



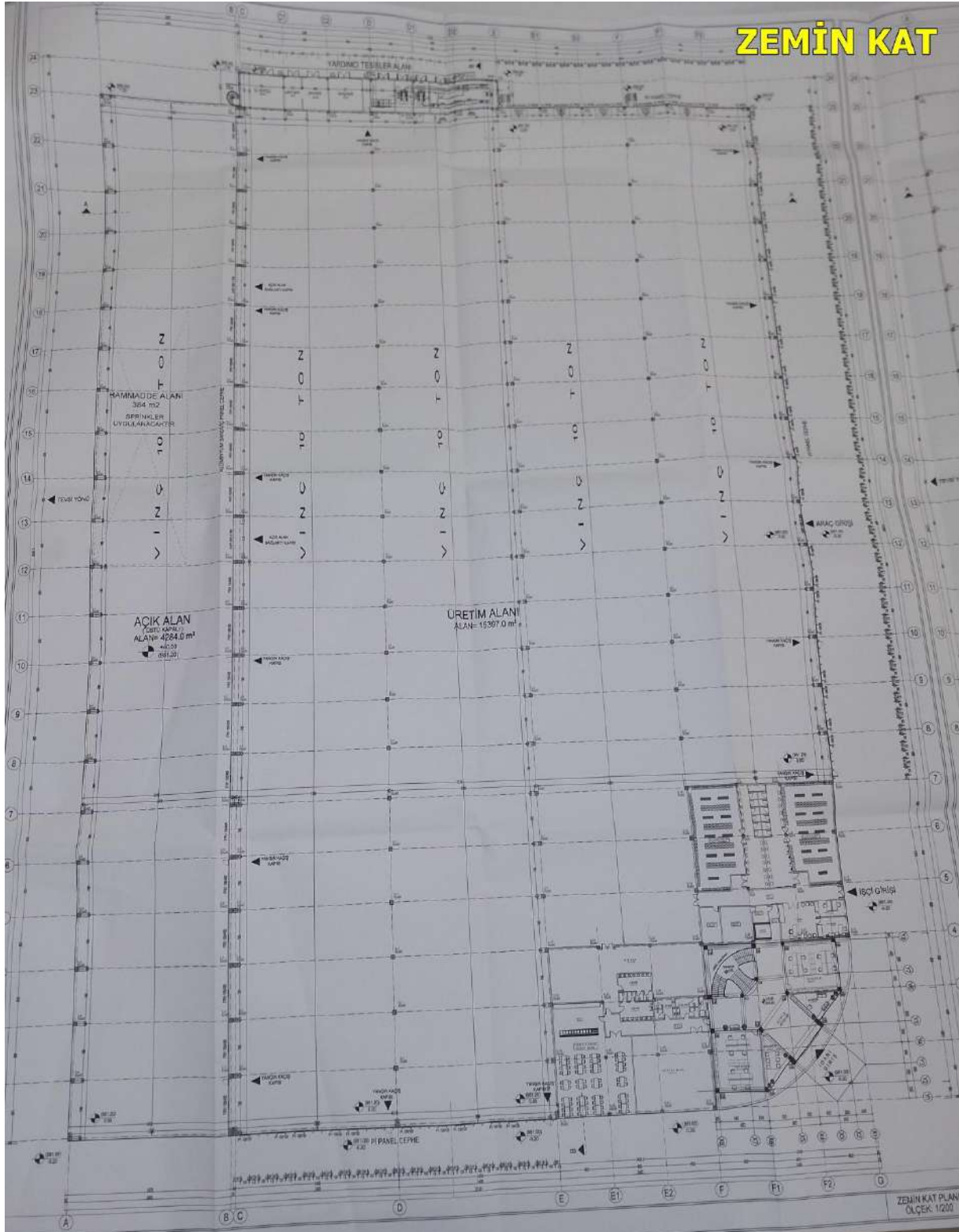
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

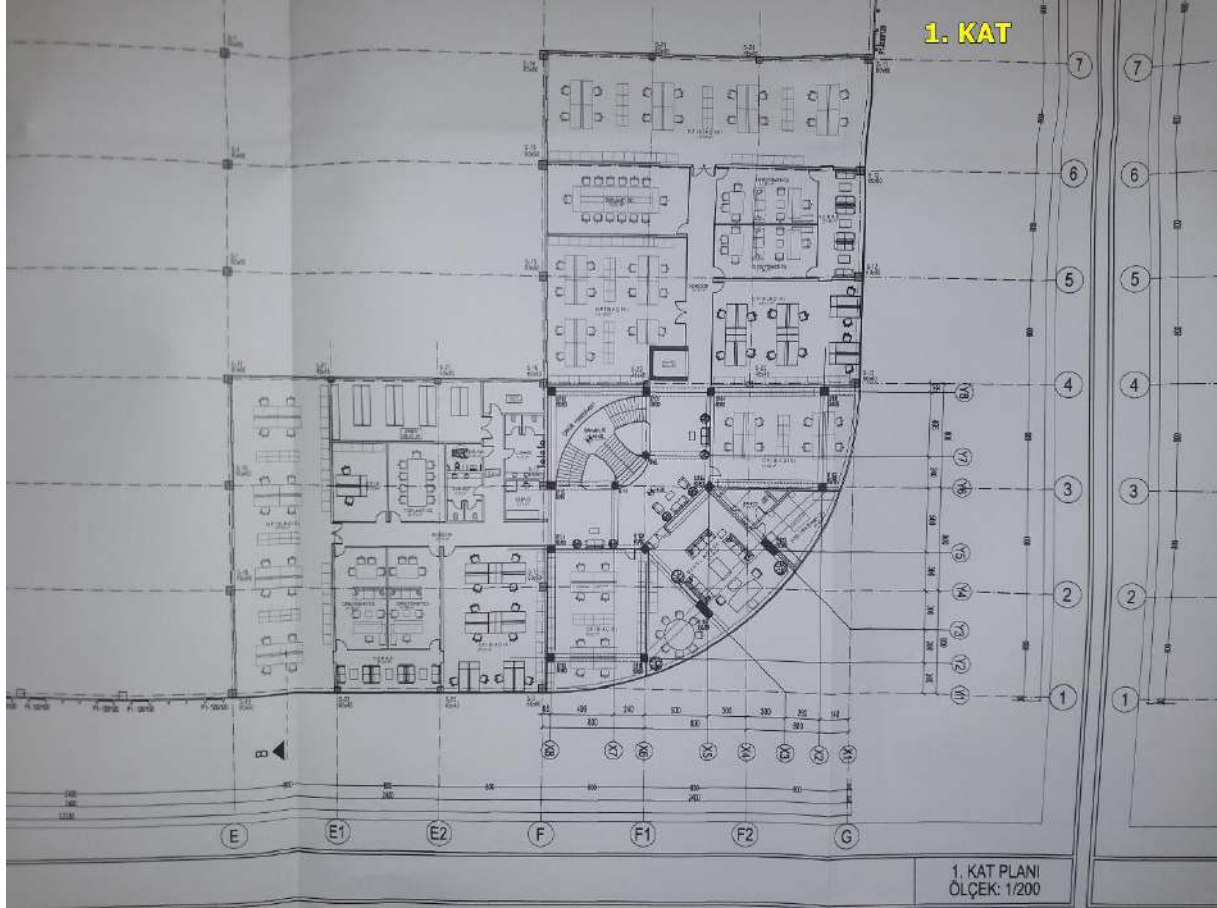
ÖLÇEK= 1/200 - 1/50 - 1/20

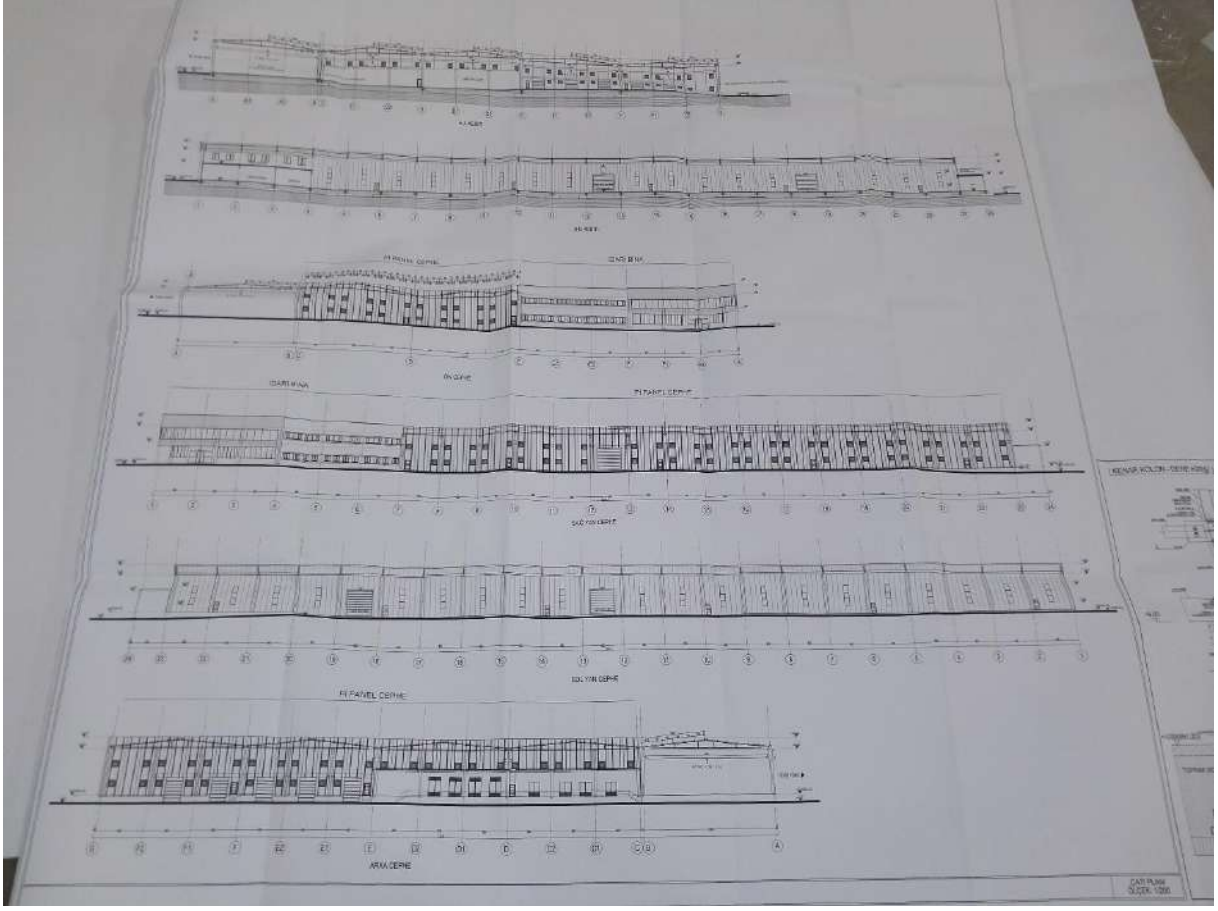




ZEMİN KAT









SİM PROJE
TEKNİK MÜŞAVİRLİK

Hoşnudiye M. İsmet İnönü 1 C. No. 138/38 Eskişehir, GSM : 0 532 745 03 35 , TEL/FAKS : 0 222 232 21 16 , email: aydinkose@aydinkose.com

Y.DENETİM	STATİK	ÇETİN KOÇ
Y.DENETİM	TESİSAT	SERHAT SÖYLEMEZ
Y.DENETİM	ELEKTRİK	GÖKSEL ÖZBEK
Y.DENETİM	YANGIN	
Y.DENETİM	ZEMİN ETÜT	SELAHATTİN KILIÇ

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM , MİMARİ TASARIMLA BİR BUTUNDUR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

Yeni

EOSB ONAYLARI

Y.DENETİM ONAYI



ESKİŞEHİR PORSUK YAPI
DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ
İNCELENMİŞTİR

Süleyman ÖZCEL
Proje Mimar Mühür
Denetçisi
12964



MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

ODA ONAYI

EOSB ARŞİVİ

A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANIN	B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SİCİL NO	12	SİCİL NO
3	SOYADI	13	SOYADI
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	15	Mahalle veya Semt
6	DOĞUM TARİHİ	16	Cadde veya Sokak
7	DOĞUM YERİ	17	Kapı Numarası
8	MESLEĞİ	18	Daire Numarası
9	BAGLI OLDUGU ODA	19	İL
10	ODA SİCİL NO	20	İLÇE
		21	YAPILAN İŞİN
		22	ÇEŞİDİ
		23	ODA PROJE KAYIT NO
			ADA NO
			24118
			PARSEL NO
			6

Plan , Proje , Resim ve Hesapları Yapanın
Adı Soyadı = AYDIN KÖSE T.C.Kimlik NO=21661979078
İmzası

YAPININ	SAHİBİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	İLAVE ÜRETİM BİNASI VE GÜVENLİK BİNASI

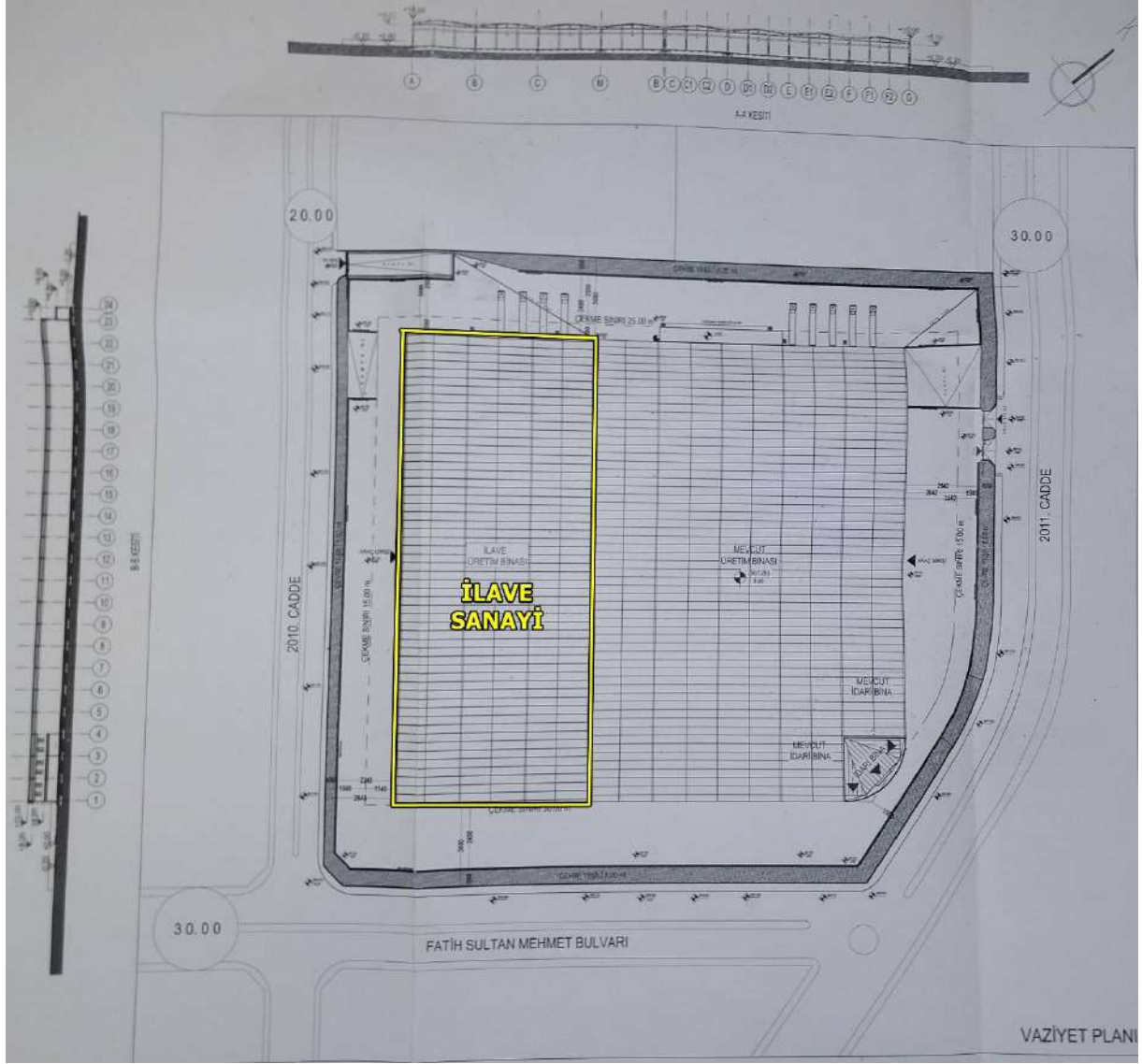
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	İMİŞEHİR. O.S.B.	FATİH SULTAN MEHMET BULV.	I25D010B1C	24118	6	

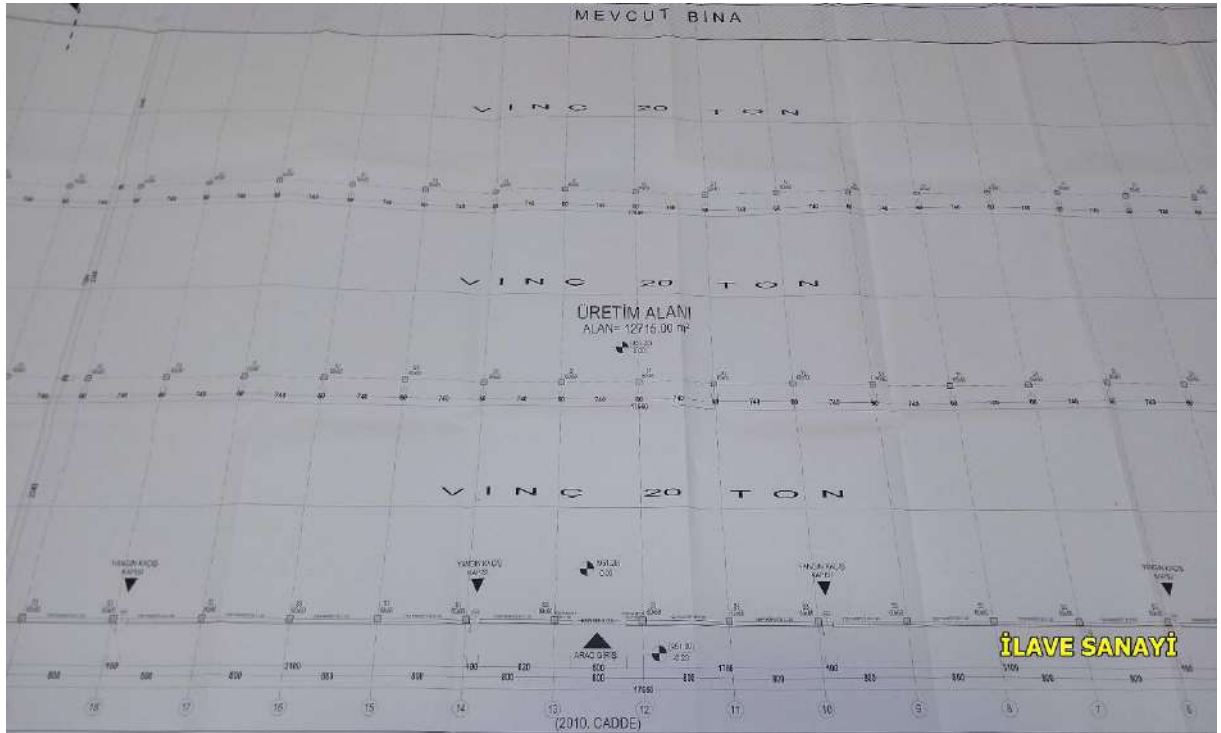
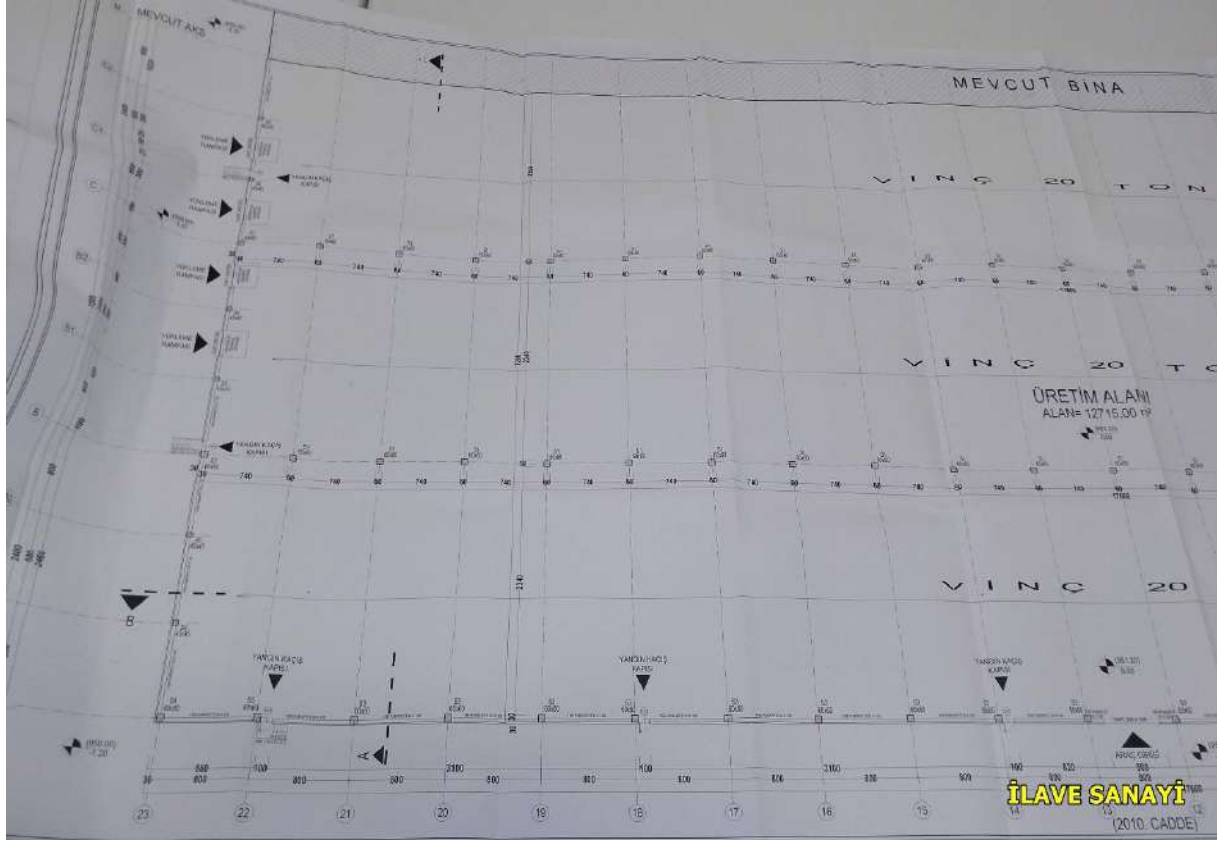
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan M2	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m2
	3B - 2C			2 - 1	3B= 22.00 m ² 2C= 12715.00 m ²		B.A. KARKAS B.A. PREFABRİK	24.00	8.00	

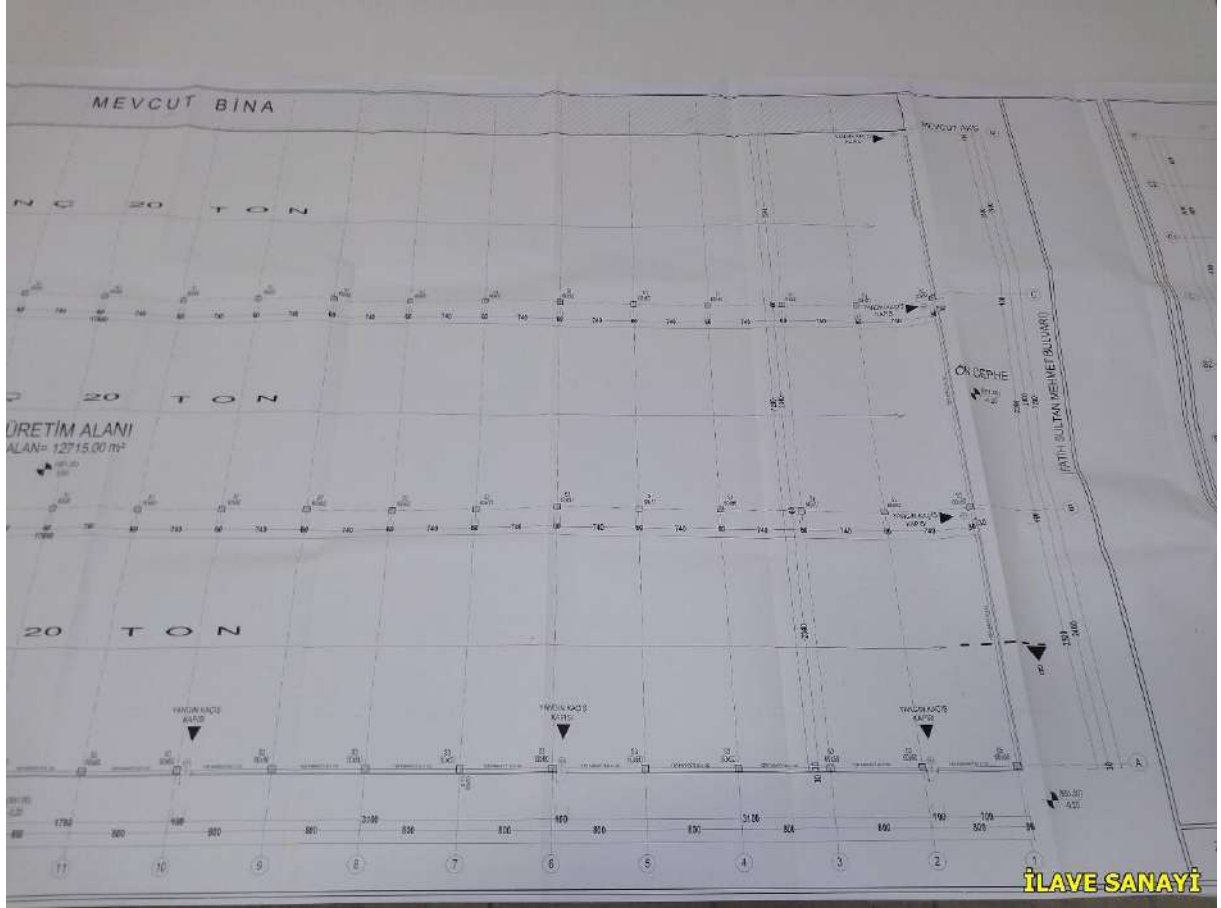
M

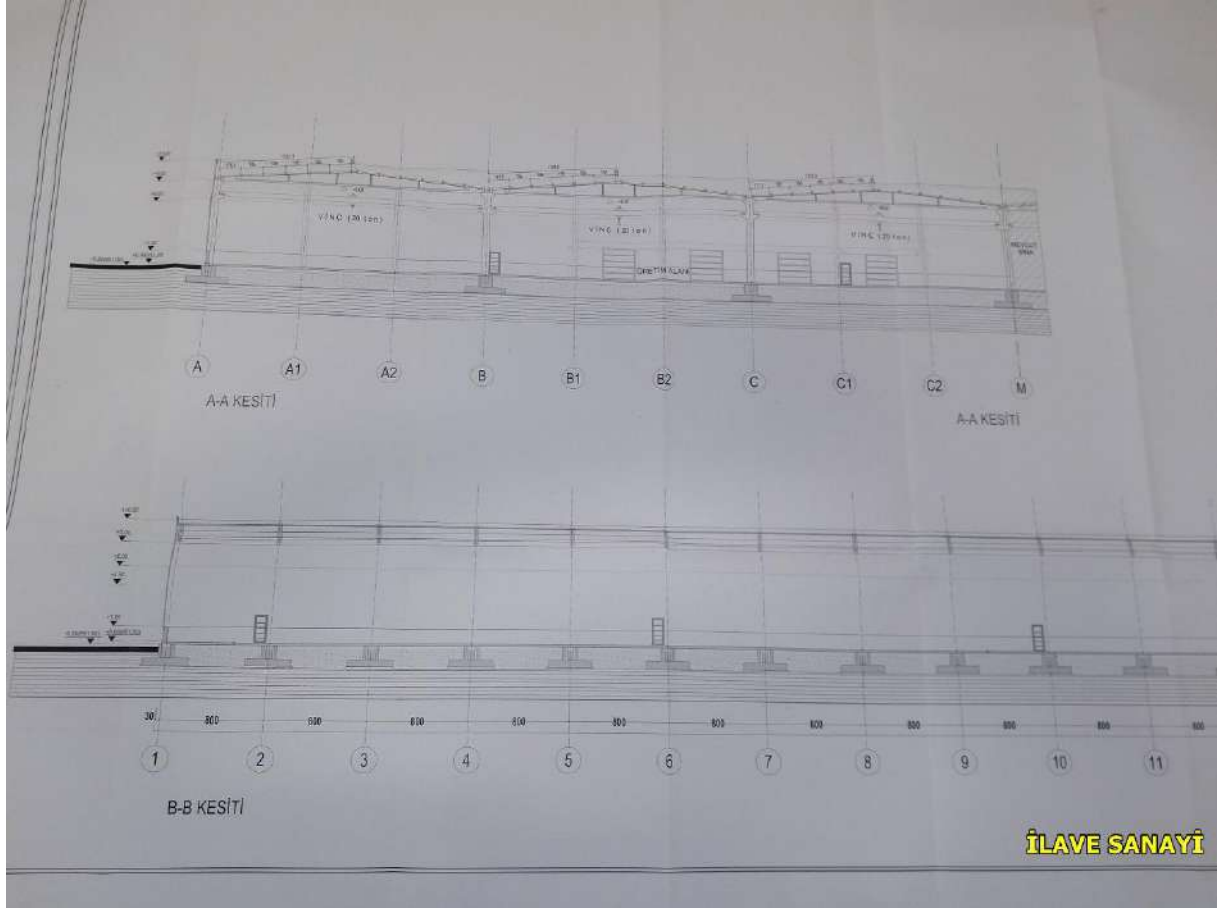
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ÖLÇEK= 1/200 - 1/50 - 1/20









Aylık Yönetim Kurulunun vereceği karara göre vade farkı uygulanan kısımdır.

05.01.2022 tarihinde	0,00-TL
04.07.2022 tarihinde	2.327.546,38-TL
31.12.2022 tarihinde	2.203.068,09 -TL
29.06.2023 tarihinde	2.078.589,81-TL
26.12.2023 tarihinde	1.954.111,52-TL
23.06.2024 tarihinde	1.829.633,23-TL
20.12.2024 tarihinde	1.705.154,95-TL

TOPLAM 12.098.103,99-TL

Sözleşme tarihi.....%10 (Tahsis kararından sonra bir hafta içinde)
30 gün içinde.....% 15
60 gün içinde..... % 15
----- % 40

Bir ay sonra arsa bedelinin kalan %60'lık bölümü için katılımcı azami 3 yıl içinde aylık, 3 aylık ve 6 aylık ödeme periyotlarından birini tercih eder ve bunu yazılı olarak Bölge Müdürlüğü'ne bildirir.

Bu kısma Yönetim Kurulu Kararı ile tespit edilen vade farkı uygulanır.

Peşin ödemeler ise; arsa bedelinin %10 tutarının yatırıldığı tarih esas alınarak 45 gün içinde tamamının ödenmesi halinde %5 indirim uygulanır.

5.2. Kat'i Satış ve Tapuda Devir ve Ferağ Tarihi :

İşbu arsanın kat'i satışı, tapuda devir ve ferağı, yukarıdaki satış bedelinin tamamının ödendiğinin belgelendiği tarihte yapılacaktır.

Ayrıca; tapu verme aşamasında tesisin üretime geçmesi ve çevre düzenlemesinin tamamlanması da Yönetim Kurulumuzca dikkate alınabilir.

5.3. Ödemenin Zamanında Yapılmaması Halinde Uygulanacak Cezai Şart ve Diğer Müeyyideler:

Hiçbir yazılı başvuruda bulunmayan veya başvurusu kabul edilmeyen ALICI'nın; ödeme gecikme süresinin üç ayı aşması halinde, işbu sözleşmenin bozulması ile ALICI'dan, arsa geri alınır. ALICI; arsanın geri alınması nedeni ile bir tazminat istememeyi ve T.T.K.'nın "22"İnci maddesinin uygulanmasını kabul eder. Bu takdirde cezai şart (arsa satış bedelinin "%10"u yüzde onu) SATICI'nın Yönetim Kurulunun alacağı karara istinaden uygulanacaktır.

Gecikme nedeni ile ALICI'dan arsanın geri alınması halinde, ALICI'nın o ana kadar arsa bedeline karşılık yaptığı ödemeler, cezai şart kosgeb fonu, vade farkı ve gecikme zammı düşüldükten sonra kalanı; kendisine geri verilir.

Orijinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROL LÜ doküman,
EÖSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz, üzerinde değişiklik yapılamaz,
açıkted kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar,
KONTROL SİZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

konuda Alıcının altyapı deplase isteği olamayacaktır. Altyapı değişikliği konusunda tüm masrafların Alıcıya ait olduğu kabul edilir ise , Bölge müdürlüğünün onayı ile deplase işlemi yapılabilir.

- ❖ Organize Sanayi Bölgesinin belirlediği Tesviye Kotlarına uyulması zorunludur. Uyulmaması halinde meydana gelebilecek alt yapı bağlantı sorunları, istinat duvarı ek maliyetler katılımcının sorumluluğunda ve yükümlülüğündedir. Komşu parsel sınırlarında İstinat Duvarı ve Tel Çit yapılması gerektiğinde, istinat duvarı yapımında önce komşuluk teamülleri ile kendi aralarında anlaşarak yapılması, mümkün olmaması halinde ise,

duvar ilgili parsellerin zemindeki saha düzenleme kotuna göre projelendirilir. Proje çalışması için taraflar (istinat duvarının hizmet ettiği parsel malikleri veya katılımcılar.) OSB'ne proje sunabilir veya OSB ilgili duvar için proje yapar veya yaptırabilir. Bölge Müdürlüğünün onayladığı proje üzerinden duvar ihale ile yaptırılıp oluşan bedel istinat duvarın hizmet ettiği parsel malikleri veya katılımcılarına payları oranında paylaşılır. Parselde saha düzenlemesi tesviye kotuna uymayan taraf için yapılan ilave imalat bedelinin tamamı ilgili tarafa ayrıca paylaşılır. Parsel sınırlarındaki İstinat duvarlarının projelendirilmesi, yapılması, bedelinin ödenmesi konusunda Bölge Müdürlüğünün hakemliği kabul edilecektir. İstinat duvarının ve Tel Çitin yapılmasında taraflardan (Parsel Maliklerinden veya katılımcılardan) birisi imtina eder ise Bölge Müdürlüğünün onayladığı proje üzerinden imalat, yukarıda bahsedildiği şekilde yapılp oluşan yapım maliyeti taraflara rücu ettirilir. Katılımcı iş bu sözleşmeyi imzalayarak yukarıda belirtilen şartları kabul etmiş sayılır ve hiçbir şekilde bu maddeye muhalefet gösteremez.

- ❖ ALICI, kendisine tahsis edilen parselin cephesine denk gelen BÖLGE yol ve caddelerini asgari M3 sınıfında aydınlatacaktır. Bununla ilgili aydınlatma işi ALICI'nin fabrika çevre aydınlatma projeleri içinde projelendirilecek ve BÖLGE onayından sonra uygulanacaktır. Ruhsat aşamasında aydınlatmaların projesine uygun olarak tesis edildiği kontrol edilecektir.

- ❖ ALICI, 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı “ Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik “ hükümlerine uygun olarak sahası içerisinde tüm önlemleri almak,uygulamak ve sürdürmek zorundadır. Olası bir yangın halinde 3. Şahıslara da gelecek olan zararlarda dahil olmak üzere tüm sorumluluk arsa sahibine aittir. ALICI, Bu maddede belirtilen hususları ve OSB'nin hiçbir sorumluluğu bulunmadığını kabul eder.

- ❖ İSTEKLİ ALICI, Doğal gaz tesisatını BÖLGE onayını alarak ilgili idareden kabul işlemlerini yaptırdıktan sonra kullanabileceğini, ve tesisatında onaysız bir işlem yaptırmayacağını kabul eder.

Orijinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROL LÜ doküman, ESOB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz, üzerinde değişiklik yapılamaz, içtenli kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROL SÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.



TEKNİK DİJİTAL
TEKNİK PLASTİK ENJEKTEKİ PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Madenköy OSB, Çarşı, Çarşı 53. Sokak, Yurttaşlar Mahallesi
46100 06110 06110 06110 06110 06110 06110 06110 06110 06110
Tic. Sic. No: 272804 / 04.09.2005 T.C. No: 272804

- ❖ ALICI, sayaç otomasyonunda kullanılmak üzere yapacağı binanın elektrik, su, pis su son noktası ve doğalgaz sayaçlarından ayrı ayrı olmak üzere sistem odasına kadar asgari 2x0,75mm² ölçüsünde LIYCY kablo çekecektir. Açık alanda ve yer altında kablolama yapılması halinde kablonun yer altına uygun tipi tercih edilecektir.
- ❖ ALICI, tahsis edilen parsel içine temiz su ihtiyacı veya üretim amacı için temiz su deposu yapması BÖLGE tarafından önerilmektedir. Meydana gelebilecek su kesintisi ve BÖLGE tarafından su karşılanamaması halinde yapılmayan su deposundan kaynaklanacak zarar, ziyan ve diğer sorunlara ait sorumluluk ALICI'ya aittir.

6.2. Arsa tahsis tarihinde itibaren 90 gün içinde gerçekleştirmek istediği yapıya ait projelerin Vaziyet Planı ile Mimari ön görünüş planlarının yer aldığı Avan projesinin ALICI tarafından verilmiş olması gerekir. bu projelerin ön inceleme ve onayından sonra gerçekleştireceği yapıya ait projelerin tasdik edilerek Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içinde Yapı Ruhsatının alınmış olması gerekir

- ❖ Yine ALICI, arsa tahsisini müteakip en geç bir yıl içerisinde, yapıya başlamak yükümünü de kabul eder. Ancak, ALICI'nın yazılı başvurusunda ileri süreceği müberrir ve teknik nedenler göz önünde tutularak bu süre; Yönetim Kurulu'nun kararı ile objektif ölçülere uygun olarak uzatılır, veya sözleşmeleri ekleri ile birlikte iptal edilerek arsa geri alınır.
- ❖ Sözleşmelerin iptali halinde, bu sözleşmenin "8."inci maddesindeki cezai şart hükmü uygulanır. Süre uzatılması verilmesi halinde ise Bölge Yönetmeliği'nin "107." maddesi hükmü uygulanır.
- ❖ ALICI, bundan başka; arsa tahsis tarihinden itibaren " 36 " otuzaltı ay içinde işletmesini açmak zorundadır. (İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı),
- ❖ ALICI, arsa tahsis tarihinden itibaren " 36 " otuz altı ay içinde işletmesini faaliyete geçirmede (İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almadığı) takdirde; su, atıksu ve Kirlilik Önlem Payı (KÖP) birim fiyatları 3 (üç) kat üzerinden hesaplanarak fatura edilir.
- ❖ Yalnız bu sürede Bölge Yönetmeliğinin "108."inci fıkrasında belirtilen durumlarda;
- ❖ SATICI'nın kararı ile uygun bir miktarda uzatılır veya sözleşmeleri, ekleri ile birlikte iptal edilerek arsa geri alınır. Sözleşmelerin iptali halinde, bu sözleşmenin "8"inci maddesindeki cezai şart hükmü uygulanır. Süre uzatılması verilmesi halinde ise Bölge Yönetmeliği'nin "108." maddesi hükmü uygulanır.
- ❖ ALICI, inşaatı anılan sürede bitirmede takdirde, temel atılmış ve temel yapmayı bitirmiş olsa dahi, bu hali ile arsa satış bedeli ile geri almak hakkı veya tapu verilmiş ise iştirah hakkı SATICI'ya aittir. İşbu iştirah hakkı; tapu verilmesi sırasında tapu kütüğüne şerh verilecektir.
- ❖ Eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, arsanın tekrar satımı halinde inşa edilmiş kısmın yeni alıcı tarafından değerlendirilebilmesi kayıt ve şartıyla ve de o tarihte değerlendirilebildiği miktarda ALICI'ya bir ödeme yapılır.

Orjinal kopyasında resmî logo taşıyan bu KONTROLÜ doküman, EÖSB'nin bîlâsî dâvâda çoğaltılmaz; üzerinde değışiklik yapılmaz; üçüncü kişilere dağıtılmaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROL SÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılmazlar.

teknik arast
TEKNİK ARASTIRMA VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 24. C. No: 24 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27099
Vergi No: 34500000000

30-S-02
rev.03-Taksit
30.07.2021
Sayfa 6 / 8

ALICI, Noter senedi v.s. suretiyle de olsa taşınmaz mülk için satış vaadi yapamayacağını, yaptığı takdirde de hükümsüz kalacağını, satılmış arsa üzerinde, temel atılmış, temel yapımı bitmiş veya inşaat tesisleri tamamlanarak işletmeye açılmış dahi olsa; sözkonusu yapı ve tesislerin gerçek veya tüzel kişilere satımı veya devri halinde, SATICI'nın on sene süreyle "15.806.766,60-TL" bedelle iştirah hakkı bulunduğunu ve ayrıca SATICI lehine aynı bedel üzerinden vefa hakkı verildiğini, bu hususların tapuya kayıt ve tescilini; ALICI, şimdiden kabul eder ve yüklenir.

Ancak; vefa ve iştirah hakkının bitimine bir ay kala, SATICI dilerse yine "15.806.766,60-TL"bedelle vefa ve iştirah hakkının süresini on yıl daha uzatabilir.

Bu durumda da, yine tapuya kayıt ve tescili yapılır.

MADDE:8- SATICI'YA GERİ VERME :

ALICI, işbu sözleşmeyi imzaladıktan sonra, Noterde veya Tapuda işlem yaptırmayıp arsayı satın almazsa veya bu sözleşmenin "6.2." maddesindeki edimini yerine getirmezse, arsa satış bedelinin "%10" (yüzde onunu), SATICI'nın Yönetim Kurulunun alacağı karar doğrultusunda "şart'ı ceza" olarak ödemeyi kabul eder ve yüklenir.

Bu halde T.T.K.'nun "22"İnci maddesi uygulanır. Yani bu cezai şart'ın fahiş olduğu iddiası ile tenkisi mümkün değildir. "Şart'ı ceza" tutarı, kosgeb fonu, vade farkı ve gecikme zammı arsa bedeline karşılık yapılan ödemeden düşülür. ALICI bu hususu da kabul eder ve yüklenir.

MADDE:9- ALICI'NIN HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI :

ALICI Bölge'deki kuruluşunda; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı kabul ettiği esas ve hususlara ve yüklenimlerine aykırı düşen hareketlere süre tayini suretiyle Bölge'ce yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde, SATICI; ALICI firma tesis ve işletmelerinin Bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik ve doğal gaz gibi mallardan ve genel hizmetlerinden, yararlandırılmasında kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

MADDE:10- MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU :

Bölge Yönetimine ait olmak üzere bu sözleşmenin, taraflarca imzalandığı tarihte yürürlükte veya daha sonra yürürlüğe girecek mevzuat (yasa, tüzük, yönetmelik ve SATICI kararları v.s.) yargıları; kendiliğinden bu sözleşmedeki yargılar yerine geçer. Bunu ALICI ve SATICI; şimdiden kabul eder ve yüklenir.

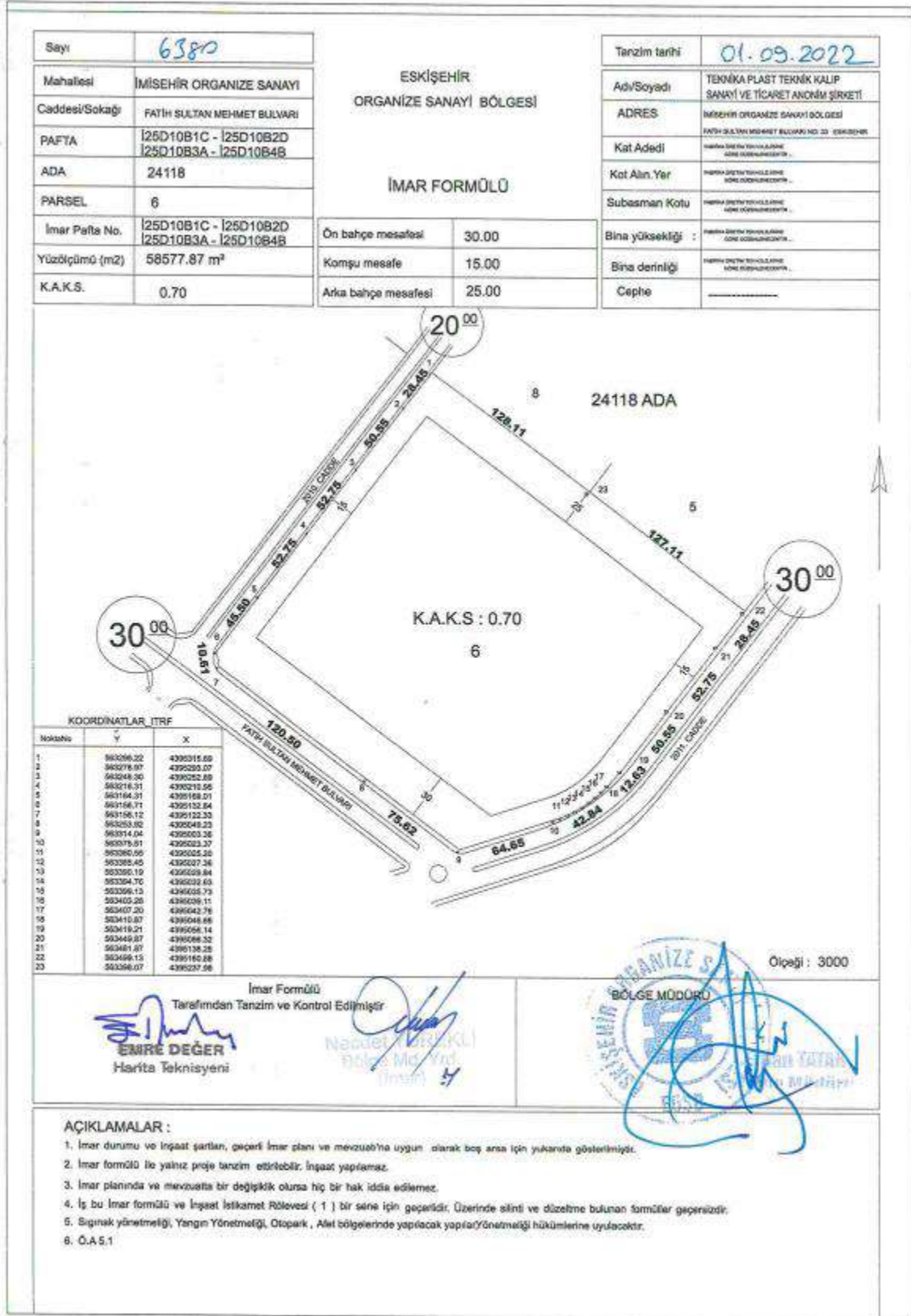
MADDE: 11- SÖZLEŞME VE EKLERİNDE CELİSKİ :

Bu sözleşme ve eklerinde uygulamaya esas konularda birbirine ters düşen maddeler ve hükümlerin varolması halinde; söz konusu maddeler ve hükümlerin açıklanması veya bu maddeler ve hükümlerin incelenerek gerekli kararın verilmesi SATICI'ya aittir.

ALICI; SATICI'nın bu açıklamasına ya da kararına; itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

Orijinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLÜ doküman,
EÖSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz, üzerinde değişiklik yapılamaz,
diğerleri kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar,
KONTROLSUZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

(Handwritten signature and stamp)
TEKNİK PLASTİK
KONUT PLASTİK İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi, Akmerkez Kat: 10/3
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272400
Vergi No: 3450000000000000
Tic. Sic. No: 272400
Vergi No: 3450000000000000



8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020

Belge No: 2019-01.3501

Sayın Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN

(T.C. Kimlik No: 15467917594 - Lisans No: 402485)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan





Tarih : 03.01.2018

No : 407523

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gürkan KURTOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-01.1274

Sayın Gürkan KURTOĞLU

(T.C. Kimlik No: 37966781018- Lisans No: 407523)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan