DENGE GAYRİMENKUL

DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

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

01.01.2026

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 değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 değerin 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 Sözlemeler 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 Imar 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. PİYASA 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 Gereklerin 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 değerin aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 31.12.2025 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede 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

DENGE 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 itibariyle 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 konumludur. 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 itibari 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	Mihalıççık	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 İmişehir 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, Mihalıççık 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 sığır, 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 havyan 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 Türkemenbaba 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, Mihalıççık, 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 Lületaşı'dır. Lületaşı, magnezyum ve silisyum esaslı ana kaya parçalarının yerin muhtelif derinliklerindeki başkalaşım katmanları içinde, hidrotermal etkilerle hidratlaşması sonucunda oluşmuş kayaçtır. 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 (Mihalıççık/Tatarcık Sahası), Demir (Mihalıççık /Karaçam), Florit (Sivrihisar/Beylikova, Kızılcaören Sahası), Kaolen (Mihalıççık /Ahırözü, Üçbaşlı, Çamdan, Ayınıntepe 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 (Mihalıççık/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 (Mihalıççık (Sazak, Biçer) Yatağı), Toryum (Beylikova:Okcu Köyü-Kızılcaören Yatağı), Vermikulit (Sarıcakaya/Kapıkaya/Yukarıığdır/Kardeşen Sahaları), Linyit (Mihalıççık-Koyunağılı Sahası), Bıtümlü Şeyl (Sarıcakaya), Alçı Taşı (Sivrihisar), Barit (Merkez), Bazalt (Sivrihisar), Dolamit (Merkez), Kil (Mihalıççık, Sivrihisar), Kuvars (Sarıcakaya, Mihalıççık, Merkez) Opal (Sivrihisar), Antimuan (Merkez, Mihalıççık), Bakır (Mihalıççık, Merkez, Sivrihisar), Demir (Merkez, Mihalıççık, Sivrihisar), Kalay (Merkez), Kurşun (Sivrihisar), Volfram (Merkez), Maden Suyu (Merkez, Mihalıççık, 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), Lületaşı 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, Kızılinler, Hamamkarahisar (Çardak), Uyuzhamam, İnönü, Mihalıççık Yarıkçı kaplıcaları romatizma, kalp-damar hastalıkları, böbrek ve idrar yolu rahatsızlıkları, metabolizma bozuklukları, deri hastalıkları, siyanik, nevralji, kadın hastalıkları, dolaşım hastalıkları gibi rahatsızlıkların tedavisinde faydalı olduğu düşünülerek ilgi görmektedir.

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, Aliken Platosu, Balıkdamı 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 Ayrık 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 m^2 alanlı Sanayi için düzenlenmiş 15.11.2022 tarih ve 2993 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 2.042 m^2 alanlı Ofis ve İşyeri için düzenlenmiş 15.11.2022 tarih ve 2992 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 12.715 m^2 alanlı Sanayi için düzenlenmiş 26.03.2024 tarih ve 3428 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 22 m^2 alanlı Güvenlik Binası için düzenlenmiş 26.03.2024 tarih ve 3429 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı" mevcuttur.

BELGE TÜRÜ	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.

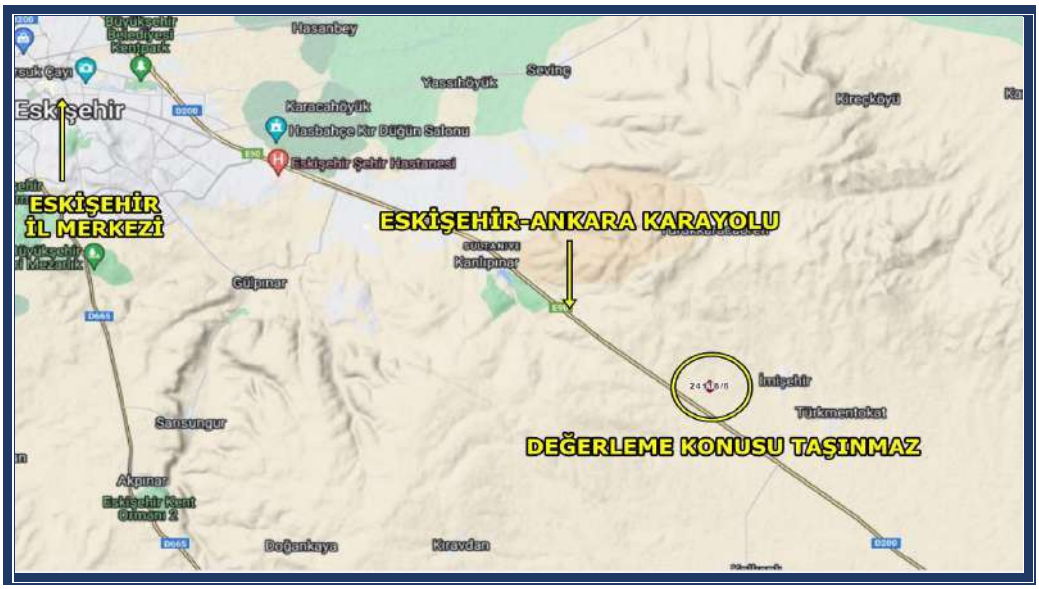
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözlemeler vb.) İlişkin Bilgiler

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, İmişehir 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

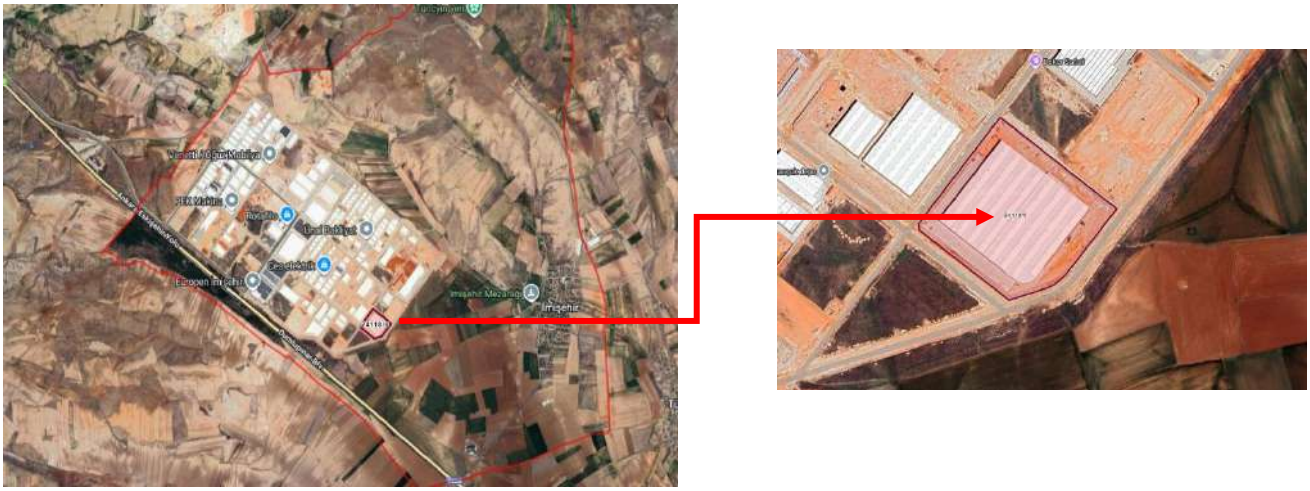
Harita 2: Mülkün konumu

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 ayrık 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.

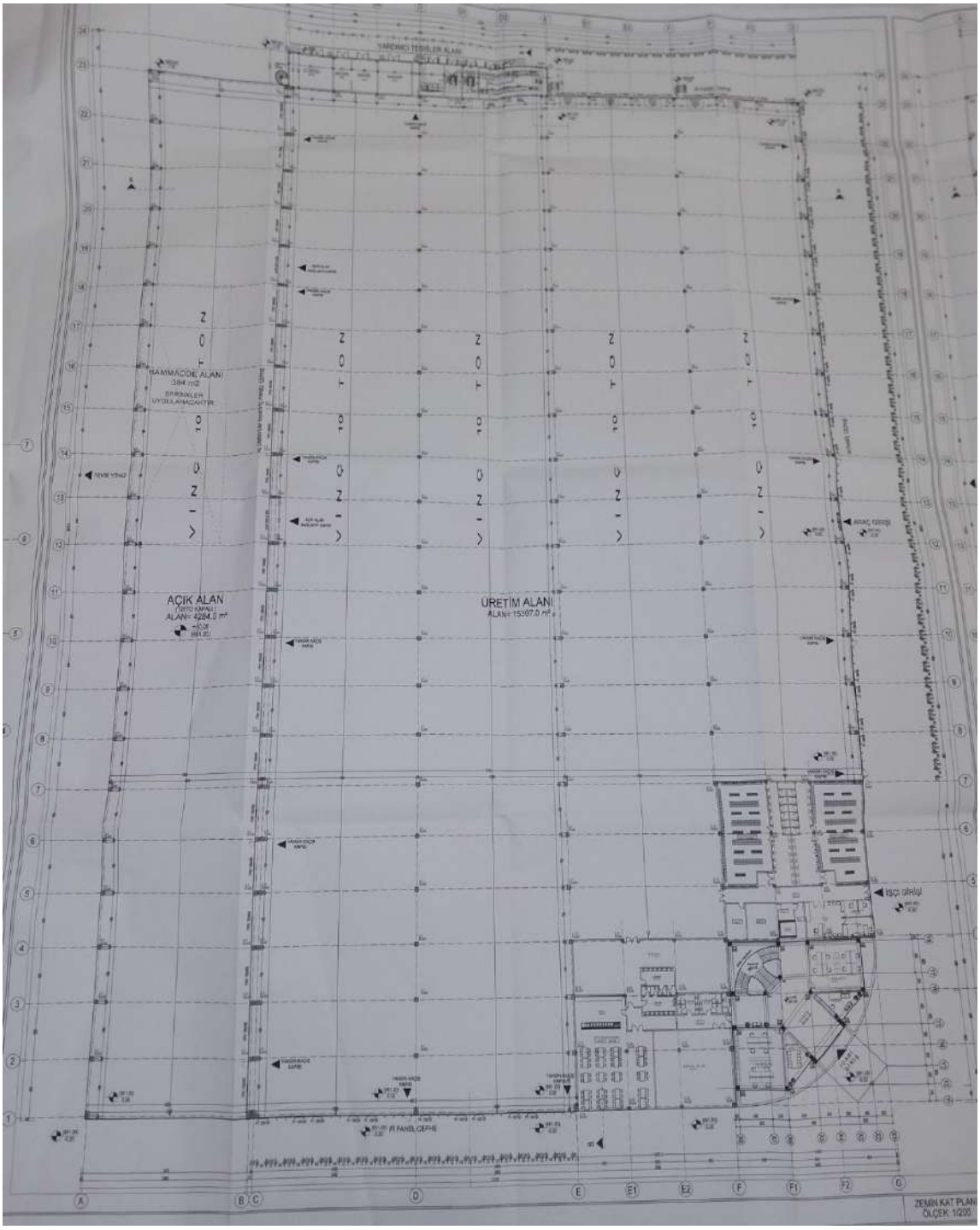
Projesi üzerinde yapılan hesaplamalara ve yerinde yapılan ölçümlere göre, sanayi kısmı 21.132 m^2 alanlı, ilave sanayi kısmı 12.715 m^2, idari bina zemin katı brüt 380 m^2, 1. normal katı brüt 1.662 m^2 alanlı olmak üzere toplam brüt 2.042 m^2 alanlıdır. Ayrıca 22 m^2 alanlı güvenlik binası mevcuttur. Tesis toplam brüt 21.132 + 2.042 + 12.715 + 22 = 35.911 m^2 alanlıdır.

KAT	YASAL ALAN (m²)	MEVCUT ALAN (m²)
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

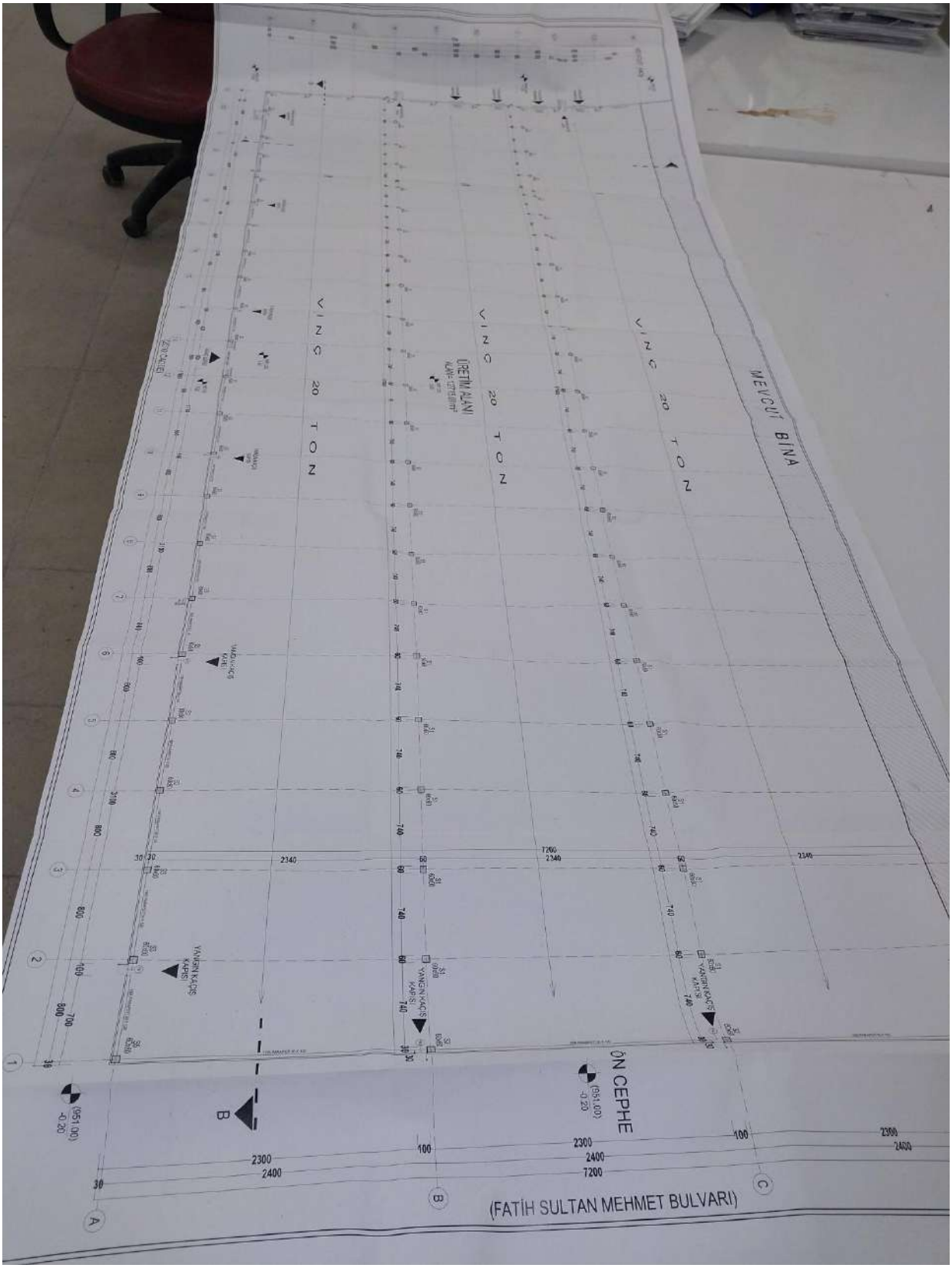
FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

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 (Kazı 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 parapetler)**	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 drenflex ile drenaj yapılması,Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	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 (Galnanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	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 saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	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 - elektirik 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 3: 1. Kat Planı



Görsel 4: İlave Sanayi Zemin Kat Planı

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

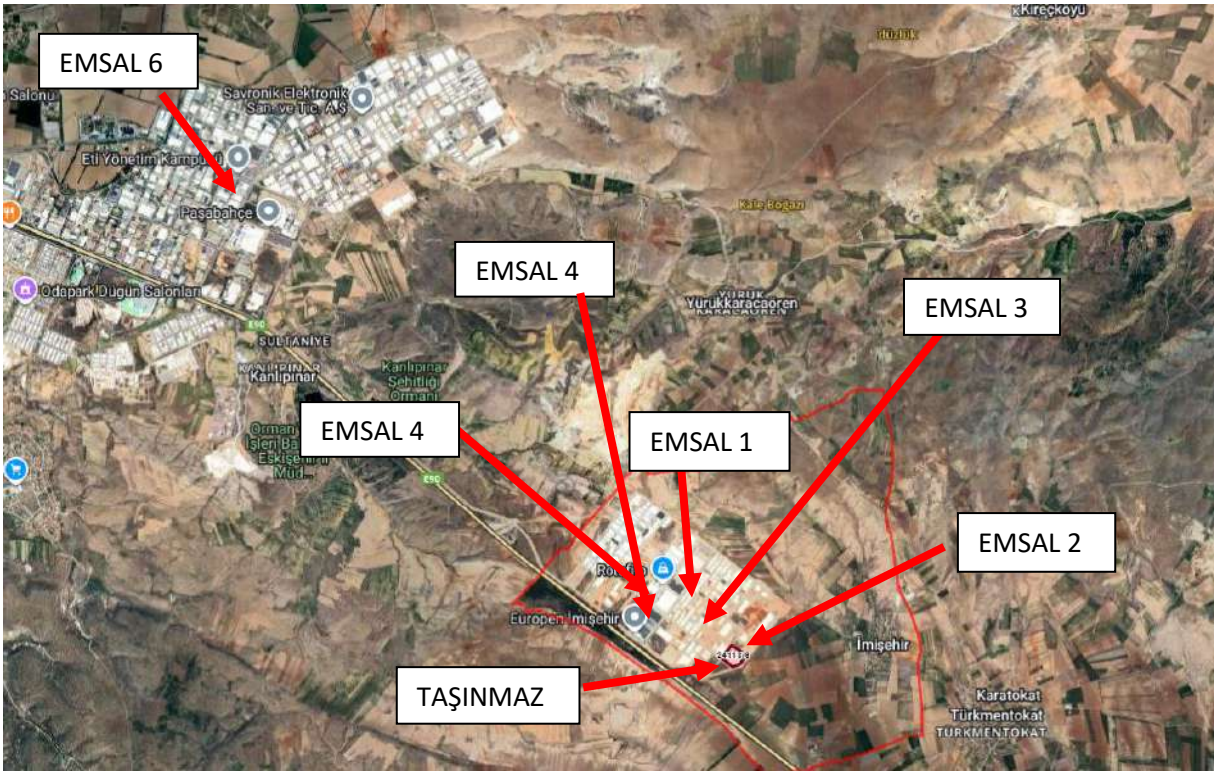
Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi değişiklik bulunmamaktadır.

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

<u>Emsal 1: Ronix Gayrimenkul 0555 343 03 18</u>

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

<u>Emsal 2: Eskişehir OSB Müdürlüğü 0 (222) 236 10 80</u>

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Mali İşler yetkilileri ile yapılan görüşmede, 2025 yılı arsa tahsis bedellerinin, Eskişehir Merkez Organize Sanayi Bölgesinde 5.000 TL/m2, İmişehir 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 m²	45.000.000,00 TL	5%	42.750.000,00 TL	4.362,24 TL	0%	4.362 TL
2	ARSA	1 m²	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	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
3	FABRİKA	5200 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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	ORTALAMA
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 m²	7500 m²	3072 m²	53850 m²	
BİNA ALANI	5200 m²	3900 m²	1972 m²	9000 m²	
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/m²	5.150TL/m²	4.716TL/m²	3.643TL/m²	
KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	0,74	0,52	0,64	0,17	
1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	5.231TL/m²	9.904TL/m²	7.346TL/m²	21.800TL/m²	11.070 TL/m²
KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	3.207TL/m²	6.072TL/m²	4.504TL/m²	13.364TL/m²	6.787 TL/m²
KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	1,00	0,80	0,85	0,50	
ARSA BİRİM FİYATI	**3.207TL/m²**	**4.857TL/m²**	**3.828TL/m²**	**6.682TL/m²**	4.644 TL/m²
KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	**20.769TL/m²**	**23.077TL/m²**	**21.336TL/m²**	**22.000TL/m²**	21.796 TL/m²
AYLIK KİRA DEĞERİ	750.000 TL	750.000 TL	350.000 TL	2.500.000 TL	
Pazarlıklı indirgenmiş KİRA BİRİM FİYATI	144,2 TL/m²	153,8 TL/m²	150,9 TL/m²	138,9 TL/m²	146,96 TL/m²
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 değerlenecek 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 (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	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 (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	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 RESMİ 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) gecekondu 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

<u>Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler, arsa birim değeri içerisinde dikkate alınmıştır.</u>

AÇIKLAMA	Yapı Sınıfı	Birim Fiyat	Reel Piyasa Artış Oranı	% Yıpranma Oranı	Güncel Birim Fiyat
İdari Bina	3/B	18200,00 TL/m²	30%	0%	23660,00 TL/m²
Sanayi	2/C	12400,00 TL/m²	30%	0%	16120,00 TL/m²
Güvenlik	2/A	6600,00 TL/m²	30%	0%	8580,00 TL/m²

MALİYET TABLOSU						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
24118 Ada 6 Nolu Parselin Arsa Değeri	58.577,87 m²	4.661TL/m²	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 m²	23.660,00TL/m²	98,8%	47.733.955 TL
Sanayi	21.132,00 m²	16.120,00TL/m²	98,8%	336.560.066 TL
İlave Sanayi	12.715,00 m²	16.120,00TL/m²	98,8%	202.506.210 TL
Güvenlik Binası	22,00 m²	8.580,00TL/m²	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 m²	4.710TL/m²	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 m²	23.660,00TL/m²	100,0%	48.313.720 TL
Sanayi	21.132,00 m²	16.120,00TL/m²	100,0%	340.647.840 TL
İlave Sanayi	12.715,00 m²	16.120,00TL/m²	100,0%	204.965.800 TL
Güvenlik Binası	22,00 m²	8.580,00TL/m²	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 TL x 12 / 0,081 = **~785.185.000 TL** 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 değerleme 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 Gereklerin 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 değerin 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 değerleme 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

<u>UZMAN GÖRÜŞÜ:</u> 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.

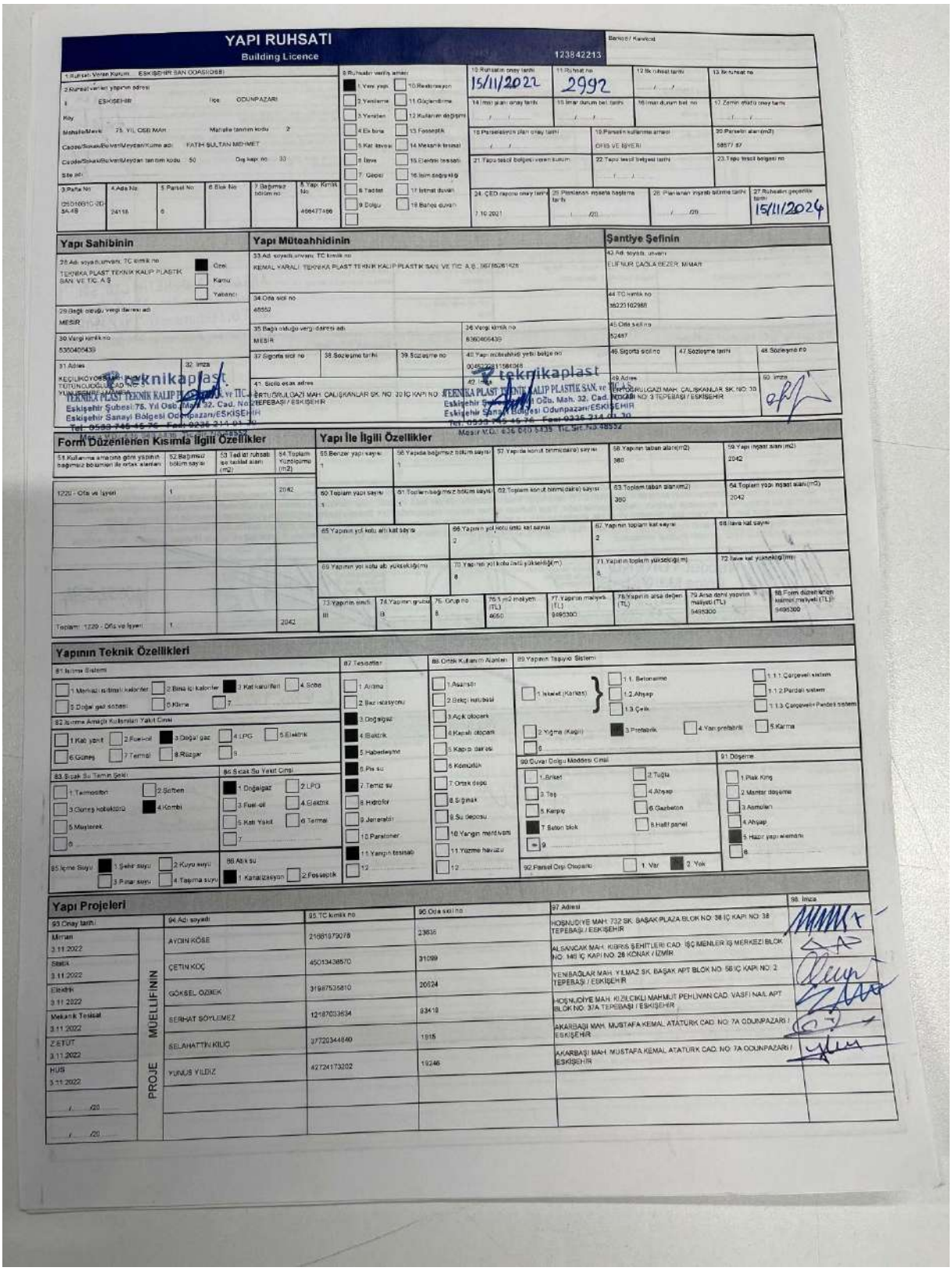
07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Gürkan KURTOĞLU	Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN	Baki BUDAKOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407521	SPK Lisans No: 402485	SPK Lisans No: 400159

7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR

DIŞ MEKAN VE İÇ MEKAN GÖRSELLERİ

PROJE VE RUHSAT GÖRSELLERİ



YAPI RUHSATI
Building Licence

123842213

10. Ruhsatın onay tarihi	15/11/2022
11. Ruhsat no	2992
27. Ruhsatın geçerlilik tarihi	15/11/2024

Yapı Sahibinin: TERNKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Yapı Müteahhidinin: KEMAL YARALI TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Şantiye Şefinin: ELİF NUR ÇAOLA BEZER, MİMAR

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		2042
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		2042

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı (m2)
1	1		380	2042

60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		380	2042

65. Yapının yer kotu altı kat sayısı	66. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. İlave kat sayısı
	2	2	

69. Yapının yer kotu alt. yüksekliği(m)	70. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İlave kat yüksekliği(m)
	8	8	

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	6	4650	9495300		9495300	9495300

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2. Bina içi kaloriferler; 3. Kat kaloriferi; 4. Sobe; 5. Doğal gaz sobası; 6. Klima; 7.

82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt; 2. Fuel-oil; 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9.

83. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; 2. Sofben; 3. Güneş kolektörü; 4. Kombi; 5. Müşterek; 6.

84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Termal; 7.

85. İçme Suyu: 1. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu

86. Atık su: 1. Kanalizasyon; 2. Foseptik

87. Tesisatlar: 1. Anahtar; 2. Baz istasyonu; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pis su; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı; 12.

88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; 3. Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı dairesi; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Sığınak; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiveni; 11. Yüzme havuzu; 12.

89. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme — 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma; 6.

90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; 8. Hafif panel; 9.

91. Döşeme: 1. Plak King; 2. Mantar döşeme; 3. Asmolen; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6.

92. Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi	94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
Mimari 3.11.2022	AYDIN KÖSE	21681979078	23636	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. BAŞAK PLAZA BLOK NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 3.11.2022	ÇETİN KOÇ	45013438570	31099	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. İŞÇİ MENLER İŞ MERKEZİ BLOK NO: 148 İÇ KAPI NO: 26 KONAK / İZMİR	
Elektrik 3.11.2022	GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20624	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. BAŞAK APT BLOK NO: 58 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat 3.11.2022	SERHAT SÖYLEMEZ	12187033634	93419	HOŞNUDİYE MAH. KIZILCIKLI MAHMUT PEHLİVAN CAD. VASFİ NAİL APT BLOK NO: 37A TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Z.ETÜT 3.11.2022	SELAHATTİN KILIÇ	37720344840	1915	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
HUS 3.11.2022	YUNUS YILDIZ	42724173202	19246	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
/ /20					
/ /20					

PROJE MÜELLİFİNİN

Yapı Denetimi

	99 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda sicil no/Denetçi belge no	102 Adresi	103 İmza
Mimari	HAVVA NURAY PINAR GÜNEŞTEPE	35101107648	80928255	KIRMIZITOPRAK MAH. TAŞOVA SK. KEPÇELER APT BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 5 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Statik	YAŞAR ÇORAPSIZ	29443832586	20005036828	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik	HALİL İŞCAN	41746711720	11687028110	BOYACIOĞLU MAH. 970 CADDE CAD. FRIGYA 10 BLOK 24 NO: 108 İÇ KAPI NO: 4 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Makanik tesisat	LÜTFİ DURAL	42226208556	13745030278	KIRMIZITOPRAK MAH. BASIN ŞEHİTLERİ CAD. ORAN APARTMANI BLOK NO: 99 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
TIP3 21.10.2022	ERDİL KUÇÜK	33799065628	2466	ARİFİYE MAH. ÖZGER SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	

FENNİ MESULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

104 Kuruluşun adı	105 Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no / 107 İzin belge no ve sahıfı	108 Adres	109 İmza
AKSAY YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	YAŞAR ÇORAPSIZ, 29443832586	3400811422 / 3136	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	AKSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. İstiklal Mahallesi Alev Sokak No:1 D:2 Odunpazarı / ESKİŞEHİR Eskişehir V.D. Başkanlığı: 034 006 1422

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110 Gelirin Mahiyeti	111 Makbuz Tarihi	112 Makbuz No	113 Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114 Dolgu Miktarı(m3)	115 Kazı miktarı(m3)

116 Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117 Kullanılmayan kazının döküleceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121 Onay kodu
ENES ÖZBEY İNŞAAT MÜHENDİSİ 17.08.2023	ERYAN TATAR BÖLGE MÜDÜRÜ 13133338844	METİN BARAÇ BÖLGE YÖNETİM MÜDÜRÜ ASKİ VERİ 28140[illegible]	40554594

Necdet YÜREKLİ Bölge Md. V. (İmar)

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 İnşaata başlama tarihi
		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 103856	28.08.2023

Vize Kontrolü

126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	28.08.2023	PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ İNŞAAT MÜHENDİSİ Yaşar ÇORAPSIZ Oda Sicil No:[illegible]		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 103856
2.Zemin etüdü-sayım	/ /20			
3.Temel	10.06.2024			TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 103856
4.Bodrum	/ /20			
5.Subasman	/ /20			
6.Kat	/ /20	PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ İNŞAAT MÜHENDİSİ Yaşar ÇORAPSIZ Oda Sicil No:[illegible]		
7.Çatı	/ /20			
8.Su yalıtımı	/ /20			
9.Isı yalıtımı	/ /20			
10.Kanalizasyon / Foseptik	/ /20			
11.Makanik tesisat	/ /20			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	/ /20			

131. Diğer Hususlar

YBF: 1978972 BİR ADET OFİS VE İŞYERİ BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

YAPI RUHSATI
Building Licence

148223324

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI OSB)
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI Köy: Mahalle/Mevki: 75. YIL OSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 2 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: FATİH SULTAN MEHMET Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 50 Dış kapı no: 33/ Site adı:
3.Parta No: 05O19B1OJOJA-48 | 4.Ada No: 24118 | 5.Parsel No: 6 | 6.Blok No: | 7.Bağımsız bölüm no: | 8.Yapı Kimlik No: 731493011
9.Ruhsatın veriliş amacı: [x] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek binâ [ ] 5.Kat ilâvesi [ ] 6.İlâve [ ] 7.Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Diğer [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişm [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim-değişikliği [ ] 17.İskânsız durum [ ] 18.Belge düzeni
10.Ruhsatın onay tarihi: 15/11/2022 | 11.Ruhsat no: 2993 | 12.İlk ruhsat tarihi: / / | 13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: / / | 15.İmar durum bel. tarihi: / / | 16.İmar durum bel. no | 17.Zemin etüdü onay tarihi: / /
18.Parselasyon plan onay tarihi: / / | 19.Parselin kullanma amacı: SANAYİ | 20.Parselin alanı(m2): 58577,87
21.Tapu tescil belgesi veren kurum | 22.Tapu tescil belgesi tarihi: / / | 23.Tapu tescil belgesi no
24.CED raporu onay tarihi: 7.10.2021 | 25.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20 | 26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / /20 | 27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15/11/2024

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş. [x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR
30.Vergi kimlik no: 8360406439
31.Adres: KEÇİLİKÖYDERE MAH. AHMET TÜTÜNCUOĞLU CAD. NO: 3 YUNUSEMRE / MANİSA

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: KEMAL YARALI, TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş., 56785361435
34.Oda sicil no: 48552
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR
36.Vergi kimlik no: 8360406439
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no | 41.Bağlı olduğu oda adı
42.Adres: Bağlı olduğu esas adres

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: EL.İNLİR CAGLA SEZER MİMAR
44.TC kimlik no: 34223102986
45.Oda sicil no: 52487
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no
49.Adres: ÖRDULGAZI MAH. ÇALIŞKANLAR SK. NO: 30 İÇ KAPI NO: 3 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR
50.İmza

teknikaplast
TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Eskişehir Şuhut Yıl Osb. Mah. 32. Cad. No: 31
Eskişehir Sanayi Bölgesi Odunpazarı/ESKİŞEHİR
Tel: 0533 745 45 76 Fax: 0236 214 01 30
Mesir V.D.: 836 040 6439 T.C.Sic.No:46552

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1261 - Sanayi	1		21132
Toplam: 1261 - Sanayi	1		21132

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı: 1
56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı
58.Yapının taban alanı(m2): 21132
59.Yapı inşaat alanı(m2): 21132
60.Toplam yapı sayısı: 2
61.Toplam bağımsız bölüm sayısı
62.Toplam konut birimi(daire) sayısı
63.Toplam taban alanı(m2): 21612
64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 23174
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı
66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1
67.Yapının toplam kat sayısı: 1
68.İlâve kat sayısı
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 0
70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 8
71.Yapının toplam yüksekliği(m): 8
72.İlâve kat yüksekliği(m)
73.Yapının sınıfı: 0
74.Yapının grubu: C
75.Grup no: 2
76.1 m2 maliyeti (TL): 2685
77.Yapının maliyeti (TL): 56729420
78.Yapının arsa değeri (TL)
79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 56729420
80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 56729420

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtma kaloriferi [ ] 2.Sıcak su kaloriferi [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 5.Klima [ ] 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Mıştırak [ ] 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.
85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu
86.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik
87.Tesisler: [ ] 1.Antenna [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [ ] 6.Fıs su [ ] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [x] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: [ ] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yıkama havuzu [ ] 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) [ ] 1.1.Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem [ ] 2.Yığma (Kagir) [x] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: [ ] 1.Briket [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [x] 7.Betopa blok [ ] 8.Hafif panel [ ] 9.
91.Döşeme: [ ] 1.Plak Kırg. [ ] 2.Mantolı döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [x] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.
92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 3.11.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21061979078	23638	HOŞNUDİYE MAH. 770 SK. BAŞAK PLAZA BLOK NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 3.11.2022		ÇETİN KOÇ	46013436570	31099	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. İŞÇİMENLER İŞ MERKEZİ BLOK NO: 148 İÇ KAPI NO: 28 KONAK / İZMİR	
Elektrik 3.11.2022		GÖKSEL ÖZBEK	31985536810	35924	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. BAŞAK APT BLOK NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Makanik Tesisat 3.11.2022		SERHAT SÖYLEMEZ	12187030834	35419	HOŞNUDİYE MAH. KIZILCIKLI MAHMUT PEHLİVAN CAD. VASFİ NAİL APT BLOK NO: 37A TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
ZEYOT 3.11.2022		SELAHATTİN KILIÇ	37739344040	1915	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
HUS 3.11.2022		YUNUS YILDIZ	42734173202	19246	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
/ /20						
/ /20						

Yapı Denetimi

	99 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda sicil no/Denetçi belge no	102 Adres	103 İmza
Mimari					
Statik	HAVVA NURAY PINAR GÜMİŞTEPE	35101107648	69936255	KIRMIZITOPRAK MAH. TAŞOVA SK. KERÇELER APT BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 6 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik	YASAR ÇORAPSIZ	29440622588	20008/38328	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Makanik tesisat	HALİL İŞCAN	41748711730	11667/24110	BÜYÜKDOĞLU MAH. STG CADDE CAD. FRONYA İÇ BLOK 24 NO: 180 İÇ KAPI NO: 4 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
TBS 21.10.2022	LUTFI DURAL	42226206556	13745/30279	KIRMIZITOPRAK MAH. BASIN ŞEHİTLERİ CAD. ORAN APARTMANI BLOK NO: 59 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	EROL KÜÇÜK	33799963628	2465	ARIFİYE MAH. ÖZGER SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	

MESULÜN FENNİ

Yapı Denetim Kuruluşu

104 Kuruluşun adı	105 Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no / 107 İzin belge no ve tarihi	108 Adres	109 İmza
AKSAY YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	YASAR ÇORAPSIZ, 29440622588	5410851422 / 5136	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	

AKSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. İstiklal Mahallesi No:1 D:2 Odunpazarı / ESKİŞEHİR

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110 Gelirin Mahiyeti	111 Makbuz Tarihi	112 Makbuz No	113 Tutar (TL)
1 Yol-kanal harcı			
2 Bina inşaatı harcı			
3 Otopark bedeli			
4 Ceza			
5 Diğerleri 1			
6 Diğerleri 2			
7 Toplam			

Toprak Bilgileri

114 Dağıtılan Miktar (m3)	115 Kazı miktarı (m3)
116 Kullanılmayan kazı miktarı (m3)	
117 Kullanılmayan kazının dökülüleceği yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Düzenleme belgesini veren makamın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih, imzası	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih, imzası	120 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih, imzası	121 Onay kodu
ENES DOĞAN İNŞAAT MÜHENDİSİ 17180032[illegible]	ERHAN TATAR İŞ ÖNDE MÜDÜRÜ 29133336544	METİN BARAÇ İZDAS YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 2[illegible]	40417206

Necdet TÜREK Bölge Müdürü (İmza)

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde 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 İnşaata başlama tarihi
		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 108856	28.08.22

Vize Kontrolü

126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1 Temel	28/08/2022	PROJE VE UYGULAMA DENETİM İNŞAAT MÜHENDİSİ Yaşar ÇORAPSIZ Oda Sicil No: [illegible]		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 108856
2 Zemin açılacaktır	../../20..			
3 Temel	23/01/2024			
4 Bodrum	../../20..			
5 Subasman	../../20..	PROJE VE UYGULAMA DENETİM İNŞAAT MÜHENDİSİ Yaşar ÇORAPSIZ Oda Sicil No: [illegible]		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 108856
6 Kat	../../20..			
7 Çatı	../../20..			
8 Su yalıtımı	../../20..			
9 Isı yalıtımı	../../20..			
10 Kanalizasyon / Foseptik	../../20..			
11 Mekanik tesisat	../../20..			
12 Elektrik / telefon tesisatı	../../20..			

131. Diğer Hususlar

YEM: 19/8608 BİR ADET SANAYİ BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

YAPI RUHSATI
Building Licence

116502147

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI
Köy:
Mahalle/Mevki: 75. YIL OSB MAH. Mahalle tanımı kodu: 2
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: FATİH SULTAN MEHMET
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 50 Dış kapı no.: 35
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
DSD10R1C-B2D-B3A-B43	24118	6			437880919

9.Ruhsatın verliş amacı: [x] 1.Yeni yapı; [ ] 2.Yenileme; [ ] 3.Yeniden; [ ] 4.İlk İnşa; [ ] 5.Kat İlavesi; [ ] 6.İlave; [ ] 7.Geçici; [ ] 8.Tadilat; [ ] 9.Doğu; [ ] 10.Rekonstrüksiyon; [ ] 11.Düşürülmüş; [ ] 12.Kullanım değişimi; [ ] 13.Fosseptik; [ ] 14.Mekanik tesisat; [ ] 15.Elektrik tesisatı; [ ] 16.İlan dağıtıldığı; [ ] 17.İstinat duvarı; [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
26.03.2024	3429	/ /	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
14.09.2022	18.12.2023	7875	21.07.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
/ /	GÜVENLİK BİNASI	58577,67

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
	/ /	

24.ÇED İzinsiz onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26.Planların inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
7.10.2021	/ /20	/ /20	26.03.2026

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KEMAL YARALI, TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 8670526142 6
[ ] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR

30.Vergi kimlik no: 8360406439

31.Adres: TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. ve TİC. A.Ş. KEÇİLİKÖPRÜSÜ MAH. AHMET TÜTÜNCÜOĞLU CAD. No:3 75. Yıl OSB Mah. 32. Cad. No:6 YUNUSEMRE/MANİSA Tel: 0533 745 45 76 Mesir V.D.: 836 043 6439 Ticaret Sic.No:48580

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KEMAL YARALI, TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş., 8670526142 6

34.Oda sicil no:

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

36.Vergi kimlik no: 8360406439

37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 39.Sözleşme no:

40.Kapı numarasının yeniden verilmesi: 0040/2226 Kapı No:

41.İş bitirme esas adres: KEÇİLİKÖYÜ OSB MAH. AHMET TÜTÜNCÜOĞLU CAD. NO: 3 YUNUSEMRE / MANİSA

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. ve TİC. A.Ş. Eskişehir Şubesi: Yıl Oslo Mah. 32. Cad. No:6 Eskişehir Sanayi Odası Odunpazarı/Eskişehir Tel: 0533 745 45 76 Vergi D.: 0236 214 01 10 Mesir V.D.: 836 043 6439 Ticaret Sic.No:48580

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: İLKER BİLGİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 19633065024

45.Oda sicil no: 85172

46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 48.Sözleşme no:

49.Adres: MENGÜLLEVLER MAH. GELİNCİK ÇİÇEĞİ SK. ÇAYDIN APARTMAN NO: 3 İÇ KAPI NO: 5 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

50.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		22
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		22

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bu yapı sayısı: 1
56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:
58.Yapının taban alanı(m2): 22
59.Yapı inşaat alanı(m2): 22
60.Toplam yapı sayısı: 1
61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:
63.Toplam taban alanı(m2): 34249
64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 35911
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:
66.Yapının yol kotu (±0) kat sayısı: 1
67.Yapının toplam kat sayısı: 1
68.İlave kat sayısı:
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):
70.Yapının yol kotu ±0 yüksekliği(m): 3,5
71.Yapının toplam yüksekliği(m): 3,5
72.İlave kat yüksekliği(m):
73.Yapının sınıfı: III
74.Yapının grubu: B
75.Grup no: 8
76.1 m2 maliyeti (TL): 14400
77.Yapının maliyeti (TL): 318800
78.Yapının arsa değeri (TL):
79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 318800
80.Fosse düzenlenen sarnıç maliyeti (TL): 318800

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi sıcak hava [ ] 2.Bina içi hücreler [ ] 3.Kat kazanları [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [x] 7.DİĞER

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Gazyağı [x] 9.DİĞER

83.Sıcak Su Temini Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Sobalı [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müştarek [x] 6.DİĞER

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [x] 7.DİĞER

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: [ ] 1.Asansör [ ] 2.Sac istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [ ] 6.Pis su [ ] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jenerator [ ] 10.Paratoner [x] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: [ ] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapalı otopark [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yıkama horuzu [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) [x] 1.1.Betonarme [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Ankastre [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem [ ] 1.3.Çelik [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [x] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ankaşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [ ] 9.

91.Döşeme: [x] 1.Plak Kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [x] 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 19.03.2024	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21561979076	23535	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. BAŞAK PLAZA NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 19.03.2024		ÇETİN KOÇ	46013438576	31099	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. İŞGÜMENLER İŞ MERKEZİ NO: 146 İÇ KAPI NO: 28 KONAK / İZMİR	
Elektrik 19.03.2024		GÖKSEL ÖZSEK	21067533616	20924	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. BAŞAK APT NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Makina Tesisat 19.03.2024		BERHAT SÖYLEMEZ	12187003634	83419	KUMLUBEL MAH. ESİNLİ SK. NO: 81A TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Zemin Etüdü 19.03.2024		SELAHATTİN KILIÇ	37720344040	1415	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
İfraz 14.12.2023		YUNUS YILDIZ	42724173202	10048	ARIFİYE MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. NO: 18 İÇ KAPI NO: 1 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
/ /20						
/ /20						

Yapı Denetimi

		99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adres	103. Vize
Mimari	MESULÜN	SÜLEYMAN YÜCEL	36928392230	12984	MERKEZ YENİ MAH. SIVRIHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik		YAŞAR MUTLUM	17753010956	37059	MERKEZ YENİ MAH. SIVRIHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Elektrik		HASAN HÜSEYİN KÖSEOĞLU	26597592802	11122	MERKEZ YENİ MAH. SIVRIHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Makanik tesisat		CEMALEDDİN PEKTAŞ	18991557588	10493	MERKEZ YENİ MAH. SIVRIHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Tip-3 21.10.2022	FENNİ	EROL KÜÇÜK	33799063528	2466	ARİFİYE MAH. ÖZGER SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108.Adres	109.Vize
ESKİŞEHİR FORSUK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	NAZİF KEREM MUTLUM, 17705012456	3800475937	MERKEZ YENİ MAH. SIVRIHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	ESKİŞEHİR FORSUK YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Merkez Yeni Mah. Sıvrihisar 1 Cad. No: 130 İç Kapı No: 6 Tepebaşı / ESKİŞEHİR Tel: (0 222) 230 34 43 Kızılcaören V.D. Ettk: 3800475937 Mersis No: 21 [illegible] info@forsukyapidenetim.com
		107.İzin belge no ve tarih: 690		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114.Doğu Mıntıkası(m3)	115.Kazı mıntıkası(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının dökülecek yeri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müellifinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
TOLGA KARAN İNŞAAT MÜHENDİSİ 30330423[illegible] 19.09.2024 Necdet YÜKERI Bölge Müdürü İmar			50035187

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.İnşaata başlama tarihi
			..../..../20....

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni mesulün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol eden adı soyadı, imzası
1.Temel	..../..../20....			
2.Zemin kat döşemesi	..../..../20....			
3.Temel	..../..../20....			
4.Radyum	..../..../20....			
5.Sıva öncesi	..../..../20....			
6.Kat	..../..../20....			
7.Çatı	..../..../20....			
8.Su yalıtımı	..../..../20....			
9.Isı yalıtımı	..../..../20....			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	..../..../20....			
11.Makanik tesisat	..../..../20....			
12.Elektrik / Telefon tesisatı	..../..../20....			

131. Diğer Hususlar

TBF-2215668 8'R ADET GÜVENLİK BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR

YAPI RUHSATI
Building Licence

132191867

1.Ruhsatı Veren Kurum:	ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)
2.Ruhsat verilen yapının adresi	
İli:	ESKİŞEHİR
İlçe:	ODUNPAZARI
Köy:	
Mahalle/Mevki:	75. YIL OSB MAH.
Mahalle tanıtım kodu:	2
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırma adı:	FATIH SULTAN MEHMET
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu:	50
Dış kapı no:	33
Site adı:	

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Site No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
125O19B1C-B2D-B3A-B4S	24113	5			4524968

9.Ruhsatın veriliş amacı	■ 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İsimsiz durum; 18.Belge durum
19.Ruhsatın onay tarihi	26.03.2024
20.Ruhsat no	3428
21.İlk ruhsat tarihi	
22.İlk ruhsat no	
14.İmar planı onay tarihi	14.09.2002
15.İmar durum tasd. tarihi	18.12.2023
16.İmar durum tasd. no	7875
17.Zemin etüdü onay tarihi	21.07.2022
18.Parselasyon plan onay tarihi	
19.Parselin kullanma şekli	DİRİTİM
20.Parselin alanı(m2)	88677,87
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	
22.Tapu tescil belgesi tarihi	
23.Tapu tescil belgesi no	
24.ODD raporu onay tarihi	7.10.2021
25.Planlanan inşaata başlama tarihi	
26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi	26.03.2026

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: KEMAL YARALI TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 5075526142B — ■ Özel; Kamu; Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR

30.Vergi kimlik no: 6360406430

31.Adres: KEÇİLİKÖY/OSB MAH. AHMET TÜTÜNCUOĞLU CAD. NO:5 YUNUSEMRE/ MANİSA

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: KEMAL YARALI TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş., 5075526142B

34.Oda sicil no

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

36.Vergi kimlik no: 6360406430

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0142228 / MANİSA

41.Sicile esas adres: KEÇİLİKÖY/OSB MAH. AHMET TÜTÜNCUOĞLU CAD. NO:5 YUNUSEMRE / MANİSA

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: İLKER BİLGİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 19633365224

45.Oda sicil no: 68172

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: BANÇ İLİEVLER MAH. GELİNCİK ÇİÇEĞİ SK. OZAYDIN APARTMAN NO: 3 İÇ KAPI NO: 5 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

50.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1		12715
Toplam: 1251 - Sanayi	1		12715

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bağımsız yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		12715	12715

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birim(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		34249	39911

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	8	8	

73.Yapının türü	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	2	2750	98541250		98541250	98541250

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Ekse ıcı kazanlar; 3.Kat kazanları; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; ■ 7.DİĞER

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; ■ 9.DİĞER

83.Sıcak Su Temini Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Ödünç kalorifer; 4.Kombi; 5.Muştarak; ■ 6.DİĞER

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.DİĞER

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tasfiye suyu

86.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisler: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidroterapi; 6.Jeneratör; 7.Pansiyon; ■ 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı depo; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Çöplük; 9.Su depoları; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); ■ 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; ■ 7.Betonarme; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirişsiz; 2.Mantar döşeme; 3.Ahşap; 4.Ahşap; ■ 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; ■ 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 15.03.2024	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21661070078	23405	HÜSNÜDİYE MAH. 732 SK. BAŞAK PLAZA NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 15.03.2024		ÇETİN KOÇ	45013436570	31099	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. İŞÇİMENLER İş MERKEZİ NO: 148 İÇ KAPI NO: 38 KONAK / İZMİR	
Elektrik 15.03.2024		GÖKSEL ÖZBEK	31667335616	24934	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. BAŞAK APT NO: 50 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat 15.03.2024		ERHAT SÖYLEMEZ	12151032634	53410	KUMLUBEL MAH. EGENLİ SK. NO: 61A TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Zemin Etüdü 15.03.2024		SELAHATTİN KEÇİ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
HUS 14.12.2023		YUNUS YILDIZ	42724173202	19248	ARİFİYE MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. NO: 18 İÇ KAPI NO: 1 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
__/__/20__						
__/__/20__						

Yapı Denetimi

	99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	SÜLEYMAN YÜCEL	35928392230	12984	MERKEZ YENİ MAH. SİVRİHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik	YAŞAR MUTLUM	17753010758	37059	MERKEZ YENİ MAH. SİVRİHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Elektrik	HASAN HÜSEYİN KÖSELOĞLU	30989759292	11122	MERKEZ YENİ MAH. SİVRİHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Makanik tesisat	CEMALEDDİN PEKTAŞ	16991557588	10493	MERKEZ YENİ MAH. SİVRİHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 5 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
TP-3 - 21.10.2022	EROL KÜÇÜK	33789053528	2465	ARİFİYE MAH. ÖZGER SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	

FENNİ MESULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no / 107.İzin belge no ve sayılı	108. Adresi	109. İmza
ESKİŞEHİR PORSUK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	NAZİF KEREM MUTLUM, 17708012468	3800475937 / 690	MERKEZ YENİ MAH. SİVRİHİSAR-1 CAD. ANADOLU İŞ MERKEZİ NO: 130 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	PORSUK YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)
116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
117.Kullanılmayan kazının döküleceği yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat ekl sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre **belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR.** Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol elemanının adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
TOLGA KARAN İNŞAAT MÜHENDİSİ 35332423228 15.03.2024	ERHAN ALTUNÖZ BÖLGE MÜDÜRÜ 19133[illegible]	METİN SARAÇ SOSİB YÖNETİM KURULU BAŞKANI V. 28149[illegible]	53304838

Necdet YÜREKLİ
Bölge Müdürü
(İmar)

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 108856	26.03.2024

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ulünün adı soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Temel	26.03.2024	Yaşar MUTLUM İnşaat Mühendisi Proje ve Uygulama Denetçisi		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 108856
2.Zemin aplikasyon	..../..../20....			
3.Temel	17.08.2024	Yaşar MUTLUM İnşaat Mühendisi Proje ve Uygulama Denetçisi		TOLGA KARAN İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 108856
4.Ara'lar	..../..../20....			
5.Subasman	..../..../20....			
6.Kat	..../..../20....			
7.Çatı	..../..../20....			
8.Su yalıtımı	..../..../20....			
9.Isı yalıtımı	..../..../20....			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	..../..../20....			
11.Mekanik tesisat	..../..../20....			
12.Elektrik / Telefon tesisatı	..../..../20....			

131. Diğer Hususlar

YBF: 221/574 BİR ADET SANAYİ BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

YAPI RUHSATI
Building Licence

147391866

Barkod / Karekod: 160

1.Ruhsat Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İçe: ODUNPAZARI
Köy:
Mahalle/Mevki: TS YL OSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 2
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: FATİH SULTAN MEHMET
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 50 Dış kapı no: 33
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No:
12B0108HCJD-3A-4B	24118	6			46947746

9.Ruhsatın veriliş amacı:
1.Yeni yap. 10.Restorasyon
2.Yenileme 11.Değiştirme
3.Yeniden 12.Kullanım (değişim)
4.Ek binalar 13.Fosseptik
5.Kat ilavesi 14.Mekanik tesisat
6.Tamir 15.Elektrik tesisatı
7.Geçici 16.İsim doğrulteği
8.Tadilat 17.İskarat duvarı
9.Doğu 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
18.03.2025	2992	15.11.2022	2992
14.09.2022	10.02.2025	1117	22.07.2022

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no

17.Zonin ekoloji onay tarihi

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
31.02.2022	OFİS VE İŞYERİ	58577,67

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
ODUNPAZARI TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	31.02.2022	8747

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaatın başlama tarihi	26.Planlanan inşaatın bitirme tarihi	27.Kullanım geçerlilik tarihi
7.10.2021	../..../20....	../..../20....	15.11.2025

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
■ Özel
☐ Kamu
☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR

30.Vergi kimlik no: 8310406439

31.Adres: KEÇİLİKÖYÜSB MAH. AHMET TUTUNCUOĞLU CADDESİ NO: 33 TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş. YUNUSEMRE / MANİSA Subesi: 75. Yıl Mah. 32. Cad. No:7 Eskişehir Sanayi Bölgesi/Odunpazarı/ESKİŞEHİR Tel: 0532 745 46 51 Faks: 02 30 710 01 30 Mersis No: 0831040643900001

32.İmza: tekniknaplas

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
KEMAL YARALI TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş., 16785261425

34.Oda sicil no: 40652

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR

36.Vergi kimlik no: 8360406439

37.Sözleşme sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 0245222811544048

41.İmza: tekniknaplast

42.Bağlı olduğu adres: ERTUĞRULGAZİ MAH. ÇALIŞKANLAR SK. YETİMLER APARTMANI NO: 30 İÇ KAPI NO: 3 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: KL PINAR ÇAĞLA BEZER, MİMAR

44.TC kimlik no: 35225102988

45.Oda sicil no: 32487

46.Sözleşme sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: ERTUĞRULGAZİ MAH. ÇALIŞKANLAR SK. YETİMLER APARTMANI NO: 30 İÇ KAPI NO: 3 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümlerin ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Toplam ruhsatlı inş.edilen alanı (m2)	54.Toplam inşa edilmiş alanı (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		2042
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		2042

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Binanın yapı sayısı: 1
56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
57.Yapıda konut birimi (daire) sayısı:
58.Yapının taban alanı(m2): 350
59.Yapı inşaat alanı(m2): 2042
60.Toplam yapı sayısı: 1
61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:
63.Toplam taban alanı(m2): 350
64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 2042
65.Yapının yer kotu altı kat sayısı:
66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 2
67.Yapının toplam kat sayısı: 2
68.Bina kat sayısı:
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m):
70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 8
71.Yapının toplam yüksekliği(m): 9
72.Bina kat yüksekliği(m):

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grubu no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının fiziksel değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	C	6	19150	39104300		39104300	39104300

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi otomatik kalorifer ■ 2.Binacık kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isınmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Kömür yakıtı ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi
☐ 5.Mutfak ☐ 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal
☐ 7.

85.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tarımsal suyu

86.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
☐ 1.Antenna
☐ 2.Baz istasyonu
☐ 3.Doğalgaz
☐ 4.Elektrik
☐ 5.Haberleşme
☐ 6.Pis su
☐ 7.Temiz su
☐ 8.Hidrofor
☐ 9.Jenerator
☐ 10.Paratoner
☐ 11.Yangın tesisatı
☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör
☐ 2.Bekçi kulübesi
☐ 3.Açık otopark
☐ 4.Kapalı otopark
☐ 5.Kapıcı dairesi
☐ 6.Kantinler
☐ 7.Ortak depo
☐ 8.Çimlik
☐ 9.Su deposu
☐ 10.Yangın merdiveni
☐ 11.Yüzme havuzu
☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Karkas) — ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik — ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma
☐ 6.

90.Dıştan Dışa Maddesel Cinsi
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla
☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap
☐ 5.Kerpiç ■ 6.Gazbeton
☐ 7.Betonarme ☐ 8.Hafif panel
☐ 9.

91.Dışarıya
☐ 1.Plak Kılıç
☐ 2.Mantar döşeme
☐ 3.Asmatan
☐ 4.Ahşap
■ 5.Hazır yapı elemanı
☐ 6.

92.Parsel Dışı Otoparkı: ☐ 1. Var ■ 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari 3.11.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21621579076	23035	HOŞNUDİYE MAH. 712 SK. BAŞAK PLAZA NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 3.11.2022		ÇETİN KOÇ	45213435670	31099	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. İŞÇİMEMLER İŞ MERKEZİ NO: 148 İÇ KAPI NO: 28 KONAK / İZMİR	
Elektrik 7.03.2025		MEHMET ORUÇLU	55723380038	54340	CUMHURİYET MAH. GENÇİZ TOPEL CAD. İNTES İŞ MERKEZİ NO: 28 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat 3.11.2022		SERHAT SÖYLEMEZ	12168283634	80418	HOŞNUDİYE MAH. KIZILCIKLI MAHMUT PEHLİVAN CAD. VAGFI NAL APT NO: 26 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Z.ETUT 3.11.2022		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
HUB 2.11.2022		YUNUS YILDIZ	42724173202	10246	AKARBAŞI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
../..../20....						
../..../20....						

Yapı Denetimi

	99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Belediyeyi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari (MESULUN)	EMINE ŞIRIN	40803051716	13954	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLÇER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Statik (MESULUN)	YAŞAR ÇORAPSIZ	29443632686	30006	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLÇER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik (MESULUN)	HALİL İSCAN	41749311720	24110	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLÇER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat (MESULUN)	MESUT TORKAN	40351132486	26813	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLÇER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
TIP 3 (MESULUN)	EROL KÜÇÜK	33799080628	3465	ARİFİYE MAH. ÖZGER SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Diğer Statik (FENNİ)					
Zemin İnceleme (FENNİ)					
Zemin Jeoloji (FENNİ)					

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kurulayan adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108.Adres	109.İmza
AKSAY YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	YAŞAR ÇORAPSIZ, 29443632686	3400811420 107.İzin belge no ve tarihi 3136	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLÇER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	

AKSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
İstiklal Mahallesi Alev Sokak No: 1
Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Eskişehir 0 222 Büyükşehir: 0534 066 14 22

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin türü/yeri	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Cezâ			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114.Doğu-Mevzii(m2)	115.Kazı miktarı(m3)
116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
117.Kullanılmayan kazının dökülecekçi yeri	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş, **CE/G/TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olur. Ruhsat Müdürü

Nejdet ÖZÜNER
Bölge Müdürü
(İmar)

118.İdare adına imzalayan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza	119.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	121.Onay kodu
[illegible]	ORHAN TATAR BÖLGE MÜDÜRÜ 15733381[illegible]	METİN SARAÇ BÖLGE YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 28.10.1973[illegible]	11208048

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	125.İnşaatın başlama tarihi
			..../..../20....

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mesul adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Temel	..../..../20....			
2.Zemin katı betonu	..../..../20....			
3.Temel	..../..../20....			
4.Bodrum	..../..../20....			
5.Bodrumun	..../..../20....			
6.Kat	..../..../20....			
7.Çatı	..../..../20....			
8.Su yalıtımı	..../..../20....			
9.Isı yalıtımı	..../..../20....			
10.Kullanma izinsiz / Fotoğraflı	..../..../20....			
11.Mekanik tesisat	..../..../20....			
12.Bacalar / Baca kontrolü	..../..../20....			

131. Diğer Hususlar

YBF 1478972 BULAŞDET DFB İÇ İŞ VERİ MİKASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.
(ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİ DEĞİŞİKLİĞİ)

YAPI RUHSATI

Building Licence

140399320

Barkod / Karşılık:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.OOASI(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI

Köy:

Mahalle/Mevki: 75. YIL OSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 2

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: FATİH SULTAN MEHMET

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 50 Dış kapı no: 35/1

Site adı:

3.Parte No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No
125D108I1C-2D-3A-45	24118	6			731495011

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yeniden; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişm; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İlan dışı ekip; 17.İrsaat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
18.03.2025	2893	15.11.2022	2893

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
14.08.2022	10.02.2025	1117	22.07.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin hükmünü anlatı	20.Parselin alanı(m2)
21.02.2022	SANAYİ	58577,87

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
ODUNPAZARI TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.02.2022	8747

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
7.10.2021	../../..20..	../../..20..	15.11.2025

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: TEKNIKA PLAST TEKNIK KALIP PLASTIK SAN. VE TIC. A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR

30.Vergi kimlik no: 8360406439

31.Adres: KEÇİLİKOYDERE MAH. AHMET TÜTÜNCÜOĞLU CAD. NO: 3 YUNUSEMRE / MANİSA

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: KEMAL YARALI, TEKNIKA PLAST TEKNIK KALIP PLASTIK SAN. VE TIC. A.Ş., 5678561426

34.Oda sicil no: 48653

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MESİR

36.Vergi kimlik no: 8360406439

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0845222811584045

41.Şirket daire adres: Kazım İnönü Cad. Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No: 3 Yunusemre / MANİSA

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı unvanı: ELİFNUR ÇAĞLA SEZER, MİMAR

44.TC kimlik no: 36221102696

45.Oda sicil no: 52487

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no

49.Adres: ERTUĞRULGAZİ MAH. ÇALIŞKANLAR SK. YETMİŞLER APART MANİ NO: 30 İÇ KAPI NO: 3 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam inşaat alanı (m2)
1251 - Sanayi	1		21132
Toplam: 1251 - Sanayi	1		21132

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bağımsız yapı sayısı: 1
56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
57.Yapıda konut birimlerinin sayısı:
58.Yapının taban alanı(m2): 21132
59.Yapı inşaat alanı(m2): 21132
60.Toplam yapı sayısı: 2
61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2
62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:
63.Toplam taban alanı(m2): 21132
64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 23174
65.Yapının yol kotu alt kat sayısı:
66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1
67.Yapının toplam kat sayısı: 1
68.Tavan kat sayısı:
69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m):
70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 8
71.Yapının toplam yüksekliği(m):
72.Tavan kat yüksekliği(m):
73.Yapının sınıfı: 4
74.Yapının grubu: C
75.Grup no: 5
76.1 m2 m.maliyeti (TL): 32400
77.Yapının maliyeti (TL): 682036800
78.Yapının arsa değeri (TL):
79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 682036800
80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 682036800

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Bina iç kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tağıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Pansiyon; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yürüme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karışık; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel

91.Döşeme: 1.Plan Kılıç; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 3.11.2022	AYDIN KÖSE	21061929078	23006	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. BAŞAK PLAZA NO: 38 İÇ KAPI NO: 16 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 3.11.2022	CETİN KOÇ	46013428570	31099	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. İŞÇİMENLER İŞ MERKEZİ NO: 148 İÇ KAPI NO: 28 KONAK / İZMİR	
Elektrik 7.03.2023	MEHMET DİRİLİKLİ	45723390336	54340	CUMHURİYET MAH. CİNGİZ TOPEL CAD. İNTES İŞ MERKEZİ NO: 26 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat 3.11.2022	SERHAT SÖYLEMEZ	12187032634	93410	HOŞNUDİYE MAH. KIZILCIKLI MAHMUT PEHLİVAN CAD. VASFİ NAİL APT NO: 37A TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
ZEMOT 3.11.2022	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBASI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
HUS 3.11.2022	YUNUS YILDIZ	42734173262	19246	AKARBASI MAH. MUSTAFA KEMAL ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
../../..20..					
../../..20..					

PROJE MÜELLİFİNİN

Yapı Denetimi

	99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adres	103.İmza
MESULÜN FENNİ – Mimari	EMİNE ŞİRİN	40600251738	18054	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLCER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Statik	YAŞAR ÇORAPSIZ	29443630586	20000	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLCER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik	HALİL İSCAN	41746711720	24110	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLCER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat	MESUT TORKAN	43251152466	28013	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLCER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
TSE 5	EROL KÖÇÜK	33709063628	2455	ARİFİYE MAH. ÖZGER SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 3 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Diğer statik					
Zemin inşaatı					
Zemin etüdü					

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108.Adres	109.İmza
ARSAY YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	YAŞAR ÇORAPSIZ, 29443630586	340061422	İSTİKLAL MAH. ALEV SK. ÖLCER APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ESKİŞEHİR	
		107.İzin belge no ve sayısı: 3156		

ARSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
İstiklal Mahallesi Alev Sokak
Odunpazarı-Eskişehir
Telefon: 0534 068 1422

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelir kalemleri	111.Miktar Tarifi	112.Miktar-2 No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerden 1			
6.Diğerden 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının döküleceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müellifilerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmişlir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlüktaki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş, **CE/G/TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, **yeniden Ruhsat alınacaktır.**

118.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Onay veren adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.Onay kodu
Bahtiyar YÜREKLİ Bölge Md. Yrd. (İmar)	SUHAL YATAR ÖLÇER YÖNÜNÜ 15133331	METİN SARAÇ ESOB YÖNETİM KURULU İMAR İŞLERİ DAİRESİ BŞKANI 28145610461	33505835

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			... / ... / 20...

ESKİŞEHİR ORTANİZE SANAYİ BÖLGESİ ESOB

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mesullerin adı soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Temel	... / ... / 20...			
2.Zemin döşemesi	... / ... / 20...			
3.Temel	... / ... / 20...			
4.Bodrum	... / ... / 20...			
5.Subasman	... / ... / 20...			
6.Kat	... / ... / 20...			
7.Çatı	... / ... / 20...			
8.Su yalıtımı	... / ... / 20...			
9.Isı yalıtımı	... / ... / 20...			
10.Kanalizasyon / Havalandırma	... / ... / 20...			
11.Mekanik tesisat	... / ... / 20...			
12.Elektrik / Telefon tesisatı	... / ... / 20...			

131. Diğer Hususlar

YBP-1079sayılı 6İK ADET SANAYİ BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.
ELEKTRİK PROJE MÜELLİF DEĞİŞİKLİĞİ

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		BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM , MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	ÇETİN KOÇ	
	TESİSAT	SERHAT SÖYLEMEZ	
	ELEKTRİK	GÖKSEL ÖZBEK	
	YANGIN	-	
	ZEMİN ETÜT	SELAHATTİN KILIÇ	

EOSB ONAYLARI	Y.DENETİM ONAYI
ODA ONAYI	AKSAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. İstiklal Mah. Batı Alan Sokak No:1 D:2 Odunpazarı/ESKİŞEHİR Eskişehir O.S.B. Müdürlüğü:034 068 1422 PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ Hayva [illegible] Oda Sicil No:8992 Denetçi No:8255

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANIN		
1	VERGİ DAİRESİ		ESKİŞEHİR
2	SİCİL NO		7700412060
3	SOYADI		SİM PROJE TEK. MÜŞAVİRLİK
4	ADI		İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
5	BABA ADI		
6	DOĞUM TARİHİ		2013
7	DOĞUM YERİ	İL	ESKİŞEHİR
		İLÇE	MERKEZ
8	MESLEĞİ		MİMARLAR ODASI
9	BAĞLI OLDUĞU ODA		ESKİŞEHİR MİMARLAR ODASI
10	ODA SİCİL NO		23635

Plan , Proje , Resim ve Hesapları Yapanın
Adı Soyadı = AYDIN KÖSE T.C Kimlik NO= 21061979078
İmzası

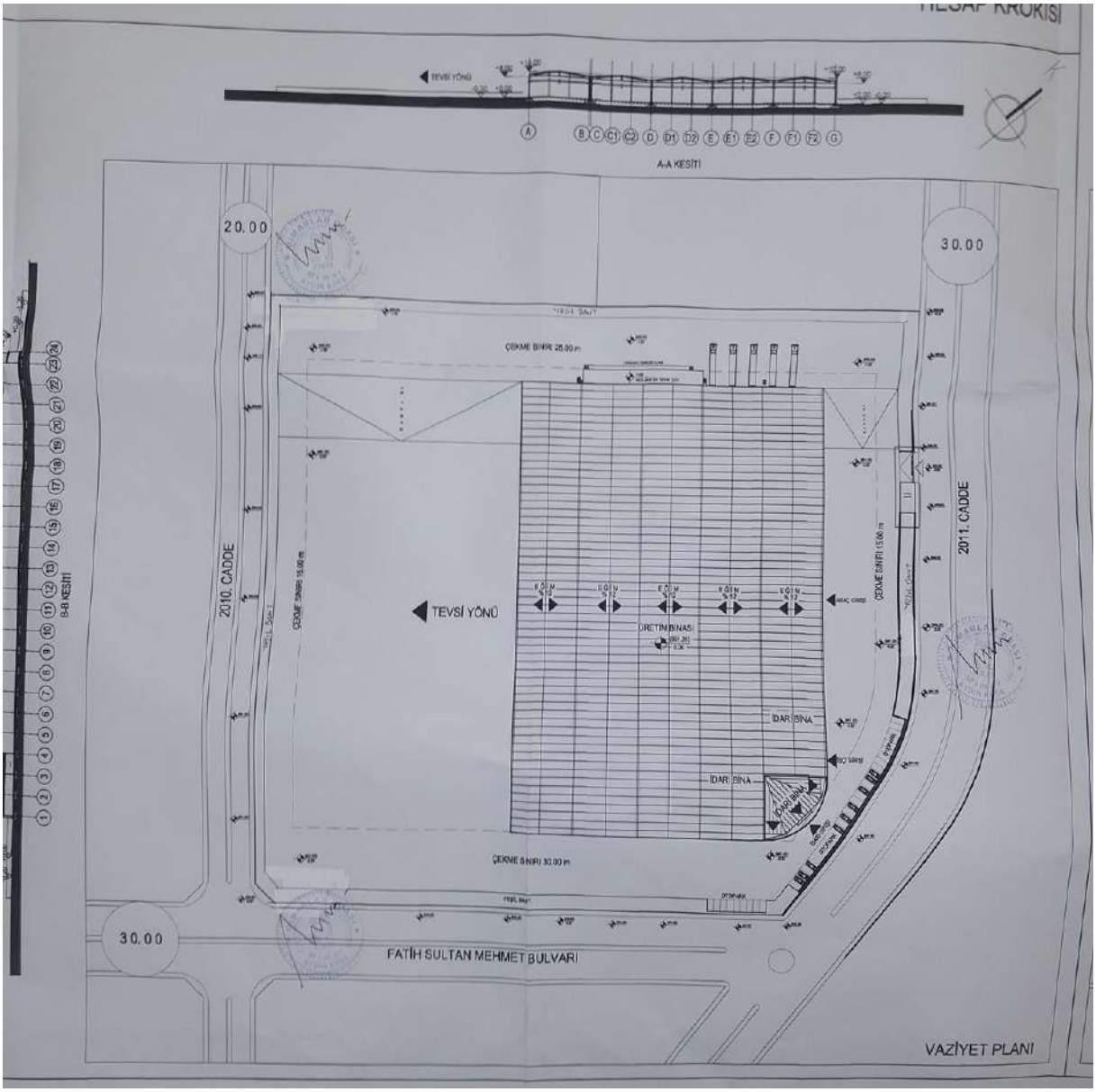
B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN		
11	VERGİ DAİRESİ		MESİR
12	SİCİL NO		8360406439
13	SOYADI		TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP
14	ADI		SAN. VE TİC. A.Ş.
ADRES	15	Mahalle veya Semt	75. YIL MAH. O.S.B.
	16	Cadde veya Sokak	32
	17	Kapı Numarası	26
	18	Daire Numarası	
	19	İL	ESKİŞEHİR
	20	İLÇE	ODUNPAZARI
C	YAPILAN İŞİN		
21	ÇEŞİDİ		
22	ODA PROJE KAYIT NO		
23	ADA NO	24118	PARSEL NO 6

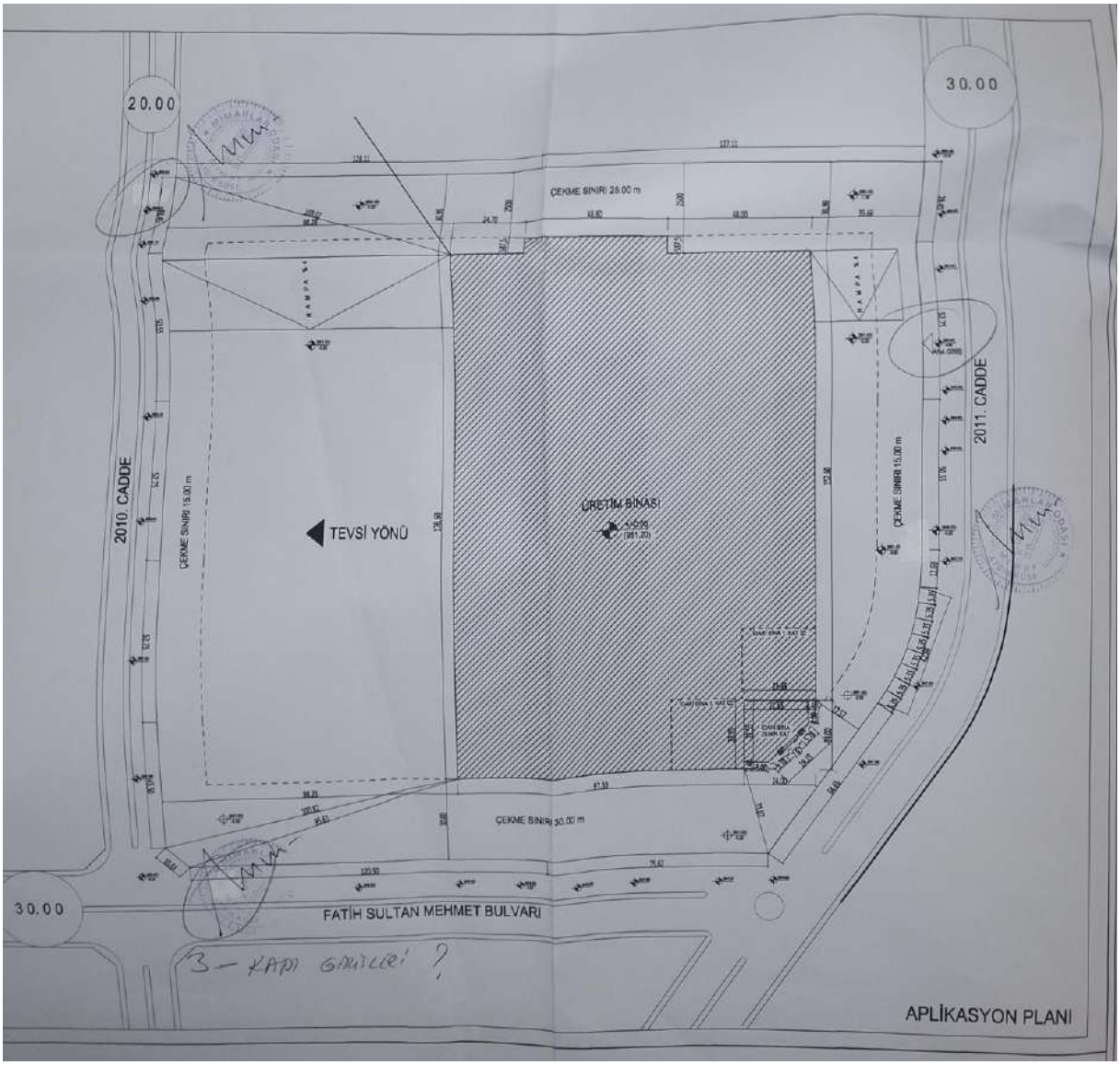
YAPININ		
	SAHİBİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	İDARİ BİNA + FABRİKA BİNASI

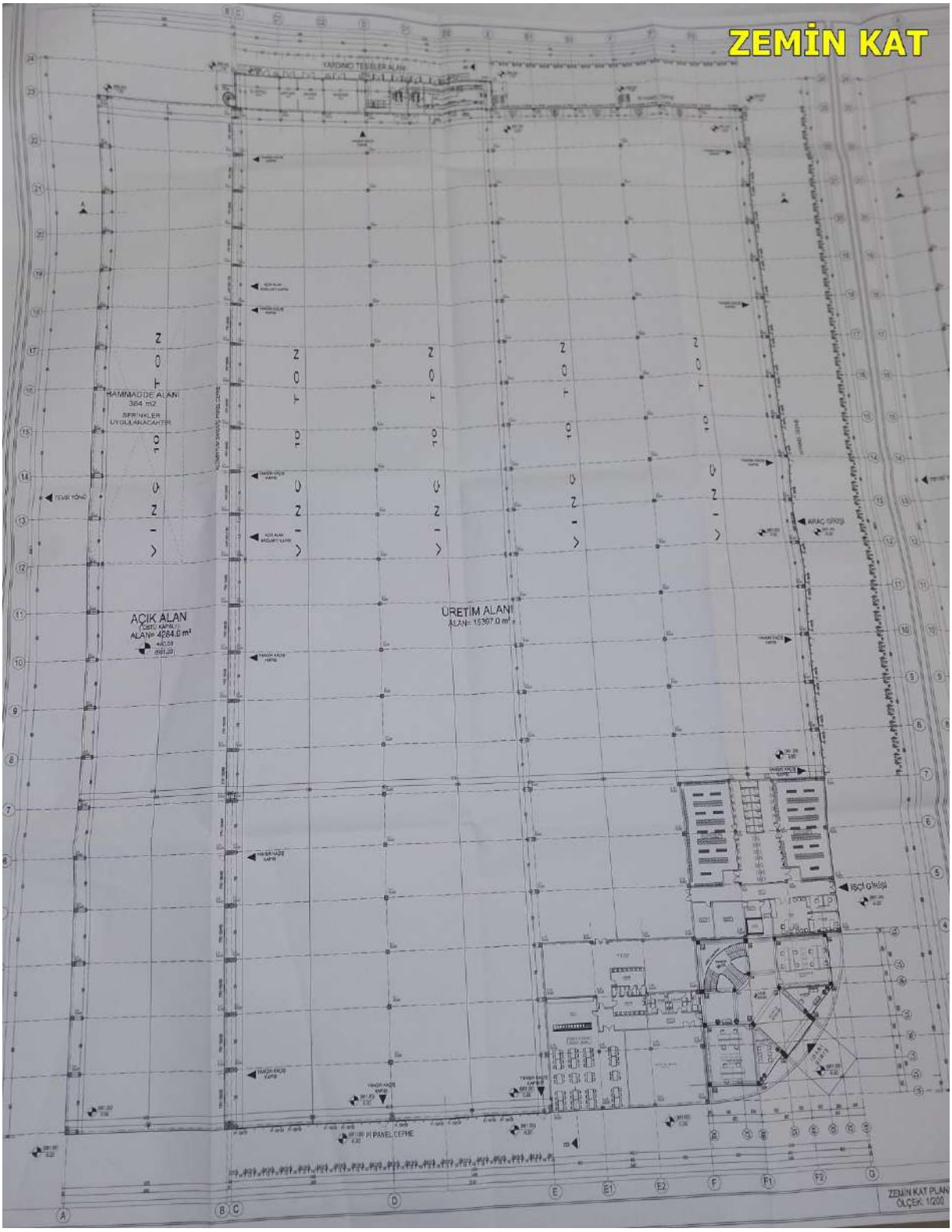
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	İMİŞEHİR. O.S.B.	FATİH SULTAN MEHMET BULV.	I25D010B1C	24118	6	-

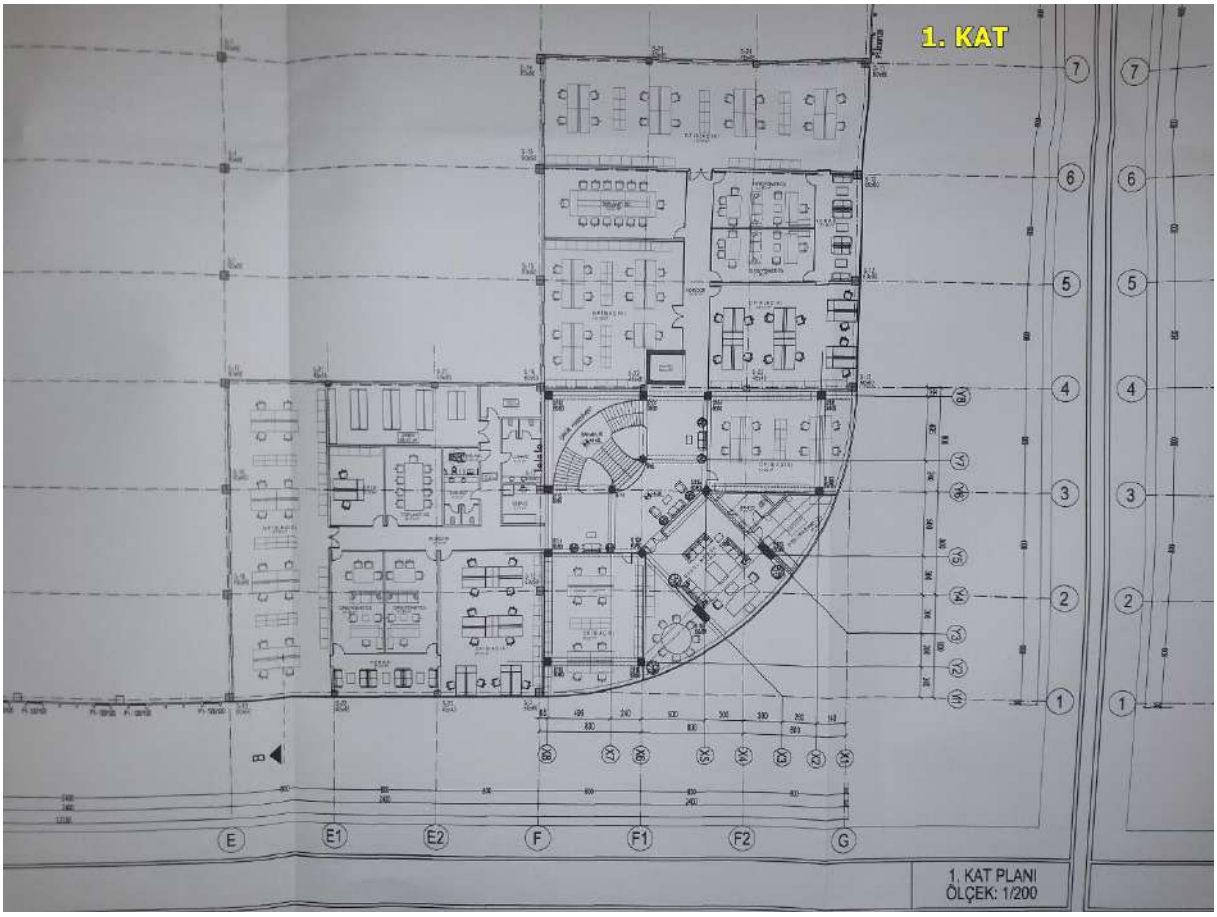
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan M2	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m2
	3B - 2C			2 - 1	3B= 2042.00 m² 2C= 21132.00 m²	-	B.A. KARKAS B.A. PREFABRİK	24.00	8.00	

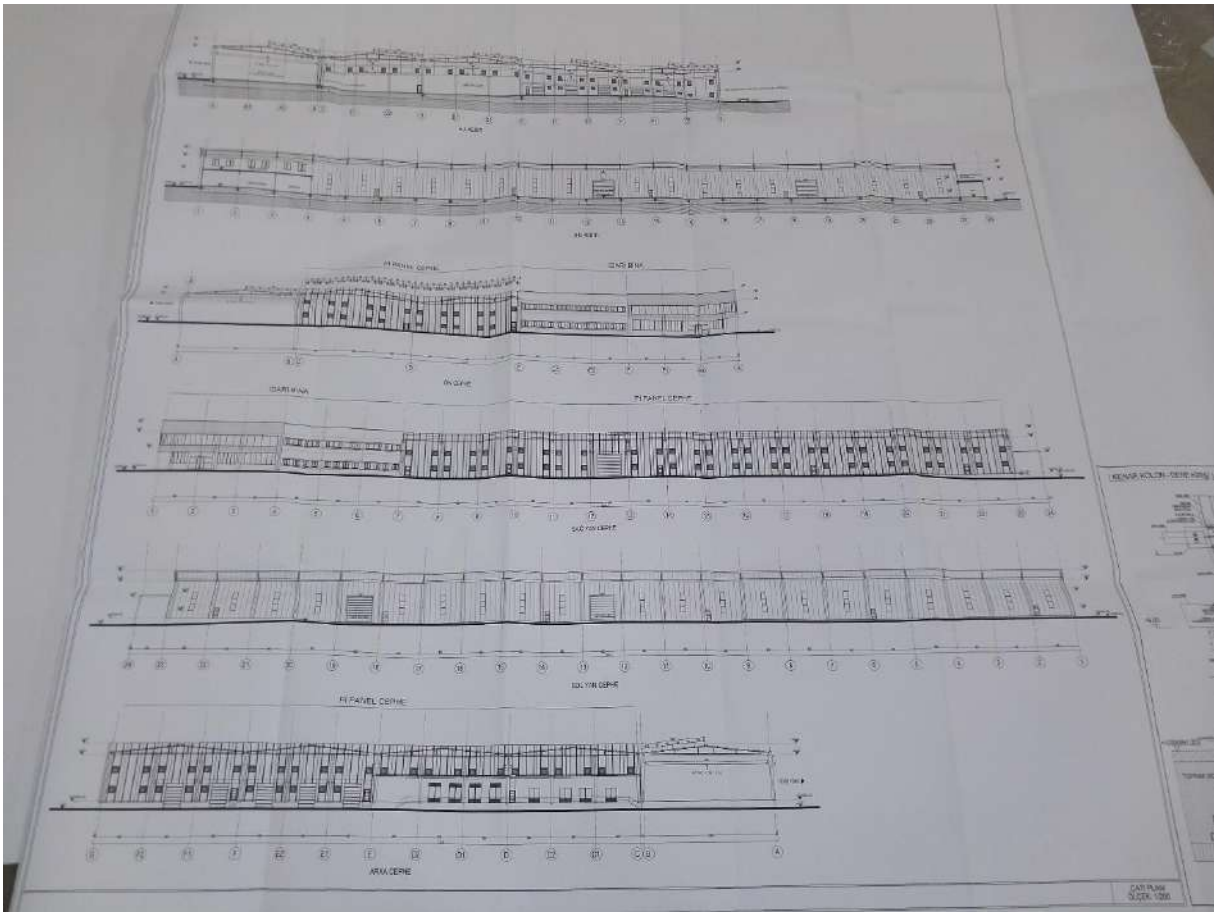
M — MİMARİ UYGULAMA PROJESİ — ÖLÇEK= 1/200 - 1/50 - 1/20


A-A KESİTİ
20.00
30.00
ÇEKME SINIRI 25.00 m
TEVSİ YÖNÜ
ÜRETİM BİNASI
İDARİ BİNA
İDARİ BİNA
ÇEKME SINIRI 30.00 m
2010. CADDE
2011. CADDE
FATİH SULTAN MEHMET BULVARI
B-B KESİTİ
VAZİYET PLANI


20.00
30.00
ÇEKME SINIRI 25.00 m
2010. CADDE
2011. CADDE
ÇEKME SINIRI 15.00 m
TEVSİ YÖNÜ
ÜRETİM BİNASI
ÇEKME SINIRI 30.00 m
FATİH SULTAN MEHMET BULVARI
3 - KAPI GİRİŞLERİ ?
APLİKASYON PLANI


ZEMİN KAT
YARDIMCI TESİSLER ALANI
HAMMADDE ALANI
364 m2
SPRİNKLER UYGULANACAKTIR
AÇIK ALAN
ÜRETİM ALANI
ARAÇ GİRİŞİ
İŞÇİ GİRİŞİ
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK: 1/200


1. KAT
1. KAT PLANI
ÖLÇEK: 1/200



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		BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM , MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	ÇETİN KOÇ	
	TESİSAT	SERHAT SÖYLEMEZ	
	ELEKTRİK	GÖKSEL ÖZBEK	
	YANGIN	-	
	ZEMİN ETÜT	SELAHATTİN KILIÇ	

Yeni

EOSB ONAYLARI	Y.DENETİM ONAYI
Erhan YATAR	ESKİŞEHİR PORSUK YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ İNCELENMİŞTİR Süleyman ÜCEL Proje Yönetim Müdürü Denetçisi

ODA ONAYI

EOSB ARŞİ

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

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			ADRES	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		
Plan , 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

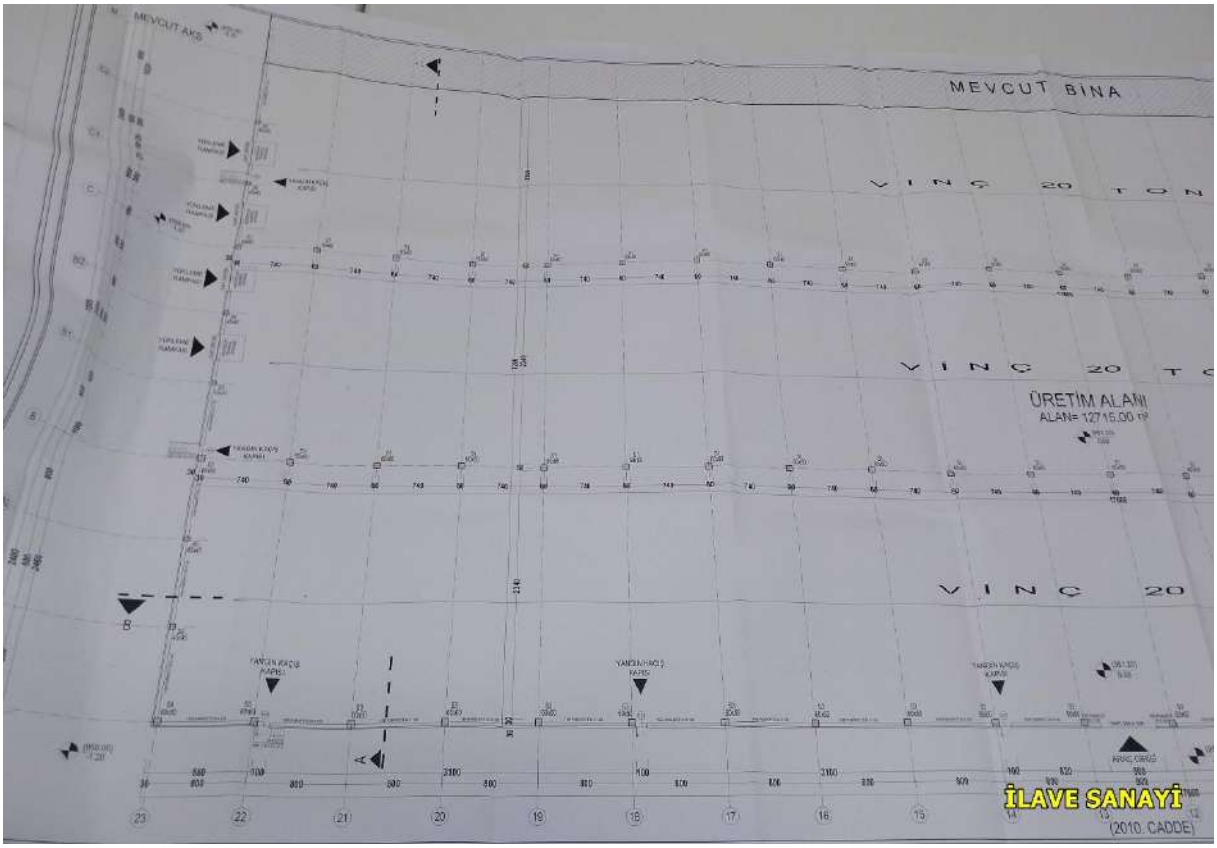
YAPININ		
	SAHİBİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	İLAVE ÜRETİM BİNASI VE GÜVENLİK BİNASI

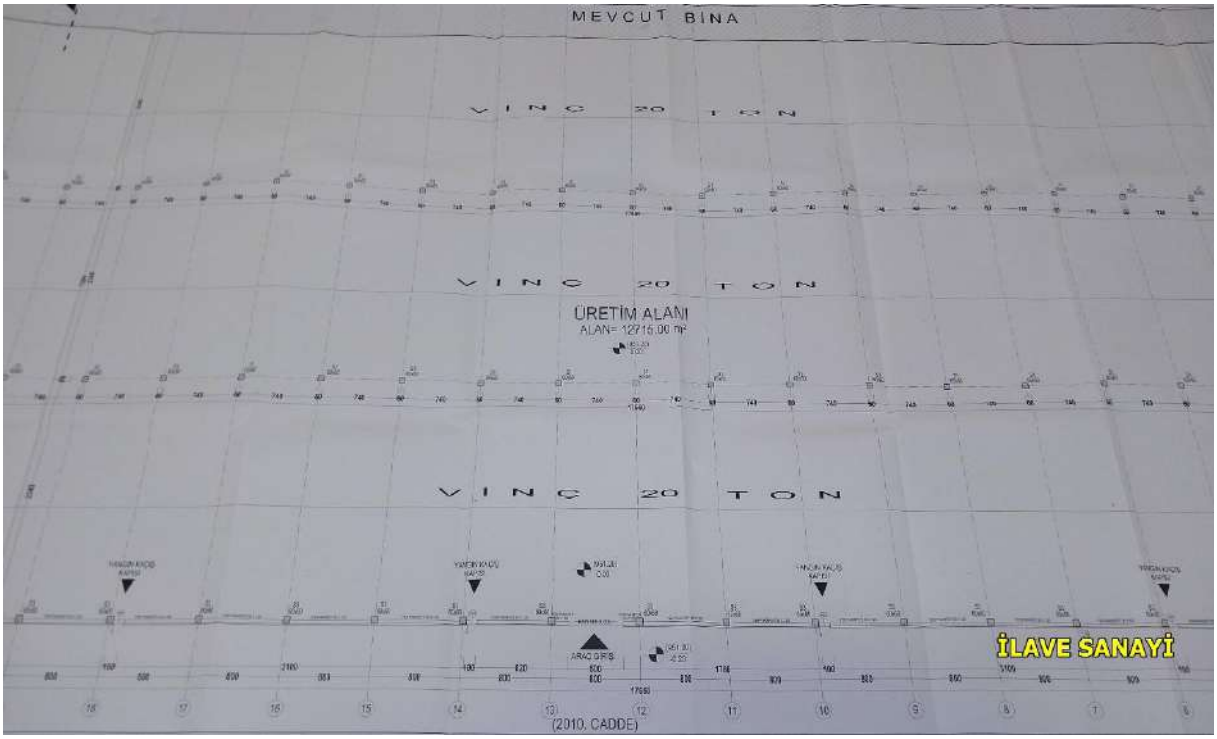
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	İMİŞEHİR. O.S.B.	FATİH SULTAN MEHMET BULV	I25D010B1C	24118	6	-

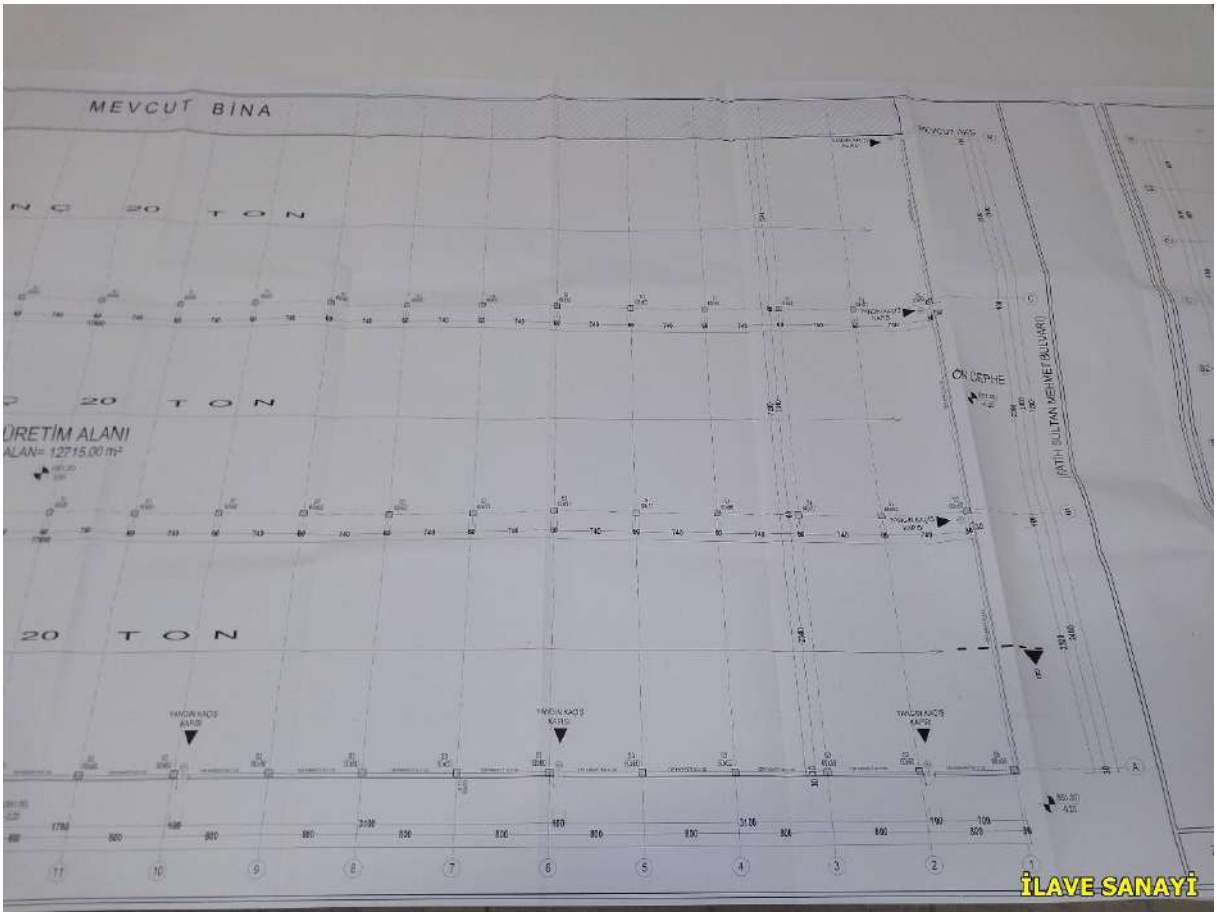
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan M2	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m2
	3B - 2C			2 - 1	3B= 22.00 m² 2C= 12715.00 m²	-	B.A. KARKAS B.A. PREFABRİK	24.00	8.00	

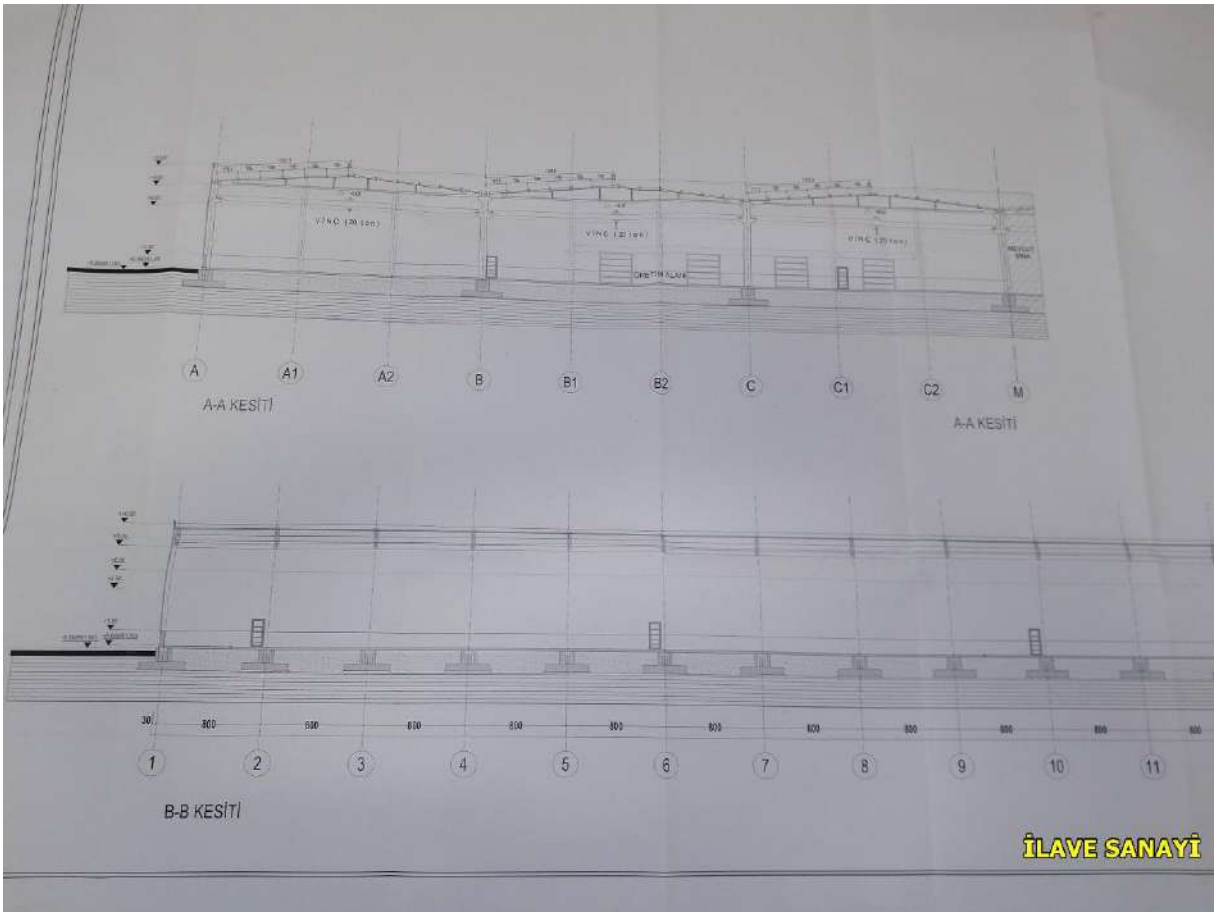
M MİMARİ UYGULAMA PROJESİ ÖLÇEK= 1/200 - 1/50 - 1/20

A-A KESİTİ
20.00
30.00
ÇEKME SINIRI 25.00 m
İLAVE ÜRETİM BİNASI
İLAVE SANAYİ
MEVCUT ÜRETİM BİNASI
MEVCUT İDARİ BİNA
MEVCUT İDARİ BİNA
2010. CADDE
2011. CADDE
B-B KESİTİ
30.00
FATİH SULTAN MEHMET BULVARI
VAZİYET PLANI


MEVCUT AKS
MEVCUT BİNA
VİNÇ 20 TON
VİNÇ 20 T
ÜRETİM ALANI
ALAN= 12715.00 m²
VİNÇ 20
B
A
İLAVE SANAYİ
(2010. CADDE)


MEVCUT BİNA
VİNÇ 20 TON
VİNÇ 20 TON
ÜRETİM ALANI
ALAN= 12715.00 m²
VİNÇ 20 TON
İLAVE SANAYİ
(2010. CADDE)


MEVCUT BİNA
20 TON
20 TON
20 TON
ÜRETİM ALANI
ALAN= 12715,00 m²
ÖN CEPHE
İLAVE SANAYİ


A
A1
A2
B
B1
B2
C
C1
C2
M
A-A KESİTİ
A-A KESİTİ
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
B-B KESİTİ
İLAVE SANAYİ

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	SATIŞ VAADİ İLE ARSA SATIŞ SÖZLEŞMESİ	30-S-02 rev.03-Taksit 30.07.2021 Sayfa 1 / 8

MADDE:1- TARAFLAR :

Taraflar; bir taraftan Müteşebbis Teşekkül adına Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi ile sanayi girişimci **TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** arasında aşağıdaki koşullarla işbu **SATIŞ VAADİ İLE ARSA SATIŞ SÖZLEŞMESİ** aktolunmuştur.

Aşağıdaki sözleşme maddelerinde; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi "SATICI", sanayi girişimci **TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** "ALICI" diye kısaltılarak yazılmıştır.

MADDE: 2- KONU :

İşbu sözleşmenin konusu, üçüncü maddede belirtilen arsanın satışının vaadi ve işbu vaade dayanarak tapu kütüğüne şerh verilmesidir.

MADDE:3- ARSA YERİ, YÜZÖLÇÜMÜ VE NİTELİĞİ:

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 1. Gelişme Bölgesi Özel Parselasyon **5010 Ada 4 nolu "58.543,58"** metrekare yüzölçümünde olup, işbu sözleşmenin konusunu teşkil eden **4(dört)** nolu parselin yerini, taraflar, Bölge haritası üzerinde imzalayarak belirtmişlerdir. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi arsanın her türlü altyapısını (elektrik, doğalgaz, su, pissu, telefon, internet, yağmursuyu, yol) parsel sınırına kadar getirmekle ve altyapıyı çalışır durumda tutmakla yükümlüdür. Bölge haritası, işbu sözleşmeye ekli olup, sözleşmenin ayrılmaz ekidir.

MADDE:4- BEDEL :

İşbu arsanın bedeli, yalnız	**"15.806.766,60-TL"**dir.
% 5 peşin satış indirimi	**"790.338,33.-TL'**dir.
Kalan arsa bedeli	**"15.016.428,27-TL'**dir.

MADDE:5- ÖDEME ŞEKLİ :

5.1. Ödeme Programı :

Arsa Bedeli 2(iki) ayrı şekilde ödenir.

1.Vade farksız kısım,

Bu kısım arsa bedelinin %40'ı

07.10.2021	**tarihinde**	**1.580.676,66-TL**
06.11.2021	**tarihinde**	**2.371.014,99 -TL**
06.12.2021	**tarihinde**	**2.371.014,99 -TL**

TOPLAM **6.322.706,64-TL**

2. Vade farklı kısım;
Arsa Bedelinin %60'ı.

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokümandır. EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

Aylık Yönetim Kurulunun vereceği karara göre vade farkı uygulanan kısmıdır.

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.'nun "22"İncİ 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.

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokümanı, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz, üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

MADDE:6- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER :

6.1. ALICI; işbu sözleşmeye ekli bulunan Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Yönetmeliği'nin hükümlerine aynen ve tümü ile uymayı ve işbu yönetmeliğin kendisine yüklediği bütün yükümlülükleri de yerine getirmeyi kabul eder.

Ayrıca;

- Bölgemiz altyapılarına bağlantılar izinsiz yapılamaz. Bina yerleşiminde, bina gelişme alanları düşünülerek bağlantılar yapılmalıdır. Aksi halde Bölge Müdürlüğünden altyapı tadilatı yapılması teklifi kabul görmeyecektir. Bölge Müdürlüğü altyapı kotlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir.
- Kanalizasyon ana hatta bağlantıdan önce en az 100/100/h(değişken) 50cm çökeltmesi olan numune alma bacasını Alıcı tarafından yapılacaktır.
- Tahsis edilen parselin saha düzenlemesinin yapılması aşamasında Organize Sanayi Bölgesine plankote yaptırılmalıdır. Organize Sanayi Bölgesi dışında plankote projesi yapılması halinde tesviye kodunun belirlenmesi için proje Organize Sanayi Bölgesi onayına sunulacaktır.
- ALICI, gerçekleştireceği yapıya ait Uygulama projelerinde gösterdiği parsel girişindeki Kapı yerini değiştirmek istediğinde, Bölge Müdürlüğünden onay almak zorundadır. Birden fazla parsel giriş kapısı yapılması Üretim gereği sadece köşe parsellerde yapılabilir. Ancak bu hususun Bölge müdürlüğünden onayı gerekir. Onaylanan ilave kapı veya kapı yeri değişikliğinde doğacak tüm maliyet, onarım ve benzeri giderler ile Bölgemiz altyapı hatlarına yapılabilecek zarar, ziyan ve cezalar ALICI tarafından ödenecektir.
- ALICI'nın, evsel ve/veya endüstriyel atıksularını deşarj etmeden önce atıksu numune alma bacası inşa etmesi ve "Atıksu Bağlantı İzin Belgesi" alması zorunludur
- ALICI, ön arıtma tesisi kurulmasının gerekliliği bilinen faaliyet konularında, yapıya ait uygulama projelerinde ön arıtma tesisini göstermek ve proje onay dosyasını SATICIYA sunması gerekmektedir.
- ALICI, arsa tahsisine esas olan faaliyet konusunda değişiklik planladığında SATICIDAN faaliyet konusu değişikliği ile ilgili onay almalıdır.
- ALICI, Parsel Geri çekme mesafesi içinde, parsel sınırından itibaren bırakılması gereken Çevre Yeşili bandında, Bölgemiz Altyapı hatlarının geçişine izin vermek zorundadır.

  OSB Uygulama yönetmeliğinde belirtilen minimum çevre yeşili Bandı içinde, yeşili dik kesen parsel giriş yolları hariç hiçbir şey inşa edilemez. Bu alanlar otopark ve yükleme boşaltma alanı ve benzeri olarak kullanılamaz. Çevre yeşillerinde peyzaj düzenlemesi yapılması zorunludur. Bu alanlar üzerinde, sadece saçak yüksekliği 3.00 m.yi aşmayan bekçi kulübesi ile transformatör binası, bu alanların zemin seviyesinin altında ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile arıtma tesisi ve su deposu inşa edilebilir.
  İstinat Duvarları ve Çevre yeşiline yapılabilecek bekçi kulübesi, transformatör, arıtma, ve su deposu yapımlarında, altyapıya zarar verilmeden teşkil edilecektir. Bu

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokümanı, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılanı nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

teknikplast
TEKNİK PLAST TİC. VE SANAYİ PLASTİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Manisa Organize Sanayi Bölgesi Yunusemre/MANİSA
Tel: 0236 213 04 04 (5 Hat) Fax: 0236 213 04 59
Vergi K.D. 836 049 0436 Tic. Sic No: 5808

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

- 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 paylaştırılır. Parselde saha düzenlemesi tesviye kotuna uymayan taraf için yapılan ilave imalat bedelinin tamamı ilgili tarafa ayrıca paylaştırılır. 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 yapılıp oluşan yapım maliyeti taraflara rücu ettirilir. Katılımcı iş bu sözleşmeyi imzalayarak yukarda 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.

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokümanı, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

- 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 projenin 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 mücbir 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 geçirmediği (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, inşatı anılan sürede bitirmediği takdirde, temel atılmış ve temel yapmayı bitirmiş olsa dahi, bu hali ile arsa satış bedeli ile geri almak hakkı veya tapu verilmiş ise iştira hakkı SATICI'ya aittir. İşbu iştira 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 renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokümanı, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

6.3. SATICI; Organize Sanayi Bölgesi Yönetmeliği'nin "101." ve "102"inci maddelerine uygun tesisleri kurup işletilmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir ortamın oluşumundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetleri; saptayacağı tarifelerle ALICI'nın ve Bölge'deki diğer sanayicilerin birleşik yararlarına sunacağını kabul eder ve

6.4. ALICI, kamulaştırma, yola terk, imar planı değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve parsel planlarının kontrolü aşamasında kadastro müdürlüğünün parsel üstündeki alan düzeltmeleri sonrasında tahsis yüzölçümü miktarındaki artışlardan kaynaklanabilecek ek tahsisleri cari fiyattan SATICI'ya ödemeyi bu sözleşme ile kabul eder.

6.5. SATICI, kamulaştırma, yola terk, imar planı değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve parsel planlarının kontrolü aşamasında kadastro müdürlüğünün parsel üstündeki alan düzeltmeleri sonrasında tahsis yüzölçümü miktarındaki azalmalardan kaynaklanabilecek alan azalmalarını cari fiyattan ALICI'ya ödemeyi bu sözleşme ile kabul eder.

6.6. Abonelere sürekli ve kesintisiz enerji sağlanabilmesi için EOSB'nin yer altı hatlarının korunması gerekmektedir. Bu sebeple ALICI, kendi ve komşu parselinin sınırında ve/veya içinde el veya makine ile yapacağı her türlü kazı, ağaç dikme, kazık çakma ve benzeri çalışmasına başlamadan önce EOSB'ye haber vermek ve yazılı "Kazı İzni" almak zorundadır. ALICI, yazılı "Kazı İzni"ni almadan kazı yaptığı veya kazı izninde gösterilen hükümlere uymadığı takdirde, oluşacak her türlü zarar ve ziyanı tazmin etmekle yükümlü olduğunu ve uygulanacak her türlü yaptırımı gayri kabili rücu kabul ve taahhüt eder.

6.7. 05.09.2018 tarihli Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Olağanüstü Genel Kurul Toplantı kararına göre; Arsa tahsisi yapılan ancak %10 peşinatı ödemeyen ve/veya ön sözleşme yapmayan, ön sözleşmeyi imzalamasına rağmen iki ay içerisinde %40'lık ödemeyi gerçekleştirmeyen istekliler ile herhangi bir nedenle arsa tahsisini iade eden veya tahsisi yasa ve yönetmelikler kapsamında iptal edilen isteklilere arsa tahsis kararının üzerinden 1 yıllık süre geçmeden yeni tahsis yapılamaz.

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ doküman, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

MADDE:7- BAŞKALARINA DEVİR :

ALICI, işbu sözleşmeyi imzalamakla; satın aldığı arsayı ne nedenle olursa olsun amacını değiştirdiği veya gerçekleştiremediği takdirde; başkasına devredemez. Bu arsayı satış bedeli ile almak hakkı yani iştira hakkı SATICI'ya aittir. Bu hususu ALICI, peşin olarak kabul eder ve yüklenir.

Bölge; yeni ALICI ile bağıtlayacağı sözleşmede, ilk ALICI ile yaptığı sözleşmede bulunan bazı yargıları çıkarmak veya yeni yargılar koymak hakkını saklı tutar.

Bölge'ce; bu arsanın tekrar satılması halinde, yürürlükteki mevzuat ve fiyat uygulanır.

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 iştira 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 iştira hakkının bitimine bir ay kala, SATICI dilerse yine **"15.806.766,60-TL"**bedelle vefa ve iştira 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"İncİ 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 bildirilere 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 ÇELİŞKİ :

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.

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokümanı, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

teknikplast
TEKNİK PLAST TEKNİK PLASTİK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. ve TİC. A.Ş.
Mahmudiye Mah. Ahmet Türkoğlu Cad. No:3
Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Yunusemre/MANİSA
Tel: 0236 213 04 30 (15 Hat) Fax: 0236 213 04 09
Vergi V.D.: 639 040 54 30 Ticaret Sicil No: 3595

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	SATIŞ VAADİ İLE ARSA SATIŞ SÖZLEŞMESİ	30-S-02 rev.03-Taksit 30.07.2021 Sayfa 8 / 8

MADDE: 12- BU SÖZLEŞMENİN KAYIT VE TESCİLİ :

Bu sözleşme ve ekleri; tarafların imzaya yetkili kişilerin imzalamasından sonra yürürlüğe girer.

MADDE: 13- ANLAŞMAZLIKLARDA YETKİLİ KURULUŞ :

Taraflar arasında çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde, Eskişehir Mahkemeleri yetkilidir.

MADDE:14- SÖZLEŞME İLE İLGİLİ HARCAMALAR :

Sözleşme ile ilgili Damga Vergisi başta olmak üzere ilgili tüm harcamalar ALICI'ya aittir. Alıcı damga vergisini ödediğini SATICI'ya bildirmekle yükümlüdür.

MADDE:15- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ :

İşbu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu, iki nüsha olarak tanzim ve imza olunmuştur.

20 / 10 / 2021

İ S T E K L İ

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bölge Müdürü

Orjinal kopyasında renkli logo taşıyan bu KONTROLLÜ dokuman, EOSB'nin bilgisi dışında çoğaltılamaz; üzerinde değişiklik yapılamaz; üçüncü kişilere dağıtılamaz. Fotokopi ile çoğaltılan nüshalar, KONTROLSÜZ DOKÜMAN olarak tanımlanır ve kullanılamazlar.

Sayı	6380
Mahallesi	İMİSEHİR ORGANIZE SANAYI
Caddesi/Sokağı	FATİH SULTAN MEHMET BULVARI
PAFTA	I25D10B1C - I25D10B2D I25D10B3A - I25D10B4B
ADA	24118
PARSEL	6
İmar Pafta No.	I25D10B1C - I25D10B2D I25D10B3A - I25D10B4B
Yüzölçümü (m2)	58577.87 m²
K.A.K.S.	0.70

ESKİŞEHİR
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İMAR FORMÜLÜ

Ön bahçe mesafesi	30.00
Komşu mesafe	15.00
Arka bahçe mesafesi	25.00

Tanzim tarihi	01.09.2022
Adı/Soyadı	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ADRES	İMİSEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATİH SULTAN MEHMET BULVARI NO: 23 ESKİŞEHİR
Kat Adedi	[illegible]
Kat Alın Yer	[illegible]
Subasman Kotu	[illegible]
Bina yüksekliği :	[illegible]
Bina derinliği	[illegible]
Cephe	----------

KOORDİNATLAR_ITRF

Noktalar	Y	X
1	563296.22	4396315.69
2	563276.97	4396293.07
3	563248.30	4396252.89
4	563216.31	4396212.56
5	563164.31	4396158.01
6	563156.71	4396132.84
7	563156.12	4396122.33
8	563253.82	4396048.23
9	563314.04	4396003.36
10	563375.61	4396023.37
11	563360.55	4396025.20
12	563365.45	4396027.36
13	563360.19	4396029.84
14	563364.70	4396032.63
15	563366.13	4396035.73
16	563403.28	4396039.11
17	563407.20	4396042.78
18	563410.87	4396046.66
19	563419.21	4396056.14
20	563449.87	4396086.32
21	563481.87	4396138.28
22	563499.13	4396160.88
23	563396.07	4396237.56

Ölçeği : 3000

İmar Formülü
Tarafımdan Tanzim ve Kontrol Edilmiştir

EMRE DEĞER
Harita Teknisyeni

Nadet BIRKLI
Bölge Müd. Yrd.
(İmzası)

BÖLGE MÜDÜRÜ

AÇIKLAMALAR :

1. İmar durumu ve İnşaat şartları, geçerli İmar planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için yukarıda gösterilmiştir.
2. İmar formülü ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz.
3. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
4. İş bu İmar formülü ve İnşaat İstikamet Rölevesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti ve düzeltme bulunan formüller geçersizdir.
5. Sığınak yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark , Afet bölgelerinde yapılacak yapılar(Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
6. Ö.A 5.1

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.11.2003 No : 400159

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 **Belge No: 2019-01.1826**

Sayın Baki BUDAKOĞLU
(T.C. Kimlik No: 54604301698 - Lisans No: 400159)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

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 değerleme 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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

T.C. ANTALYA ONDÖRDÜNCÜ NOTERLİĞİ
ÖRNEKTİR

12 Ağustos 2020

Tarih : 05.11.2013

№16534

No : 402485

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ASLININ AYNIDIR
ANTALYA 13 NOTERİ
Ahmet OSMANCIOĞLU

İmzaya Yetkili
Başkatip
NAMIK DAVASCAN

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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