RAPOR TARİHİ: 30.06.2022
RAPOR NO: SPK-2022-30

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAKARYA İLİ, HENDEK İLÇESİ, ÇAĞLAYAN MAHALLESİ, 900 ADA / 79, 84 VE 85 PARSEL NOLU FABRİKA VE ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

BBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
4. Org. San. Bölgesi 83 Nolu Cad. No:1
Başpınar / GAZİANTEP
Tel: 0342 323 46 00 Faks: 0342 323 46 10
Şehitkamil V.D. 632 005 3345

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2022
Rapor No	SPK-2022-30
Talep Tarihi	25.06.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 Ada / 79, 84 ve 85 Parselde bulunan Fabrika ve Arsa
Çalışmanın Konusu	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 Ada 79, 84 ve 85 Parsel numarası ile kayıtlı olan ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	900 Ada 79 Parsel: Yasal Alan: 0 m², Mevcut Alan: 0 m² 900 Ada 84 Parsel: Yasal Alan: 30.074,9 m², Mevcut Alan: 33.407,64m² 900 Ada 85 Parsel: Yasal Alan: 16.251,04 m², Mevcut Alan: 17.251,04m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.50, Hmax: Serbest, Sanayi Alanlı
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ TL	**900 Ada 79 Parsel:51.100.000 TL** **900 Ada 84 Parsel:141.145.000 TL** **900 Ada 85 Parsel: 67.800.000 TL**
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ USD	**900 Ada 79 Parsel:3.054.393 USD** **900 Ada 84 Parsel:8.436.640 USD** **900 Ada 85 Parsel:4.052.600 USD**
30.06.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=16,73 TL,1 EUR:17,54 olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Serdar KARAKUŞ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 4

1.1 RAPOR TARİHİ 4

1.2 RAPOR NUMARASI 4

1.3 RAPOR TÜRÜ 4

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 4

1.5 DEĞERLEME TARİHİ 4

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 4

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA. 4

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5

2. BÖLÜM DEĞERLEMEŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 5

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 5

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 5

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7

3.1 KABULLER 7

3.2 UYGUNLUK BEYANI 8

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 11

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 13

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 13

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 14

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 14

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 15

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAKARYA- İLİ 15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 19
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 20
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 22
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 22
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 23
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 23
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 24
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 26
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 26
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 26
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 26
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 27
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 28
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 28
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 29
7. BÖLÜM SONUÇ 29
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 29
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 29

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2022-30 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Serdar KARAKUŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2022

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 25.06.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi Bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

MÜŞTERİNİN ADRESİ: BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu Cadde OBA MAKARNACILIK No: 1 / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

ŞİRKET AMACI: Şirketin 1966 yılında Gaziantep'te kurulan OBA Makarnacılık San. Ve Tic. A.Ş. yüksek teknolojik yatırımları ve insan sağlığına önem veren kaliteli üretimi ile sektöründe öncü bir kuruluştur. 2005 Yılında ÖZGÜÇLÜ AİLESİ tarafından satın alınan OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş. Gaziantep 4.Organize sanayi bölgesinde 110.000 m'2 açık, 65,000.m'2 kapalı alana sahip tesislerinde en son İtalyan teknolojisi ve yüksek kapasitesi ile dünya standartlarında üretim yapmaktadır. 2010 ve 2012 yılları arasında yaptığı 50.000.000 Euro'luk yatırımlarının ardından günlük 1.500 ton buğday kırma ve 1.000 ton/gün makarna üretimi ile Türkiye'nin 1.si Dünya'nın 2.si olarak sektörün en büyük firması olmuştur. 2017 yılında Sakarya/Hendek' te 55 bin m^2 alanda kurulu Piyale Makarna fabrikasını devir alarak bünyesine katan Oba Makarna, günlük 1.500 ton makarna üretimiyle şu anda Türkiye'nin en büyük makarna üreticisi olmanın haklı gururunu yaşıyor. Başta Türkiye, Afrika, Ortadoğu, Uzakdoğu pazarı olmak üzere İngiltere, Almanya, Çin, Güney Kore, Hindistan, Ukrayna ve Kolombiya'yı içeren 86 ülkenin raflarında Oba markası ile yer almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin bereketli topraklarında yetiştirilen %100 sert durum buğdayını kullanarak tüketicisine 40 farklı ürün çeşidi sunan Oba Makarna, entegre modern üretim tesislerinde el değmeden, en gelişmiş kontrol cihazlarıyla donatılmış laboratuvar analizleri ile hizmet vermektedir. Hammaddelerin seçimi, deneyimli uzman kadro tarafından, ürünün kalitesini etkileyecek her faktör (buğday cinsi, hava durumu, toprak cinsi, üretimde çevreye saygı) göz önünde bulundurularak gerçekleşmektedir. Üretim partilerinden alınan örnekler, yapılan analizler, ürün izlenebilirliği ve periyodik kalite toplantıları ile her üründe, her ülkede aynı kaliteyi taahhüt eder.

SERMAYESİ: TL HALKA AÇIKLIK:-

İLETİŞİM: + +90 (342) 323 46 00 – info@obamakarna.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan mahallesi, 4545. Caddesi, No:21 açık adresinde yer alan 2 adet Fabrika Binası ve Arsa niteliğinde olan 900 ada nolu 79l-84 ve 85 parsel nolu 3 adet taşınmazın müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak

zorunda değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Serdar KARAKUŞ	İrfan Öztürk

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

900 ADA 79 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	SAKARYA	*Pafta*	-
İlçesi	HENDEK	*Ada*	900
Bucağı	-	*Parsel*	79
Mahallesi	ÇAĞLAYAN	*Yüzölçümü*	46.454,40 m²
Köyü	-	*Arsa Payı*	
Mevkii	ESKİARPALIK	*Blok / Kat*	
Cilt-Sayfa	11-1009	*B.B.No*	
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	*Niteliği*	
Vasfı	ARSA	*Tapu Türü*	ANA TAŞINMAZ

900 ADA 84 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	SAKARYA	*Pafta*	-
İlçesi	HENDEK	*Ada*	900
Bucağı	-	*Parsel*	84
Mahallesi	ÇAĞLAYAN	*Yüzölçümü*	55.243,34 m²
Köyü	-	*Arsa Payı*	
Mevkii	ESKİARPALIK	*Blok / Kat*	
Cilt-Sayfa	11-1014	*B.B.No*	
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	*Niteliği*	
Vasfı	FABRİKA BİNASI OFİS VE ARSA	*Tapu Türü*	ANA TAŞINMAZ

900 ADA 85 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	SAKARYA	*Pafta*	-
İlçesi	HENDEK	*Ada*	900
Bucağı	-	*Parsel*	85
Mahallesi	ÇAĞLAYAN	*Yüzölçümü*	26.612,16 m²
Köyü	-	*Arsa Payı*	
Mevkii	ESKİARPALIK	*Blok / Kat*	
Cilt-Sayfa	11-1015	*B.B.No*	
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	*Niteliği*	
Vasfı	BİR KATLI ÇELİK FABRİKA, ÇELİK SİLO VE ARSASI	*Tapu Türü*	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan mahallesi, 4545. Caddesi, No:21 açık adresinde yer almakta olan fabrikadır. Söz konusu tesis, değerleme raporuna konu olan 900 ada 79-84-85 nolu parsellerin tamamından ibarettir. Bu parseller müşterek kullanılmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşım tarif olarak; D-100 üzerinde batı yönde ilerlerken E-80 çevreyoluna dönülür, yaklaşık 3 km ilerledikten sonra gişelere varmadan sola Balsu Caddesine dönülür, yaklaşık 35 metre ilerledikten sonra sola Yeni Yol Sokağa dönülür, yaklaşık 500 metre ilerledikten sonra sağa 4543. Sokağa dönülür, yaklaşık 100 metre ilerledikten sonra sola 4545. Sokağa dönülür, yaklaşık 450 metre ilerledikten sonra sol kol üzerinde kalmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Saka Su fabrikası, Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü, Balsu Fabrikası ve boş tarlalar bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Koordinatlar: (40.757044, 30.721236)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım ana arterler olan Turgut Özal Bulvarı ve Balsu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmazlar, konum olarak belirtilen akslar ile bağlantılı konumda olan 4545. Cadde üzerinde yer almaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifai olarak alınan bilgilere göre 900 Ada 79, 84 ve 85 Parsel sayılı konu taşınmaz, 23.11.2020 tasdik tarihli, 1/100 Ölçekli, Hendek Revizyon İmar Planında E:0.50, Hmax:Serbest, "Sanayi Alanı"nda yer almaktadır.
Alınan imar durum bilgisi şifahi bilgi olup kesin sonuçlar için resmi başvurunun yapılması gerekmektedir. Konu taşınmazın yola/parka terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit-ifraz şartı ve 18. madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Hendek Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün çakıştırılması ile tespit edilmiştir. Hendek Belediyesi İmar Arşivinde mevcut 11.12.2018, 28.06.2019 ve 11.10.2021 onay tarihli mimari projeler görülmüştür. Konu taşınmazların alanları proje üzerinden incelenmiştir.Hendek Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazlara ait dijital arşiv dosyası

incelenmiş olup, dosya içerisinde aşağıda detayları belirtilen evraklar görülmüştür.

Ruhsat;

900 ada 84 parsel için düzenlenmiş, 28.09.2018 tarih, 62/25 numaralı yeni yapı ruhsatı, 28.12.2018 tarih ve 63/44, 45, 46, 47, 48, 49 ve 50 numaralı yeni yapı ruhsatları, 31.12.2018 tarih ve 63/43 sayılı yeni yapı ruhsatı, 02.08.2019 tarih ve 65/49, 50 ve 66/01 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 26.08.2020 tarih ve 68/39 ve 40 sayılı tadilat ruhsatı, 21.10.2021 tarih ve bila sayılı tadilat ruhsatı, 10.03.2021 tarih ve 54/03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 14.03.2022 tarih ve 62/04 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Hendek Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde 11.12.2018 tarihli Trafo Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 249,78 m² zemin kat, 249,78 m² 1. kat olarak projelendirilmiş olup ruhsat ve iskan belgesinde toplam kat sayısı sehven 1 kat olarak yazıldığı düşünülmektedir.

11.12.2018 tarihli Buğday Silosu Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 108,00 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

11.12.2018 tarihli Lisanslı Silo Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 355,00 m² zemin kat ve 6 adet olarak projelendirilmiştir.

11.12.2018 tarihli Kazan Dairesi Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 383,62 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

28.06.2019 tarihli Değirmen Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre her katta 329,12 m² olmak üzere toplam 6 katlı ve 1.974,12 m² olarak projelendirilmiştir.

28.06.2019 tarihli İrmik Silosu Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 109,92 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

28.06.2019 tarihli Tesisat Bölümüne ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 421,82 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

30.07.2020 tarihli Kontrol Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 182,22 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede 84 nolu parsel üzerinde bulunan fabrika binası, depolama tesisi, eski kazan dairesi ve eski değirmen binasına ait mimari proje bulunamamıştır.

900 ada 85 parsel için düzenlenmiş 15.03.2021 tarih, 72/50 numaralı yeni yapı ruhsatı, 18.06.2021 tarih ve 74/36 numaralı yeni yapı ruhsatı, 19.10.2021 tarih ve 77/30 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 21.10.2021 tarih ve 77/33 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 14.03.2022 tarih ve 62/05 ve 06 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Hendek Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde 11.10.2021 tarihli Fabrika Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 15859,21 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

02.06.2021 tarihli Silo Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 391,83 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

900 ada 79 parselin dosyasında herhangi bir ruhsat ve mimari proje bulunmamaktadır.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Hendek Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde 79 nolu parsel 26.11.2020 tarihinde OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından satın alınmış, diğer parseller satışa konu olmamıştır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

28.07.2022 tarihinde, TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar olarak bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- 11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMEYE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağının Belirtilmesi) (01.06.2004 Tarih, 1141 Yevmiye No)

Şerhler Hanesinde:

- Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (- Tarih, - Yevmiye No)

84 nolu parsel üzerinde;

- 1770000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (NİSSİN YILDIZ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA BAŞLANGICI 21 AĞUSTOS 2017 TARİH OLMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE TOPLAM 1770000TL BEDELLE KİRA ŞERHİ İŞLENMİŞTİR.) (29.09.2017 Tarih, 8453 Yevmiye No)

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi

ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika ve Arsa olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

84 ve 85 nolu parsellerin son hali 3194 Sayılı Kanunun 16.Maddesine göre hazırlanmış olan mimari proje ile uyumlu olup, mevcut hali herhangi bir yapı denetimine tabi değildir. 79 nolu parsel boş arsa olması sebebiyle yapı denetime tabi değildir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Hendek Belediyesi, Hendek Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Yapılan araştırmada değerleme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAKARYA İLİ

Türkiye'nin kalabalık yirmi ikinci şehridir. Aynı zamanda 2021 yılında Danimarka'da aldığı ödül ile bisiklet şehri unvanını kazanmıştır.

2020 yılı sonu TÜİK verilerine göre İl Nüfusu: 1.042.649 dür. 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaali ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

İlin topoğrafyası üç ana kısımda incelenir: 1. Kuzeydeki alçak tepelik alanlar, 2. Orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü, 3. Güneyde engebeli dağlık alanlar. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerler. Çam Dağı kütlesi hariç kuzey Kısımlar Kocaeli platosunun devamı durumundadır.

Adapazarı ovası (Akova) Sakarya nehrinin taşıdığı alüvyonlarla oluşmuştur. İzmit körfezi ve Sapanca Gölünün devamı olan Adapazarı ve Düzce ovaları tektonik oluşumlu ovalardır. Ovada 400 metreye kadar alüvyon çökeller yer alır. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlar tarafından oluşturulur.

Hendek İlçesi

Hendek, çok küçük bir bölümü Karadeniz Bölgesi, daha büyük bölümü Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, İdari olarak Sakarya iline bağlı bir ilçedir. 1907 yılında belediye olan Hendek, 1926 yılında Kocaeli iline bağlı bir ilçe olarak yapılanmış, 1954 yılında merkezi Adapazarı olmak üzere oluşturulan Sakarya iline dahil edilmiştir. 3 Temmuz 2020'de meydana gelen havai fişek fabrikası patlamasıyla gündeme gelmiş, patlamada can kayıpları ve yaralanmalar yaşanmıştır.

Hendek ilçesi 91 mahalleden oluşmaktadır. 2012 yılı ADNKS verilerine göre ilçe toplam nüfusu 75.113'tür. Bunun 46.273'ü ilçe merkezinde, geri kalan 29.238 kişisi köylerde yaşamaktadır. 2020 yılı verilerine göre Hendek nüfusu 86.612 olarak belirlenmiş. Yeni büyükşehir belediye yasasına göre köylerin hepsi mahalle olduğundan kır nüfusu bulunmamaktadır. İlçe, eski E-5 yeni adı ile D-100 Karayolu üzerinde İstanbul'a 170 km, Ankara'ya 275 km Adapazarı'na 30 km kurulmuştur. TEM Otoyolu da güneyinden geçip deniz seviyesinden yüksekliği 175 metredir. Sakarya merkezin 10 metropol ilçesinden biridir.

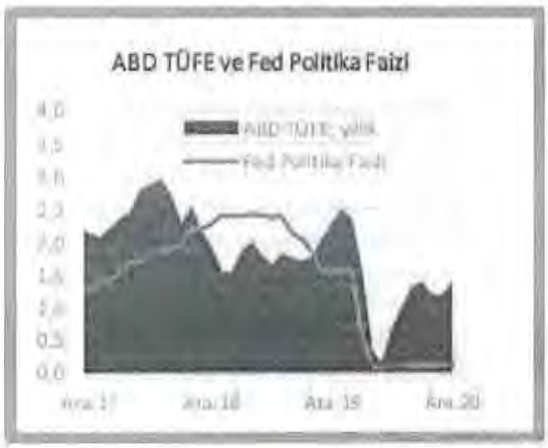
Türbeler bakımından çok zengin olan İlçe Din Turizmi için de uygun sayılabilir. Selman / Salman Dede Türbesi: Kocaali/Karasu yolu üzerinde Çam Dağı mevkiindedir. Bugün de ziyaret edilen türbenin çevresinde yılın belli bir günü (7 Temmuz), Selman Dede etkinlikleri adı altında hayır pilavı dağıtılmaktadır. Erenler / Eren Dede Türbesi: Türbe Köprübaşı'ndadır. Burası Dereboğazı Mahallesi'ne bağlı bir mevki iken bugün ayrı bir

mahalle olmuştur. Keremali Dede Türbesi: Keremali Dağı'ndadır. Mevki olarak Göksu Köyü yakınındadır. Dağa adını veren eren için yılda bir (15 Ağustos) Keremali Dede etkinlikleri adı altında etkinlik düzenlenir. Sarı Dede Türbesi: Türbe Mahmutbey Mahallesi, 62 Evler mevkiinde, Bağdat Caddesi'ndedir. Vahap Dede Türbesi: Karadere Köyü yakınlarındadır. Şeyh İsmail İzzettin Türbesi: Şeyhler Köyü'ndedir. Hendek Bayraktepe projesi: Hendek Belediyesi'nin başlattığı projeye göre, Bayraktepe'sinde Türk boyunun Orta Asya'dan Anadolu topraklarına gelmesinden bu güne kadar kurdukları 16 Türk devletini temsil eden bayraklar, bayrakların altındaki kitabelerde devletlerin simgeleri rölyefler, amfi tiyatro salonu, Zemin çalışmalarında satranç ve çeşitli spor dallarına yönelik çalışmalar, 300 m² 1 katlı betonarme bina, bina üzerine 2 katlı toplamda 600 m² kütük ev, ziyaretçiler için yaklaşık 1000 m²otopark alanı, ziyaretçilerin Bayrak Tepesi'ne ulaşımlarını sağlayacak üst geçitten oluşuyor.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,8	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta

vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık

PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından

TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Sanayi alanında yer alması
- Cins değişikliği yapılmış olması
- Taşınmazların bitişik parseller olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Çeperi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %5
Çevresel Gelişim Hızı	: Yavaş
Yapılaşma Türü	: Sanayi.
İnşaat Tarzı	: Betonarme+Çelik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2-C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: 10.03.2021 ve 14.03.2022
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var

Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme Konusu taşınmazlar; Çağlayan Mahallesi, 4545. Cadde, No: 21, Hendek/Sakarya posta adresinde yer almaktadır.

79 nolu taşınmaz 46.454,40 m² kullanım alanlı geometrik olarak dikdörtgen formunda topoğrafik olarak düz bir arazi parçası olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

84 nolu parsel 55.243,34 m² kullanım alanlı arsa üzerinde iskan belgelerine göre 18.000 m² kullanım alanlı fabrika, 421,82 m² kullanım alanlı tesisat bölümü, 182,82 m² kullanım alanlı kontrol binası, 355 m² taban alanına sahip 6 adet olmak üzere 2130 m² kullanım alanlı lisanslı silo, 329,12 m² taban alana sahip 6 katlı olmak üzere toplam 1974,72 m² kullanım alanlı değirmen binası, 108 m² kullanım alanlı buğday silosu, 109,92 m² kullanım alanlı irmik silosu, 499,56 m² kullanım alanlı trafo binası, 383,62 m² kullanım alanlı kazan dairesi, 6259,04 m² kullanım alanlı depo bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede 160 m² kullanım alanlı eski kazan dairesi, irmik silosunun yanında yaklaşık 170 m² kullanım alanlı un yükleme alanı ve 6 adet 125 m² olmak üzere toplam 750 m² siloya ait mimari proje, ruhsat ve iskan belgesi bulunamamıştır. Ayrıca kontrol binası 17,78 m² büyütülmüş, 6259,04 m² kullanım alanlı depo 2240,94 m² büyütülerek 8500 m² olup, yapılan büyümenin büyük bir kısmı başka parsel üzerine inşa edilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede fabrika, depo ve eski kazan dairesine ait mimari proje bulunamamıştır.

85 nolu parsel 26.612,16 m² kullanım alanlı arsa üzerinde onaylı mimari projelerine göre 15.859,21 m² kullanım alanlı fabrika, 391,83 m² kullanım alanlı silo bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede fabrikaya bitişik idari bina inşa edilmekte olup 1. Kat döşemesi atılmış durumdadır. Dosyasında yapılan incelemede idari binaya ait herhangi bir mimari proje, ruhsat ve yapı tatil tutanağı bulunamamıştır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sanayi alanında yer alması
- Cins değişikliği yapılmış olması
- Taşınmazların bitişik parseller olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak

kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar sanayi tesisi ve sanayi arsaları olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,

- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte ofis/büro kullanımın yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmaz ile aynı bölgede 3204 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 2.000.000 TL bedel ile satılıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 463 40 08(m² Fiyat: 624,22 TL/m²)

EMSAL 2: Konu taşınmaz ile aynı bölgede 5863 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 4.000.000 TL bedel ile satılıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 463 40 08(m² Fiyat: 682,25 TL/m²)

EMSAL 3: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahallesinde, 6687 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 4.500.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden: 0555 005 35 37(m² Fiyat: 672,94 TL/m²)

EMSAL 4: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahallesinde, 10036 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 12.400.000 TL bedel ile satılıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 463 40 08(m² Fiyat: 1235,55 TL/m²)

EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		624,22 TL/m2	682,25 TL/m2	672,94 TL/m2	1.235,55 TL/m2
Konum	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	50%	40%	45%	15%
İmar Durumu	SANAYİ ALANI	0%	0%	0%	0%
Alan	128.309,00	10%	10%	5%	-10%
Diğer	SATIŞ KAPASİTESİ	15%	15%	20%	-5%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		70%	60%	65%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		1.061,17 TL/m2	1.091,60 TL/m2	1.110,35 TL/m2	1.112,00 TL/m2
				Birim Piyasa Değeri (TL/m2)	1.093,78 TL/m2

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmazlar için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- **Tespit edilen satılık bina emsalleri ve görüşlerine göre arsa birim fiyatı ortalama 1100 TL/m² tespit edilmiştir.(Bknz. Emsal Analizi Tablosu)**

Firma portföyüne dahil edilecek konu mülkler için emsal karşılaştırma ve maliyet analizi yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda,

PARSELLERE AİT YASAL DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 1)

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	133.440.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	188,22	5.440,00	0,95	972.720,96	
		DEPO	6.259,04	2.425,00	0,95	14.419.263,40	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	66.710.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
TOPLAM DEĞER							**251.250.000,00**

*** **900 ADA 79 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 51.100.000 TL**

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 60.298.000 TL (AltmışMilyonİkiYüzDoksanSekizBin TürkLirası)

*** **900 ADA 84 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 133.440.000 TL**

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 157.459.200 TL (YüzElliYediMilyonDörtyüzElliDokuzBinİkiYüz Türk Lirası)

*** **900 ADA 85 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 66.710.000 TL**

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 78.717.800 TL(YetmişSekizMilyonYediYüzOnYediBinSekizYüz Türk Lirası)

PARSELLERE AİT MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 2)

MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	141.145.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	200,00	5.440,00	0,95	1.033.600,00	
		DEPO	8.500,00	2.425,00	0,95	19.581.875,00	
		ESKİ KAZAN DAİRESİ	160,00	5.440,00	0,80	696.320,00	
		UN YÜKLEME ALANI	170,00	2.425,00	0,80	329.800,00	
		ESKİ SİLO	750,00	2.425,00	0,80	1.455.000,00	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	67.800.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
		İDARİ BİNA	1.000,00	5.440,00	0,20	1.088.000,00	
TOPLAM DEĞER							260.045.000,00

*** 900 ADA 79 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 51.100.000 TL

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL:60.298.000 TL (AltmışMilyonİkiYüzDoksanSekizBin Türk Lirası)

*** 900 ADA 84 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 141.145.000 TL

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 166.511.100 TL (YüzAltmışAltıBinBeşYüzOnBirBinYüz TürkLirası)

*** 900 ADA 85 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 67.800.000 TL

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 80.004.000 TL (SeksenMilyonDörtBin Türk Lirası)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 95 (Doksanbeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

PARSELLERE AİT YASAL DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 1)

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	133.440.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	188,22	5.440,00	0,95	972.720,96	
		DEPO	6.259,04	2.425,00	0,95	14.419.263,40	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	66.710.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
TOPLAM DEĞER							251.250.000,00

900 ADA 79 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$3.054.393,31
900 ADA 84 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$7.976.090,85
900 ADA 85 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$3.987.447,70
900 ADA 79 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 2.913.340,94
900 ADA 84 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 7.607.753,71
900 ADA 85 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 3.803.306,73
1 DOLAR	$16,73
1 EURO	€ 17,54

PARSELLERE AİT MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 2)

			MEVCUT DURUM DEĞERİ				
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	141.145.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	200,00	5.440,00	0,95	1.033.600,00	
		DEPO	8.500,00	2.425,00	0,95	19.581.875,00	
		ESKİ KAZAN DAİRESİ	160,00	5.440,00	0,80	696.320,00	
		UN YÜKLEME ALANI	170,00	2.425,00	0,80	329.800,00	
		ESKİ SİLO	750,00	2.425,00	0,80	1.455.000,00	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	67.800.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
		İDARİ BİNA	1.000,00	5.440,00	0,20	1.088.000,00	
TOPLAM DEĞER							260.045.000,00

900 ADA 79 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$3.054.393,31
900 ADA 84 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$8.436.640,77
900 ADA 85 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$4.052.600,12
900 ADA 79 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 2.913.340,94
900 ADA 84 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 8.047.035,35
900 ADA 85 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 3.865.450,40
1 DOLAR	$16,73
1 EURO	€ 17,54

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Serdar KARAKUŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Serdar
İrfan Öztürk

Ekler:

- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Mimari Projeler
- Resmi Evraklar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Ekler

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 12.07.2017 No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 28-7-2022-12:43

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016522159285	20220728-1531-F02632	15928

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	87609480
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK
Kurum Adı:	Hendek
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.
Mevkii:	ESKİARPALIK
Cilt/Sayfa No:	11/1009
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	900/79
AT Yüzölçüm(m2):	46454.40
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMEYE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağının Belirtilmesi)		Hendek - 01-06-2004 00:00 - 1141	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551035683	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	46454.40	46454.40	Satış 26-11-2020 13821	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhut ederim.)	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2022-12:43

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016522159285	20220728-1531-F02632	15928

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	87609485
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK
Kurum Adı:	Hendek
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.
Mevkii:	ESKİARPALIK
Cilt/Sayfa No:	11/1014
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	900/84
AT Yüzölçüm(m2):	55243.34
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	fabrika binası ofis ve arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMEYE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağının Belirtilmesi)		Hendek - 01-06-2004 00:00 - 1141	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
393807689	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	55243.34	55243.34	Satış 21-08-2017 7137	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Şerh	1770000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (NİSSİN YILDIZ GIDA	OBA MAKARNACIL	(SN:7793333) NİSSİN YILDIZ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hendek - 29-09-2017 17:07 -	

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA BAŞLANGICI 21 AĞUSTOS 2017 TARİH OLMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE TOPLAM 1770000TL BEDELLE KİRA ŞERHİ İŞLENMİŞTİR.)	İK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	VKN:6410034701	8453	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) KRL1gtlzXKJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2022-12:43

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016522159285	20220728-1531-F02632	15928

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	900/85
Taşınmaz Kimlik No:	87609486	AT Yüzölçüm(m2):	26612.16
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1015	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI ÇELİK FABRİKA, ÇELİK SİLO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

BİLGİ AMAÇLIDIR

Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMEYE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağının Belirtilmesi)		Hendek - 01-06-2004 00:00 - 1141	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
475243047	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26612.16	26612.16	Satış 04-03-2019 2303	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini; bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

	sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				

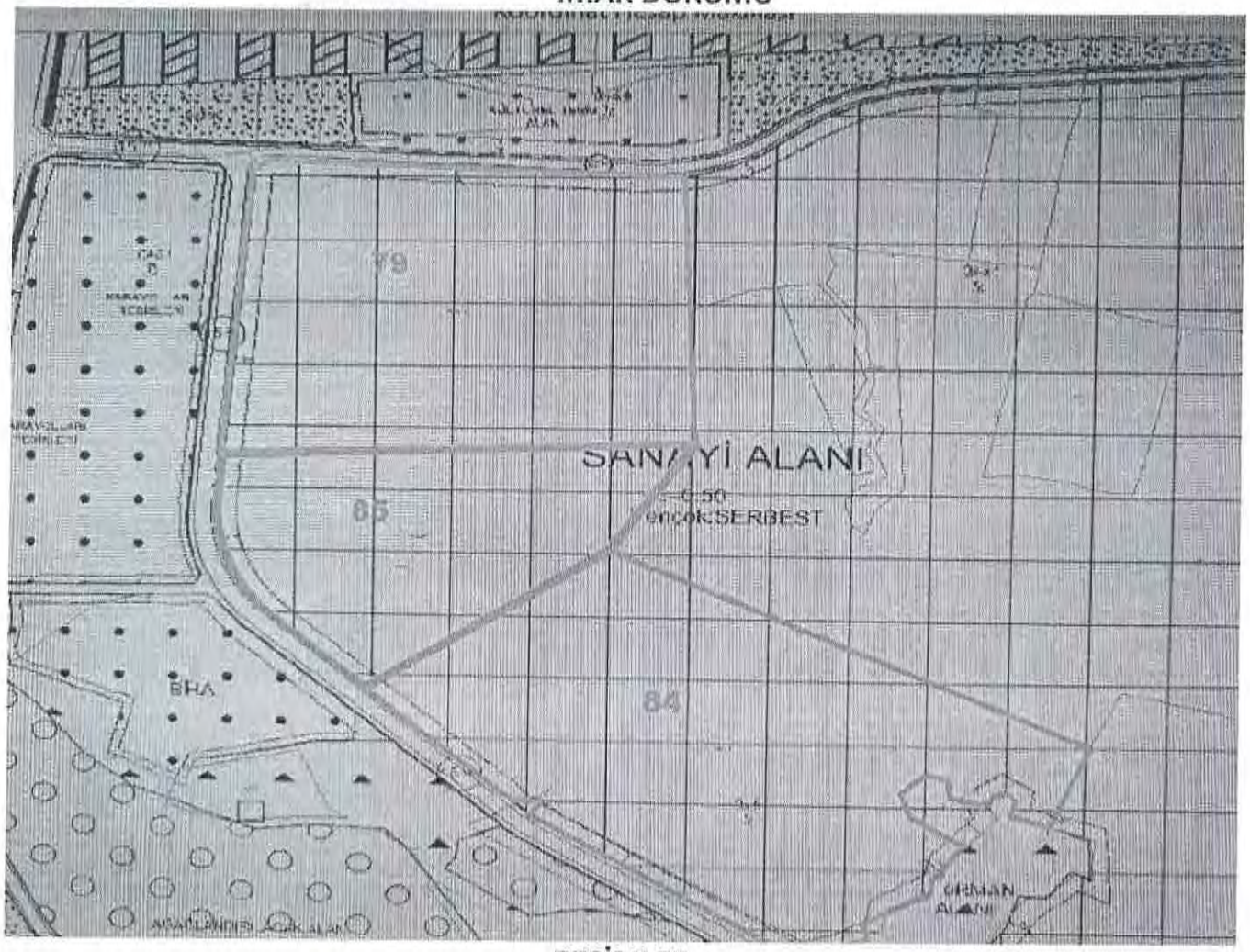
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **X3eeeVm_NsjD** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

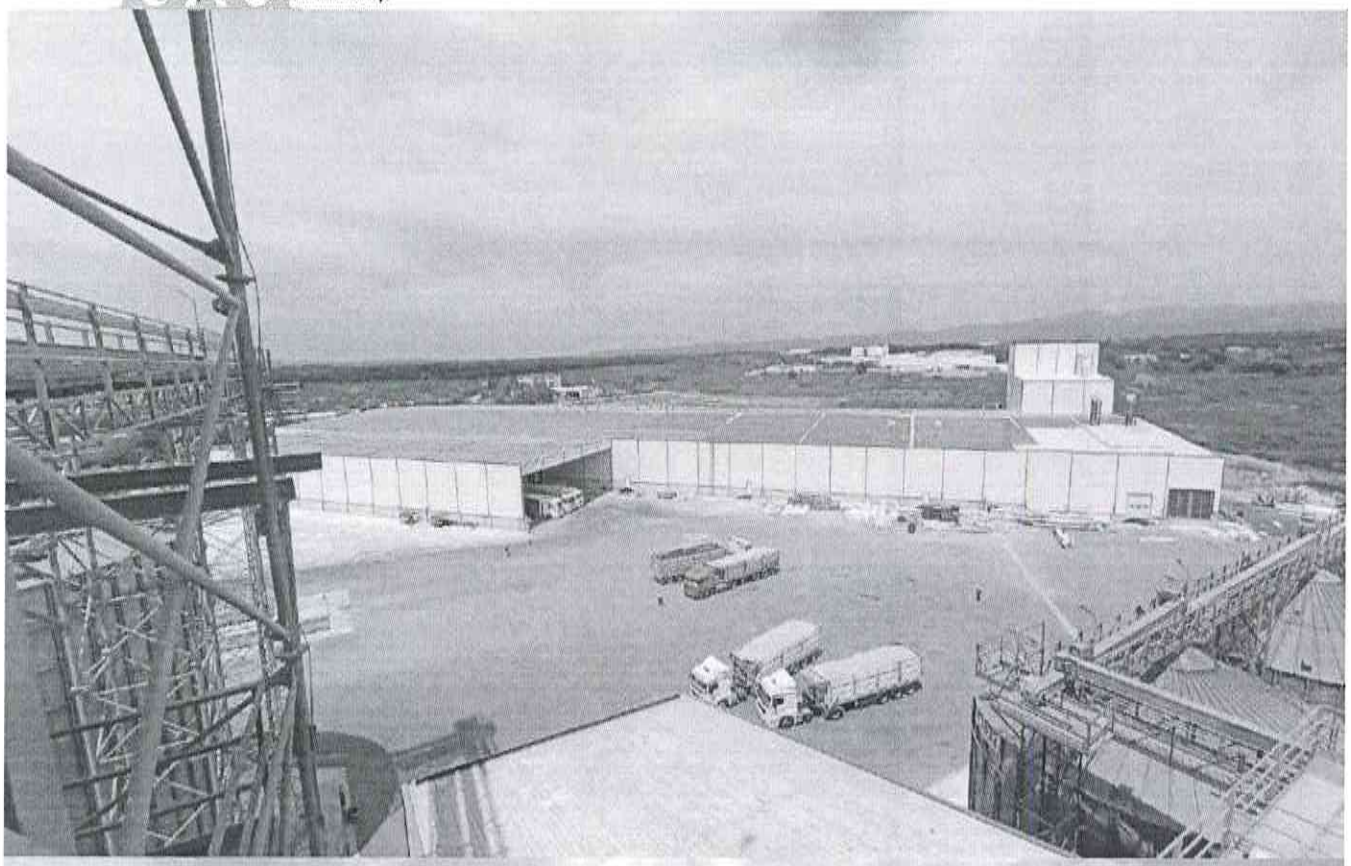
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

İMAR DURUMU

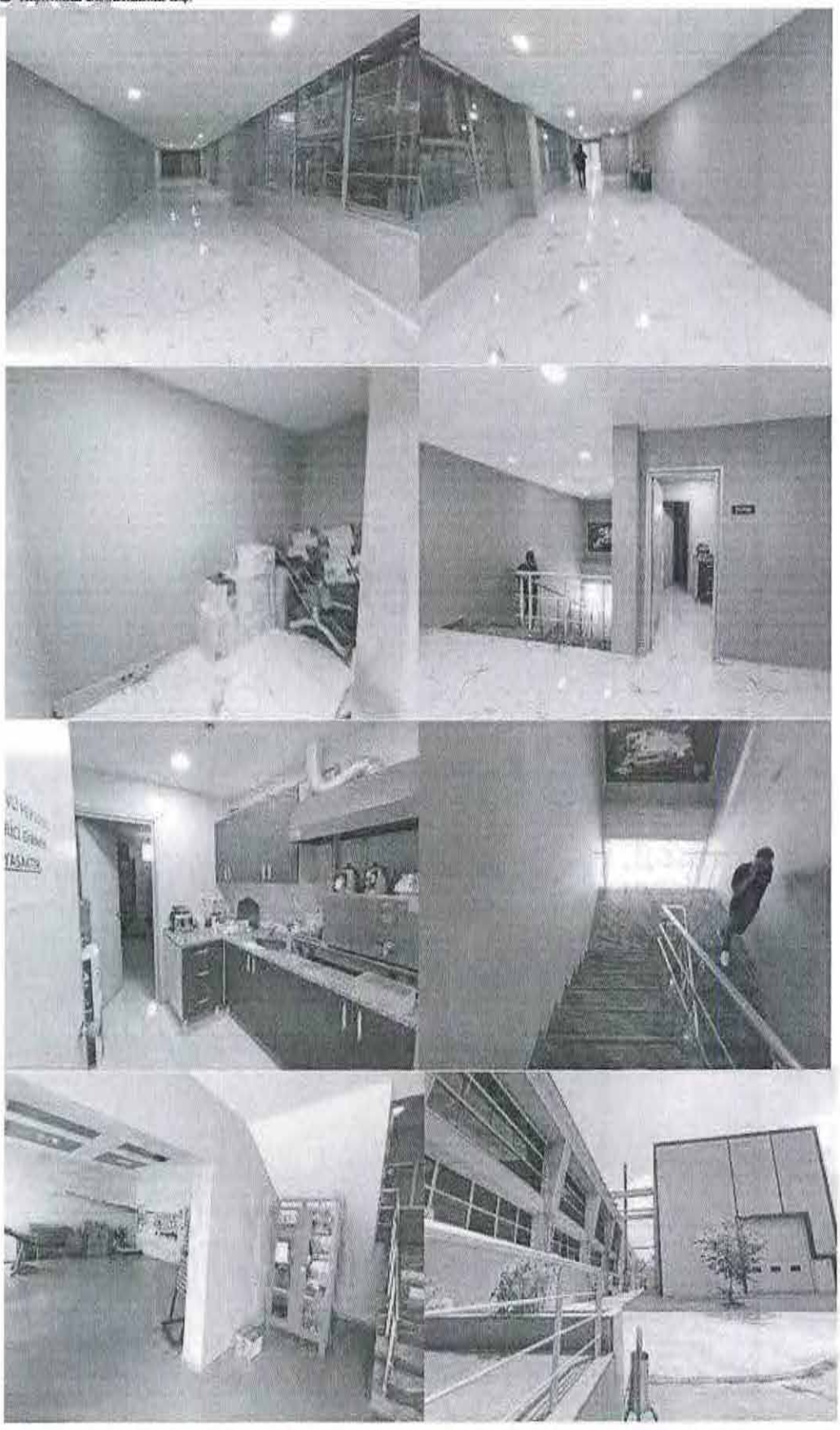


RESİMLER

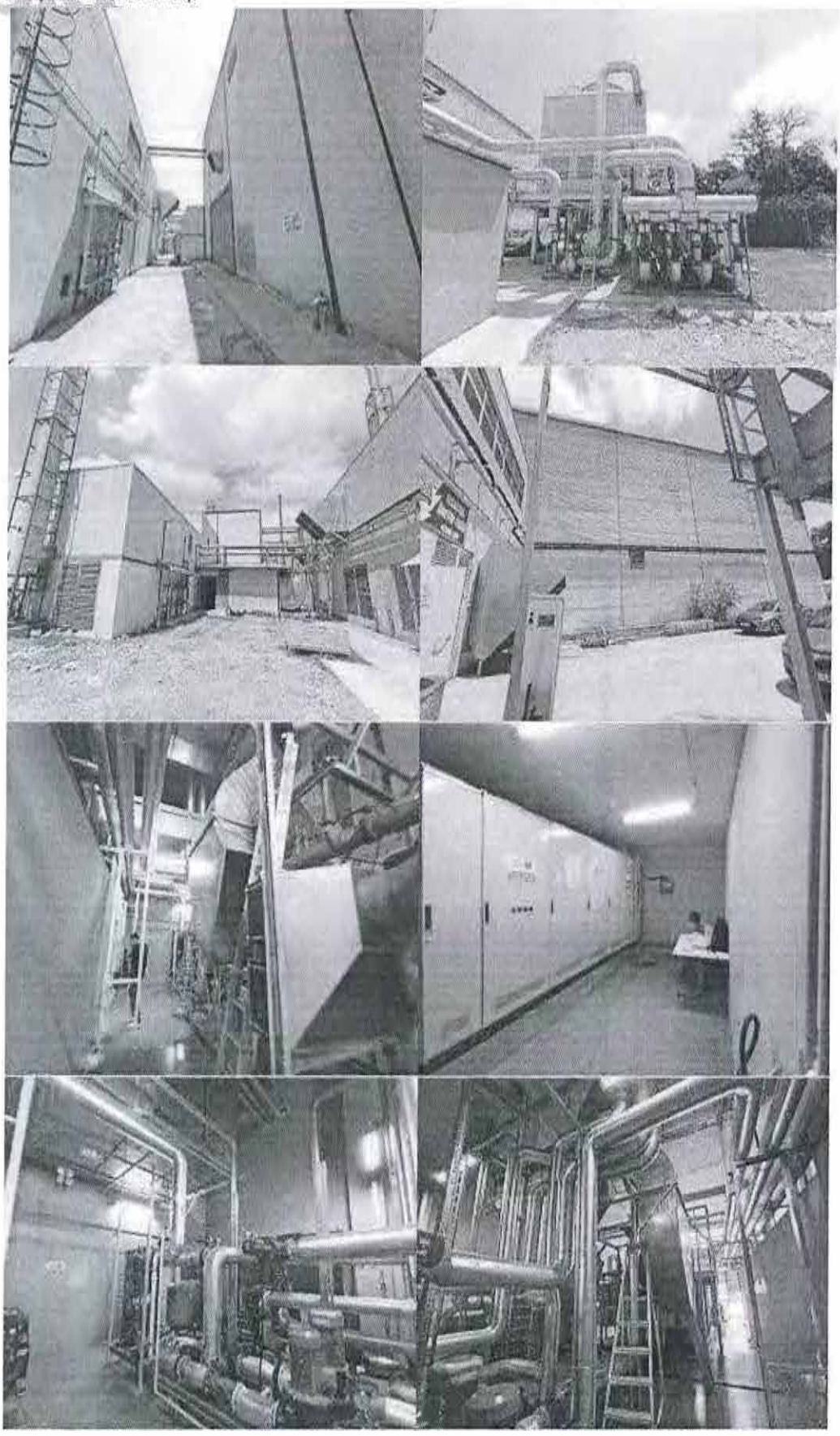
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



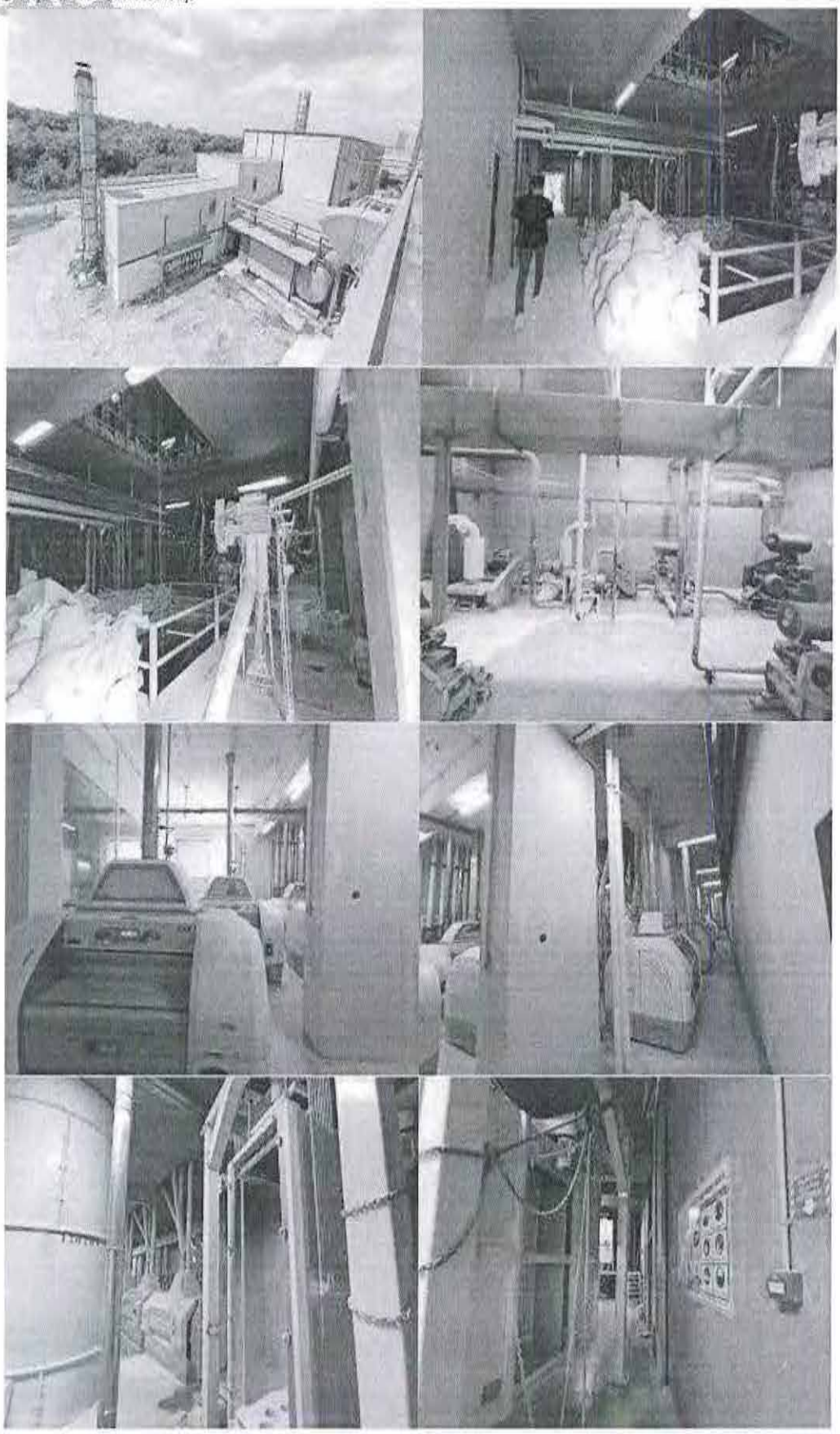
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**



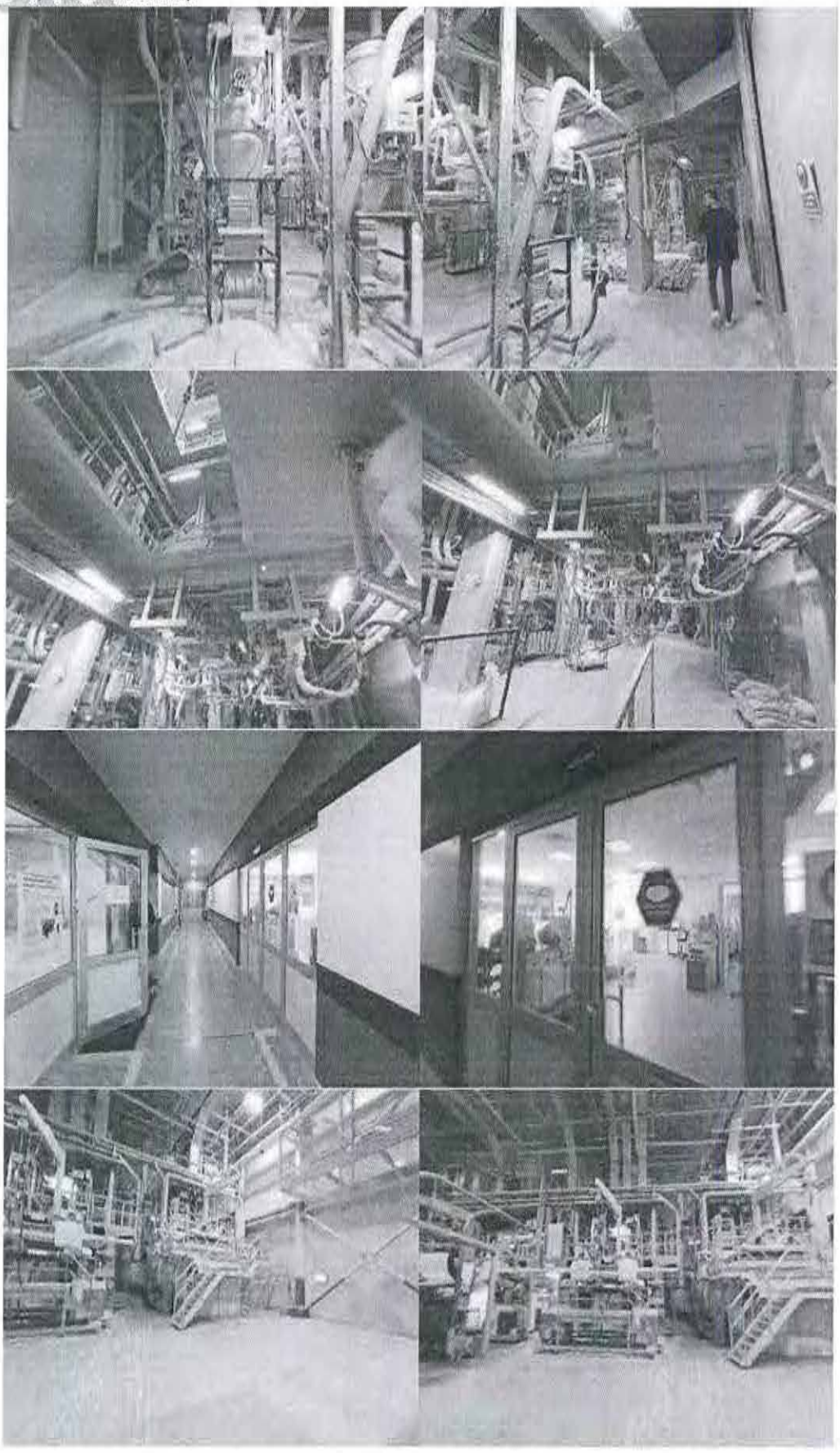
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



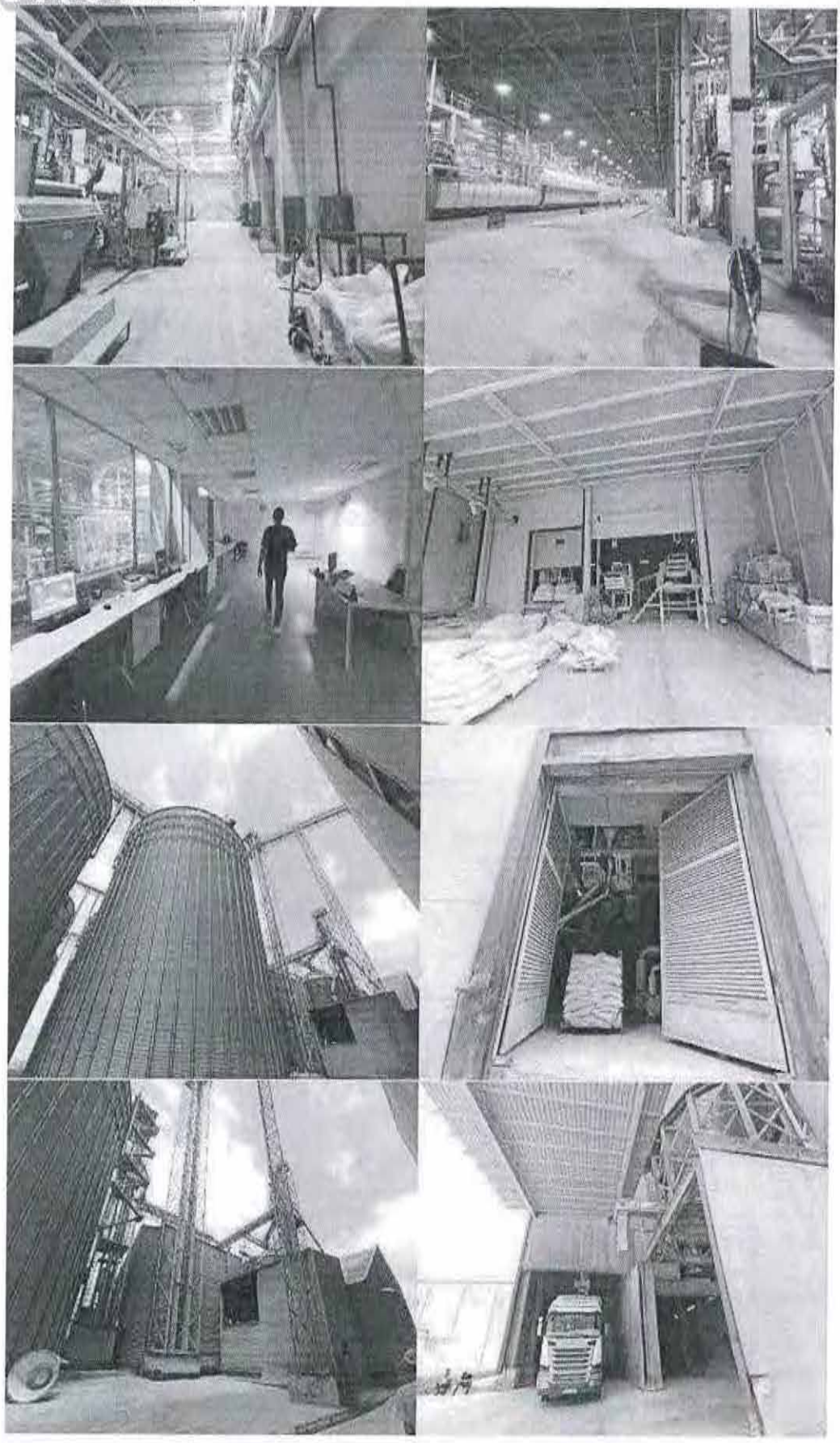
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**



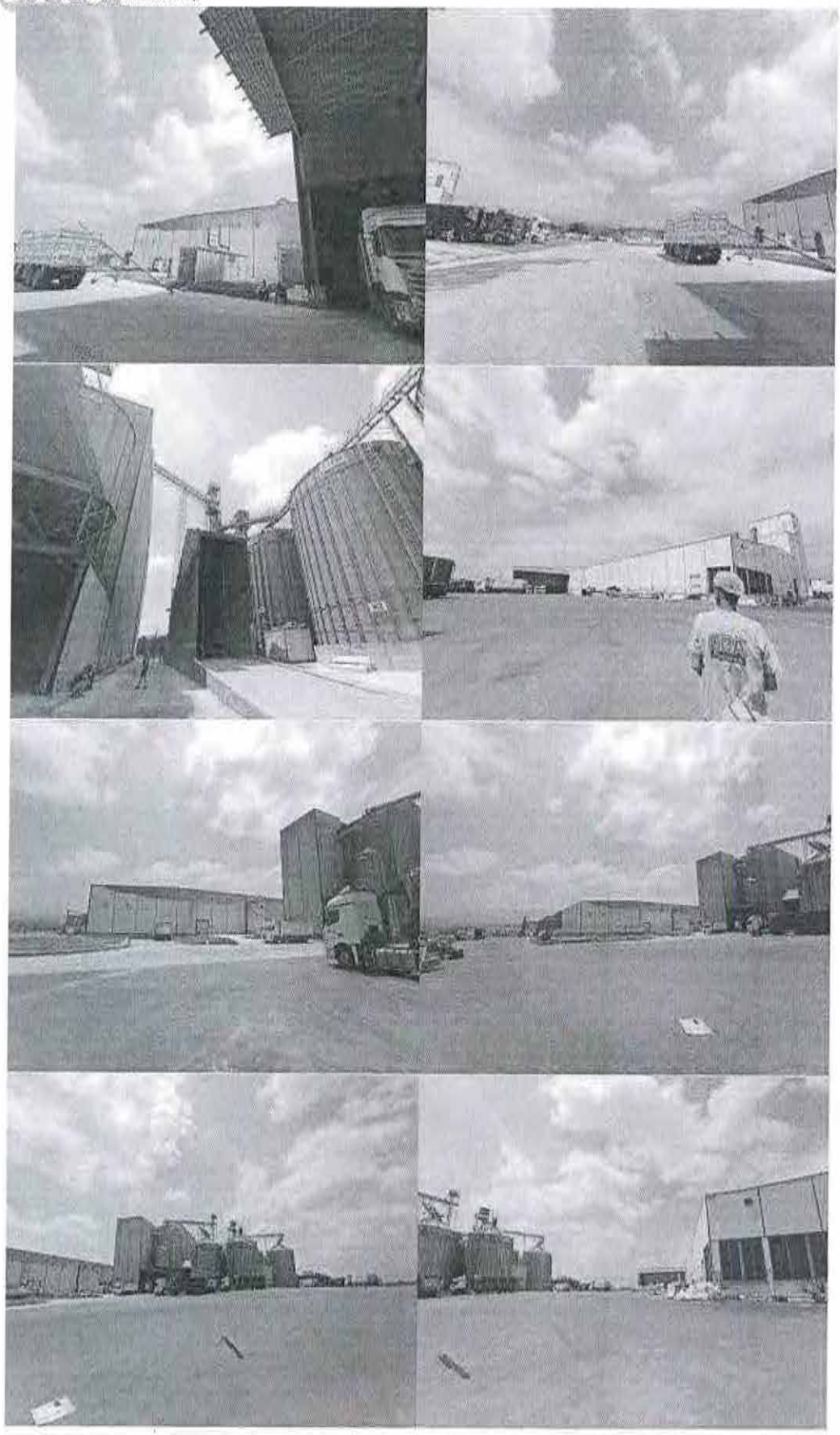
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



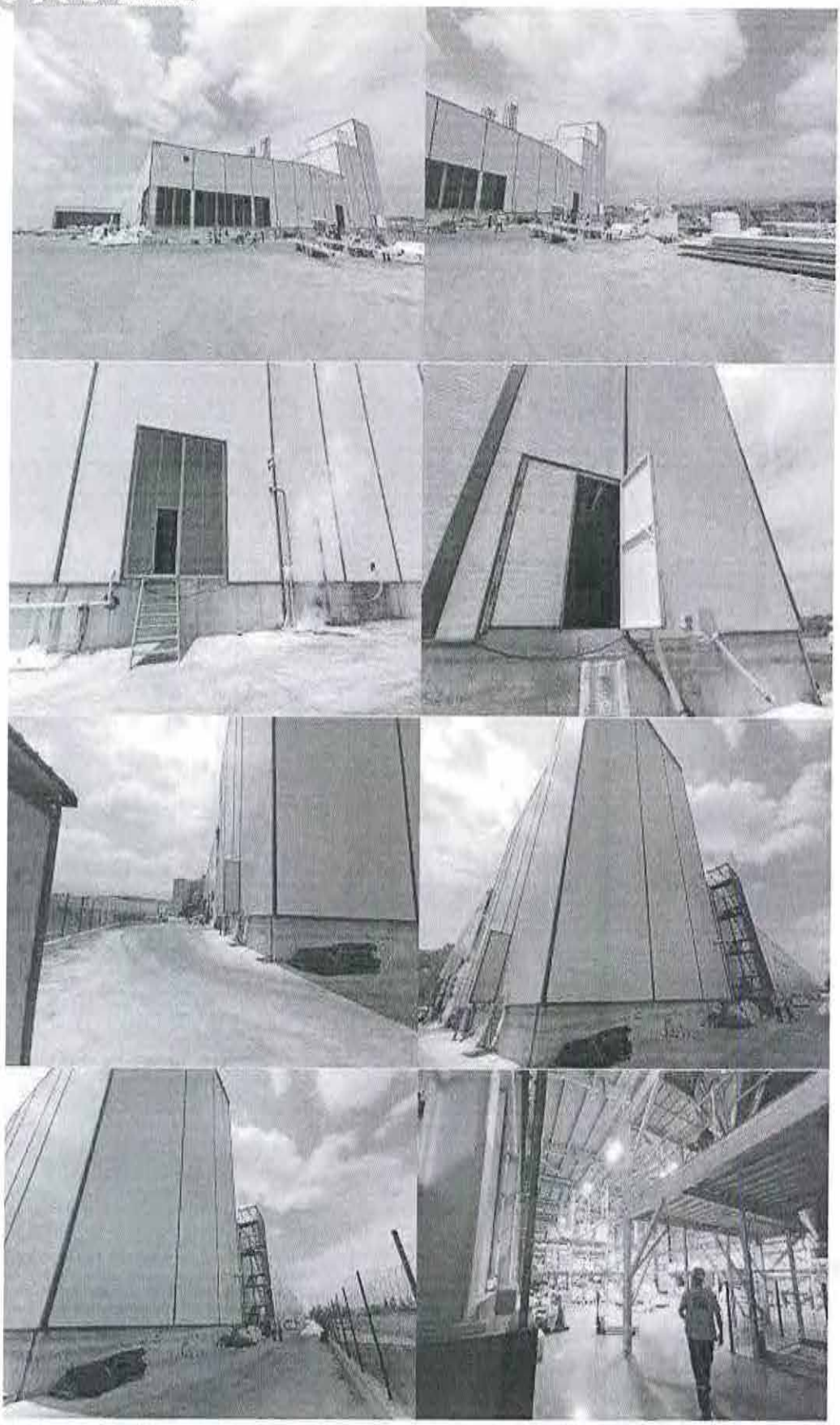
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**



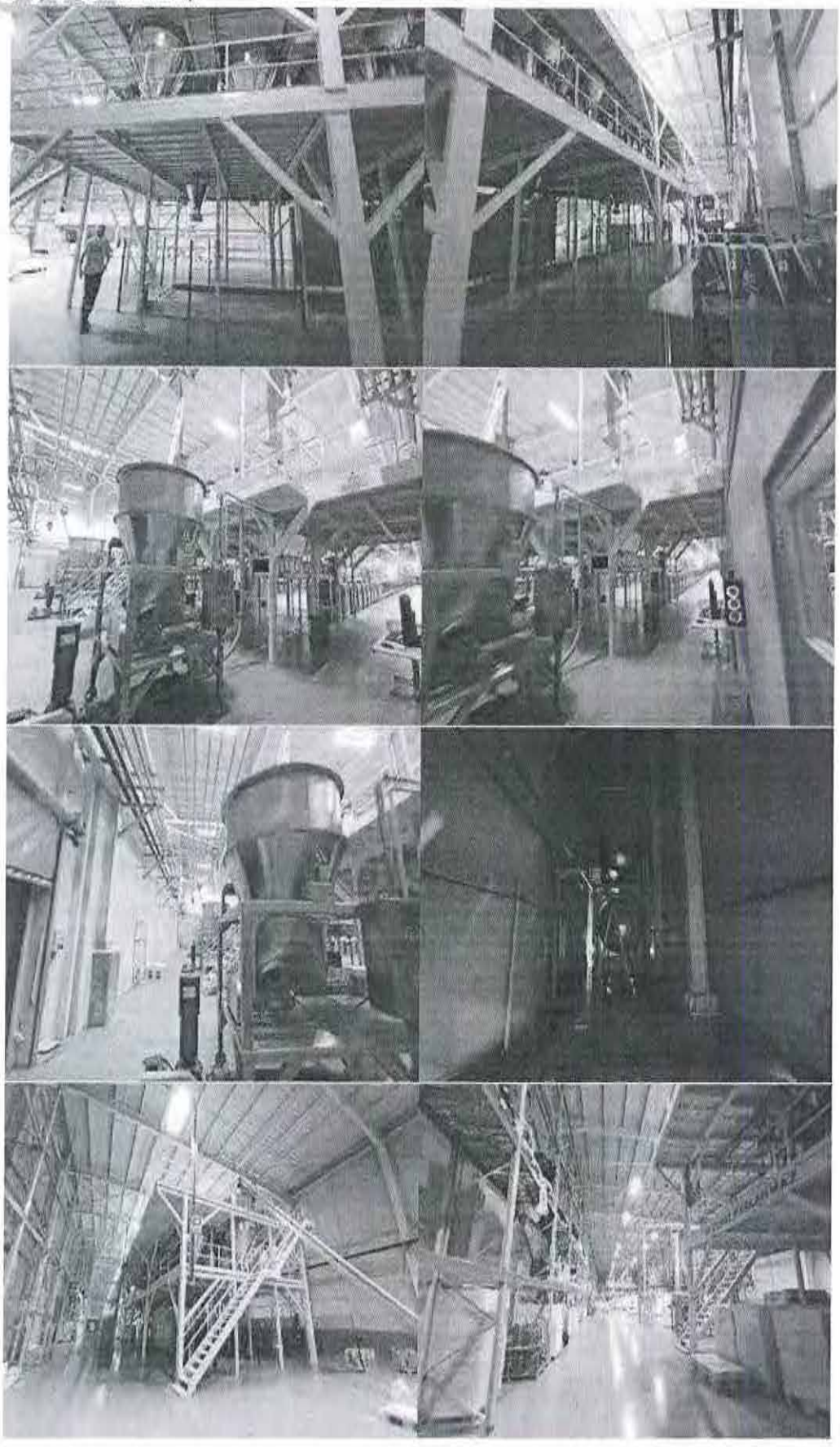
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

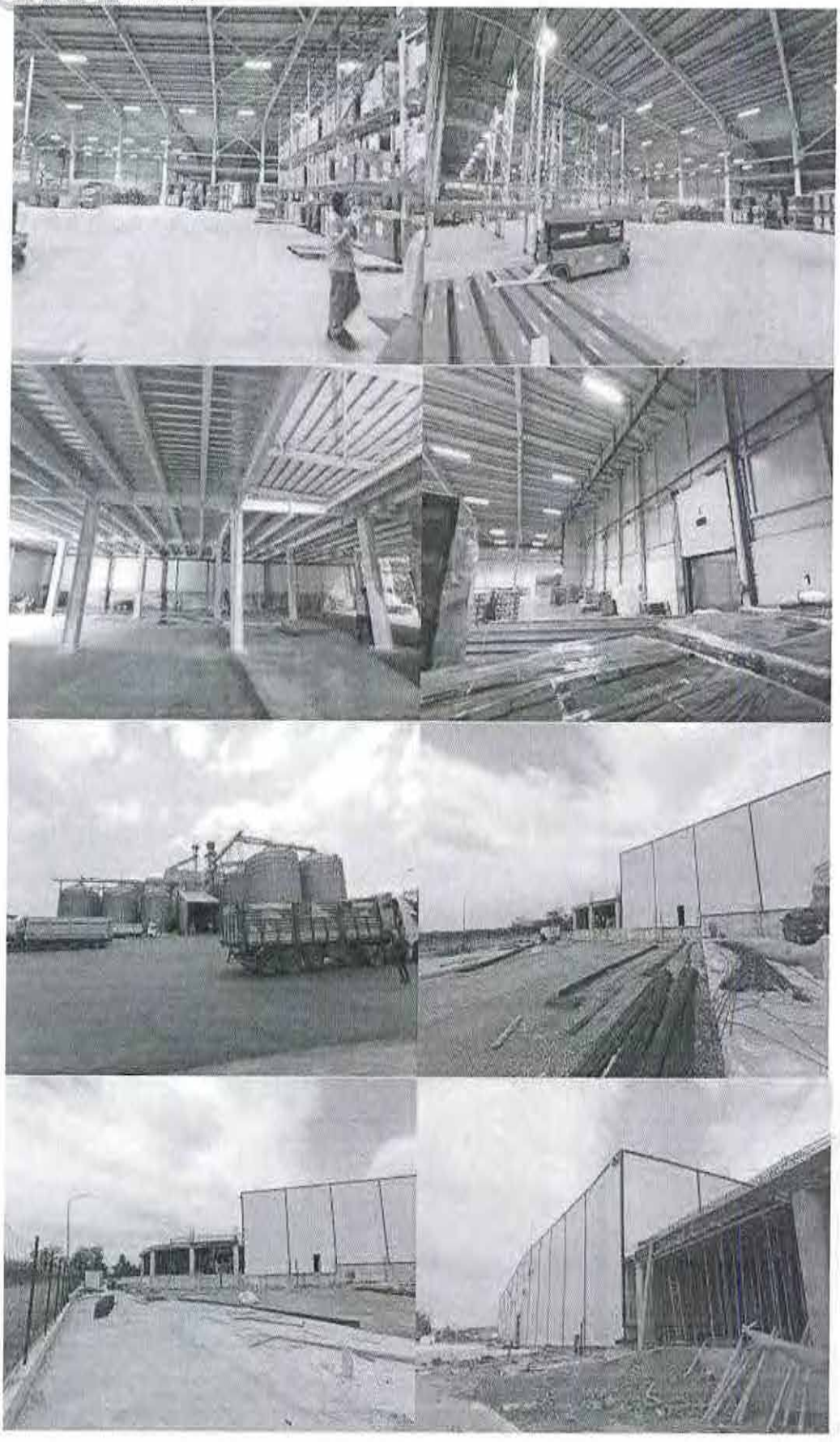


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

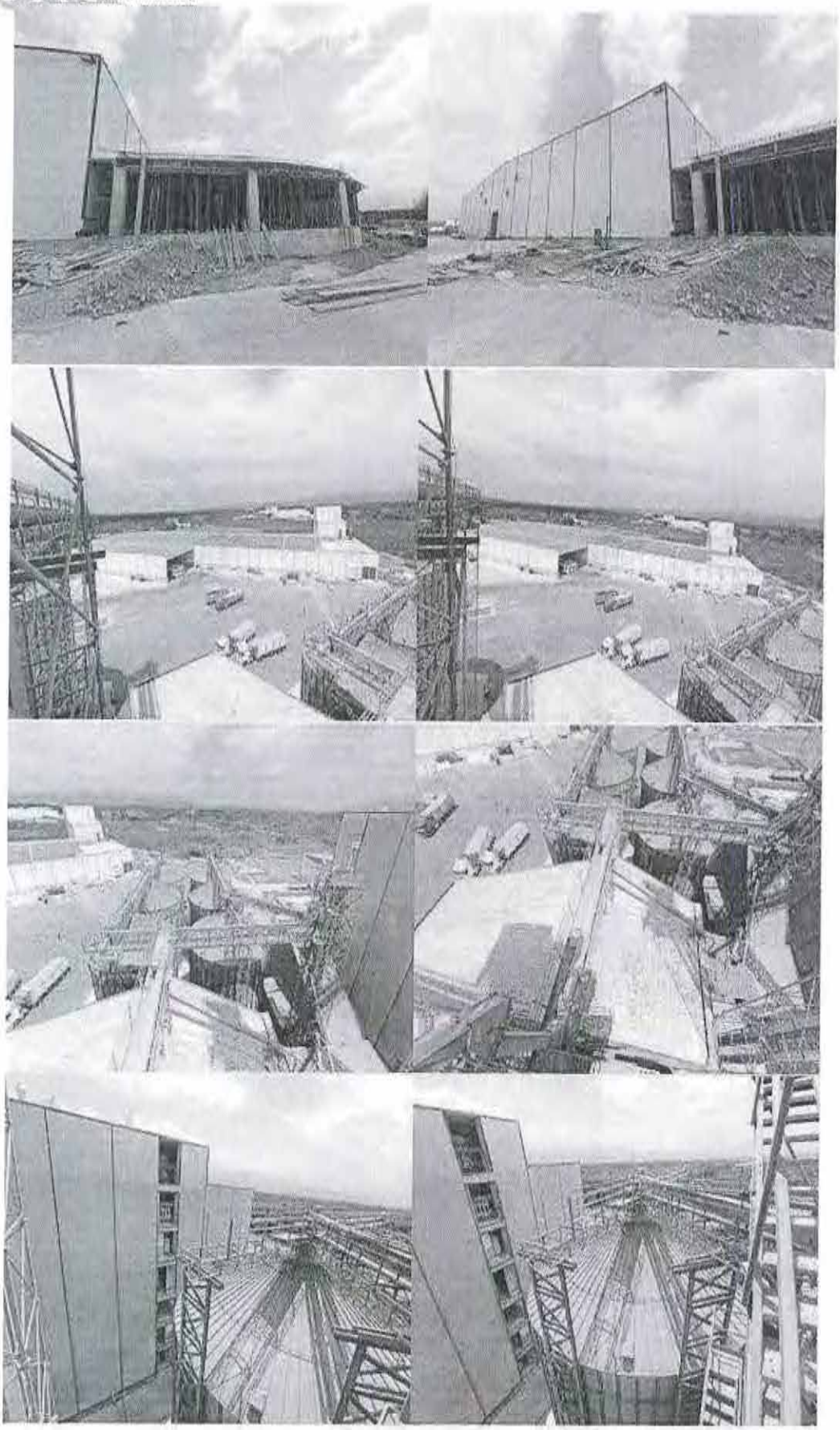


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

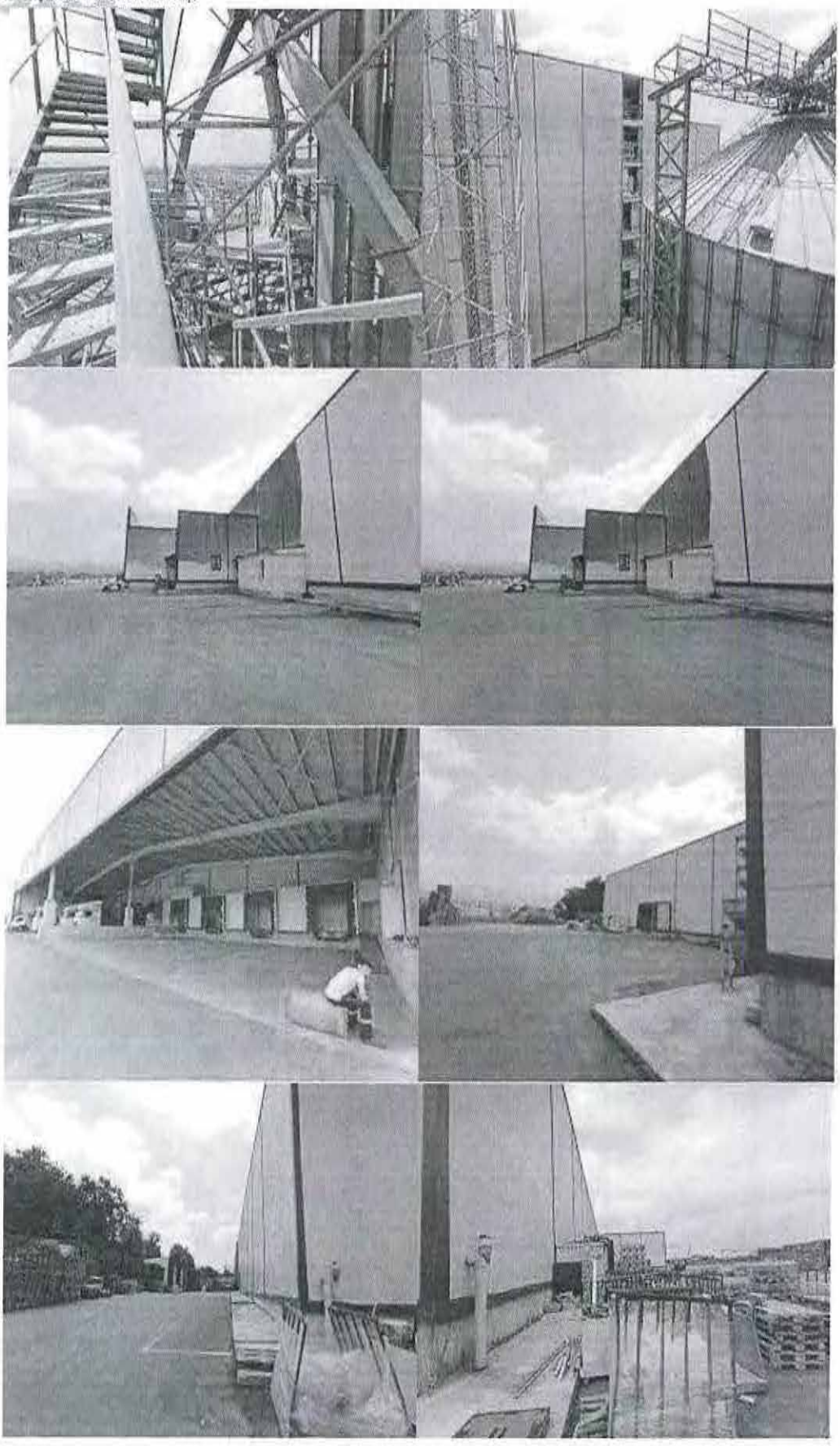
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



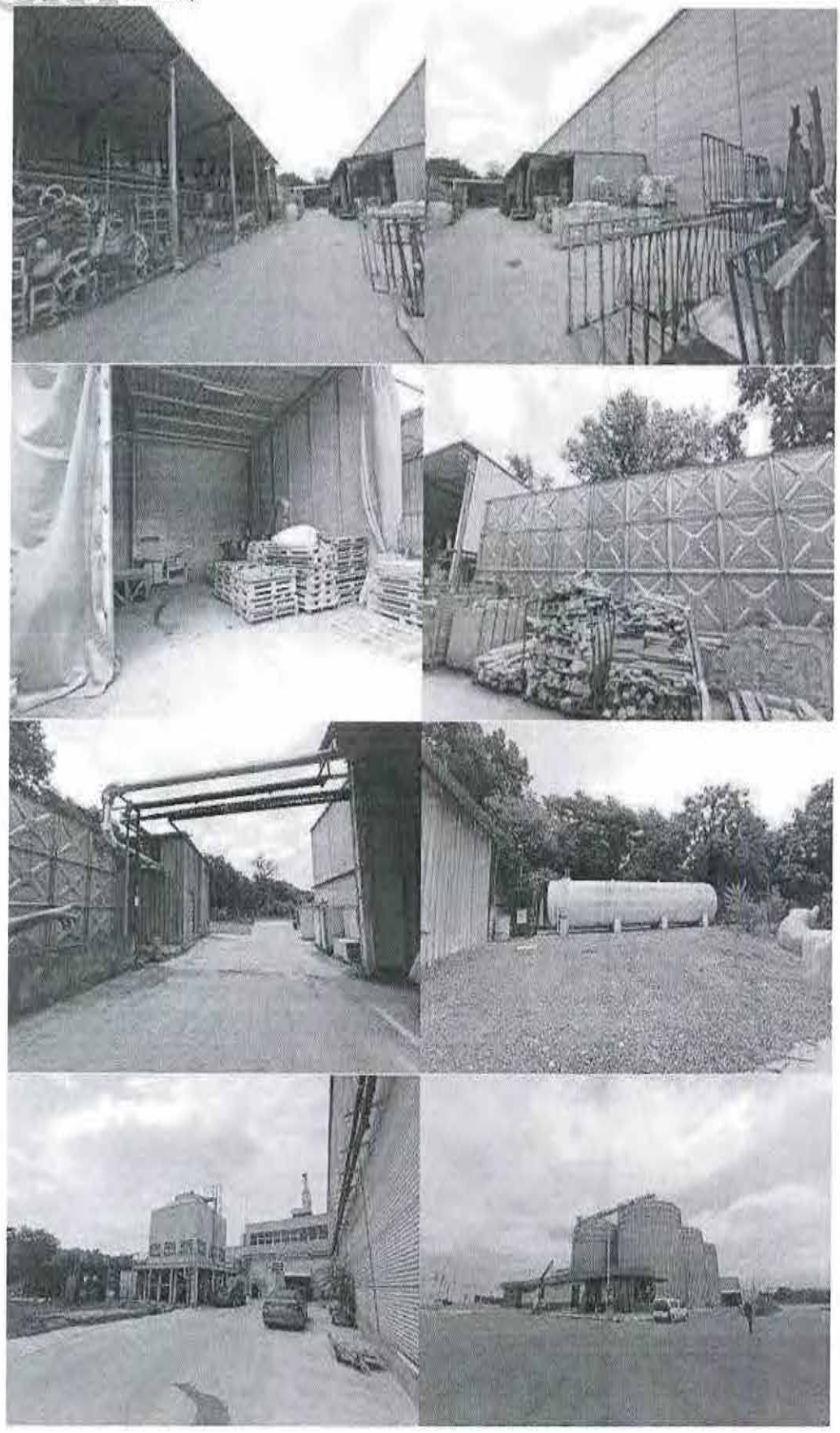
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



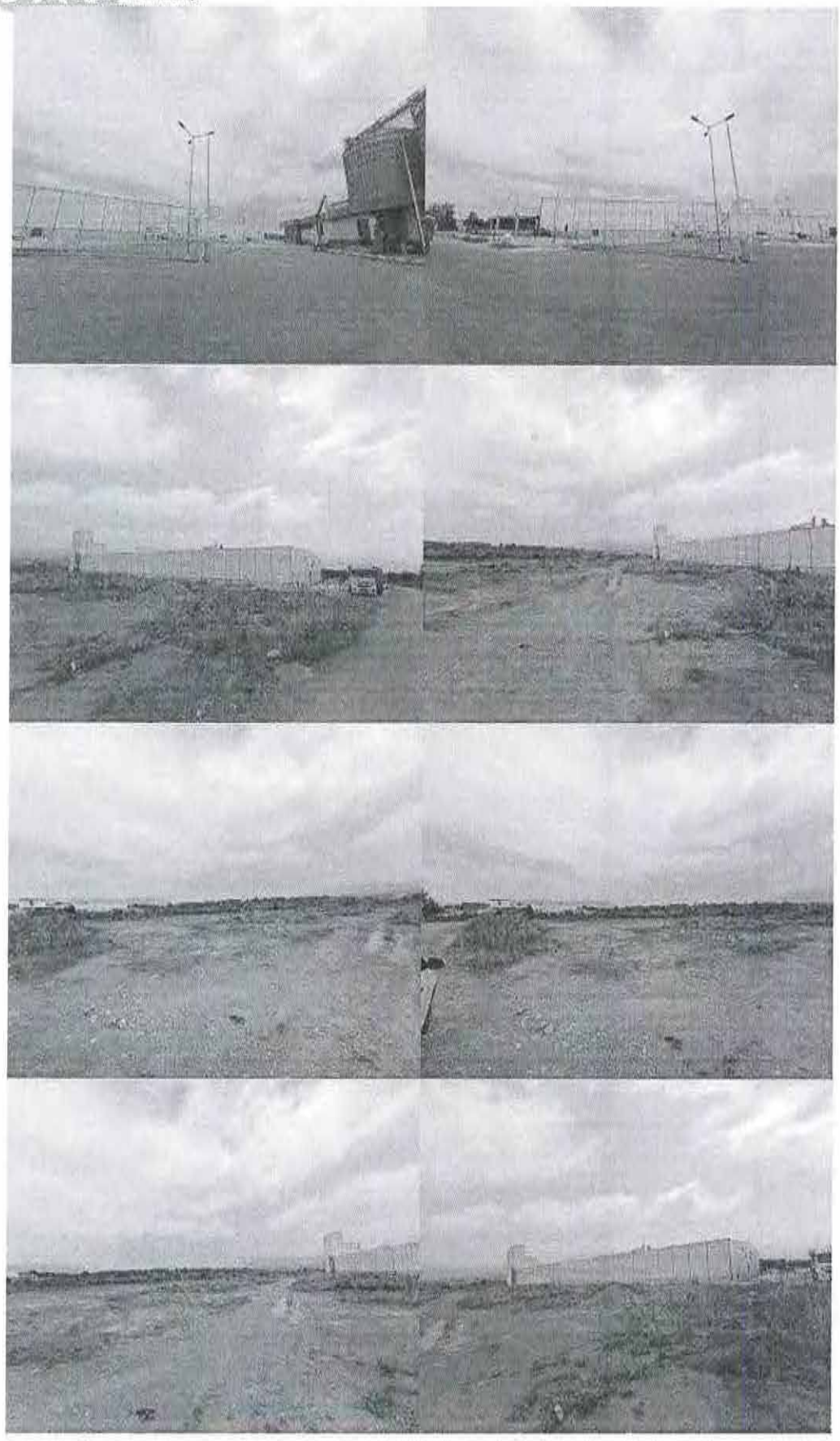
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

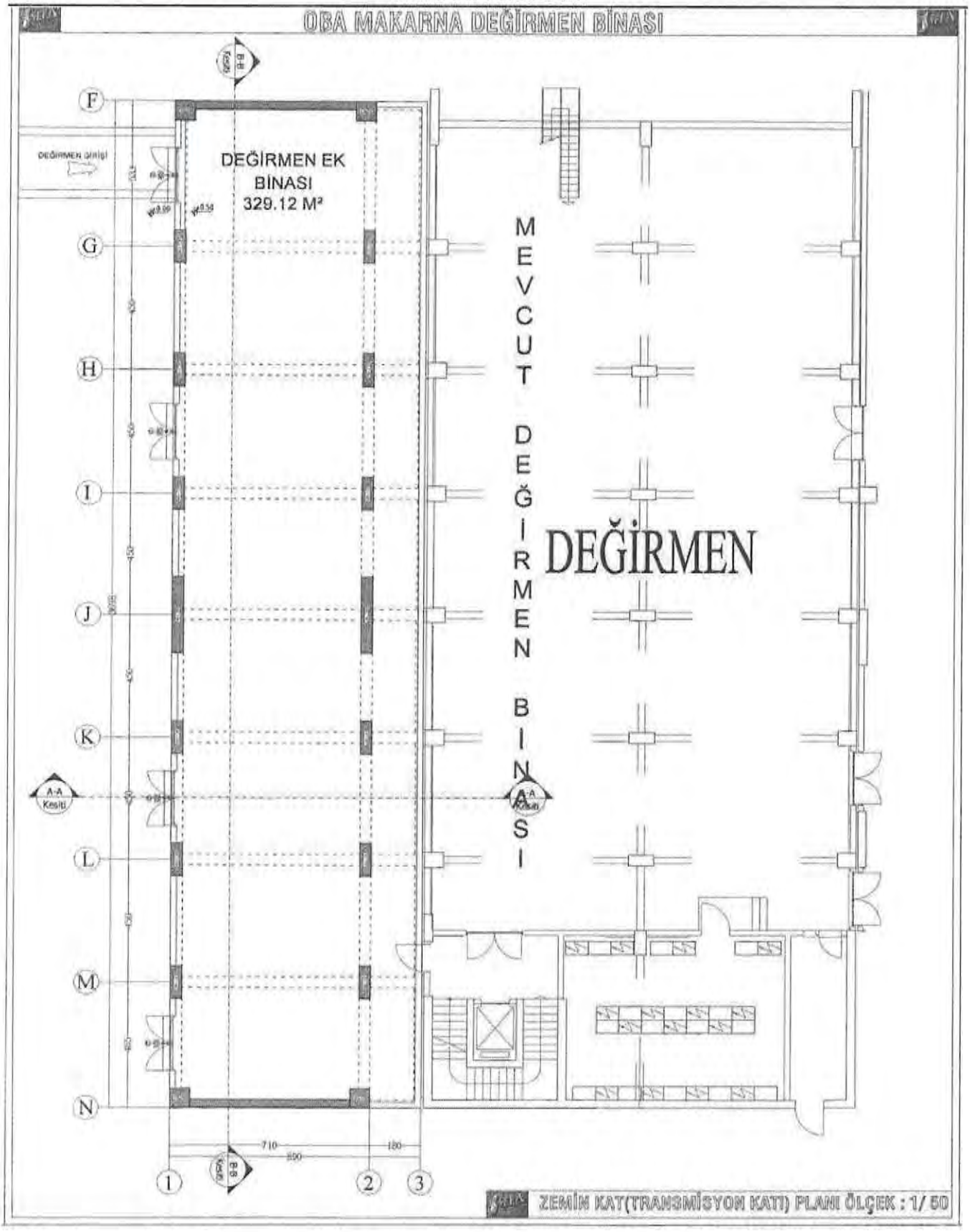


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

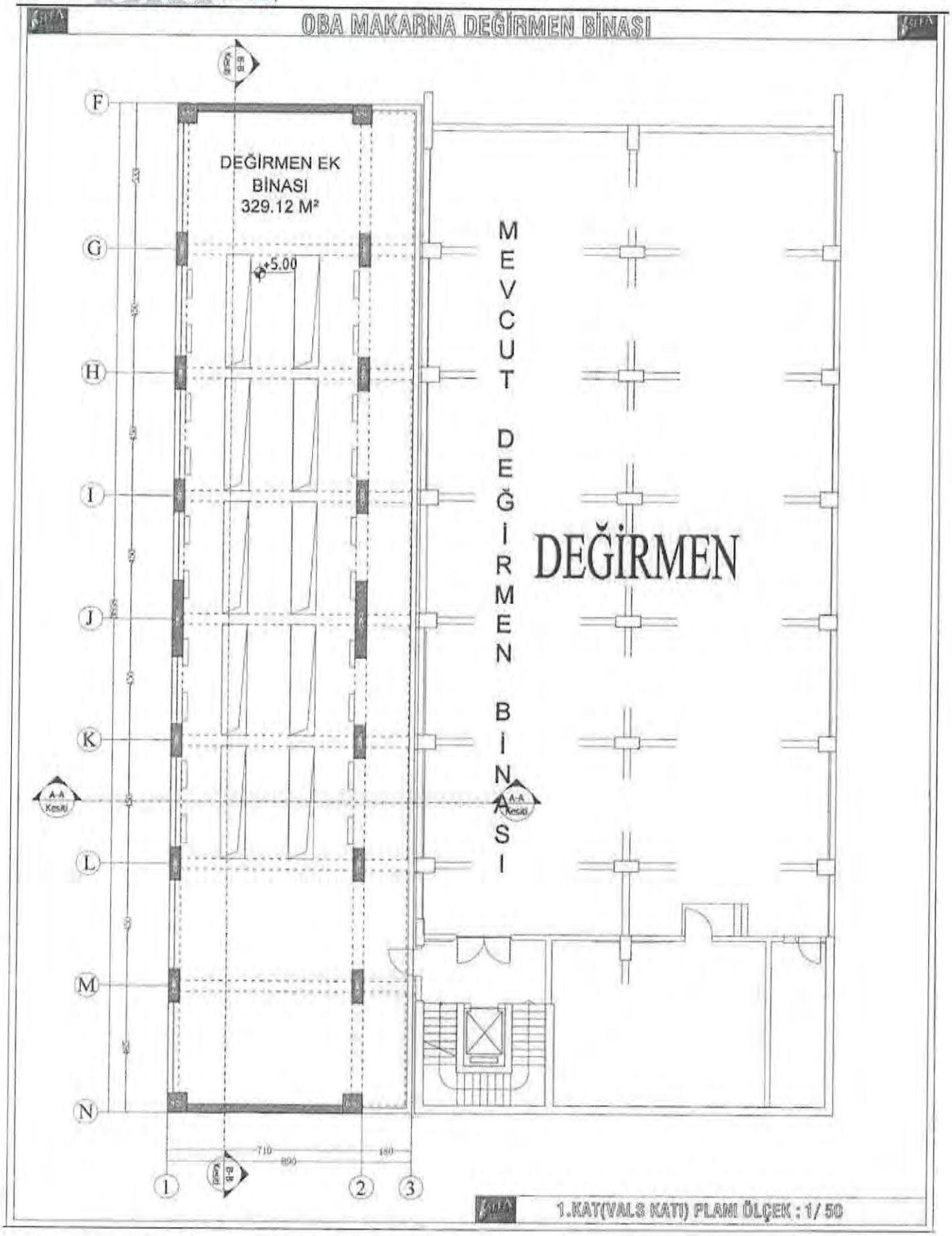


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

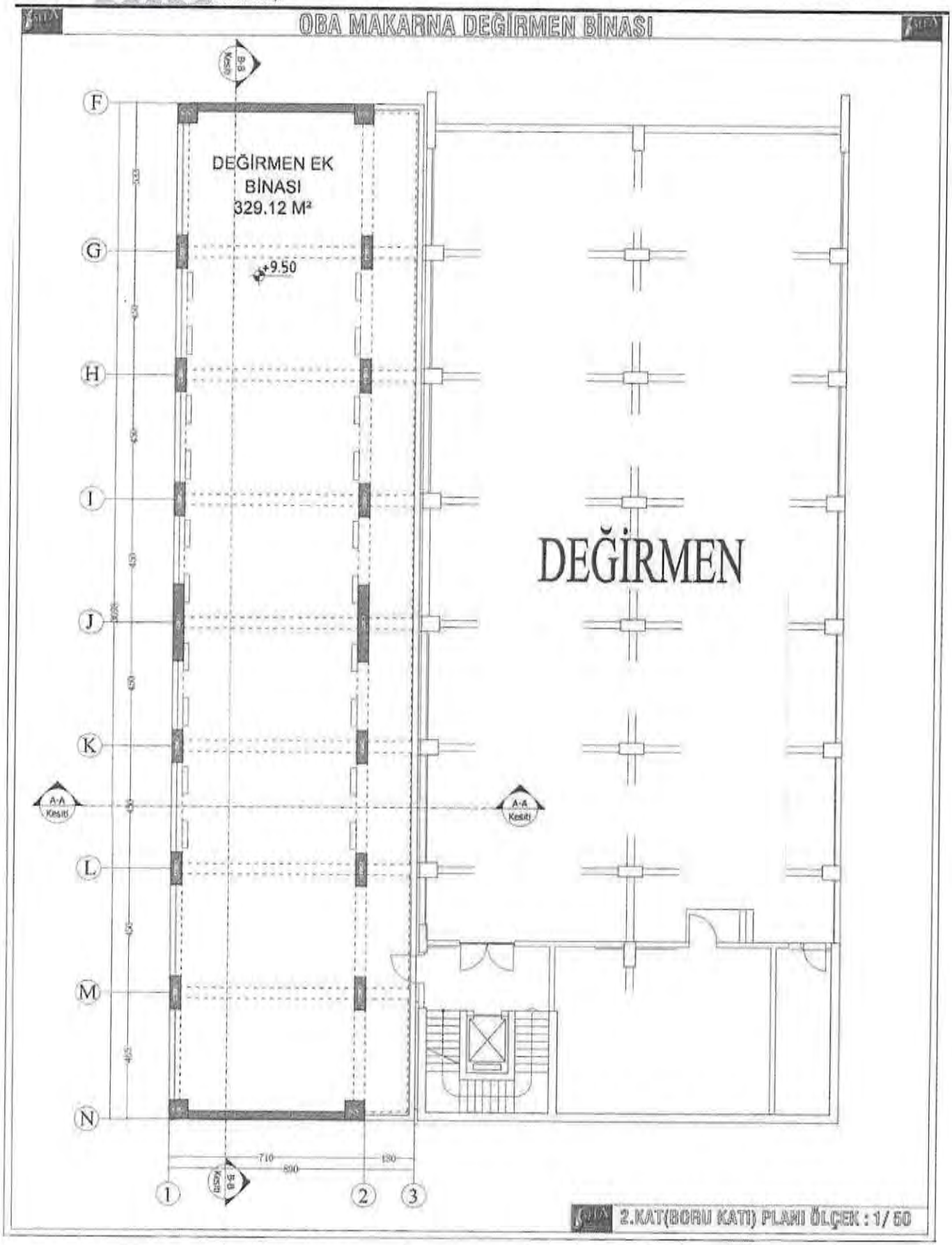
MİMARİ PROJELER



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

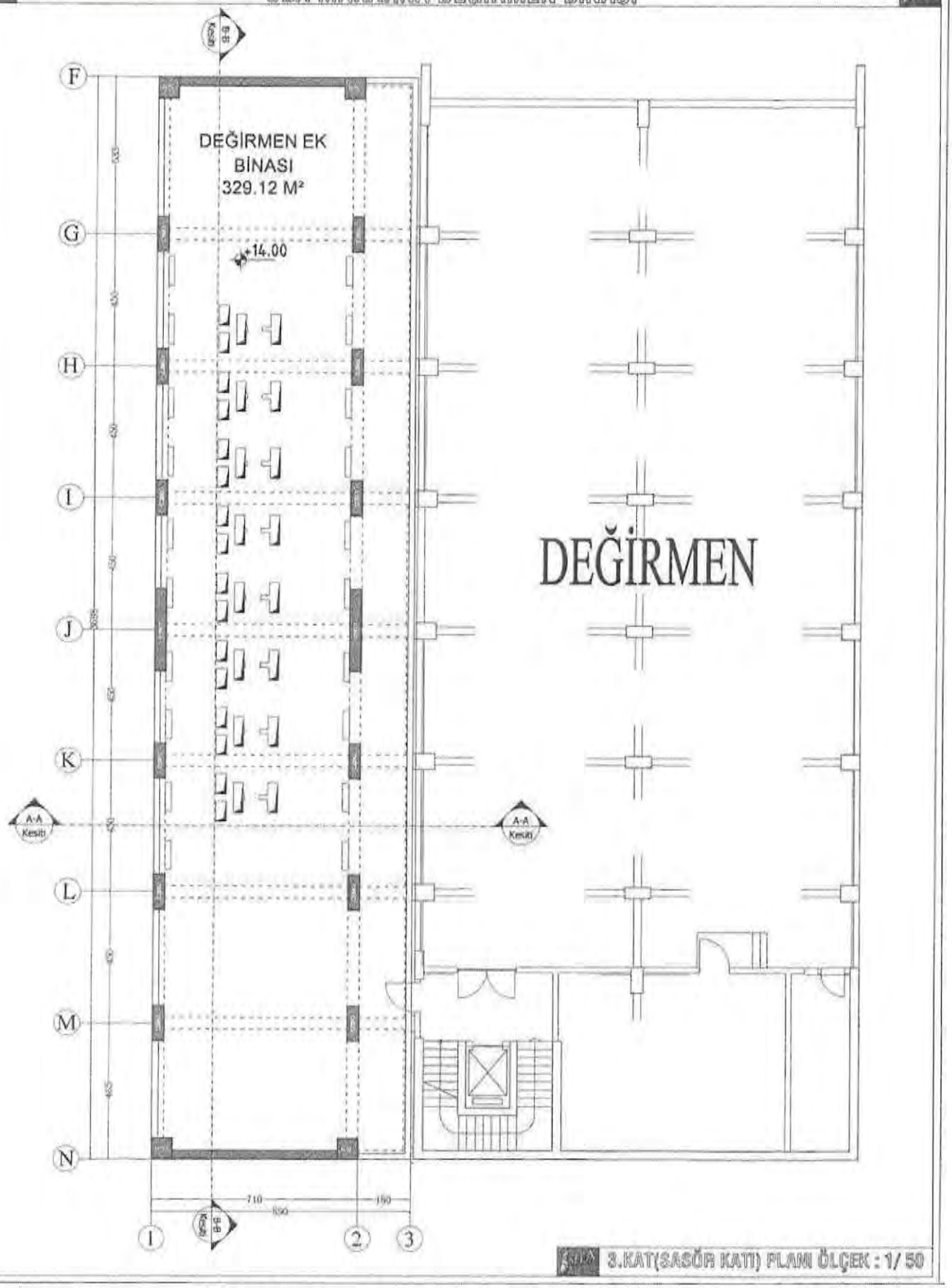


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



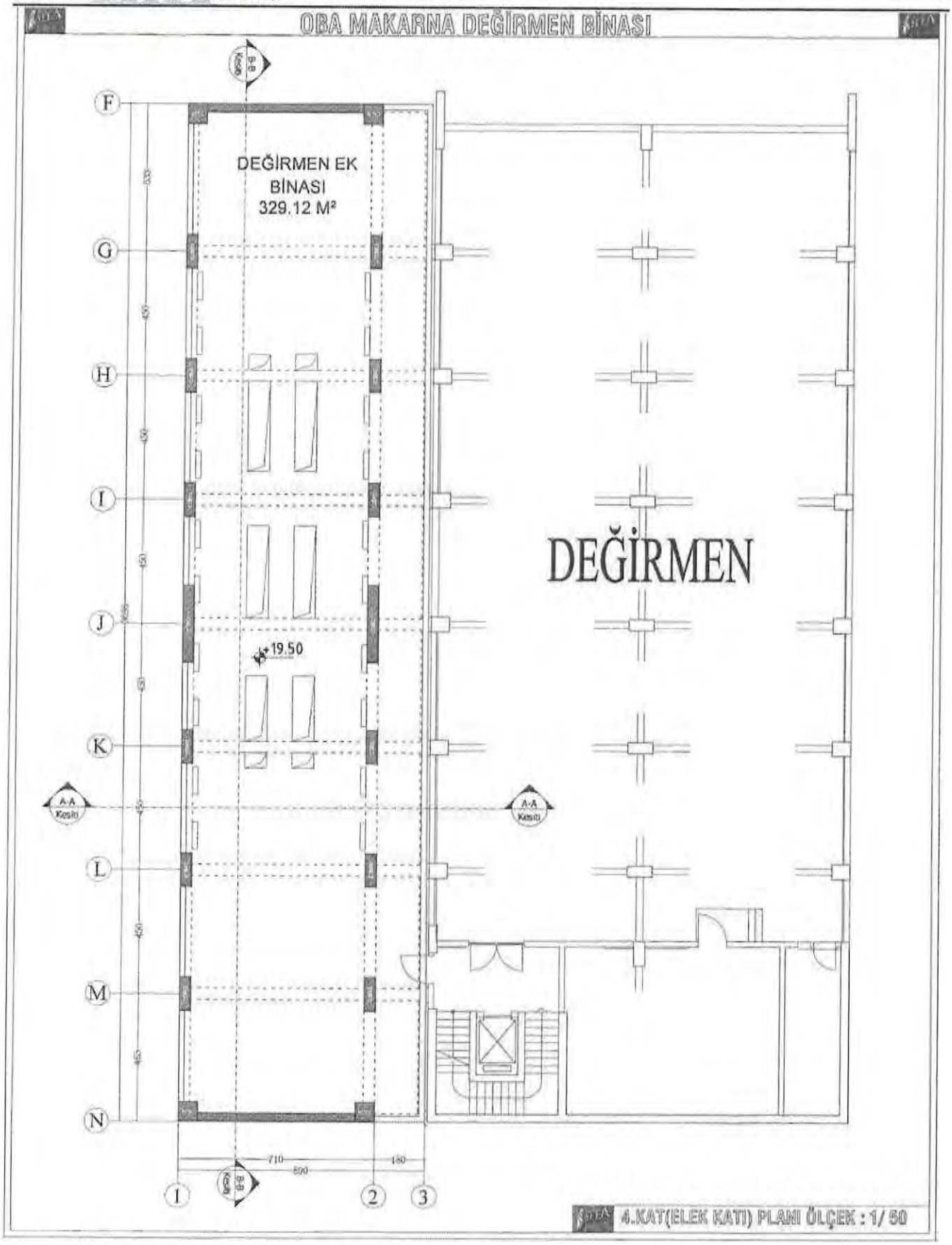
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

OBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI



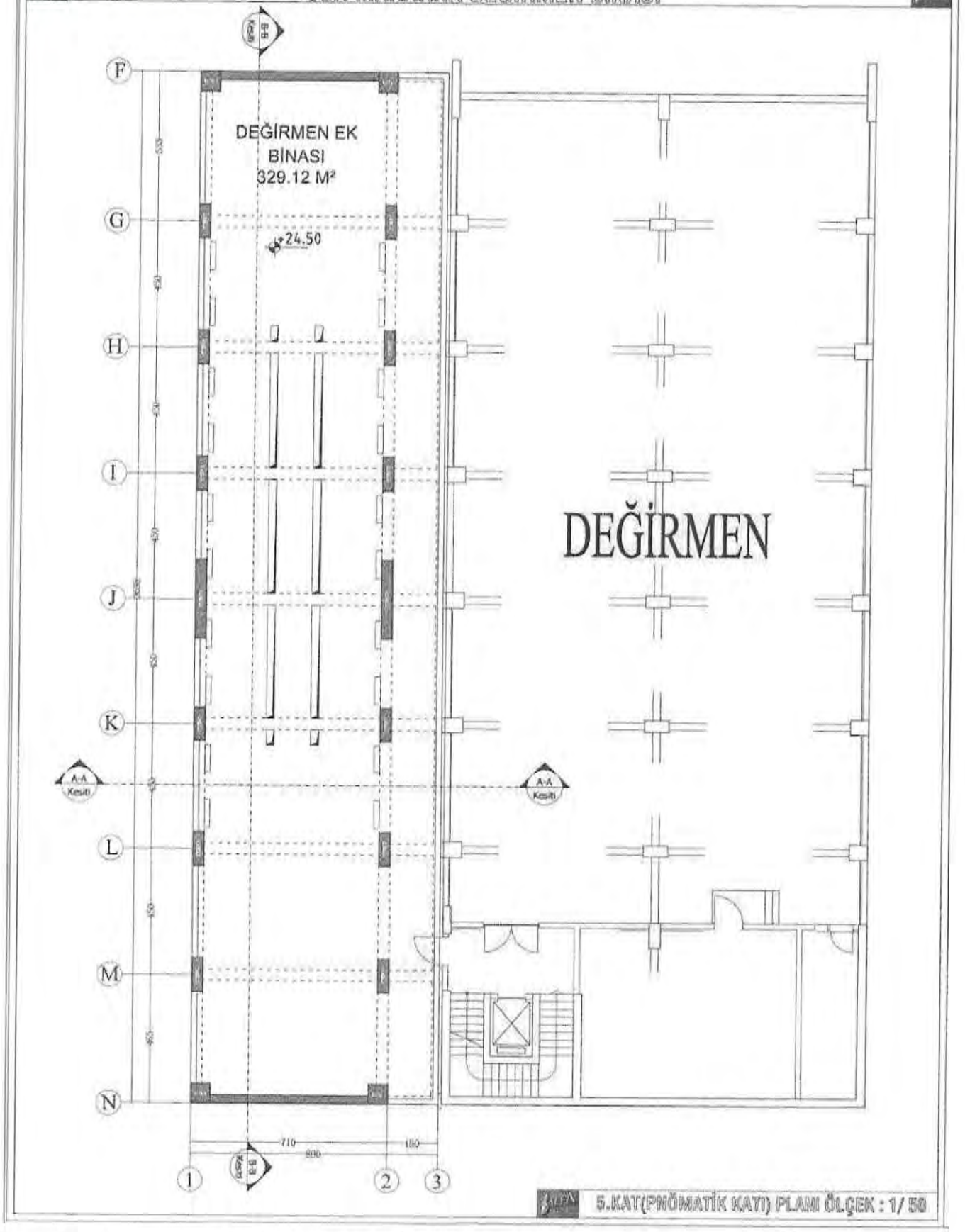
3.KAT(SASÖR KATI) PLANI ÖLÇEK : 1/ 50

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



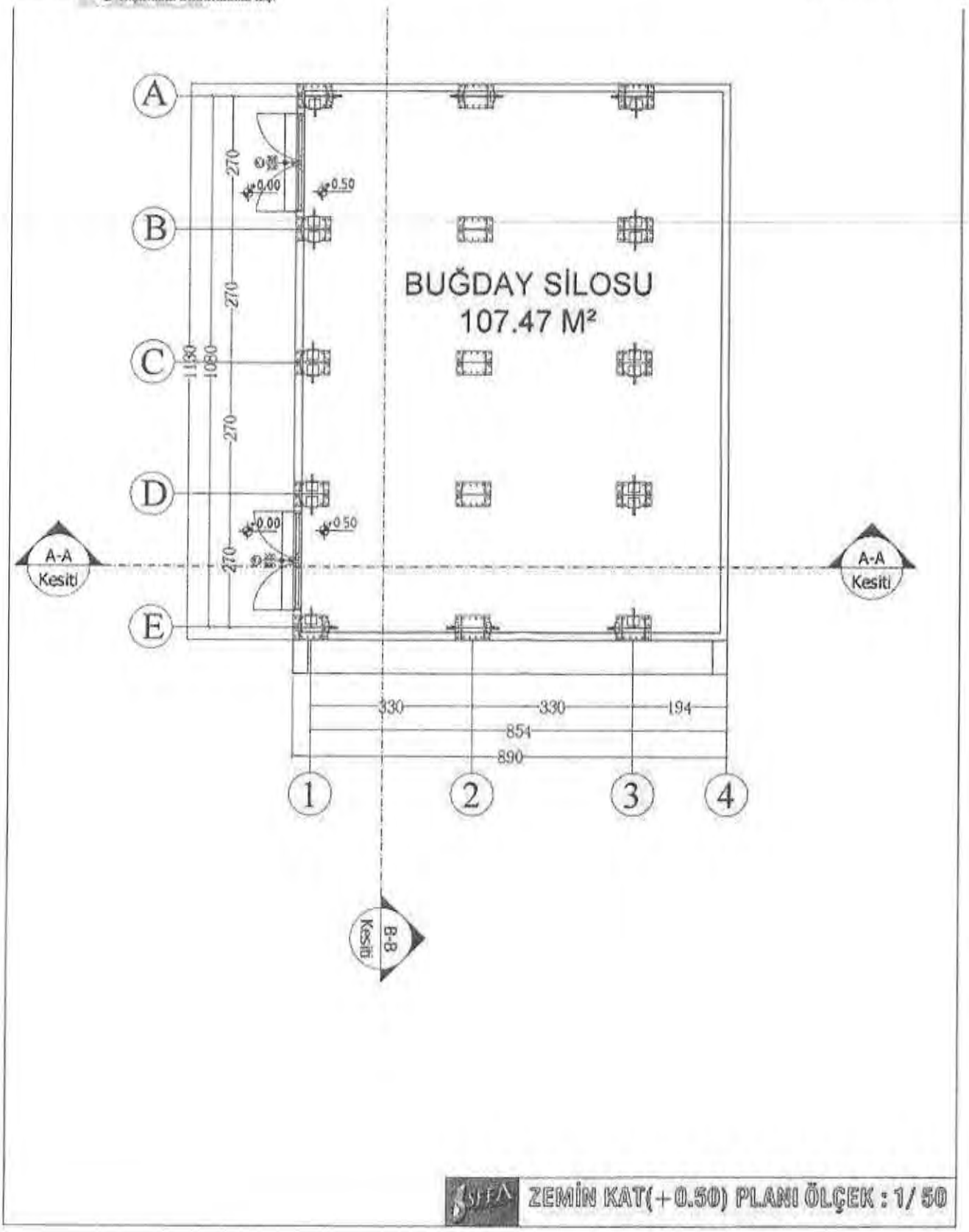
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

OBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI



5.KAT(PNÖMATİK KATI) PLANI ÖLÇEK : 1/ 50

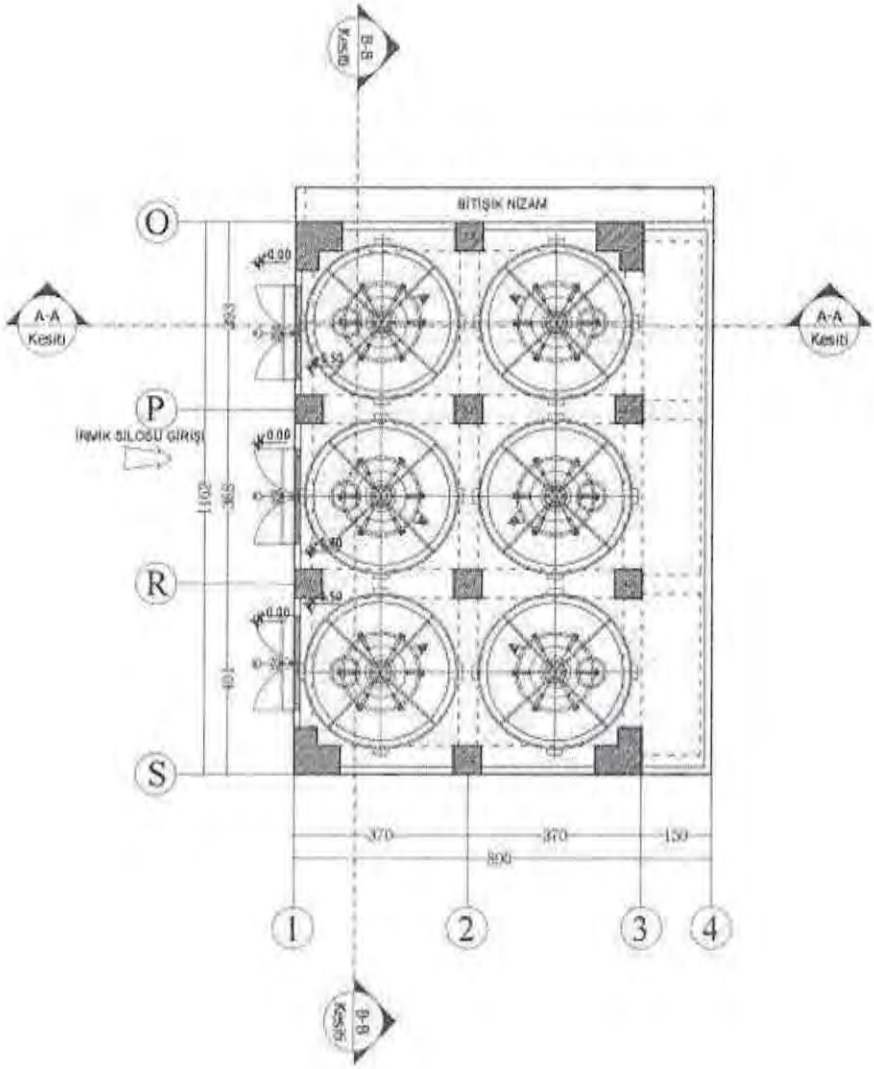
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



ZEMİN KAT(+0.50) PLANI ÖLÇEK : 1/ 50

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

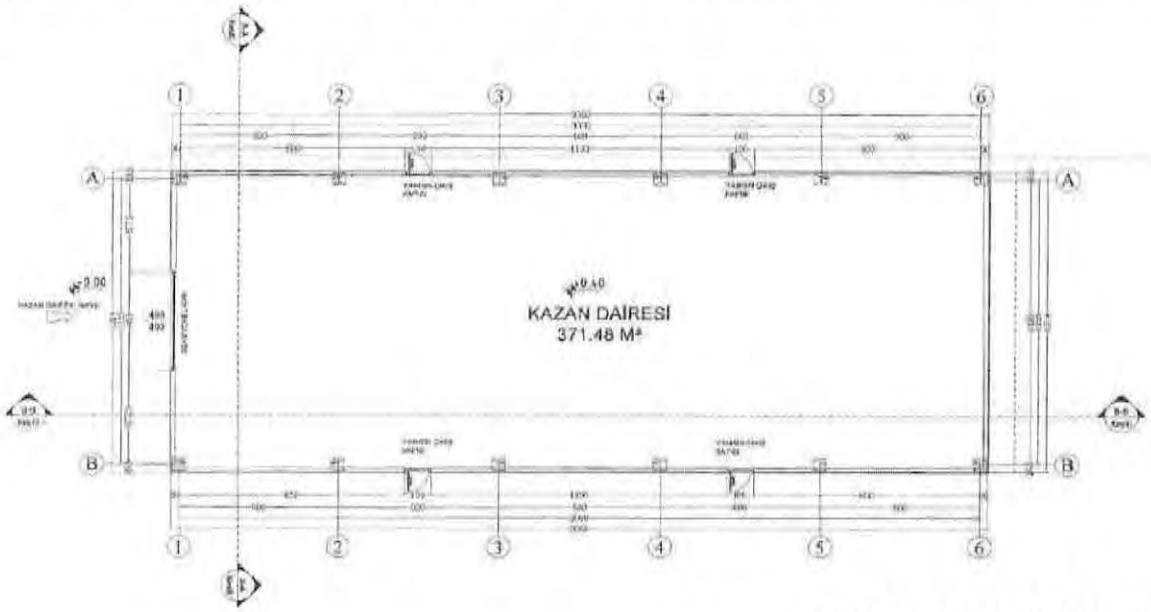
OBA MAKARNA İRMİK SİLOSU



TEMEL KALIP PLANI ÖLÇEK : 1/ 50

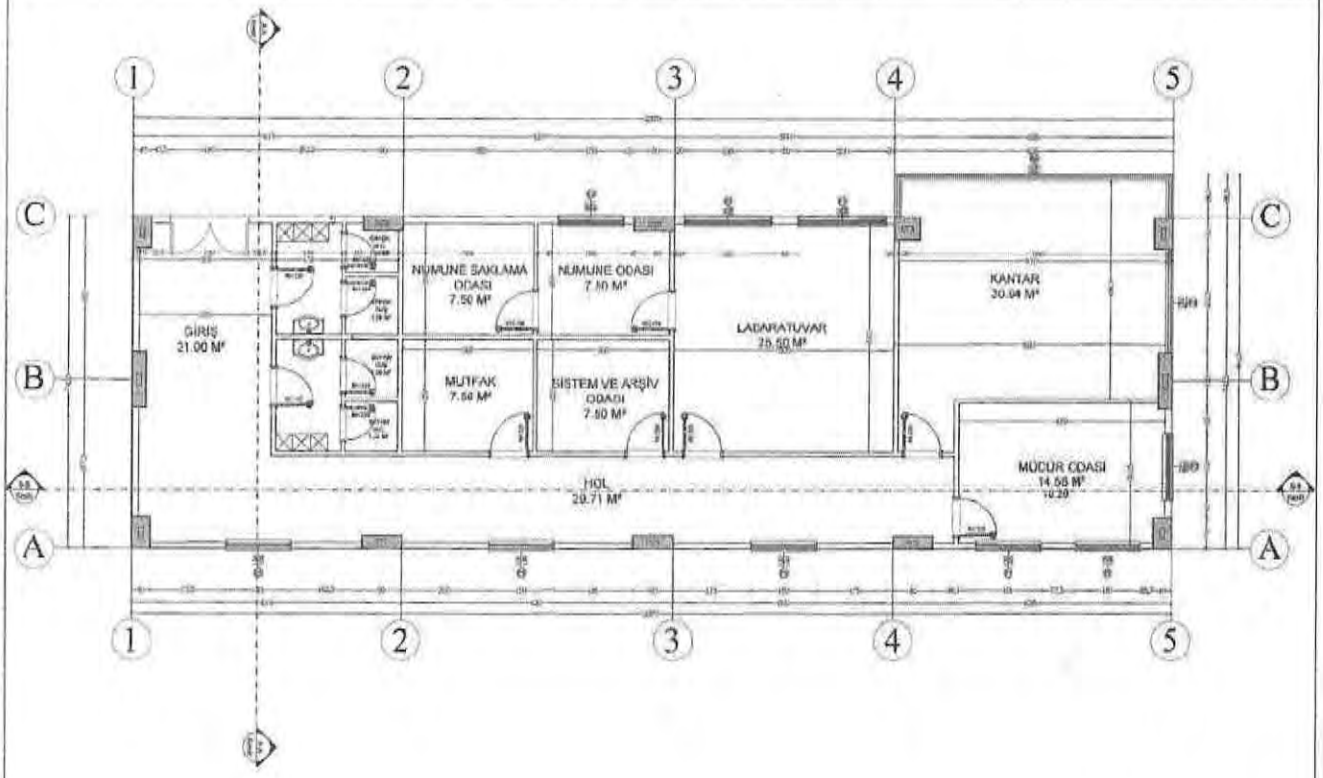
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

OBA MAKARNA KAZAN DAİRESİ



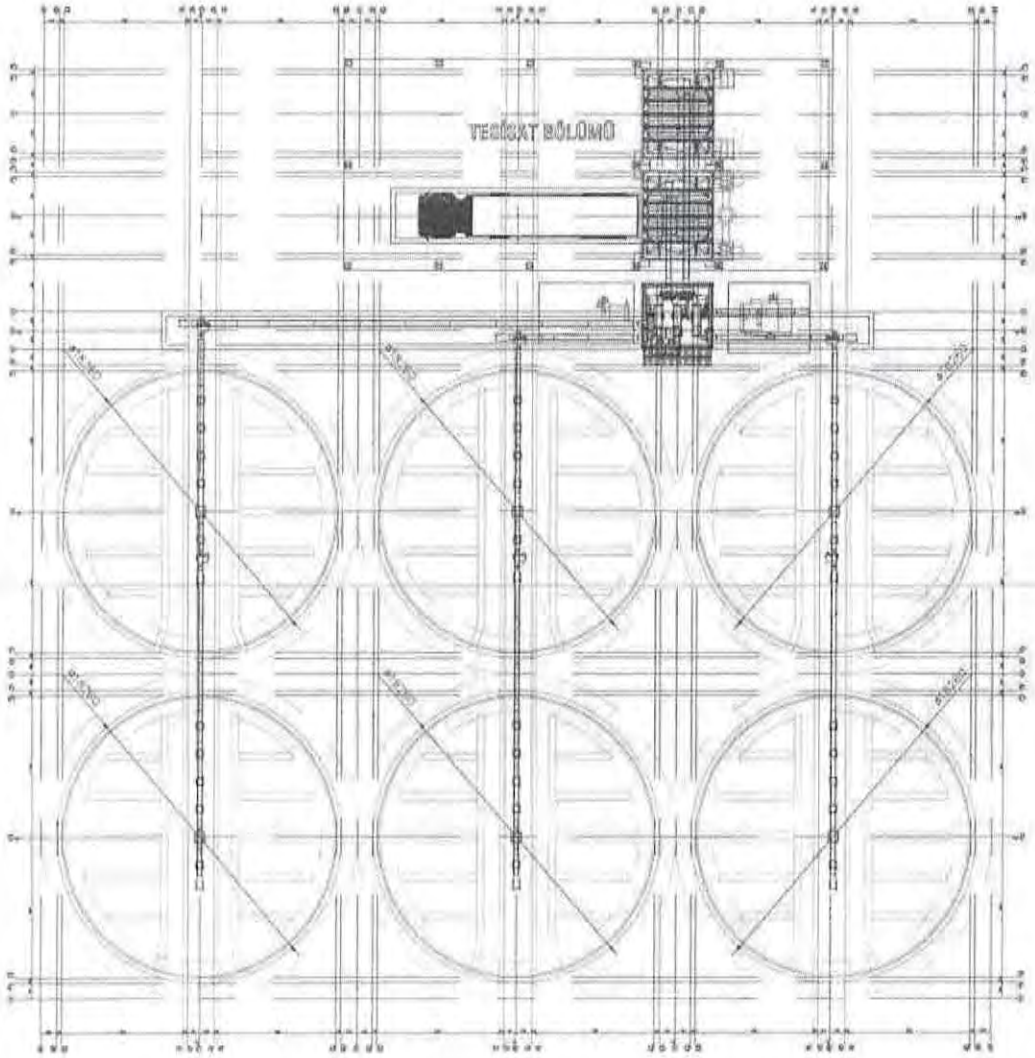
ZEMİN KAT PLAN ÖLÇEK : 1/ 50

OBA MAKARNA KONTROL BİNASI



ZEMİN KAT PLAN ÖLÇEK : 1/ 50

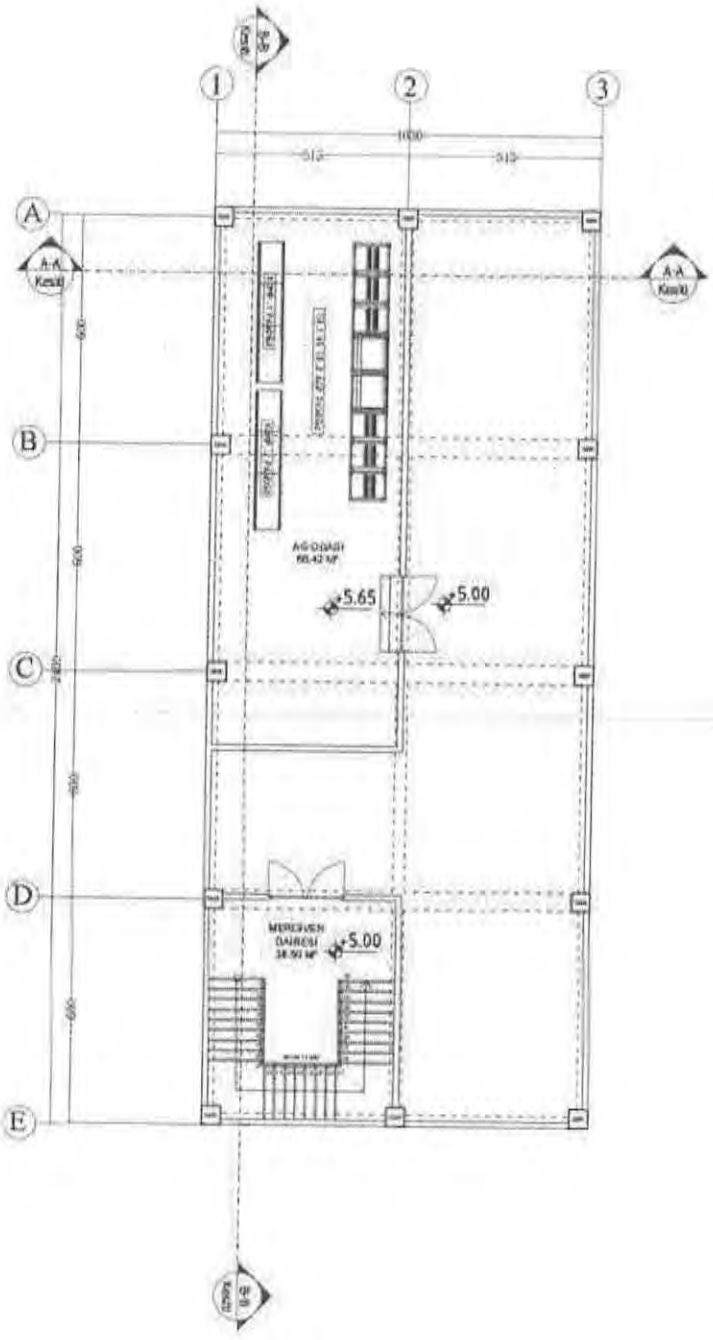
OBA MAKARNA LİSANSLI SİLOLAR



ZEMİN KAT PLAN ÖLÇEK : 1/100

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

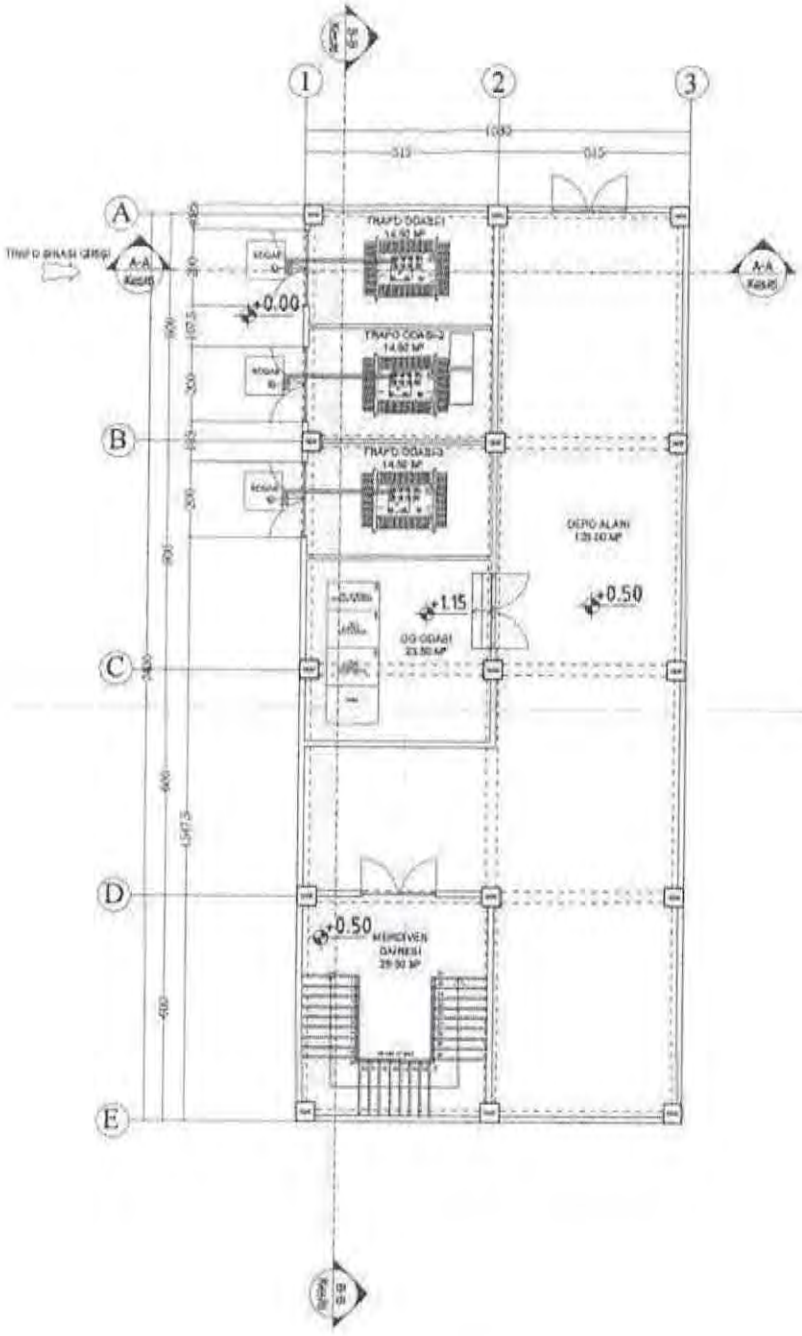
OBA MAKARNA TRAFO BİNASI



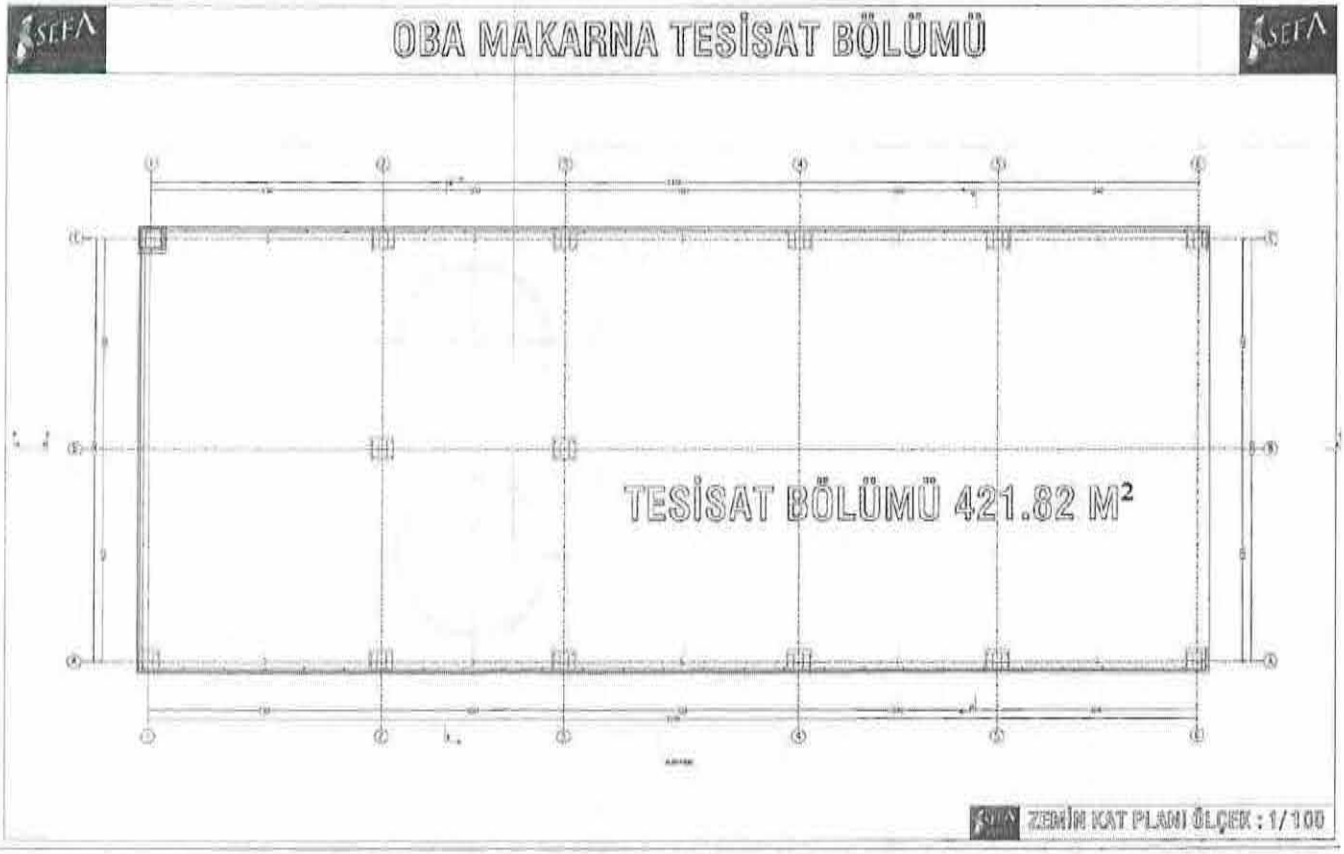
1.KAT PLAN ÖLÇEK : 1/ 50

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

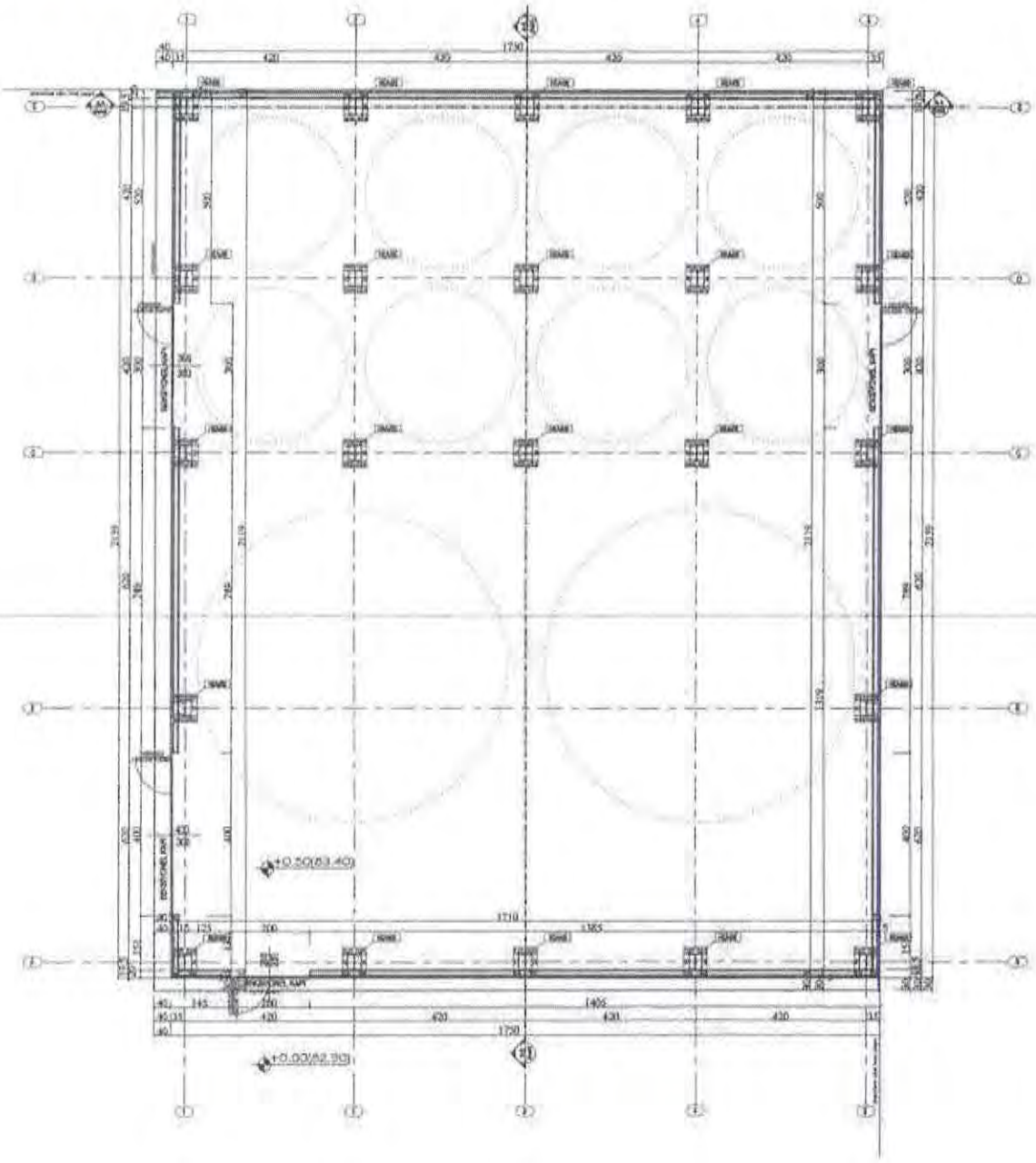
OBA MAKARNA TRAFO BİNASI



ZEMİN KAT PLAN ÖLÇEK : 1/ 50



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK : 1/ 50

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

RUHSATLAR

YAPI RUHSATI
Building License

1466993894

1.Ruhsat Veren Kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy:
Mahallesi/Sokağı: NECATİPAŞA Mahalle sokak kodu: 13
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Konak adı: 4345 SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 34 Dış kapı no: 13
Diğer bilgiler:

3.Pafta No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Ruhsat No
G23A2B2B	901	64			58565/512

9.Ruhsatın verildiği amaç:
1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.Tadilat; 7.Geçici; 8.Tevsi; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Düzenleme; 12.Kullanım değişimi; 13.Parselasyon; 14.Mevcudun tescili; 15.Tadilen ruhsatlı; 16.Ifraz değişikliği; 17.İptalen düzeltme; 18.Bina devri

10.Ruhsatın imza tarihi	11.Tutanak no	12.İlk yüksel tarihi	13.İlk ruhsat no
2-8-AR-2018	63/50		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
10.11.2014	23.07.2018	381	11.12.2018
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	SANAYİ		19240,34
21.Tapu tescil belgesi/ceyon kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.08.2017		7317
24.ÇGD müdürü onay tarihi	**25.Plankarın imzası bağlama tarihi**	**26.Plankarın imzası kilitme tarihi**	**27.Ruhsatın yenileme tarihi**

Yapı Sahibinin

35.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ODA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
Gerçek / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
30.Vergi kimlik no: 6260553345
31.Adres: BAŞPINAR ERGANE ZEYTİNLİ MAH. D.S.İ. 6.BÖLGE BÖLGE HOLU CAD. ODA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ESİN İSTANBULLU - OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4060927806
33.Oda sicil no: 14891
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
35.Vergi kimlik no: 6440175567
36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi: 10.02.2018 | 38.Sözleşme no: 18400 | 39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 6027912092330267
40.Ücret alınan adres: BATIKENT MAH. OMEGA 3K. NO:20 İÇ KAPI NO: 19 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ
42.TC kimlik no: 10281184364
43.Oda sicil no: 123581
44.Sigorta sicil no | 45.Sözleşme tarihi: 11.12.2018 | 46.Sözleşme no
47.Adres: AKOVA MAH. 5024 SK. ADELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 18 HENDEK / SAKARYA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

49.Ruhsatın alınışına göre yapının (değişen) bölümleri ile ilgili alanları	43.Bağımsız bölüm sayısı	50.Tadilat Ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	51.Toplam Yüzölçümü (m2)
1050 - Depolar	1		426,32
Toplam: 1050 - Depolar	1		426,32

Yapı İle İlgili Özellikler

52.Bodrum yapı sayısı	53.Yapının bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut bloğu(blokları) sayısı	55.Yapının taban alanı(m2)	56.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		426,32	426,32
57.Toplam yapı sayısı	**58.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**59.Toplam konut bloğu(blokları) sayısı**	**60.Toplam taban alanı(m2)**	**61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
10	15		27180,2	29099,08
62.Yapının yıl içi/ü alt kat sayısı	**63.Yapının yıl içi/ü üst kat sayısı**		**64.Yapılar toplam kat sayısı**	**65.Asma kat sayısı**
	1		1	
66.Yapının yıl içi/ü alt yüksekliği(m)	**67.Yapının yıl içi/ü üst yüksekliği(m)**		**68.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**69.Asma kat yüksekliği(m)**
	9,6		9,6	

70.Yapının tipi	71.Yapının grubu	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının maliyeti (TL)	74.Yapılar arsa değeri (TL)	75.Arsa dahil yapılar maliyeti (TL)	76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	9	917,1	912311,84	3590817,1	4103128,74	912317,84

Yapının Teknik Özellikleri

77.İnşa Şekli: 1.Mevcut yatmalı temeller; 2.Ring kirişli temeller; 3.Kat kalemleri; 4.Sıvama; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
78.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Hidrolik; 9.
79.Sıcak Su Temini Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Mahfazalı; 6.
80.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Termal; 7.
81.İşyeri Sayısı: 1.Sabit sayı; 2.Kapı/ Meşale; 3.Personel sayısı; 4.Taşınma sayısı
82.Asansör: 1.Kendinden çekmeli; 2.Hidrolik

83.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baca süzgeçleri; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Havalandırma; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın merdiveni; 12.
84.Ozel Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Sağlık kuruluşu; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı alanlar; 6.Kamu/özel; 7.Diğer alanlar; 8.Sığınak; 9.Su depoları; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
85.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Çerçeve (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.4.Çerçeve+Perde sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yığma prefabrik; 5.Karma
86.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Gazbeton; 6.Karışık; 7.Sıkma toprak; 8.Hafif panel; 9.HAZIR YAPI
87.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok
88.Onama: 1.Plak Kirişi; 2.Mantar Döşeme; 3.Kemerler; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

89.Proje	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 01.10.2018	EMRE KEÇİM	57607291360	47566	DERELİÇOĞAZİ MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 29 HENDEK / SAKARYA
Statik 11.12.2018	ADEM SEFA	37402921089	50449	YENİ MAH. 993 SK. ÖZCÖMERT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 5 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 26.12.2018	TANER BİLİÇ	23097709824	62377	PAŞAPAŞA MAH. 6314 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 25.12.2018	EMİNE ERGİNÖZ	37281129112	39920	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZÖMER APT. BLOK NO: MİÇ ADAPAZARI / SAKARYA
ZEMİN JEOTEKNİK RAPORU 11.12.2018	İBRAHİM YILDIRIM	49196564024	2323	HANÇELİBEYLER MAH. ŞEKİP İŞMAN GÜNÖŞTAŞI SK. NO: 75 İÇ KAPI NO: 4 GEBZE/VAH / SAKARYA
BİNA APLİKASYONU 11.10.2018	METİN KAPLAN	10763600068	8445	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI
Building Licence

114164346

1.İlçesi: HENDEK BELEDİYESİ

2.Yapının yapılacağı adres
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy:
Mahallesi/Mevkii: NÜSRETPAŞA Mahalle tanıtım kodu: 01
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yol/Hane adı: 4845 SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 04 Dış kapı no: 11
Site adı:

3.Ada No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No:
025A23D3B	990	84			6496/0824

9.Kullanım niteliği grupları
- [x] 1.Yerli yapı
- [ ] 2.Yarılanca
- [ ] 3.Yarıdeniz
- [ ] 4.Ek Yapı
- [ ] 5.Kat İlavesi
- [ ] 6.Tadilat
- [ ] 7.Sınırlı
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Diğer
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Değiştirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Yıkılacak
- [ ] 14.Mevcut tescil
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İskan alınacaktır
- [ ] 17.İnşaat durumu
- [ ] 18.Diğer (Yazılacak)

10.Ruhsat onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2-8-12-2018	63/49		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bld. tarihi	16.İmar durum bld. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
18.11.2014	23.07.2018	881	31.10.2018

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Yapının kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	SANAYİ	5534,34

21.İmar tanzil belgesini veren kurum	22.Kaçış tanzil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	23.08.2017	7137

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Parselasyon planına bağlanma tarihi	26.Plandışarı ifrazına tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
Gün MAKİNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ŞEHİTKAMİL
30.Vergi kimlik no
6320830318
31.Adres
BAŞPINAR(ORUÇARSLANZADE) MAH. O.S.B. 4.BÖLGE 8140. NOLU CAD. GÜN MAKİNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no
ESİN İŞYATIRIMCILIK (ÖZTÜRKLER MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4096927[illegible]
33.Oda sicil no
47961
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ŞEHİTKAMİL
35.Vergi kimlik no
6340378697
36.Ruhsat sicil no
37.Sözleşme tarihi
10.09.2018
38.Sözleşme no
16400
39.Yapı müteahhitlik yetki belge no
(MÜ)7512553053257

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı
YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ
42.TC kimlik no
1[illegible]
43.Oda sicil no
193091
44.Ruhsat sicil no
-
45.Sözleşme tarihi
11.12.2018
46.Sözleşme no
-
47.Adres
AKOVA MAH. ISIDA SK. AQELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA

40.Bina esas adresi
BATİKENT MAH. (9075) SK. NO: 26 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Toplam ruhsat ve tadilat alanı (m2)	51.Toplam Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1		192,22
Toplam: 1252 - Depolar	1		192,22

Yapı ile İlgili Özellikler

52.Bahçe yapı sayısı	53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	55.Yapının taban alanı(m2)	56.Yapının inşaat alanı(m2)
1	1		192,22	192,22
57.Toplam yapı kapısı	58.Toplama bağımsız bölüm sayısı	59.Tevkifatlı konut (demokratik) sayısı	60.Toplam asansör alanı(m2)	61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
10	10		37190,2	39656,96

62.Yapının yıl kolu ahşap kat sayısı	63.Yapının yığma kolu, kolu kat sayısı	64.Yapının betonarme kat sayısı	65.Ters kat sayısı
	1	1	
66.Yapının yıl kolu ahşap yüksekliği(m)	67.Yapının yığma kolu, kolu yüksekliği(m)	68.Yapının betonarme yüksekliği(m)	69.Ters kat yüksekliği(m)
	9,6	9,6	

70.Yapının sınıfı	71.Yapının grubu	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının maliyeti (TL)	74.Yapının artış değeri (TL)	75.Arsa hariç yapının maliyeti (TL)	76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	III	1177	214472,94	3560617,1	3560280,04	214472,94

Yapının Teknik Özellikleri

77.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi sistem kalorifer
- [ ] 2.Ilıma ığı sobalar
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Şömine
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

78.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.

79.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.

80.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Linyagaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

81.İşme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Tanker suyu

82.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Foseptik

83.Temeller
- [ ] 1.A-tipi
- [ ] 2.Sac silleyeyolu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Betonarme
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.Prefabrik
- [ ] 7.Tamamen
- [ ] 8.Kalıpsız
- [ ] 9.Lamelasız
- [ ] 10.Perdeli
- [ ] 11.Yalnızca betonarme
- [ ] 12.

84.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Merdiven
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı depolar
- [ ] 6.Kantinler
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Diğerleri
- [ ] 9.Bir dayanma
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

85.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.Sistem (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [x] 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.Kuma
- [ ] 6.

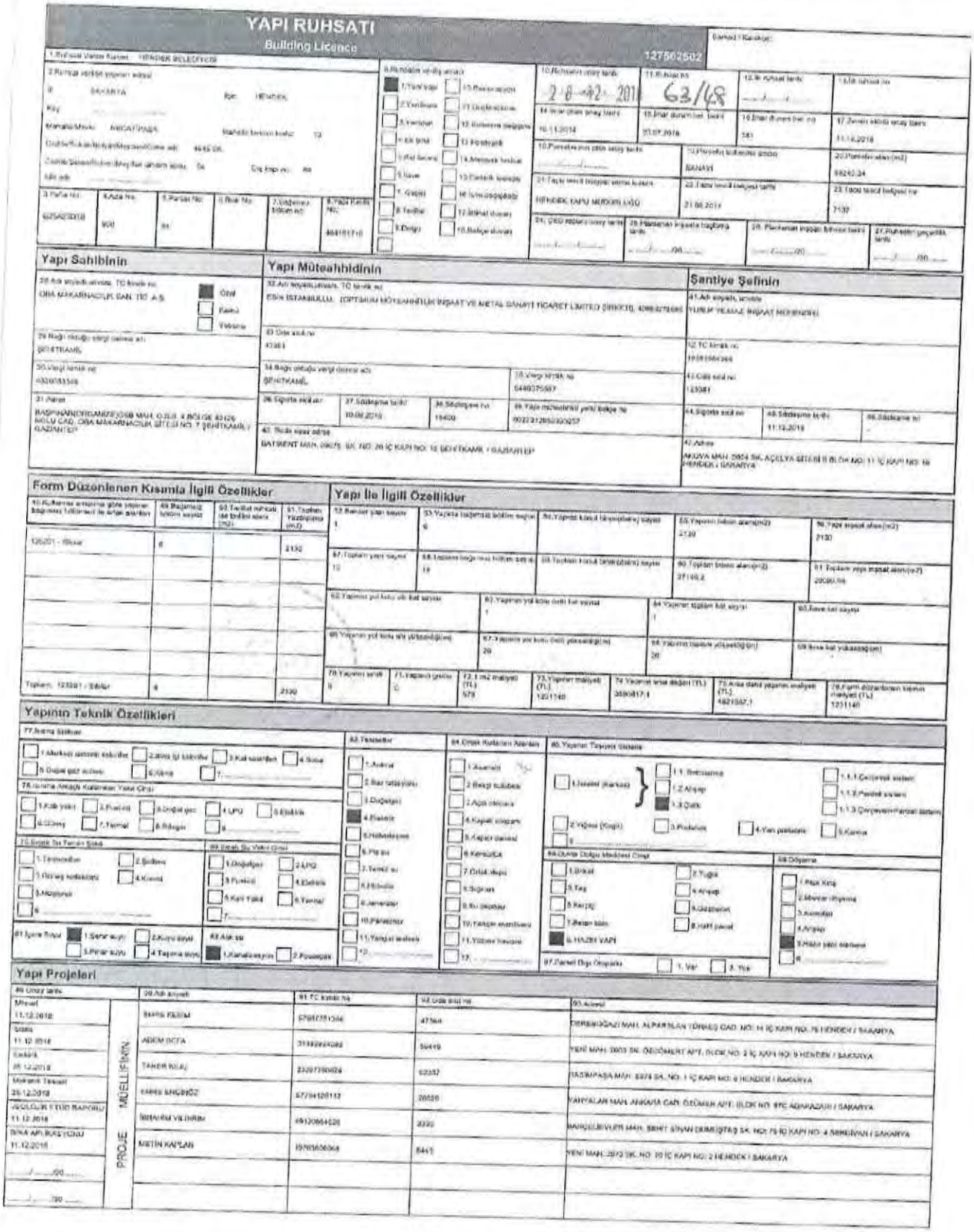
86.Dışarı Doğru Meskûnet Cinsi
- [ ] 1.Betonarme
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Karkas
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Betonarme
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9.HAZIR YAPI

87.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

88.Dolgusu
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [x] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

90.Çizim tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil no	94.Adres
Mimari 11.12.2018	MÜELLİFİNİN PROJE	EMİR KESİM	57647315308	47560	DERBEDOĞDU MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 26 HENDEK / SAKARYA
Statik 11.12.2018		ADEM SEPA	37192924088	39449	YENİ MAH. 2001 SK. ÖZGÜNERT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 25.12.2018		TANER AKUÇ	23287760834	40397	NASİPPAŞA MAH. 5574 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 26.12.2018		EMRE ERGİNÖZ	37784120112	39829	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZGÜNER APT. BLOK NO: 97C ADAPAZARI / SAKARYA
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 11.12.2018		İBRAHİM YILDIRIM	49120904008	3703	SAPANBAŞEVLER MAH. ŞEHİT İBRAHİM GÜMÜŞTAŞ SK. NO: 73 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA
BİNA APLİKASYONU 11.12.2018		METİN KAPLAN	19791806008	9445	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
/ /20					
/ /20					



YAPI RUHSATI
Building Licence
127502502

Yapı Sahibinin
ORA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Vakıf

Yapı Müteahhidinin
ESİN İSTANBULLU. (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ)

Şantiye Şefinin
YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

126201 - Ofisler	6		2130
Toplam: 123201 - Sitiller	6		2130

Yapı İle İlgili Özellikler

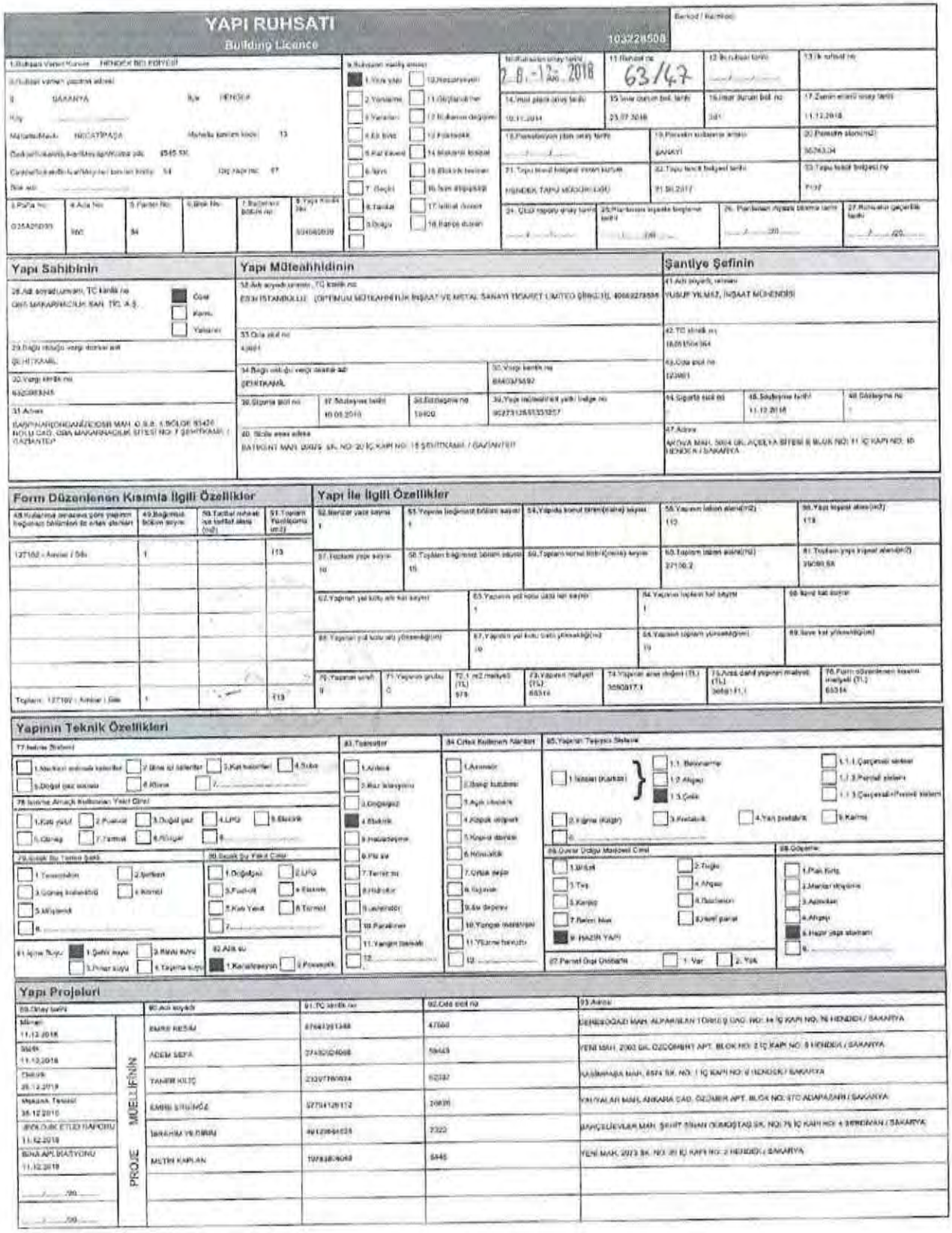
1	6		2139	2130		
12			37149,2	20080,56		
1		20				
0	0	2130	1231140	3580417,1	4821557,1	1231140

Yapının Teknik Özellikleri

77.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistemli radyatör
82.Tesisatlar: 1.Asansör
84.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansörler
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme
86.Ölçüm Dolgu Malzemesi Cinsi: 6.HAZIR YAPI
88.Dökümle: 1.Plak Kirişli

Yapı Projeleri

Mimari 11.12.2018	PROJE MÜELLİFİNİN	BARIŞ KESİM	67981751046	47564	DERBENDOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 76 HENDEK / SAKARYA
Statik 11.12.2018		ADEM DOĞA	31592664082	56419	YENİ MAH. 3003 SK. ÖZDEMİR APT. B.LOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 25.12.2018		TAHİR KILIÇ	23297390624	62332	TAŞMAPAŞA MAH. 6374 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 25.12.2018		EMRE BİNGİRÖZ	57784120112	20026	KAPYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZDEMİR APT. B.LOK NO: 9FC ADAPAZARI / SAKARYA
HESAPLAR RAPORU 11.12.2018		İBRAHİM YILDIRIM	49120864428	2220	MAHKEMEBUYURDU MAH. SEHİT SİNAN DEMİRDİŞTAŞ SK. NO: 75 İÇ KAPI NO: 4 NİKSİBUYUK / SAKARYA
BINA API RUHSATNAMESİ 11.12.2018		METİN KAPLAN	19705656064	8443	YENİ MAH. 2972 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA



YAPI RUHSATI
Building Licence

103228508

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verenin yazılım adresi

İl: SAKARYA İlçe: HENDEK

Köy:

Mahalle/Mevki: HOCATPAŞA Mahalle kimlik kodu: 13

Özel yerli kadastro harita/koordinat plk: 4545 KK

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan kimlik kodu: 54 Dış kapı no: 67

Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız Bölüm No:	8.Yapı Ruhsat No:
G35A09D3D	992	84			93/468/839

9.Ruhsatın Verildiği Amacı:
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yıkım
- [ ] 4.İlâve
- [ ] 5.Kat ilâvesi
- [ ] 6.Tadilât
- [ ] 7.Değişiklik
- [ ] 8.Tamirat
- [ ] 9.Onağı
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Değişiklik ilâvesi
- [ ] 12.Ruhsatın değişimi
- [ ] 13.Kullanma
- [ ] 14.Müştemilât ilâvesi
- [ ] 15.Blokların birleşmesi
- [ ] 16.İlave 4594/4598
- [ ] 17.İstihkak ilâvesi
- [ ] 18.Barınç ilâvesi

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
2 8 - 12 - 2018	63/47		

14.Yapı yapım onay tarihi	15.İnşa durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
10.11.2014	23.07.2018	381	11.12.2018

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	ŞANAYİ	30743,04

21.Yapı ilanıl belgesi veren kurum	22.Yapı tanıl belgesi tarihi	23.Yapı tanıl belgesi no
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	31.10.2017	7137

24.ÇİLD raporu onay tarihi	25.Parselasyon işlemi bedelsiz tarihi	26.Parselasyon işlemi ödeme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı(unvanı), TC kimlik no: ÇİMŞİT MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

30.Vergi kimlik no: 6320883845

31.Adres: SANAYİ MAHALLESİ ÖZDEMİR BAYRAKTAR BULVARI NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ESİN İSTANBULLU (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4060278504

33.Oda sicil no: 43681

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

35.Vergi kimlik no: 8440375492

36.Sözleşme tarihi: 10.05.2018

37.Sözleşme bedeli:

38.Sözleşme no: 10409

39.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 9527312551351257

40.Şantiye esas adresi: BATIKENT MAH. 20075 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

42.TC kimlik no: 18051504364

43.Oda sicil no: 123681

44.Sigorta sicil no:

45.Sözleşme tarihi: 11.12.2018

46.Sözleşme no:

47.Adres: AKOVA MAH. 5004 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak yerleri	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Taşıtlar mahalli için taşıtlar alanı (m2)	51.Toplam Yapı/İşyeri Alanı (m2)
127102 - Atölye / Dükkan	1		113
Toplam: 127102 - Atölye / Dükkan	1		113

Yapı ile İlgili Özellikler

52.Mahzen yazı sayısı	53.Yapının bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut tipi(daire) sayısı	55.Yapının taban alanı(m2)	56.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		113	113

57.Toplam yapı sayısı	58.Toplam bağımsız bölüm sayısı	59.Toplam konut tipi(Daire) sayısı	60.Toplam taban alanı(m2)	61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
10	15		27100,2	39099,68

62.Yapının yol kotu altı kat sayısı	63.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	64.Yapının toplam kat sayısı	65.Ilave kat sayısı
	1	1	

66.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	68.Yapının toplam yüksekliği(m)	69.Ilave kat yüksekliği(m)
	10	10	

70.Yapının sınıfı	71.Yapının grubu	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının maliyeti (TL)	74.Yapının alan değeri (TL)	75.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	979	65314	3650817,1	3650817,1	65314

Yapının Teknik Özellikleri

77.Isıtma Şekli:
- [x] 1.Merkezi sobalı kalorifer
- [ ] 2.Site ait kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

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

79.Sıcak Su Temini Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştemilât
- [ ] 6.
- [ ] 7.

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

81.İçme Suyu:
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tanker suyu

82.Atık su:
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Foseptik

83.Tesisatlar:
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Kuru temizleme
- [ ] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Havalandırma
- [ ] 6.Yüzme
- [ ] 7.Terfi su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın dolabı
- [ ] 12.

84.Cinsi Kullanım Alanları:
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Banyo kabinleri
- [ ] 3.Aydınlatma
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kuru dolum
- [ ] 6.Hidrofor
- [ ] 7.Ortak alanlar
- [ ] 8.Sığınak
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

85.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [x] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 5.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 5.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 5.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

86.Dıştan Dışlığa Mantolama Cinsi:
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Bacalarım
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif parke
- [x] 9.HAZIR YAPI

87.Parsel Dışa Dönüklük: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

88.Döşeme:
- [ ] 1.Plak Betonarme
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Ahşap
- [ ] 4.Ahşap
- [x] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres
Mimari: 11.12.2018	PROJE MÜELLİFİNİN	EMRE KESAU	67681261348	47560	DENİZKOŞADİ MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 34 İÇ KAPI NO: 76 HENDEK / SAKARYA
Statik: 11.12.2018		ADEM SEFA	27430240468	59425	YENİ MAH. 2060 SK. OZDEMİRT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA
Elektrik: 26.12.2018		TAHİR KILIÇ	21207780934	62282	KAŞIMPAŞA MAH. 6574 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat: 26.12.2018		EMİNE SÜNGÜ	27704126112	20830	YALIYALAR MAH. ANKARA CAD. OZDEMİR APT. BLOK NO: 67/D ADAPAZARI / SAKARYA
ZEMİN ÜNİK ETÜDÜ RAPORU: 11.12.2018		İBRAHİM YILDIRIM	49128964038	2322	BAHÇEŞEHİRLİLER MAH. ŞEHİT İSMAİL OZMUSTAFA SK. NO: 75 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA
BİNA APLİKASYONU: 11.12.2018		METİN KAPLAN	19788804068	6445	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
/ /20					
/ /20					

YAPI RUHSATI
Building Licence

115603573

Barkod / Barcode:

1.Ruhsatı Veren Kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsatın Verildiği İdarenin Adresi:
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy:
Mahalle/Mevki: BEDİATPAŞA Mahalle İdaresi Kodu: 10
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 6545 SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan sokak kodu: 04 Dış kapı no: 55
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
1254.20.D.03	900	84			4290099809

9.Ruhsatın Verildiği Amacın:
[1] 1.Yeni yapı [10] 10.Restorasyon
[ ] 2.Tevsi [ ] 11.Güçlendirme
[ ] 3.Yıkılacak [ ] 12.Ruhsatın İptali
[ ] 4.Ek bina [ ] 13.Proje değişikliği
[ ] 5.Kat ilavesi [ ] 14.Mütemmim bölüm
[ ] 6.İlave [ ] 15.Elektrik tesisatı
[ ] 7.Değiş [ ] 16.Isıtma değişikliği
[ ] 8.Tadilat [ ] 17.Ruhsat devri
[ ] 9.Diğer [ ] 18.Bahçe duvarı

19.Ruhsatın onay tarihi:	20.Parsel no:	21.İlk ruhsat tarihi:	22.İlk ruhsat no:
28/12/2018	63/46		

23.Proje onayının/tevsi onay tarihi:	24.Proje onay tarihi:	25.Yapı ruhsat bağl. tarihi:	26.Ruhsat no:	27.Yapının ada/parsel no:
	14.11.2014	23.07.2018	281	11.12.2018

28.Parselasyon/İfraz onay tarihi:	29.Parselin kullanma amacı:	30.Parselin alanı(m2):
	SANAYİ	56243,34

31.Tapu tevsi bağımsız vesair bölümü:	32.Tapu tevsi bağımsız bölümü tarihi:	33.Tapu tevsi bağımsız bölümü no:
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.06.2017	4137

34. CED raporu onay tarihi:	35.Planlardan ayrılma başlama tarihi:	36. Planlardan ayrılma bitirme tarihi:	37.Ruhsatın geçerlilik tarihi:
/ /	/ / 20	/ / 20	/ / 20

Yapı Sahibinin

38.Adı soyadı/unvanı: TC kimlik no:
OBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
[■] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

39.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
ŞEHİTKAMİL

40.Vergi kimlik no:
6320053348

41.Adresi:
BAĞLARBAŞI(ORDUEVİ) KÖSEBAĞ MAH. O.S.B. 4.BÖLGE 83426 NOLU CAD. OBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: F ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

42.Adı soyadı/unvanı: TC kimlik no:
ESİN İSTANBULLU (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4090827669

43.Oda sicil no:
41961

44.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
ŞEHİTKAMİL

45.Vergi kimlik no:
8440195597

46.Diğerta sicil no:	47.Sözleşme tarihi:	48.Sözleşme no:	49.Yapı müteahhidi yetki belge no:
-	18.09.2018	16400	0022 81265333287

50. Ruhsat esas adresi:
BATIKENT MAH. 0005 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

51.Adı soyadı/unvanı:
YUNUS YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

52.TC kimlik no:
18.6.1994.994

53.Oda sicil no:
123901

54.Diğerta sicil no:	55.Sözleşme tarihi:	56.Sözleşme no:
-	11.12.2018	-

57.Adresi:
MEVKİ MAH. 0024 SK. AÇELYA SİTESİ G BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

58.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	59.Bağımsız bölüm sayısı	60.Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m2)	61.Toplam Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1		1992
Toplam: 1252 - Depolar	1		1992

Yapı İle İlgili Özellikler

62.Bodrum yapı sayısı:	63.Yüksek bağımsız bölüm sayısı:	64.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	65.Yapının taban alanı(m2):	66.Yapı ilişkisi alanı(m2):
1	1		332	1992

67.Toplam yapı sayısı:	68.İskan bağımsız bölüm sayısı:	69.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	70.Toplam inşaat alanı(m2):	71.Toplam yapı ilişkisi alanı(m2):
10	10		2719,2	2659,44

72.Yapının yıl içi bir. adet sayısı:	73.Yapının yıl içi bitiş adet sayısı:	74.Yapının toplam kat adedi:	75.Ilave kat sayısı:
	0	0	

76.Yapının yıl içi bir. adet yüksekliği(m):	77.Yapının yıl içi bitiş adet yüksekliği(m):	78.Yapının toplam yüksekliği(m):	79.Ilave kat yüksekliği(m):
	20	20	

80.Yapının sınıfı:	81.Yapının grubu:	82.1 m2 maliyeti (TL):	83.Toplam maliyeti (TL):	84.Yapının arsa değeri (TL):	85.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	86.Tamamlanmanın toplam maliyeti (TL):
IV	5	1177	2344554	3908917,1	6253471,1	2344554

Yapının Teknik Özellikleri

87.Isıtma Sistemi:
[ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler [ ] 2.Ihtiraçlı kaloriferler [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Sobalar
[ ] 5.Doğal gaz soobaları [ ] 6.Klima [ ] 7.

88.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.

89.Sıcak Su Temini Şekli:
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Merkezi [ ] 6.

90.Sıcak Su Yakıt Cinsi:
[ ] 1.Linyit [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.LPG [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.

91.Isıtma Suyu: [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Artezyen suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşlama suyu

92.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Pişirmeşek

93.Tesisatın:
[ ] 1.Asansör [ ] 2.Boru telefonları [ ] 3.Doğalgaz [■] 4.Elektrik [ ] 5.Hidrofor [ ] 6.Piç ile [ ] 7.Yangın alarmı [ ] 8.Otomatik [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

94.Ortak Kullanım Alanları:
[ ] 1.Asansör [ ] 2.Otelçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapalı depo [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Eğlence [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.

95.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
[ ] 1.Betonarme (Kaliteli) [ ] 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 (Kargir) [ ] 3.Hafifmetal [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

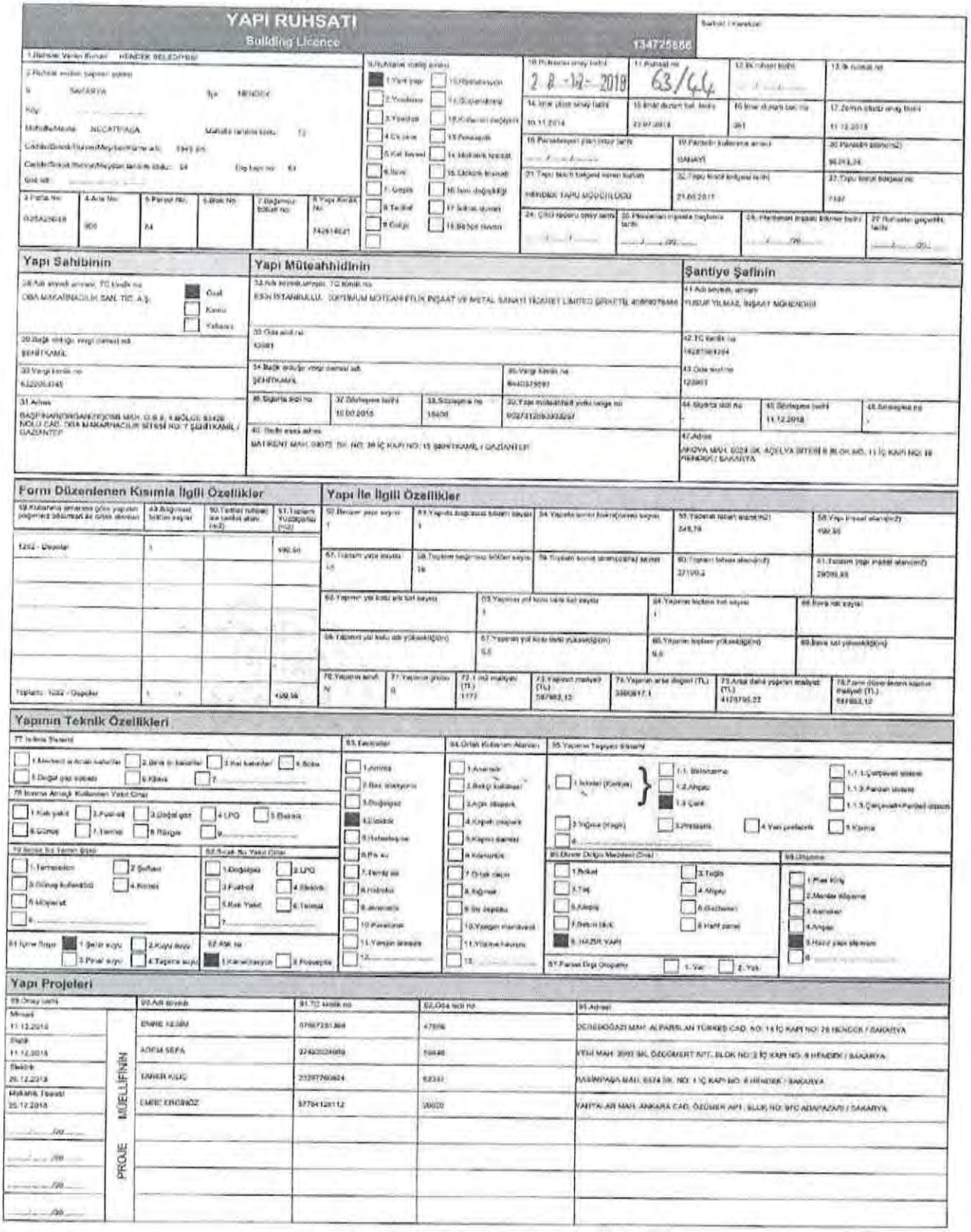
96.Dışının Örtüşü Malzemesi Cinsi:
[ ] 1.Sıvalı [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [■] 9.HAZIR YAPI

97.Parsel Dışa Drobem: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

98.Dışarıda:
[ ] 1.Plan Kotu [ ] 2.Menfez dışarısı [ ] 3.Asansör [ ] 4.Merdiven [■] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapı Projeleri

99.Onay tarihi		100.Adı soyadı	101.TC kimlik no	102.Oda sicil no	103.Adres
Mimari 11.12.2018	PROJE MÜELLİFİNİN	EMİNE KESİM	37567261098	47566	DEREBOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 26 HENDEK / SAKARYA
Statik 11.12.2018		ADEM ARPA	37402524058	59448	YENİ MAH. 2060 SK. ÖZGÜMERT APT. B/ DR NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 28.12.2018		TANER KILIÇ	23247760624	62547	KAŞİMPAŞA MAH. 8574 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 28.12.2018		EMRE ERGİNÖZ	37764126112	20826	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZÖNER APT. B/GK NO: 97C ADAPAZARI / SAKARYA
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 11.12.2018		BÜŞRA YILDIRIM	49125504220	2323	BAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT SİNAN GÜMÜŞYAŞ SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA
BİNA AFL KATSAYISI 11.12.2018		MİLTEN KAPLAN	19780809098	8445	YENİ MAH. 3073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
/ / 20					
/ / 20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

134725886

1.Ruhsat Veren Birimin : HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının yeri
İli : SAKARYA İlçe : HENDEK
Köy :
Mahalle/Mevkii : AKÇAPTAĞA Mahalle Numara Kodu : 12
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan Numara Kodu : 1943 (H)
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan Numara Kodu : 64 Dış kapı no : 61
Site adı :

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G25A25D18	900	64			7426114621

9.Ruhsatın verildiği amaç:
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yeniden
- [ ] 3.Yapıtatı
- [ ] 4.Ek inşa
- [ ] 5.Kat İlavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Gecekondu
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Değişiklik (Değişiklik)
- [ ] 13.Ruhsatlı
- [ ] 14.Mekanik kazılar
- [ ] 15.Geçici inşaat
- [ ] 16.İlave (değişiklik)
- [ ] 17.Sökülüp yeniden
- [ ] 18.Betonarme

10.Projelerin onay tarihi:	11.Ruhsat no:	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2 8 -12- 2018	63/64		
14.İnşaat başlama tarihi:	**15.İnşaat durum bel. tarihi:**	**16.İnşaat durum bel. no:**	**17.Zemin etüdü onay tarihi:**
10.11.2014	23.07.2018	361	11.12.2018
18.Parselasyon plan onay tarihi:	**19.Parselin bulunduğu semt:**	**20.Parsel alanı(m2):**	
	DAMARI	96.213,24	
21.Yapı tatil belgesi verilen kurum:	**22.Yapı tatil belgesi tarihi:**	**23.Yapı tatil belgesi no:**	
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.05.2019	7197	
24.Çatı ruhsatı onay tarihi:	**25.Yıkımının başlama tarihi:**	**26.Yıkımının bitirme tarihi:**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:**

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
OBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
ŞEHİTKAMİL

30.Vergi kimlik no:
6220014340

31.Adres:
BAŞPINAR ORGANİZE İÇ.SİS. MAH. O.S.B. 1.BÖLGE 83.SOK NOLU CAD. OBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
ESIN İSTANBULLU - OPTIMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'NİL ADINA

33.Oda sicil no:
12881

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
ŞEHİTKAMİL

35.Vergi kimlik no:
8440375091

36.Sigorta sicil no:	37.Sözleşme tarihi:	38.Sözleşme no:	39.Yapı müteahhidi yetki belge no:
	10.09.2018	18400	902/4120/3303/297

40.Tedbir esas adres:
MAYBENT MAH. 08075 SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı:
YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

42.TC kimlik no:
14287983294

43.Oda sicil no:
123881

44.Sigorta sicil no:	45.Sözleşme tarihi:	46.Sözleşme no:
-	11.12.2018	-

47.Adres:
AKOVA MAH. 6024 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 38 PENDİK / SAKARYA

Formi Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Taban bağımsız bölüm alanı (m2)	51.Toplam Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1		190,64
Toplamı: 1252 - Depolar	1		190,64

Yapı İle İlgili Özellikler

52.Bitişik yapı sayısı:	53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	54.Yapıda konut fonksiyonlu sayısı:	55.Taban(ak toplam alanı(m2):	56.Yapı inşaat alanı(m2):
1	1		248,79	190,64
57.Toplam yapı sayısı:	**58.Toplam bağımsız bölüm sayısı:**	**59.Toplam konut fonksiyonlu alanı:**	**60.Toplam kapalı alanı(m2):**	**61.Toplam yapı inşaat alanı(m2):**
1/1	1/1		27199,2	29099,88

62.Yapının yük kotu ana kat sayısı:	63.Yapının yük kotu üstü kat sayısı:	64.Yapının bodrum kat sayısı:	65.Sığınak sayısı:
	1	1	
66.Yapının yük kotu ana yüksekliği(m):	**67.Yapının yük kotu üstü yüksekliği(m):**	**68.Yapının bodrum yüksekliği(m):**	**69.Sığınak katı yüksekliği(m):**
	5,5	5,5	

70.Yapının sınıfı:	71.Yapının grubu:	72.1 m2 maliyeti (TL):	73.Yapının maliyeti (TL):	74.Yapının arsa dışındaki (TL):	75.Ortak dahil yapının maliyeti (TL):	76.Formu düzenlenen kısmın maliyeti (TL):
IV	0	1177	587983,12	3990817,1	4170795,22	587983,12

Yapının Teknik Özellikleri

77.İnşaa Sistemi:
- [ ] 1.Mevcut ve Ahşap kalorifer
- [ ] 2.Sıcak su kalorifer
- [ ] 3.Kat kalorifer
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

78.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Kok yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termik
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

79.Sıcak Su Temin Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.

80.Sıcak Su Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Kok Yakıt
- [ ] 6.Telmat
- [ ] 7.

81.Isıtma Biçimi:
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşkına suyu

82.Atık su:
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Foseptik

83.Elektrik:
- [ ] 1.Aydınlık
- [ ] 2.Bas süreyyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Hidrolik
- [ ] 6.Fiş su
- [ ] 7.Termik su
- [ ] 8.Hidrolik
- [ ] 9.Jeotermik
- [ ] 10.Fotovoltaik
- [ ] 11.Yenişin türbinin
- [ ] 12.

84.Ortak Kullanım Alanları:
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapalı garaj
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak alan
- [ ] 8.Bağımsız
- [ ] 9.Bir depolu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

85.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- [x] 1.İskeleli (Çerkez)
  - [ ] 1.1.Betonarme
  - [x] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.1.2.Perde sistem
  - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

86.Duvar Dolgu Malzemesi (Cinsi):
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9.HAZIR YAPI

87.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

88.Diğerleri:
- [ ] 1.Park Kiliç
- [ ] 2.Mevcut Ağaçlar
- [ ] 3.Asansör
- [ ] 4.Ahşap
- [x] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı Soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 11.12.2018	PROJE MÜELLİFİNİN	EMRE KESİM	37567281368	47896	DEREBOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 28 HENDEK / SAKARYA
Statik 11.12.2018		ADEM SEFA	37420029859	59648	YENİ MAH. 3093 SK. DEĞİRMENT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 26.12.2018		EMİNE KILIÇ	23397760624	62331	HASİNİPAŞA MAH. 6374 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 25.12.2018		EMİR ERDİNÖZ	37764128112	39020	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZDEMİR APT. BLOK NO: 9/C ADAPAZARI / SAKARYA
../../20..					
../../20..					
../../20..					
../../20..					

YAPI RUHSATI
Building Licence

104436243

Serial / Kanal:

1.Ruhsatı Veren Kurum : HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsatı verilen yapının adresi
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy:
Mahalle/Mevkii: HALKAPINAR Mahalle cadde/sokak kodu: 12
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yolun adı: ataturk bul.
Dış kapı no: 50
Bina adı:

9.Ruhsatın verildiği amaç:
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.İlave yapı
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Değişiklik
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Diğer
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişikliği
- [ ] 13.Yıkım
- [ ] 14.Mevcudiyet tesbiti
- [ ] 15.Onarma ilavesiz
- [ ] 16.Tahkim (değişiklik)
- [ ] 17.Tahkim ilavesiz
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi: 31-12-2018
11.Ruhsat no: 63/43
12.İlk ruhsat tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 16.11.2014
15.İmar planının kes. tarihi: 25.04.2018
16.İmar planının kat. no: 381
17.Zemin etüdü onay tarihi: 28.08.2018
18.Parselasyon planı onay tarihi:
19.Parselin kullanma amacı: SANAYİ
20.Parselin alanı(m2): 66240,34
21.Tapu tahsil belgesini veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tahsil belgesi tarihi: 21.08.2017
23.Tapu tahsil belgesi no: 7137
24. ÇSGD raporu onay tarihi:
25.Planlanan inşaata başlama tarihi: 09
26. Planlanan inşaata bitirme tarihi: 20
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 024

2.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G25A25D.09	806	94			4732317180

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
DİBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
30.Vergi sicil no: 5320032348
31.Adres: BAŞPINAR(ÖRGANİZE)OSB MAH. O.S.B. 4. BÖLGE 83436 NOLU CAD. DİBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
EGİN İSTANBUL İLİ... (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4096276984
33.Oda sicil no: 43587
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
35.Vergi sicil no: 8440375457
36.İşçilik belli no:
37.Sözleşme tarihi: 10.09.2018
38.Sözleşme no: 16400
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: (0027)1485333287
40.İlgili olan adres: RATİKENT MAH. 0605 SK. NO: 30 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ
42.TC kimlik no: 18281564364
43.Oda sicil no: 123381
44.Sigorta sicil no:
45.Sözleşme tarihi: 11.12.2018
46.Sözleşme no: -
47.Adres: AKOVA MAH. 9035 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanma amaklarına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Taşıtlar numaralı ile tahsis alanı (m2)	51.Toplam Yüzölçümü (m2)
1202 - Depolar	1		383,82
Toplam: 1202 - Depolar	1		383,82

Yapı İle İlgili Özellikler

52.Bloklar yapı sayısı	53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	55.Yapının taban alanı(m2)	56.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		383,82	383,82

57.Toplam yapı sayısı	58.Toplam bağımsız bölüm sayısı	59.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	60.Toplam taban alanı(m2)	61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
10	15		2719,2	29039,98

62.Yapının yıl konu altı kat sayısı	63.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	64.Yapının toplam kat sayısı	65.İlave kat sayısı
	1	1	

66.Yapının yıl kotu altı yüksekliği(m)	67.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	68.Yapının toplam yüksekliği(m)	69.İlave kat yüksekliği(m)
	3	3	

70.Yapının sınıfı	71.Yapının grubu	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının maliyeti (TL)	74.Yapının arsa değeri (TL)	75.Arsa üzerli yapının maliyeti (TL)	76.Form düzenlenen kısımlı maliyeti (TL)
IV	III	1117	428603,94	5969817,1	6398420,84	428603,94

Yapının Teknik Özellikleri

77.İskân Sistemi:
- [ ] 1.Merkezi sıcaksu kalorifer
- [ ] 2.Ohm ısı kalorifer
- [ ] 3.Kat kalorifer
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

78.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Kömür yakıtı
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Odun
- [ ] 9.

79.Sıcak Su Temin Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [ ] 6.

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

81.İçme Suyu:
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taş ara suyu

82.Atık su:
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

83.Tesisatlar:
- [ ] 1.Ahırlık
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Değirmen
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Yarmz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Perdeleme
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

84.Ortak Kullanım Alanları:
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kalorifer dairesi
- [ ] 6.Klimatik
- [ ] 7.Ortak alanlar
- [ ] 8.Yağmur
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Sprink tesisatı
- [ ] 12.

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

86.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi:
- [ ] 1.Bims
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Briket blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

87.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

88.Diğerleri:
- [ ] 1.Plan Kotu
- [ ] 2.Menfez döşeme
- [ ] 3.Asmalar
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 11.12.2018	MÜELLİFİNİN PROJE	EMRE KESİM	57597551906	47096	DEREBOYUNDAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 76 HENDEK / SAKARYA
Statik 11.12.2018		ADEM SOFA	37402024068	39949	YENİ MAH. 2063 SK. OZDOMERT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 11.12.2018		TANER KAÇ	23297960934	53337	YUSUFPAŞA MAH. KAYA SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 11.12.2018		EMRE ERGİNÖZ	57194520112	30826	YAHYACAR MAH. ANKARA CAD. ÖZDEMİR APT. BLOK NO: 8/D ADAPAZARI / SAKARYA
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 11.12.2018		İBRAHİM YILDIRIM	49120564628	2333	SAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT SİNAN GÜMÜŞTAŞ SK. NO: 75 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA
BİNA AFİLİASYON 11.12.2018		METİN KAPLAN	10753606084	6445	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
/ /20					
/ /20					

YAPI RUHSATI
Building Licence

148037105

Barkod / Etiketi

1.Ruhsatı Veren Kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2.İlgili verilen yetkinin adresi:
İl: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy:
Mahallesi/Cad: İSPİCATİPAŞA Mahalle numara kodu: 13
Cadde/Sokak Bulvar/Meydan/Küme evi: Kapı no:
Cadde/Sokak Bulvar/meydan isimleri kodu: 64 Dış kapı no: 57
Site adı:

3.Parsel No	4.Ada No	5.Pafta No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No
025421035	800	64			5300253909

9.İnşaat türünün ana bölümü:
[x] 1.Yeni yapı [ ] 10.Restorasyon
[ ] 2.Yenileme [ ] 11.Değişiklik
[ ] 3.Yıkım [ ] 12.Kısmen ilave
[ ] 4.Ek İnşa [ ] 13.Tamamlık
[ ] 5.Kat ilavesi [ ] 14.Mevcut tadilat
[ ] 6.Onarım [ ] 15.Elektrik tesisatı
[ ] 7.Güçlü [ ] 16.İşlev değişikliği
[ ] 8.Tadilat [ ] 17.Mühür vizesi
[ ] 9.Diğer [ ] 18.Bahçe duvarı

10.İlk ruhsat onay tarihi: 2-8-09-2010
11.Ruhsat no: 62/25
12.İlk ruhsat tadil tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 10.11.2010
15.İmar planın tad. tarihi: 23.07.2018
16.İmar planın tad. no: 541
17.Zemin etüdü onay tarihi: 30.08.2018
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin kullanma biçimi: BAHÇELİ
20.Parselin alanı(m2): 80345,34
21.Tapu tescil belgesi verildi kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 21.08.2017
23.Tapu tescil belgesi no: 2127
24. ÇSD raporu onay tarihi:
25.Yönetmelik öncesi başlama tarihi: /20
26. Plankarar öncesi ibtimal tarihi: /20
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no:
OBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
30.Vergi kimlik no: 6220033489
31.Adres: BAŞPINAR ORGANİZE SANAYİ MAH. O.S.B. 4. CÜLGE (3426 NOLU CAD. OBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no:
BSH İSTANBULLU, (KÖPTUKUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4060627646
33.Oda sicil no: 13901
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
35.Vergi kimlik no: 6440355387
36.İş'te sicil no:
37.Sözleşme tarihi: 10.09.2018
38.Sözleşme no: 19100
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0027/1070533/3257

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
42.TC kimlik no: 16981561361
43.Oda sicil no: 127901
44.İş'te sicil no:
45.Sözleşme tarihi: 07.09.2018
46.Sözleşme no:
47.Adres: AKOVA MAH. 5024 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Ruhsatına aniline göre yapının bağımsız bölümün ve ortak alanların	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Toplam nitelikli ile bölüt alanı (m2)	51.Toplam Yüz(Eşdeğer) (m2)
1203 - Depolar	1		5268,4
Toplam: 1203 - Depolar	1		5268,4

Yapı ile İlgili Özellikler

52.Benzer yapı sayısı	53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut birim(adedi) sayısı	55.Yapının taban alanı(m2)	56.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		5268,4	5268,4
57.Toplam yapı sayısı	**58.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**59.Toplam konut birim(adedi) sayısı**	**60.Toplam taban alanı(m2)**	**61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
2	3		63263,4	23318,4

62.Yapının yol kotuyla en kot sayısı	63.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	64.Yapının toplam kat sayısı	65.İnşa kat sayısı
	1	1	
66.Yapının yol kotuna göre yüksekliği(m)	**67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**68.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**69.İnşa kat yüksekliği(m)**
	10,3	10,7	

70.Yapının sınıfı	71.Taşıyıcı sistemi	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının bedeli (TL)	74.Yapının arsa değeri (TL)	75.Arsa üzeri yapının maliyeti (TL)	76.Fenni müteahhidin kontrat maliyeti (TL)
B	C	578	3045755,2	3900877,3	5939892,3	3045130,2

Yapının Teknik Özellikleri

77.İnşaa Sistemi:
[ ] 1.Merkezi radyatör sistemi [ ] 2.Birim ışıl sistemler [ ] 3.Kat sobaları [ ] 4.Soba
[ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Diğer [ ] 7.

78.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.

79.Sıcak Su Temini Şekli:
[ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müştemilat [ ] 6.

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

81.İçme Suyu: [ ] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Tanker suyu
82.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Foseptik

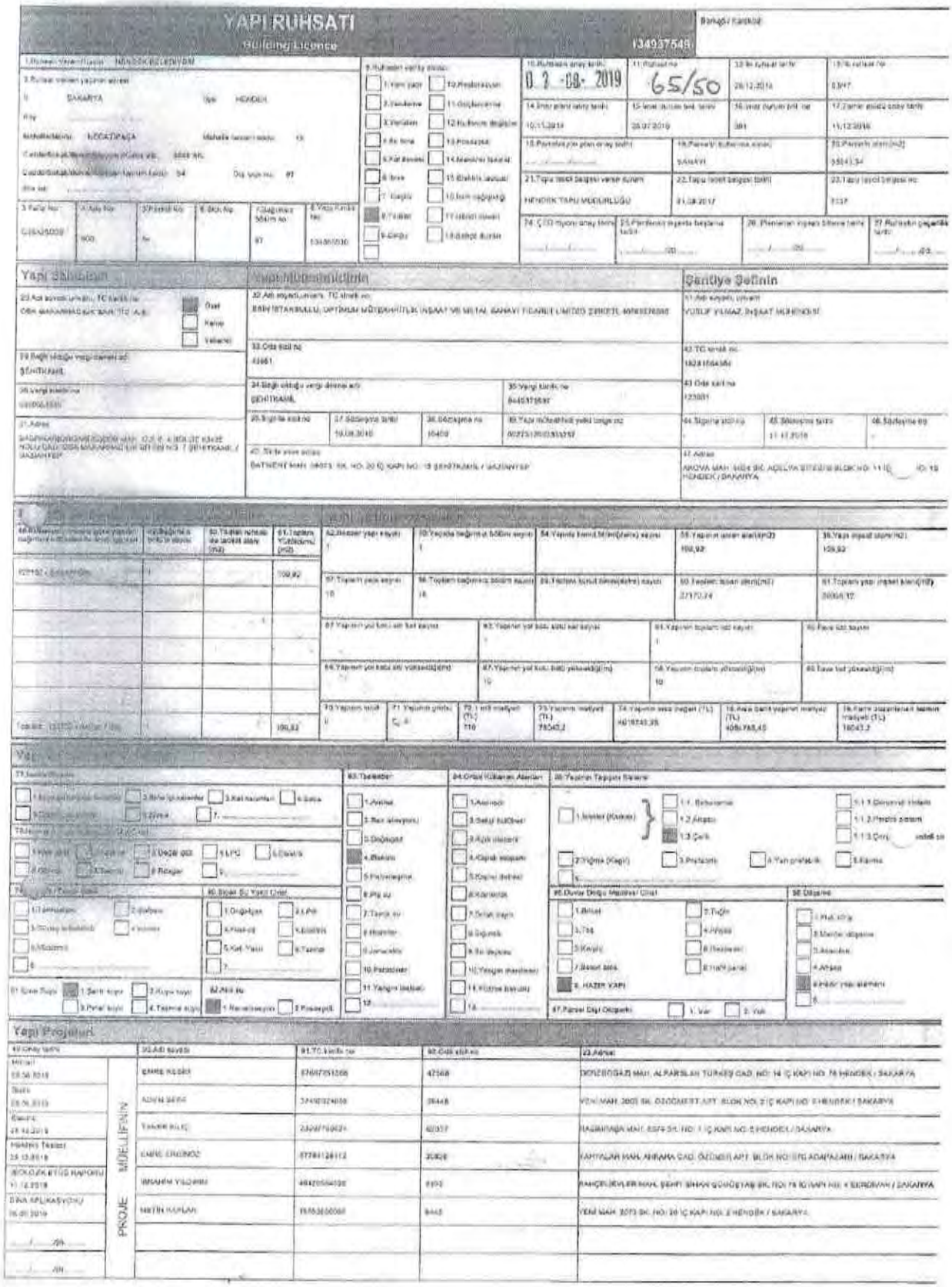
83.Tesisatlar	84.Ortak Kullanım Alanları	85.Yapının Taşıyıcı Sistemi
[ ] 1.Arıtma	[ ] 1.Asansör	[ ] 1.1.Betonarme [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
[ ] 2.Baz istasyonu	[ ] 2.Bekçi kulübesi	[ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
[ ] 3.Doğalgaz	[ ] 3.Açık otopark	[x] 1.3.Çelik [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
[x] 4.Elektrik	[ ] 4.Kapalı otopark	[ ] 1.Isıtıcılar (Korkan) [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 2.Prefabrik [ ] 3.Yığma prefabrik [ ] 4.Karma
[ ] 5.Hidrofor	[ ] 5.Kapalı depo	
[ ] 6.Pis su	[ ] 6.Kreş/oda	
[ ] 7.Temiz su	[ ] 7.Ortak mekan	
[ ] 8.Kalorifer	[ ] 8.Diğerleri	
[ ] 9.Merkezi	[ ] 9.Su deposu	
[ ] 10.Paratoner	[ ] 10.Yangın merdiveni	
[ ] 11.Yangın hortumu	[ ] 11.Yükleme rampası	
[ ] 12.	[ ] 12.	

86.Dikey Dolgu Malzeme Cinsi	87.Döşeme
[ ] 1.Beton [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Karma [ ] 6.Demirbeton [ ] 7.Betonarme [x] 8.Hafif panel	[ ] 1.Plak Kiriş [ ] 2.Mesnet Kirişsiz [ ] 3.Kemerler [ ] 4.Ahşap [x] 5.Kaide yapı Elemanı [ ] 6.

87.Parsel Drip Oluşumu: [ ] 1.Var [ ] 2.Yok

Yapı Projeleri

89.Dizayn tipleri		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 20.08.2018	MÜELLİFİNİN PROJE	EMRE KETİM	57607351956	47590	DİCİDİBOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 79 HENDEK / SAKARYA
Statik 30.08.2018		ADEM SEVA	32403324008	39648	YENİ MAH. 3005 SK. ÖZDEMİR APT. BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 10.09.2018		TAHİR KALIÇ	23237760624	52237	RAKİMPAŞA MAH. 6974 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 6 HENDEK / SAKARYA
Mekanik Tesisat 10.09.2018		EKİNE ERDİNÇ	57704126112	20629	YARYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZÜVER APT. BLOK NO: 67/C ADAPAZARI / SAKARYA
ZEMİN ETÜDÜ RAPORU 30.08.2018		İRFAN ALİ YILDIRIM	49130784328	2303	BAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT ERHAN GÜNDOĞAŞ SK. NO: 76 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA
BİNA APLİKASYON 03.09.2018		METİN KAPLAN	11035804858	5445	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
/20					
/20					



YAPI RUHSATI
Building Licence

134937549

Barkoğlu / Karakoçlu

1. Ruhsatı Veren Kuruluş: HENDEK BELEDİYESİ

2. Ruhsatı veren yapının adresi: İl: SAKARYA İlçe: HENDEK

Mahallesi: NECATİPAŞA Mahalle tasnif kodu: 15

Cadde/Sokak/Bulvar/Kavşak/Yapı Kulüs: 3848 Sk.

Dış kapı no: 87

Bina adı:

3. Parsel No	4. Ada No	5. Parsel No	6. Blok No	7. Bağımsız Bölüm no	8. Yapı Kimlik No
0.28425000	900	6		87	134950530

9. Ruhsatın verilişi sırası: 1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yerleşim; 4. Bir kısmı; 5. Kat ilavesi; 6. İnşa; 7. Bağlı; 8. Yıkılan; 9. Dağıtı; 10. Restorasyon; 11. Değişiklik; 12. Ruhsatın değişiklik; 13. Prefabrik; 14. Mesnetler tasnif; 15. Elektrik tasnif; 16. İnşa değişikliği; 17. Kısmi ilavesi; 18. Sahip ilavesi

10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no
02-08-2019	65/50	26.12.2016	63/47

14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durum bek. tarihi	16. İmar durum bek. no	17. Zemin etüdü onay tarihi
10.11.2014	25.07.2019	381	11.12.2016

18. Parsel/Yapı plan onay tarihi	19. Parsel/Yapı bulunma sınırı	20. Parsel/Yapı alanı (m2)
	SAKARYA	55043,34

21. Yapı ilişkili belgesi verilen kurum	22. Yapı ilişkili belgesi tarihi	23. Yapı ilişkili belgesi no
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.08.2017	7137

24. ÇED rapor onay tarihi	25. Parsel/Yapı bağımsız bölüm tarihi	26. Plantanın inşaatı bitirme tarihi	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi

Yapı Sahibinin

23. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: OSA MAKARMAĞ İLİK SAN. TİC. A.Ş. — Özel / Kamu / Vakıflar

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

30. Vergi kimlik no: 0010063530

31. Adres: [illegible]

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ESİN İSTANBULLU, OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 4000[illegible]

33. Oda sicil no: 43661

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

35. Vergi kimlik no: 8445375597

36. Sigorta sicil no	37. Sözleşme tarihi	38. Sözleşme no	39. Yapı müteahhidi yeki belge no
	10.08.2016	10409	0027512010333257

40. Sicile yeni adres: BATMENT MAH. 3603 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

41. Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

42. TC kimlik no: 18281564364

43. Oda sicil no: 123081

44. Sigorta sicil no	45. Sözleşme tarihi	46. Sözleşme no
	11.11.2016	

47. Adres: AKOVA MAH. 3604 SK. AÇELYA SİTESİ'Sİ BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 15 HENDEK / SAKARYA

Yapı Kullanılan Yapı Kullanılan

48. Ruhsatın onayı yapı yapının bağımsız bölümlerinin kullanılan yapıları	49. Bağımsız bölüm sayısı	50. Toplam ruhsatlı ile tarihli alanı (m2)	51. Toplam yüzölçümü (m2)
02157 / [illegible]	1		109,92
Toplam: [illegible]	1		109,92

52. Bekçiler yapı sayısı	53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54. Yapıda kamu bölümü(daire) sayısı	55. Yapının ortak alanı(m2)	56. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		109,92	109,92

57. Toplam yapı sayısı	58. Toplam bağımsız bölüm sayısı	59. Toplam konut bölümü(daire) sayısı	60. Toplam ticari alanı(m2)	61. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
15	15		27170,74	30008,32

62. Yapının yol kısmı sıfır kat sayısı	63. Yapının yol kısmı sıfır kat sayısı	64. Yapının toplam kat sayısı	65. Fava kat sayısı
	1	1	

66. Yapının yol kısmı sıfır yüksekliği(m)	67. Yapının yol kısmı sıfır yüksekliği(m)	68. Yapının toplam yüksekliği(m)	69. Fava kat yüksekliği(m)
	10	10	

70. Yapının kodu	71. Yapının yıkılı	72. 1 m2 maliyeti (TL)	73. Yapının maliyeti (TL)	74. Yapının sıfır bağımsız (TL)	75. Fava bağımsız yapının maliyeti (TL)	76. Fava bağımsız yapının maliyeti (TL)
0	0	710	78043,2	4018743,35	4086785,45	78043,2

Yapı Kullanılan Yapı Kullanılan

77. Yapıda Bağımsız: 1. Kuyu yapı kullanılan yapılar; 2. Bitişi yapılar; 3. Kat kalanları; 4. Sıfır; 5. Çatı yapılar; 6. Çatı; 7. ...

78. Yapıda Kullanılan Yapı Kullanılan: 1. Kuyu yapı; 2. Kuyu yapı; 3. Dağıtı yapı; 4. LPG; 5. Çatı; 6. Çatı; 7. Tasnif; 8. Bağlar; 9. ...

79. Yapıda Yapı Kullanılan: 1. Tasnif yapı; 2. Dağıtı; 3. Dağıtı yapılar; 4. Yıkılan; 5. Kalıp yapı; 6. Kalıp yapı; 7. ...

80. Bölüm Su Yapıl Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Kalıp yapı; 4. Kalıp yapı; 5. Kalıp yapı; 6. Tasnif; 7. ...

81. Sıfır Kuyu: 1. Şehir kuyu; 2. Kuyu kuyu; 3. Pınar kuyu; 4. Tasnif kuyu

82. Aldı ile: 1. Rezervasyon; 2. Prefabrik

83. Tasnifler: 1. Avlular; 2. Bazı alanlarını; 3. Doğalgaz; 4. Bakımı; 5. Pahtalaşma; 6. Piş su; 7. Tarım su; 8. Hizmetler; 9. Jenerasyon; 10. Pahtalaşma; 11. Yangın tasnifler; 12. ...

84. Ortak Kullanan Alanlar: 1. Asansör; 2. Sahip kullanılan; 3. Kızık alanlar; 4. Kapalı alanlar; 5. Kapalı dahilen; 6. Kamuluk; 7. Sıfır kapı; 8. Sığınak; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiven; 11. Kızma kanunu; 12. ...

85. Yapının Taşıyan Sistemi: 1. İnşaat (Kurkuz) — 1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1.1.1. Dönüşmüş kolanlı; 1.1.2. Perdeli sistemi; 1.1.3. Çeriş sistemi; 2. Yığma (Kagıl); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma

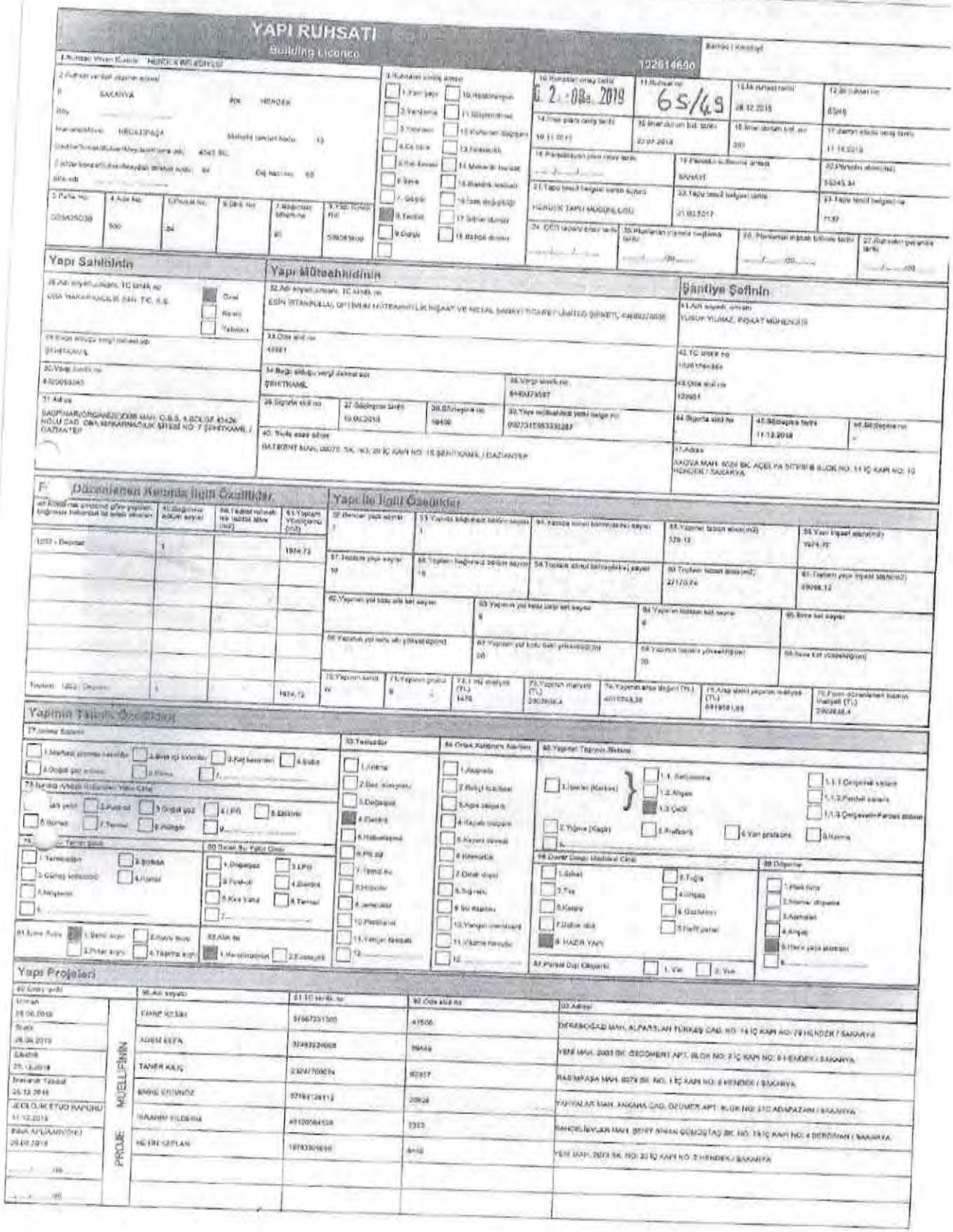
86. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Bitişi; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Hazırlanan; 7. Bakım sıfır; 8. Hafif panel; 9. HAZIR YAPI

87. Parsel Dışı Otoparkı: 1. Var; 2. Yok

88. Dikişme: 1. Hafif sıfır; 2. Mantar dikişme; 3. Asansör; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6. ...

Yapı Projeleri

49. Onay tarihi		50. Adı soyadı	51. TC kimlik no	52. Oda sicil no	53. Adresi
Mimari 25.06.2019	PROJE MÜELLİFİNİN	EMRE KESİR	37607251266	47568	DÖNZEOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 78 HENDEK / SAKARYA
Statik 25.06.2019		ADEM SERE	37450024058	38448	YENİ MAH. 2003 SK. ÖZÜDÜRST APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 5 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 25.12.2019		TAMER KILIÇ	23297760024	40337	BAŞIMPAŞA MAH. 6574 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 5 HENDEK / SAKARYA
Hendek Tasnif 25.12.2019		EMRE ERGİNÖZ	37781128112	30828	KAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZÜDÜRST APT. BLOK NO: 5 İÇ ADAPAZARI / SAKARYA
BİOKÜZİK BYTÜS RAPORU 11.12.2019		İBRAHİM YILDIRIM	48420504038	8193	BAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT SİHAN GÜMÜŞTAŞ SK. NO: 78 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA
DİNA APLİKASYONU 06.06.2019		METİN KAPLAN	75553500068	8443	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA
... / ... / 20...					
... / ... / 20...					



YAPI RUHSATI

Building Licence

122614690

Barkod / Kimlikçi

1. Ruhsatı Veren Kurum: HENDEK BİR İDAYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl SAKARYA İlçe HENDEK

Bay

Mahallesi/Sokak: NECATİPAŞA Mahalle tanıtım kodu: 13

Dağıtım/Sokak/Bulvar/Meydan/Kısmı adı: 4045 SK.

Dağıtım/Sokak/Bulvar/Meydan/Kısmı adı: 84 Dış kapı no: 60

Site adı:

3. Parsa No.	4. Ada No.	5. Pafta No.	6. Dilik No.	7. Müstemlik bölüm no.	8. Yapı Tanımı Kodu
003425038	500	24		80	5/8083400

9. Ruhsatın verilişi adresi: 1. Yeni yapı; 2. Yeniden; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Bina ilavesi; 6. Bina; 7. Göçük; 8. Tadilat; 9. Dolgu; 10. Hüsnü; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Kullanım; 14. Mekanik tesisat; 15. Bakımlı tesisat; 16. Sınırlı değiştirilişi; 17. Sıhhat dönüşü; 18. Bahçeli dönüşü

10. Ruhsatın onay tarihi: 02.08.2019

11. Ruhsat no: 65/49

12. İlk ruhsat tarihi: 28.12.2018

13. İlk ruhsat no: 63/49

14. İmar plânı onay tarihi: 10.11.2011

15. İmar durum bilgi tarihi: 22.07.2018

16. İmar durum bilgi no: 380

17. Zemin etüdü onay tarihi: 11.12.2018

18. Parsalasyon yapı onay tarihi: ___/___/___

19. Parsalasyon tarihi: SAHAYİ

20. Parsalasyon alanı (m2): 55245,34

21. Yapı tescil belgesi verilen kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

22. Yapı tescil belgesi tarihi: 21.02.2017

23. Yapı tescil belgesi no: 7137

24. ÇED raporu onay tarihi: ___/___/___

25. Hüsnü'nün inşaatı beşlama tarihi: ___/___/___

26. Hüsnü'nün inşaatı bitirme tarihi: ___/___/___

27. Ruhsatın yıkılarak tarihi: ___/___/___

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş. — Ortak / Kamu / Yabancı

29. Ortak sayısı vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

30. Vergi kimlik no: 8320050345

31. Adresi: SAĞPINAR/ORGANİZE/DOĞRU MAH. O.B.S. 4.BOLGE 45426 NOLU CAD. DBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ESİN İSTANBULLU, OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 4480278038

33. Ada kimlik no: 43981

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

35. Vergi kimlik no: 8440278587

36. Sigorta kimlik no:

37. Sözleşme tarihi: 19.06.2018

38. Sözleşme no: 18400

39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0927317853333287

40. Sicile esas adresi: BAŞKENT MAH. 08075 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

41. Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

42. TC kimlik no: 10261784364

43. Ada kimlik no: 129951

44. Sigorta kimlik no:

45. Sözleşme tarihi: 11.12.2018

46. Sözleşme no:

47. Adresi: SAOVA MAH. 6024 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA

Düzenlenen Kesinde İlgili Özellikler

48. Kesinde yapılan yapıyla bağımsız bölümlerin bir adedi olmalıdır	49. Bağımsız bölüm sayısı	50. Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	51. Toplam Yüzölçümü (m2)
1202 - Depolar	1		1974,72
Toplam: 1202 - Depolar	1		1974,72

Yapı İle İlgili Özellikler

52. Bencer yapı sayısı	53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54. Yapıda kısmi bahçelerin sayısı	55. Yapılan tabanı alanı (m2)	56. Yapı inşaat alanı (m2)
1	1		329,12	1974,72

57. Toplam yapı sayısı	58. Toplam bağımsız bölüm sayısı	59. Toplam kısmi bahçelerin sayısı	60. Toplam tabanı alanı (m2)	61. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
10	10		27170,74	49098,12

62. Yapının yol kotu alı kat sayısı	63. Yapının yol kotu dolgu kat sayısı	64. Yapının toplam kat sayısı	65. Bina kat sayısı
6	6	6	

66. Yapının yol kotu alı yüksekliği (m)	67. Yapının yol kotu dolgu yüksekliği (m)	68. Yapının toplam yüksekliği (m)	69. Bina kat yüksekliği (m)
20	20	20	

70. Yapının sınıfı	71. Yapının grubu	72. 1 m2 maliyeti (TL)	73. Yapının maliyeti (TL)	74. Yapının arsa değeri (TL)	75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	76. Fiyat düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	9	1470	2902838,4	4010548,38	6919581,88	2902838,4

Yapının Tabanı Özellikleri

77. İnşaat Sistemi: 1. Merkezi sistemi kesinliler; 2. Bina içi kalorifer; 3. Kaç kesinleri; 4. Sobalı; 5. Doğal gaz sistemi; 6. Bina; 7. ___

78. Isınma Yıldızlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kalı yakıt; 2. Fuel-oil; 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Hüzgar; 9. ___

79. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Termosifon; 2. Sobalı; 3. Güneş sıcaksızlı; 4. Hamal; 5. Hüzgarlı; 6. ___

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

81. Sıcak Suya: 1. Sanlı suyu; 2. Kısmı suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu

82. Aldı ile: 1. Kendisinden; 2. Kaçaklı

83. Tesisatlar: 1. Antena; 2. Baz alanyolu; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Hidroelektrik; 6. Pik sıl; 7. Termal su; 8. Hidrolik; 9. Jeneratör; 10. Platform; 11. Yangın tesisatı; 12. ___

84. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Belçi kullanılan; 3. Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapalı dinlenme; 6. Kısmen; 7. Ortak dolgu; 8. Sığınak; 9. Su depolu; 10. Yangın merdiveni; 11. Yüzme havuzlu; 12. ___

85. Yapıdan Taşınan Sistemi: 1. İşletler (Kartlar); 1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1.1.1 Çerçevelik sistem; 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1.3 Çerçevelik-Perdeli sistem; 2. Yığma (Kaçık); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Kısmen; 6. ___

86. Dayalı Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Sıhhat; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kaplar; 6. Gazbeton; 7. Dolgu ıslık; 8. Hafif panel; 9. HAZIR YAPI

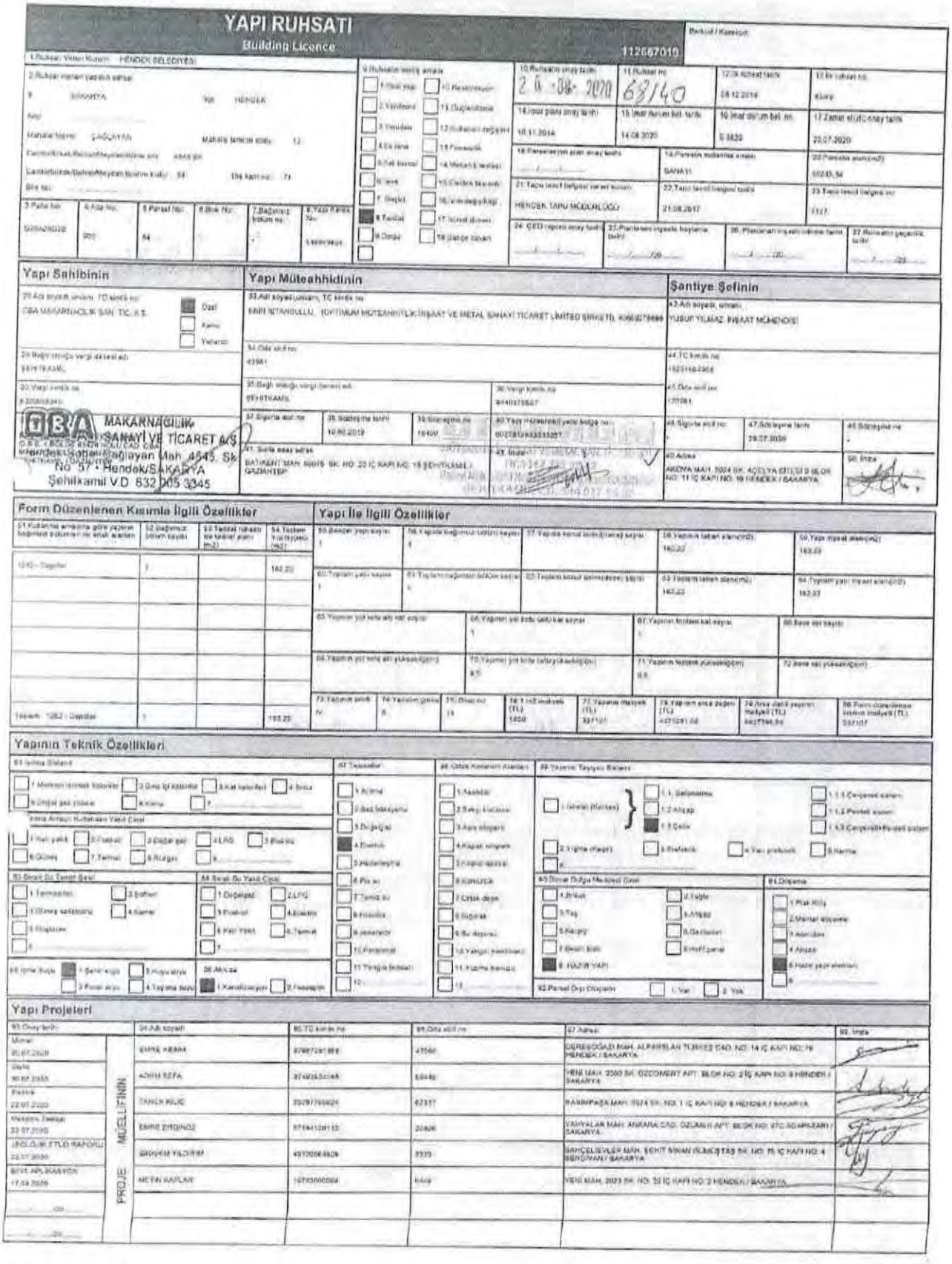
87. Parsal Dışı Olaşarlı: 1. Var; 2. Yok

88. Döşeme: 1. Plak kırıp; 2. Kısmen döşeme; 3. Asmalan; 4. Ahşap; 5. Hafif yapı sistemi; 6. ___

Yapı Projeleri

89. Onay yıldı		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi
Mimari 28.06.2019	PROJE MÜELLİFİNİN	CİHAN KESİM	57667251300	47508	DERESOĞAD MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 79 HENDEK / SAKARYA
Statik 28.06.2019		ADEM ELFA	32493324008	59449	YENİ MAH. 2003 SK. ÖZÜMERT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA
Elektrik 28.12.2018		TANER KILIÇ	23247700674	82357	BAŞIMPAŞA MAH. 8074 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA
İnşaatlık Tasdiki 28.12.2018		BAHİR ERTÜNÜZ	37184128112	20928	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZÜMER APT. BLOK NO: 37C ADAPAZARI / SAKARYA
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 11.12.2018		İBRAHİM YILDIRIM	45120584538	2323	BAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT SİNAN ÇÜMOŞTAŞ SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 BERDİVAN / SAKARYA
BİNA APLİKASYONU 28.06.2018		HİLTİN KEPLAN	19783309698	8442	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 3 HENDEK / SAKARYA
___/___/___					
___/___/___					

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI
Building Licence

112667010

1.Ruhsat Veren Kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy:
Mahalle/Semt: ÇAĞLAYAN Mahalle Sakinler Kodu: 12
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan Bulvarı Kodu: 54 Dış Kapı no: 71
Bina adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Ruhsat No:
G20A09D2D	900	64		-	148/99/2020

9.Ruhsatın verildiği amaca
1.Tekil yapı | 10.Restorasyon
2.Yıkılacak | 11.Değişiklik/ilave
3.Yıkılan | 12.Kullanım değişikliği
4.Ek ilave | 13.Fenerastik
5.Tadil projesi | 14.Mevcut İş Yerleri
6.Tamir | 15.Onarma tescilli
7.Değişti | 16.Ünite değişikliği
8.Tevdiat | 17.İskeli durumu
9.Diğer | 18.Diğer(ne cinsen)

10.Ruhsatın onay tarihi: 26-08-2020
11.Ruhsat no: 63/40
12.İlk ruhsat tarihi: 08.12.2016
13.İlk ruhsat no: 63/40
14.İmar planı onay tarihi: 10.11.2014
15.İmar durum bel. tarihi: 14.08.2020
16.İmar durum bel. no: E-3829
17.Zemin etüdü onay tarihi: 20.07.2020
18.Parselasyon plan onay tarihi:
19.Parselin bulunduğu alanın: SANAYİ
20.Parselin alanı(m2): 55245,54
21.Tapu tevdi belgesini veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tevdi belgesi tarihi: 21.08.2017
23.Tapu tevdi belgesi no: 7117
24.ÇED raporu onay tarihi:
25.Planlanan inşaata başlama tarihi: 20
26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 20
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no:
OBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
Özel | Kamu | Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEHİTKAMİL
30.Vergi kimlik no: 8200018441
31.Sigorta sicil no:
32.Sözleşme tarihi: 10.02.2019
33.Sözleşme no: 16490
34.Yapı müteahhidi yetki belge no: 60278104333287
35.Sınır mesafeleri: BATI:KENT MAH. 60015. SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP
36.İmza:

OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Hendek Sanayi Sağlayan Mah. 4545. Sk. No: 57 • Hendek/SAKARYA
Şehitkamil V.D. 832 005 3345

Yapı Müteahhidinin

37.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no:
ERİPİ İNTAHHÜTLÜ (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4060375486
38.Oda sicil no: 43981
39.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEHİTKAMİL
40.Vergi kimlik no: 8440375827
41.Sigorta sicil no:
42.Sözleşme tarihi: 10.02.2019
43.Sözleşme no: 16490
44.Yapı müteahhidi yetki belge no: 60278104333287
45.Sınır mesafeleri: BATI:KENT MAH. 60015. SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP
46.İmza:

Şantiye Şefinin

47.Adı soyadı, ünvanı: YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ
48.TC kimlik no: 16251162368
49.Oda sicil no: 171081
50.Sigorta sicil no:
51.Sözleşme tarihi: 29.07.2020
52.Sözleşme no:
53.Adres: AKOYA MAH. 5004 SK. AÇELYA EVLERİ 3 BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 16 HENDEK / SAKARYA
54.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat nedeni ile değişen alanı (m2)	54.Toplam inşaat alanı (m2)
1242 - Depolar	1		162,22
Toplam: 1242 - Depolar	1		162,22

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bandrol yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(ler)i sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		162,22	162,22

60.Toplam yatırım sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birim(ler)i sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		162,22	162,22

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının bodrum kat sayısı	68.Asma kat sayısı
	1		

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstünden yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.Asma kat yüksekliği(m)
	9,5	9,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Binaci no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenme tarihine maliyeti (TL)
IV	5	13	1850	300100	4272261,68	4427566,84	330107

Yapının Teknik Özellikleri

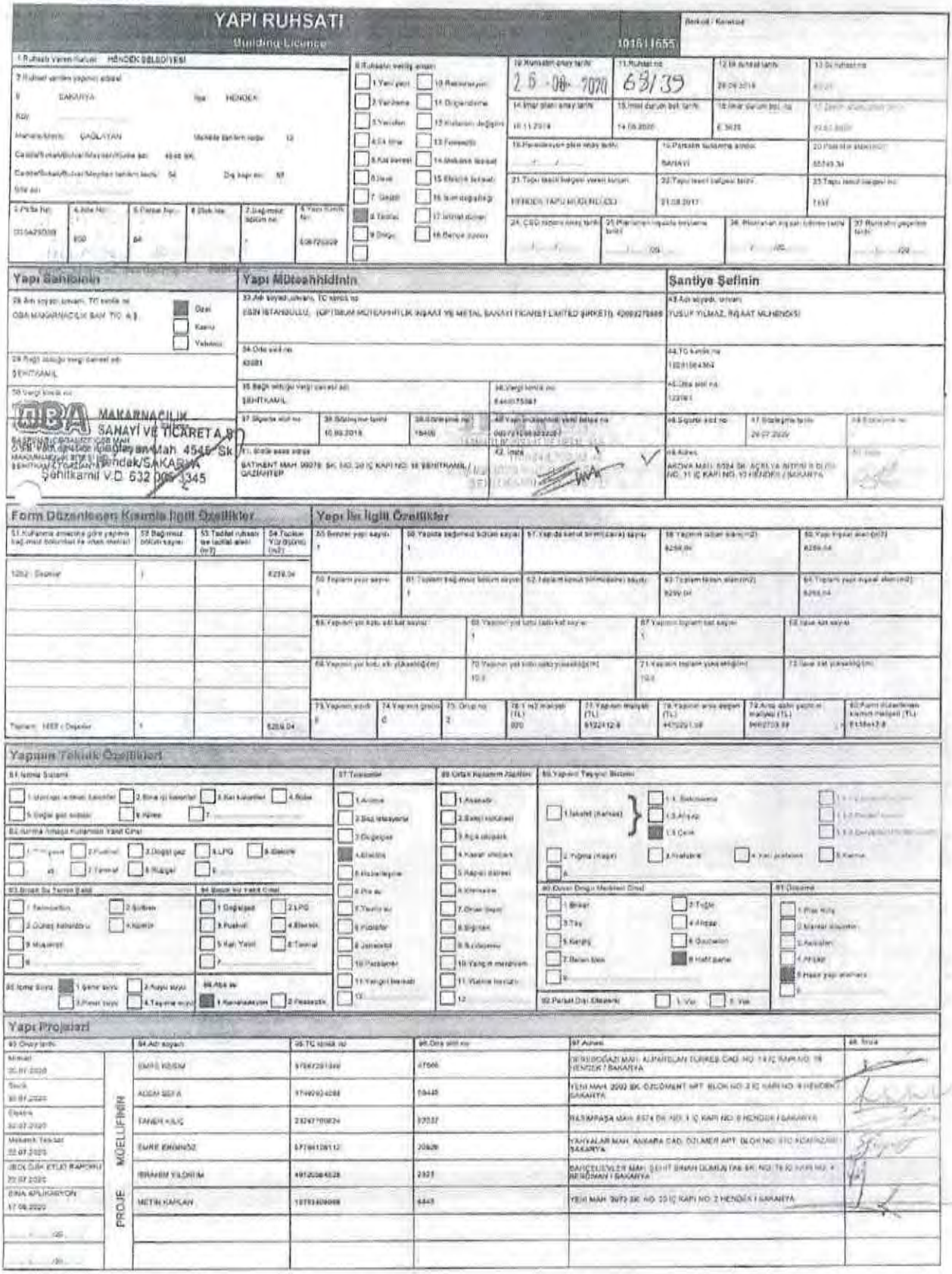
81.Isıtma Sistemi: 7.Merkezi ısıtmalı kaloriferler | 8.Kiriş
82.Tesisatlar: 4.Elektrik
83.Ölçek Kullanımı Alanları: 1.Mesafeler | 2.Bina yükseklikleri | 3.Alan hesapları | 4.Kapalı mahaller | 5.Arsa sınırları | 6.Kamulaştırma | 7.Çatı eğimleri | 8.Diğer değişiklikler | 9.Bu değişiklikler | 10.Yangın merdivenleri | 11.Yapının mevkisi
84.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme | 2.Ahşap | 3.Çelik | 4.Yığma (Kagir) | 5.Prefabrik | 6.Yapı prefabrik | 7.Karma
85.Binanın Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket | 2.Tuğla | 3.Taş | 4.Ahşap | 5.Kalorifer | 6.Gaziantep | 7.Beton blok | 8.Hafif panel | 9.HAZIR YAPI
86.Dışarıda Bulunan Yapılar: 1.Plak Kiriş | 2.Mantar döşeme | 3.Asmolen | 4.Ahşap | 5.Hazır yapı elemanı
87.Asansör Sayısı: 0
88.Yapının Isıtılan Alanı: 0
89.Yapının Soğutulan Alanı: 0
90.Yapının Isıtma Şekli: 1.Şehir suyu | 2.Kuyu suyu | 3.Pompaj suyu | 4.Taşıma suyu
91.Arsa Sahibi: 1.Kendisi/şirketi | 2.Hissedarlık
92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var | 2.Yok

Yapının Enerji Özellikleri

93.Isıtma Enerjisi Cinsi: 1.Fuel-oil | 2.Doğal gaz | 4.LPG | 5.Elektrik | 6.Güneş | 7.Termal | 8.Rüzgar
94.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon | 2.Şofben | 3.Güneş kolektörü | 4.Kömür | 5.Diğer
95.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz | 2.LPG | 3.Fuel-oil | 4.Elektrik | 5.Katı yakıt | 6.Termal | 7.Diğer

Yapı Projeleri

96.Onay tarihi		97.Adı soyadı	98.TC kimlik no	99.Oda sicil no	100.Adres	101.İmza
Mimari 30.07.2020	PROJE MÜELLİFİNİN	EMRE KABAK	57987291858	47560	DEREBOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 19 HENDEK / SAKARYA	
Statik 30.07.2020		AZMİ SEFA	37402630448	53449	YENİ MAH. 2560 SK. OZDEMİR APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA	
Elektrik 22.07.2020		TAHİR KILIÇ	33297760624	42337	RAMİNPAŞA MAH. 0024 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA	
Makina Tesisat 23.07.2020		EMRE ZİRGİNOĞ	57841291	20406	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. OZANLI APT. BLOK NO: 97C AD:APKLARI / SAKARYA	
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 23.07.2020		İBRAHİM YILDIRIM	49120084928	2570	SAHİCELEBİLER MAH. ŞEHİT SİNAN ÖZMEÇTAŞ SK. NO: 75 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA	
BİNA APLIKASYON 17.08.2020		METİN KAPLAN	10793000060	6449	YENİ MAH. 2023 SK. NO: 33 İÇ KAPI NO: 3 HENDEK / SAKARYA	
.../.../20...						
.../.../20...						



YAPI RUHSATI

Building Licence

1016/1655

10. Ruhsatın onay tarihi: 26-08-2020	11. Ruhsat no: 63/39	12. İlk ruhsat tarihi: 28.08.2018	13. İlk ruhsat no: 63/39
14. İmar planı onay tarihi: 18.11.2014	15. İmar durum bel. tarihi: 14.08.2020	16. İmar durum bel. no: E.3628	17. Zemin etüdü rapor tarihi: 22.01.2020
18. Parselasyon plan onay tarihi:	19. Parselin bulunduğu alan: BAHÇELİ	20. Parselin alanı(m²): 65749,34	
21. Yapı ruhsatı belgesini veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22. Yapı ruhsatı belgesi tarihi: 31.08.2017	23. Yapı ruhsatı belgesi no: 1197	
24. CSD inşaatın onay tarihi:	25. Plankote inşaatın bitirme tarihi:	26. Plankotun inşaatı bitirme tarihi:	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:

1. Pafta No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:	8. Yapı Kimlik No:
0104295039	930	84		1	6367252008

8. Ruhsatın verildiği amaç:
☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon
☐ 2. Yenileme ☐ 11. Değişiklik
☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği
☐ 4. İlâve ☐ 13. Fenerbatik
☐ 5. Kat tamiri ☐ 14. Onarma tamiri
☐ 6. Yıkım ☐ 15. Elektrik tesisatı
☐ 7. Geçici ☐ 16. Isın sağlığı
☒ 8. Tadilat ☐ 17. Istihkak dairesi
☐ 9. Diğer ☐ 18. Benye yapısı

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:
OBA MAKARNACILIK SAN. TIC. A.Ş.
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
30. Vergi kimlik no:
OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Şehitkamil V.D. 532 005 1345

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:
ESİN İSTANBULLU, (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4200927886

34. Oda sicil no: 42681
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
36. Vergi kimlik no: 8440175981
37. Ruhsat sicil no:
38. Bildirim tarihi: 10.09.2018
39. Bildirim no: 19468
40. Yapı müteahhidi vekil adresi no:
41. İnşaat alanı:
42. Yıkım:
BATIKENT MAH. 99078. SK. NO: 24 İÇ KAPI NO: 18 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı:
YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44. TC kimlik no: 10201564364
45. Oda sicil no: 123161
46. Sigorta sicil no:
47. Sözleşme tarihi: 29.07.2020
48. Adres:
ARZUVA MAH. 5024 SK. ACELYA RESİDENCE B BLOK NO: 31 İÇ KAPI NO: 13 HENDEK / SAKARYA

Form Düzenleyen Kısmla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak mahalleri	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ve tadilat alanı (m²)	54. Toplam Yüz ölçümü (m²)
1252 - Depolar	1		6239,04
Toplam: 1252 - Depolar	1		6239,04

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Binanın yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda asansör sayısı (adet/durak) sayısı	58. Yapının toplam alanı(m2)	60. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		6239,04	6239,04

59. Yapının yer sayısı	61. Yapının bağımsız bölüm sayısı	62. Tadilatın konut bölümlerine sayısı	63. Toplam taban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		6239,04	6239,04

65. Yapının yer altı kat sayısı	66. Yapının yer üstü (asansör) kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. İskan kat sayısı
	1	1	

69. Yapının yer üstü alt yüksekliği(m)	70. Yapının yer üstü net yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İskan kat yüksekliği(m)
	10,5	10,5	

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyet (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Fenni müteahhidin kârının maliyeti (TL)
0	d	2	870	5429412,48	4470261,68	9962703,68	814364,88

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi:
☐ 1. Merkezi sistem (kalorifer) ☐ 2. Soba ve kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba
☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.

82. Isıtma / Pişirme Kullanılan Yakıt Cinsi:
☐ 1. Linyit ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik
☐ 6. Kömür ☐ 7. Temiz ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

83. Binaya Su Temin Şekli:
☐ 1. Belediyeden ☐ 2. Şahıstan
☐ 3. Güneş kolektöründen ☐ 4. Kuyudan
☐ 5. Müşterek ☐ 6.

84. Binaya Su Yakıt Cinsi:
☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG
☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik
☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Temiz
☐ 7.

85. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu

86. Atık su: ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

87. Tesisatlar:
☐ 1. Asansör ☐ 2. Baca sistemleri ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☐ 5. Hidrofor ☐ 6. Jeneratör ☐ 7. Yangın ihbar ☐ 8. Paratoner ☐ 9. Yangın merdiveni ☐ 10. Yangın söndürme ☐ 11. Yıkma tehlikesi ☐ 12.

88. Ortak Kullanım Alanları:
☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı sığınak ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak hacim ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yıkma tehlikesi ☐ 12.

89. Yapının Tayyor Bölümü:
☐ 1. İskeletler (Kaba) ☐ 1.A. Betonarme ☐ 1.B. Ahşap ☐ 1.C. Çelik
☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Kısmi yıkılmalar ☐ 5. Kısmi
☐ 6.

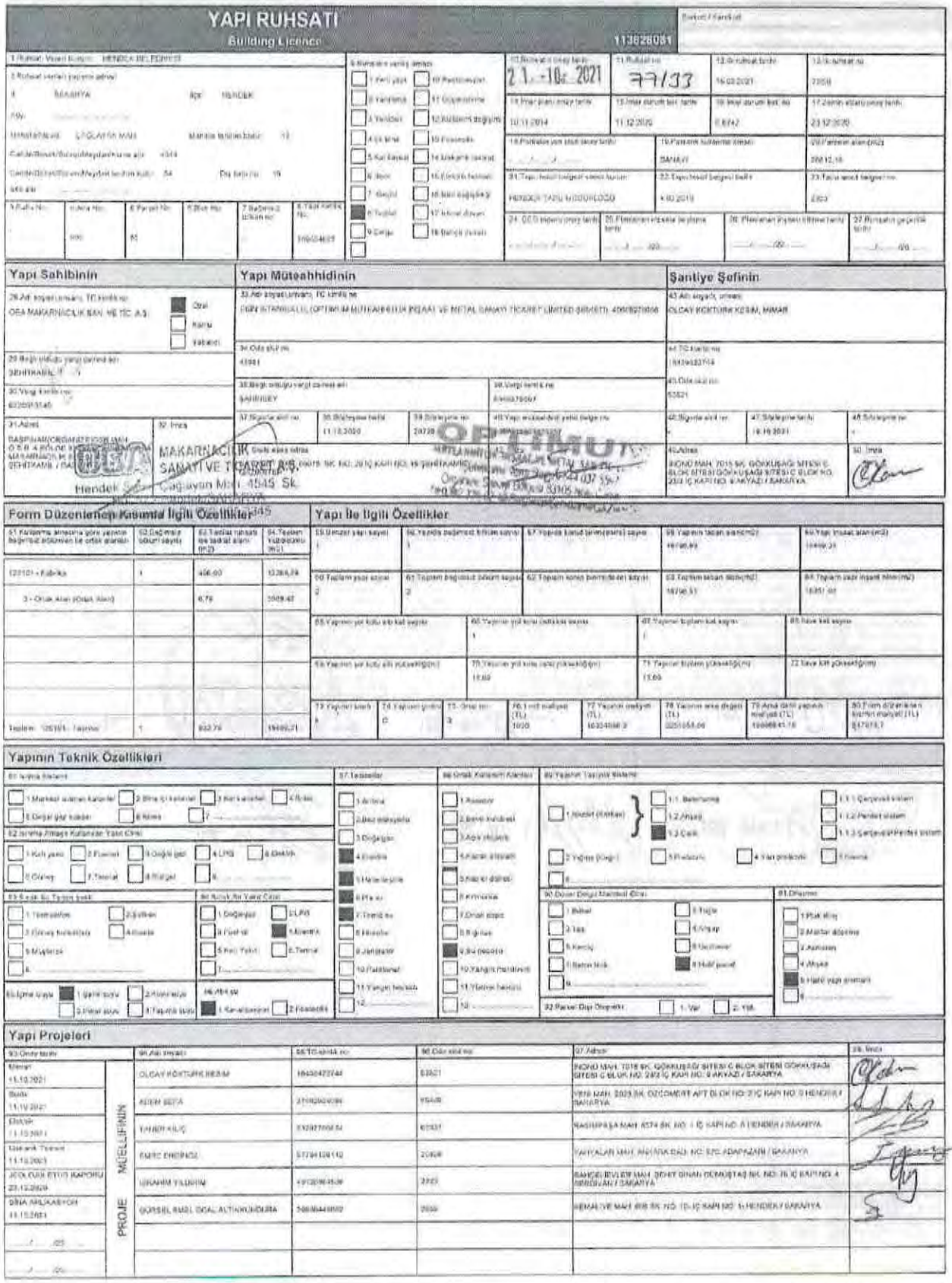
90. Dışarı Doğru Meydana Gelen Cinsi:
☐ 1. Balkon ☐ 2. Teğet
☐ 3. Taş ☐ 4. Hepsi
☐ 5. Kenetli ☐ 6. Gazebolar
☐ 7. Beton blok ☒ 8. Hafif çatılar
☐ 9.

91. Döşeme:
☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşemeler ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☒ 5. Hasır 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. Adres	98. İmza
Mimari 20.07.2020	PROJE MÜELLİFİNİN	EMİN KÜSEM	57567291340	47566	DERBENDBOĞAZI MAH. ALPARSLAN TÜRKEŞ CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 19 HENDEK / SAKARYA	
Statik 20.07.2020		ADEM SEFA	57449924288	59445	YENİ MAH. 2000 SK. ÖZLEMENT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA	
Elektrik 20.07.2020		TANER KILIÇ	23247709824	37037	PAŞAMPAŞA MAH. 8574 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA	
Mekanik Tesisat 20.07.2020		EMRE ERGİNÖZ	57184128112	20629	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZLEMER APT. BLOK NO: 91/C KOMİSYON / SAKARYA	
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 20.07.2020		İBRAHİM YILDIRIM	49120384528	2021	BAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT İBRAHİM DUMAN CAD. NO: 78 İÇ KAPI NO: 4 ARİFİYE / SAKARYA	
ENA APLİKASYON 17.08.2020		METİN KAPLAN	10783409068	6445	YENİ MAH. 3072 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 2 HENDEK / SAKARYA	



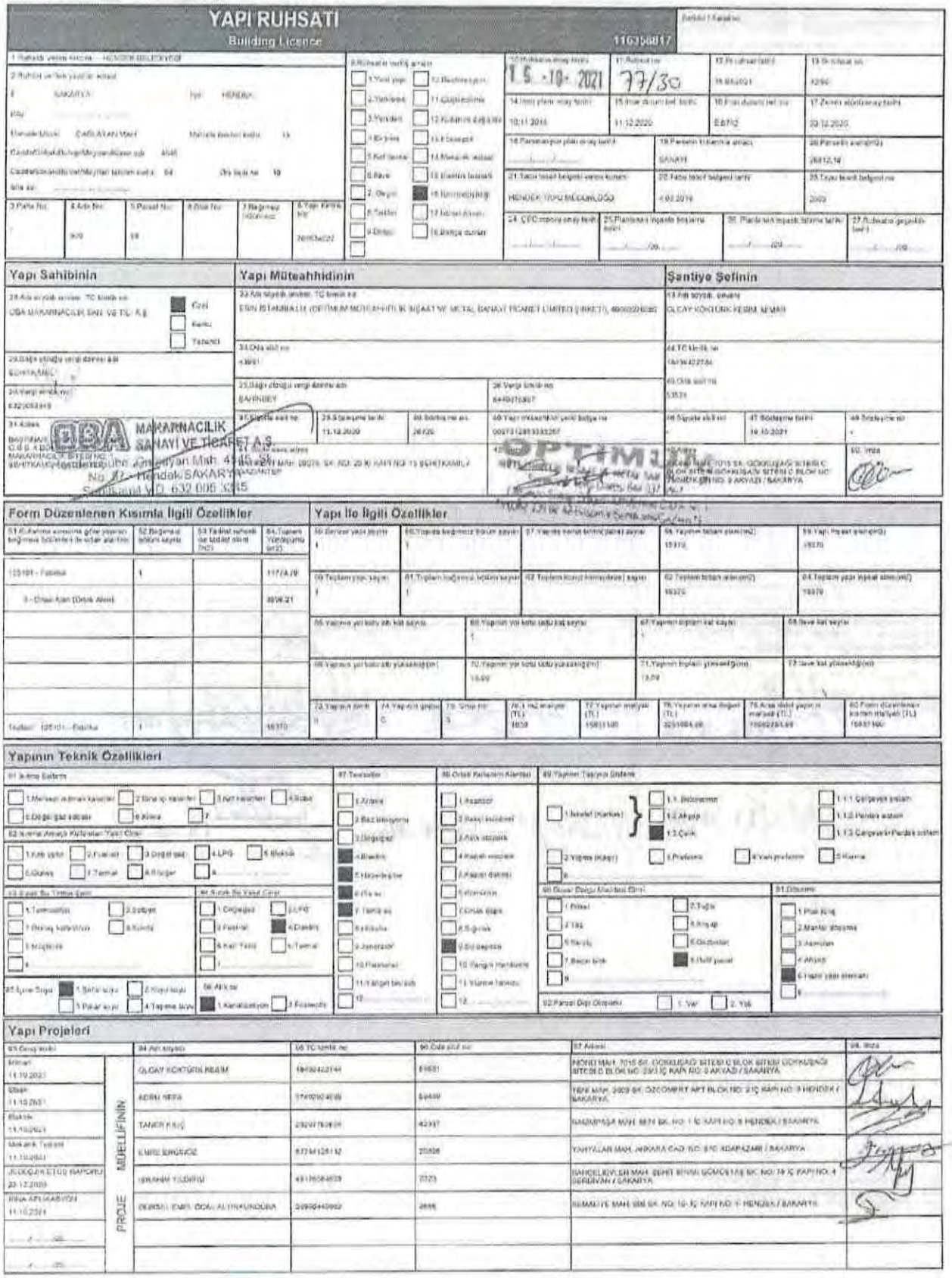
YAPI RUHSATI
Building Licence
113626081

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI
Building Licence

116356817

16.Ruhsatın verildiği tarih: 15-10-2021	17.Ruhsat no: 77/30	18.Ruhsat tarihi: 19.10.2021	19.Ruhsat no: 4290
14.İmar planı onay tarihi: 10.11.2016	15.İmar durum tarihi: 11.12.2020	16.İmar durum tarih no: E.6712	17.Zemin etüdü onay tarihi: 30.12.2020
18.Parselasyon planı onay tarihi:	19.Parselin bulunduğu arazi: SANAYİ		20.Parselin alanı(m2): 26812,14
21.Tadilat ruhsatı belgesini veren kurum: HENDEK TOPU MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tadilat ruhsatı tarihi: 4.02.2019		23.Tadilat ruhsatı belgesi no: 2003
24.ÇEO raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: 19.10.2021	26.Planlanan inşaatın bitirme tarihi: 19.10.2023	27.Ruhsatın geçerlilik süresi: 19.10.2023

1.Parsel No:	2.Ada No:	3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Ada No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No:
	909	58					2019/3402

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı - TC kimlik no: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİC. A.Ş.
☐ Gerçek ☐ Kamu ☐ Tüzel

29.Dağıtı yönetiş vergi dairesi adı: EDİRNE
30.Vergi kimlik no: 6320053849
31.Adres: BAĞYARAN MAH. 2. CAD. NO: 20 OBA MAKARNACILIK SİTESİ C-D-E BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 MAKARNACILIK SİTESİNİN İÇİ EDİRNE/MERKEZ

OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Ortaköy Mah. 4546 Sk. Hendek/SAKARYA
Sanayi Grup VD. 632 006 3245

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı - TC kimlik no: ESİN İSTANBULLU (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ), 4600028080
33.Oda sicil no: 43691
34.Dağıtı yönetiş vergi dairesi adı: BAYINDIR
35.Vergi kimlik no: 6440071867
36.Şantiye şefi no: 95
37.Sözleşme tarihi: 11.12.2020
38.Sözleşme no: 26105
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00073 / 2013333267
40.Müteahhidin adresi: OPTİMUM MAH. 09076 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 BEHİKKADİL / EDİRNE
41.Müteahhidin imzası:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: OLCAY KÖKTÜRK KEBİR, MİMAR
43.TC kimlik no: 18436423744
44.Oda sicil no: 53531
45.Şantiye ele geçirme tarihi: 19.10.2021
46.Sözleşme no: -
47.Sözleşme tarihi: 19.10.2021
48.Sözleşme no: -
49.İmza:

ONDOKUZ MAYIS 7015 SK. GÖKKUŞAĞI SİTESİ C BLOK SİTESİ GÖKKUŞAĞI SİTESİ C BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümlerin ile sahalı alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
123101 - Fabrika	1		117/A,19
0 - Ortak Alan (Ortak Alan)			3696,21
Toplam 123101 - Fabrika	1		19370

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Binanın yapı şekli	56.Toplam bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut konusu(lar) sayısı	58.Yapının toplam alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		19370	19370

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut konusu(lar) sayısı	63.Toplam kapalı alan(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		19370	19370

65.Yapının yer kotu alt kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yer kotu alt yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	13,00	13,00	

73.Yapının tipi	74.Yapının grubu	75.Sınıfı	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının artan değeri (TL)	79.Artan değeri yapının maliyeti (TL)	80.Fenni düzenlemeler kontrol maliyeti (TL)
II	C	3	1600	15831100	2551084,69	15982184,69	158311,00

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtma kaloriferi ☐ 2.Soba ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğalgaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Kömür ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Biokütle ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Merkezi kalorifer ☐ 4.Güneş ☐ 5.Boylerle ☐ 6.

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

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

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

87.Tesisatlar: ☐ 1.Yangın ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Hidrofor ☐ 6.Lift su ☐ 7.Telefon ☐ 8.Güvenlik ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yüzücü havuzu ☐ 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Atık depolama ☐ 4.Yüzücü havuzu ☐ 5.Kreş ☐ 6.Ortak alan ☐ 7.Güvenlik ☐ 8.Spor salonu ☐ 9.Diğer ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Klima tesisatı ☐ 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Betonarme ☐ 1.1.Bodrumlu ☐ 1.2.Akıştı ☐ 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.Ahşap ☐ 5.Karma ☐ 6.

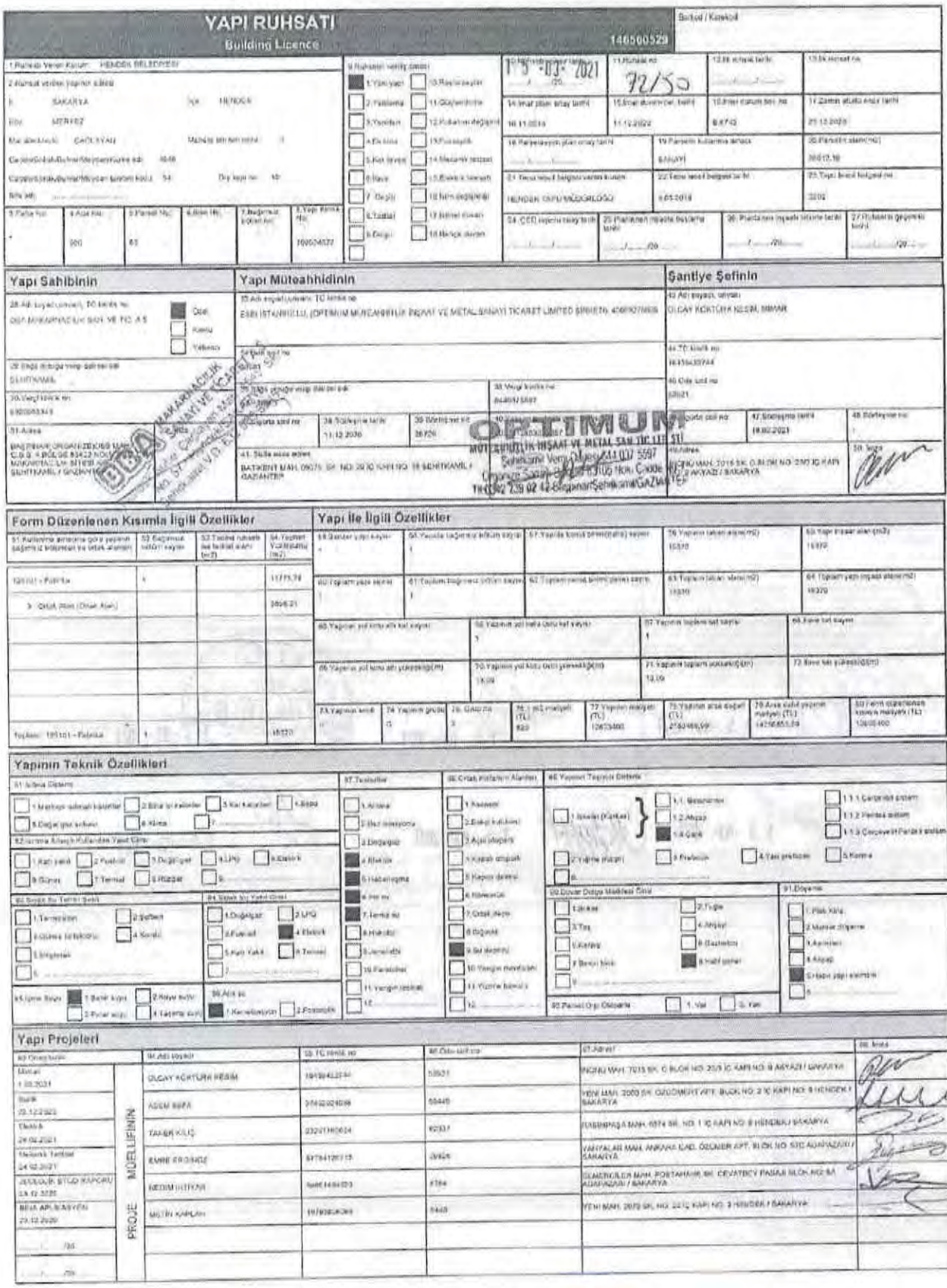
90.Dışarı Doğru Açılması Gereken Kapılar: ☐ 1.Otelleri ☐ 2.Tuvalet ☐ 3.Kiler ☐ 4.Kiler ☐ 5.Kazanlar ☐ 6.Dükkanlar ☐ 7.Bekçi kulübesi ☐ 8.Hafif yanıcılar ☐ 9.

91.Otopark: ☐ 1.Pilotis Kat ☐ 2.Müstakil otopark ☐ 3.Asmalar ☐ 4.Arkazi ☐ 5.Yapılar yakın alanları ☐ 6.

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

Yapı Projeleri

93.Proje türleri		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 15.10.2021	PROJE MÜELLİFİNİN	OLCAY KÖKTÜRK KEBİR	18436423744	53531	ONDOKUZ MAYIS 7015 SK. GÖKKUŞAĞI SİTESİ C BLOK SİTESİ GÖKKUŞAĞI SİTESİ C BLOK NO: 2/9/3 İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA	
Statik 15.10.2021		ADEM ARSLAN	37470104016	54499	YENİ MAH. 3009 SK. ÖZCOMERT APT BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA	
Elektrik 15.10.2021		TAHİR KILIÇ	23247182601	42347	GAZİPAŞA MAH. 6574 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA	
Mekanik Tesisat 15.10.2021		EMİR ERGÜVEN	63741251132	20358	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. NO: 97/C ADAPAZARI / SAKARYA	
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 30.12.2020		İBRAHİM YILDIRIM	48119084828	2723	BAHÇELİEVLER MAH. ŞEHİT BİNBİ GÖKÇEBAĞ SK. NO: 79 İÇ KAPI NO: 4 SERDİVAN / SAKARYA	
BİNA APLİKASYONU 15.10.2021		ÖMERSU ENERJİ ÖDAK ALTYAPI ÜRÜNLERİ	32999440992	2698	KEMALİYE MAH. 956 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 HENDEK / SAKARYA	



YAPI RUHSATI
Building Licence

146500529

Sıra No / Kontrol

1 Ruhsatı Veren Kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2 Ruhsat verilen yapının adresi
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Bucak: MERKEZ
Mah./Köy/Semt: CAFİYE YALI Mahalle/Bina adı/Sıra no: 1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: 4648
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume kapı no: 54 Dış kapı no: 10
Site adı:

3 Pafta No:	4 Ada No:	5 Parsel No:	6 Blok No:	7 Bağımsız bölüm no:	8 Yapı Kimlik No:
*	500	63			1000034072

9 Ruhsatın verildiği işler:
1. Yeni yapı
2. Yıkılarak
3. Yeniden
4. Ek bina
5. Kat ilavesi
6. Revizyon
7. Değişiklik
8. Değişiklik
9. Onarım
10. Restorasyon
11. Değişiklik
12. Kullanım değişikliği
13. Yıkım
14. Mevcudun tescili
15. Bilirkişi tescili
16. Kısmi değişiklik
17. Bölmeli dükkan
18. Büro/çok dükkan

10 Ruhsat düzenlenme tarihi: 15.03.2021
11 Ruhsat no: 72/50
12 Ek ruhsat tarihi:
13 Ek ruhsat no:

14 İmar planı onay tarihi: 30.11.2018
15 İmar durumu tarihi: 11.12.2020
16 İmar durum bel. no: 8.67.43
17 Zemin etüdü onay tarihi: 27.12.2020

18 Parselasyon plan onay tarihi:
19 Parselin kullanma amacı: KONUT
20 Parselin alanı (m2): 39617.19

21 Tescil belgesi veren kurum: HENDEK OFİS MÜDÜRLÜĞÜ
22 Tescil belgesi tar.: 4.05.2018
23 Yapı tescil belgesi no: 3202

24 ÇED raporu onay tarihi:
25 Planlanan inşaata başlama tarihi:
26 Planlanan inşaatı bitirme tarihi:
27 Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

28 Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no:
OSB MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı

29 Diğer ilgililerle irtibat bilgileri adı:
ŞAHİN KAMİL

30 Vergi kimlik no:
8300083343

31 Adresi:
BAĞLARBAŞI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4. CAD. 6. SOK. NO: 4 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

32 Sicil no:

Yapı Müteahhidinin

33 Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no:
ESBİ İSTANBUL (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4560107468

34 Sicil sicil no:
68521

35 Yapı denetim firması adı ve adı:

36 Vergi kimlik no:
8430013597

37 Müteahhidin sicil no:
39/526

38 Sözleşme tarihi:
11.12.2020

39 Ödenmiş ver. no:
38/526

40 Müteahhidin adresi:
BATIKENT MAH. 09075 SK. NO: 29/10 KAPI NO: 18 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

42 Adı soyadı, ünvanı:
OLCAY KÖKTÜRK KESİM, MİMAR

43 TC kimlik no:
16154435744

44 Oda sicil no:
53521

45 Sicil no:

46 Sözleşme tarihi:
18.02.2021

47 Adresi:
YENİ MAH. 7015 SK. O BLOK NO: 25/3 İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA

48 Ödenmiş ver. no:

49 İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları	52 Bağımsız bölüm sayısı	53 Taşıma ruhsatlı ise taşınacak alanı (m2)	54 Yapının Yüklenicisi (m2)
120101 - Fabrika	1		11775.79
> Ortak Alan (Ortak Alan)			3845.21
Toplam: 120101 - Fabrika	1		15620

Yapı ile İlgili Özellikler

58 Bodrum yapı sayısı	59 Yerüstü bağımsız bölüm sayısı	60 Yerüstü kondi binası(blok) sayısı	61 Yapının yapı sayısı	62 Yapının kondi binası(blok) sayısı	63 Yapının taban alanı (m2)	64 Yapının yapı inşaat alanı (m2)
	1		1		15620	15620

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

69 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71 Yapının toplam yüksekliği(m)	72 Asma kat yüksekliği(m)
	13.09	13.09	

73 Yapının sınıfı	74 Yapının grubu	75 Grubu	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)
		3	820	12813400	2750466,09	14256855,09	12808400

Yapının Teknik Özellikleri

81 İzolasyon Düzeyi:
1. Mantıksu izolasyon bitümler
2. Bitüm su yalıtımları
3. Kot alıcılar
4. Boşluk
5. Değişiklik ahşap
6. Klima
7.

82 Isıtma Sistemi Kullanılan Yakıt Cinsi:
1. Kati yakıt
2. Fuel-oil
3. Doğalgaz
4. LPG
5. Elektrik
6. Güneş
7. Termal
8. Rüzgar
9.

83 Soğuk Su Temini Şekli:
1. Terfi hattından
2. Şebeke
3. Kuyudan
4. Kendi
5. Belediyeden
6.

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

85 Işıma Şekli:
1. Banki kişisi
2. Radyo sistemi
3. Pozer sistemi
4. Telefonla sistemi

86 Asansör:
1. Kendinden çekmeli
2. Posetçiden

87 Tesisatlar:
1. Asansör
2. Elektrik sistemi
3. Doğalgaz
4. Elektrik
5. Hidrolik sistemi
6. Isıtma sistemi
7. Termal su
8. Hidrolik
9. Jeneratör
10. Paratoner
11. Yangın tesisatı
12.

88 Ortak Kullanım Alanları:
1. Asansör
2. Bekçi kulübesi
3. Açık otopark
4. Kapalı otopark
5. Kapalı depo
6. Hidrolik
7. Ortak alanlar
8. Diğerleri
9. Su deposu
10. Yangın merdivenleri
11. Yüzme havuzu
12.

89 Yapının Taşıyıcı Sistemi:
1. İskelet (Karkas)
1.1. Betonarme
1.2. Ahşap
1.3. Çelik
1.3.1 Çerçeveli sistem
1.3.2 Perdeli sistem
1.3.3 Çerçeveli Perdeli sistem
2. Yığma (Kagir)
3. Prefabrik
4. Tek prefabrik
5. Karma
6.

90 Dolgu Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi:
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Ahşap
5. Kerpiç
6. Gazbeton
7. Bims
8. Hafif panel
9.

91 Depreme:
1. Risk Kıtla
2. Mevcut diğerine
3. Kentsel
4. Ahşap
5. Yapı yapı eksiksiz
6.

92 Parsel Org. Olduğunda: 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 1.03.2021	MÜELLİFİNİN PROJE	OLCAY KÖKTÜRK KESİM	16154435744	53521	YENİ MAH. 7015 SK. O BLOK NO: 25/3 İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA	
Statik 20.12.2021		ASEM BABA	37402024098	55445	YENİ MAH. 2000 SK. ÖZGÜMÜŞ APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA	
Elektrik 24.02.2021		TAHİR KILIÇ	23321140624	62337	ÜSBİNPAŞA MAH. 6974 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 HENDEK / SAKARYA	
Mekanik Tesisat 24.02.2021		EMRE ERGENÇ	37841280116	31629	YAHYALAR MAH. ANKARA CAD. ÖZGÜNER APT. BLOK NO: 57/C ADAPAZARI / SAKARYA	
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 24.02.2020		NEDİM USTAN	54614484053	41564	GÜMERÜLER MAH. POSTAHANE SK. CEVATBEY PAŞALI BLOK NO: 6/A ADAPAZARI / SAKARYA	
BİNA APLİKASYONU 23.12.2020		MİLTİN KAPLAN	19780843656	54455	YENİ MAH. 2072 SK. NO: 22/C KAPI NO: 3 HENDEK / SAKARYA	
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI
Building Licence

120359631

Tarih / Kontrol

1.Ruhsat Veren Birim : HENDEK BELEDİYESİ

2.Ruhsat Verilen yerin/ili adresi
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy: MERKEZ
Mahalle/Sokak: ÇAĞLAYAN Mobese tanıtım kodu: 0
Tapuda Ada-Parsel-Blok/Bağımsız bölüm no: 4541
Cadde (sokak) ve Mahalle tanıtım kodu: 54 Dış kapı no: 15/1
Eski ada:

5.Ruhsatın verildiği alanın:
1.Yeni yapı | 10.Rekonstrüksiyon
2.Onarılacak | 11.Uzatılacak
3.Tadilata | 12.Kullanım değişikliği
4.Ek inşa | 13.Parselasyon
5.Kat ilavesi | 14.Mevcudun ilavesi
6.Yıkım | 15.Ekleri ile birlikte
7.Diğer | 16.Ön inceleme ve kroki
8.Tescil | 17.İptal edilen
9.Diğer | 18.Teliğe dönen

10.Ruhsatın onay tarihi: 8-06-2021
11.Ruhsat no: 74/136
12.İlk ruhsat tarihi:
13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 10.11.2011
15.İmar durumu bel. tarihi: 11.10.2019
16.İmar durum bel. no: 6.8742
17.Zemin etüdü onay tarihi: 2.06.2021
18.Parselasyon planı onay tarihi:
19.Parselin bulunduğu semt: SARAY
20.Parselin alanı(m2): 26912,16
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
22.Tapu tescil belgesi tarihi: 4.03.2016
23.Tapu tescil belgesi no: 2035
24.ÇED raporu onay tarihi:
25.Parselasyon onama tarihi:
26.Parselasyon onaylı bölüme tarihi:
27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Tanıtım No:
	810	85			720580451

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no
ODA MARMARACI İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
☑ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
30.Vergi kimlik no: 8420633218
31.Adres: ŞAŞPINAR/ORGANİZE/1058 MAH. D.E.B. 4 BÖLGE ÖNGÖNÜLÜ CAD. ODA MARMARACILIK SİTESİ NO: 1 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP
32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:
ESİN İSTANBULLU (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4050027660
34.Oda sicil no: 43081
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞAHİNBEY
36.Vergi kimlik no: 8440027660
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 01.12.2020
39.Sözleşme no: 28729
40.Yapı ruhsatının yetki belge no: (0.2231.0455.55557
41.Bütünleşen adres: BAŞKENT MAH. 60025. SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 19 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

OPTİMUM
MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Şehitkamil Vergi Dairesi 044 037 5597
Başkent Mah. 60025 Sk. No:29 Şehitkamil/GAZİANTEP
T: 0 342 239 82 43 Başkent@SanDuvarGAZİANTEP

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı unvanı: OLCAY KÖKTÜRK İNŞAAT MİMARLIK
44.TC kimlik no: 16409422744
45.Oda sicil no: 53521
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 4.06.2021
48.Sözleşme no:
49.Adres: İNÖNÜ MAH. 2015 SK. C BLOK NO: 23/2 İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA
50.İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Toplam inşaat alanı (m2):	54.Toplam Yüz ölçümü (m2):
105/201 - Sıralı	1		201,83
Toplam: 105/201 - Sıralı	1		201,83

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda normal kat(lar) sayısı:	58.Yapının toplam alanı(m2):	59.Yapı inşaat alanı(m2):
1	1		201,83	201,83
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam inşaat alanı(m2):	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2):
1	2		10791,33	10791,33

65.Yapının yol kotuna en fazla kat sayısı:	66.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.İskan kat sayısı:
	1	1	

69.Yapının yol kotuna en yüksekliği(m):	70.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	71.Yapının toplam yüksekliği(m):	72.İskan kat yüksekliği(m):
	3,5	3,5	

73.Yapının sınıfı:	74.Yapının grubu:	75.Müteahhit:	76.1 m2 maliyeti (TL):	77.Yapının maliyeti (TL):	78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa dışındaki yapının maliyeti (TL):	80.Resmi düzenlemeye esas maliyet (TL):
1	C	2	1000	4003184,6	2261904,06	3965239,76	4003184,6

Yapının Teknik Özellikleri

81.İskele Türleri:
☐ 1.Merdivenli tahtaya asılmalar ☐ 2.Ara ilç kalıplar ☐ 3.Alt askılıdar ☐ 4.Sehpa
☐ 5.Değil gar. sehpa ☐ 6.Diğer ☐ 7.

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

83.Sıcak Su Temin Şekli:
☐ 1.Tesisatsız ☐ 2.Şofben
☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi
☐ 5.Müsterek ☐ 6.

84.Isıtma Su Yakıt Cinsi:
☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG
☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik
☐ 5.Kok Kömür ☐ 6.Termal
☐ 7.

85.İnşa Usulü:
☐ 1.Şahsi inşa ☐ 2.Ruhsi sağlık
☐ 3.Hasar inşa ☐ 4.Taşınır sağlık

86.Adet ve
☐ 1.Konut(Apartman) ☐ 2.Fonksiyonlu

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
☐ 1.Betonarme ☐ 1.1.Çerçeveli sistem
☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Perdeli sistem
☐ 1.3.Çerçeve+Perdeli sistem
☐ 2.Yığma (Taşlı) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma

88.Çevre Dolgu Maddesi Cinsi:
☐ 1.Beton ☐ 2.Tuğla
☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap
☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton
☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel
☐ 9.

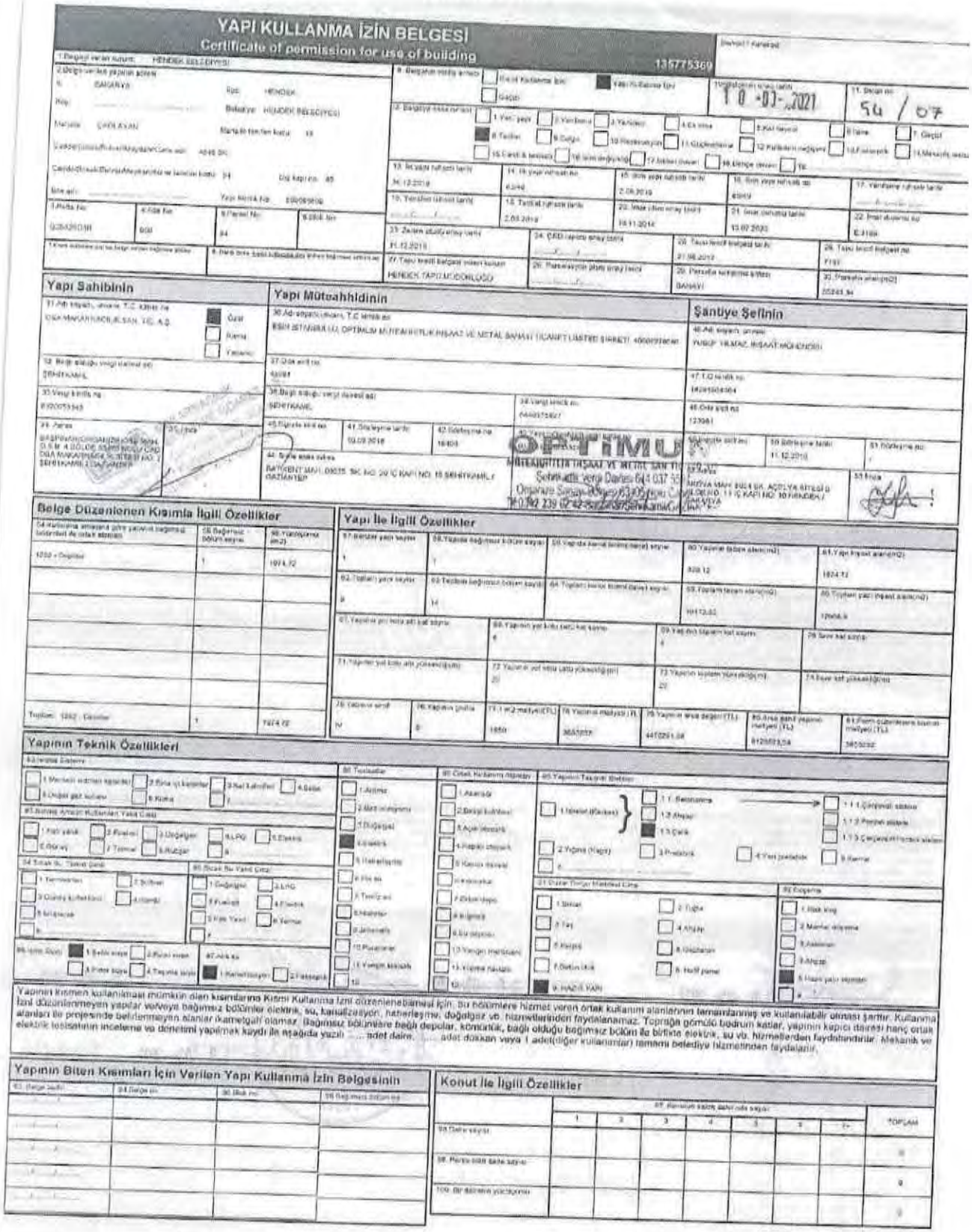
89.Dışcephe:
☐ 1.Ham Kiliç
☐ 2.Marley Eternit
☐ 3.Asmolen
☐ 4.Ahşap
☐ 5.Hazır Yapı elemanı
☐ 6.

90.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1.Var ☐ 2.Yok

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 3.06.2021	MÜELLİFİNİN PROJE	OLCAY KÖKTÜRK KESİM	16409422744	53521	İNÖNÜ MAH. 2015 SK. C BLOK NO: 23/2 İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA	
Statik 3.06.2021		ADEM ÇEK	37402931068	56502	YENİ MAH. 2003 SK. ÖZDEMİR APT. B.LOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 HENDEK / SAKARYA	
Elektrik ../../20..						
Mekanik Tesisat ../../20..						
JEOLOJİK ETÜD RAPORU 3.06.2021		FİDEM İNTİLİ	52861440201	6764	DEMİRTEPELER MAH. PINARBAŞI CAD. CEVATBEY PAŞA 3 BLOK NO: 44 ADAPAZARI / SAKARYA	
ZEMİN KEŞİF RAPORU 3.06.2021		MİTİN KAPLAN	19763008580	6448	YENİ MAH. 2073 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 3 HENDEK / SAKARYA	
../../20..						
../../20..						

İSKANLAR



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

13577536

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

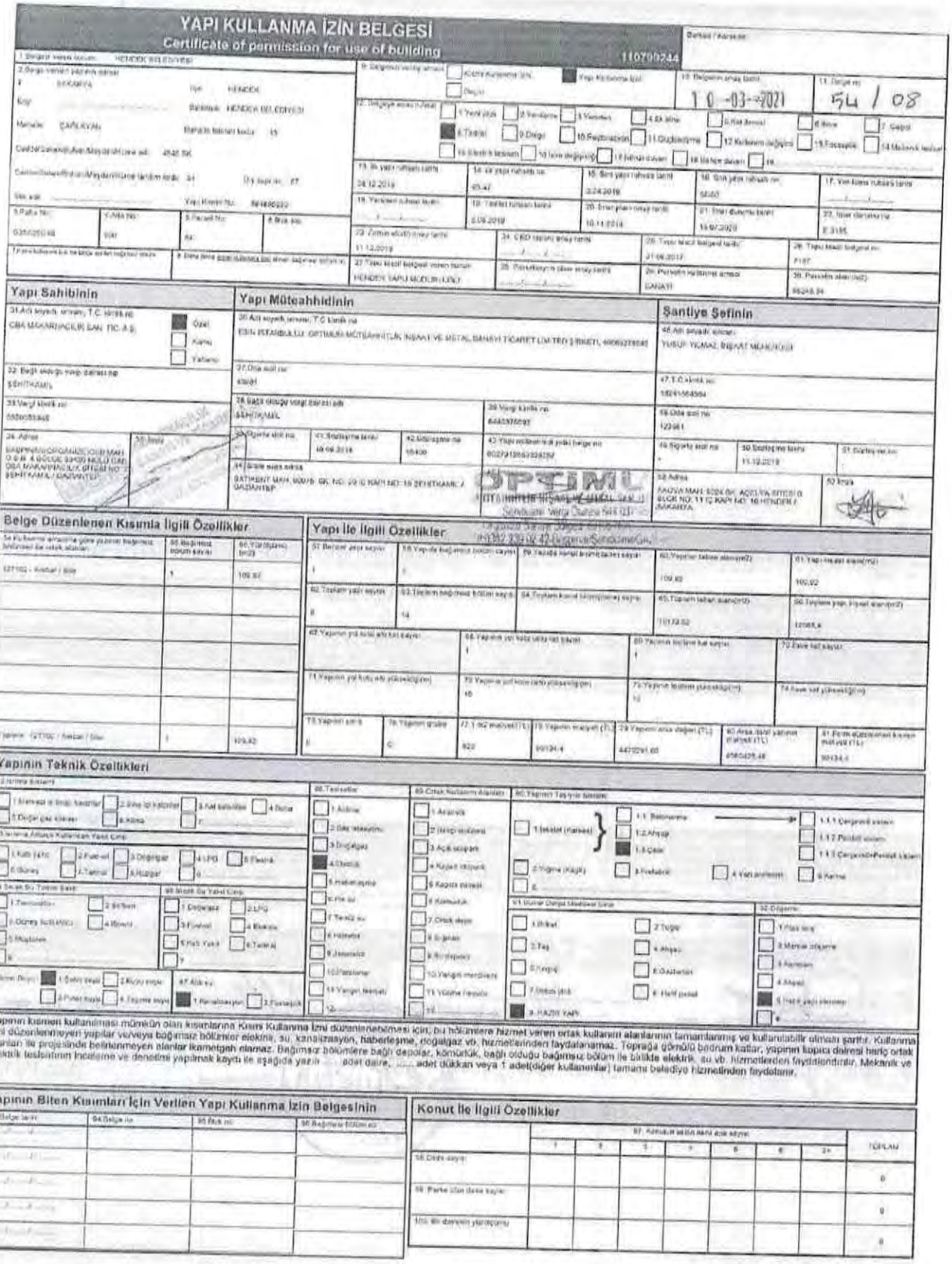
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

110709244

Belediye / Kaimakam

1. Belgeyi veren idare: HENDEK BELEDİYESİ

2. Belgeyi verilen yapının adresi
İli: SAKARYA İlçe: HENDEK
Beldesi: HENDEK BELDİYESİ
Mahalle: ÇAĞLAYAN Bulvar/Cadde/Sokak: 4540. SK
Dış kapı no: 27
Yapı Kimlik No: 5618855222
9. Pafta No: 035/J25D.4B
10. Ada No: 3041
11. Parsel No: 84
12. Blok ada:
13. Bu yapı ruhsatı tarihi: 28.12.2018
14. Bu yapı ruhsat no: 45-47
15. İlk yapı ruhsatı tarihi: 22.4.2016
16. İlk yapı ruhsat no: 58-60
17. Yeni ilave ruhsatı tarihi:
18. Yapının ruhsat tipi:
19. Tadilat ruhsatı tarihi: 2.08.2019
20. Eğer plan onay tarihi: 10.11.2016
21. İskan düzenleme tarihi: 19.07.2020
22. İskan dairesi no: E-3185
23. Zemin etüdü onay tarihi: 01.12.2016
24. CBS tescil onay tarihi:
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 21.06.2017
26. Tapu tescil belgesi no: 7187
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parsel(ler)in ölçü onay tarihi:
29. Parselin kullanma amacı: KONUT
30. Parselin alanı (m2): 99248.84

Yapı Sahibinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CİBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
33. Vergi kimlik no: 5650055445
34. Adres: SAĞMANCI ORGANİZE SANAYİ MAH. O.S.B. 4. CADDE NO:20 MOLU CAD. CİBA MAKARNACILIK ŞİRKETİ NO: ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP
35. İmza

Yapı Müteahhidinin
36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ESİN İNŞAATÇILIK OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 4060227[illegible]
37. Oda sicil no: 43681
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
39. Vergi kimlik no: 6440370[illegible]
40. Ehliyet sicil no: 12.08.2016
41. Sözleşme tarihi: 10400
42. Sözleşme no:
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 60279189[illegible]
44. Şirket merkez adresi: BATİKENT MAH. 900/B SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 19 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin
45. Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47. T.C. kimlik no: 10241564564
48. Oda sicil no: 123981
49. Ehliyet sicil no: -
50. Sözleşme tarihi: 15.12.2019
51. Sözleşme no:
52. Adres: AKOVA MAH. 626/A SK. AKOLİVA RESİDO B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 16 HENDEK / SAKARYA
53. İmza

OPTİMUM

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Bu kısımla alınacak/ile ilgili yazının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
127102 - Konut / Site	1	109.82
Toplam: 127102 - Konut / Site	1	109.82

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bloktaki yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda kapalı otopark bölümü sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		109.82	109.82
62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam kapalı otopark bölümü sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
0	14		1317.82	1298.4

67. Yapının yıl içinde atık kovası sayısı:	68. Yapının yıl içinde cam kırığı kovası sayısı:	69. Yapının bodrum kat sayısı:	70. Zemin kat sayısı:
	1	1	
71. Yapının yıl içinde atık yüzdesi(g/m):	72. Yapının yıl içinde cam kırığı yüzdesi(g/m):	73. Yapının asansör sayısı(m):	74. Ara kat sayısı yüzdesi(g/m):
	10	12	
75. Yapının sınıfı:	76. Yapının grubu:	77. 1 m2 maliyet (TL):	78. Yapının maliyeti (TL):	79. Yapının arsa değeri (TL):	80. Arsa dahil yapının değeri (TL):	81. Fenni müşavirlerce hesaplanan maliyet (TL):
---	---	---	---	---	---	---
I	C	920	99134.4	4470291.60	4569425.48	99134.4

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ve birçok bağımsız bölümü ısıtan sistemler; 2. Site içi kalorifer; 3. Fuel sobalı; 4. Doğal gaz sobalı; 5. Diğer gaz sobaları; 6. Klima; 7. Isıtma yok
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kalorifer; 2. Fuel-oil; 3. Doğalgaz; 4. LPG; 5. Pelet; 6. Gübre; 7. Tezek; 8. Kömür; 9. Yok
84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş Sistemi; 4. Bireysel; 5. Müştemilat; 6.
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Kat. Yakıt; 6. Tezek ile; 7.
86. Asansör Durumu: 1. Özel; 2. Kamu; 3. Yok; 4. Yapım aşaması
87. Adet: 1. Personel asansörü; 2. Yolcu; 3. Yük

88. Tesisatlar: 1. Asansör; 2. Gaz tesisatı; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Havagazı; 7. Yangın tesisatı; 8. Jeneratör; 9. Telefon; 10. Yangın merdiveni; 11. Yıldırım tesisatı; 12.
89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Merdiven; 3. Açık sofa; 4. Kapalı otopark; 5. Kapalı sofa; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Bodrum; 9. Çatı arası; 10. Yangın merdiveni; 11. Yıldırım tesisatı; 12.
90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme (1.1. Çerçeveli sistem; 1.2. Perdeli sistem; 1.3. Çelik); 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma; 6.
91. Bünye Dahili Mahfaza Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Karışık; 6. Asbestten; 7. Döküm (dök.); 8. Hafif panel; 9. HAZIR YAPI
92. Diğerleri: 1. Plak sistem; 2. Mantar döşeme; 3. Kemerli; 4. Ahşap; 5. Hafif yapı elemanı; 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu hükümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı otopark dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar iskanetgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Ruhsat no	96. Bağımsız bölüm adedi

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parke döşenen daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

132977844

Belediye / Kaymakamlık

1.Belediye alanı kısmı: HENDEK BELEDİYESİ

2.İlçe ve ilin yapıldığı adresi
İl: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy: Belediye: HENDEK BELEDİYESİ
Mahalle: ÇAĞLAYAN Mahalle tanım kodu: 19
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Site adı: 1645 SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Site tanım kodu: 54 Dış kapı no: 15
Site adı: Yapı tanım no: 604959714

3.Pafta No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No
G25.b.20.b.3b	500	61	

7.Yapının bulunduğu tapu sicil müdürlüğünün adının bildirilmesi

8. Bina inşa ruhsatı/kullanma izin belgesi bilgileri

9. Belgenin verildiği adres: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 10-03-2021

11. Belge no: 56 / 19

12. Belgenin kaçıncı tertibi: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yerinden ☐ 4.İlâve ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.Tevsi ☐ 7.Değişiklik ☒ 8.Tadilat ☐ 9.Onama ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Yıkım ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Ek inşa ☐ 16.İnşa onama belgesi ☐ 17.Ruhsat devren ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

12.İlk yapı ruhsat tarihi	13.İlk yapı ruhsat no	14.Son yapı ruhsat tarihi	15.Son yapı ruhsat no	16.Yenileme ruhsat tarihi
26.12.2018	65/55	2.08.2019	56/01	
17.Yenileme ruhsat no	18.Yeniden ruhsat tarihi	19.Tadilat ruhsat tarihi	20.İmar planı onay tarihi	21.İmar durumu tarihi
		2.08.2019	10.11.2014	03.07.2020
22.İmar durumu no	23.Zemin etüdü onay tarihi	24.ÇBŞ rapor onay tarihi	25.Tapu tescil belgesi tarihi	26.Tapu tescil belgesi no
5.3140	11.12.2018		21.06.2017	7197
27.Tapu tescil belgesi verilen kurum	28.Parselasyon plan onay tarihi	29.Parselasyon onama alanı	30.Parselin alanı(m2)	
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		ÇANAKYA	18243,34	

Yapı Sahibinin

31.Ad, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no / Oda makarnacılık ve san. tic. a.ş.
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇEVİKKAMİL

33.Vergi kimlik no: 8330983549

34.Adresi: DAĞPINAR(ÇOBANAZİZ KÖSE) MAH. O.S.B. 4. BÖLGE 1582/2 NOLU CADDE OSB MAKARNACILIK SİTESİ NO:3 ÇEVİKKAMİL / GAZİANTEP

35.İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı unvanı, T.C. kimlik no: KİBİR İSTANBUL OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4180921[illegible]

37.Oda sicil no: [illegible]

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇEVİKKAMİL

39.Vergi kimlik no: 8440276097

40.Bilgilerin sicil no | 41.Belge no tarihi: 10.08.2018 | 42.Belge no: 19459

43.Şantiye adresi adresi: BATIKENT MAH. 6801/5 SK. NO:20/2 İÇ KAPI NO: 10 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

44.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ

45.T.C.kimlik no: 16341664364

46.Oda sicil no: 123591

47.Bilgilerin sicil no | 48.Belge no tarihi: 11.12.2018 | 49.Belge no: [illegible]

50.İMZA: KİBİR İSTANBUL OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4180921 [illegible] ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Yönetmelik ekindeki yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1052 - Depolar	1	421,82
Toplam: 1052 - Depolar	1	421,82

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bağımsız yapı sayısı	58.Yapının bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda temel bileşenlerinin sayısı	60.Yapının bölüm alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		421,82	421,82
62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut bağımsız bölüm sayısı	65.Toplam bölüm alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
0	11		10175,02	12008,9

67.Yapının yer altına ait kat sayısı	68.Yapının yer altına ait kat sayısı	69.Yapının bitişmiş kat sayısı	70.İskan kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yer altına ait yüksekliği(m)	72.Yapının yer altına ait yüksekliği(m)	73.Yapının bitişmiş yüksekliği(m)	74.İskan kat yüksekliği(m)
	3,5	9,6	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının artan değeri (TL)	80.Artan değeri yapının maliyeti (%)	81.Fenni düzenlemenin kontrol maliyeti(TL)
III	B	1040	748267	1470231,06	8260878,06	78067

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi kömür kalorifer ☐ 2.Soba (Katı yakıtlar) ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Doğalgaz ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Yapıda Atıksu Kökenli Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kalorifer ☐ 5.Müştemilat ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Kat Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

86.Isıtma Biçimi: ☒ 1.Şahıs ocağı ☐ 2.Kapalı soba ☐ 3.Fırın soba ☐ 4.Taş/ateş borusu ☐ 5.

87.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik ☐

88.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Boru hidroforu ☐ 3.Doğalgaz ☒ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Atık su ☐ 7.Telefon ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Tesisatsız ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Sauna kabinleri ☐ 3.Kuru saunalık ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı yüzme ☐ 6.Havuz ☐ 7.Drenaj ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Güvenlik kulübesi ☐ 12.

90.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.Tam prefabrik; ☐ 5.Karma

91.Zemin Döşeme Malzeme Cinsi: ☐ 1.Beton ☐ 2.Taş ☐ 3.Ahşap ☐ 4.Karışık ☐ 5.Granit ☐ 6.Mermer ☐ 7.Beton üstü ☒ 8.HAZIR YAPI

92.Çatı Örtüsü: ☐ 1.Ahşap kirişli ☐ 2.Metal/ahşap makaslı ☐ 3.Betonarme ☐ 4.Ahşap ☒ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

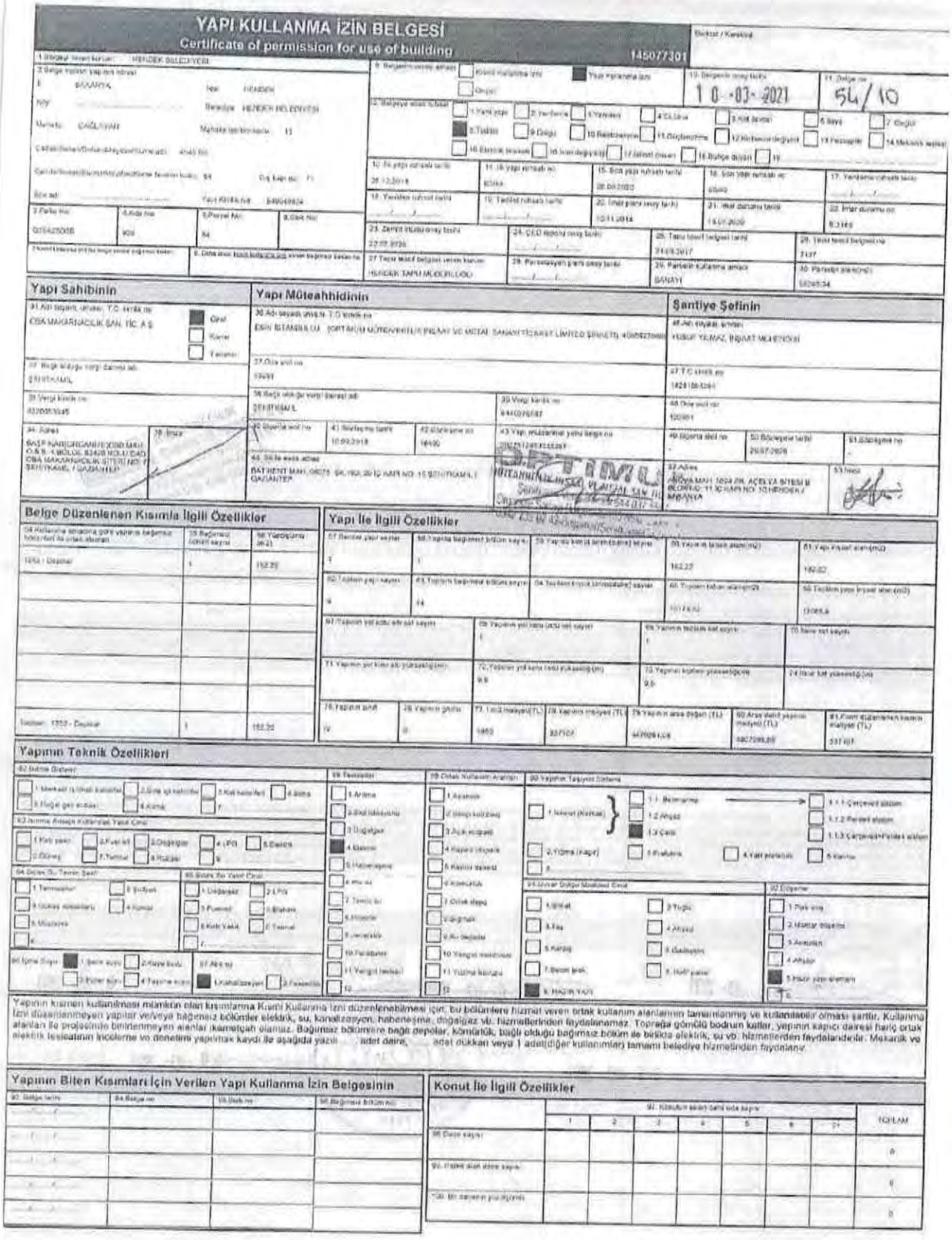
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dahil bağımsız ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının kontrolü ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ___ adet daire, ___ adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93.Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97.Kişilerin sayısı dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99.Parselasyon dahil oda sayısı								0
100.Bir dairedeki ortalama oda								0



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

145077301

Birikat / Karakoç

1. Belgeyi veren kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2. Belgeye konu yapının adresi: İ: BAKARYA; İlçe: HENDEK; Köy: ; Belediye: HENDEK BELEDİYESİ; Mahalle: CAĞLAYAN; Mahalle tanıtım kodu: 13; Cadde/Bulvar/Sokak/Kayıtlı/Kurum adı: 4545 Sk.; Cadde/Bulvar/Sokak/Kayıtlı/Kurum tanıtım kodu: 84; Dış kapı no: 71; Bina adı: ; Yapı Kimlik no: 849049824

3. Parsel No: 07542505B; 4. Ada No: 909; 5. Parsel No: 84; 6. Blok No:

7. Kısmi Belgesi ise bu belge ... 8. Daha önce kısmi belgesi ... 9. Belgeyi veren kurum: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☐ Onçu ☒ Yapı Kullanma İzni

10. Belgeyi onay tarihi: 10-03-2021

11. Belge no: 54/10

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek İzne ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. Sayı ☐ 7. Değişi ☒ 8. Tadilat ☐ 9. Onaylı ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Onçlandırma ☐ 12. Kullanım değişiklik ☐ 13. Fezlaştırma ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İnan değişiklik ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.

10. İlk yapı ruhsatı tarihi	11. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
28.12.2018	60/14	28.09.2020	60/40	

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
		10.11.2014	18.07.2020	8.3165

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. CED raporu onay tarihi	25. Tabu tesbit belgesi tarihi	26. Tabu tesbit belgesi no
22.07.2020		21.08.2017	7137

27. Tapu tesbit belgesi veren kurum	28. Parsellerin planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		SANAYİ	50245.34

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı unvanı T.C. kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş. ☒ Gerçek ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞİ/İSTANBUL

33. Vergi kimlik no: 8320003645

34. Adres: BAŞP KARBONGAMİ/İSTANBUL MAH. O.S.B. 4 BÖLGE 83428 NOLU DAĞ OBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞİŞİ/İSTANBUL / GAZİANTEP

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı unvanı T.C. kimlik no: ESİN İSTANBUL LU. (ORTAKLIK MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4085527000

37. Oda sicil no: 13091

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞİ/İSTANBUL

39. Vergi kimlik no: 9440376587

40. Sigorta sicil no:

41. Sözleşme tarihi: 10.09.2018

42. Sözleşme no: 16400

43. Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 2022512[illegible]

44. Sicile kayıt adres: BAŞKENT MAH. 08075 SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞİŞİ/İSTANBUL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

45. Adı soyadı unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 1828[illegible]

48. Oda sicil no: 120[illegible]

49. Sigorta sicil no:

50. Sözleşme tarihi: 29.07.2020

51. Sözleşme no:

52. Adres: ANOVA MAH. 1024 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / MAKARYA

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma ihtiyacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yapılışlarına (m2)
1252 - Depolar	1	152.22
Toplam: 1252 - Depolar	1	152.22

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bandan yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda kısmi alanı(sahip) sayısı	60. Yapının tabanı alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		152.22	152.22

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam kısmi alanı(sahip) sayısı	65. Toplam tabanı alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
9	14		10174.62	13065.9

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının tadilat kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının kotlanı yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)
	9.9	9.9	

75. Yapının binli	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Kısmi düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	0	1850	337107	4470091.08	4807298.08	337107

Yapının Teknik Özellikleri

82. İnşaat Sistemi: ☐ 1. Merkezi (Kısmi) kalorifer ☐ 2. Sıra iş kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Sıra ☐ 5. Doğal gaz kolası ☐ 6. Kırma ☐ 7.

83. İnşaat Arasıyla Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Tuhtal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

84. Dolgu Su Temin Şekli: ☐ 1. Temmuzlar ☐ 2. Şufyan ☐ 3. Dolgu kuyuları ☐ 4. Kırmaz ☐ 5. Müşterek ☐ 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Tuhtal ☐ 7.

86. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kaya kuyu ☐ 3. Poler suyu ☐ 4. Taşıma suyu

87. Atık su: ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik

88. Tesisatlar: ☐ 1. Antena ☐ 2. Bağlı kalorifer ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Hücre ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hüsnü ☐ 9. Jenerektik ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Dolgu kuyusu ☐ 3. Açık kuyusu ☐ 4. Kapalı kuyusu ☐ 5. Kaplıcı tesisat ☐ 6. Kamuzluk ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su depolar ☐ 10. Yangın merdivesi ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskeleti (Kısmak) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☒ 1.3. Çelik ☐ 1.1.1. Çerçevesi sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesi+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kapı) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yatı prefabrik ☐ 5. Kanma ☐ 6.

91. İnşaat Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Ahşap ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpuz ☐ 6. Gadaşan ☐ 7. Beton tırak ☐ 8. Hafif panel ☒ 9. HAZIR YAPI

92. Döşeme: ☐ 1. Park ving ☐ 2. Mozaik döşeme ☐ 3. Aceptan ☐ 4. Ahşap ☒ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde bölünmeyen alanlar ikametçah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelerne ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Kısmının sekiz tahsil sıra sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Hizmet alan daire sayısı								0
100. Bir daireye yüz kişinin								0

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

144898970

Sahibi / Kiracı:

1. Belgeyi talep eden: HENDEK BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi
İl: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy: Belediye: HENDEK BELEDİYESİ
Mahalle: ÇAĞLAYAN Mahalle tanıtım kodu: 19
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yol adı: 5043 SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yol tanıtım kodu: 84 Dış kapı no: 30
Site adı: Yapı ruhsat No: 421237189

3. Pafta No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:
32842F0B	603	83	

7. Eksik belgelerin ayrıca kaçar günde tamamlanacağı bildirildi

8. Belgenin verildiği tarih: ☐ Kısmî Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 10/03/2021 11. Belge no: 54/04

12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Değişiklik ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Değişiklik ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fonksiyon ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.Isıtma değişikliği ☐ 17.İskele ilavesi ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. Ek yapı ruhsatı tarihi	14. Ek yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
31.12.2019	83/43			

18. Yenileme ruhsatı tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar planının tarihi	22. İmar durumu no
		10.11.2014	12.07.2020	E-3166

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇKD raporu onay tarihi	25. Tapu kesif belgesi tarihi	26. Tapu kesif belgesi no
29.08.2019		21.08.2017	2137

27. Tapu kesif belgesi verilen kurum	28. Parselde eşyalı plana onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		BAHÇE	53243,84

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no
CRA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
ŞEHİTKAMİL

33. Vergi kimlik no
6530018345

34. Adresi
(ASPİNAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1. CADDE 4. SOKAK 4. BÖLGE 63420 NOLU CAD. CRA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no
ESAN İSTANBUL LTD. ŞTİ. (OPTIMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4060872656

37. Oda sicil no
43681

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
GELİNDAMLI

39. Vergi kimlik no
6460170567

40. Sözleşme sicil no

41. Sözleşme tarihi
10.08.2018

42. Sözleşme no
10430

43. Yapı müteahhidi yetki belge no
09273128/3231267

44. İmza

45. Şube esas adresi
İSTİKLAL MAH. 99076 SK. NO: 20 Ç KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı
YUSUF YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no
16291661364

48. Oda sicil no
121831

49. Sözleşme sicil no

50. Sözleşme tarihi
15.12.2018

51. Sözleşme no
1

52. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma onayına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yapılış yılı(m2)
1262 - Depolar	1	393,62

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Dendir yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut (rezidans/villa) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		393,62	393,62

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut bölümü sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
9	14		10112,92	12085,8

67. Yapının yol kotundan alt sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının bodrum kat sayısı	70. Asansör kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Kaporsın toplam yüksekliği(m)	74. Asansör kat yüksekliği(m)
	5	7	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Fiziki ilerlemelere istinaden maliyet (TL)
IV	B	1200	1508687	6470287,68	8178974,68	7554031

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi (tümüz kalorifer) ☐ 2.Blok tip kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Kok kömürü ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Odun ☐ 6.Güneş ☐ 7.Fahmi ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

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

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Kişi Yakıt ☐ 6.Benzin ☐ 7.

86. İşitme Sistemi: ☐ 1.Şamdanlı sistem ☐ 2.Kapalı sistem ☐ 3.Panel boşluğu ☐ 4.Hava sistemi ☐ 5.

87. Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik ☐

88. Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Doğal gaz tesisatı ☐ 3.Çatı ☒ 4.Elektrik ☐ 5.Havalandırma ☐ 6.Yıldırımdan ☐ 7.Sahra su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Güneş ☐ 10.Telefon ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bahçe kullanımı ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Havuz tesisi ☐ 6.Kreş/oyun k. ☐ 7.Ortak mekan ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yapma rekreasyon ☐ 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Betonarme (☐ 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.Hafriyat ☐ 6.

91. Dıştan Dışarıya Malzemeler Cinsi: ☐ 1.Beton ☒ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Derme ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

92. Dışarıya Açılan Kapı Cinsi: ☒ 1.Plastik kapı ☐ 2.Metal doğrama ☐ 3.Ahşap ☐ 4.Alüminyum ☐ 5.Hava perdeleri ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutta kalan daire oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parsel üzerindeki sayısı								0
100. Bir önceki yıla(%10)								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

121677041

Başkent / Karakol

1.Belgeyi veren kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2 Belge verilen yapının adresi
İl: SAKARYA İlçe: HENDEK
Köy: Belediye: HENDEK BELEDİYESİ
Mahalle: ÇINARLIYAZI Mahalle levha no: 19
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Ferme adı: 4016 SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Ferme levha no: 54 Dış kapı no: 37
Site adı: Yapı Kütük No: 50837/360

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
03943.5.05	606	84	

7.Arsa/arazinin mülkiyet belgesi türü: 8.Site yönetimi/konut/işyeri kimlik no:

9. Belgenin verildiği durum: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Diğer
10. Belgenin verildiği tarih: 10-03-2021
11. Belge no: 54 / 03

12. Bildirişe esas fiiller: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.İlâve 5.Kat artımı 6.Bina 7.Geçiş 8.Tadilat 9.Değişiklik 10.Restorasyon 11.Değiştirilerek 12.Kullanım değişimi 13.Tevsi/ilâve 14.Mahalle tadilatı 15.Elektrik tesisatı 16.Asansör değişikliği 17.Yıkılıp dönüşüm 18.Bahçe duvarı 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme yıl sabit tarihi
28.09.2018	86/20	20.05.2020	86/82	/ /

18. Yeniden / Ardıl İnşaat	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
/ /	26.06.2020	10.11.2014	13.07.2020	C-3145

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. DEİ başvuru kayıt tarihi	25. Yapı tescil belgesi tarihi	26. Yapı tescil belgesi no
28.09.2018	/ /	21.08.2017	7137

27. Yapı tescil belgesini veren kurum	28. Parsel(ler)in yola cephe tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	/ /	BAHÇEVİ	69242,39

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı/ unvanı: T.C. kimlik no: ORA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
33. Vergi kimlik no: 2220063345
34. Adresi: BAŞPINAR MAH. DAMIZLIKÖY CAD. NO: 5 B. A.BÖLGE 53436 NOLU CAD. ORA MAKARNACILIK SİTESİ NO:7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı/unvanı: T.C kimlik no: EDİN İSTANBUL LLC. (OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ), 4060270806
37. Oda sicil no: 42961
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
39. Vergi kimlik no: 6440/05267
40. Sözleşme gün no: 41. Sözleşme tarihi: 16.09.2018 42. Sözleşme no: 16420
43. Yapı müteahhitlik yetki belge no:
44. Şirket resmi adresi: İSTİKLAL MAH. ÖZOYA SK. NO: 30 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

45.Adı soyadı/ unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no: 18261551364
48.Oda sicil no: 127601
49. Ehliyet sicil no: - 50. Sözleşme tarihi: 29.09.2020 51. Sözleşme no: -
52. Adresi: ADİLİYA MAH. 5024 NK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAKARYA
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1122 - Diğerleri	1	6283,04
Toplam: 1282 - Diğerleri	1	6283,04

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Blok/ek yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut tanımındaki sayısı	60.Yapının toplam alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		6283,04	6283,04
62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut tanımındaki sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
9	14		16173,58	12006,8

67.Yapının yol kotu alt kot sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İskele kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının bodrum yüksekliği(m)	74.Tavan kot yüksekliği(m)
	10,5	10,5	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 inşaat(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Yapı değerinin kontrol maliyeti (TL)
I	C	620	5435812,8	4470091,61	9827730,66	8153442,9

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaklık kalorifer 2.Sıcak hava sistemi 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğalgaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.
84.Kazan Su Tahrik Şekli: 1.Transmisyon 2.Şaftlı 3.Kuplaj kalorifer 4.Pompa 5.Müştereki 6.
85.Kazan Bir Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Gazyağı 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
86.İşyeri Bulun: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tatlı su suyu
87.Atık Su: 1.Kanalizasyon 2.Çukur/Fosseptik

88.Teknik Donatı: 1.Asansör 2.Hava bilgisayarı 3.Otoşöyler 4.Klima 5.Hidroforlar 6.Kalorifer 7.Tesisat sıcaklık 8.Kalorifer 9.Jeneratör 10.Yangınlar 11.Yangın tesisatı 12.

89.Ortaklı 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 deposu 10.Yangın merdiveleri 11.Yüzme havuzu 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 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.Yer yıkılmış 5.Karma

91.Dış Cephe Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazibeton 7.Sıva üstü 8.Hafif panel

92.Dolgu Cinsi: 1.Plan tuğla 2.Hafif beton dolgusu 3.Ahşap 4.Asbestli 5.Briket yapı elemanı

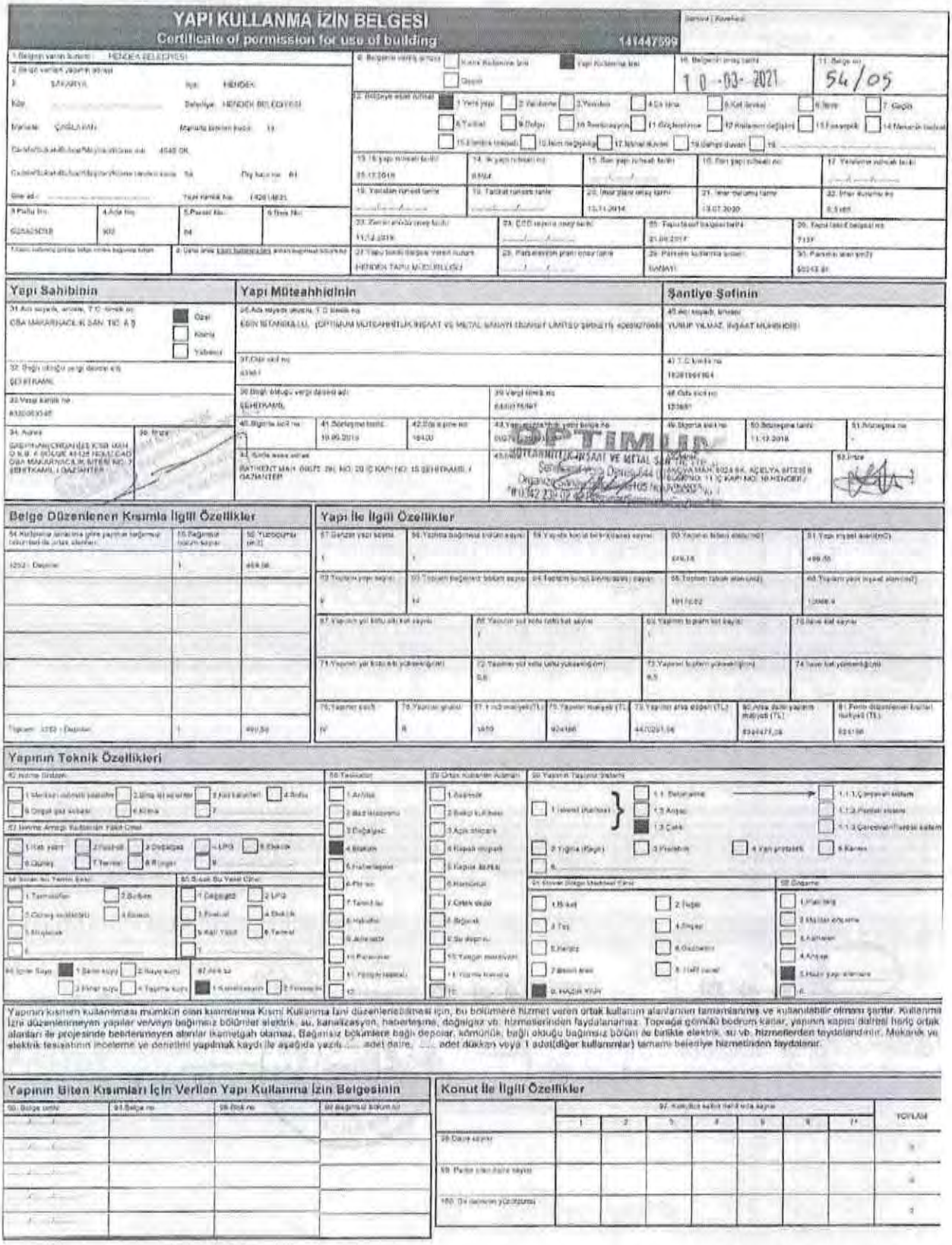
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağın gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar isimorgan olmaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge sırası	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut ile İlgili Özellikler

	97. Konutta kaçıncı oda olduğu							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı								0
99.Packe sitesi daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
141447599

1. Belgeyi veren kurum: HENDEK BELEDİYESİ
2. Belgeyi veren yetkili birim: İli: SAKARYA İlçe: HENDEK Belediye: HENDEK BELEDİYESİ Mahalle: ÇAĞLAYAN Mahalle birimin kodu: 13 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Mevki adı: 4040 CK Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Mevki tanımlı değilse: Dış kapı no: 61 Site adı: Yapı ruhsat No: 142614831
3. Pafta No: 62G4C5D1B 4. Ada No: 902 5. Parsel No: 84 6. Ebat No:
7. Kadastro bölümü yoksa tapu sicilini bağlama bilgileri: 8. Daire arsa payını belirtmeyenler arsanın bağımsız bölümleri:
9. Belgenin verildiği birim: Kısmi Kullanıma İzin / Yapı Kullanma İzni / Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 10-03-2021
11. Belge no: 54/05
12. Belgeye ekleri nitelik: 1 Yeni yapı / 2 Yeniden / 3 Yeniden / 4 Ek bina / 5 Kat ilavesi / 6 İlave / 7 Geçiş / 8 Tadilat / 9 Değişi / 10 Restorasyon / 11 Güçlendirme / 12 Kullanım değişikliği / 13 Tamamlık / 14 Mevcudun tadadı / 15 Ferdileştirme / 16 Ruhsat değişikliği / 17 İskan ilavesi / 18 Geçiş duvarı / 19 ...
13. İlk yapı ruhsat tarihi: 25.12.2018
14. İlk yapı ruhsat no: 6/902
15. İlan yapı ruhsat tarihi:
16. İlan yapı ruhsat no:
17. Yenileme ruhsat tarihi:
18. Yeniden ruhsat tarihi:
19. Tadilat ruhsatı tarihi:
20. İmar planı onay tarihi: 15.11.2014
21. İmar durumu tarihi: 13.07.2020
22. İmar durumu no: 6.3.481
23. Zemin etüdü onay tarihi: 11.12.2018
24. ÇED raporu onay tarihi:
25. Yapı ruhsat belgesi tarihi: 21.06.2019
26. Yapı ruhsat belgesi no: 7137
27. Yapı bedeli belgesi veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parselasyon planı onay tarihi:
29. Parselasyon kurumu: SAKARYA
30. Parselasyon no: 62G4C5D1

Yapı Sahibinin
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: CBA MAKARNACILIK SAN. TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GEBİTKAMİL
33. Vergi kimlik no: 8320035345
34. Adresi: GEBİTKAMİL/ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4. BÖLGE 44125 HOSUCAD CBA MAKARNACILIK SİTESİ NO: 7 GEBİTKAMİL / GAZİANTEP
35. İmza:

Yapı Müteahhidinin
36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: EGİN İSTANBUL İÇ. EĞİTİM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4080927966
37. Oda sicil no: 43961
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GEBİTKAMİL
39. Vergi kimlik no: 8400178567
40. Bilgi ile sicil no:
41. Sözleşme tarihi: 10.05.2019
42. Oda sicil no: 19420
43. Yapı müteahhitlik belge no:
44. İşyeri adresi: BATIKENT MAH. 0952. SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 GEBİTKAMİL / GAZİANTEP
45. İmza:

Şantiye Şefinin
46. Adı soyadı, ünvanı: YUNUS YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47. T.C. kimlik no: 18281991804
48. Oda sicil no: 123681
49. Bilgi ile sicil no:
50. Sözleşme tarihi: 11.12.2018
51. Sözleşme no:
52. İmza:

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m²)
1252 - Depolar	1	464,56
Toplam: 1252 - Depolar	1	464,56

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Genel yapı sayısı	58. Yazılma bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	60. Yapının ifrazen alanı(m²)	61. Yapı inşaat alanı(m²)
1	1		646,74	499,50
62. Yapının yapı sayısı	63. Yapının bağımsız bölüm sayısı	64. Yapının su hizmetinden yararlanan bağımsız bölüm sayısı	65. Yapının taban alanı(m²)	66. Yapının yapı inşaat alanı(m²)
0	1		1011,62	1246,4
67. Yapının yer kotu altı kat sayısı	68. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69. Yapının bodrum kat sayısı	70. İskan kat sayısı	
	1	1		
71. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının bodrum yüksekliği(m)	74. İskan kat yüksekliği(m)	
	5,6	4,5		

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. Yapı malzemesi(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa payına isabet eden maliyet (TL)	81. Fenni düzenlenen kısımlar maliyeti (TL)
IV	B	1650	824186	447(0)251,04	8344471,08	824186

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi	83. Havalandırma	84. Soğutma	85. Sıcak Su Temin Şekli	86. Sıcak Su Yakıt Cinsi	87. İç Tesisat	88. Ortak Kullanım Alanları	89. Yapının Taşıyıcı Sistemi	90. Dış Duvar Örgüsü Malzemesi Cinsi	91. Çatı
1. Merkezi ısıtmalı radyatör / 2. Sıhhi tesisatlı / 3. Kat kaloriferli / 4. Sobalı / 5. Doğal gaz sobası / 6. Klima / 7.	1. Doğal / 2. Fanlı / 3. Klima / 4. Egzoz / 5. Menfezli / 6.	1. Asansör / 2. Split / 3. Pencere / 4. Yok / 5.	1. Termosifon / 2. Şofben / 3. Güneş enerjili / 4. Elektrik / 5. Müştemilat / 6.	1. Doğalgaz / 2. LPG / 3. Fuel-oil / 4. Elektrik / 5. Katı Yakıt / 6. Termal / 7.	1. Var / 2. Yok	1. Asansör / 2. Sıhhi tesisat / 3. Aydınlatma / 4. Bahçe / 5. Yangın merdiveni / 6. Yapının havuzu / 7.	1. Betonarme / 2. Prefabrik / 3. Çelik / 4. Yığma (Kagir) / 5. Ahşap / 6.	1. Ahşap / 2. Tuğla / 3. Taş / 4. Briket / 5. Derz / 6. Gazbeton / 7. Beton / 8. Hafif çatılar	1. Ahşap / 2. Betonarme / 3. Kiremit / 4. Arduaz / 5. Metal yapı elemanı / 6.

92. Cephe
1. Plastik / 2. Mantolama / 3. Kiremit / 4. Ahşap / 5. Metal yapı elemanı / 6.

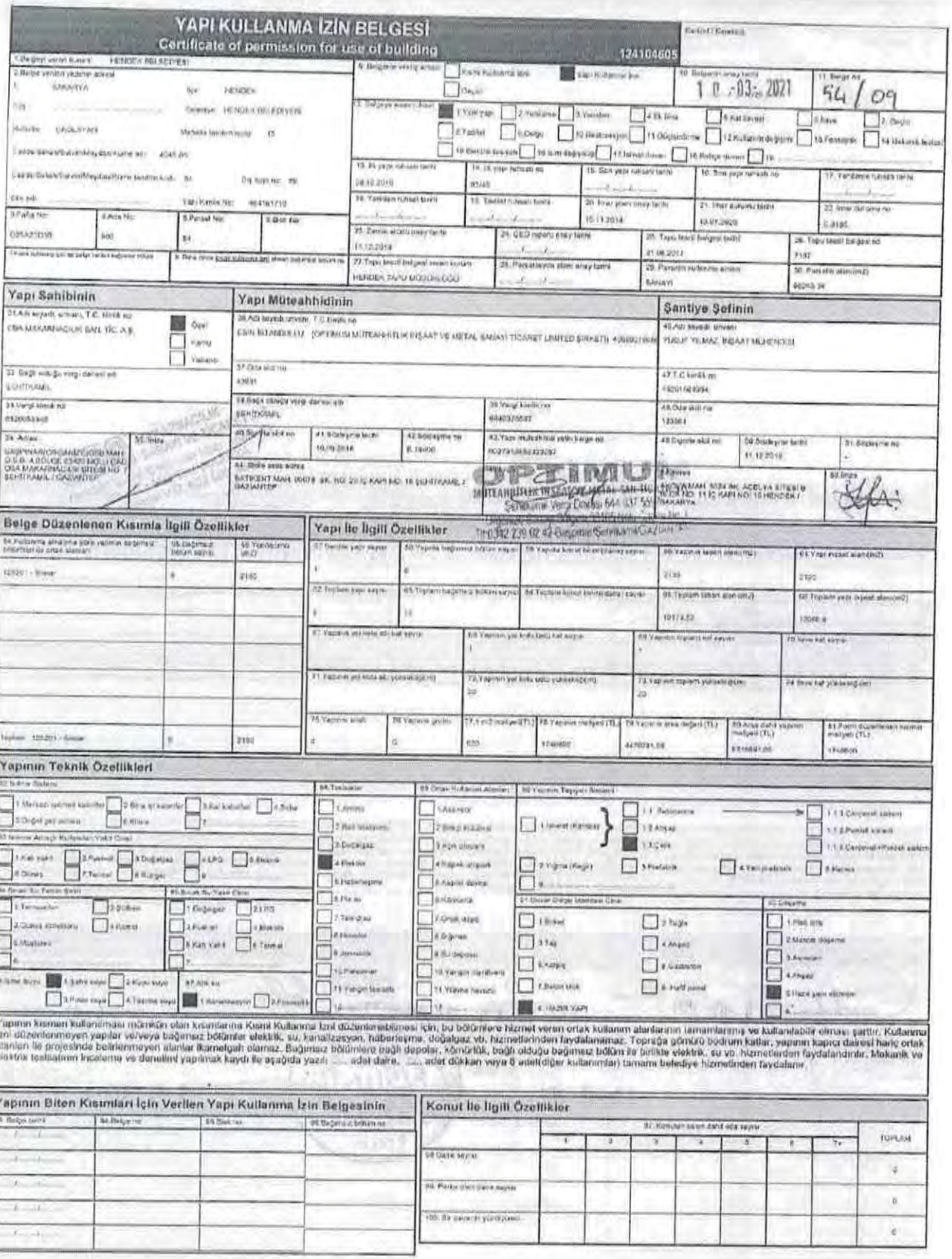
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Topoğa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dahilinde hiçbir ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar iskanlı olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Kat/Blok kodu itibarıyla kat sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7	
98. Daire sayısı								
99. Parke olan daire sayısı								
100. Oda sayısının yüzölçümü								



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

124104605

5.Belgeyi veren kurum:	HENDEK BELEDİYESİ
6.Belge verilen yapının adresi: İli:	SAKARYA
İlçesi:	HENDEK
Mahallesi:	DAĞLIYAZI
Mahalle tanıdım kodu:	15
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Yol/Alanı/Hane adı:	ADAS.SK
Dış kapı no:	59
Site adı:	
Yapı Kimlik No:	4041861710
9.Belgenin verildiği sırada:	Kısmi Kullanıma izin / Bütün Kullanıma İzin / Değişiklik
10. Belgenin onay tarihi:	10-03-2021
11. Belge no:	54 / 09
12. Bu belge ile izin verilen işler:	1.Yeni yapı / 2.Yenileme / 3.Yıkılan / 4.Ek Bina / 5.Kat İlavesi / 6.Asma / 7.Değişiklik / 8.Tadilat / 9.Değişiklik / 10.Restorasyon / 11.Değişiklik / 12.Kullanım değişimi / 13.Fenni / 14.Ustalık / 15.Elektrik tesisatı / 16.İsim değişikliği / 17.İsmail / 18.Belge iptali / 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi:	08.12.2010
14. İlk yapı ruhsat no:	85/48
15. Son yapı ruhsatı tarihi:	
16. Son yapı ruhsat no:	
17. Yenileme ruhsatı tarihi:	
18. Yenileme ruhsat tarihi:	
19. Tadilat ruhsatı tarihi:	
20. İmar planı onay tarihi:	15.11.2018
21. İmar durumu tarihi:	03.07.2020
22. İmar durumu no:	5.8185
23. Zemin etüdü onay tarihi:	11.12.2018
24. GED raporu onay tarihi:	
25. Yapı tescil belgesi tarihi:	21.06.2011
26. Yapı tescil belgesi no:	7197
27. Yapı tescil belgesi verilen kurum:	HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parselasyon planı onay tarihi:	
29. Parselin bulunduğu alanın:	SANAYİ
30. Parselin alanı(m2):	46243.34
3.Pafta No:	G26A21D09
4.Ada No:	500
5.Parsel No:	84
6.Blok No:	
7.Arsa sahibinin ad ve soyadı / ünvanı adresi:	
8. Bina cinsi, kısmi kullanıma izin verilen bağımsız bölüm no:	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no:	CBA MAKARNACILIK SANAYİ TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Vakıflar:	Özel
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	ESENTEPE
33.Vergi kimlik no:	8120053668
34. Adres:	SANAYİNARI ORGANİZE SANAYİ MAH. O.S.B. 4. BÖLGE 63420 NO: 1 CAD. CBA MAKARNACILIK ŞİRKETİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP
35. İmza:	

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no:	ESİN BİZİMDER (TÜZ. [OPTİMUM MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4360021
37.Oda sicil no:	43631
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	ŞEHİTKAMİL
39.Vergi kimlik no:	6340315537
40.Sözleşme sicil no:	
41.Sözleşme tarihi:	10.09.2018
42.Sözleşme no:	B-19/400
43.Yapı müteahhidi yetki belge no:	A0273135332397
44.İrtibat adresi adresi:	BATIKENT MAH. 0007/8 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 18 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

45.Adı soyadı ünvanı:	YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no:	19201626394
48.Oda sicil no:	123561
49.Diploma sicil no:	
50.Düzenleme tarihi:	11.12.2018
51.Sözleşme no:	-
52.İmza:	

Belge Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	55.Bağımsız bölüm sayısı:	56.Yüzölçümü (m2):
12021 - Binalar	0	2160
Toplam: 12021 - Binalar	0	2160

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bodrum yapı sayısı:	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	59.Yapıda konut bulunan bağımsız sayısı:	60.Yapının taban alanı(m2):	61.Yapı inşaat alanı(m2):
1	0		2139	2160
62.Toplam yapı sayısı:	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	64.Toplam konut bulunan bağımsız sayısı:	65.Toplam taban alanı (m2):	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2):
1	11		10174.52	10266.9

67.Yapının yer altında bulunan kat sayısı:	68.Yapının yer altında bulunan kat sayısı:	69.Yapının toplam kat sayısı:	70.Yapının kat sayısı:
	1	4	
71.Yapının yer altında bulunan yüksekliği(m):	72.Yapının yer altında bulunan yüksekliği(m):	73.Yapının toplam yüksekliği(m):	74.Binanın kat yüksekliği(m):
	3.0	22	

75.Yapının sınıfı:	76.Yapının grubu:	77.1 m2 inşaat maliyeti(TL):	78.Yapının maliyeti (TL):	79.Yapının arsa değeri (TL):	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	81.Fenni düzenlemeden hesaplanan maliyeti (TL):
4	G	635	1746800	4470231.08	6217031.08	1746800

Yapının Teknik Özellikleri

82.Bina Sistemi: 1.Mevcut yatırımlı kalıplar / 2.Bina içi kalıplar / 3.Kat kalıpları / 4.Diğer / 5.Ön gel yer almaz / 6.Hibrit / 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat kalorifer / 2.Fuel-oil / 3.Doğalgaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Odun / 7.Termik / 8.Kömür / 9.

84.Tesisatlar: 1.Asansör / 2.Bireysel Klima / 3.Yapı otomasyon / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Yangın algılama / 7.Telefon / 8.Havalandırma / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın merdiveni / 12.

85.Diğer Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bireysel Klima / 3.Yapı otomasyon / 4.Yapısal algılama / 5.Kapalı otopark / 6.Havalandırma / 7.Çocuk oyun / 8.Eğlence / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yıkama havuzu / 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme / 1.1.Çerçeveli sistem / 1.2.Perdeli sistem / 1.3.Çelik / 1.4.Çerçeveli+Perdeli sistem / 2.Yığma (Kargir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Ahşap / 6.

87.Dinler Dahil Mahallen Cinsi: 1.Beton / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Kerpiç / 6.Gaziantep / 7.Betonarme / 8.Hafif panel / 9.HAZIR YAPI

88.Cephe: 1.Plastik boya / 2.Mermer / 3.Ahşap / 4.Fayans / 5.Hazır yapı elemanı / 6.

89.Şöhret Rejimi: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Tatlısu suyu / 90.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Foseptik

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamet/yah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 6 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

91.Belge tarihi	92.Belge no:	93.Sicil no:	95.Bağımsız bölüm no:

Konut İle İlgili Özellikler

	97.Konutun sayın daire/ eda sayısı:							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı:								0
99.Parke olan daire sayısı:								0
100.Isı sayacılı yüzdesi:								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

130505860

1.Belgeyi veren İdare: HENDEK BELEDİYESİ	9. Belgenin verildiği durum: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Değişiklik
2.Belge verilen yapının adresi: İli: SAKARYA İlçe: HENDEK Köyü: Belediye: HENDEK BELEDİYESİ Mahallesi: ÇAĞLAYAN Mahalle kodu: 19 Cadde/Sokak/Bulvan/Meydan/Kırsal adı: ADA NO: Dış Kapı no: 51 Blok adı: Yapı Kütük No: 46/2048/837	10. Belgenin onay tarihi: 10.03.2021
3.Pafta No: 32644250.08	4.Ada No: 806
5.Parsel No: 84	6.Blok No:
7.Önceki Kullanım Durumu:	8. Daha önce kayıt bakımından ilgili olması bakımından ilgili olduğu:
11. Belge no: 54/06	
12. Belgenin verildiği durum: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Değişiklik, 8.Tadilat, 9.Onama, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Parselasyon, 14.Mal sahibi tescili, 15.Önceki tescildi, 16.Yıkım değişikliği, 17.Ilave, 18.Belge kurası, 19.	
13. Ek yapı ruhsat tarihi: 26.12.2018	14. Ek yapı ruhsat no: 93/46
15. Ana yapı ruhsat tarihi:	16. Ana yapı ruhsat no:
17. Yenileme ruhsat tarihi:	18. Tadilat ruhsat tarihi:
19. İlave yapı onay tarihi: 30.11.2018	20. İlave ruhsat tarihi: 13.02.2020
21. İlave ruhsat no: 6.3150	22. İlave ruhsat no:
23. Zemin etüdü onay tarihi: 11.12.2018	24. ÇSD raporu onay tarihi:
25. Yapı tescil belgesi tarihi: 21.04.2021	26. Yapı tescil belgesi no: 7157
27. Yapı tescil belgesi veren kurum: HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	28. Parselasyon planı onay tarihi:
29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ	30. Parselin alanı(m2): 8329.94

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı unvanı, T.C. kimlik no: ORA MAKİNA GIDA SAN. TİC. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
33.Vergi kimlik no: 8520083345
34. Adresi: KARŞIYAKA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 8. CAD. 4 NOLU DE 6 NOLU CAD. ORA MAKİNA GIDA SİTESİ NO: 7 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı unvanı, T.C kimlik no: ESEN İSTANBUL LTD. (OPTİMUM MÜŞAVİRLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 4360827858
37.Oda sicil no: 42561
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
39.Vergi kimlik no: 6441075897
40.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
41.T.C kimlik no: 18281664644
42.Oda sicil no: 122661
43.Müteahhitlik belgesi no: 10.02.2019 / 18459
44.Yapım müteahhitliğine ilişkin sözleşme no: 10.02.2019 / 18459
45.Sözleşme tarihi: 11.12.2018
46.Sözleşme no:
47.Adresi: AKSOYAN MAH. 8029 SK. AÇELYA SİTESİ B BLOK NO:3/1 İÇ KAPI NO: 19 HENDEK / SAKARYA
48.İmza

Şantiye Şefinin

49.Adı soyadı, unvanı: YUSUF YILMAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
50.T.C kimlik no: 18281664644
51.Oda sicil no: 122661
52.Şantiye şefliğine ilişkin sözleşme no:
53.Sözleşme tarihi: 11.12.2018
54.Sözleşme no:
55.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

56.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56.Bağımsız bölüm sayısı	58.Yüzölçümü (m2)
127100 / Ambar / Bina	1	108
Toplam 127100 - Ambar / Bina	1	108

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Toplam yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut fonksiyonu sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		108	160
62.Toplam göz sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Tesisten binanın faydalanacağı nüfus	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
0	14		10174.53	12666.9

67.Yapının yer altında kat sayısı	68.Yapının yer üstü (zemin) kat sayısı	69.Yapının bodrum kat sayısı	70.Servis kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yer altında yüksekliği(m)	72.Yapının yer üstü cephe yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.Yapı kat yüksekliği(m)
	30	30	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 inşaat maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Fenni müşavirlerden istenen maliyet (TL)
II	C	650	88660	4310261.04	4608861.04	88660

Yapının Teknik Özellikleri

62.İskele Sistemi: 1.Mahalli (yerinde) malzeme, 2.Boru ve kelepçeler, 3.Ahşap kalıp iskeleler, 4.Sarma, 5.Değişik tipte kalıp iskeleler, 6.Konsol, 7.

63.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğalgaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

64.Binanın Su Temin Şekli: 1.Terminalden, 2.Şebeke, 3.Kuyudan, 4.Kısmen, 5.Müştereken, 6.

65.Binanın Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

66.Isıtma Biçimi: 1.Şofbenli sıcak, 2.Kalorifer sıcak, 3.Klima sıcak, 4.Yerden ısıtma, 5.Diğer

67.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Rezervuar

68.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Elektrik, 3.Doğalgaz, 4.Havalandırma, 5.Telefon, 6.Paratoner, 7.Yangın merdiveni, 8.Yangın hortumu, 9.Yangın dolabı, 10.Yangın alarmı, 11.Yangın sprinkleri, 12.

69.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapalı sergi, 6.Kooperatif, 7.Çocuk oyun, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

70.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli/Perdeli sistem), 2.Yığma (Yapı), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

71.Dikey Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Ahşap, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Durabit, 6.Hafif beton, 7.Betonarme, 8.HAZIR YAPI

72.Cephe: 1.Plastik sıva, 2.Mantolu cephe, 3.Kerpiç, 4.Ahşap, 5.Prefabrik yapı elemanı, 6.

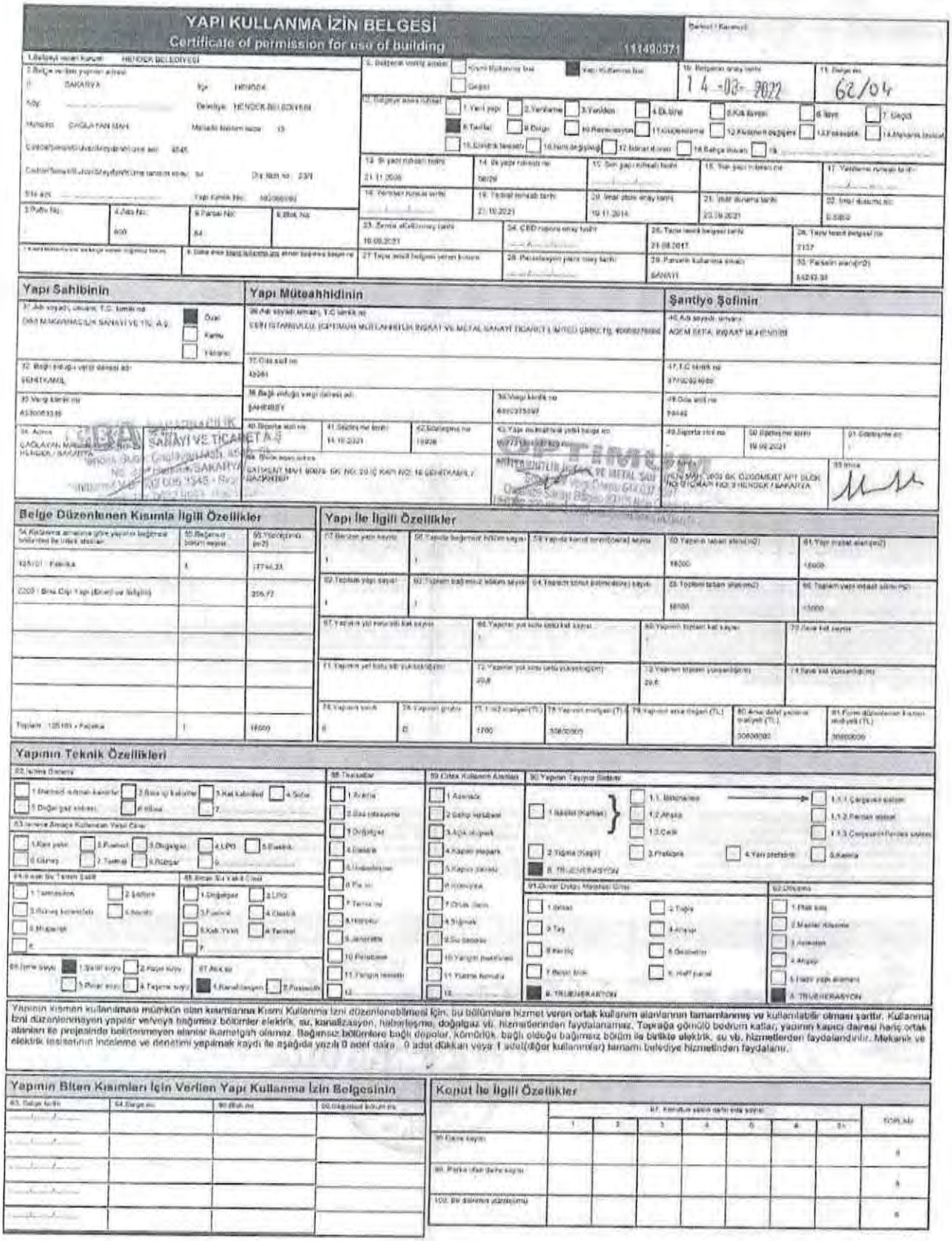
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülı bodrum katlar, yapının kapısı dışarısı hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inşalama ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tanımlı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

89.Belge tarihi	90.Belge no	91.Blok no	92.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97.Konutun bulunduğu kat(lar)							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
95.Oda sayısı								0
96.Parke olan oda sayısı								0
126.Bir dairenin yüzölçümü								0



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

111490371

Belediye / Kaymakamlık

1.Belediye veren kurum: HENDEK BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi: İli: SAKARYA İlçe: HENDEK Köy: Belediye: HENDEK BELEDİYESİ Mahallesi: ÇAĞLAYAN MAH. Mahalle/Sokak/Cadde/Meydan/Kümenin adı: 4545 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümenin numarası: 84 Dış kapı no: 2/31 Site adı: Yapı kimlik No: 1403660992

3.Pafta No: 4.Ada No: 800 5.Parsel No: 84 6.Blok No:

7.Kadastro veya tevhide esas vizenin tarihi: 8.Daire sayısı (konut/işyeri/diğer) adedi ve/veya yapı kullanma izin belgesinin verildiği bağımsız bölüm sayısı: 1

9.Belgenin amacı: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.Tadilat 7.Geçici 8.Değişiklik 9.Ruhsat süresinin uzatılması 10.Ruhsatın değiştirilmesi 11.Kullanım amacının değişmesi 12.Kullanım değişikliği 13.Parselasyon 14.Mahallenin bölünmesi 15.Elektrik tesisatı 16.Isıtma değişikliği 17.Bahçe ilavesi 18.Bahçe ilavesi 19.

10. Belgenin onay tarihi: 14-03-2022 11. Belge no: 62/04

12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.Tadilat 7.Geçici 8.Değişiklik 9.Ruhsat süresinin uzatılması 10.Ruhsatın değiştirilmesi 11.Kullanım amacının değişmesi 12.Kullanım değişikliği 13.Parselasyon 14.Mahallenin bölünmesi 15.Elektrik tesisatı 16.Isıtma değişikliği 17.Bahçe ilavesi 18.Bahçe ilavesi 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı ile ilgili
21.11.2006	06/09			

18. Yenileme ruhsatı tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar otorı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no:
	21.10.2021	19.11.2014	20.04.2021	0.5850

23. Zemin etüdünün tarihi	24. CBS raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
19.08.2021		21.08.2017	2157

27. Tapu tescil belgesi yerleri krokisi	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
		SANAYİ	51243.31

Yapı Sahibinin

37. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DİBA MAKİNA SAN.VE TİC. A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GEMİTAKMİL

33. Vergi kimlik no: 4330053336

34. Adresi: ÇAĞLAYAN MAHALLESİ NO:84 HENDEK / SAKARYA

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CEM İSTANBULLU, İÇPİMSAN MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ TİC. [illegible]

37. Oda sicil no: 42361

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞAHİNBEY

39. Vergi kimlik no: 6351275097

40. Sözleşme tarihi: 11.10.2021

41. Sözleşme no: 19/08

42. Sözleşmenin türü: [illegible]

43. Yapı müteahhitlik yeterlilik belge no: [illegible]

44. Bilgisi esas alınan: SATIŞANT MAH. 80076. SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 16 GEMİTAKMİL / SAZKENT

Şantiyo Şefinin

45. Adı soyadı, unvanı: AGEM BETA İNŞAAT MÜHENDİSLİK

47. T.C. kimlik no: 47150292400

48. Oda sicil no: 39446

49. Sigorta sicil no: -

50. Sigorta no: 19 09 2021

51. Görevleme no:

52. Adresi: [illegible] SK. ÖZGÜMÜŞ APT. BLOK NO:12 ORMAN MAH. 3 HENDEK / SAKARYA

53. İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
0240 - Fabrika	1	37744.33
0220 - Büro, Çiçi Yapı (Büro) ve Benzeri		206.72
Toplam : 125100 - Fabrika	1	18000

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bloktaki yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		18000	18000

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		18000	18000

67. Yapının yıl içerisinde kat sayısı	68. Yapının yer altı kat sayısı	69. Yapının bitişik kat sayısı	70. Asma kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yer altı kat yüksekliği(m)	72. Yapının yer altı kat alanı(m2)	73. Yapının bitişik yüksekliği(m)	74. Asma kat yüksekliği(m)
	2048	20.6	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının artık değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Fenni düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
0	0	1700	30600000		30600000	30600000

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistem kaloriferler 2.Soba ve kalorifer 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Diğer gaz sobası 6.Klima 7.

83. Yapıda Amaca Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kişi yakıt 2.Fueloil 3.Doğalgaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Gömür 7.Taşkömür 8.Odungaz 9.

84. Kullanılan Su Temin Şekli: 1.Tahsisten 2.Şebeke 3.Kuyu 4.Pompaj 5.Mülkiyet 6.

85. Atıksu Su Kabul Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fueloil 4.Elektrik 5.Kok Yakıt 6.Yerinet 7.

86. İnme Sayısı: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Yağmur suyu

87. Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Foseptik

88. Tesisatlar: 1.Asansör 2.Doğalgaz 3.Yangın 4.Elektrik 5.Telefon 6.Paratoner 7.Güvenlik 8.Havuz 9.Jeneratör 10.Pompalama 11.Yangın merdiveni 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Güvenlik 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapalı yüzme 6.Kreş 7.Çocuk oyun 8.Spor 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perde sistem, 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem) 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Ahşap 6.TRUBENBRAKYON

91. Dıştan Duvar Malzemesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Betonarme 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.TRUBENBRAKYON

92. Çatı Örtüsü: 1.Fibrit kiremit 2.Marsilya kiremidi 3.Asfaltlı 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.TRUBENBRAKYON

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikamet'gah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 0 adet daire , 0 adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge türü	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Kat/Blok yazılı daire sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								0
100. Pafta / Ada / Parsel sayısı								0
101. Bir dairenin yüzölçümü								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

107041972

1. Belgeyi veren idare: HENDEK BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi: İli: SAKARYA İlçe: HENDEK Belediye: HENDEK BELEDİYESİ Mahalle: ÇAĞLAYAN MAH. Mahalle tanıtım kodu: 12 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal yerleşim adı: 4848 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal tanıtım kodu: 54 Dış kapı no: 15 Site adı: Yeni Kimlik No: 72958831

3. Parsel bilgileri: Pafta No: - Ada No: 200 Parsel No: 66 Blok No:

4. Belge konusu yapı ile ilgili tapu bilgileri: Tapu Alanı (m²): 4. Belge konusu yapının tapu bilgileri: Bağımsız bölüm no:

5. Belgenin verildiği sahıs: Kısmi Kullanma İzni: Yapı Kullanma İzni: Geçici:

15. Belgenin onay tarihi: 14-03-2022 17. Belge no: 62/05

12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı: Yıkılacak: 3. Tamirat: 4.Ek bina: 5.Kat ilavesi: 6.Bina: 7. Değişiklik: 8.Tadilat: 9.Değişiklik: 10.Restorasyon: 11.Değiştirilmesi: 12.İç mimari değişiklik: 13.Parselasyon: 14.Mevcudun ihyası: 15.Elektrik tesisatı: 16.Sıcak su değişikliği: 17.Asansör tesisatı: 18.Bahçe duvarı: 19.

13. Ek yapı ruhsatı tarihi	14. Ek yapı ruhsat no	15. Ilave yapı ruhsatı tarihi	16. Ilave yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
18.06.2021	74/06			
18. Yıkılacak ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		10.11.2014	14.03.2022	
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. ÇED ilkarar onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
2.06.2021		4.03.2019	2903	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon plânı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma şekli**	**30. Parselin sahipliği**	
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		SANAYİ	266/2,16	

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. A.Ş. Özel: Kamu: Yabancı:

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL

33. Vergi kimlik no: 6320003048

34. Adres: BAŞPINAR ORGANİZE SANAYİ MAH. O.S.B. 4. BÖLGE 40402 NOLU CAD. OBA MAKARNACILIK A.Ş. ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı/unvanı, T.C. kimlik no: ESİN İSTANBULLU, (OPTİMUM MÜREKKEPLİK PİŞİRİCİLİK METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ), 4080827808

37. Oda sicil no: 47901

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAHÇELİEVLER

39. Vergi kimlik no: 8440876097

41. Sigorta sicil no

42. Sözleşme tarihi

43. Sözleşme no: 29730

43. Yapı müteahhidi yapı belge no

40. Şirket esas adresi: BAHÇELİEVLER MAH. 08075. SK. NO: 29 İÇ KAPI NO: 10 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Şantiye Şefinin

44. Adı soyadı, unvanı: OLCAY YÜKTLERİ KESİM. MİMAR

47. T.C. kimlik no: 18039422184

48. Oda sicil no: 51521

49. Sigorta sicil no

50. Sözleşme tarihi: 4.06.2021

51. Sözleşme no

52. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Bu kısma ait bağımsız bölümler ile ortak alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m²)
126001 - Bölüm	1	391,65

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Blok/ev yapı sayısı	58. Toplam bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut bölümü/ofis sayısı	60. Toplam inşaat alanı (m²)	61. Yapı ruhsat alanı (m²)
1	1		391,65	391,65
62. Toplam yapı sayısı	**63. Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64. Toplam konut bölümü/ofis sayısı**	**65. Toplam kapalı alanı (m²)**	**66. Toplam yapı inşaat alanı (m²)**
3	2		15791,33	15791,33

67. Yapının yer sıra adı kat sayısı	68. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69. Yapının kapalı kat sayısı	70. İskan kat sayıları
71. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	**72. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)**	**73. Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74. İskan kat yüksekliğimiz**
	12,5	12,5	

75. Kapıcı/ev sahibi	76. Yapının grubu	77. Birim maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Fenni düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
0	C	1200	468111	2293071,45	2761182,58	468111

Yapı/Blok: 126001 - Bölüm: 1 — 391,65

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma sistemi, 2.Soba ısıtmalı, 3.Klima sistemi, 4.Şömine, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğalgaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Odun, 7.Termal, 8.Biogaz, 9.

84. Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Çevre, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

86. İskan Sayısı: 1.İşyeri sayısı, 2.Konut sayısı, 3.Ofis sayısı, 4.Taşıma sayısı

87. Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

88. Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Bekçi/kapıcı dairesi, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Havuz, 7.Hemzemin, 8.Jeneratör, 9.Paratoner, 10.Yangın merdiveni, 11.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kreş/oda, 7.Ortak hacim, 8.Bahçe, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.

90. Yapının Taşıma Şekline: 1.İskanlı (Kanatlı): 1.1. Beşiktaşı, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli yapılar, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli Perdeli Sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yer üstü depolama, 5.Kamyo

91. Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Beton, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gaziantepli, 7.Beton Briki, 8.Hafif panel

92. Döşeme: 1.Plak betonarme, 2.Mantar döşeme, 3.Kerpiç, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenip ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 0 adet daire, 0 adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tümüne belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun kaçan odalı olduğu sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								0
99. Parke döşeli daire sayısı								0
100. Bu bölümler yüzölçümü								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

190999306

1.Belgeyi veren kurum: HENDEK BELEDİYESİ	9. Belgenin verildiği tarih: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Ücretli	10. Belgenin onay tarihi: 14-03-2022	11. Belge no: 62/06

12. Belgenin konusu: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Değişiklik, 8.Tadilat, 9.Onarım, 10.Restorasyon, 11.Değişiklik önlemi, 12.Kullanımda değişiklik, 13.Tescil, 14.Mükerrer belge, 15.Eksikliğin tamamlanması, 16.İmar değişikliği, 17.İskânlı ilavesi, 18.Bahçe düzeni, 19.

13. İlk yapı ruhsatın tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
05.03.2021	72/50	31.10.2021	77/55	
18. Yeniden ruhsatı tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		10.11.2014	14.01.2020/	1

4.Parsa no:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
1	605	55	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇKDİ yapım onay tarihi	25. Yapı tescil belgesi tarihi	26. Yapı tescil belgesi no
20.12.2020		4.03.2019	2509
27. Yapı tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon plan onay tarihi**	**29. Parselin bulunduğu semt**	**30. Parselin alanı(m2)**
HENDEK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		SANAYİ	26012,19

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. A.Ş
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Dağıtı olduğu vergi dairesi adı: ŞEHİTKAMİL
33.Vergi kimlik no: 4130053345
34. Adres: SANAYİ MAH. 2005 SK. NO: 4 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı/unvanı, T.C kimlik no: ESİN İNTAHBULLU İŞLETMELİ MÜTEAHHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4360927[illegible]
37.Oda sicil no: 43481
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞAHİNBEY
39.Vergi kimlik no: 8440378[illegible]
40.Sözleşme sicil no
41.Sözleşme tarihi: 11.12.2020
42.Sözleşme no: 2470/9
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0027/12053333/261
44.Onlu adres adresi: İSTANBUL MAH. 0905. SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 16 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP
45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: OLCAY KÖKTÜRK KESİM MİMAR
47.T.C.kimlik no: 1810422[illegible]
48.Oda sicil no: 50181
49.Sigorta dosya no: -
50.Sözleşme tarihi: 19.10.2021
51.Sözleşme no: -
52.Adres: İNÖNÜ MAH. 7816 SK. GÖKKUŞAĞI SİTESİ G BLOK GÖKKUŞAĞI SİTESİ G BLOK NO: 3/A İÇ KAPI NO: 9 AKYAZI / SAKARYA
53.İmza: 01.Kök-1

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
12610 - Fabrika	1	12689,76
3 - Ortak Alan (Ortak Yeri)		3995,42
Toplam: 12610 - Fabrika	1	12689,31

Yapı ile İlgili Özellikler

57.Bloklar yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut fonksiyonlu bağımsız bölüm sayısı	60.Taşıma toprak alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		15706,93	15689,61
62.Taşıyıcı yapı türü	**63.Taşıyıcı bağımsız bölüm sayısı**	**64.Taşıyıcı konut fonksiyonlu bağım**	**65.Taşıma toplam alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
2	3		15706,93	15931,04

67.Yapının yer kotu altı kat sayısı	68.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	13,24	13,09	

75.Yapının tarihi	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti (TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Fizik düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
0	0	1700	26846947	2903150,08	27253197,84	26846947

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma sistemi, 2.Sıcak su kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğalgaz sobası, 6.Klima, 7.

83.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür, 2.Fuel oil, 3.Doğalgaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Temiz, 8.Rüzgar, 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Doğalgaz kalorifer, 4.Kömür, 5.Müştereken, 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel oil, 4.Elektrik, 5.Kok kömür, 6.Temiz, 7.

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

87.Atık Su: 1.Mahalli deşarjlı, 2.Arıtmalı deşarjlı

88.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Ilık hava sistemi, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hidrofor, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrolik, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın merdiveni, 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Genel kullanma, 3.Arıtı mekanik, 4.Hidrofor odası, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak sauna, 8.Eğlence, 9.Güneş tesisatı, 10.Yangın merdiveni, 11.Yapının bahçesi, 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (Kalıtsal), 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Ahşap; 1.1.Betonarme: 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli Perdeli sistem; 1.2.Ampaz, 1.3.Çelik

91.Dıştan Doğru Malzeme Cinsi: 1.Beton, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ampaz, 5.Mantolu, 6.Ovalamalı, 7.Beton briki, 8.Hafif panel

92.Diğerleri: 1.Plak kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asansörlü, 4.Ahşap, 5.Hasır yapı sistemi

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 0 adet daire, 1 adet dükkan veya 0 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93.Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97.Katların sayısı sıralı esas sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99.Parke oda adedi sayısı								0
100.Bir dairenin ortalaması								0

KADASRO PAFTASI

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

RAPOR TARİHİ: 30.06.2022
RAPOR NO: SPK-2022-31

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, DÜLÜK MAHALLESİ, 125 ADA 1 PARSEL VE 125 ADA 6 PARSEL NOLU TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN TESPİTİ

Cevizlidere Mah Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tel: 0342 323 46 00 Faks: 0342 323 46 10

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep EdenKurum/Kişi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	30.06.2022	
Rapor No	SPK-2022-31	
Talep Tarihi	25.06.2022	
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2022	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Başpınar (Organize) Osb Mah. Osb 4.Bölge 83422 Nolu Cadde Oba Makarnacılık No: 1 (125 ada 1 ve 6 Parseller) Şehitkamil / Gaziantep	
Çalışmanın Konusu	GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ DÜLÜK MAHALLESİ 125 ADA 1 PARSEL VE 125 ADA 6 PARSEL NOLU ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.	
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	125 Ada 1 Parsel: Yasal Alan : 950 m² Mevcut Alan:6150 m²	125 Ada 6 Parsel Yasal Alan: 22.217,60 m² Mevcut Alan:43.216,60 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.50 Hmax: Serbest, Sanayi Alanlı	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ TL (MEVCUT DEĞER)	**125 Ada 1 Parsel: 110.240.000 TL** **125Ada 6 Parsel: 221.630.000 TL**	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ USD (MEVCUT DEĞER)	**125 Ada 1 Parsel: 6.589.360 USD** **125Ada 6 Parsel: 13.247.459 USD**	
30.06.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=16,73 TL,1 EUR:17,54 olarak esas alınmıştır.		

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Uğur Alem BOZKURT

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 4

1.1 RAPOR TARİHİ 4

1.2 RAPOR NUMARASI 4

1.3 RAPOR TÜRÜ 4

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 4

1.5 DEĞERLEME TARİHİ 4

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 4

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 4

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 4

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 5

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 5

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 5

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 6

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7

3.1 KABULLER 7

3.2 UYGUNLUK BEYANI 8

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 10

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 12

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 12

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 13

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 14

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 14

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 15

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER GAZİANTEP İ 15

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 20
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 30
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 30
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 30
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 30
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 31
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 32
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 32
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 34
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 35
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 36
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 36
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 36
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 40
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 40
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 40
7. BÖLÜM SONUÇ 41
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 41
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 41

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2022-31 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Uğur Alem BOZKURT tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2022

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 25.06.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi Bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

MÜŞTERİNİN ADRESİ: BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu Cadde OBA MAKARNACILIK No: 1 / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

ŞİRKET AMACI: Şirketin 1966 yılında Gaziantep'te kurulan OBA Makarnacılık San. Ve Tic. A.Ş. yüksek teknolojik yatırımları ve insan sağlığına önem veren kaliteli üretimi ile sektöründe öncü bir kuruluştur. 2005 Yılında ÖZGÜÇLÜ AİLESİ tarafından satın alınan OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş. Gaziantep 4.Organize sanayi bölgesinde 110.000 m'2 açık, 65,000.m'2 kapalı alana sahip tesislerinde en son İtalyan teknolojisi ve yüksek kapasitesi ile dünya standartlarında üretim yapmaktadır. 2010 ve 2012 yılları arasında yaptığı 50.000.000 Euro'luk yatırımlarının ardından günlük 1.500 ton buğday kırma ve 1.000 ton/gün makarna üretimi ile Türkiye'nin 1.si Dünya'nın 2.si olarak sektörün en büyük firması olmuştur. 2017 yılında Sakarya/Hendek' te 55 bin m^2 alanda kurulu Piyale Makarna fabrikasını devir alarak bünyesine katan Oba Makarna, günlük 1.500 ton makarna üretimiyle şu anda Türkiye'nin en büyük makarna üreticisi olmanın haklı gururunu yaşıyor. Başta Türkiye, Afrika, Ortadoğu, Uzakdoğu pazarı olmak üzere İngiltere, Almanya, Çin, Güney Kore, Hindistan, Ukrayna ve Kolombiya'yı içeren 86 ülkenin raflarında Oba markası ile yer almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin bereketli topraklarında yetiştirilen %100 sert durum buğdayını kullanarak tüketicisine 40 farklı ürün çeşidi sunan Oba Makarna, entegre modern üretim tesislerinde el değmeden, en gelişmiş kontrol cihazlarıyla donatılmış laboratuvar analizleri ile hizmet vermektedir. Hammaddelerin seçimi, deneyimli uzman kadro tarafından, ürünün kalitesini etkileyecek her faktör (buğday cinsi, hava durumu, toprak cinsi, üretimde çevreye saygı) göz önünde bulundurularak gerçekleşmektedir. Üretim partilerinden alınan örnekler, yapılan analizler, ürün izlenebilirliği ve periyodik kalite toplantıları ile her üründe, her ülkede aynı kaliteyi taahhüt eder.

SERMAYESİ: TL HALKA AÇIKLIK:-

İLETİŞİM: + +90 (342) 323 46 00 – info@obamakarna.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Başpınar (Organize) OSB mahallesi, OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu Cadde, No:1 açık adresinde yer alan 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parsel nolu mülkiyeti OBA MAKARNACILIK SAN.VE TİC.A.Ş. V. Ne ait, mahallinde "Makarna Fabrikası" olarak rapor müşterisi tarafından kullanılan taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Uğur Alem BOZKURT	İrfan Öztürk

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

125 ADA 1 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	GAZİANTEP	*Pafta*	25L-1b-4a
İlçesi	ŞEHİTKAMİL	*Ada*	125
Bucağı	-	*Parsel*	1
Mahallesi	DÜLÜK	*Yüzölçümü*	56494.00 m²
Köyü	-	*Arsa Payı*	-
Mevkii	-	*Blok / Kat*	-
Cilt-Sayfa	35-3432	*B.B.No*	-
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	*Niteliği*	-
Vasfı	ARSA	*Tapu Türü*	ANA TAŞINMAZ

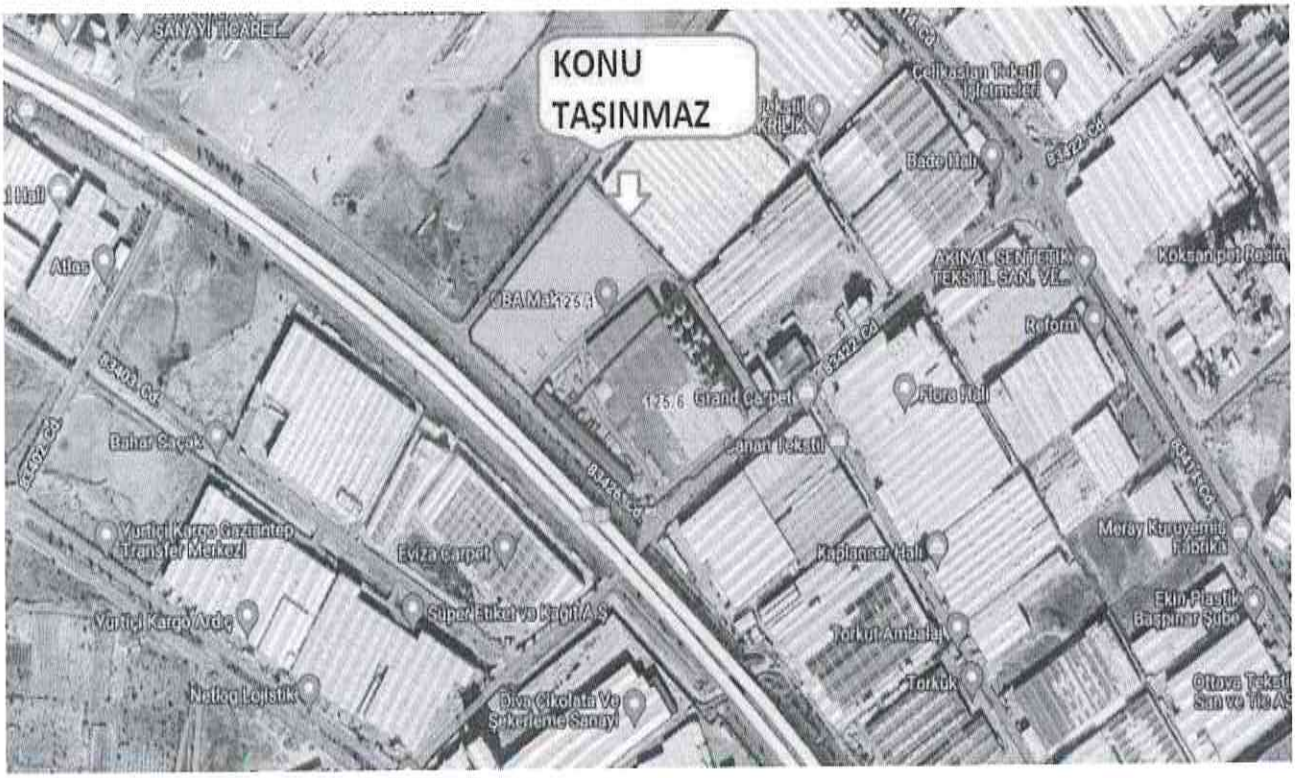
125 ADA 6 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	GAZİANTEP	*Pafta*	25L-1b-4a
İlçesi	ŞEHİTKAMİL	*Ada*	125
Bucağı	-	*Parsel*	6
Mahallesi	DÜLÜK	*Yüzölçümü*	53385.36 m²
Köyü	-	*Arsa Payı*	
Mevkii	-	*Blok / Kat*	
Cilt-Sayfa	35-3437	*B.B.No*	
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	*Niteliği*	
Vasfı	YEMEKHANE,DEĞİRMEN,FABRİKA BİNASI VE ARSASI	*Tapu Türü*	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu olan 125 ada 1 ve 6 parsel nolu taşınmazlar, , BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE, 83422 NOLU CADDE, NO: 1 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP adresinde yer alan OBA MAKARNACILIK adı altında kullanılan Makarna Üretim Tesisleridir. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Yukarıbeylerbeyi mahallesinden Gaziantep-Adıyaman yolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlenip kavşağa ulaşıldığında sapmadan kuzey istikamette yer alan Kamil Şerbetçi Bulvarına girilerek bu bulvar üzerinde ~ 2 km kadar ilerlenir. Daha sonra sağa konu taşınmazın yer aldığı 84322 nolu caddeye dönülür ve ~ 650 metre ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan 1 dış kapı no.lu tesise ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazlar bitişik parseller olup, rapor müşterisi tarafından müşterek olarak Makarna Üretim Fabrikası olarak kullanılmaktadırlar. Taşınmazların yer aldığı bölge; ticari potansiyeli oldukça yüksek bir bölgedir. Taşınmaz, Gaziantep merkeze ~ 11 km mesafede bulunmaktadır. Çevresinde genelde sanayi tesisleri, fabrikalar ve ticari-sanayi imarlı parseller bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, çevre düzenlemeleri ve yol çalışmaları tamamlanmış, altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Ana arter karayoluna yakın mesafede yer almasından dolayı ulaşım, gerek özel gerekse toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgede yapılaşma yaklaşık %60 oranında tamamlanmış olup bölge genellikle üst gelir gruplarınca yatırım ve ticari amaçlı talep görmektedir.

Koordinatlar: (37.1617, 37.3821)



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlar, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 83422-83425 ve 83426 nolu caddelere konumlu bitişik parsellerdir. Organize Sanayi Bölgesi Kemal Şerbetçi Bulvarı üzerinde yer alması sebebiyle bu aks üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, Taks;0.50, E:0.50, Hmax:SERBEST, ön çekme mesafesi:32.00 m, yan çekme mesafesi:36.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmazlar Şehitkâmil belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde yapılan araştırmada görüşülen görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu olan 125 ada 1 ve 125 ada 6 nolu parsellerin tevhit(birleştirme) edileceği ancak henüz bir çalışma olmadığı öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölüme bağlı imar arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün çakıştırılması ile tespit edilmiştir.

Taşınmazlar kat irtifak tapulu mülkler olmaması sebebiyle TKGM Web Tapu sisteminde kayıtlı herhangi bir mimari projeleri bulunmamaktadır.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsele ait mimari projeye ulaşılamamıştır

- **Konu taşınmazlara ait dosya incelemesi Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölüme bağlı imar arşivinde yapılmıştır. İncelenen evraklara ait bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.**

125 ada 1 parsel;

* Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 31.01.2013 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Gaziantep OSB'de değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 30.01.2013 tarih ve 03/45 sayılı ruhsat (fabrika binası için) düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsata göre Fabrika yapısı yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.Ruhsata göre yasal yapı alanı 2025 m^2 dir. 2/C yapı sınıfında ve 10 m yükseklikte olduğu belirtilmiştir.

125 ada 6 parsel;

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsele ait mimari projeye ulaşılamamıştır .Ruhsatlı alanlar dikkate alınarak mevcut alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmaza ait 4 adet ruhsat ve 3 adet iskan belgesi incelenmiştir. Tamamı 18.02.2010 tarih, 01/62 nolu olarak düzenlenmiş olan 4 adet ruhsatın her biri,

- 10319,30 m² alanlı 10 m yükseklikte 2 B yapı sınıflı belirtilen fabrika binası,
- 951 m² alanlı 1 bodrum kat+zemin kat+2 katlı, 217 m² taban oturum alanlı 3/B yapı sınıflı belirtilen idari işler binası,
- 13845,70 m² alanlı, 1bodrum kat+ zemin kat+6 katlı,4/A yapı sınıflı, taban oturum alanı 1887,70 m² olarak belirtilen Değirmen Binası
- 2001,60 m² alanlı, zemin +1 katlı,3/A yapı sınıflı olarak belirtilen yemekhane binasına aittir.

23.02.2011 tarih, 02/18 nolu 3 adet yapı kullanma izin belgesi ise yukarıda ruhsat bilgileri verilen Fabrika binası(10319,30 m²), Değirmen Binası(13845,70 m²) ve Yemekhane Binası(2001,60 m²) için düzenlenmiştir. Bu belgelerin haricinde başka herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi görülmemiştir.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Şehitkamil Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü ile Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölümü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.07.2022 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlardan 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parselin tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki

takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

- **125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parseller üzerinde müşterek olarak;**

-Beyan Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmenliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulün, İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: -(Şablon: Diğer) (SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi)- 26-07-2007 15:52- 17832 Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi) -15-09-2008

-Beyan- Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN

ŞERHLER HANESİNDE;

125 ada 1 parsel üzerinde;

-Serh: Geri Alım Hakkı: 1307401.03 TL . bedel karşılığında. OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239 Şehitkamil -20-08-2013 14:22 -28164

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak

mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."
22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."
22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."
Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

****Değerleme konusu 125 ada 1 parselin proje kapağında taşınmaz projesinin Yapı Denetim Firmasının "Gazikent Yapı Denetim Ltd.Şti" olduğu belirtilmiştir. 125 ada 6 parsel üzerindeki tesisin Yapı Denetim Firmasına ait bilgi ise tespit edilememiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan üretim tesisleridir. Taşınmazlar ile ilgili Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar bulundukları konum, mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yapılan tespitler neticesinde mevcutta olduğu gibi sanayi –üretim tesisi olarak kullanılmaları uygun olup, farklı bir projenin uygulanması imar ve konumları gereği mümkün değildir. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların bugünkü mevcut kullanımları dikkate alınarak hazırlanmış ve taşınmaz değerleri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

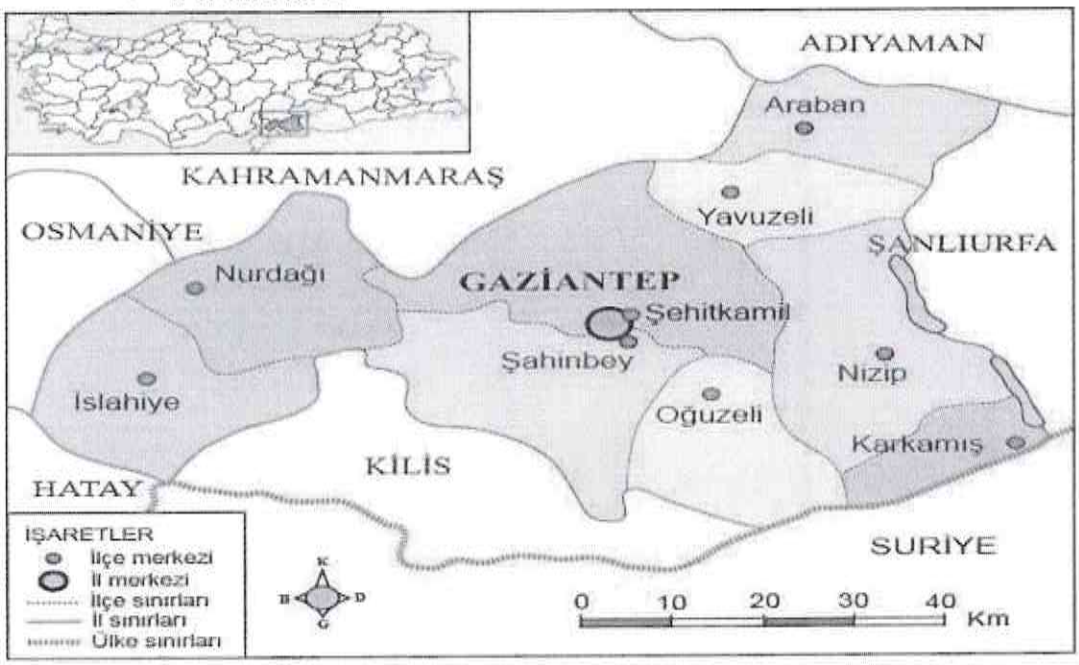
Yapılan araştırmada değerleme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

GAZİANTEP İLİ

- **Yüzölçümü: 6.819 km²**
- **Nüfus: 2,163.572 (2022)**
- **İl Trafik No: 27**



GAZİANTEP İLİ HARİTASI

Gaziantep Tanıtım

Gaziantep ya da eski ve halk arasındaki kısa adıyla Antep Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dokuzuncu, şehir merkez nüfusuyla en kalabalık 6. Şehridir. 2020 sonu itibarıyla 2.101.157 nüfusa sahiptir. Akdeniz ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kesişme noktasında bulunan Türkiye'nin önemli şehirlerinden Gaziantep; sanayi ve gelişmişlik bakımından ilk sıralarda yer alır. Eğitim, ticaret ve sanayi şehridir. Hâlâ yaşanılan en eski kentlerinden biridir. Bunların yanında Gaziantep, Türkiye sanayisi ve ticaretinde de çok önemli bir yer tutar. Bunun sebepleri arasında Gaziantep'in Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilir. Gaziantep'in simgeleri arasında Gaziantep Kalesi sayılabilir.

Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. İlin en önemli akarsuyu Fırat Nehri ve kollarıdır. Gaziantep ilinde çok az doğal orman bulunmaktadır. İldeki toprakların sadece %14'ü ormanlık alanlarla kaplıdır. Bu ormanlarda özellikle meşe ve kızılçam ağaçları hâkimdir. Meşe ormanlarının hepsi bozuk olup koruma altındadırlar. Kızılçam ormanlarının çoğunluğu yapay ormandır. Gaziantep ilinin batı ve kuzey çevreleri ormanlık, bozkır ve meralarla çevrilidir. İlin topraklarının yüzde 60'ı tarıma elverişlidir. Bu kısım, tarlalar, zeytin, Antep fıstığı, meyve ve sebze bahçeleri ile bağlarla kaplıdır.
İldeki başlıca dağlar, ilin batısındaki Nur Dağları ile Sof Dağları'dır. Nur ve Sof Dağları arasındaki bölge levha hareketleri sonucu oluşmuş bir çöküntüdür. İldeki en yüksek dağ ise 1496 metre yüksekliği ile Büyük Sof Dağı'dır. İldeki başlıca ovalar ise İslahiye, Barak ve Tilbaşar ovalarıdır. Gaziantep ilinde Nurdağı ve İslahiye 1. derece, Yavuzeli ve Araban 2. derece, Oğuzeli, Nizip ve Karkamış ise 3. derece deprem bölgesidir.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Konumu sebebiyle Gaziantep'te Akdeniz iklimi ve Karasal iklim bir karışımı görülmektedir. İlin batısında Akdeniz iklimi, doğusunda ise Karasal iklim hakimdir. Merkez ilçelerden Şahinbey ve Şehitkamil ilçelerinde Karasal iklim, Oğuzeli ilçesinde Akdeniz iklimi görülmektedir. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -13 °C'dir.
Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir.

Gaziantep İlçeleri ve Nüfus

Gaziantep il Nüfusu: 2,163.572 (2022). İlin yüzölçümü 6.819 km²'dir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: Şahinbey'dir)İlde yıllık nüfus artış oranı %0,47 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Oğuzeli (%2,99)- İslahiye (-% -0,77)
04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 9 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 781 mahalle bulunmaktadır.

Gaziantep İli Ekonomik Yapısı

Gaziantep ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindendir. Gaziantep'teki en önemli geçim kaynakları tarım, sanayi ve ticarettir. Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanması ile kentte tarımın daha gelişmesi planlanıyor.

Tarihsel Değerler

Kentin tam merkezinde tarihî Gaziantep Kalesi yer alır. Kalenin güneyinde tarihî Naib Hamamı bulunmaktadır. Kalenin kuzeyinde ise çok sayıda tarihî han (Bayaz Han, Büdeyri Hanı ve Şire Han gibi) bulunmaktadır. Hanların kuzeyinde bakır işlemeleriyle ünlü tarihî Bakırcılar Çarşısı yer alır. İlde Boyacı Camii, Kurtuluş Camii ve Şirvan Camii gibi çok sayıda tarihî cami yer alır. Bey Mahallesi'nde ise tarihi Antep evleri yer alır. İldeki görülecek bir diğer yer ise Aziz Bedros Kilisesi'dir. Bu cümleden önce adı geçen bütün yerler ödüllü "Kültür Yolu Projesi" adı altında restore edilmiştir. Gaziantep sınırları içerisindeki Zeugma ile Yesemek Taş Ocağı ve Heykel Atölyesi, UNESCO'nun Dünya Mirası Geçici Listesi'nde bulunmaktadır.

Gaziantep, ilinde çok sayıda müze vardır. Yapılmakta olan müzelerle beraber Gaziantep tam bir müzeler kenti olacaktır. Aşağıda Gaziantep'teki müzelerin bir listesi yer almaktadır.

- Gaziantep Arkeoloji Müzesi
- Gaziantep Mevlevihanesi Vakıf Müzesi
- Şahinbey Savaş Müzesi
- Medusa Cam Müzesi
- Hasan Süzer Etnografya Müzesi
- Zeugma Mozaik Müzesi

Tarım

Tarım şehir ekonomisinde önemli bir yer tutuyor olmasına rağmen özellikle yaz aylarında yağış az olduğu için tarım gerektiği kadar gelişememiştir. Gaziantep'teki en önemli tarım ürünü antepfıstığıdır. Türkiye'deki antepfıstığı üretimin büyük bölümü ise Gaziantep'ten sağlanır. Öyle ki, 2007 yılında sadece Gaziantep'te 60.000 ton antepfıstığı üretilmiştir. Zaten antepfıstığı adını bu kentten almaktadır. Hatta Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü de Gaziantep'tedir.[40] Gaziantep'te antepfıstığı kadar zeytin ve üzüm de önemli tarım ürünlerindendir. Bu şekilde Gaziantep, tarımsal açıdan da çok gelişmiştir.

* Sanayi: Gaziantep, sanayi ve ticarette çok gelişmiştir. Kentteki bütün gelişme özel sektörün çabaları ile oluşmuştur. Gaziantep'te Türkiye'nin en büyük sanayi sitesi bulunur. Ayrıca Gaziantep, Türkiye'nin sanayi ve ticaretinde 5. sıradadır. Yakın zamana kadar ticareti büyük ölçüde sınır kaçakçılığına dayanan Gaziantep, şimdi gelişmiş bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Gaziantep'teki en önemli sanayi dalları pamuk ve akrilik iplik, halı, un, irmik, makarna, gıda maddeleri, bitkisel yağ, plastik, deterjan üretimi ve deri üretimidir.

Gaziantep'in ülke çapında ihracat payı %13'tür. Ayrıca kent, antepfıstığı üretim ve ihracatının %90'ı, kuruyemiş işleme ve ihracatının %85'ini, makarna işleme ve ihracatının %60'ını, pamuk ipliği imalat ve ihracatının %45'ini ve havlu imalat ve ihracatının %10'unu elinde tutmaktadır.

Mutfak

Gaziantep'in çok zengin bir mutfağı toplamda 300 çeşide yakın yemeği vardır. Türkiye'nin lezzet ve gastronomi şehridir. Bu mutfak seneler boyunca çeşitli geleneklerin ve uygarlıkların harmanlanmasıyla zenginleşmiştir. Antep mutfağı özellikle kebap, et yemekleri, tencere yemekleri ve tatlıları ile meşhurdur. Beyran, alinazik, içli köfte, mercimek köftesi, maş çorbası, pirpirim aşı, lebeniye çorbası, yoğurtlu çiğdem aşı, yoğurtlu keme aşı, zerdali aşı, alaca çorba, altı ezmeli kebap, arap köftesi, baklava, beyti, börk aşı, çağla aşı, cağırtlak kebap, doğrama, ekşili taraklı kebap, erik tavası, firik pilavı, kavurma, kuşbaşı kebap, küşneme, lolazlı pilav, yağlı köfte, omaç, sarımsaklı lahmacun, patlıcan kebabı, sarımsak kebabı, simit kebabı, soğan kebabı, şiveydiz, yuvarlama, yeni dünya kebabı, diş hediği, zerdeli sütlaç, katmer, baklava çeşitleri, künefe, kuymak (lohusa kuymağı), un helvası, nişe helvası, şam tatlısı, şirin tarhana Gaziantep mutfağına özgü yemek ve tatlıların sadece çok azıdır. Gaziantep, 2015'te gastronomi dalında UNESCO'nun Yaratıcı Şehirler Ağı'na dâhil edildi.

* Hayvancılık: Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde çok önemli bir yer tutar. İlde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. Ancak verimli ırk olmadıkları için yeterince ürün elde edilememektedir. Kentten Arap ülkelerine çok sayıda canlı hayvan ihraç edilir.

Madenler

Gaziantep, madenler bakımından çok zengin değildir. Bu yüzden de ilde madencilik yaygın bir uğraş değildir. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'ne (MTA) göre Gaziantep'te boksit, demir, dolomit, fosfat, gümüş, krom, maden kömürü, doğalgaz ve petrol bulunur. Ancak sadece kum, kil ve taş çıkarılmaktadır.
İlde elektrik üretiminde en çok hidroelektrik enerjiden faydalanılmaktadır. Elektrik üretiminde Karkamış ve Birecik barajları bulunur. Su ısıtmak amacıyla ise güneş enerjisinden faydalanılmaktadır.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Gaziantep'te beş Organize Sanayi Bölgesi (OSB) bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri, şirketlerin kullanıma hazır altyapı ve sosyal tesisleri ile yatırımcı dostu bir ortamda faaliyet göstermelerini sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Bölgelerde sağlanan mevcut altyapı, yollar, su, doğal gaz, elektrik, iletişim, atık arıtma ve diğer hizmetleri içermektedir.

1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1960'larda ilk girişimlerde bulunularak 1969 yılında Türkiye'de ilk defa oluşturulan organize sanayi bölgelerinden biri olarak kuruluşunu tamamlamış olup, altyapısı tamamen yapılandırılmış ve tüm parseller yapılaşmıştır. 1. Organize Sanayi Bölgesi 210 hektar alan üzerinde kurulmuştur. I. Bölgede 166 parsel yer almaktadır.

2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Gaziantep'in 1980'li yıllarda ihracat yapısının sanayi ürünleri lehine gelişme göstermesi ile birlikte yatırım yapmak isteyen sanayicilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, tevsii alanı olarak 1987 yılında II. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır.450 hektar alan üzerine kurulu olan II. Bölge'nin altyapı çalışmaları 1997 yılında tamamlanmıştır. II. Bölgede 284 parsel yer almaktadır.

3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1994 yılında 540 hektarlık alan üzerinde III. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır. III. OSB'nin altyapı inşaatı, tamamen devlet desteği olmadan bölgede yatırım yapan sanayicilerden toplanan tahsilatlar ile OSB müteşebbis teşekkülünün katkı ve sorumluluğunda inşaa edilerek, kısa sürede tamamlanmıştır. III. Bölgede 290 parsel yer almaktadır.

4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

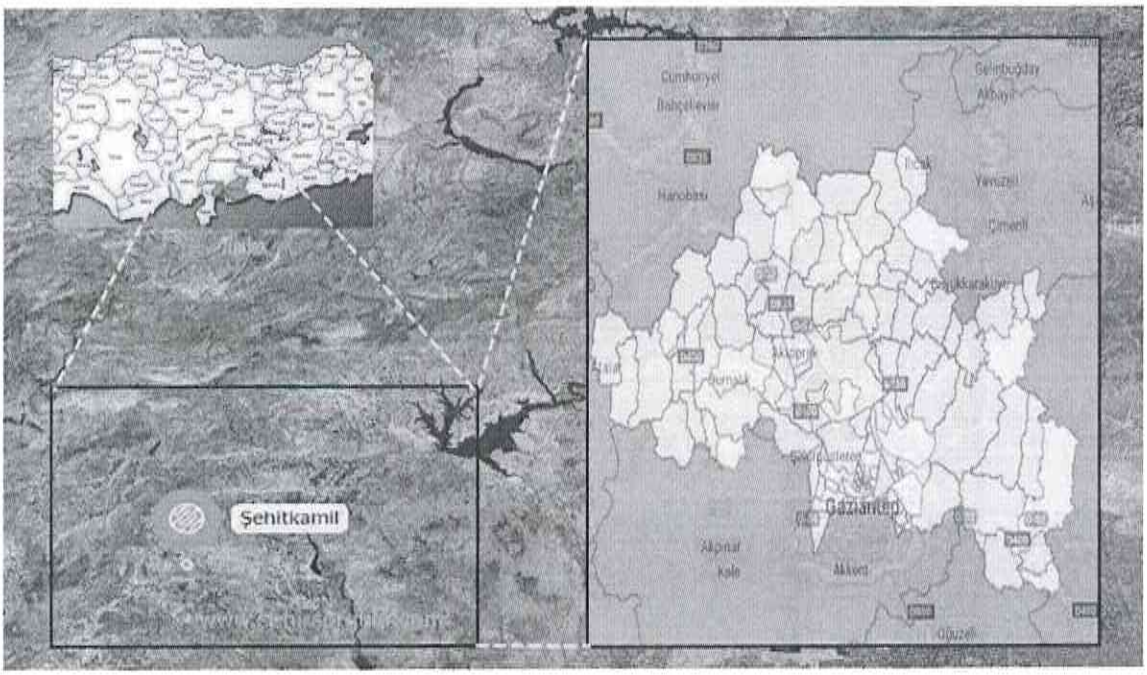
2002 yılında 1.170 hektarlık alan üzerinde IV. Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. Organize Sanayi Bölgesinde daha çok orta ve büyük ölçekte üretim yapacak olan işletmelere
arsa tahsisi yapılmıştır.

5. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Mevcut Organize Sanayi Bölgelerine ilave olarak kurulması için çalışmaları başlatılan Gaziantep V. Kısım Organize Sanayi Bölgesi yapımı için ilk etapta 1120 ha.' lık alandan üretilen sanayi parsellerinden 402 sanayiciye kura ile yer teslimi yapılmıştır. Mevcut 5. Bölge yatırımcının talebini karşılamaması nedeni ile bu alana ilave olarak yeniden 805 hektarlık ek yer için istimlak çalışması ve planlama yapılarak 2014 ağustos ayı içerisinde 200 adet sanayiciye yeni yer tahsisleri yapılmıştır. Ek yerin de 5. OSB' ye katılması ile birlikte toplamda 1925 hektar

olmuştur.

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ



Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir."Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

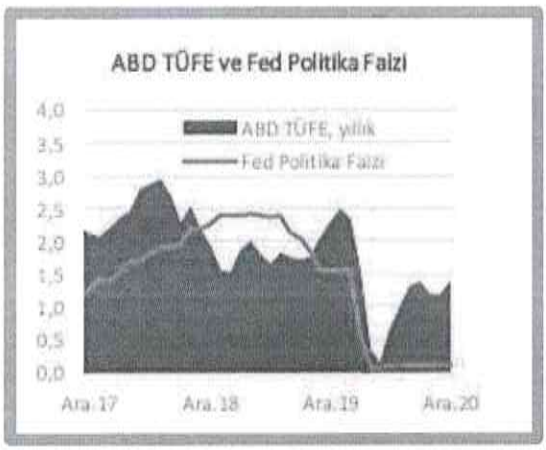
Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe, 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçemizin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

İlçedeki başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli

etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık,

tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte

değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda

ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaları
- Reklam kabiliyeti bulunan bir konumda yer almaları
- Bitişik konumlu olmaları sebebiyle müşterek kullanma avantajlarının bulunması
- Bazı yapılara ait iskanların bulunması(125 ada 6 parsel)
- Tesisin bakımlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: OSB
Merkezi Dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	Ticaret.
İnşaat Tarzı	
Betonarme	
İnşaat Nizamı	: Ayrık
nizam	
Binanın Kat Adedi	: Bknz. Ana gayrimenkul Özellikleri Bölümü
Yapı Sınıfı	: Bknz. Ana gayrimenkul Özellikleri Bölümü
Deprem Bölgesi	: 3
Derece Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok

Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Bknz.Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri Bölümü
Yaşı	: 12
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: YOK
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	:Fabrika
Kullanım Şekli	:Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme günü itibari ile taşınmaz parseller üzerinde bulunan rapor müşterisi firma tarafından kullanılan tesisi meydana getiren yapılar 125 ada 1 parselde 6150 m² kapalı alan, 125 ada 6 parselde ise 43.216,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Heriki parseldeki kapalı alanlar toplamı 49.366,60 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan tesis düz bir arazi yapısına sahiptir. Tesisin çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. Tesisi meydana getiren parseller ve bu parseller üzerinde yer alan yapılara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

125 ADA 1 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Mahallesi, 125 ada 1 parsel nolu Arsa vasıflı taşınmaz, 56494,57 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemede parselin geometrik dörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parselin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu ve konumunun doğru olduğu belirlenmiştir.

Taşınmaz komşu parsel olan aynı zamanda iş bu değerleme raporuna konu olan diğer parsel olan 125 ada 6 parsel ile müşterek kullanıldığı tespit edilmiştir. Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm de yapılan araştırmada değerlemeye konu 125 ada 1 parsele ait olan 30.01.2013 tarih ve 03-45 sayılı ruhsat ve ruhsata konu mimari proje incelenmiştir. Söz konusu belge Fabrika vasıflı 10 m yükseklikte/1 katlı , 2025 m² alanlı 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen yapı için düzenlenmiştir.

Mahalde yapılan incelemede ise konu parsel üzerinde yukarıda belirtilen ruhsata konu olan yapının 950 m² lik kısmının inşa edildiği ve buna ilave olarak komşu parsel olan 125 ada 6 parsel üzerindeki 10319,30 m² alanlı fabrika binasının yaklaşık 4900 m² lik kısmının bu parsele taşmalı inşa edildiği tespit edilmiştir. 950 m²lik kısım fabrika giriş kapısının sol tarafında, 4900 m² lik kısım ise fabrika girişinin karşısında konumludur.

Bu yapıların haricinde parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 2 katlı ofis binasının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu yapı 300 m² alanlı zemin +1 katlı olup, betonarme karkas yapı sisteminde inşa edilmiştir. Yapı mahallinde OBALİDAŞ tarafından kullanılmaktadır.
Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde yer alan fabrika binalarına ait kısımlar betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş, zemin katlı yaklaşık 4900m² alana sahip fabrika binası kısmı ve 950m² alana sahip fabrika binası ,300 m² alanlı zemin +1 katlı olup, betonarme karkas yapı sisteminde inşaa edilmiş olan OBALİDAŞ ofis binası ile toplam 6150,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Fabrika çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır.

125 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait ruhsatlı alan 2025 m² dir. Ancak yerinde yapılan incelemede ruhsata konu yapının sadece 950 m² lik kısmının 125 ada 1 parsel dahilinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle yasal durum değerlemesinde 950 m² fabrika alanı dikkate alınmıştır.

Mevcut durum değerlemesinde ise ruhsat dahilinde olan ve 125 ada 6 parseldeki yapının bu parsele taşan kısmı ile bu parsel dahilinde yer alan ruhsatsız idari binadan oluşan 6150 m² yapı alanı mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

*****NOT. Söz konusu değerleme raporu 125 ada 1 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parselin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 6 parselden bu parsele taşan 4900 m² lik kısım ve diğer ruhsat harici inşa edilen 300 m² idari bina parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.**

125 ADA 6 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Dülük Mahallesi, 125 ada 6 parsel no lu YEMEKHANE,DEĞİRMEN FABRİKA BİNASI VE ARSASI vasıflı taşınmaz, 53385,36 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parselin geometrik dörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu görülmüştür. Taşınmaz komşu parsel olan aynı zamanda iş bu değerleme raporuna konu diğer parsel olan 125 ada 1 parsel ile müşterek kullanıldığı tespit edilmiştir. **Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsele ait mimari projeye ulaşılamamıştır .Ruhsatlı alanlar dikkate alınarak mevcut alanlar dikkate alınmıştır.**

Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm arşivinde **taşınmaza ait 4 adet ruhsat ve 3 adet iskan belgesi incelenmiştir. Tamamı 18.02.2010 tarih, 01/62 nolu olarak düzenlenmiş olan 4 adet ruhsatın her biri,**

- 5419,30 m² alanlı 10 m yükseklikte 2 B yapı sınıflı belirtilen fabrika binası, (TOPLAM FABRİKA BİNASI 10319,30 M² OLUP 4900M² LİK KISMI 125 ADA 1 PARSELDE İNŞAA EDİLMİŞTİR.)
- 951 m² alanlı 1 bodrum kat+zemin kat+2 katlı, 217 m² taban oturum alanlı 3/B yapı sınıflı belirtilen idari işler binası,
- 13845,70 m² alanlı, 1bodrum kat+ zemin kat+6 katlı,4/A yapı sınıflı, taban oturum alanı 1887,70 m² olarak belirtilen Değirmen Binası
- 2001,60 m² alanlı, zemin +1 katlı,3/A yapı sınıflı olarak belirtilen yemekhane binasına aittir.

23.02.2011 tarih, 02/18 nolu 3 adet yapı kullanma izin belgesi ise yukarıda ruhsat bilgileri verilen Fabrika binası(10319,30 m²), Değirmen Binası(13845,70 m²) ve Yemekhane Binası(2001,60 m²) için düzenlenmiştir. Bu belgelerin haricinde başka herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi görülmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemede ise aşağıda belirtilen yapılar tespit edilmiştir.

* 3450 m² alanlı, 10 m yükseklikte /1 katlı , 2/C yapı sınıfı fabrika binası,(bu yapı 125 ada 6 parsel üzerinde ruhsatsız yapılan alandır. 125 ada 1 parseldeki 950 m² alanlı yapının 125 ada 6 parsele taşan kısmıdır.

*fabrika giriş kapısının karşısında konumlu ruhsata göre 10319,30m² alana sahip olmasına karşın yerinde bu yapının 4900 m² sinin 125 ada 1 parsele taşmalı olduğu görülmüştür. Buna göre 125 ada 6 parsel dahilinde kalan yasal kısım 5419,30 m² dir. Yerinde bu yapıya ilave olarak 12280,70 m² ilave kısım inşa edilmiştir. Buna göre fabrikanın mevcut alanı 5419,30 m²+ 12280 m²=17.699 m² olmaktadır. Taşınmazın mevcut durum değerlemesinde bu alan dikkate alınmıştır.

*15576m² alana sahip 4/A yapı sınıfı olarak belirtilen 8 katlı değirmen,

*202m² alana sahip çiller olarak adlandırılan işletme su giriş kısmı,

*490m² alana sahip 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen kazan dairesi,

*810m² alana sahip 2/C yapı sınıfı olarak belirtilen akü sarz ve yükleme boşaltma alanı,

*2688m² alana sahip idari işler için kullanılan bina,(RUHSATA GÖRE 951M² OLMASINA KARŞIN MAHALDE 1737M² BÜYÜME YAPILARAK 2688M² OLARAK İNŞAA EDİLMİŞTİR.)

*2001,6m² alana sahip yemekhane ofis,soyunma odaları,mescid olarak kullanılan 3/B yapı sınıfı olarak belirtilen kısımlar,

*300m² alana sahip fabrika girişinde yer alan 3/A yapı sınıfı olarak belirtilen sevkiyat güvenlik ve diğer binalar... kısımlarından oluşmaktadır.

***NOT. **Söz konusu değerleme raporu 125 ada 6 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parselin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 1 parselden bu parsele taşan 3450 m² lik kısım ve diğer ruhsatsız inşa edilen-mevcut durum değerleme tablosunda belirtilen ilave alanlar parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.**

İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA

Ruhsata göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +3.normal katlı olup, yaklaşık toplam 951,00 m² kullanım alanına sahiptir. Mahalde yapılan incelemelerde projeye göre idari bina olarak belirtilen kısım zemin+1 normal kat olarak inşaa edildiği tespit edilmiştir.İdari işler için kullanılan bina mahalde 2.688,00m² alana sahip olarak 2 katlı inşaa edilmiştir. Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

YEMEKHANE

Ruhsata göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +1.normal katlı olup, yaklaşık toplam 2001,6 m² kullanım alanına sahiptir. Mahalde yapılan incelemelerde projeye göre yemekhane olarak belirtilen kısımlarda yemekhanenin yanısıra bölmelendirmelar yapılarak ofisler,soyunma odaları,mescid kullanımları yapıldığı tespit edilmiştir.Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

DEĞİRMEN

Ruhsata projesine göre, 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin +7 normal katlı olup, yaklaşık toplam 13845,7 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde ise projeye aykırı olarak yaklaşık 15.576m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Yapının 7.katı ruhsat harici inşa edilmiştir Taşınmazda zeminler seramik kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır. Kattaki pencereler pvc doğramadır.

FABRİKA BİNASI (125 ADA 6 PARSELDE KALAN KISIM)

Taşınmaz ruhsata göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş zemin katlı olup, projesine göre tamamı göre 10319,30m² alana sahip olmasına karşın yerinde bu yapının 4900 m² si 125 ada 1 parsele taşmalı inşa edilmiştir. Ruhsatlı alanın 125 ada 6 parsel dahilinde kalan kısmı 10319,30 m²-4900 m²= 5419,30 m² dir. Yerinde bu yapıya ilave olarak inşa edilen fabrika binasının 12.280 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. 125 ada 6 parsel dahilinde kalan fabrikanın yasal kısmı 5419,30 m², mevcut alanı ise 5419,30 m²+ 12280 m²=17.699,30 m²~17.699 m² olarak hesaplanmıştır.

Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir.

FABRİKA BİNASI (125 ADA 6 PARSELDE KALAN KISIM)

Taşınmaz ruhsata göre 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş zemin katlı olup, projesine göre tamamı 2.025.0m² alana sahip iken mahalde yapılan incelemelere göre ise toplam 4400m² olarak inşaa edilip 125 ada 6 parselde kalan kısmı 3.450,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. (950m² lil kısmı 125 ada 1 parselde yer almaktadır.) Projeye aykırı olarak inşaa edilen 3450,00m² alan olduğu belirlenmiştir. Fabrika binalarının tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika binaları betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. 125 ada 6 parsel üzerinde kalan 3450 m² lik kısım 125 ada 6 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.

MAHALDE ÇİLLER OLARAK ADLANDIRILAN ALAN (RUHSATSIZ)

Bu bölüm fabrikanın ön cephesinde yer almaktadır. Çiller olarak adlandırılan bu bölüm işletmeye ait su giriş sistemi için inşa edilmiştir. Çiller bölümleri 1-B yapı sınıfında demir direkler üzerine sac malzemeler ile kapatılarak inşa edilmiştir. Çillerin toplam mevcut alanı brüt 202,00 m² dir. Zeminler beton kaplıdır.

KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)

Kazan dairesi bölümü fabrikanın ön cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle tek katlı olarak inşaa edilmiş ve mahalde yapılan incelemelere göre ise 490,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Zeminler beton kaplıdır.

AKÜ SARZ ALANI VE YÜKLEME BOŞALTMA ALANI (RUHSATSIZ)

Akü şarz alanı bölümü ve yükleme boşaltma alanı fabrikanın ön cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle tek katlı olarak inşa edilmiş ve mahalde yapılan incelemelere göre ise 810,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Zeminler beton kaplıdır.

SEVKİYAT-GÜVENLİK VE DİĞER YAPILAR (RUHSATSIZ)

Yapılar; fabrika giriş kapısının sağında ve solunda yer alan bölümünde olup betonarme karkas yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, tek katlı inşa edilmiştir. Mahalde sevkiyat ofisi,güvenlik ofisi vb.

amaçla kullanılmaktadır. Mahalde yapılan incelemelere göre 300,00m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir Zeminler beton kaplıdır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemleri kullanılmıştır.
-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.
-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 başlıklarda açıklanmıştır. **Söz konusu değerleme raporu 125 ada 1 ve 6 parselin Pazar değeri olarak belirtilen güncel olası piyasa değerinin belirtilmesi amacıyla hazırlandığından konu parsellerin mevcut durum değerlemesinde 125 ada 1 parselden 125 ada 6 parsele taşan kısım 125 ada 6 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır. Aynı şekilde 125 ada 6 parselden 125 ada 1 parsele taşan kısımlar ise 125 ada 1 parselin mevcut durum değerlemesinde dikkate alınmıştır.**

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaları
- Reklam kabiliyeti bulunan bir konumda yer almaları

- Bitişik konumlu olmaları sebebiyle müşterek kullanma avantajlarının bulunması
- Bazı yapılara ait iskanların bulunması(125 ada 6 parsel)
- Tesisin bakımlı olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

125 ada 6 parselin projesine ulaşılamamış olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar, sanayi tesisi olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının

iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)
Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +
Faaliyet Nakit Akım

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte ofis/büro kullanımın yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 30.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;0,70) 36.000.000 TL bedel ile satılıktır . Evsan Gayrimenkul: 0532 380 95 27 (%5 Pazarlık : 1140TL/m²)

EMSAL 2: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 30.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;0,70) 39.500.000 TL bedel ile satılıktır . Gaziantep Emlak; 0532 216 46 05 (%5 Pazarlık : 1251TL/m²)

EMSAL 3: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 40.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa (E;1,00) 60.000.000 TL bedel ile satılıktır . Next Gayrimenkul: 0532 230 26 87 (%5 Pazarlık ve %25 poz. Ruhsat şerefiyesi 1781 TL/m²)

EMSAL 4: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 50.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 75.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden: (%5 Pazarlık ve %25 poz.ruhsat şer : 1781 TL/m²)

EMSAL 5: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 40.000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ürün Gayrimenkul:507 690 73 63 (%5 Pazarlık : 1543TL/m²)

EMSAL 6: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 25.000 m² açık alana ve 60.000 m² kapalı alana sahip fabrika 330.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden:(iletişim numarası belirtilmemiştir)

EMSAL 7: Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum şerefiyesine sahip 5.000 m² açık alana ve 20.000 m² kapalı alana sahip içerisinde 2 adet bina ve idari binası ile trafo bulunduğu belirtilen fabrika 170.000.000 TL bedel ile satılıktır. Akmeşe Gayrimenkul:553 160 66 77

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

• Bölgede yer alan arsaların satılık m^2 birim fiyatı 1150–1800,-TL/m^2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen emsallere göre taşınmazların reklam kabiliyeti yüksek bir yerde OSB sınırları içerisinde bulunmaları, alt yapı çevre düzenlemelerinin yapılı olması, parsellerin ruhsatları alınmış tesisler olmaları dikkate alınmıştır. Dikkate alınan bu kabullere göre,

- **Taşınmazların arsa birim fiyatının çevre düzenleme –harici ve müteferrik işler dikkate alınarak 1710 TL esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**
- **Parsellerin yasal durum değerlemesinde yasal alan dahilinde parsel sınırlarında kalan kısımlar dikkate alınmıştır.**
- **Mevcut durum değerlemesinde ise parsel sınırları dahilinde yer alan mevcut alanlar dikkate alınmıştır. Ayrıntılı alan-yapı tablosu aşağıda ekli değerleme tablosunda belirtilmiştir.**

125 ADA 1 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU (TABLO 1)

YASAL DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	1	ARSA	56.494,57	₺1.710,00	1,00	₺96.605.714,70	₺96.605.000,00
		FABRİKA BİNASI (2C YAPI SINIFI)	950,00	₺2.425,00	0,90	₺2.073.375,00	₺2.075.000,00
		Not; Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.					
						YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺98.680.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$5.898.386,13
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 5.625.997,72
						1 DOLAR	₺16,73
						1 EURO	₺17,54

MEVCUT DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	1	ARSA	56.494,57	₺1.710,00	1,00	₺96.605.714,70	₺96.605.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE KALAN KISIM) (2C YAPI SINIFI)	4.900,00	₺2.425,00	0,90	₺10.694.250,00	₺10.695.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE KALAN RUHSATLI KISIM) (2C YAPI SINIFI)	950,00	₺2.425,00	0,90	₺2.073.375,00	₺2.075.000,00
		OFİS (OBALİDAŞ) (RUHSATSIZ) (3A YAPI SINIFI)	300,00	₺3.200,00	0,90	₺864.000,00	₺865.000,00
		Not; Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.					
						MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺110.240.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$6.589.360,43
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 6.285.062,71
						1 DOLAR	₺16,73
						1 EURO	₺17,54

125 ADA 6 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO2)

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	YAŞFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	6	ARSA	53.385,36	1.710,00	1,00	₺91.288.965,60	₺91.290.000,00
		FABRİKA BİNASI (125 ADA 1 PARSELDE YER ALAN KISIM DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN KISIM) (2C YAPI SINIFI)	5.419,30	2.425,00	0,90	₺11.827.622,25	₺11.830.000,00
		DEĞİRMEN (4A YAPI SINIFI)	13.845,70	4.580,00	0,90	₺57.071.975,40	₺57.070.000,00
		YEMEKHANE (3B YAPISINIFI)	2.001,60	3.200,00	0,90	₺5.764.608,00	₺5.765.000,00
		İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (3B YAPI SINIFI)	951,00	4.275,00	0,90	₺3.658.972,50	₺3.660.000,00
						YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	₺169.615.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$10.138.374,18
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 9.670.182,44
						1 DOLAR	₺16,73
						1 EURO	₺17,54

MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	YAŞFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
125	6	ARSA	53.385,36	1.710,00	1,00	₺91.288.965,60	₺91.290.000,00
		FABRİKA BİNASI (RUHSATLI KISIM VE RUHSAT HARİCİ KISIMİLAVE) (2C YAPI SINIFI)	17.699,00	2.425,00	0,90	₺38.628.067,50	₺38.630.000,00
		FABRİKA BİNASI (İLAVE) (2C YAPI SINIFI)	3.450,00	2.425,00	0,90	₺7.529.625,00	₺7.530.000,00
		YEMEKHANE (3B YAPI SINIFI)	2.001,60	3.200,00	0,90	₺5.764.608,00	₺5.765.000,00
		İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (3B YAPI SINIFI)	2.688,00	4.275,00	0,90	₺10.342.080,00	₺10.340.000,00
		DEĞİRMEN (4A YAPI SINIFI)	15.576,00	4.580,00	0,90	₺64.204.272,00	₺64.205.000,00
		ÇİLLER (İŞLETME SU GİRİŞİ) (RUHSATSIZ)	202,00	910,00	0,90	₺165.438,00	₺165.000,00
		KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)	490,00	2.425,00	0,90	₺1.069.425,00	₺1.070.000,00
		AKÜ ŞARZ VE YÜKLEME BOŞALTMA ALANLARI (RUHSATSIZ)	810,00	2.425,00	0,90	₺1.767.825,00	₺1.770.000,00
		SEVKİYAT-GÜVENLİK -DİĞER BETONARME YAPILAR (RUHSATSIZ)	300,00	₺3.200,00	0,90	₺864.000,00	₺865.000,00
		Not; Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.					
						MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	₺221.630.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	$13.247.459,65
						RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)	€ 12.635.689,85
						1 DOLAR	₺16,73
						1 EURO	₺17,54

Firma portföyüne dahil edilecek konu mülkler için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri kullanılarak değer verilmiştir. Taşınmazların yasal ve Mevcut durumlarını gösteren değerleme tabloları (TABLO 1 ve TABLO 2) yukarıda eklidir.

- **125 ada 1 parselin yasal durum değeri**

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)		₺98.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$5.898.386,13
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 5.625.997,72
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 116.442.400 TL (Yüzonaltımilyon Dörtyüzkırkikibin Dörtyüz Türk Lirası)

- **125 ada 1 parselin mevcut durum değeri**

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		₺110.240.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$6.589.360,43
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 6.285.062,71
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 130.083.200 TL (Yüzotuzmilyon Seksenüçbin İkiyüz Türk Lirası)

- **125 ada 6 parselin yasal durum değeri**

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)		₺169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 9.670.182,44
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 200.145.700 TL (İkiyüzmilyon Yüzkırkbeşbin Yediyüz Türk Lirası)

- **125 ada 6 parselin mevcut durum değeri**

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		₺221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 12.635.689,85
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 261.523.400 TL (İkiyüzaltmışbirmilyon Beşyüzyirmiüçbin Dörtyüz Türk Lirası)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 67 (Altmışyedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

125 ada 1 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)		₺98.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$5.898.386,13
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 5.625.997,72
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 116.442.400 TL (Yüzonaltımilyon Dörtyüzkırkikibin Dörtyüz Türk Lirası)

125 ada 1 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		₺110.240.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$6.589.360,43
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 6.285.062,71
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 130.083.200 TL (Yüzotuzmilyon Seksenüçbin İkiyüz Türk Lirası)

125 ada 6 parselin yasal durum değeri

YASAL DURUM DEĞERİ (TL)		₺169.615.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$10.138.374,18
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 9.670.182,44
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 200.145.700 TL (İkiyüzmilyon Yüzkırkbeşbin Yediyüz Türk Lirası)

125 ada 6 parselin mevcut durum değeri

MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		₺221.630.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)		$13.247.459,65
RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)		€ 12.635.689,85
	1 DOLAR	₺16,73
	1 EURO	₺17,54

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 261.523.400 TL (İkiyüzaltmışbirmilyon Beşyüzyirmiüçbin Dörtyüz Türk Lirası)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Uğur Alem BOZKURT

Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk

Ekler:
- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Mimari Projeler
- Resmi Evraklar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Ekler

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 06.11.2018 No : 410994

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

Uğur Alem BOZKURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih: 12.07.2017 No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 26-7-2022-12:01

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184322799570	20220726-1531-F01980	75957

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	110992400
İl/İlçe:	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL
Kurum Adı:	Şehitkamil
Mahalle/Köy Adı:	DOLUK Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	35/3432
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	125/1
AT Yüzölçümü(m2):	56494.57
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Derg/BlöNo:	
Arsa Payı/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu : 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulun İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: - (Şahıs: Diğer)	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-07-2007 15:52 - 17832	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 26/07/2007 - 15:52 - 17832

1 / 3

		VKN:3890402239		15:48 - 22501

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
546150521	(SN:8090767) OSB MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56494.57	56494.57	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevkii/ Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-10-2020 60357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarruflu işlem yapılmamasına yönelik	OSB MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM			

2 / 3

	belirtmenin tesis edilmesini, bu beliriime kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapmayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	ŞİRKETİ VKN			
Şerh	Geri Alım Hakkı: 1907401.03 TL. bedel karşılığında.	OSB MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil - 20-08-2013 14:22 - 28164	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) AitJoxyYktwK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

1

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1843227995?0	20220726-1531-F01980	79957

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	125/6
Taşınmaz Kimlik No:	110992405	AT Yüzölçümü(m2):	53385.36
İl/İlçe:	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehitkamil	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÜLÜK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BölNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3437	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yemekhane,Değirmen,Fabrika Binası Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulun İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-07-2007 15:52 - 17832	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) - 15-09-2008 15:49 - 32591

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	TC Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
946150551	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	53385.36	53385.36	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevkii/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-10-2020 60357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

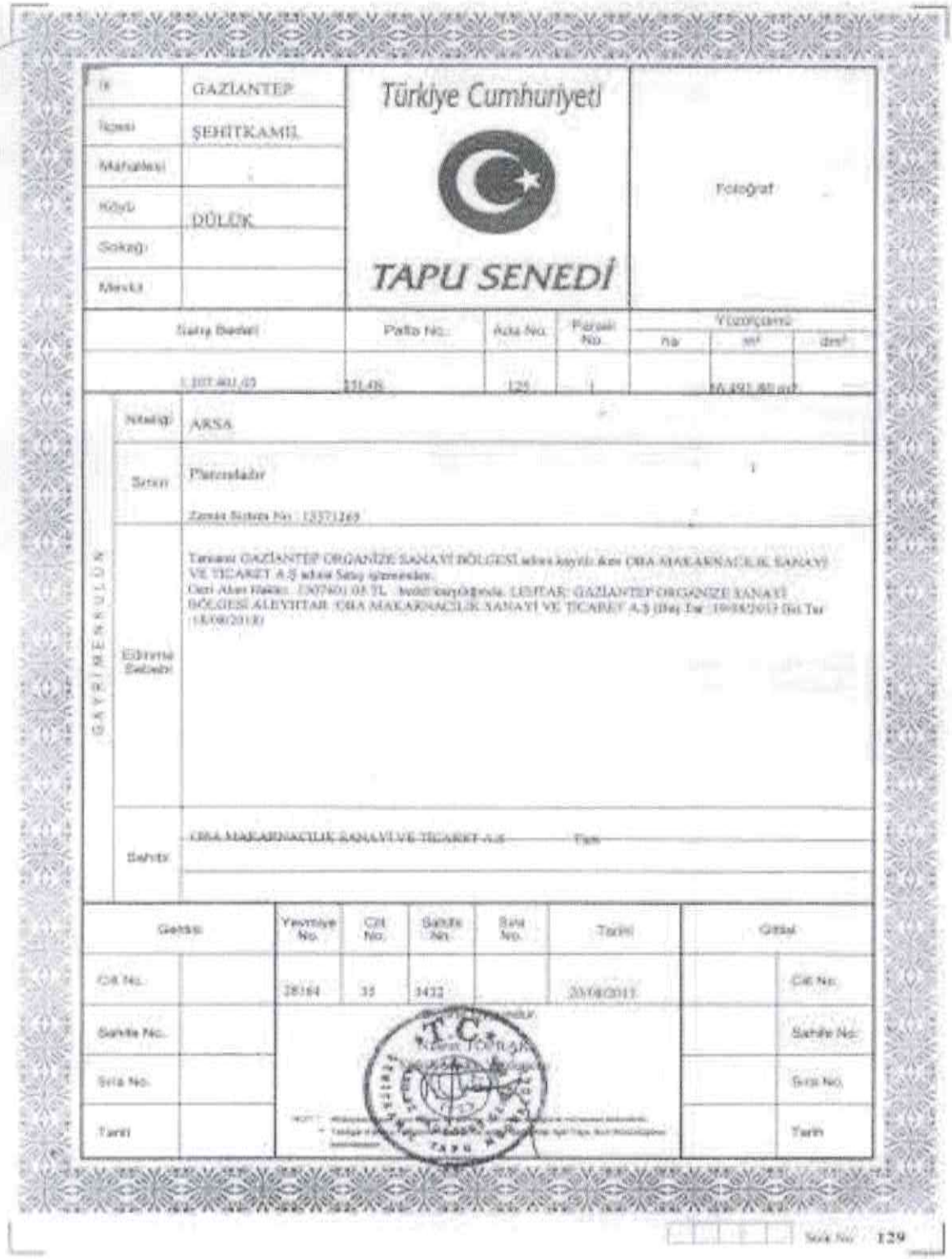
S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem	OBA			

	yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) RDn7p4WQSHK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



İli	GAZİANTEP	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	ŞEHİTKAMİL		
Mahallesi			
Köyü	DÜLÜK		
Sokağı			
Mevkii		TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
1.207.401,03	25148	125	1		16.491,80 m²	

GAYRİMENKULÜN	
Nitelliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 13371269
Edinme Sebebi	Tanımı GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı iken ORA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına Satış işlemindeki. Geri Alım Hakkı : 1307401,03 TL bedel karşılığında. LİSİTAR: GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR: ORA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş (Baş.Tar :19/08/2013 Bit.Tar :18/08/2018)
Sahibi	ORA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş Tam

Gerdiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği	
Cilt No.		28164	35	3432		20/08/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarihi								Tarihi

T.C. Nizam TOPRAK

Sıra No. 129

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

İli	GAZİANTEP	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	ŞEHİTKAMİL		
Mahallesi			
Köyü	DÜLÜK		
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
970.241.98	23L3A	425	6		33.382,74 m2	

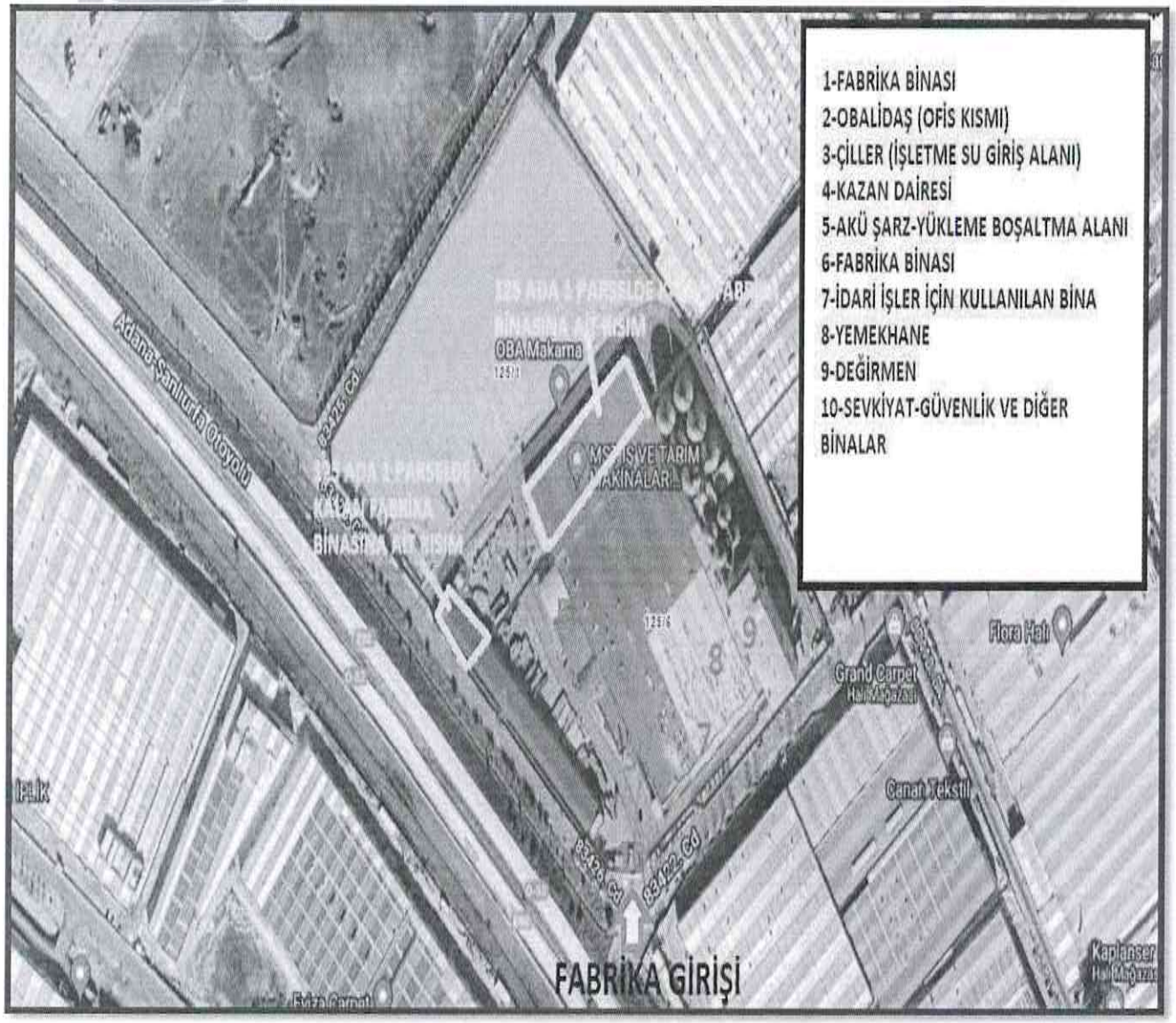
GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	YEMEKHANE,DEĞİRMEN,FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No 13371277
Edinme Sebebi	Tamamı GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı iken OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına Satış işleminden
Sahibi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş Tam

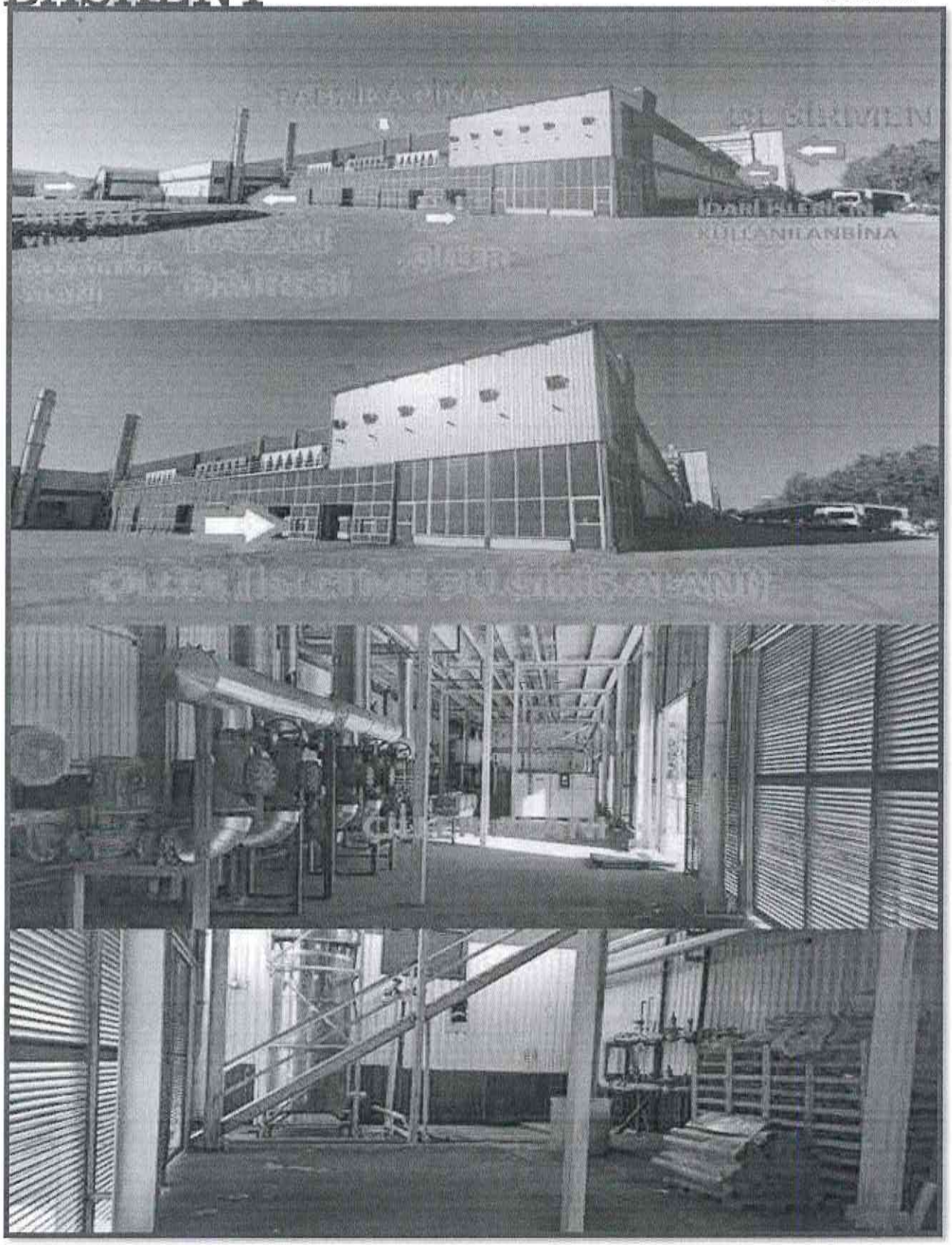
Geldisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gitisi	
Cilt No.		13741	35	3437		15/11/2011		Cilt No
Sahife No								Sahife No.
Sıra No								Sıra No
Tarih								Tarih

Şehitkamil Yeni Kaymakamlığı

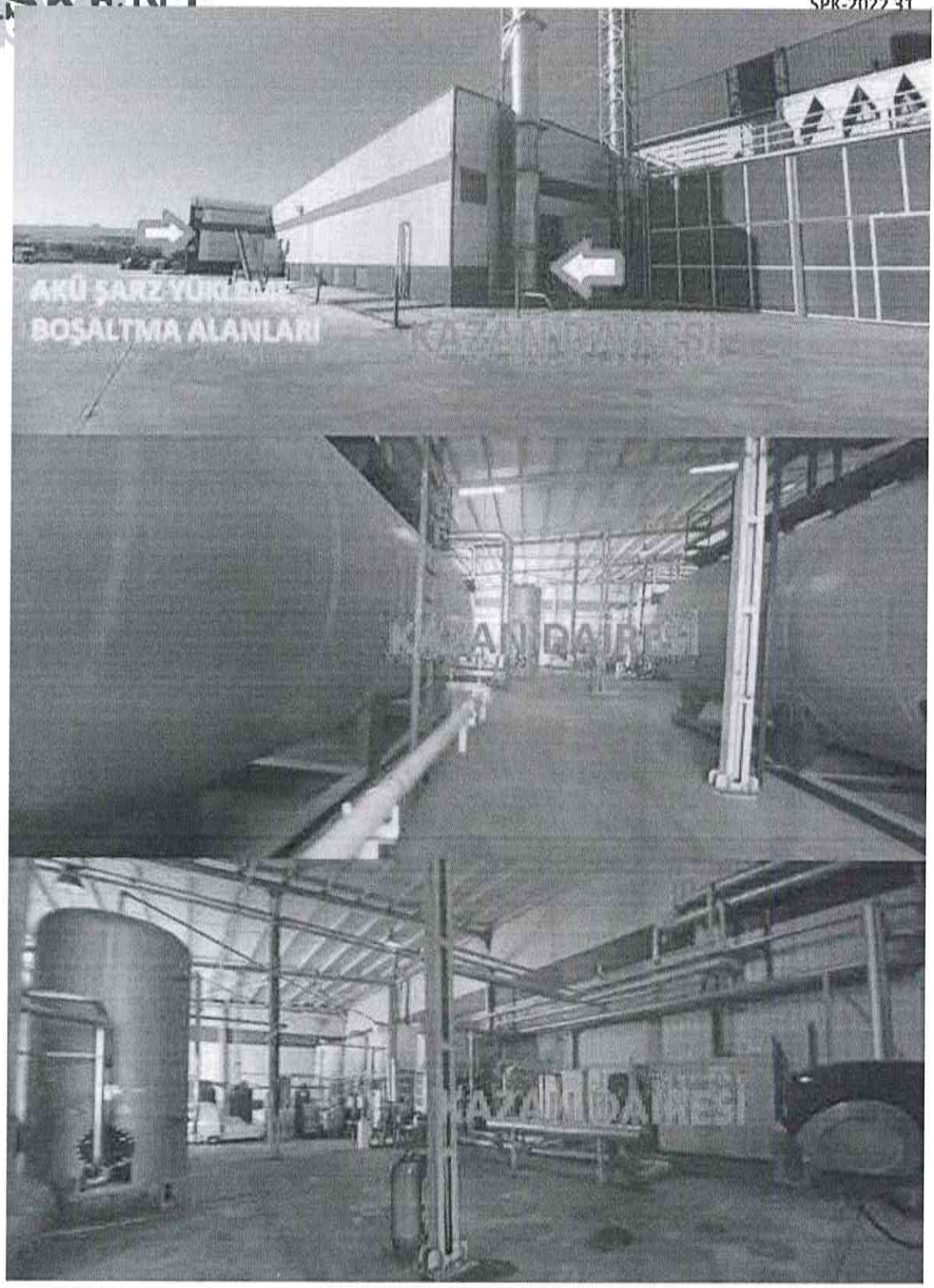
NOT: * Mukayesi yapılan ... olmadığı ... Tapu Kanunu Mukayesine ... olmadığı ... Tapu Kanunu Mukayesine ... olmadığı

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır Stok No 129

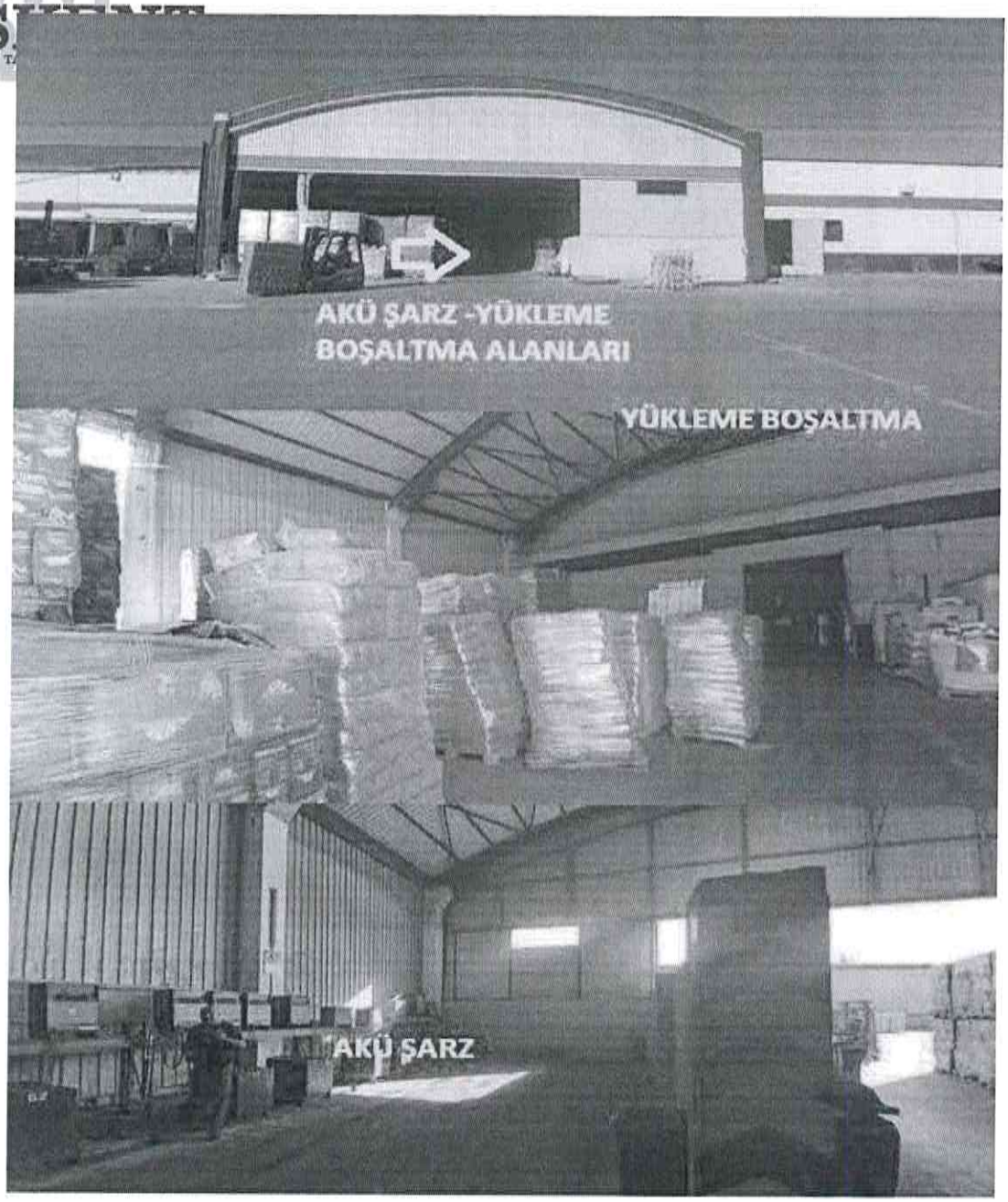

1-FABRİKA BİNASI
2-OBALİDAŞ (OFİS KISMI)
3-ÇİLLER (İŞLETME SU GİRİŞ ALANI)
4-KAZAN DAİRESİ
5-AKÜ ŞARZ-YÜKLEME BOŞALTMA ALANI
6-FABRİKA BİNASI
7-İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA
8-YEMEKHANE
9-DEĞİRMEN
10-SEVKİYAT-GÜVENLİK VE DİĞER BİNALAR
Adana-Şanlıurfa Otoyolu
OBA Makarna
Flora Halı
Grand Carpet
Canan Tekstil
FABRİKA GİRİŞİ
Kaplanser



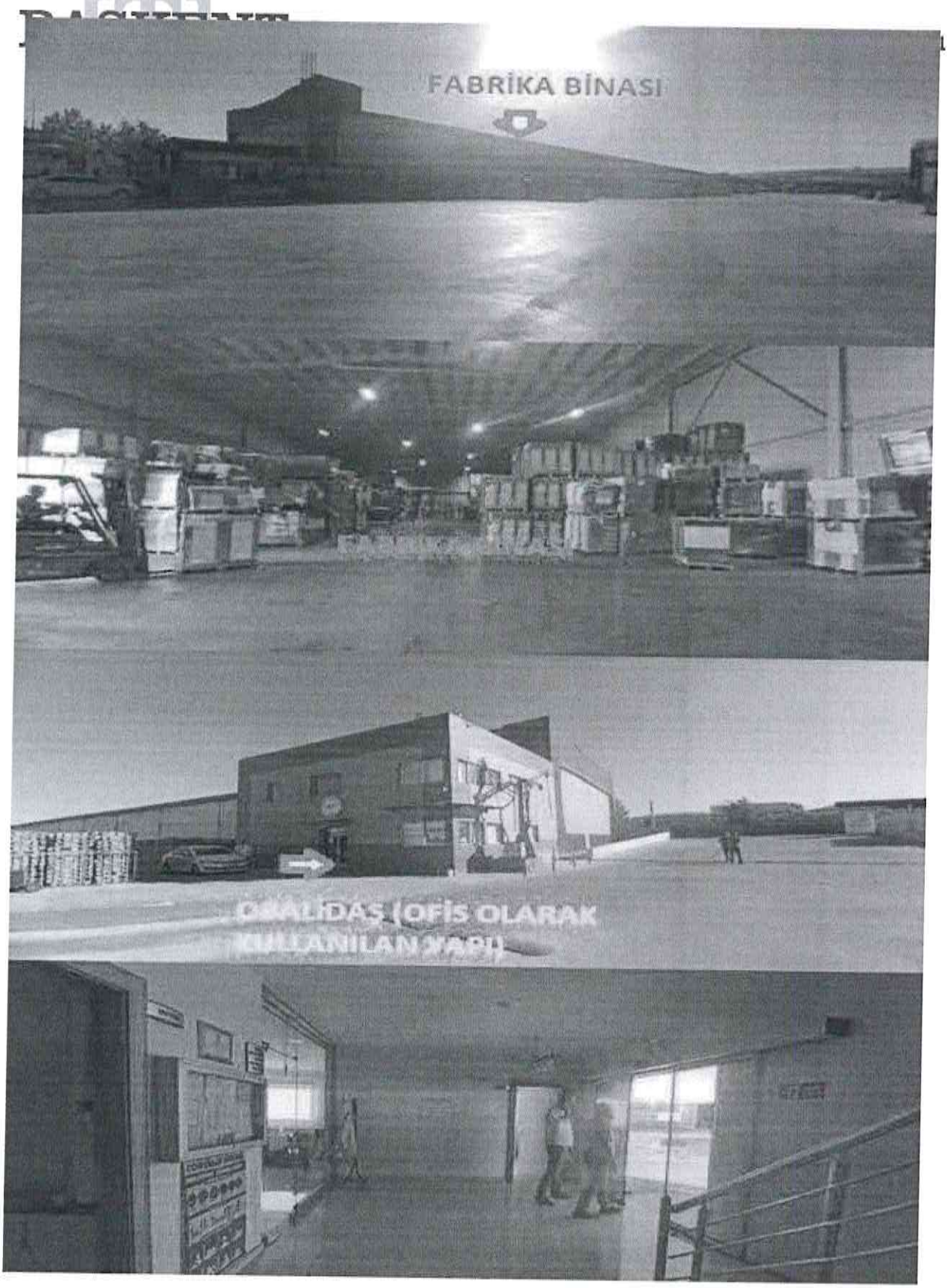
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



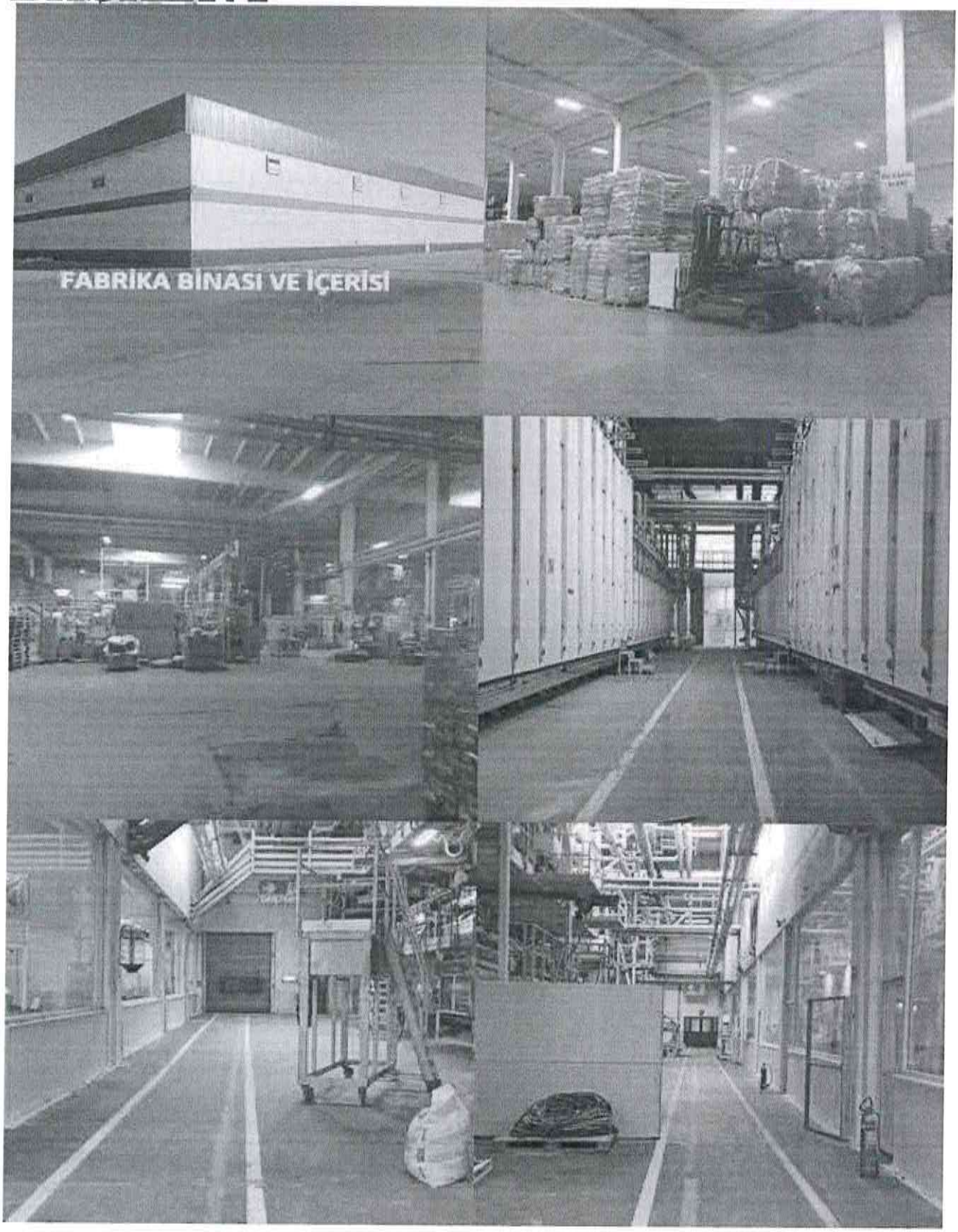
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



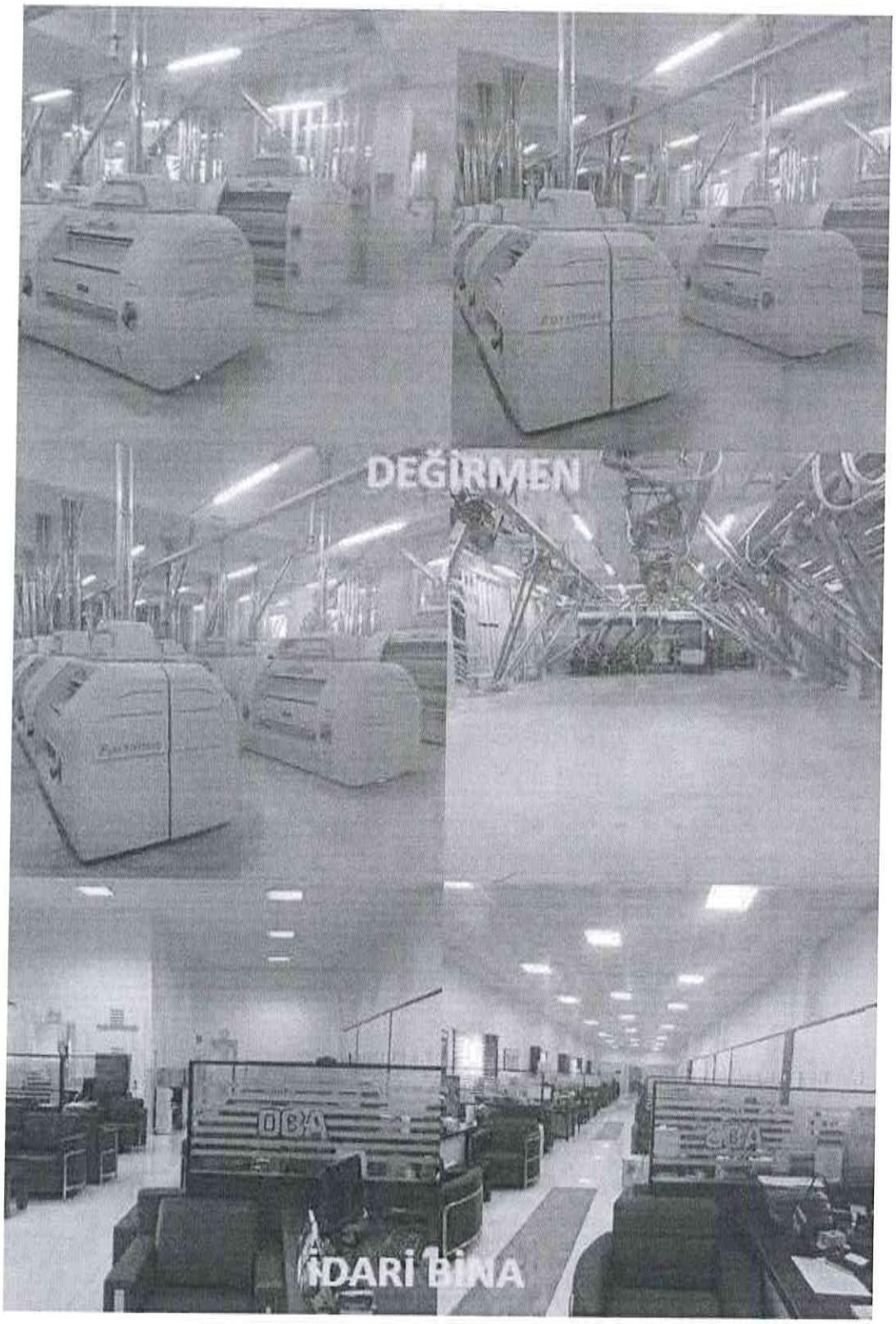
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



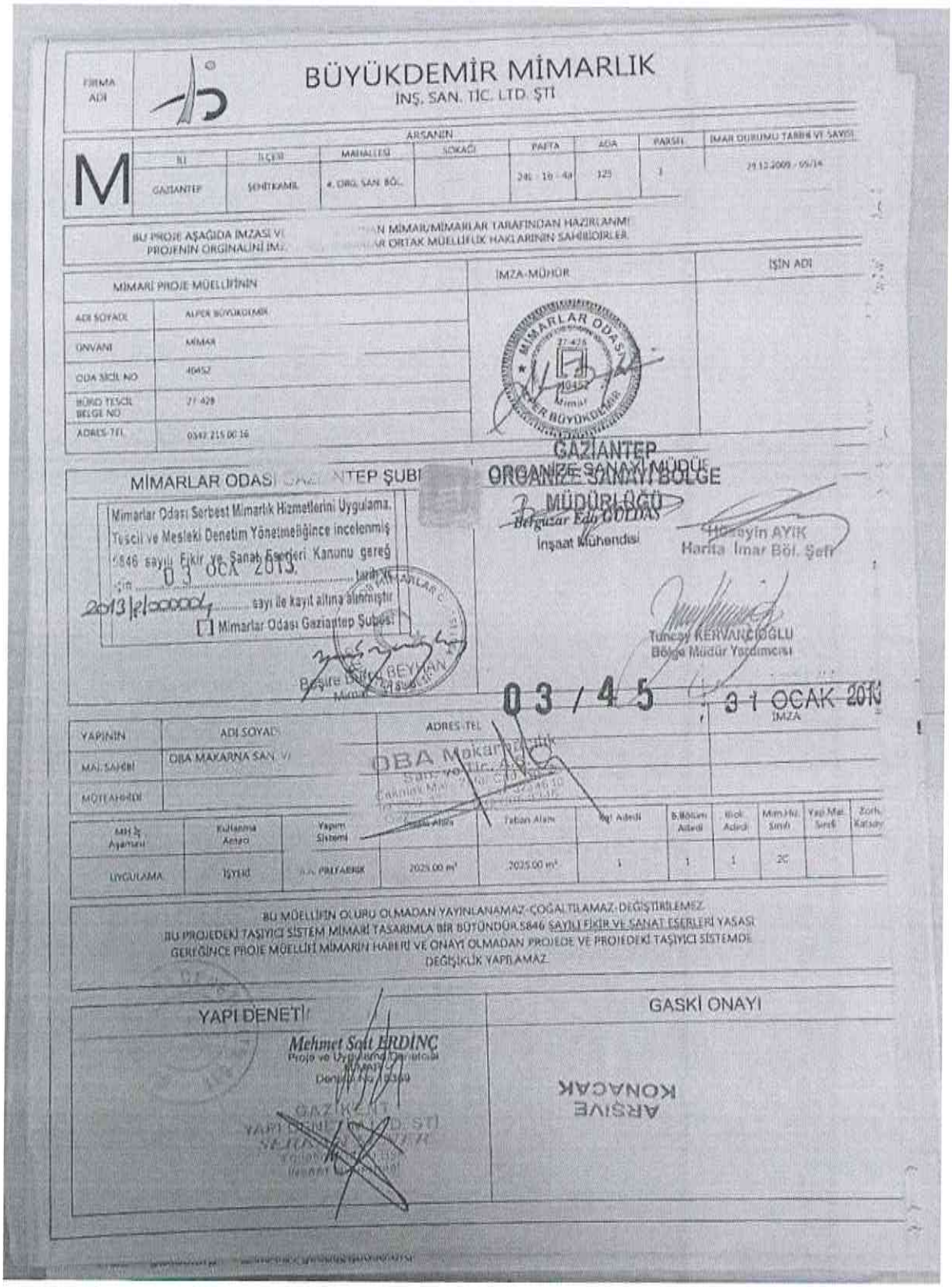
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



FIRMA ADI	BÜYÜKDEMİR MİMARLIK İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ

M

ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU TARİHİ VE SAYISI
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	4. ORG. SAN. BÖL.		24L - 16 - 4a	125	1	29.12.2009 - 05/14

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE ... N MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMI PROJENİN ORGİNALİNİ İMZ... AR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		İMZA-MÜHÜR	İŞİN ADI
ADI SOYADI	ALPER BÜYÜKDEMİR	MİMARLAR ODASI 27-428 40452 Mimar ALPER BÜYÜKDEMİR	
ÜNVANI	MİMAR		
ODA SİCİL NO	40452		
BÜRO TESCİL BELGE NO	27-428		
ADRES-TEL	0342 215 00 16		

MİMARLAR ODASI GAZİANTEP ŞUBESİ

Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliğince incelenmiş 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereğ için 03 OCA 2013 tarih ve 2013/2/000004 sayı ile kayıt altına alınmıştır

☐ Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi

Beşire Dürrü BEYHAN
Mimar

GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ MÜDÜR
ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Bergüzar Edo GÜLDAŞ
İnşaat Mühendisi

Hüseyin AYIK
Harita İmar Böl. Şefi

Tuncay KERVANCIOĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

03 / 45

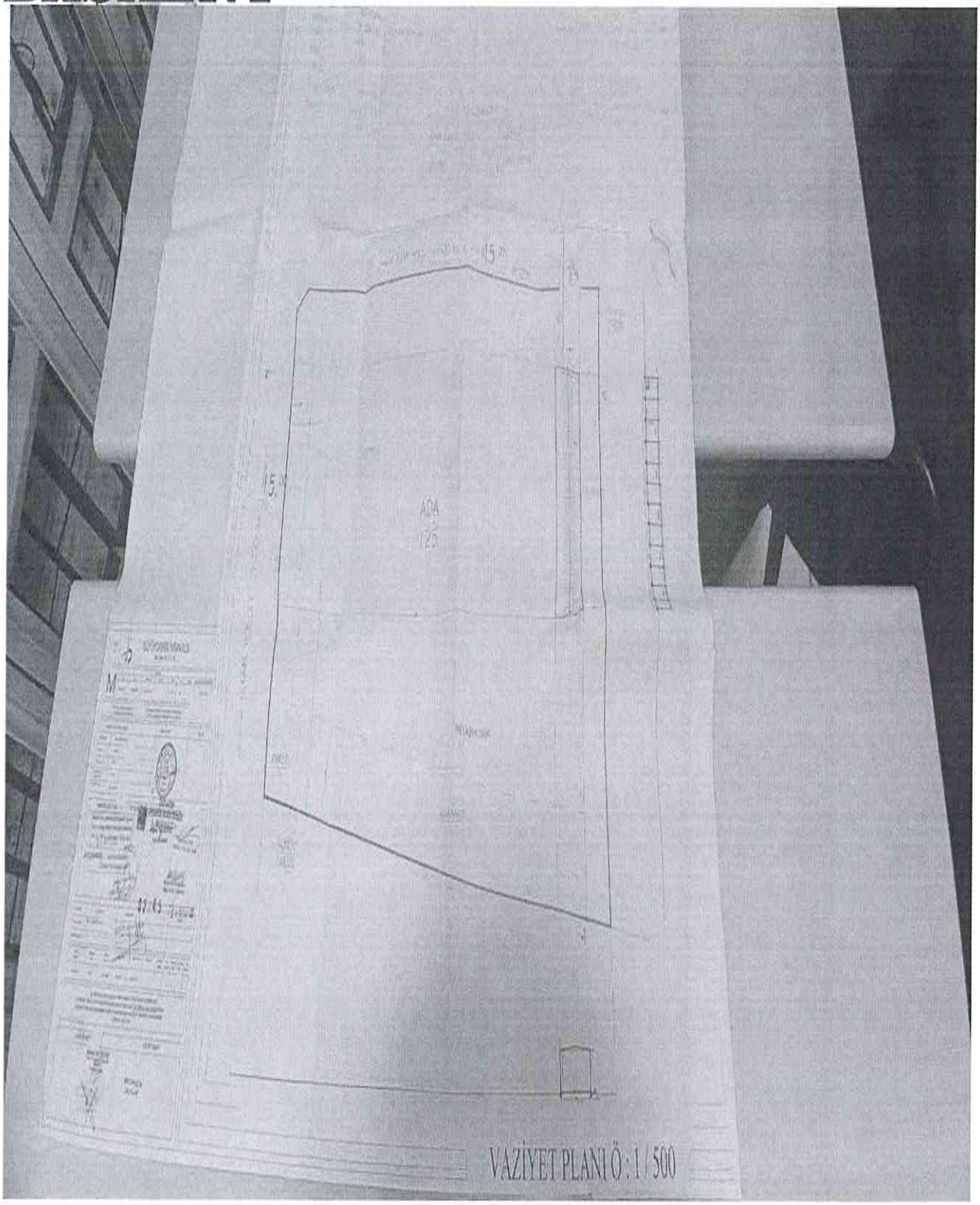
31 OCAK 2013

YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	OBA MAKARNA SAN. V...	OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş.	
MÜTEAHHİDİ			

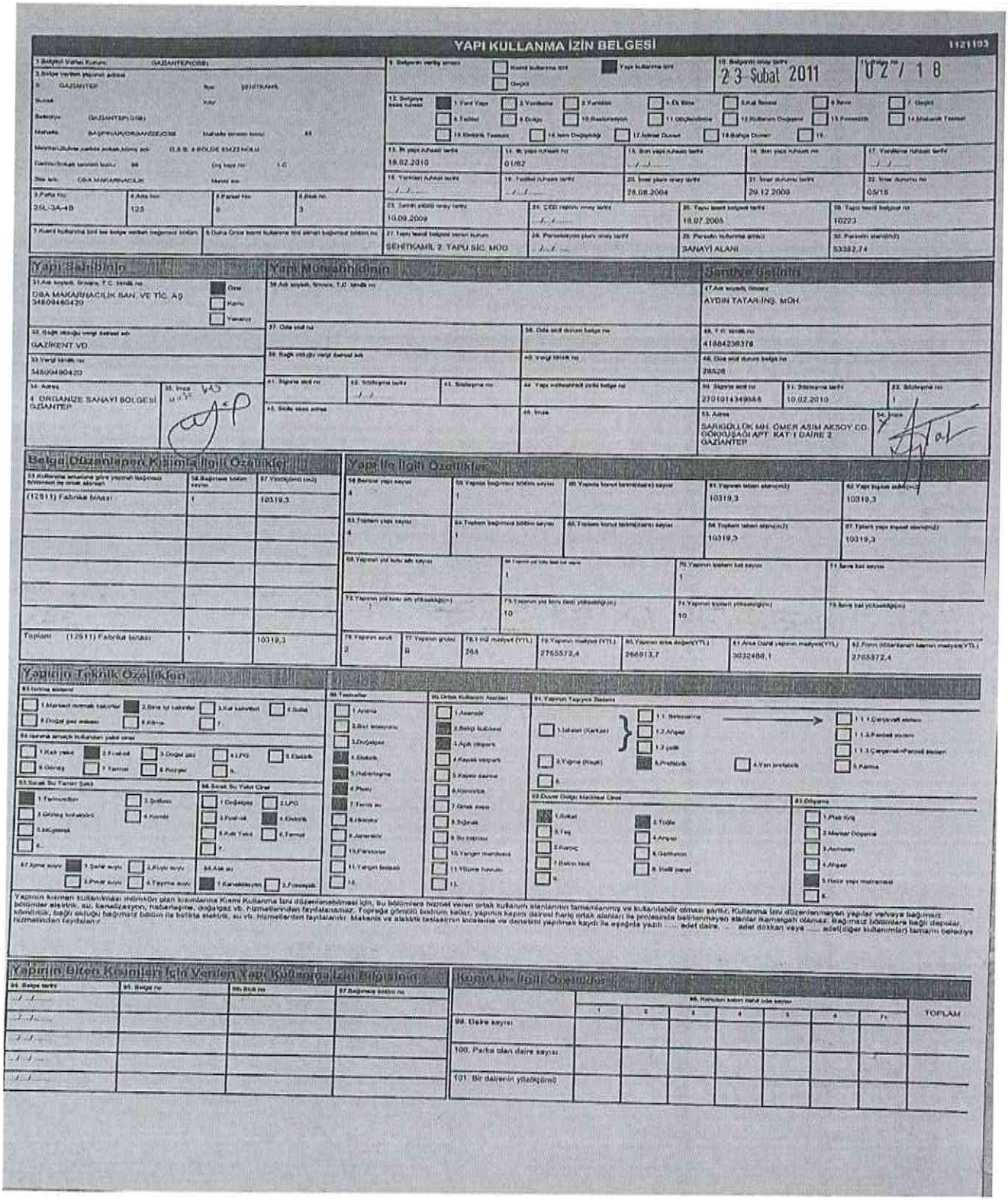
MH İş Aşaması	Kullanma Amacı	Yapım Sistemi	İnşaat Alanı	Taban Alanı	Kat Adedi	B.Bölüm Adedi	Blok Adedi	Mim.Hiz. Sınıfı	Yap.Mat. Sınıfı	Zorlu Katsayı
UYGULAMA	İŞYERİ	A.A. PREFABRİK	2025.00 m²	2025.00 m²	1	1	1	2C		

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI DENETİM	GASKİ ONAYI
Mehmet Sait ERDİNÇ Proje ve Uygulama Denetçisi Mimar Denetim No 10369 GAZİKENT YAPI DENETİM LİD. ŞTİ SERBEST DENETİM İnşaat Mühendisi	ARŞİVE KONACAK



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1121193

1. Belgeyi Veren Kurum	GAZİANTEP(OSB)
2. Belge verilen yapının adresi	
İl	GAZİANTEP
İlçe	ŞEHİTKAMİL
Bucak	
Kasaba	
Belediye	GAZİANTEP(OSB)
Mahalle	BAŞPINAR/ORGANİZE/OSB
Mahalle tanımı kısmı	43
Mevkiler/Bulvar sadece sokak/cüm ack	O.S.B. 4 BÖLGE EMZİ NOLU
Cadde/Sokak tanımı kısmı	66
Dış kapı no	1-C
Site adı	DBA MAKARNACILIK
Mevki adı	
3. Parta no	25L-3A-4B
4. Ada no	125
5. Parsel no	9
6. Blok no	3
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no	
8. Daha Önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no	
9. Belgenin verilişi amacı	Kısmi kullanma izni / Yapı kullanma izni / Geçici
10. Belgenin onay tarihi	23 Şubat 2011
11. Belge no	02 / 18
12. Belgeye esas kuruluş	1. Yeni Yapı / 2. Yenileme / 3. Yeniden / 4. Ek Bina / 5. Kat İlavesi / 6. İlave / 7. Geçici / 8. Tadilat / 9. Onlu / 10. Restoratyon / 11. Güçlendirme / 12. Kullanım Değişimi / 13. Fonsezik / 14. Makarnik Tesisat / 15. Elektrik Tesisat / 16. İsim Değişikliği / 17. İsimsel Düzeltme / 18. Belge Düzeltme / 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi	18.02.2010
14. İlk yapı ruhsatı no	01/62
15. İsim yapı ruhsatı tarihi	../../....
16. İsim yapı ruhsatı no	
17. Yenileme ruhsatı tarihi	../../....
18. Yeniden ruhsatı tarihi	../../....
19. Tadilat ruhsatı tarihi	../../....
20. İmar planı onay tarihi	28.08.2004
21. İmar durumu tarihi	29.12.2009
22. İmar durumu no	05/15
23. Tarihi yıldığı onay tarihi	10.09.2009
24. ÇED raporu onay tarihi	../../....
25. Tapu tescil belgesi tarihi	18.07.2005
26. Tapu tescil belgesi no	10223
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD.
28. Parsellasyon planı onay tarihi	../../....
29. Parselin kullanma amacı	SANAYİ ALANI
30. Parselin alanı(m2)	53382,74

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no	DBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. AŞ 34609480420
Özel / Kamu / Yanarız	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	GAZİKENT VD.
33. Vergi kimlik no	34609480420
34. Adres	4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GAZİANTEP
35. İmza	

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no	
37. Oda sicil no	
38. Oda sicil durum belge no	
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	
40. Vergi kimlik no	
41. Sigorta sicil no	
42. Sözleşme tarihi	../../....
43. Sözleşme no	
44. Yapı müteahhidi yetki belge no	
45. Sicile esas adresi	
46. İmza	

Sanıtıya Şefinin

47. Adı soyadı, ünvanı	AYDIN TATAR İNŞ. MÜH.
48. T.C. kimlik no	41884236378
49. Oda sicil durum belge no	28528
50. Sigorta sicil no	2701014349888
51. Sözleşme tarihi	10.02.2010
52. Sözleşme no	1
53. Adres	SARIGÜLÜK MH. ÖMER ASIM AKSOY CD. GÖKKUŞAĞI APT. KAT 1 DAİRE 2 GAZİANTEP
54. İmza	

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m2)
(12511) Fabrika binası	1	10319,3
Toplam (12511) Fabrika binası	1	10319,3

Yapı ile İlgili Özellikler

58. Bağımsız yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda konut tarihi(daire) sayısı	61. Yapının taban alanı(m2)	62. Yapı toplam alanı(m2)
4	1		10319,3	10319,3
63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut tarihi(daire) sayısı	66. Toplam taban alanı(m2)	67. Toplam yapı toplam alanı(m2)
4	1		10319,3	10319,3
68. Yapının yıl kısmı adı sayısı	69. Yapının yıl kısmı kat sayısı	70. Yapının toplam kat sayısı	71. İlave kat sayısı	
1	1	1		
72. Yapının yıl kısmı adı yüksekliği(m)	73. Yapının yıl kısmı ilavi yüksekliği(m)	74. Yapının toplam yüksekliği(m)	75. İlave kat yüksekliği(m)	
1	10	10		

76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m2 maliyet (YTL)	79. Yapının maliyet (YTL)	80. Yapının arsa değeri(YTL)	81. Arsa Dahil yapının maliyet(YTL)	82. Fonu düzenlenen kısmın maliyeti(YTL)
2	9	268	2765572,4	266913,7	3032486,1	2765572,4

Yapıcın Teknik Özellikleri

83. İnşa sistemi	1. Mahalli mimaki kalıntılar / 2. Bina içi kalıntılar / 3. Kat kalıntıları / 4. Sıfırlık / 5. Doğal gaz sıkıştır / 6. Kilma / 7.
84. İsimsel amaçlı kullanılan yakıt cinsi	1. Kalı yakıt / 2. Fuel-oil / 3. Doğal gaz / 4. LPG / 5. Elektrik / 6. Güneş / 7. Yarmat / 8. Koyşar / 9.
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi	1. Termosifon / 2. Şoffaşı / 3. Güneş kollektörü / 4. Kuvvet / 5. Müşterek / 6.
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi	1. Doğalgaz / 2. LPG / 3. Fuel-oil / 4. Elektrik / 5. Kalı Yakıt / 6. Termal / 7.
87. İçme suyu	1. Şehir suyu / 2. Kuyu suyu / 3. Pınar suyu / 4. Tayma suyu
88. Atık su	1. Kanalizasyon / 2. Fosseptik
89. Tesisatlar	1. Anima / 2. Bazı tesisyonu / 3. Doğalgaz / 4. Elektrik / 5. Haberleşme / 6. Plastu / 7. Temiz su / 8. Hidrolik / 9. Jeneratör / 10. Parsiyonu / 11. Yangın tesisatı / 12.
90. Ortak Kullanım Alanları	1. Asansör / 2. Belgi kullanım / 3. Açık otopark / 4. Kapalı otopark / 5. Kapalı sarnıç / 6. Kısmıntık / 7. Ortak sayısı / 8. Sığınak / 9. Su kapısı / 10. Yangın merdivesi / 11. Yüzme havuzu / 12.
91. Yapının Taşıyıcı Sistemi	1. İskelet (Karkas) / 2. Yığma (Kayıt) / 3. Kalı / 4. Yarı prefabrik / 5. Prefabrik / 6.
92. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi	1. Sıkıtı / 2. Toğla / 3. Yeş / 4. Ahşap / 5. Kurşuç / 6. Gaziantep / 7. Balon tuzu / 8. Hafif panel / 9.
93. Döşeme	1. Plak Kırıç / 2. Mantar Döşeme / 3. Asmolen / 4. Ahşap / 5. Hazır yapı malzemesi / 6.

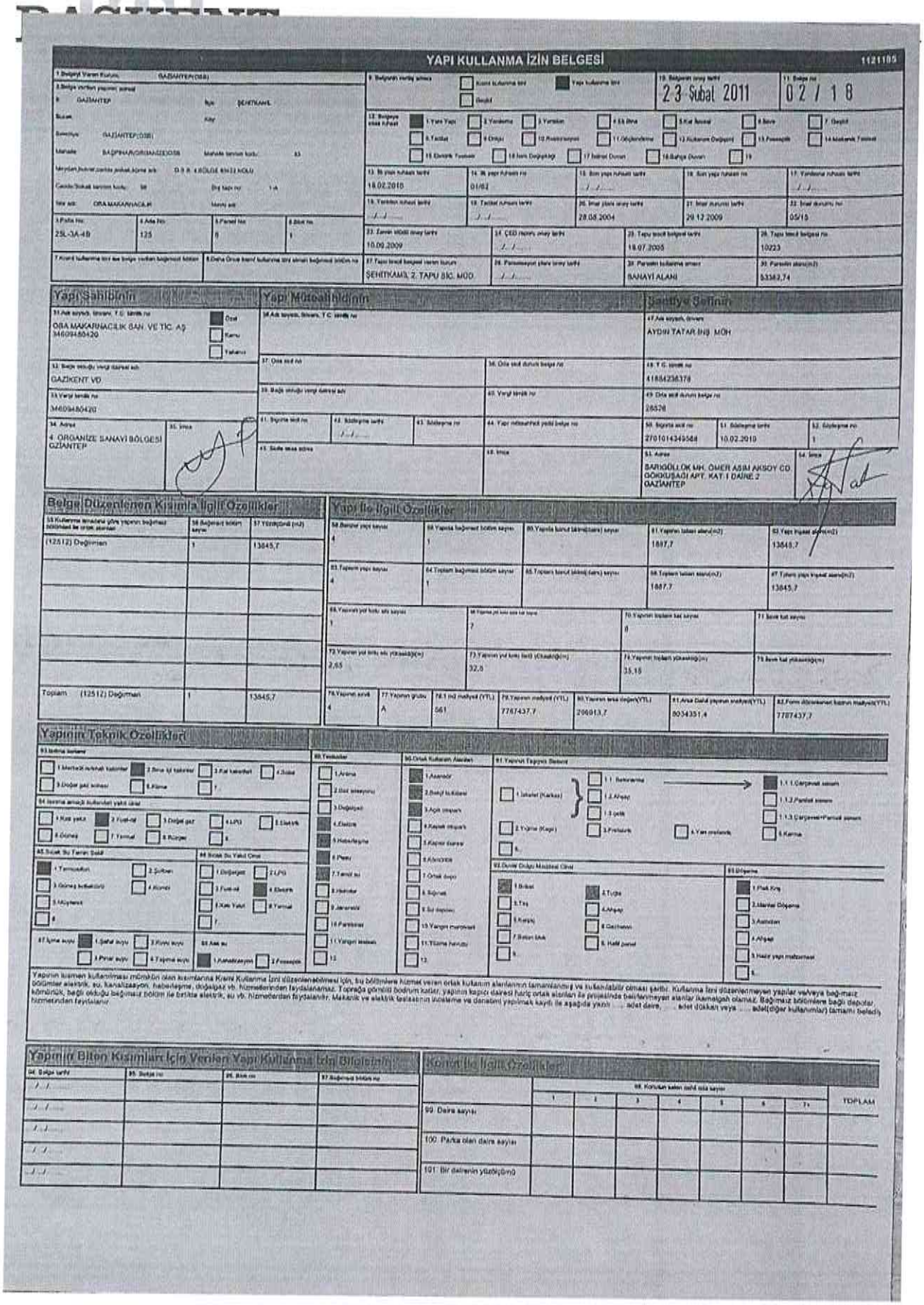
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlı. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamelgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Makanik ve elektrik tesiselerin localerse ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapıcın Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			

Kısmı İlgili Özellikler

	98. Konutun katın mahal oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
99. Daire sayısı								
100. Parka olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1121105

1. Belgeyi Veren Kurum:	GAZİANTEP(OSB)
2. Belge verilen yapının adresi: İli: GAZİANTEP	İlçe: ŞEHİTKAMİL
Bucak:	Köy:
Belediye: GAZİANTEP(OSB)	
Mahalle: BAŞPINAR/ORGANİZE(OSB)	Mahalle tanıtım kodu: 83
Meydan,bulvar,cadde,sokak,ilçeye adı:	D.S.İ. 4.BÖLGE 6341(3 KOLU
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 98	Dış kapı no: 1-A
Site adı: ORA MAKARNACILIK	Blok/iş adı:

4. Pafta No:	5. Ada No:	6. Parsel No:	7. Blok No:
25L-3A-4B	125	6	1

8. Belgenin verildiği amaç	9. Belgenin türü	10. Belgenin onay tarihi	11. Belge no
☐ Kısmi kullanma izni ☐ Geçici	■ Yapı kullanma izni	23 Şubat 2011	02 / 18

12. Belgeye esas nedeni: ■ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.İlâve ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.Tadilat ☐ 7.Geçici ☐ 8.Onarım ☐ 9.Değişiklik ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Değerlendirme ☐ 12.Kullanım Değişikliği ☐ 13.Payesiz/ilk ☐ 14.Müştemilat Tesisatı ☐ 15.Elektrik Tesisatı ☐ 16.Isıtma Tesisatı ☐ 17.İskele Durum ☐ 18.Bahçe Duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
18.02.2010	01/62	../../....		../../....

18. Yenileme ruhsatı tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onayı tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
../../....	../../....	28.08.2004	29.12.2009	05/15

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
10.09.2009	../../....	19.07.2005	10223

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD.	../../....	SANAYİ ALANI	53383,74

7. Kısmî kullanma izni ise bunu veriten bağımsız bölüm: 8. Daha Önce kısmî kullanma izni alınmış bağımsız bölüm no:

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. AŞ 3460948042 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT VD

33. Vergi kimlik no: 3460948042

34. Adres: 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GİZİANTEP

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no:

37. Oda sicil no:

38. Oda sicil durum belge no:

39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

40. Vergi kimlik no:

41. Sözleşme tarihi:

42. Sözleşme tarihi:

43. Sözleşme no:

44. Yapı müteahhitlik yetki belge no:

45. Sözleşme türü:

46. İmza

Şantiye Şefinin

47. Adı soyadı, ünvanı: AYDIN TATAR İNŞ. MÜH.

48. T.C. kimlik no: 41854236378

49. Oda sicil durum belge no: 28528

50. Sigorta sicil no: 2701014349568

51. Sözleşme tarihi: 10.02.2010

52. Sözleşme no: 1

53. Adres: BARIŞGÖLLÜ OK MH. ÖMER ASIM AKSOY CD. GÖKKUŞAĞI APT. KAT 1 DAİRE 2 GAZİANTEP

54. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m2)
(12512) Değirmen	1	13845,7
Toplam (12512) Değirmen	1	13845,7

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Bloktaki yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda konut (adedi/alanı) sayısı	61. Yapının toplam alanı(m2)	62. Yapı inşaat alanı(m2)
4	1		1887,7	13845,7

63. Taşıyıcı yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut (adedi/alanı) sayısı	66. Toplam ticaret alanı(m2)	67. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
4	1		1887,7	13845,7

68. Yapının yer altı kat sayısı	69. Yapının yer üstü kat sayısı	70. Yapının bodrum kat sayısı	71. Servis kat sayısı
1	7	0	

72. Yapının yer altı kat yüksekliği(m)	73. Yapının yer üstü brüt yüksekliği(m)	74. Yapının toplam yüksekliği(m)	75. Servis kat yüksekliği(m)
2,65	32,5	35,15	

76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78.1 m2 maliyeti (YTL)	79. Yapının maliyeti (YTL)	80. Yapının arsa değeri(YTL)	81. Arsa Dahil yapının maliyeti(YTL)	82. Form düzenlenme bedrun maliyeti(YTL)
4	A	561	7767437,7	266913,7	8034351,4	7767437,7

Yapının Teknik Özellikleri

83. Isıtma sistemi: ☐ 1.Merkezî ısıtmalı tüketiciler ■ 2.Sıcu İçi tüketiciler ☐ 3.Kat kalorifer ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Fırına ☐ 7.

84. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ☐ 1.Kok yakıt ■ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

85.Sıcak Su Temin Şekli: ■ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Alcmbik ☐ 5.Müştemilat ☐ 6.

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

87.Isıtma suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlısu suyu

88.Asansör: ■ 1.Asansörsüz ☐ 2.Personel

89.Tesisatlar	90.Ortak Kullanım Alanları	91.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.Aydınlatma	■ 1.Asansör	☐ 1.Betonarme → ☐ 1.1.Çerçeveli sistem, ☐ 1.2.Perdeli sistem, ☐ 1.3.Çerçeve+Perdeli sistem
☐ 2.Zayıf akım sistemi	☐ 2.Bekçi kulübesi	☐ 2.Yığma (Kagir)
☐ 3.Doğalgaz	☐ 3.Açık otopark	☐ 3.Prefabrik
■ 4.Elektrik	☐ 4.Kapalı otopark	☐ 4.Yarı prefabrik
■ 5.Hidrofor/pompa	☐ 5.Kapalı duvar	☐ 5.Karma
■ 6.Priz	☐ 6.Aydınlatma	
■ 7.Temiz su	☐ 7.Ortak duvar	
■ 8.Havalandırma	■ 8.Sığınak	
☐ 9.Jeneratör	☐ 9.Su deposu	
☐ 10.Paratoner	☐ 10.Yangın merdiveni	
☐ 11.Yangın dolabı	☐ 11.Tesisat hendeği	
☐ 12.	☐ 12.	

92.Dıştan Doğru Maddesel Cinsi	93.Döşeme
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.	■ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar Döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı malzemesi ☐ 6.

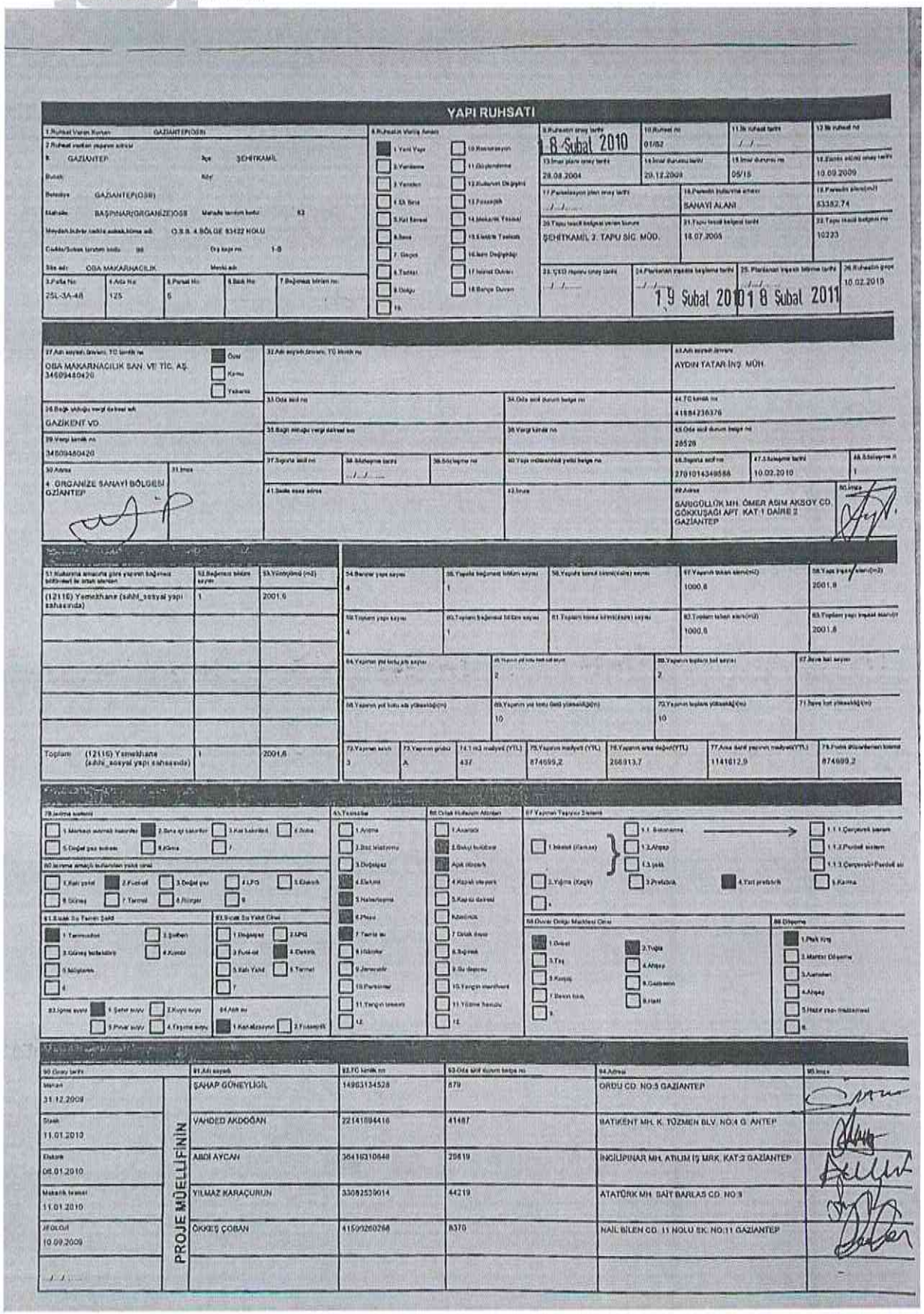
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının taşıyıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamete/işe olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Makarnik ve elektrik tesisatının topraklama ve deneşimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgileri

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Konutun kaçın (adet) oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Parka olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								



YAPI RUHSATI

1.Ruhsat Veren Kurum: GAZİANTEP(OSB)
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: GAZİANTEP İlçe: ŞEHİTKAMİL
Bucak: Köy:
Belediye: GAZİANTEP(OSB)
Mahalle: BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB Mahalle tanıtım kodu: 62
Meydan,bulvar caddesi,sokak,konut adı: O.S.B. 4.BÖLGE 83422 NOLU
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 00 Dış kapı no: 1-B
Site adı: OBA MAKARNACILIK Merdiven adı:
3.Pafta No: 25L-3A-4B | 4.Ada No: 125 | 5.Parsel No: 6 | 6.Blok No: | 7.Bağımsız bölüm no:
8.Ruhsatın Verliş Amacı: 1.Yeni Yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.İlâ İnşa; 5.Kat İlavesi; 6.İnşa; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.İlâ(yıkılma); 12.Kullanım Değişikliği; 13.Parselasyon; 14.İskan(Kat Tevsiki); 15.İskan(İlk Tevsiki); 16.İsim Değişikliği; 17.İnşaat Durdurdu; 18.Boşluk Duvarı
9.Ruhsatın onay tarihi: 18 Şubat 2010 | 10.Ruhsat no: 01/62 | 11.İlâ ruhsat tarihi: | 12.İlâ ruhsat no:
13.İmar planı onay tarihi: 28.08.2004 | 14.İmar durumu tarihi: 20.12.2009 | 15.İmar durumu no: 05/15 | 16.Zemin etüdü onay tarihi: 10.09.2009
17.Parselasyon planı onay tarihi: | 18.Parselin bulunduğu alanın: SANAYİ ALANI | 19.Parselin alanı(m2): 63382,74
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD. | 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2005 | 22.Tapu tescil belgesi no: 10223
23.ÇKO raporu onay tarihi: | 24.Planlanan yapıda başlama tarihi: 19 Şubat 2010 | 25.Planlanan yapıda bitirme tarihi: 18 Şubat 2011 | 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10.02.2010

27.Ruhsat sahibi ünvanı, TC kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. AŞ. 34609480420 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT VD.
29.Vergi kimlik no: 3460948042O
30.Adres: 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GAZİANTEP | 31.İmza
32.Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no:
33.Oda sicil no: | 34.Oda sicil durum belge no:
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: | 36.Vergi kimlik no:
37.Sigorta sicil no: | 38.Sözleşme tarihi: | 39.Sözleşme no: | 40.Yapı müteahhitlik yetki belge no:
41.Şantiye esas adresi: | 42.İmza
43.Adı soyadı ünvanı: AYDIN TATAR İNŞ. MÜH.
44.TC kimlik no: 41984236376
45.Oda sicil durum belge no: 26528
46.Sigorta sicil no: 2701014349586 | 47.Sözleşme tarihi: 10.02.2010 | 48.Sözleşme no: 1
49.Adres: SARIGÖLLÜK MH. ÖMER ASIM AKSOY CD. GÖKKUŞAĞI APT. KAT:1 DAİRE:2 GAZİANTEP
50.İmza

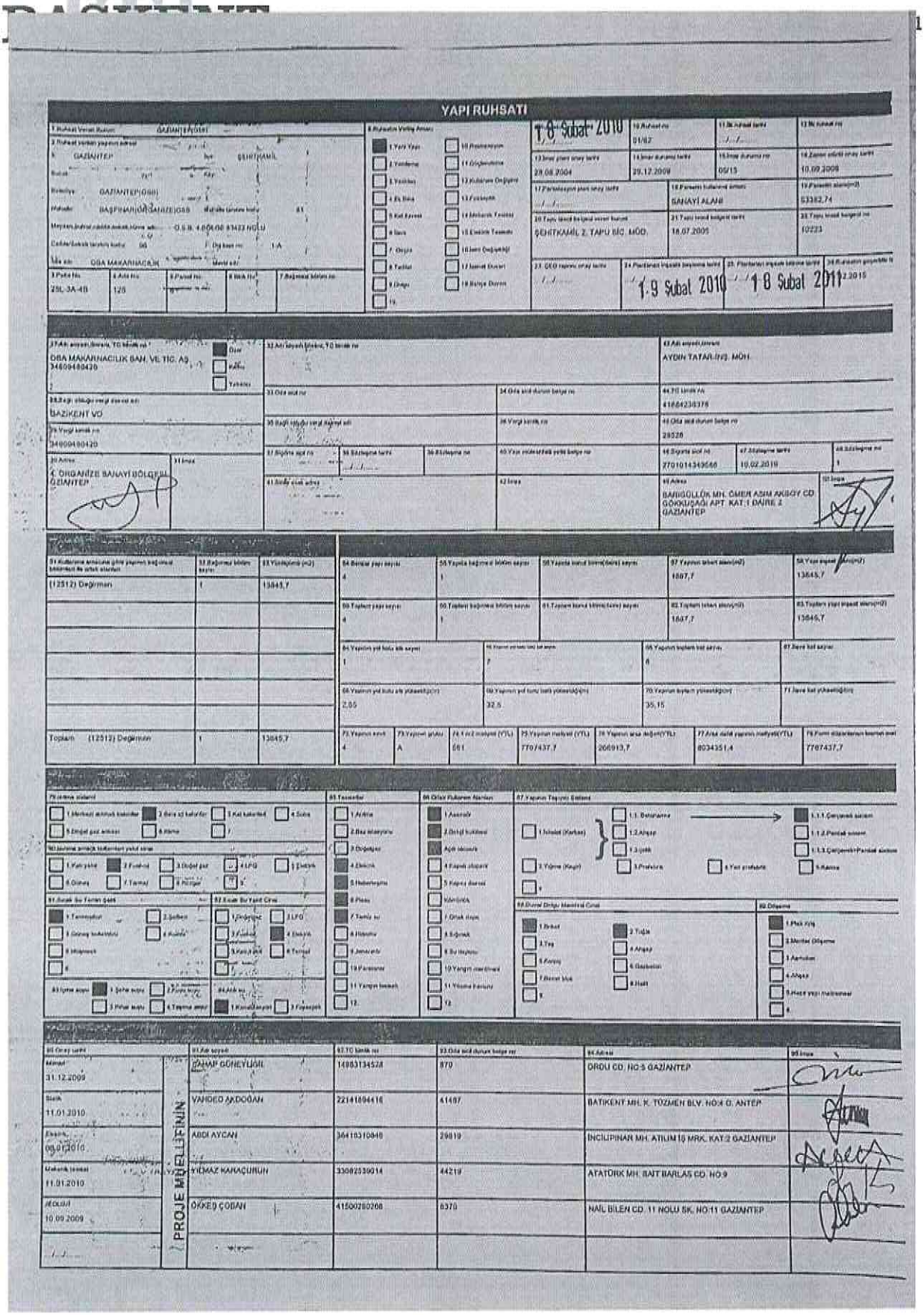
51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(12110) Yemekhane (sıhhi_sosyal yapı sahasında)	1	2001,6
Toplam (12110) Yemekhane (sıhhi_sosyal yapı sahasında)	1	2001,6

54.Bloktaki yapı sayısı: 4 | 55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 | 56.Yapıda kısmî tevsi(iskân) sayısı: | 57.Yapının taban alanı(m2): 1000,8 | 58.Yapı inşaat alanı(m2): 2001,8
59.Toplam yapı sayısı: 4 | 60.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 | 61.Toplam kısmî tevsi(iskân) sayısı: | 62.Toplam taban alanı(m2): 1000,8 | 63.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 2001,8
64.Yapının yer altı kat sayısı: | 65.Yapının yer altı kat sayısı: 2 | 66.Yapının bodrum kat sayısı: 2 | 67.Zemin kat sayısı:
68.Yapının yer altı kat yüksekliği(m): | 69.Yapının yer altı kat(lar)ı yüksekliği(m): 10 | 70.Yapının toplam yüksekliği(m): 10 | 71.Zemin kat yüksekliği(m):

72.Yapının sınıfı	73.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (YTL)	75.Yapının maliyeti (YTL)	76.Yapının arsa değeri(YTL)	77.Ana dahil yapının maliyeti(YTL)	78.Fonk.ilişkilerinin kısmî
3	A	437	874699,2	266913,7	1141612,9	874699,2

79.Isıtma sistemi: 1.Merkezi sistemli kalorifer; 2.Soba ayrı sobalar; 3.Kat kalorifer; 4.Yok; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
80.Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1.Kati yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
81.Sıcak Su Temini Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kazan; 5.Nükleonik; 6.
82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
83.Isınma suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Yağmur suyu; 5.
84.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik
85.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Boru sistemi; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Priz; 7.Yangın su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Parafoncier; 11.Yangın sesleri; 12.
86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı dekovi; Kütüphane; 7.Ortak alanlar; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme; 1.1.Çerçevesiz betonarme; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Yığma; 1.3.1.Prefabrik; 1.3.2.Tuğla prefabrik; 1.3.3.Karma; 2.Yığma (Kagir); 3.
88.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Ahşap; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karışık; 6.Gazibeton; 7.Beton bims; 8.Hafif; 9.
89.Diğerleri: 1.Park kirişi; 2.Merkezi Diğerleri; 3.Asansörler; 4.Ahşaplar; 5.Hazır yapı malzemesi; 6.

90.Onay tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adres	95.İmza
Mimari 31.12.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	ŞAHAP GÜNEYLİGİL	14983134528	879	ORDU CD. NO:5 GAZİANTEP	
Statik 11.01.2010		VAHDED AKDOĞAN	22141094416	41487	BATIKENT MH. K. TÖZMEN BLV. NO:4 G. ANTEP	
Elektrik 08.01.2010		ABDİ AYCAN	36416310648	29619	İNGİLİPINAR MH. ATIUM İŞ MRK. KAT:2 GAZİANTEP	
Makarik tesisat 11.01.2010		YILMAZ KARAÇURUN	33082539014	44219	ATATÜRK MH. SAİT BARLAS CD. NO:9	
JEOLOJİ 10.09.2009		ÖKKEŞ ÇOBAN	41590260268	8370	NAİL BİLEN CD. 11 NOLU SK. NO:11 GAZİANTEP	



YAPI RUHSATI

1 Ruhsat Veren Kurum: GAZİANTEP(GSB)	8 Ruhsatın Verilig Amacı	18 Şubat 2010	10 Ruhsat no: 01/62	11 İlk ruhsat tarihi: ../../..
2 Ruhsat verilen yapının adresi: GAZİANTEP İşyeri: ŞEHİTKAMİL	1 Yeni Yapı	13 İmar planı onay tarihi: 28.08.2004	14 İmar durumu tarihi: 29.12.2009	15 İmar durumu no: 05/15
Bulunduğu: GAZİANTEP(GSB)	2 Yenileme	16 Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALANI	18 Zaman aşımı onay tarihi: 10.09.2009	19 Parselin alanı(m2): 53382,74
Mahallesi: BAŞPINAR(ORGANİZE)(GSB)	3 Yeniden	20 Tapu tescil belgesi veren kurum: ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD.	21 Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2005	22 Tapu tescil belgesi no: 10223
Mevcut ruhsat yıkılıp sonuç adresi: O.S.B. 4.BÖL.08 83422 NOLU	4 Ek Bina	23 CEO rapunu onay tarihi: ../../..	24 Parselinin inşaata başlama tarihi: 19 Şubat 2010	25 Parselinin inşaata bitirme tarihi: 18 Şubat 2011
Cadde/Sokak tarafını kuzey: 06 Dış kapı no: 1-A	5 Kat Kayıtı	26 Tapu tescil belgesi veren kurum: ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD.	27 Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2005	28 Tapu tescil belgesi no: 10223
Mevcut adresi: OSA MAKARNACILIK	6 Tarihi	29 Tapu tescil belgesi veren kurum: ../../..	30 Tapu tescil belgesi tarihi: 19 Şubat 2010	31 Tapu tescil belgesi tarihi: 18 Şubat 2011
3 Pafta No: 25L-3A-4B	4 Ada No: 128	5 Parsel No:	6 Blok No:	7 Bağımsız bölüm no:

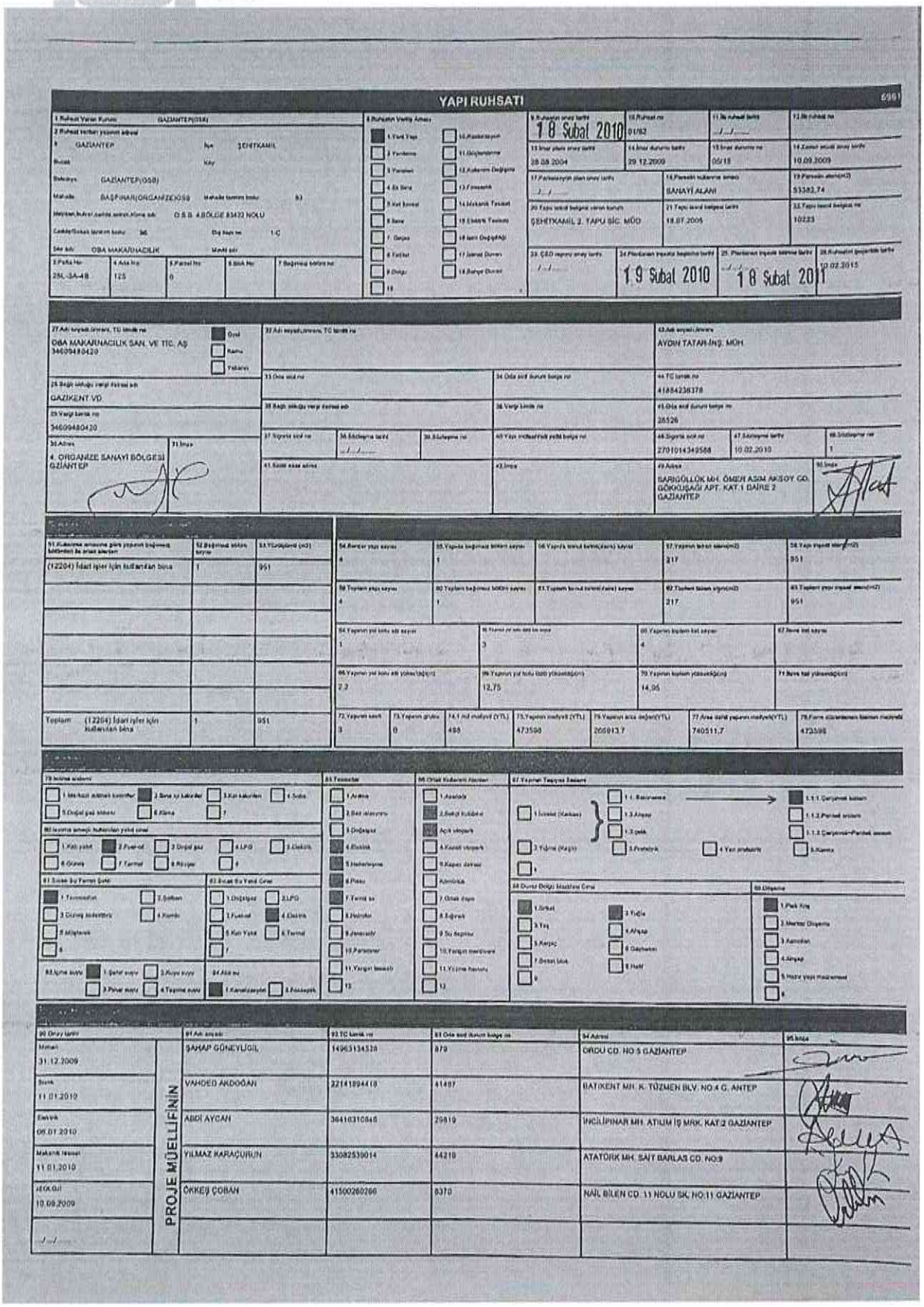
37 Adı soyadı/İsmi, TC kimlik no: OSA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. AŞ 34609480420	32 Adı soyadı/İsmi, TC kimlik no:	43 Adı soyadı/İsmi: AYDIN TATAR-İNŞ. MÜH.	
38 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAZİKENT VD	33 Oda sicil no:	34 Oda sicil durum belge no:	44 TC kimlik no: 41684236378
39 Vergi kimlik no: 34609480420	35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	36 Vergi kimlik no:	45 Oda sicil durum belge no: 29528
40 Adres: 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GAZİANTEP	37 Büyüklük sicil no:	38 Sözleşme tarihi: ../../..	39 Sözleşme no:
41 İmza:	40 Yapı müteahhitlik yetki belge no:	41 Sözleş ecek adres:	42 İmza:
46 Sigorta sicil no: 2701014349566	47 Sözleşme tarihi: 10.02.2010	48 Sözleşme no: 1	49 Adres: BARIGÖLLÜK MH. ÖMER ASIM AKSOY CD. GÖKKUŞAĞI APT. KAT:1 DAİRE 2 GAZİANTEP
50 İmza:			

51 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52 Bağımsız bölüm sayısı	53 Yüzölçümü (m2)
(12512) Değirmen	1	13845,7
Toplam (12512) Değirmen	1	13845,7

54 Bentsel yapı sayısı	55 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56 Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57 Yapının toplam alanı(m2)	58 Yapı inşaat alanı(m2)
4	1		1887,7	13845,7
59 Toplam yapı sayısı	60 Toplam bağımsız bölüm sayısı	61 Toplam konut birimi(daire) sayısı	62 Toplam toplam alanı(m2)	63 Toplam yapı inşaat alanı(m2)
4	1		1887,7	13845,7
64 Yapının yol kotu alt sayısı	65 Yapının yol kotu üst sayısı	66 Yapının toplam kat sayısı	67 Zeve kat sayısı	
1	7	8		
68 Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	69 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70 Yapının toplam yüksekliği(m)	71 Zeve kat yüksekliği(m)	
2,65	32,5	35,15		
72 Yapının sınıfı	73 Yapının grubu	74 1 m2 maliyeti (YTL)	75 Yapının maliyeti (YTL)	76 Yapının arsa değeri(YTL)
4	A	561	7767437,7	206913,7
77 Arsa dahil yapının maliyeti(YTL)	78 Formi düşürülmesi kesinlik sınıfı			
8034351,4	7767437,7			

79 Jeneme sistemi	80 Tesisatlar	81 Ortak Kullanım Alanları	82 Yapının Taşıyıcı Sistemi
1 Merkezi akıntısı kalorifer; 2 Sıra sıl kalorifer; 3 Kat kalorifer; 4 Sobe; 5 Doğal gaz ankası; 6 Kömür; 7	1 Arıtma; 2 Baz istasyonu; 3 Doğalgaz; 4 Elektrik; 5 Haberleşme; 6 Pleyo; 7 Temiz su; 8 Hidrolik; 9 Jeneratör; 10 Paratonar; 11 Yangın tesisatı; 12	1 Asansör; 2 Dolaşı kullanım; Açık otopark; 4 Kapalı otopark; 5 Kapıcı dairesi; Kömürlük; 7 Ortak ilişki; 8 Sığınak; 9 Su depolu; 10 Yangın merdiveni; 11 Yüzme havuzu; 12	1 İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1.1.1. Çerçevesi sistemi; 1.1.2. Perdesi sistemi; 1.1.3. Çerçevesi+Perdesi sistemi; 2 Yığma (Kaçın); 3 Prefabrik; 4 Yeri prefabrik; 5 Karma; 6
83 Isıtma sayısı: 1 Şehir suyu; 2 Fırma suyu; 3 Pihat suyu; 4 Taşıma suyu	84 Atık su: 1 Kanalizasyon; 2 Foyasyon	85 Dünyal Dolgu Mantıksal Cinsi: 1 Bekat; 2 Tuğla; 3 Taş; 4 Ahşap; 5 Kerpiç; 6 Gazbeton; 7 Beton blok; 8 Hafif; 9	86 Düşeme: 1 Plak Kılıç; 2 Mantar Düşeme; 3 Aşmalan; 4 Ahşap; 5 Hazır yapı malzemesi; 6

90 Onay tarihi		91 Adı soyadı	92 TC kimlik no	93 Oda sicil durum belge no	94 Adresi	95 İmza
Mimari: 31.12.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	ŞAHAP GÜNEYLİGİL	14983134528	870	ORDU CD. NO:5 GAZİANTEP	
Statik: 11.01.2010		VAHDED AKDOĞAN	22141894416	41487	BATIKENT MH. K. TÜZMEN BLV. NO:4 G. ANTEP	
Elektrik: 08.01.2010		ABDİ AYCAN	36418310846	29819	İNCİLİPINAR MH. ATILIM İŞ MRK. KAT:2 GAZİANTEP	
Makanik tesisat: 11.01.2010		YILMAZ KARAÇURUN	33082539014	44219	ATATÜRK MH. BAİT BARLAS CD. NO:9	
JEOLOJİ: 10.09.2009		ÖKKEŞ ÇOBAN	41500260266	8370	NAİL BİLEN CD. 11 NOLU SK. NO:11 GAZİANTEP	



YAPI RUHSATI

6961

1.Ruhsat Veren Kurum: GAZİANTEP(İDARE)					
2.Ruhsat Verilen Yapının Adresi: İli: GAZİANTEP İlçe: ŞEHİTKAMİL; Beldesi: ; Köyü: ; Bulvar/Cadde/Sokak: GAZİANTEP(OSB); Mahalle: BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB; Mahalle Numara Kodu: 83; Meydan, Bulvar, Cadde adresi, Konut adı: O.S.B. 4.BÖLGE 83472 NOLU; Cadde/Sokak İşyeri no kodu: 96; Dış kapı no: 1-C; Site adı: OBA MAKARNACILIK; Mevki adı:					
3.Pafta No: 25L-3A-4B	4.Ada No: 125	5.Parsel No: 6	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	
8.Ruhsatın Veriliş Amacı: 1 Yeni Yapı; 2 Yıkım; 3 Tevsi; 4 Ek Bina; 5 Kat İlavesi; 6 Bina; 7 Onarım; 8 Tadilat; 9 Diğer; 10 Restorasyon; 11 Değişiklik; 12 Kullanım Değişimi; 13 Fenalık; 14 Mekanik Tesisat; 15 Elektrik Tesisatı; 16 Isıtı Değişikliği; 17 İskele Durum; 18 Bahçe Duvarı					
9.Ruhsatın onay tarihi: 18 Şubat 2010	10.Ruhsat no: 01/62	11.İlk ruhsat tarihi:	12.İlk ruhsat no:		
13.İmar planı onay tarihi: 28.08.2004	14.İmar durumu tarihi: 29.12.2009	15.İmar durumu no: 05/15	16.Zemin etüdü onay tarihi: 10.09.2009		
17.Parselasyon plan onay tarihi:	18.Parselin nitelikleri: SANAYİ ALANI	19.Parselin alanı(m2): 53383,74			
20.Yapı sahibi belgesini veren kurum: ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD	21.Yapı sahibi belgesi tarihi: 18.07.2005	22.Yapı sahibi belgesi no: 10223			
23. ÇED raporu onay tarihi:	24.Plankotesi inşaatı başlama tarihi: 19 Şubat 2010	25. Plankotesi inşaatı bitirme tarihi: 18 Şubat 2011	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10.02.2015		

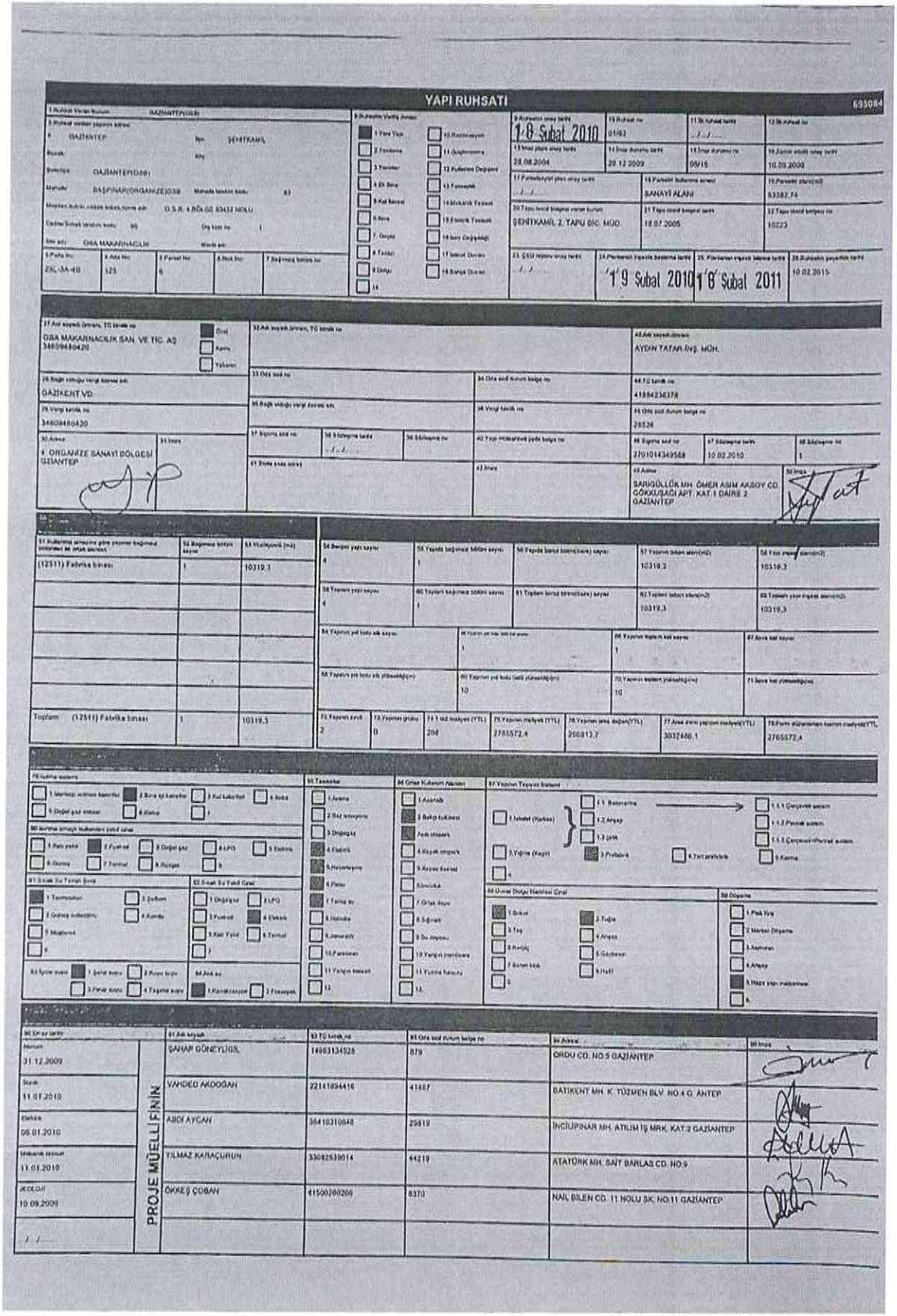
27.Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. AŞ 3460948020 — Özel / Kamu / Yabancı	27.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no:			43.Adı soyadı,ünvanı: AYDIN TAFAR-İNŞ. MÜH.		
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT VD	33.Oda sicil no:	34.Oda sicil durum belge no:		44.TC kimlik no: 41884236378		
29.Vergi kimlik no: 3460948020	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	36.Vergi kimlik no:		45.Oda sicil durum belge no: 28526		
30.Adres: 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GAZİANTEP	37.Sigorta sicil no:	38.Sözleşme tarihi:	39.Sözleşme no:	46.Sigorta sicil no: 2701014349588	47.Sözleşme tarihi: 10.02.2010	48.Sözleşme no: 1
31.İmza:	40.Yapı müteahhitlik yetki belge no:			49.Adres: SARIGÖLLÜK MH. ÖMER ASIM AKSOY CD. GÖKKUŞAĞI APT. KAT.1 DAİRE 2 GAZİANTEP		
	41.Sözleşme adresi:			42.İmza:		50.İmza:

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(12204) İdari işler için kullanılan bina	1	951
Toplam (12204) İdari işler için kullanılan bina	1	951

54.Bloktaki yapı sayısı: 4	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	57.Yapının taban alanı(m2): 217	58.Yapı inşaat alanı(m2): 951				
59.Toplam yapı sayısı: 4	60.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	61.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	62.Toplam taban alanı(m2): 217	63.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 951				
64.Yapının yer altı kat sayısı: 1	65.Yapının yer üstü kat sayısı: 3		66.Yapının bodrum kat sayısı: 4	67.Asma kat sayısı:				
68.Yapının yer altı kat yüksekliği(m): 2,7	69.Yapının yer altı kat döşeme yüksekliği(m): 12,75		70.Yapının toplam yüksekliği(m): 14,95	71.Asma kat yüksekliği(m):				
72.Yapının sınıfı: 3	73.Yapının grubu: 0	74.1 m2 maliyeti (YTL): 498	75.Yapının maliyeti (YTL): 473598	76.Yapının arsa değeri(YTL): 266913,7	77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL): 740511,7	78.Form düzenlenen tarihteki maliyeti: 473598		

79.İnşaa sistemi: 1 Ms.Kazı dolgu betonarme; 2 Bina içi kalorifer; 3 Kat kalorifer; 4 Soba; 5 Doğal gaz sobası; 6 Klima; 7	80.Cinsiyet: 1 Asansör; 2 Bekçi kulübesi; Açık otopark; 4 Kapalı otopark; 5 Kapıcı dairesi; Kömürlük; 7 Ortak alan; 8 Sığınak; 9 Su deposu; 10 Yangın merdiveni; 11 Yürüme hasarlı; 12	81.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 (Naçiz); 3 Prefabrik; 4 Yer yıkılmış; 5 Karma; 6
82.Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1 Kati yakıt; 2 Fuel-oil; 3 Doğal gaz; 4 LPG; 5 Elektrik; 6 Güneş; 7 Termal; 8 Rüzgar; 9		88.Dairesi Dolgu Malzeme Cinsi: 1 Briket; 2 Yığma; 3 Taş; 4 Ahşap; 5 Karışık; 6 Gaziantep; 7 Betonarme; 8 Hafif; 9
83.Sıcak Su Yapım Şekli: 1 Termosifon; 2 Şofben; 3 Güneş enerjisi; 4 Kombi; 5 Müştarek; 6	84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1 Doğalgaz; 2 LPG; 3 Fuel-oil; 4 Elektrik; 5 Kati Yakıt; 6 Termal; 7	89.Dışarıya: 1 Park Kiraz; 2 Mantar Döşeme; 3 Asmolen; 4 Ahşap; 5 Hazır yapı malzemesi; 6
85.İşyeri sayısı: 1 Şahıs sayısı; 2 Kişi sayısı; 3 Personel sayısı; 4 Taşınır sayısı	86.Atık su: 1 Kanalizasyon; 2 Foseptik	

90.Onay tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adresi	95.İmza
Mimari: 31.12.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	ŞAHAP GÜNEYLİGİL	14963134538	879	ORDU CD. NO:5 GAZİANTEP	
Statik: 11.01.2010		VAHDED AKDOĞAN	32141894418	41497	BATIKENT MH. K. TÜZMEN BLV. NO:4 G. ANTEP	
Elektrik: 06.01.2010		ABDİ AYCAN	36410310846	29819	İNCİLİPINAR MH. ATILIM İŞ MRK. KAT:2 GAZİANTEP	
Makarna resmi: 11.01.2010		YILMAZ KARAÇURUN	33082539014	44219	ATATÜRK MH. SAİT BARLAS CD. NO:9	
JEOLOJİ: 10.09.2009		ÖKKEŞ ÇOBAN	41500260266	8370	NAİL BİLEN CD. 11 NOLU SK. NO:11 GAZİANTEP	



YAPI RUHSATI

695084

8 Ruhsatın onay tarihi: 18 Şubat 2010	10 Ruhsat no: 01/63	11 İlk ruhsat tarihi	12 İlk ruhsat no		
13 İmar planı onay tarihi: 28.08.2004	14 İmar durumu tarihi: 29.12.2009	15 İmar durumu no: 09/15	16 Zemin etüdü onay tarihi: 10.09.2009		
17 Parselasyon planı onay tarihi	18 Parselin bulunduğu semt: SANAYİ ALANI	19 Parselin alanı(m2): 63382,74			
20 Tapu tescil belgesini veren kurum: ŞEHİTKAMİL 2. TAPU DİC. MÜD.	21 Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2005	22 Tapu tescil belgesi no: 10723			
23. CSGB raporu onay tarihi	24 Planlanan inşaata başlama tarihi: 19 Şubat 2010	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 18 Şubat 2011	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10.02.2015		

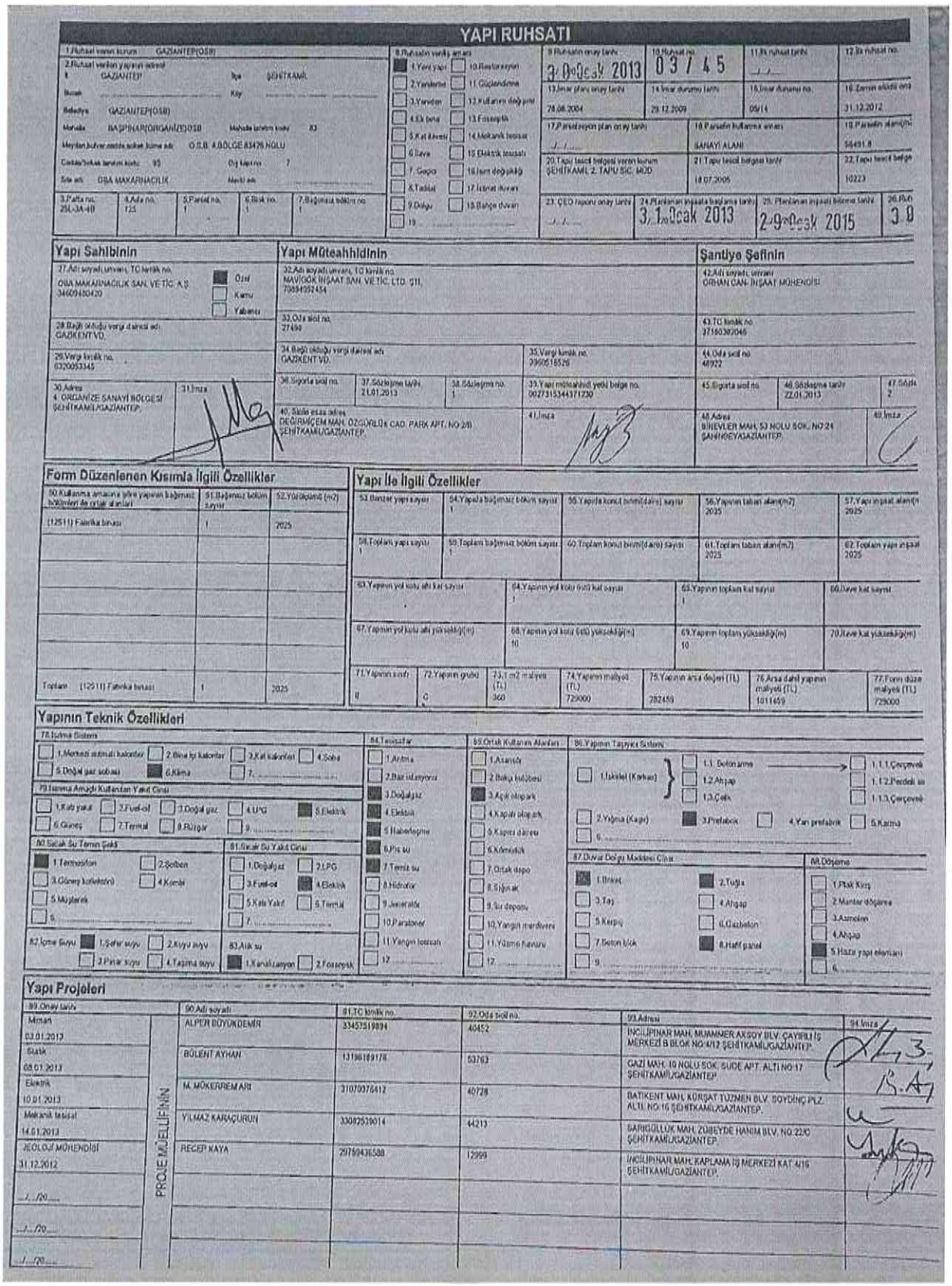
27 Adı soyadı (ünvanı), TC kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. AŞ 3460948420	Özel / Kamu / Yabancı	32 AA soyadı (ünvanı), TC kimlik no		42 Adı soyadı (ünvanı): AYDIN TAFAN İNŞ. MÜH.	
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT VD		33 Oda sicil no	34 Oda sicil durum belge no	44 T.C kimlik no: 41884236378	
29 Vergi kimlik no: 3460948420		36 Bağlı olduğu vergi dairesi adı	38 Vergi kimlik no	45 Oda sicil durum belge no: 28526	
30 Adres: 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GİZİANTEP	31 İmza	37 Sigorta sicil no	39 Sözleşme tarihi / 40 Sözleşme no	46 Sigorta sicil no: 2791014349568	47 Sözleşme tarihi: 10.02.2010 / 48 Sözleşme no: 1
		41 Diploma esas sicil no	43 İmza	49 Adres: SARIGÖLLÜK MH. ÖMER ASIM AKSOY CD. GÖKKUŞAĞI APT. KAT:1 DAİRE 2 GAZİANTEP	50 İmza

51 Ruhsatın amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ilgili alanları	52 Bağımsız bölüm sayısı	53 Yüzölçümü (m2)
(12511) Fabrika binası	1	10319,3
Toplam (12511) Fabrika binası	1	10319,3

54 Bloğun yapı sayısı: 4	55 Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	56 Yapıda binaya bağlı bina(lar) sayısı:	57 Yapının inşaat alanı(m2): 10319,3	58 Yapı enerji alanı(m2): 10319,3				
59 Yapının yapı sayısı: 4	60 Yapıları bağımsız bölüm sayısı: 1	61 Yapıları binaya bağlı bina(lar) sayısı:	62 Yapıları inşaat alanı(m2): 10319,3	63 Yapıları yapı enerji alanı(m2): 10319,3				
64 Yapının yıl içinde atık sayısı:	65 Yapının yıl içinde atık türü ve sayısı: 1		66 Yapının toplam kat sayısı: 1	67 Asma kat sayısı:				
68 Yapının yıl içinde atık yükseklik(m):	69 Yapının yıl içinde tatlı yükseklik(m): 10		70 Yapının asansör yükseklik(m): 10	71 Sauna kat yükseklik(m):				
72 Yapının sınıfı: 2	73 Yapının grubu: D	74 1 M2 inşaiyesi (YTL): 208	75 Yapının maliyeti (YTL): 2765572,4	76 Yapının artış değeri(YTL): 210813,7	77 Arsa payı yapının maliyeti(YTL): 3032486,1	78 Form düzenlenen tarihin maliyeti(YTL): 2765572,4		

79 Isıtma sistemi: 1 Merkezi sistem kazanlar / 2 Soba ışıl kalorifer / 3 Yol kalorifer / 4 Sobalı / 5 Doğal gaz sobası / 6 Klima / 7	80 Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1 Fuel oil / 2 Fuel oil / 3 Doğal gaz / 4 LPG / 5 Elektrik / 6 Gazoz / 7 Termal / 8 Rüzgar / 9	81 Sıcak Su Temin Şekli: 1 Termosifon / 2 Şofben / 3 Güneş kolektörü / 4 Kombi / 5 Müştemilat / 6	82 Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1 Doğalgaz / 2 LPG / 3 Fuel oil / 4 Elektrik / 5 Kati Yakıt / 6 Termal / 7	83 İşyeri sayısı: 1 Şahıs sayısı / 2 Ruçu sayısı / 3 Personel sayısı / 4 Taşınır sayısı	84 Atık su: 1 Kanalizasyon / 2 Foseptik	85 Tesisatlar: 1 Asansör / 2 Baz istasyonu / 3 Doğalgaz / 4 Elektrik / 5 Havalandırma / 6 Pano / 7 Telsiz anı / 8 Hidrofor / 9 Jeneratör / 10 Pansiyon / 11 Yangın ihbarı / 12	86 Ortak Kullanım Alanları: 1 Asansör / 2 Bekçi kulübesi / Arıtı istasyon / 4 Kapalı otopark / 5 Kapalı havuz / Kömürlük / 7 Ortak depo / 8 Sığınak / 9 Su deposu / 10 Yangın merdiveni / 11 Yürüme hareketi / 12	87 Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1 Betonarme / 2 Betonarme / 3 Prefabrik / 4 Yer altı / 5 Karma / 1.1 Betonarme / 1.2 Arkşap / 1.3 Çelik / 1.1.1 Çerçeveli sistem / 1.1.2 Perde sistem / 1.1.3 Çerçeveli+Perde sistem
88 Dış cephe kaplama cinsi: 1 Sıva / 2 Ahşap / 3 Taş / 4 Ahşap / 5 Ahşap / 6 Ahşap / 7 Ahşap / 8								89 Dışarıya: 1 Pisk Yok / 2 Mahser Dışarıya / 3 Asansör / 4 Ahşap / 5 Hazır yapı malzemesi / 6

90 Dil ve tarihi		91 Adı soyadı	92 TC kimlik no	93 Oda sicil durum belge no	94 Adres	95 İmza
Mimari: 31.12.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	ŞAHAP GÜNEYLİGİL	14963134528	879	ORDU CD. NO:5 GAZİANTEP	
Statik: 11.01.2010		VAHDEG AKDOĞAN	22141894416	41487	BATIKENT MH. K. TÜZMEN BLV. NO:4 G. ANTEP	
Elektrik: 06.01.2010		ABDİ AYCAN	36410310848	29618	İNCİLİPINAR MH. ATILIM İŞ MRK. KAT:2 GAZİANTEP	
Mekanik tesisat: 11.01.2010		YILMAZ KARAÇURUN	33082539014	44219	ATATÜRK MH. SAİT BARLAS CD. NO:9	
JEOLOJİ: 10.09.2009		ÖKKEŞ ÇOBAN	41500260266	8370	NAİL BİLEN CD. 11 NOLU SK. NO:11 GAZİANTEP	
/ /						



YAPI RUHSATI

1.Ruhsat veren kurum: GAZİANTEP(OSB)
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: GAZİANTEP İlçe: ŞEHİTKAMİL Beldesi: Köy: Belediye: GAZİANTEP(OSB) Mahalle: BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB Mahalle tanıtım kodu: 83 Meydan,bulvar,cadde,sokak,kume adı: O.S.B. 4.BÖLGE 83476 NOLU Cadde/Sokak tanıtım kodu: 93 Dış kapı no: 7 Site adı: OBA MAKARNACILIK Merdi adı:
3.Pafta no: 25L-3A-4B | 4.Ada no: 725 | 5.Parsel no: 1 | 6.Blok no: 1 | 7.Bağımsız bölüm no: 1
8.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstihkak duvarı; 18.Bahçe duvarı
9.Ruhsatın onay tarihi: 31 Aralık 2013 | 10.Ruhsat no: 03 / 45 | 11.İlk ruhsat tarihi: | 12.İlk ruhsat no:
13.İmar planı onay tarihi: 28.08.2004 | 14.İmar durumu tarihi: 29.12.2009 | 15.İmar durumu no: 09/14 | 16.Zemin etüdü ona: 31.12.2012
17.Parselasyon plan onay tarihi: | 18.Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALANI | 19.Parselin alanı(m2): 56491.8
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ŞEHİTKAMİL 2. TAPU SİC. MÜD | 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2005 | 22.Tapu tescil belge: 10223
23.ÇED raporu onay tarihi: | 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: 31 Ocak 2013 | 25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 29 Ocak 2015 | 26.Ruh: 3.0

Yapı Sahibinin
27.Adı soyadı,unvanı,TC Kimlik no: OBA MAKARNACILIK SAN. VE TİC. A.Ş. 3460940420 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT VD.
29.Vergi kimlik no: 6320053345
30.Adres: 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.
31.İmza:

Yapı Müteahhidinin
32.Adı soyadı,unvanı,TC kimlik no: MAVİGÖK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 7089492454
33.Oda sicil no: 27494
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZİKENT VD.
35.Vergi kimlik no: 2990516526
36.Sigorta sicil no:
37.Sözleşme tarihi: 2.01.2013
38.Sözleşme no: 1
39.Yapı müteahhidi yeterlik belge no: 0027315344371230
40.Şirket ortaklarının adres: DEĞİRMİÇEM MAH. ÖZGÜRLÜK CAD. PARK APT. NO:2/B ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.
41.İmza:

Şantiye Şefinin
42.Adı soyadı, unvanı: ORHAN CAN- İNŞAAT MÜHENDİSİ
43.TC kimlik no: 37180382046
44.Oda sicil no: 46922
45.Sigorta sicil no:
46.Sözleşme tarihi: 22.01.2013
47.Sözle: 2
48.Adres: BİNEVLER MAH. 53 NOLU SOK. NO:24 ŞAHİNBEY/GAZİANTEP.
49.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(12511) Fabrika binası	1	2025
Toplam (12511) Fabrika binası	1	2025

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bantzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m
	1		2025	2025
58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat
1	1		2025	2025

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	1	1	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	10	10	

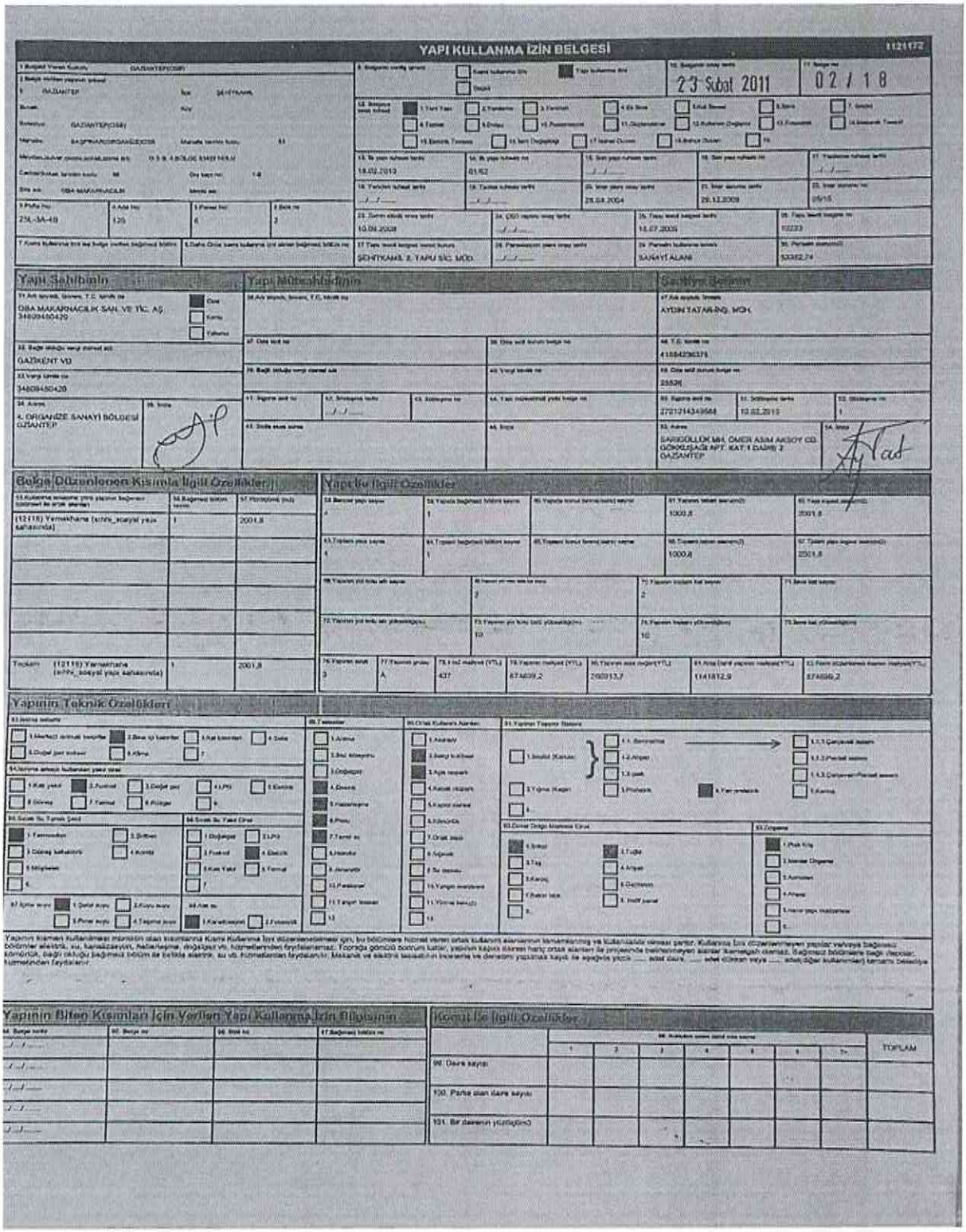
71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düze maliyeti (TL)
II	Q	360	729000	282459	1011459	729000

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
79.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.
80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Muştarek; 6.
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
84.Tesisatlar: 1.Anten; 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.
85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi bölümü; 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.
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli; 1.1.2.Perdeli sis; 1.1.3.Çerçeveli); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Kazık
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 03.01.2013	PROJE MÜELLİFİNİN	ALPER BÜYÜKDEMİR	33457519894	40452	İNCİLİPINAR MAH. MUAMMER AKSOY BLV. ÇAYBİLİ İŞ MERKEZİ B BLOK NO:4/12 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.	
Statik 08.01.2013		BÜLENT AYHAN	13198189178	53763	GAZİ MAH. 19 NOLU SOK. SUDE APT. ALTI NO:17 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.	
Elektrik 10.01.2013		M. MÜKERREM ARI	31070376412	40728	BATIKENT MAH. KONŞAT TÜZMEN BLV. SOYDİNÇ PLZ. ALTI. NO:16 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.	
Mekanik tesisat 14.01.2013		YILMAZ KARAÇURUN	33082539014	44213	SARIGÖLLÜK MAH. ZÜBEYDE HANIM BLV. NO:22/C ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.	
JEOLOJİ MÜHENDİSİ 31.12.2012		RECEP KAYA	29760436588	12999	İNCİLİPINAR MAH. KAPLANA İŞ MERKEZİ KAT 4/16 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.	
.../.../20....						
.../.../20....						
.../.../20....						



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

23 Şubat 2011

02 / 18

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

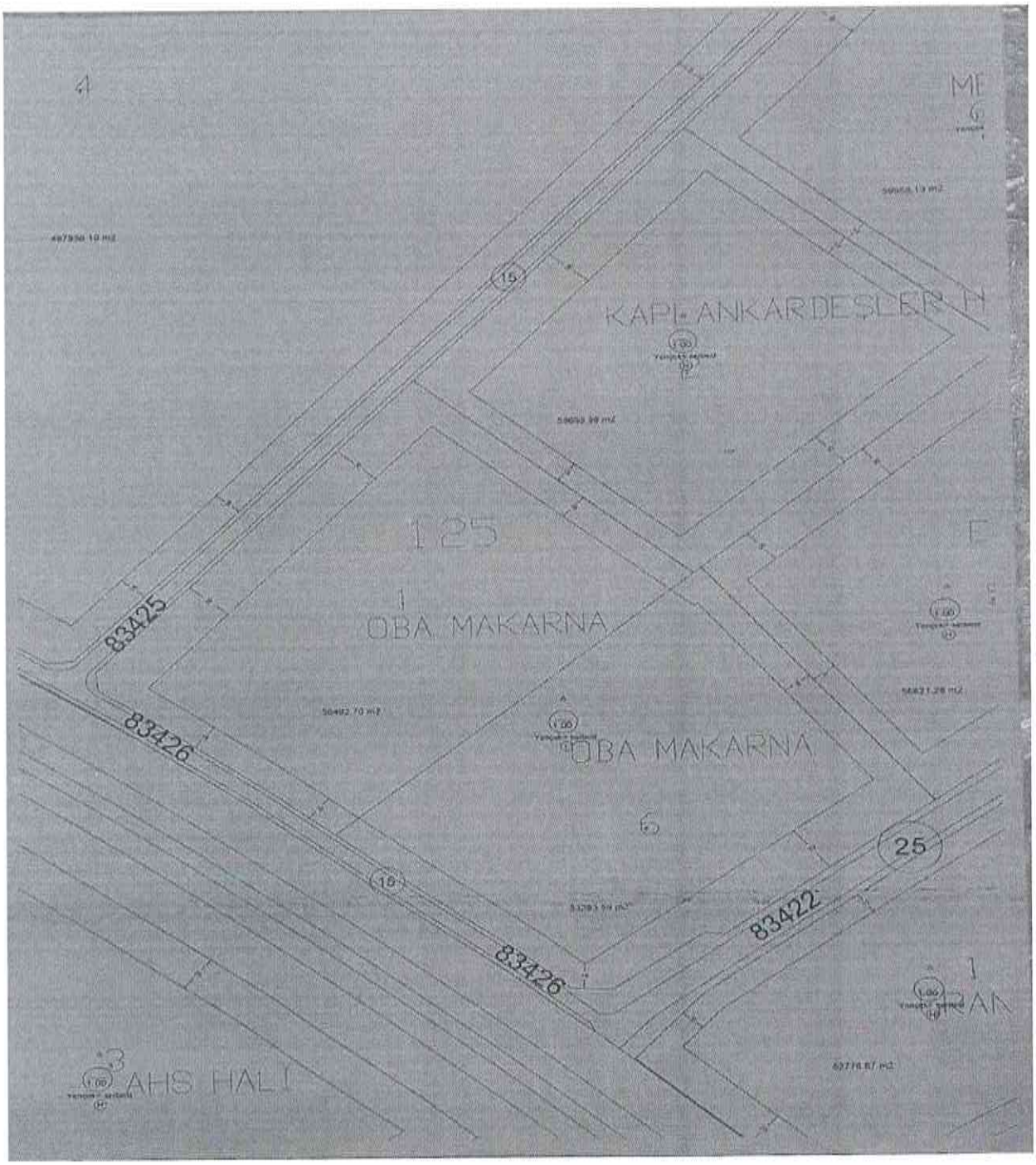
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitep Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE 83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK Sit. No: 1 / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:
1

Bu adrese ait adres kodu:
371170148 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE 83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK Sit. No: 1 A / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:
1 A

Bu adrese ait adres kodu:
2073456093 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE 83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK Sit. No: 1 B / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:
1 B

Bu adrese ait adres kodu:
2069556229 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
BAŞPINAR(ORGANİZE)OSB Mah. O.S.B. 4.BÖLGE 83422 NOLU Cd. OBA MAKARNACILIK Sit. No: 1 C / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

Bina Kodu:
1 C

Bu adrese ait adres kodu:
2068956248 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km No:156
06530 ANKARA

18.10.2023

İşbu İzahname'nin bir parçası olan Oba Makarnacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırladığımız 30.06.2022 tarihli ve SPK-2022-30 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ve 30.06.2022 tarihli ve SPK-2022-31 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.

OLCAY USTA
YÖNETİM KURULU BAŞKANI
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V D 1480422150

İRFAN ÖZTÜRK
YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V D 1480422150