

**SERANİT GRANİT SERAMİK SAN. VE
TİC. A.Ş.**

**ESKİŞEHİR İLİ İNÖNÜ İLÇESİ
FABRİKA BİNASI VE PARSELLER
(18 ADET ANA GAYRİMENKUL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	30.10.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	31.10.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	8.11.2024
RAPOR TARİHİ	11.11.2024
RAPOR NO	SRS-2410243
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ
DEĞERLEME KONUSU	ESKİŞEHİR İLİ İNÖNÜ İLÇESİ FABRİKA BİNASI VE PARSELLER (18 ADET ANA GAYRİMENKUL)
DEĞERLEME ADRESİ	İSMETPAŞA MAHALLESİ BURSA KÜTAHYA YOLU ÜZERİ İNÖNÜ/ESKİŞEHİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ – Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmet Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyetli Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyetli Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takyidat belgesi-kopya)
- Ek 4 -** İmar durumu (kopya)
- Ek 5 -** Tapu Sureti
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yer ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların 30.09.2024 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır. Bir mülkünü uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

SERANİT GRANİT SERAMİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Likör Yanı Sokak, Akabe Ticaret Merkezi No: 1 Kat: 4, Şişli / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No: 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti ile İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların 30.09.2024 değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRS-2410243 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 30.04.2024, 10.05.2024 ve 23.07.2024 tarihli 3 adet SPK mevzuatı kapsamında pazar değeri tespit raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRS-2402004	SRS-2405031	SRS-2407082
Rapor Tarihi	30.04.2024	10.05.2024	23.07.2024
Rapor Konusu	18 ADET PARSELİN VE 340 ADA 14 PARSELDEKİ TESİSİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADET PARSELİN VE 340 ADA 14 PARSELDEKİ TESİSİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADET PARSELİN VE 340 ADA 14 PARSELDEKİ TESİSİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Gizem GEREĞÜL EVLEK-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Gizem GEREĞÜL EVLEK-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.254.965.000	1.360.865.000	1.565.312.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ESKİŞEHİR
 İlçesi : İNÖNÜ
 Bucağı :
 Mahallesi : İSMETPAŞA
 : Taşınmazların mülkiyet bilgileri tabloda belirtilmiştir.

MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMLÜ (MF)	HİSSE ORANI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
340	14	PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE FABRİKA SAHASI	153.030,33	1	31.10.2014	1107	9	831	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	18	ARSA	14.400,00	1	31.10.2014	1107	9	835	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	19	ARSA	276.981,25	1	31.10.2014	1107	9	836	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	20	TARLA	5.350,00	1	29.05.2015	401	9	837	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	23	TARLA	5.557,43	1	31.10.2014	1107	9	860	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	28	TARLA	24.324,34	1	31.10.2014	1107	9	871	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	29	TARLA	8.963,39	1	31.10.2014	1107	9	872	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	30	TARLA	6.240,14	1	31.10.2014	1107	9	873	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	31	TARLA	7.705,88	1	31.10.2014	1107	9	874	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	32	TARLA	8.467,89	1	31.10.2014	1107	9	875	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
340	34	TARLA	9.164,10	1	31.10.2014	1107	9	877	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
341	1	TARLA	7.399,68	1	11.08.2015	542	9	884	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
344	13	TARLA	10.108,15	1	31.10.2014	1107	10	921	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
344	16	TARLA	10.212,57	1	31.10.2014	1107	10	924	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
344	17	TARLA	11.104,16	1	31.10.2014	1107	10	925	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
345	30	TARLA	4.932,29	1	29.05.2015	401	10	955	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
346	8	TARLA	900,15	1	31.10.2014	1107	10	993	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
347	1	TARLA	1.308,05	1	31.10.2014	1107	10	995	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

340 ada 14 parsel üzerinde;

İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar - TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 1933,15M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR.) (28.08.2014 - 828)

Bu parselin fılı zeminde TEDAŞ lehine geçen daimi irtifak hakkı tesisinin 1927,81 m2 geldiği hesaplanmıştır (31.10.2014 - 1107)

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme (24.02.2016 - 358)

Teferruat Şerhi (8 adet liste)

Teferruat Şerhi (1 adet liste)

Teferruat Şerhi (6 adet liste)

Teferruat Şerhi (11 adet liste)

Teferruat Şerhi (4 adet liste)

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 20.05.2011 tarih, 522 yevmiye ile 15.000.000.-USD tutarında 1 dereceden ipotek bulunmaktadır.

Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, 11.04.2017 tarih, 611 yevmiye ile 200.000.000.-TL tutarında 2 dereceden ipotek bulunmaktadır.

340 ada 20-23-28-29-30-31-32-34 parseller ve 341 ada 1 parsel ve 344 ada 13-16-17 parseller ve 345 ada 30 parsel ve 346 ada 6 parsel üzerinde;

* 3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR,TEMLİK,İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ (TARIM REFORMU GENEL MÜD. LEHİNE, 27.01.2009 - 59)

340 ada 20-23-28-29-30-31-32-34 parseller ve 344 ada 13-16-17 parseller ve 345 ada 30 parsel, 346 ada 6 parsel, 347 ada 1 parsel üzerinde;

* Beyan Diğer (Konusu: Parsel Eskişehir İnönü Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 25/05/2023 Sayı: 8867823(Şablon: Diğer)

340 ada 19 parsel üzerinde;

* ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU KOMİSYON DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 06.07.2007 TARİH 1811 SAYILI YAZISI (12.07.2007 - 805)

Odunpazarı Tapu Müdürlüğü'ne 23.12.2022 tarih 2022/4775 sayı ile yetki verilmiştir.

* Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 11.04.2017 tarih, 611 yevmiye ile 300.000.000.00.-TL tutarında 2 dereceden ipotek bulunmaktadır.

340 ada 20 parsel üzerinde;

Kamu Hacı - BÜYÜK MÜKELLEF VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI TAHSİLAT MÜDÜRLÜĞÜ'nin 19/03/2020 tarih E.9470 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 4482083.36 TL (Alacaklı BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)

340 ada 23 parsel üzerinde;

Kamu Haczi BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/03/2020 tarih E.3998 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 408553.84 TL (Alacaklı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)

340 ada 28 parsel üzerinde;

BOTAŞ lehine geçen daimi irtifak hakkı tesisi 308.4 m2 olup tapu sicilinde kayıtlı değildir (31.10.2014 - 1107)

Kamu Haczi BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 19/02/2020 tarih E.6093 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 3149469.45 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(19.02.2020-367)

340 ada 29 parsel üzerinde;

BOTAŞ lehine geçen daimi irtifak hakkı tesisi 567.71 m2 olup tapu sicilinde kayıtlı değildir (31.10.2014 - 1107)

Kamu Haczi BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 19/02/2020 tarih E.6093 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 3149469.45 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(19.02.2020-367)

340 ada 30 parsel üzerinde;

BOTAŞ lehine geçen daimi irtifak hakkı tesisi 199.12 m2 olup tapu sicilinde kayıtlı değildir (31.10.2014 - 1107)

Kamu Haczi BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 19/02/2020 tarih E.6093 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 3149469.45 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(19.02.2020-367)

340 ada 31 parsel üzerinde;

Bu parselin fiili zemininde BOTAŞ lehine geçen daimi irtifak hakkı tesisinin 317,58 m² geldiği hesaplanmıştır (31.10.2014 - 1107)

Diğer İrtifak Hakkı : 303,70m2 üzerine ağaç dikmemek bina vs.sabit tesis yapmamak şartı ile daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir (BOTAŞ lehine, 19.08.2013 - 965)

Kamu Haczi BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 19/02/2020 tarih E.6093 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 3149469.45 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(19.02.2020-367)

340 ada 32 parsel üzerinde;

Kamu Haczi BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 19/02/2020 tarih E.6093 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 3149469.45 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(19.02.2020-367)

340 ada 34 parsel üzerinde;

Kamu Haczi BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 19/02/2020 tarih E.6093 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 3149469.45 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(19.02.2020-367)

344 ada 13 parsel üzerinde;

Kamu Haczi BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/03/2020 tarih E.3998 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 408553.84 TL (Alacaklı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)

344 ada 16 parsel üzerinde;

Kamu Haczi BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/03/2020 tarih E.3998 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 408553.84 TL (Alacaklı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)

344 ada 17 parsel üzerinde;

Kamu Hacı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI'nın 21/02/2020 tarih E.6327 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3154299.33 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)(24.02.2020-396)

346 ada 6 parsel üzerinde;

Kamu Hacı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/03/2020 tarih E.3998 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 408553.84 TL (Alacaklı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son 3 yıl içerisinde mülkiyet bilgisinde değişiklik olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Belediyeden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar: 1/5000 ölçekli İnönü Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İnönü Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 346 ada 6 parsel ve 347 ada 1 parsel yeşil alanda, 340 ada 14-18-19 parseller E=0.60 olmak üzere sanayi alanında kalmaktadırlar. Diğer parseller ise plansız alandadırlar.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede tarafımıza gösterilen dosyasında aşağıdaki belgeler görülmüş ve incelenmiştir.
Eski 12283 parseli ait olan 19.04.2011 tarih, 2011/3 sayılı yapı ruhsatı ile 12.05.2011 tarih, 2011/4 sayılı yapı ruhsatı

Eski 13058 parseli ait olan 11.08.2011 tarihli 2011/09 ve 2011/10 sayılı yapı ruhsatları ve 21.03.2012 tarih, 2012/06 ve 2012/07 sayılı yapı ruhsatları

Eski 9324 parseli ait 21.03.2012 tarih, 2012/05 sayılı yapı ruhsatı

Eski 13058 parseli ait olan 07.03.2012 tarih, 2012/04 ve 2012/05 sayılı yapı kullanma izin belgeleri, 07.11.2012 tarih, 2012/09 ve 2012/10 sayılı yapı kullanma izin belgeleri, 17.01.2013 tarih, 2013/01 ve 2013/02 sayılı yapı kullanma izin belgeleri

Eski 9324 parseli ait 17.01.2013 tarih, 2013/03 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

İnönü Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü kaşesi bulunan, hantı teknikeri Ahmet TANIK tarafından "Aslı Gibidir" kaşesi bulunan eski 12283 parseli ait olan 23.11.1995 tarih, 95/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi verilmiştir. Bu belgede eski 12283 parseli ait olan 20.09.1995 tarih, 96/22-1 sayılı yapı ruhsatı bilgisi bulunmakta olup söz konusu yapı ruhsatı da belediyedeki dosyasında görülememiştir. "Aslı Gibidir" kaşesine istinaden söz konusu yapı kullanma izin belgesi ve belgede geçen yapı ruhsatı yasal olarak kabul edilmiştir.

Eski 9324 parseli ait olan 21.03.2012 tarihli onaylı mimari proje, eski 12283 parseli ait olan 11.08.2011 tarihli onaylı mimari proje ve eski 13058 parseli ait olan 21.03.2012 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir.

İlgili belediyede yapılan incelemede eski 12283 parselin ifraz edilerek 9324 ve 13058 parseli dönüştüğü, ardından 9324 parselin yeni hali ile 340 ada 18 parsel olduğu, eski 13058 parselin yeni hali ile 340 ada 14 parsel olduğu bilgisi teyid edilmiştir. Aşağıdaki tablolarda parsellerin ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri detaylı olarak verilmiş durumdadır. Değerleme esnasında yasal kullanım alanları olarak ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen kullanım alanları alınmıştır.

RUMSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
SÖN HALLİ İLE ADA - PARSEL NO'SU	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMAÇI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	KAPISINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
340 - 14	10.04.2011	2011/3	YENİDEN	FABRİKA BİNASI	1	0	1	1	2B	14.702,00
340 - 14	12.05.2011	2011/4	İLAVE	FABRİKA BİNASI	1	0	1	1	2B	11.035,00
340 - 14	11.08.2011	2011/09	YENİ YAPI	OFİS	1	0	1	1	4A	03,00
340 - 14	11.08.2011	2011/10	YENİ YAPI	FABRİKA BİNASI	1	0	1	1	2B	13.615,00
340 - 14	21.03.2012	2012/07	YENİ YAPI	ATIK SU ARITMA TESİSİ	1	0	1	1	2C	144,00
340 - 14	21.03.2012	2012/00	YENİ YAPI	İDARI İŞLER BİNASI	1	0	1	1	3B	2.080,00
340 - 18	21.03.2012	2012/05	YENİ YAPI	İDARI İŞLER BİNASI + BEKÇİ KULUBESİ	2	0	1	1	3B	1.207,00
TOPLAM										44.132,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
SÖN HALLİ İLE ADA - PARSEL NO'SU	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMAÇI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	KAPISINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
340 - 14	7.03.2012	2012/04	YAPI KULLANMA İZİNİ	FABRİKA BİNASI	1	0	1	1	2B	14.702,00
340 - 14	7.03.2012	2012/05	YAPI KULLANMA İZİNİ	FABRİKA BİNASI	1	0	1	1	2B	11.035,00
340 - 14	7.11.2012	2012/00	YAPI KULLANMA İZİNİ	FABRİKA BİNASI	1	0	1	1	2B	13.615,00
340 - 14	7.11.2012	2012/010	YAPI KULLANMA İZİNİ	OFİS BİNASI	1	0	1	1	4A	03,00
340 - 14	17.01.2013	2013/01	YAPI KULLANMA İZİNİ	ATIK SU ARITMA TESİSİ	1	0	1	1	2C	144,00
340 - 14	17.01.2013	2013/02	YAPI KULLANMA İZİNİ	İDARI İŞLER BİNASI	1	0	1	1	3B	2.080,00
340 - 18	17.01.2013	2013/03	YAPI KULLANMA İZİNİ	İDARI İŞLER BİNASI + BEKÇİ KULUBESİ	2	0	1	1	3B	1.207,00
TOPLAM										44.132,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Fabrika tesisinin yer aldığı 340 ada 14 parsel sayılı taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve oins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Ruhsat harici olarak imal edilmiş yaklaşık 2.500 m² olan 3 tarafı kapalı yarı açık depolama alanı, yaklaşık 2.500 m² alana sahip kapalı depolama alanı bulunmaktadır. Ayrıca fabrika binası ile trim binası arasında kalan kısımda yol kotu altında yaklaşık brüt 700 m² alanlı arıtma tesisi bulunmaktadır. 340 ada 18 parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde ise yapı ruhsatına göre ve mevcutta bekçi kulubesi ve sosyal tesis yapısı bulunmaktadır. 340 ada 19 parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde yaklaşık 25.000 m² ilk alan saha betonu kaplı olup bu kısım açık stok alanı olarak kullanılmaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Esgen Yapı Denetim Ltd.Şti.-Köprübaşı İşhanı K:3/319 Eskişehir

Yöntem Yapı Denetim Ltd.Şti.-Vişnellik Mah. Sarmaşık Sokak, No:4/A Eskişehir

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulun Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Eneji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Eskişehir İli, İnönü İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Bursa-Kütahya Yolu üzerinde bulunan Serra Seramik - Seranit Granit Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ye ait olan seramik ve granit fabrikasını oluşturan 340 ada 14-18-19-20-23-28-29-30-31-32-34 parseller, 341 ada 1 parsel, 344 ada 13-16-17 parseller, 345 ada 30 parsel, 346 ada 6 parsel, 347 ada 1 parsel numaralı ana gayrimenkullerdir. Fabrikanın etrafı beton direk ve hasır tel ile çevrilmiş durumdadır. Yapı bulunmamaktadır. Yerli Dere Caddesi'ne ~52m cephesi bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Bursa-Kütahya Yolu üzerinde konumlandırılır. Yakın çevresinde boş parseller ve sanayi tipi yapılar bulunmaktadır. Ulaşım özel araçlarla ve asfalt yol üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar Bursa-Kütahya Yolu üzerinde konumlu olup, ulaşımı rahattır. Ulaşım özel araçlarla ve asfalt yol üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Hallihazırda 340 ada 14 parsel numaralı taşınmaz üzerinde idari işler binası, showroom, fabrika binası, trim binası, 1 adet yan açık depolama alanı, 1 adet kapalı depolama alanı, arıtma tesisi yapıları ve 1 adet parke taşı kaplı açık depolama alanı (yaklaşık 5.000 m²) bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerindeki fabrika ve trim binası 46.542 m², idari işler binası ve showroom yapısı 2.179 m², atık su arıtma tesisi 144 m² kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde toplam 48.865 m² yapı alanı ruhsata ve iskana bağlanmış durumdadır.

Ruhsat harici olarak imal edilmiş olan 3 tarafı kapalı olan yan açık depolama alanı yaklaşık 2.500 m², kapalı depolama alanı ise yaklaşık 2.600 m² alana sahiptir. Ayrıca fabrika binası ile trim binası arasında kalan kısımda yol kotu altında yaklaşık brüt 700 m² alanlı arıtma tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde işletmeden alınan bilgiye göre yaklaşık 40.000 m² lik kısım saha betonu, yaklaşık 29.000 m² lik kısım kilimli parke taşı ile kaplıdır.

340 ada 18 parsel üzerinde ise yapı ruhsatına göre ve mevcutta bekçi kulubesi ve sosyal tesis yapısı bulunmakta olup yapının kullanım alanı 1.267 m² dir. Sosyal tesis binası yemekhane, revir ve dinlenme alanları olarak hizmet vermektedir.

Parsel üzerinde işletmeden alınan bilgiye göre yaklaşık 9.000 m² lik kısım kilimli parke taşı ile kaplıdır.

340 ada 14-18 ve 19 parseller üzerinde yaklaşık 69.000 m² lik alan saha betonu kaplıdır. 340 ada 19 parsel üzerinde yaklaşık 25.000 m² lik alan saha betonu kaplı olup bu kısım açık stok alanı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yaklaşık 300 m² alanlı su deposu yapısı bulunmaktadır. Parsel üzerinde işletmeden alınan bilgiye göre yaklaşık 7.000 adet çam ağacı dikili vaziyettedir. 344 ada 16 parsel üzerinde işletmeden alınan bilgiye göre yaklaşık 300 adet armut ağacı dikili vaziyettedir.

Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup parsellerin yer yer eğimli yapıda olduğu, üzerinin doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu gözlemlenmiştir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	ÇELİK KONSTRÜKSİYON-B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	FABRİKA + SHOWROOM + SOSYAL TESİS
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Showroom ve idari işler binasının zeminleri granit seramik kaplı, duvar ve tavanları boyalıdır. İdari işler birimi ofisler, toplantı salonları, wc'ler ve mutfaktan ibarettir. Sosyal tesis binasının zeminleri granit seramik kaplı, duvar ve tavanları boyalıdır. Fabrika yapılarında ise zemin helikopter beton kaplı, tavan ve duvarlar sandviç panel ondüline malzemedir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Fabrika tesisinin yer aldığı 340 ada 14 parsel sayılı taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Ruhsat hancı olarak imal edilmiş açık ve kapalı depolama alanı ile arıtma tesisi bulunmaktadır. Bu yapıların ruhsata bağlanması önerilmektedir. 340 ada 18 parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde ise yapı ruhsatına göre ve mevcutta bekçi kulubesi ve sosyal tesis yapısı bulunmaktadır. 340 ada 19 parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde yaklaşık 25.000 m² lik alan saha betonu kaplı olup bu kısım açık stok alanı olarak kullanılmaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Eskişehir İli

Eskişehir, Türkiye'nin Eskişehir ilinin merkezi olan şehirdir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Ortasından Porsuk Çayı geçmektedir. Ayrıca içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesinin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin toplam Nüfusu 915.418 kişidir.

Bugünkü Eskişehir İli eski çağlarda ve orta çağda Yunanca Dorylalon ismiyle bilinen bir kentti, 1176 yılında Selçuklu Sultanı II. Kılıçaslan tarafından fethedilmiştir. Tarihinin çok eski olmasından dolayı Eskişehir adı verilmiştir.

Cumhuriyetin ilanından sonra 1923 yılında bugünkü statüsüne kavuşmuştur. İkiisi merkez olmak üzere toplam 14 ilçesi, 546 mahalle ve 15 Belediyesi bulunmaktadır.

Eskişehir, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9°C dir. Aylık ortalamaya göre yılın en soğuk ayı, -2°C ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10°C ile -25°C arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10°C ile 15°C ılık ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık 20°C nin üstüne çıkar.

Lületaşı'nın Türkiye'de işlenebilir olanı yalnız Eskişehir'de bulunmaktadır. "Beyaz alün", "Deniz köpüğü" ve "Eskişehir taşı" gibi adlandırmalar lületaşının değerini, rengini, çıkış merkezini anlamlı bir biçimde ortaya koymaktadır. İldeki önemli bir maden ise Elibank Kırka Boraks İşletmesi tarafından çıkarılan bor tuzlarıdır. Ayrıca tuğla, kiremit ve seramik üretmek için kullanılan kil ilin sahip olduğu önemli rezervlerden biridir.

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 Milyon m² alanı içinde 783 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgeleri'nden birine sahiptir. 1950'lerin sonundan bu yana il ekonomisinin temelini oluşturan sanayisinin geçmişi, Bağdat Demiryolu'nun yapımı sırasında 1894'te kurulan Çer Atölyesi'ne kadar uzanır ve bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir. Mevcut Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde (ESO) 2023 verilerine göre 1.000'e yakın firma faaliyet göstermektedir. Şehir Üniversite ve gençlik merkezli bir yapı olmasına rağmen son 3 yıl içerisinde %100 den fazla bir artış ile sanayi açısından gelişmektedir. Büyük şehirlerdeki işçilik ücretlerinin yüksek olması aynı zamanda sanayi bölgelerinde yer kalmaması nedeniyle şehrin organize sanayisi gelişmektedir.

Üç adet üniversitenin olması ve aynı zamanda çok sayıda mesleki eğitim okullarının olması sebebiyle şehrin sanayi açısından gelişimi devam etmektedir. Aynı şekilde şehrin demiryolu ile ülkenin dört noktasındaki limanları birbirine bağlıyor olması sanayi için ihtiyaç duyulan taşımacılık hizmetini kolaylaştırmaktadır.



Harita 1 Eskişehir ilinin Konumu

4.1.2 - İnönü İlçesi

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin toplam Nüfusu 6.244 kişidir. Bu nüfus, 3.260 erkek ve 2.984 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,21 erkek, %47,79 kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2 çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB'-ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı (ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

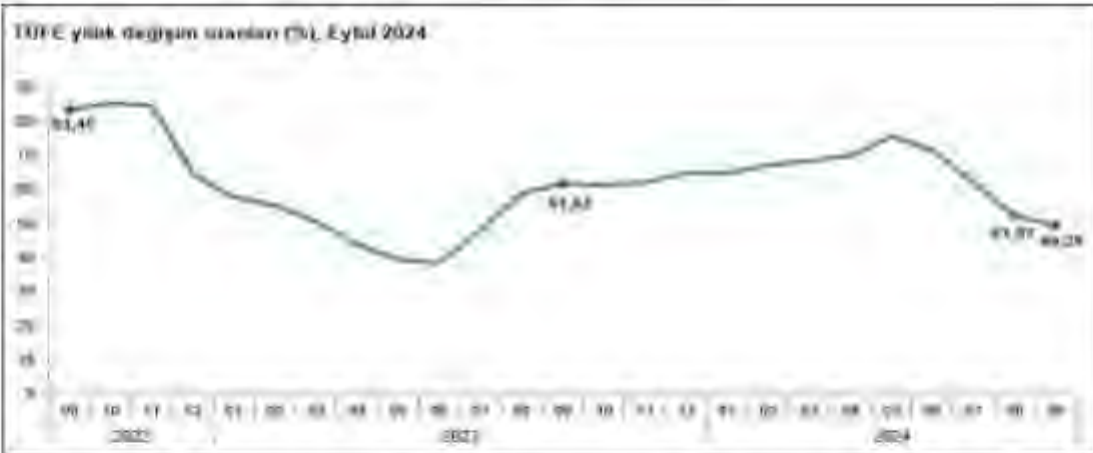
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYİH sonuçları, R. Çayraklı: Nispetiye Mahallesi, 2024					
GSYİH					
Yıl	Çeyrek	Özellik Dönemi (Milyon TL)	Özellik Dönemi (Milyon TL)	Zincirleme Değişim (Milyon TL)	Değişim oranı (%)
2022	Yıl	15 911 778	805 834	210,9	6,6
	I	3 979 135	181 486	200,9	7,0
	II	3 424 870	219 880	201,0	7,6
	III	3 273 138	243 819	221,4	4,7
	IV	5 235 635	261 241	231,2	3,3
2023	Yıl	26 540 122	1 130 880	321,2	6,1
	I	6 981 483	249 479	200,9	4,9
	II	6 271 440	274 384	195,9	4,6
	III	7 733 196	299 719	232,4	6,5
	IV	5 554 003	307 302	221,9	4,6
2024	I	9 458 391	340 728	280,7	3,3
	II	6 968 287	388 134	218,9	2,5

(*) İlgili çeyrelede revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedefi olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülmesi ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki itadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrinle gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı leşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya İktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çaviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkisinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığıdaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki genileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye'de İnşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,6 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir genilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

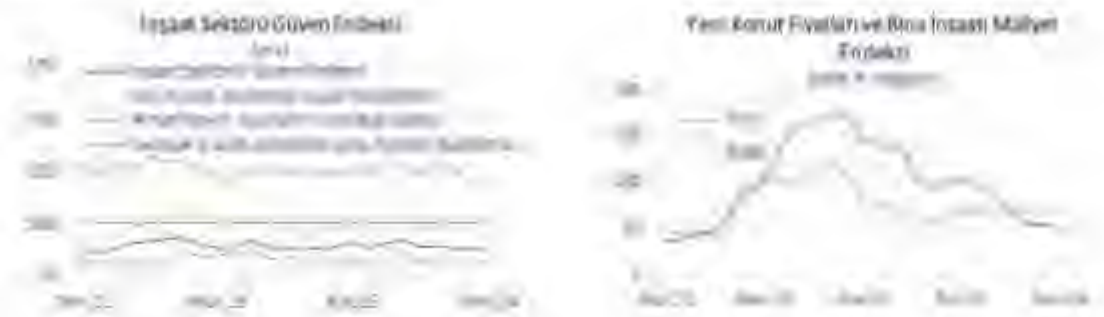
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'un ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 genileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'un ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYFlerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyetli kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle İnşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde İnşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, biha inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde İnşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir. (Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İnönü Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- ★ 340 ada 14-18-19 parseller 1/1000 ölçekli planda sanayi alanında kalmaktadırlar.
- ★ Parsellerin oluşturduğu fabrika yapısı ana arter üzerinde bulunmaktadır.
- ★ Parsellerin bir kısmı ruhsatlandırılmış, elektrik, su, doğalgaz gibi alt yapı hizmetleri ile donatılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- ★ Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- ★ 340 ada 14 parsel üzerinde ruhsata bağlanmamış yapı da bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde, değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilerek taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri, değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltili/arttırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise, götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazla ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespiti için

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL BİLGİLERİ (ARSA NİTELİKLİ)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL : 0 507 176 44 88

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda 253 ada 51 parsel sayılı, İnönü İlçesine bağlı 10.500 m² alanlı olarak pazarlanan, H serbest E=1 yapılaşma şartlı, sanayi imarlı arsa için 32.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Taşınmazların yakınında konumlu olup Ford Otosan fabrikasının yanında bulunmaktadır. Bursa-Kütahya yoluna 141 metre cepheli konumdadır.

SATILIK 10500 -M² 32.000.000 -TL 3.048 -TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Guven Gayrimenkul

TEL : 0 532 156 26 26

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda 357 ada 19 parsel sayılı, 14326 m² alanlı olarak pazarlanan tarla için 6.950.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 14326 -M² 6.950.000 -TL 485 -TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ata Gayrimenkul Acıbadem

TEL : 0 541 419 92 78

ALINAN BİLGİ

Eskişehir-Bursa Yoluna yakın, Ford Otosan fabrikasına yakın konumda, 6.645 m² alanlı olarak pazarlanan tarla için 3.690.000.-TL fiyat istenilmektedir. İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 6645 -M² 3.690.000 -TL 555 -TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Danışman Gayrimenkul

TEL : 0 536 999 53 25

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda 454 ada 4 parsel sayılı, 6.820 m² alanlı olarak pazarlanan tarla için 2.050.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 6820 -M² 2.050.000 -TL 301 -TL/M²

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Remax Öncü**

TEL : 0 530 241 69 01

ALINAN BİLGİ

Konu taşınmaz komşu konumda olup ana yola cephesi bulunmayan 618 parsel sayılı konumda E=0.4 yapılaşma şartlı, sanayi imarlı arsa için 2.650.000 -TL istenmektedir.

SATILIK 3700 -M² 2.650.000 -TL 716 -TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Varlık Gayrimenkul**

TEL : 0 537 493 16 12

ALINAN BİLGİ

Söz konusu taşınmaz yakın olup yolun karşı tarafında bulunmakta olan 7429 parselde konumlu tarla için 250.000 TL istenmektedir.

SATILIK 481 -M² 250.000 -TL 520 -TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Esform Emlak**

TEL : 0 532 051 68 66

ALINAN BİLGİ

Hisar mahallesinde İnönü Yolu'na yakın konumda 11329 ada 8 parselde konumlu 491 m² ticari imarlı arsa 1.475.000 TL bedelle satılıktır. Elektrik, doğalgaz, telefon ve su hatları mevcut olup Eskişehir yolundan Satılmışoğlu'na giden yola cephelidir.

SATILIK 491 -M² 1.475.000 -TL 3.004 -TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**CB City**

TEL : 0 541 146 66 21

ALINAN BİLGİ

Hisar mahallesinde İnönü Yolu cepheli 11329 ada 6 parselde konumlu 490 m² arsa 2.150.000 TL bedelle satılıktır. Emsal 0.40 hmax.6.50 mt. ticaret imarlıdır.

SATILIK 490 -M² 2.150.000 -TL 4.388 -TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Mkare Gayrimenkul**

TEL : 0 536 978 19 80

ALINAN BİLGİ

Tepebaşı İlçesi, Yeniakçayır Mahallesinde Kütahya-Eskişehir Yoluna cepheli 8.879 m² yüzölçümlü 0.20 emsallı ve sanayi imarlı 14348 ada 118 parsel 30.000.000 -TL bedel ile satılıktır. Satış değerine 999 m² ve 2983 m² larla imarlı 2 adet arsanın da dahil olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 8879 -M² 30.000.000 -TL 3.379 -TL/M²

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Estürk Gayrimenkul**

TEL : 0 542 646 79 77

ALINAN BİLGİ

Eskişehir 75.Yıl OSB de bulunan E=0.70, H=12,50 metre sanayi imarlı olduğu belirtilen net 30.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 180.000.000 -TL bedelle satılıktır. Konum ve imar hakkı daha iyidir.

SATILIK 30000 -M² 180.000.000 -TL 6.000 -TL/M²



Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve meslekî deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)-340 ADA 14 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		32.000.000	1.475.000	2.150.000	30.000.000	180.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	153.930	10.500	491	490	8.879	30.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.048	3.004	4.388	3.379	6.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-35%	-35%	-30%	-20%
NİTELİĞİ	SANAYİ	SANAYİ	TİCARET	TİCARET	SANAYİ	SANAYİ
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI	E=0,60	E=1,00		E=0,40	E=0,20	E=0,70
YAPILAŞMA HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	5%	10%	-5%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	5%	-25%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-35%	-50%	-30%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.180	1.981	1.963	2.194	2.366	2.400

340 ADA 14-18-19 PARSELLERDE KONUMLU TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
340	14	153.930,33	2.180	335.568.119,40	335.568.000,00
340	18	14.400,00	2.250	32.400.000,00	32.400.000,00
340	19	276.981,26	2.080	576.121.020,80	576.121.000,00
3 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ(.-TL)					944.089.000,00

Bölgede yapılan araştırmada ana asfalt cephele olan sanayi imarlı arsalar için istenen birim metrekare fiyatlarının 1.600.-TL/m² ile 2.200 TL/m² arasında olduğu, tarla vasıflı ana gayrimenkuller için ise istenen birim metrekare fiyatlarının 200.-TL/m² ile 500 TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu 340 ada 14 parsel parsel için hazırlanmış olup diğer taşınmazlar için İmar, konum, alan ve cephesine göre değer takdir edilmiştir.

TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.- TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
340	20	5.350,00	200	1.070.000,00	1.070.000,00
340	23	5.557,43	200	1.111.486,00	1.111.000,00
340	28	24.324,34	200	4.864.868,00	4.865.000,00
340	29	8.963,39	200	1.792.678,00	1.793.000,00
340	30	6.240,14	200	1.248.028,00	1.248.000,00
340	31	7.795,88	200	1.559.176,00	1.559.000,00
340	32	8.497,99	200	1.699.598,00	1.700.000,00
340	34	9.164,10	200	1.832.820,00	1.833.000,00
341	1	7.399,68	122	902.760,96	903.000,00
344	13	10.108,15	122	1.233.194,30	1.233.000,00
344	16	10.212,57	122	1.245.933,54	1.246.000,00
344	17	11.104,16	122	1.354.707,52	1.355.000,00
345	30	4.932,29	122	601.739,38	602.000,00
346	6	900,15	122	109.818,30	110.000,00
347	1	1.308,95	122	159.691,90	160.000,00
15 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)					20.788.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede yapılan araştırmada ana asfalt cepheli olan sanayi imarlı arsalar için istenen birim metrekare fiyatlarının 1.600.-TL/m² ile 2.200 TL/m² arasında olduğu, tarla vasıflı ana gayrimenkuller için ise istenen birim metrekare fiyatlarının 110.-TL/m² ile 210 TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda İmar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureli ile elde edilen değerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2024 yılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan 2C yapı sınıfı birim maliyeti 7.750 m²/.-TL, 3A yapı sınıfı birim maliyeti 12.250 m²/.-TL, 3B yapı sınıfı birim maliyeti 14.400 TL/m²-TL, 4A yapı sınıfı birim maliyeti 15.300 TL/m²-TL dir. 2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binası ve Sosyal Tesisleri'nin azami birim m² değeri 2.437,01.-TL/m²dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan matzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için idari bina ve depolama alanı için ayrı ayrı birim m² değerleri öngörülmüştür. Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu, Beton Duvar, Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

340 ADA 14 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	2.120.-TL/M ²	X	153.930,33 M ²	=	335.568.000.-TL
Fabrika	13.300.-TL/M ²	X	46.542,00 M ²	=	619.008.600.-TL
Atık Su Tesisi	8.600.-TL/M ²	X	144,00 M ²	=	1.238.400.-TL
Ofis	14.600.-TL/M ²	X	93,00 M ²	=	1.357.800.-TL
İdari İşler	12.600.-TL/M ²	X	2.086,00 M ²	=	26.283.600.-TL
Depolama Alanları	8.000.-TL/M ²	X	5.000,00 M ²	=	40.000.000.-TL
Arıtma Tesisi	8.000.-TL/M ²	X	700,00 M ²	=	5.600.000.-TL
Saha Betonu	730.-TL/M ²	X	40.000,00 M ²	=	29.200.000.-TL
Açık Depolama Alanı (Parke Taşı Kaplı)	540.-TL/M ²	X	29.000,00 M ²	=	15.660.000.-TL
TOPLAM =					1.073.916.400.-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =					1.073.917.000.-TL

340 ADA 14 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	2.120 ₺/M²	X	153.930,33 M²	=	335.568.000 ₺-TL
Fabrika	13.300 ₺/M²	X	46.542,00 M²	=	619.008.600 ₺-TL
Atık Su Tesisi	8.600 ₺/M²	X	144,00 M²	=	1.238.400 ₺-TL
Ofis	14.600 ₺/M²	X	93,00 M²	=	1.357.800 ₺-TL
İdari İşler	12.600 ₺/M²	X	2.086,00 M²	=	26.283.600 ₺-TL
Saha Betonu	730 ₺/M²	X	40.000,00 M²	=	29.200.000 ₺-TL
Açık Depolama Alanı (Parke Taşı Kaplı)	540 ₺/M²	X	29.000,00 M²	=	15.660.000 ₺-TL
TOPLAM =				1.028.316.400	₺-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				1.028.317.000	₺-TL

340 ADA 18 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	2.250 ₺/M²	X	14.400,00 M²	=	32.400.000 ₺-TL
Saha Betonu	730 ₺/M²	X	4.000,00 M²	=	2.920.000 ₺-TL
Kilitli Parke Taşı	540 ₺/M²	X	9.000,00 M²	=	4.860.000 ₺-TL
İdari İşler ve Bekçi Kulubesi	13.600 ₺/M²	X	1.267,00 M²	=	17.231.200 ₺-TL
TOPLAM =				57.411.200	₺-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				57.412.000	₺-TL

340 ADA 19 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	2.080 ₺/M²	X	276.981,26 M²	=	576.121.000 ₺-TL
Saha Betonu	730 ₺/M²	X	25.000,00 M²	=	18.250.000 ₺-TL
TOPLAM =				594.371.000	₺-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				594.371.000	₺-TL

Taşınmazlar için Kasım 2024 başında emsal araştırması yapılmış olup, emsal taşınmazların 30.09.2024 tarihli değerleri yansıttığı kanaatine varılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

340 Ada 14-18-19 Parsellerde Konumlu Taşınmazın Arsasının Değeri (-TL)	944.089.000 TL
Tarla Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri (-TL)	20.788.000 TL

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine göre;

340 Ada 14-18-19 Parsellerde Konumlu Taşınmazların Toplam Yasal Durum Değeri (-TL)	1.680.100.000 TL
340 Ada 14-18-19 Parsellerde Konumlu Taşınmazların Toplam Mevcut Durum Değeri (-TL)	1.725.700.000 TL

- NİHAİ DEĞER TABLOSU

18 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (-TL)	1.700.888.000 TL
18 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (-TL)	1.746.488.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Maliyet Yaklaşımından yararlanılmıştır. Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer artırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Üzerinde yapı olmayan taşınmazlar için Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat itifakı/mülkiyetli kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukukî Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukukî durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Fabrika tesisinin yer aldığı 340 ada 1A parsel sayılı taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Ruhsat harici olarak imal edilmiş açık ve kapalı depolama alanı ile arıtma tesisi bulunmaktadır. Bu yapıların ruhsata bağlanması önerilmektedir. 340 ada 1B parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde ise yapı ruhsatına göre ve mevcutta bekçi kulubesi ve sosyal tesis yapısı bulunmaktadır. 340 ada 1D parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde yaklaşık 25.000 m² lik alan saha betonu kaplı olup bu kısım açık stok alanı olarak kullanılmaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların kira analizi yapılmamıştır.

- Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

- Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

340 ada 20-23-28-29-30-31-32-34, 344 ada 13-16-170 parseller, 346 ada 6 parsel üzerinde kamu haczi bulunmakta olup ilgili şerh taşınmazların satış ve devrine engel teşkil etmektedir. Kamu hacizlerinin kaldırılması gerekmektedir.

Fabrika tesisinin yer aldığı 340 ada 14 parsel sayılı taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Ruhsat harici olarak imal edilmiş açık ve kapalı depolama alanı ile arıtma tesisi bulunmaktadır. Bu yapıların ruhsata bağlanması önerilmektedir. 340 ada 18 parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde ise yapı ruhsatına göre ve mevcutta bekçi kulubesi ve sosyal tesis yapısı bulunmaktadır. 340 ada 19 parsel "Arsa" nitelikli olup üzerinde yaklaşık 25.000 m² lik alan saha betonu kaplı olup bu kısım açık stok alanı olarak kullanılmaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazlar için;

30.09.2024 tarihli yasal durum değer için

1.700.888.000 .-TL

(Bir Milyar Yedi Yüz Milyon Sekiz Yüz Seksen Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değer için;

1.070.540.700 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve Vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR



















YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TSR Matheson 1004 7000-4-4 TC revm

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

53. Tarihi	54. Numarası	53. Tarihi	54. Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Miktarı (TL)	56. Maktuz tarihi	57. Maktuz numarası
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			62. Daire sıhhi
58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tarih	61. Numarası

..... müstemilat kısmının ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kumtürük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sähni tesaatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı adet daire, ... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.

63. Diğer hususlar

İnönü Belediyesi
Fan İşleri Memurluğu



AÇIKLAMA :

Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.

- 4) Belgenin Veriliş Maksudı : Yeni yapının numarası, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
- 14) Isınma Türü : Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.
- 15) Yakıt Türü : Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı : Ev, apartman, dükkan, mağaza, paşaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır.
- 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti : İnşaatın yüzölçümü ile ilayindalık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri harçtır.
- 39) Yapının Arsa Değeri : En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.
- 40) Toplam Maliyet : İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri dir.
- 41) İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 42) İskeletin Dolgu Maddesi : Saç çelik, levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 43) Yığma Yapının Cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.
- 44) Yapı ile İlgili Özellikler : Yapıda seçme kullarımda yer alan özelliklerden hangileri bulunduğunu bir "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.
- 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama : Bu bölümde, yapının tamamı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve tamamı olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.
- 46-47) Konutla İlgili Özellikler : Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hela (WC), parke vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan (k) kısmına varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır.

NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.

YAPI RUHSATI

1102562

1. Ruhsat Veren Kurum: İNÖNÜ BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi: 19.04.2014	10. Ruhsat no: 2011/3	11. İlk ruhsat tarihi: 10.09.1995	12. İlk ruhsat no: 95/22-1
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ESKİŞEHİR İlçe: İNÖNÜ		☐ 1. Yeni Yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☒ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 4. Ek Bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik Tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik Tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim Değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat Duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe Duvarı ☐ 19.		13. İmar planı onay tarihi: 03.10.2010/33	14. İmar durumu tarihi: 08.03.2011	15. İmar durumu no: 2011/04	16. Zemin etüdü onay tarihi: 11.10.2010
Bucak: Köy: Belediye: İNÖNÜ BELEDİYESİ				17. Parselasyon plan onay tarihi:	18. Parselin kullanma amacı: FABRİKA SAHASI	19. Parselin alanı(m2): 434007	
Mahalle: İSMETPAŞA Mahalle tanıtım kodu: 4				20. Tapu tescil belgesi veren kurum: İNÖNÜ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21. Tapu tescil belgesi tarihi: 01.03.2011	22. Tapu tescil belgesi no: 206	
Meydan, buhar, cadde, sokak, küme adı: SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş.				23. ÇED raporu onay tarihi:	24. Planlanan inşaat başlama tarihi:	25. Planlanan inşaat bitme tarihi:	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 54 Dış kapı no: 1							
Site adı: Mevki adı:							
3. Parça No: 39	4. Ada No:	5. Parsel No: 12283	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş. 14270422226		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: FATİH İNŞAAT AMBALAJ OLUKLU MUKAVVA TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. 34754128352		43. Adı soyadı, ünvanı: OLCAY ŞAMİ	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER		33. Oda sicil no: 405578		44. TC kimlik no: 39265293650	
29. Vergi kimlik no: 7610037302		34. Oda sicil durum belge no: 16995		45. Oda sicil durum belge no: 36285	
30. Adres: CİHANUMA MAH. BARBOROS BULVARI FARUK CANİTEZ SOKAK NO:8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İKİTELLİ		46. Sigorta sicil no: 0706883336	
31. İmza: [İmza]		36. Vergi kimlik no: 3850143547		47. Sözleşme tarihi: 15.04.2011	
		37. Sigorta sicil no: 0		48. Sözleşme no: 3	
		38. Sözleşme tarihi: 07.12.2010		49. Adres: 75. YIL MAH. DOKTOR FAZİL KÜÇÜK SOKAK 3/1 ESKİŞEHİR	
		39. Sözleşme no: 1		50. İmza: [İmza]	
		40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 113707			
		41. Sicil esas adres: O.S.B GİYİM SANAYİ YAPI KOOP. 3. ADA A BLOK NO:109 İKİTELLİ / İSTANBUL			
		42. İmza: [İmza]			

F.Ç. Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler				
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12511) Fabrika binası	52. Bağımsız bölüm sayısı: 1	53. Yüzölçümü (m2): 14792	54. Benzer yapı sayısı: 1	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1	57. Yapının taban alanı(m2): 14792	58. Yapı inşaat alanı(m2): 14792
			59. Toplam yapı sayısı: 1	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	61. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1	62. Toplam taban alanı(m2): 14792	63. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 14792
			64. Yapının yol kotu altı sayısı: 1	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	66. Yapının toplam kat sayısı: 1	67. İlave kat sayısı:	
			68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 9,74	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 9,74	70. Yapının toplam yüksekliği(m): 9,74	71. İlave kat yüksekliği(m):	
Toplam (12511) Fabrika binası	1	14792	72. Yapının sınıfı: 2	73. Yapının grubu: B	74. 1 m2 maliyeti (TL): 55,2	75. Yapının maliyeti (TL): 816518,4	76. Yapının arsa değeri(TL): 15190245
						77. Arsa dahil yapının maliyeti(TL): 16006763,4	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL): 816518,4

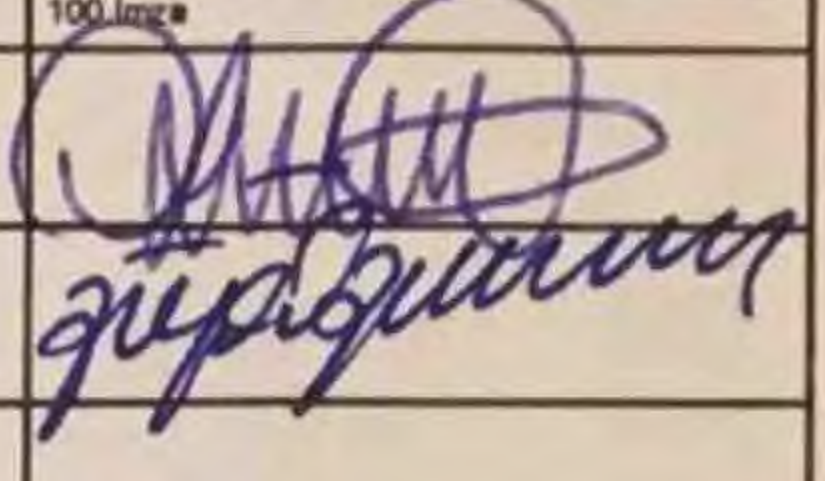
Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma sistemi		85. Tesisatlar		86. Ortak Kullanım Alanları		87. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☒ 7. YOK		☒ 1. Antma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pissu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.		☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☒ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 6.	
80. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi		81. Sıcak Su Yakıt Cinsi		82. Sıcak Su Yakıt Cinsi		88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☒ 9. YOK		☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş kolektörü ☐ 7. Kombi ☐ 8. Fuel-oil ☐ 9. Katı yakıt ☐ 10. Termal ☐ 11.		☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☒ 8. Haff ☐ 9.	
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi		82. Sıcak Su Yakıt Cinsi		83. İçme suyu		84. Atık su	
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş kolektörü ☐ 7. Kombi ☐ 8. Fuel-oil ☐ 9. Katı yakıt ☐ 10. Termal ☐ 11.		☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Şehir suyu ☒ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınma suyu ☐ 1. Kanalizasyon ☒ 2. Fosseptik		☐ 1. Plak Kırış ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☒ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6.	

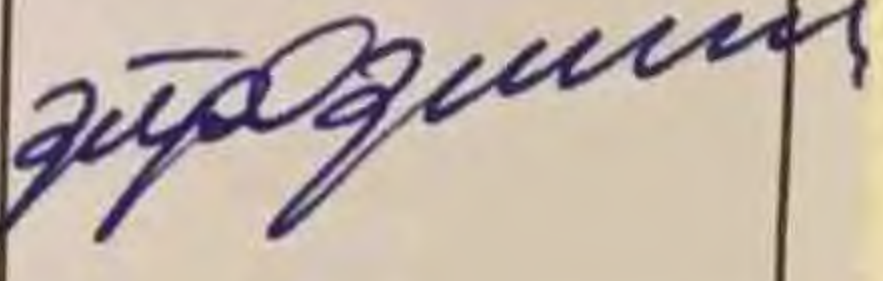
Yapı Projeleri

90. Onay tarihi: 19.04.2011	91. Adı soyadı: AYDIN KÖSE	92. TC kimlik no: 21661979078	93. Oda sicil durum belge no: 23635	94. Adresi: CUMHURİYE MAH. TERSEL SOKAK ATA İŞ MERKEZİ KAT:4 /10 ESKİŞEHİR	95. İmza: [İmza]
Statik: 19.04.2011	ÇETİN AYDIN	39415290126	48928	HOŞNÜDİYE MAH. İSMET İNÖNÜ 1 CADDESİ NO :29/13 ESKİŞEHİR	[İmza]
Elektrik:					
Mekanik tesisat:					
HARİTA: 19.04.2011	HASAN ÜNAL	31102158382	1717	HOŞNÜDİYE MAH. BAYRAM YERİ SOKAK NO:16/2 ESKİŞEHİR	[İmza]
ZEMİN ETÜTÜ: 19.04.2011	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	ATATÜRK CADDESİ NO:7/A ESKİŞEHİR	[İmza]

Yapı Denetimi

	98.Adı Soyadı	97.TC kimlik no	98.Oda sicil durum belge no	99.Adresi	100.Imza
Mimar	KAMİL BÜYÜKTORTOP	34210694278	9349	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Statik	ZİYA ÖZDAMAR	30010616366	20453	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Elektrik					
Mekanik Tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu

101.Kuruluşun Adı ESGEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	102.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no ZİYA ÖZDAMAR 30010616366	103.Vergi kimlik no 7710127850	105.Adres KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	106.Imza 
		104.İzin belge no ve sınıfı 379		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler

107.Gelirin Mahiyeti	108.Makbuz Tarihi	109.Makbuz No	110.Tutarı(TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	11.04.2011	A-0101642	91710,4
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri			
6.TOPLAM			91710,4

Toprak Bilgileri

111.Dolgu Miktarı(m3)	112.Kazı miktarı(m3)
113.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
114.Kullanılmayan kazının dökeceği yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

115.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BALKAN AKTAŞ İNŞAAT TEKNİKERİ 45283248770 19.04.2011	116.Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ 31627547678 19.04.2011	117.Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür İSMAIL KARAKÖSE BELEDİYE BAŞKANI 39250291630 19.04.2011	118.Onay kodu 1250104
---	---	--	--------------------------

Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

119.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BALKAN AKTAŞ İNŞAAT TEKNİKERİ 45283248770 19.04.2011	120.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ 31627547678 19.04.2011	121.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ZEKİ SAHİN ZABITA MEMURU 24007390858 19.04.2011	122.İnşaat başlama tarihi
--	--	---	------------------------------------

Vizeler

123.Vize adı	124.Kontrol tarihi	125.Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127.Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128.Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1.Toprak					
2.Zemin aplikasyon					
3.Temel					
4.Bodrum					
5.Subasman					
6.Kat					
7.Çatı					
8.Su yalıtımı					
9.İstı yalıtımı					
10.Kanalizasyon/Fosseptik					
11.Mekanik tesisat					
12.Elektrik/İletişim tesisatı					

129. Diğer Hususlar

SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş. KÜME EVLERİ, 1 DIŞ KAPI NUMARALI BINANIN 1 ,2 ,3 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 3 İÇ KAPI)

YAPI RUHSATI

1205252

1. Ruhsat Veren Kurum: İNÖNÜ BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi 12.05.2011	10. Ruhsat no 2011/4	11. İlk ruhsat tarihi 19.04.2011	12. İlk ruhsat no 2011/03
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: ESKİŞEHİR İlçe: İNÖNÜ		☐ 1. Yeni Yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 4. Ek Bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat İlavesi ☐ 14. Mekanik Tesisat ☒ 6. İlave ☐ 15. Elektrik Tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim Değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat Duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe Duvarı ☐ 19.		13. İmar planı onay tarihi 03.10.2010	14. İmar durumu tarihi 08.03.2011	15. İmar durumu no 2011/04	16. Zemin etüdü onay tarihi ...
Bucak: Köy: Belediye: İNÖNÜ BELEDİYESİ		Mahalle: İSMETPAŞA Mahalle tanıtım kodu: 4		17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı FABRİKA SAHASI	19. Parselin alanı(m2) 434007
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köme adı: SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş.		Cadde/Sokak tanıtım kodu: 54 Dış kapı no: 1		20. Tapu tescil belgesi veren kurum İNÖNÜ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 01.03.2011	22. Tapu tescil belgesi no 206
Site adı: Mevki adı:		3. Pafta No: 39		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi
4. Ada No: 5. Parsel No: 12283		6. Blok No: 7. Bağimsız bölüm no: 2		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 12.05.2016			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, Ünvanı, TC kimlik no SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş. 14270422226		32. Adı soyadı, Ünvanı, TC kimlik no FATİH İNŞAAT AMBALAJ OLUKLU MUKAVVA TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. 34754128352		43. Adı soyadı, Ünvanı ÇETİN AYDIN	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER		33. Oda sicil no 405578		44. TC kimlik no 39415290126	
29. Vergi kimlik no 7610037302		34. Oda sicil durum belge no 16995		45. Oda sicil durum belge no 48928	
30. Adres CİHANUMA MAH. BARBOROS BULVARI FARUK CANİTEZ SOKAK NO:8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL.		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı İKİTELLİ		46. Sigorta sicil no 0	
31. İmza		36. Vergi kimlik no 3850143547		47. Sözleşme tarihi 03.05.2011	
		37. Sigorta sicil no 0		48. Sözleşme no 2	
		38. Sözleşme tarihi 07.12.2010		49. Adres HOŞNUDIYE MAH. İSMET İNÖNÜ 1 CADDESİ NO :29/13 ESKİŞEHİR	
		39. Sözleşme no 1		50. İmza	
		40. Yapı müteahhidi yetki belge no 113707			
		41. Sicile esas adres O.S.B GİYİM SANAYİ YAPI KOOP. 3. ADA A BLOK NO:109 İKİTELLİ / İSTANBUL			
		42. İmza			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağimsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m2)
(12511) Fabrika binası	0	11935
Toplam (12511) Fabrika binası		11935

Yapı ile İlgili Özellikler

54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağimsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2)	58. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	11935	26727
59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağimsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi(daire) sayısı	62. Toplam taban alanı(m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1	1	11935	26727
64. Yapının yol kotu altı sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı	
	1	1		
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70. Yapının toplam yüksekliği(m)	71. İlave kat yüksekliği(m)	
	9,74	9,74		
72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (TL)	75. Yapının maliyeti (TL)	76. Yapının arsa değeri(TL)
2	B	297	7937919	15190245
			77. Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)
			23128164	3544695

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma sistemi		85. Tesisatlar		86. Ortak Kullanım Alanları		87. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☒ 7. YOK		☒ 1. Jantma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pissu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ Komürük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.		☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığılma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma	
80. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi		81. Sıcak Su Temin Şekli		82. Sıcak Su Yakıt Cinsi		88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☒ 9. YOK		☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kollektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.		☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☒ 8. Halit ☐ 9.	
83. İçme suyu ☐ 1. Şehir suyu ☒ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☒ 2. Fosseptik						89. Döşeme	
						☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Aamolen ☐ 4. Ahşap ☒ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6.	

Yapı Projeleri

90. Onay tarihi 09.05.2011	91. Adı soyadı AYDIN KÖSE	92. TC kimlik no 21661979078	93. Oda sicil durum belge no 23835	94. Adresi CUMHURİYE MAH. TERSEL SOKAK ATA İŞ MERKEZİ KAT:4 /10 ESKİŞEHİR	95. İmza
Statik 09.05.2011	HASAN DOĞAN	39502197208	49860	ATATÜRK BULV. GÖKÇE APT. NO:153/B ESKİŞEHİR	
Elektrik 09.05.2011	ALKAN ULUKOCA	45304104146	27357	DELİKLİTAŞ MAH. AVAR SOK. NO:2/B ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat 09.05.2011	HASAN YAZICI	30067597984	46849	CUMHURİYET MAH. CENGİZ TOPEL CAD. NO:48/A ESKİŞEHİR	
HARİTA 09.05.2011	HASAN ÜNAL	31102158382	1717	HOŞNUDIYE MAH. BAYRAM YERİ SOKAK NO:16/2 ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜDÜ 09.05.2011	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	ATATÜRK CADDESİ NO:7/A ESKİŞEHİR	

Yapı Denetimi

	96. Adı Soyadı	97. TC kimlik no	98. Oda sicil durum belge no	99. Adresi	100. İmza
Mimar	KAMİL BÜYÜKTORTOP	34210694278	9349	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Statik	ZİYA ÖZDAMAR	30010616366	20453	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Elektrik	MUSTAFA AYSU	28669646322	4610	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat	İSMET ÖZGÜLER	29260627420	31890	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	

Yapı Denetim Kuruluşu

101. Kuruluşun Adı ESGEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no ZİYA ÖZDAMAR 30010616366	103. Vergi kimlik no 7710127850	105. Adres KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR Bayındırlık Bak. Beige No:379 İ.İnönü Cd. Köprübaşı İş Hanı Kat:3 No:319 ESKİŞEHİR Tel:232 02 84 Yunusemre VD:771 012 7850	106. İmza
---	---	------------------------------------	---	---------------

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler

107. Gelirin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz No	110. Tutarı (TL)
1. Yol-kanal harcı			
2. Bina inşaatı harcı	09.05.2011	A-0102390	79604
3. Otopark bedeli			
4. Ceza			
5. Diğerleri			
6. TOPLAM			79604

Toprak Bilgileri

111. Dolgu Miktarı(m3)	112. Kazı miktarı(m3)
113. Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
114. Kullanılmayan kazının döküleceği yer FABRİKASI SAHASINA	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BALKAN AKTAŞ İNŞAAT TEKNİKLERİ 45283248770 09.05.2011	116. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ 31627547678 09.05.2011	117. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, maddesi İSMAİL KARAKÖSE BELEDİYE BAŞKANI 39250291630 09.05.2011	118. Onay kodu 1271906
---	--	---	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

119. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BALKAN AKTAŞ İNŞAAT TEKNİKLERİ 45283248770 09.05.2011	120. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ YILMAZ İNŞAAT MÜHENDİSİ 31627547678 09.05.2011	121. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ZEKİ ŞAHİN ZARİTA MEMURU 24007390658 09.05.2011	122. İnşaat başlama tarihi ...
--	---	--	-----------------------------------

Vizeler

123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin aplikasyon					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fosseptik					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik/İletişim tesisatı					

129. Diğer Hususlar

SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş. KÜME EVLERİ, 1 DIŞ KAPI NUMARALI BINANIN 1 ,2 ,3 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 3 İÇ KAPI)

1325106

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum: İNÖNÜ BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi 14.08.2011	10. Ruhsat no 2011/10	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: ESKİŞEHİR İlçe: İNÖNÜ		☒ 1. Yeni Yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek Bina ☐ 5. Kat İlavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 19.		13. İmar planı onay tarihi 03.10.2010	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
Bucak: KÖY: Mahalle: İSMETPAŞA Mahalle tanıtım kodu: 4		☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 13. Fosseplik ☐ 14. Mekanik Tesisat ☐ 15. Elektrik Tesisatı ☐ 16. Isım Değişikliği ☐ 17. İnatat Duvarı ☐ 18. Bahçe Duvarı		17. Parselasyon plan onay tarihi	18. Parselin kullanma amacı FABRİKA BİNASI BİNASI		19. Parselin alanı(m2) 434007
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş.		20. Tapu tescil belgesi veren kurum İNÖNÜ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 12.05.2011	22. Tapu tescil belgesi no 487		
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 54 Dış kapı no: 1 - -5		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 14.08.2016	
Site adı: Mevki adı:		27. Bağımsız bölüm no:					
3. Pafta No: 39	4. Ada No:	5. Parsel No: 13058	6. Blok No:				

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no SERANİT GRANİT SERAMİK SAN. VE TİC.A.Ş. 14270422226		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no FTH FATİH İNŞAAT TURZ. SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 34754128352		43. Adı soyadı, ünvanı GÖKHAN ELİBÜYÜK	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER		33. Oda sicil no 405578		44. TC kimlik no 37507353902	
29. Vergi kimlik no 7610037302		34. Oda sicil durum belge no 16995		45. Oda sicil durum belge no 71948	
30. Adres CİHANUMA MAH. BARBOROS BULVARI FARUK ÇANİREZ SOKAK NO:8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı İKİTELLİ		46. Sigorta sicil no	
31. İmza		36. Vergi kimlik no 3850143547		47. Sözleşme tarihi	
32. Site adresi O.S.B. GİYİM SANAYİ YAPI KOOP. 3. ADA A BLOK NO:109 İKİTELLİ/İSTANBUL		37. Sigorta sicil no 0		48. Sözleşme no	
33. Sözleşme tarihi 07.12.2010		38. Sözleşme no 3		49. Adres HOŞNUDIYE MAH. CENGİZ TOPEL CAD. NO:49/B ESKİŞEHİR	
34. Sözleşme tarihi 07.12.2010		39. Sözleşme no 3		50. İmza	
35. Sözleşme no 3		40. Yapı müteahhidi yetki belge no 113707			
36. Sözleşme no 3		41. Sözleşme tarihi 07.12.2010			
37. Sözleşme no 3		42. İmza			
38. Sözleşme no 3		43. Sözleşme tarihi 07.12.2010			
39. Sözleşme no 3		44. Sözleşme no 3			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler					
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m2)	54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2)	58. Yapı inşaat alanı(m2)	
(12511) Fabrika binası	1	13815	1	1		13815	13815	
			59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi(daire) sayısı	62. Toplam taban alanı(m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı(m2)	
			1	1		13815	13815	
			64. Yapının yol kotu altı sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı		
			1	1	1			
			68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70. Yapının toplam yüksekliği(m)	71. İlave kat yüksekliği(m)		
			6,27	6,27	6,27			
Toplam (12511) Fabrika binası	1	13815	72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (TL)	75. Yapının maliyeti (TL)	76. Yapının arsa değeri(TL)	
			2	B	297	4103055	4620000	
						77. Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)	
						8723055	4103055	

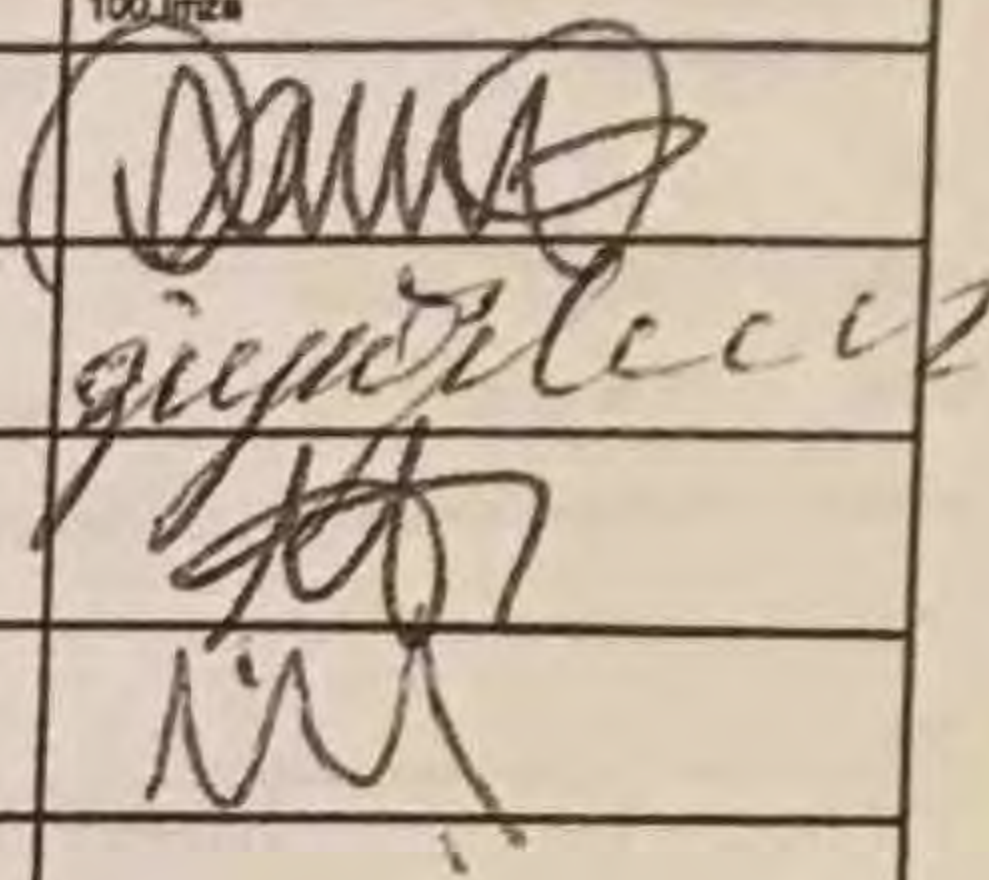
Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma sistemi		85. Tesisatlar		86. Ortak Kullanım Alanları		87. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☒ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.		☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Plasu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.		☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdelli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdelli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kama	
80. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi		81. Sıcak Su Temin Şekli		82. Sıcak Su Yakıt Cinsi		88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
☐ 1. Kan yakor ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.		☐ 1. Termoston ☐ 2. Şofben ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş kolektörü ☐ 7. Kombi ☐ 8. Kızıl Yakıt ☐ 9.		☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kızıl Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif ☐ 9.	
83. İçme suyu ☐ 1. Şehir suyu ☒ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseplik		84. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☒ 2. Fosseplik		89. Döşeme		☐ 1. Plak Kriş ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6.	

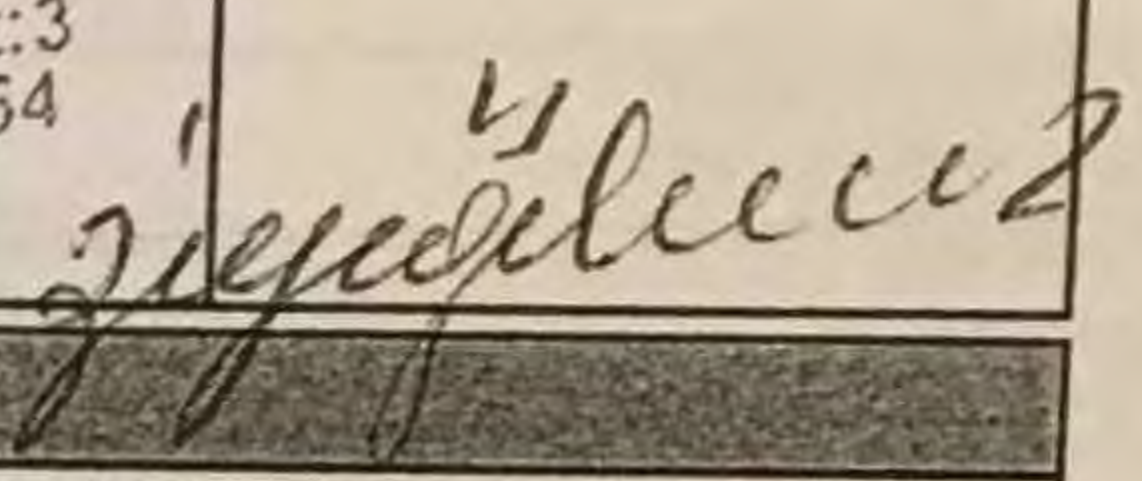
Yapı Projeleri

90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no	94. Adresi	95. İmza
Mimar 11.08.2011	AYDIN KÖSE	21661979078	P.001146	CUMHURİYET MAH. TERSEL MAH. ATA İŞ MERKEZİ KAT :4/10 ESKİŞEHİR	
Statik 11.08.2011	ÇETİN AYDIN	39415290126	26.1391	HOŞNUDIYE MAH. İ.İNÖNÜ CAD. NO:29/13 ESKİŞEHİR	
Elektrik 11.08.2011	ALKAN ULUKOCA	45304104146	916	DELİKLİTAŞ MAH. AVAR SOKAK NO:2/B ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat 11.08.2011	HASAN YAZICI	30067597984	46849	HOŞNUDIYE MAH. CENGİZ TOPEL CAD. NO:49/B ESKİŞEHİR	
	HASAN ÜNAL	31102158382	1717	HOŞNUDIYE MAH. BAYRAM YERİ SOKAK NO:16/2 ESKİŞEHİR	
	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	ATATÜRK CADDESİ NO:7/A ESKİŞEHİR	

Yapı Denetimi

	96.Adı Soyadı	97.TC kimlik no	98.Oda sicil durum belge no	99.Adresi	100.Imza
Mimar	KAMİL BÜYÜKTORTOP	34210694278	9349	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Statik	ZİYA ÖZDAMAR	30010616366	20453	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Elektrik	MUSTAFA AYSU	28669646322	4610	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat	OSMAN NİHAT BİLİCİ	22282860134	15768	KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR	

Yapı Denetim Kuruluşu

101.Kuruluşun Adı ESGEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	102.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no ZİYA ÖZDAMAR 30010616366	103.Vergi kimlik no 7710127850	104.İzin belge no ve sınıfı 379	105.Adres KÖPRÜBAŞI İŞHANI K:3/319 ESKİŞEHİR Bayındırlık Bak. Belge No:379 Linönü Cd. Köprübaşı İşhanı Kat:3 No:319 ESKİŞEHİR Tel:232 02 54 Yunussemre VD: 771 612 7850	106.Imza 
--	--	-----------------------------------	------------------------------------	--	--

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler

107.Gelirin Mahiyeti	108.Makbuz Tarihi	109.Makbuz No	110.Tutarı(TL)
.Yol-kanal harcı	...		
Bina inşaatı harcı	11.08.2011	A-0105651	92146,05
Otopark bedeli	...		
Ceza	...		
Diğerleri	...		
TOPLAM			92146,05

Toprak Bilgileri

111.Dolgu Miktarı(m3)	112.Kazı miktarı(m3)
113.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
114.Kullanılmayan kazının döküleceği yer	

194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

116.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İ. KAN AKTAŞ ŞAAT TEKNİKLERİ 283248770 08.2011	118.Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM CANER PERSONEL ŞEFİ 34177460732 11.08.2011	117.Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür H.HÜSEYİN AÇIKEL BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ 31126562400 11.08.2011	118.Onay kodu 1383140
---	---	---	--------------------------

İnşaat Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İ. KAN AKTAŞ ŞAAT TEKNİKLERİ 283248770 08.2011	120.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM CANER PERSONEL ŞEFİ 34177460732 11.08.2011	121.Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ZEKİ ŞAHİN ZARFI MEMURU 24007390858 11.08.2011	122.İnşaat başlama tarihi ...
--	--	--	----------------------------------

Vizeler

Vize adı	124.Kontrol tarihi	125.Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127.Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128.Onaylayanın adı, soyadı, imzası
pratik	...				
min. aplikasyon	...				
mel	...				
drum	...				
tasman	...				
	...				
	...				
	...				
malitimi	...				
alıtımı	...				
malizasyon/Fosseptik	...				
kanik tesisat	...				
elektrik/İletişim tesisatı	...				

Diğer Hususlar

İT GRANİT SERAMİK SANAYİ TİCARET A.Ş. KÜME EVLERİ, 1 - 5 DIŞ KAPI NUMARALI BINANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
AM : 1 İÇ KAPI