



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**ESKİŞEHİR  
ODUNPAZARI  
2014\_HALGGYO\_134**

**“ DEĞERLEME RAPORU ”**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	20
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	20
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	20
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
8.	SONUÇ.....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	:	KONUT + TİCARİ PROJE DEĞERLEME
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	:	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m <sup>2</sup> , E:9.811,01 m <sup>2</sup> dir.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	05.12.2014
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	:	<b>KDV HARİÇ TOPLAM: 47.395.494,01. TL</b> <b>KDV DAHİL TOPLAM: 48.954.660,31. TL</b>

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**RAPORUN TARİHİ** : 10.12.2014

**RAPORUN NUMARASI** : 2014\_134

**DEĞERLEME TARİHİ** : 05.12.2014

**DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 03.12.2014

**RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m<sup>2</sup>, E:9.811,01 m<sup>2</sup> olan taşınmaz üzerine yapılacak Konut Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYAN** : **Ali TOPSAKAL**  
SPK Lisans NO:400920  
Değerleme Uzmanı

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Doğan ÖZAYDIN**  
SPK Lisans No: 401148  
Harita Mühendisi

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 2014-HALKGYO-134 Rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŐİRKETİN UNVANI</b>	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ő.
<b>ŐİRKETİN ADRESİ</b>	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: HALK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
<b>MÜŐTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İŐ bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, MüŐteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### ESKİŞEHİR İLİ



Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin Kuzeybatı bölgesinde yer alır. Kuzeyden Karadeniz, Kuzeybatıdan Marmara, Batı ve Güneybatıdan da Ege coğrafi bölgeleri ile komşudur. Eskişehir, Güneyden Afyon, Güneydoğudan Konya, Doğudan ve Kuzeyden Ankara, Kuzeybatıdan Bolu, Batıdan Bilecik ve Kütahya illeri tarafından çevrelenmiştir. Yüzölçümü 13.652 km<sup>2</sup> dir.

Merkez ilçe dahil 13 ilçesi, 3 bucağı, 2 si Büyükşehir alt Belediyesi olmak üzere 32 Belediyesi ve 369 köyü vardır. Belediye sınırları içerisindeki mahalle sayısı ise 182 ' dir. 2010 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu 764.584 kişidir. Şehir merkezi nüfusunun yaklaşık 650.000 kişi olduğu Eskişehir'de köy ve ilçelerdeki nüfus ise yaklaşık 125.000 civarındadır. Bu yüzdendir ki Eskişehir'deki şehir merkezi gelişimi ilçelere yansımamıştır.

Şehirdeki sanayi yatırımlarının büyük bölümü 32 milyon metrekarelik Organize Sanayi Bölgesinde planlı bir şekilde gerçekleşmiştir. 228 firma bu bölgede faaliyet göstermektedir. Ayrıca proje aşamasında 57 firma bulunmaktadır. OSB'nin dışında Muttalıp Bölgesinde, Bursa yolu üzerinde Baksan Sanayi Sitesinde ve Organize Sanayi Bölgesi karşısındaki (EMKO, Taksan, Oto Galerileri) sitelerinde küçük ve orta boy işletmeler yer almaktadır.

Eskişehir eğitim seviyesi yüksek bir İl' dir. Okuma yazma oranı % 95, İlköğretimde okullaşma oranı % 100 dür. Kadın okur-yazar oranı ise % 89 dur. Ankara, İstanbul ve İzmir dışında 2 tane Üniversiteye sahip olan tek İl durumundadır. Eskişehir'de, Anadolu ve Osmangazi Üniversiteleri bulunmaktadır.

#### ODUNPAZARI İLÇESİ

**Konumu:** Odunpazarı İlçesi deniz seviyesinden 869 metre yüksektedir. Coğrafi konumu 39.758888 enlem ve 30.525833 boylamdır.

Odunpazarı Kuzey ve Batıda Tepebaşı İlçesiyle, Güneyde Kütahya İli, Seyitgazi ve Mahmudiye İlçeleriyle, Doğuda ise Alpu İlçesiyle sınırlıdır.

İlçenin en önemli yeryüzü şekli Türkiye'nin de en önemli akarsularından biri olan Sakarya Nehri'nin kolu Porsuk Çayıdır.

#### **Nüfus:**

Odunpazarı İlçesi 2010 nüfus sayımına göre toplam nüfusu 358.713 kişidir.

## 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

**Türkiye Orta Vadeli Programı:** 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Ödemeler Dengesi:** Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

**Kapasite Kullanım Oranı:** Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

**Türkiye'nin Kredi Notu:** Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

## Yapı İzin İstatistikleri:

### Yapı İzin İstatistikleri Ocak - Eylül 2013!

#### Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %9,3 arttı

2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %13,4, yüzölçümü %9,3, değeri %13,8, daire sayısı %10,8 oranında arttı.

2013 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 120 029 711 m<sup>2</sup> iken; bunun 69.937.388 m<sup>2</sup>'si (%58,3) konut, 30 648 571 m<sup>2</sup>'si (%25,5) konut dışı ve 19 443 752 m<sup>2</sup>'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Ruhsatı, Ocak - Eylül Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Dokuz Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	83 319	73 494	67 727	13,4	8,5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	120 029 711	109 802 833	82 301 827	9,3	33,4
Değer (TL)	85 834 445 349	75 422 817 695	53 097 203 585	13,8	42,0
Daire Sayısı	591 014	533 221	431 240	10,8	23,6

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %29,1 arttı

2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %24,4, yüzölçümü %29,1, değeri %36,8, daire sayısı %31,2 oranında arttı.

2013 yılının ilk dokuz ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapıların yüzölçümü 92 392 922 m<sup>2</sup> iken; bunun 57 293 622 m<sup>2</sup>'si (%62,0) konut, 22 474 378 m<sup>2</sup>'si (%24,3) konut dışı ve 12 624 922 m<sup>2</sup>'si (%13,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



## Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak - Eylül Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Dokuz Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	80 883	64 994	69 984	24,4	-7,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	92 392 922	71 546 958	74 923 734	29,1	-4,5
Değer (TL)	64 841 905 805	47 403 469 399	46 903 119 779	36,8	1,1
Daire Sayısı	490 990	374 138	392 663	31,2	-4,7

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

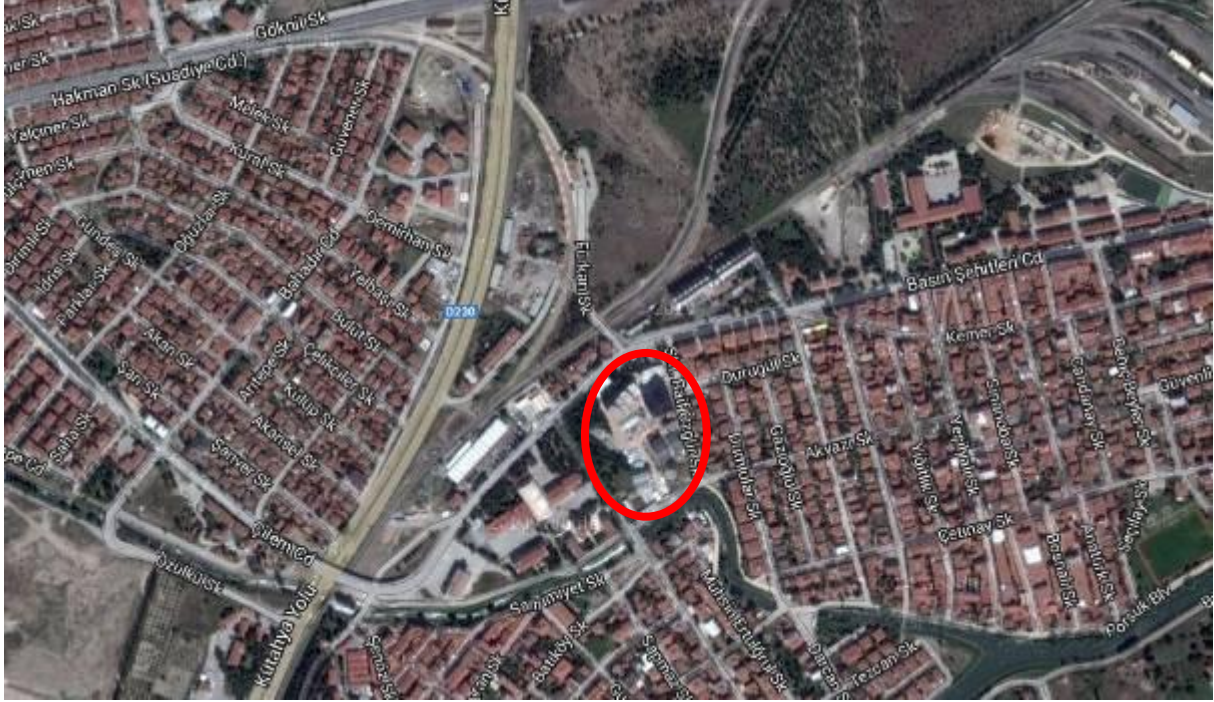
## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapuda Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m<sup>2</sup>, E:9.811,01 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ARSA niteliğine sahip, parseldir. (eski 89 ve 90 parsellerde kayıtlıdır). Taşınmaz, Basın Şehitleri Caddesi, No:331 posta adresinde (eski Erden Şekerleme Fabrikası) yer almaktadırlar.

Eskişehir, Osmangazi Mahallesi şehir merkezinin batısında yer almaktadır. M.Kemal Atatürk Caddesi'nde Eskişehir Tren Garı istikametinde ilerlerken Kızılcıklı Mahmut Pehlivan Caddesi ışıklı kavşağından sola doğru Porsuk Bulv. 'na dönlür. Bu yolun takibinde bir süre sonra Basın Şehitleri Caddesi ile birleşir ve bu isimle devam eder. Cadde üzerinde sırası ile Vali Ali Fuat Güven Caddesi ışıklı kavşağı, Fatih Anadolu Lisesi (sağda), Anadolu Üniversitesi Porsuk Meslek Yüksek Okulu (sağda) ve T.M.O. Siloları (sağda) geçildikten sonra, taşınmazlar solda Erden Şekerleme Fabrikası girişi ile bulunur.

Taşınmazın bulunduğu semt Eskişehir'in konut bölgelerindedir. Eskiden tek katlı bahçeli binaların bulunduğu mahallede son 10 yıl içerisinde arka sokaklarda 3-4 katlı konut, cadde üzerinde ise alt katları iş yeri olan 6-7 katlı apartmanlar yapılmıştır. Yapılaşma ayrık nizamda olduğundan, konut için tercih edilen ve çok sayıda okulun da yer aldığı bölgelerdedir. Ayrıca yeni açılan üst geçit sayesinde Basın Şehitleri Caddesi'nin Çevre Yolu bağlantısındaki trafik problemi de aşılmıştır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Eskişehir Valiliği	2.500 m	Çevreyolu Kütahya-Bursa kavşağı	1.300 m
Kütahya Yolu	250 m	Atatürk Caddesi-Şair Fuzuli Caddesi birleşimi	2.400 m
Tren İstasyonu			2.200 m

## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m<sup>2</sup>, E:9.811,01 m<sup>2</sup> olup tapuda ARSA niteliğine sahiptir.
- Parsel, eski 1452 ada 89 ve 90 parsellerinin tevhid işleminden ortaya çıkmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı oluşturan eski 1452 ada 89 ve 90 parseller üzerinde, eski ve kullanılmaz vaziyette fabrika yapıları tevhid esnasında yıkıldığından taşınmaz üzerinde artık yapı bulunmamaktadır.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, Y:9.811,21, E:9.811,01 m<sup>2</sup> dir. (Eski parsellerin yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m<sup>2</sup>, 90 parsel için 4.360 m<sup>2</sup> 'dir.)
- Topografyaları düz olup, jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapılar fiziksel ömrünü tamamlanmış ve kullanılmaz durumda olduklarından yıkılmışlardır. Taşınmaz üzerinde yapı inşaatları devam etmektedir.

### 5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

## EK 1 - FOTOĞRAFLAR

## 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

#### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	:	OSMANGAZİ
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	20 M- 1A
ADA NO	:	Y:13124 E:1452
PARSEL NO	:	Y:1 E:110
YÜZÖLÇÜMÜ	:	Y:9.811,21 E:9.811,01 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVMIYE NO	:	Y:7305 E:7080
CİLT NO	:	23
SAHİFE NO	:	2207
EDİNİM TARİHİ	:	Y:21.03.2014 E:13.12. 2012 (eski 24.01.2012)
EDİNİM SEBEBİ	:	3402 S.Y. nın 22/A Md. Gereğince yenilemenin tescili
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. -TAM
TAPU CİNSİ	:	ARSA tapusu

#### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR**

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 10.12.2014 tarihinde alınan yazılı tapu takyidat belgesine göre, taşınmaz üzerinde takyidat mevcut değildir.

#### **EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR**

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

05.12.2014 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

"Belediyede 1452 ada 110 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 ticaret alanına isabet etmektedir. Söz konusu parselin bulunduğu alanda;

- 1- Yapılacak yapının yüksekliği uçuş mania kotlarına uygun olarak belirlenecektir.
- 2- Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir.
- 3- İmar adası içinde; Konaklama Tesisi, Turizm Tesisleri, Ticaret (Alışveriş ve Yaşam Merkezi) konut birimleri ve Rezidans birimleri yer alabilecektir.

plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin imar planı örneği ekte sunulmuştur."

- 1- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı , imar mevzuatı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği ile plan notlarına uygun olarak boş arsa için imar durumu yukarıda gösterilmiştir.
- 2- Taşbaşı ve Odunpazarı Kentsel Sit Alanı İmar Planı ve Plan Notlarına uyulacaktır.
- 3- Yeni deprem yönetmeliklerine uyulacaktır.

### **5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ**

Odunpazarı Belediye arşivinde yapılan incelemelere göre 22.04.2013 tarihli A Blok 66 mesken,B blok 15 Mesken,2 Dükkan,C blok 16 Mesken,2 dükkan ve Alışveriş merkezi için Odunpazarı Belediyesince 22.04.2013 tarihli projeye göre tanzim edilmiş yapı ruhsatları, 20.08.2014 tarihinde düzenlenmiş A,B,C ve 1 bağımsız bölüm numaralı (D Blok) Alışveriş Merkezine ait yapı ruhsatları bulunmaktadır.

### **5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR**

Osmangazi Mahallesi, 1452 ada, 110 parsel ile ilgili olarak Odunpazarı Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

### **5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI**

***YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ***

Değerleme konusu parsel ARSA niteliğine sahip bir parseldir. Parsel üzerine Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Tarafından 97 mesken, 4 dükkan ve 1 adet Alışveriş merkezini kapsayan bir proje yapılmaktadır. Yapı Denetimi Parsel Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından yapılmaktadır.

### **5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

***DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ***

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir..

<p style="text-align: center;"><b>TAPU MÜDÜRLÜĞÜ</b> <b>BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Taşınmazlar; * 10.07.2007 tarihinde Halk BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, * 24.01.2012 tarihinde, 1820 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden edinilmiştir. : *13.12.2012 tarihinde, 29662 yevmiye ile değerlendirilmesi yapılan taşınmaz, TEVHİD işleminden, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Odunpazarı Belediyesi adına tescil edilmiştir. Niteliği, yapılandırılmış iken yapısız hale gelen işlemde, " arsa" olarak değiştirilmiştir. Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi almadığı ve kat irtifakı kurulmadığı belirlenmiştir. 21.03.2014 tarihinde 3402. S.Y nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili olarak kayıtlıdır.</p>
<p style="text-align: center;"><b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.</p> <p>Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 89-90 parsellerin bulunduğu alan önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 5 metre ön bahçe mesafeli A—6 nızamlı konut alanına, 5 metre ön bahçe mesafeli, A—3 nızamlı konut alanına ve park alanına isabet etmekte iken; 1/5000 ölçekli nazım imar planında Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.11.2008 tarih 21/279 sayılı kararı ile "Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir. İmar adası içinde konaklama tesisleri, turizm tesisleri, ticaret (alışveriş ve yaşam merkezi), konut birimleri ve rezidans birimleri yer alabilecektir." şeklindeki plan notu ile birlikte ticaret alanı olarak plan değişikliği onaylanmıştır.</p> <p>1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanı değişikliği esas alınmış, alandaki mevcut yapılaşma yoğunluğu da dikkate alınarak <math>E=1.60</math>, <math>h_{max}</math> serbest olacak şekilde Odunpazarı Belediye Meclisi'nin 5.06.2009 tarih ve 14/137 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2009 tarih ve 15/202 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri <math>E=3.20</math> olarak değiştirilerek tadilin onaylanmıştır. Plana yapılan itirazlar, belediye meclisinin 08.10.2009 tarih 22/234 sayılı kararı ile bölgedeki mevcut yapılaşma yoğunluğu dikkate alınarak <math>E=1.60</math> <math>H_{max}</math>=serbest olacak şekilde düzeltilerek kabul edilmiş, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2010 tarih 8/125 sayılı kararı ile <math>E=3.20</math>, <math>H_{max}</math>=serbest olarak tekrar tadilen onaylanmıştır. (1452 ada 89 ve 90 nolu parsellerin -A- ile işaretli kısımlarının kamu eline geçtiği, ifrazen -B- ile işaretli yol fazlalarını alıp 89 ve 90 nolu parsellerle tevhit işleminden sonra çekme mesafelerini taşmamak <math>E:3,20</math>'yi aşmamak (<math>H_{max}</math>: serbest) kaydı ile inşaat yapılabilir. Odunpazarı Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; konu 2 parselin yaklaşık olarak kullanılabilir alanının <math>9.725 m^2</math> kaldığı öğrenilmiştir. Değer tespiti bu net alan dikkate alınmıştır.)</p> <p>Yapılan plan değişikliğine ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesi'nde açılan davada 29.06.2010 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak konu Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiştir.</p> <p>Temyiz sürecinden sonraki gelişmeler ise 19.12.2012 tarihinde Odunpazarı Belediyesinden alınan yazılı belgeye göre ; "205 pafta, 1452 ada 89-90 parsellerin bulunduğu alanda</p>

	<p><i>mahkeme kararları doğrultusunda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.04.2012 tarih, 10/105 sayılı kararı ile E:1.60, Hmax: serbest olacak şekilde "ticaret alanı" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2012 tarih ve 200 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri E:2 olarak değiştirilerek tadilen onaylanmıştır.</i></p> <p><i>Askı süresi içinde plan değişikliğine itirazda bulunulmuş , itirazın değerlendirilmesi sonucunda mahkeme kararı ve mevcut durum dikkate alınarak Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.07.2012 tarih 17/199 sayılı kararı ile söz konusu parseller üzerinde yer alan ticaret alanının yapılaşma koşulları E:1.6, Hmax: serbest olacak şekilde tekrar düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2012 tarih ve 352 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</i></p> <p><i>Ancak yapılan plan değişikliğine askı süresi içinde tekrar itiraz edilmiş, itiraz Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.11.2012 tarih 25/281 sayılı kararı ile red edilerek 27.11.2012 tarih 13867 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmek üzere gönderilmiştir."</i></p> <p>Konu netleşmiş olup taşınmazın güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 bölümünde belirtilmektedir</p> <p>Taşınmaz tapu kaydında 13124 ada 1parcel, belediyedeki kayıtlarda 1452 ada 110 parsel olarak kayıtlıdır.</p>
--	---

#### **5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

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

Parsel üzerine A,B,C Bloklardan oluşan 97 mesken,4 dükkan ve 1 Alışveriş merkezi'den (Market) oluşan proje yapılacak olup ilgili projenin 22.04.2013 tarihli Odunpazarı Belediyesince tasdik edilmiş yasal projeye istinaden tanzim edilmiş,22.04.2013 tarihli A,B,C ve Alışveriş merkezi için düzenlenmiş yapı ruhsatları bulunmaktadır.Hali hazırda inşaat çalışmaları parsel üzerinde devam etmektedir.

#### **EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER**

#### **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI**

##### **6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## **6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

## **6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Eskişehir gelişen bölgesinin BATIKENT tarafı olması ve taşınmazın bulunduğu merkez içerisinde yeni projelerin olmayışından kaynaklı sinerji eksikliği.

### **➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Ana ulaşım yollarına yakın merkezi bir noktada yer alması,
- Sosyo-ekonomik olarak orta, orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği tercih edilen mahallede konumlu olması,
- Parsel alanlarının nitelikli konut projesi yapımına elverişli olması,
- Alt yapısının tam ve ulaşım imkânlarının iyi olması.
- İmar durumunun netleşmiş olması

## **6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değer tespitinde, taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiş olup, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

## **6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI**

Değerleme konusu parselin değer tespiti için yapılan piyasa araştırması aşağıdaki gibidir. Piyasa araştırmasında, yakın bölgedeki boş arsa değerleri ve proje geliştirmeye uygun arsa değerleri araştırılmıştır.

Değerlemesi yapılan söz konusu boş parseller üzerinde bir proje geliştirme söz konusu olacağından, olası projeden hareketle arsaya ödenebilecek boş arsa değeri, "arsa artık yöntemi kullanılarak" gelir yöntemi başlığı altında analiz edilmiştir. Bu hesaplamalarda, satış gelirlerini tahmin edebilmek amacıyla bölgedeki ticaret/perakende ve konut satış bedelleri incelenmiştir.

Ana cadde üzerinde konumlu olan 89-90 parsellerin çevresindeki yerleşik dokunun, bitişik nizam ve yapıların üst katlarında konut, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

### **İŞYERİ EMSALLERİ:**

#### **EMSAL 1 Gülşah Tiryaki Gayrimenkul**

0 (222) 225 25 75 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 80 m<sup>2</sup> zemin bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 2 Niş Emlak 0 (222) 231 10 54 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 270 m<sup>2</sup> zemin kat işyeri için 600.000 TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 3 RENTAMAX GAYRİMENKUL 0 (222) 340 04 44 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 276 m<sup>2</sup> zemin bulunan işyeri için 550.000 TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 4 METROPOL GAYRİMENKUL 0 (222) 221 15 40 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 125 m<sup>2</sup> zemin 75 m<sup>2</sup> bodrum bulunan işyeri için 450.000 TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 5 Hcy İnşaat Gayrimenkul**

0 (222) 322 95 95 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 230 m<sup>2</sup> zemin kat alanı bulunan işyeri için 500.000 TL istenilmektedir.

### **KONUT EMSALLERİ**

#### **EMSAL 1 EVİVA GAYRİMENKUL 0 (222) 330 30 99 SATILIK DAİRE**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 3+1 160m<sup>2</sup> kombili, 1. katta bulunan daire için 345.000TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 2 Savaş Emlak Gayrimenkul**

0 (222) 322 88 08 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 150 m<sup>2</sup> kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 360.000TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 3 TURYAP 0 (222) 226 07 07 SATILIK DAİRE**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 170 m<sup>2</sup> kombili ara katta bulunan daire için 425.000TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 4 EMRE TEMİZTAŞ EMLAK 0 (222) 219 31 21 SATILIK DAİRE**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 3+1 170 m<sup>2</sup> kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 425.000TL istenilmektedir.

#### **EMSAL 5 KARTAL İNŞAAT 0 (532) 278 42 69 SATILIK DAİRE**

Taşınmaza yakın bir konumda(Sümer Mah) 350 m<sup>2</sup> 5+1 kombili villa için 700.000TL istenilmektedir.



## **ARSA EMSALLERİ**

### **EMSAL 1 VİAL EMLAK: 0 (222) 221 77 44 SATILIK ARSA**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 235 m<sup>2</sup> Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 330.000 TL bedelle satılık

### **EMSAL 2 ESSE GYD: 0 (222) 221 92 92 SATILIK ARSA**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 273 m<sup>2</sup> Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 220.000 TL bedelle satılık olduğu,

### **EMSAL 3 TURİYAP 0 (222) 226 07 07 SATILIK ARSA**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 506 m<sup>2</sup> çift cepheli Z+3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 390.000 TL bedelle satılık olduğu,

### **EMSAL 4 EVİVA GAYRİMENKUL 0 (222) 330 30 99 SATILIK ARSA**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 600 m<sup>2</sup> Bitişik Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 570.000 TL bedelle satılık olduğu, Bilgileri alınmıştır.

## **ESKİŞEHİR'in büyüme/gelişim şekli ve gayrimenkul değerleri:**

Eskişehir gelişim açısından Eskişehir çevre yolu tarafında Batıkent mahallesine doğru gelişim göstermektedir. Özellikle son 5 yıl içerisinde bu bölgede site tarzında havuzlu ve havuzsuz yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki arsa birim fiyatları **750 TL/m<sup>2</sup>-900 TL/m<sup>2</sup>** arasında değişmektedir. Bölgedeki mesken fiyatları **2.200 TL/m<sup>2</sup> - 4.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında değişmektedir.

Son yıllarda, Eskişehir'de öğrenci potansiyeli fazla olduğu için, Üniversiteye yakın noktalarda 1+1 apart tarzı yapılaşmaların arttığı ve 35 m<sup>2</sup>- 50 m<sup>2</sup> arasındaki apart meskenlerin birim fiyatlarının 2.500 TL/m<sup>2</sup> ile 3.750 TL/m<sup>2</sup> arasında gerçekleştiği gözlemlenmektedir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede site tarzı yapılaşmalar bulunmamakla beraber, daha çok ayrık nizamda yapılmış 3-6 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Bu bölgedeki meskenlerin birim fiyatları 1.800 TL/m<sup>2</sup>- 2.250 TL/m<sup>2</sup> arasında satıldığı gözlemlenmektedir.

## **6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**

### **6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazın net alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır. Net yüzölçümleri üzerinden 780 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda hesaplanmıştır

$$9811,21 \text{ m}^2 \times 780 \text{ TL/m}^2 = 7.652.744 \text{ TL} \sim 7.653.000 \text{ TL}$$

### **6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalarda yatırım maliyetinin tespitine yönelik dolaylı olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerine yapılacak olan 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezi için aşağıda maliyet yöntemi ile hesaplama yapılmıştır

## A BLOK

	DAİRE NO	KAT	TİP	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
A BLOK	1	ZEMİN	2+1	KD	108,20			108,20	156,77
	2	ZEMİN	2+1	GD	93,20			93,20	134,29
	3	ZEMİN	3+1	GB	119,50			119,50	174,42
	4	ZEMİN	2+1	KB	100,50			100,50	144,92
	5	1	3+1	KD	117,15	32,75		149,90	209,77
	6	1	3+1	GD	111,55	38,40		149,95	198,06
	7	1	3+1	GB	112,90	22,85		135,75	190,95
	8	1	3+1	KB	115,80	24,40		140,20	198,48
	9	2	3+1	KD	117,15	32,25		149,40	211,66
	10	2	3+1	GD	111,55	32,75		144,30	195,33
	11	2	3+1	GB	112,90	21,10		134,00	188,28
	12	2	3+1	KB	115,80	24,75		140,55	200,24
	13	3	3+1	KD	117,15	32,30		149,45	213,79
	14	3	3+1	GD	111,55	31,35		142,90	192,93
	15	3	3+1	GB	112,90	19,30		132,20	186,35
	16	3	3+1	KB	115,80	25,10		140,90	169,55
	17	4	3+1	KD	117,15	32,35		149,50	215,82
	18	4	3+1	GD	111,55	26,60		138,15	190,36
	19	4	3+1	GB	112,90	16,40		129,30	184,32
	20	4	3+1	KB	115,80	29,90		145,70	205,30
	21	5	2+1	KD	100,95	33,20		134,15	188,27
	22	5	2+1	GD	95,40	19,30		114,70	159,17
	23	5	3+1	GB	112,25	16,35		128,60	185,30
	24	5	3+1	KB	115,00	32,10		147,10	211,06
	25	6	3+1	KD	117,15	30,80		147,95	213,69
	26	6	3+1	GD	111,55	21,75		133,30	188,15
	27	6	3+1	GB	112,90	19,15		132,05	185,70
	28	6	3+1	KB	115,80	32,70		148,50	206,75
	29	7	3+1	KD	117,15	29,80		146,95	209,87
	30	7	3+1	GD	111,55	22,40		133,95	188,93
	31	7	3+1	GB	112,90	23,00		135,90	188,93
	32	7	3+1	KB	115,80	31,60		147,40	205,38
	33	8	2+1	KD	100,95	24,80		125,75	177,84
	34	8	2+1	GD	95,35	19,35		114,70	160,79
	35	8	3+1	GB	112,25	24,70		136,95	194,77
	36	8	3+1	KB	115,00	28,30		143,30	206,90
	37	9	3+1	KD	117,15	26,40		143,55	201,87
	38	9	3+1	GD	111,55	26,60		138,15	190,25
	39	9	3+1	GB	112,90	26,20		139,10	195,40
	40	9	3+1	KB	115,80	27,60		143,40	202,88
	41	10	3+1	KD	117,15	23,90		141,05	202,68
	42	10	3+1	GD	111,55	22,25		133,80	186,52
	43	10	3+1	GB	112,90	28,30		141,20	194,18
	44	10	3+1	KB	115,80	32,00		147,80	206,22
	45	11	2+1	KD	100,95	22,45		123,40	178,30
	46	11	2+1	GD	95,40	15,00		110,40	157,18
	47	11	3+1	GB	112,25	23,40		135,65	193,72
	48	11	3+1	KB	115,00	31,90		146,90	210,35
	49	12	3+1	KD	117,15	31,05		148,20	210,68
	50	12	3+1	GD	111,55	20,55		132,10	185,19
	51	12	3+1	GB	112,90	19,95		132,85	187,71
	52	12	3+1	KB	115,80	28,85		144,65	208,77
	53	13	3+1	KD	118,50	31,00		149,50	214,61
	54	13	3+1	GD	115,30	19,65		134,95	184,53
	55	13	3+1	GB	112,90	19,20		132,10	184,53
	56	13	3+1	KB	115,80	33,60		149,40	210,13
	57	14	1+1	KD	54,10	24,80		78,90	113,42
	58	14	1+1	GD	51,85	11,15		63,00	98,00
	59	14	3+1	GB	133,55	9,90	4,05	147,50	205,11
	60	14	3+1	KB	135,30	9,90	4,20	149,40	211,18
	61	15	3+1	KDB	148,55	0,05		148,60	247,21
	62	15	3+1	GDB	136,60	6,40	4,95	147,95	226,59
	63	16	2+1	DKB	108,00	21,10	9,90	139,00	217,74
	64	16	2+1	GDB	111,20	16,30	5,75	133,25	208,11
	65	17	1+1	DKB	64,10	4,05	12,95	81,10	158,87
	66	17	1+1	GDB	60,00	11,25	7,60	78,85	151,68

## B BLOK

	DAİRE NO	KAT	TİP	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
B BLOK	1	1	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	2	1	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	3	2	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	4	2	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	5	3	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	6	3	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	7	4	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	8	4	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	9	5	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	10	5	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	11	6	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,00
	12	7	4+1 D	KD	144,75			144,75	194,47
	13	7	4+1 D	GD	138,10	11,80		149,90	209,40
	14	8	4+1 D	KDB	142,15			142,15	210,39
	15	8	4+1 D	GDB	141,65	4,90		146,55	211,89

## C BLOK

	DAİRE NO	KAT	TİP	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
C BLOK	1	1	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	2	1	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	3	1	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	4	2	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	5	2	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	6	2	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	7	3	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	8	3	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	9	3	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	10	4	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	11	4	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	12	4	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	13	5	2+1	KD	83,15	8,55		91,70	121,18
	14	5	2+1	GD	80,40	11,80		92,20	120,61
	15	6	4+1 D	KD	145,15			145,15	209,74
	16	6	4+1 D	GD	142,55			142,55	216,16

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde 97 mesken, 4 dükkan, 1 marketten oluşan projenin inşaatı devam ettiği için dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; bu projedeki, taşınmazlar için bulunduğu kat, cephe, büyüklük, manzara gibi durumlar dikkate alınarak **2.200 TL/m<sup>2</sup>-4.300.TL/m<sup>2</sup>** satış rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında aşağıda hesaplamalar yapılmıştır.

Arazi yapılandırma koşulları, güncel imar durumundan hareket edilerek değerlendirilmiştir.

## TAŞINMAZLARIN MEVCUT İNŞAAT DURUMUNA GÖRE DEĞERİ

BLOKLAR	TOPLAM ALAN	MEVCUT İNŞAAT DURUMUNDAKİ DEĞERİ KDV HARIÇ	MEVCUT İNŞAAT DURUMUNDAKİ DEĞERİ KDV DAHİL
A	10.328,90	18.378.206,58	18.561.988,65
B	2.634,80	6.047.442,77	6.107.917,20
C	751	4.634.749,95	4.681.097,45
DÜKKANLAR	751,40	909.960,14	1.073.752,96
MARKET	687,35	2.534.903,84	2.991.186,53

### 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kira getirici yapı bulunmadığından kira değeri analizi kullanılmamıştır.

### 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. .

### 6.9.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; meri imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan Konut+ ticaret fonksiyonudur.

### 6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti 97 konut 4 dükkan,1 Market için yapılmış olup, bağımsız ve bölünmüş kısımlar için değerlendirilmiştir .

### 6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve konut geliri için yapılan proje yaklaşımları kullanılmıştır.

### **7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki yapılar yıkılarak , tevhidden oluşan parsel boş bir parsel arsaya dönüştürülmüştür. Yasal gerekler tamamlanmış durumdadır.

### **7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazın, en etkin ve verimli kullanımının üzerinde geliştirilmiş olan 97 konut, 4 dükkan+market projesi olacağı belirlenmiş olup, GYO portföyüne proje olarak alınabileceği kanaatine varılmıştır.

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmaz parseli üzerinde geliştirdiğimiz Konut Proje değerleri ,Mevcut taşınmazın Arsa Değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

<b>10.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE YAPILACAK KONUT PROJESİNDEN ELDE EDİLEN GELİRE GÖRE TAŞINMAZIN PROJE TOPLAM DEĞERİ</b>
<b>KONUT TOPLAMI: 41.011.897,76. - TL</b>
<b>DÜKKAN TOPLAMI: 2.585.987,50.-TL</b>
<b>MARKET TOPLAMI: 3.797.608,75.-TL</b>
<b>KDV HARİÇ TOPLAM: 47.395.494,01. TL</b>
<b>KDV DAHİL TOPLAM: 48.954.660,31. TL</b>

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Ali Rıza TOPSAKAL  
SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Doğan ÖZAYDIN  
SPK LİSANS NO:401148  
Harita Mühendisi





















## EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

### TAKYİDAT BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.12.2014 12:04:32	2014-44648	20141210-799-F01326	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	84538955	Cilt / Sayfa No	23 / 2207	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI	Ada / Parsel	13124 / 1	
Kurum Adı	Odunpazarı	Yüzölçüm	9811,21000	
Mahalle / Köy Adı	OSMANGAZİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii - 21.3.2014 - 7305		

## İMAR BİLGİ FORMU



T.C.  
ESKİŞEHİR  
ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Planlama Servisi



01 Şubat 2013

Sayı : 60635602-310.01 / 547 -1817  
Konu : İmar durumu hk.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Atatürk Bulvarı No:50/15  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

İLGİ: 05.02.2013 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 110 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 ticaret alanına isabet etmektedir. Söz konusu parselin bulunduğu alanda;

- 1- Yapılacak yapının yüksekliği uçuz mania kotlarına uygun olarak belirlenecektir.
- 2- Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir.
- 3- İmar adası içinde; Konaklama Tesisi, Turizm Tesisleri, Ticaret (Alışveriş ve Yaşam Merkezi) konut birimleri ve Residans birimleri yer alabilecektir.

plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin imar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur.

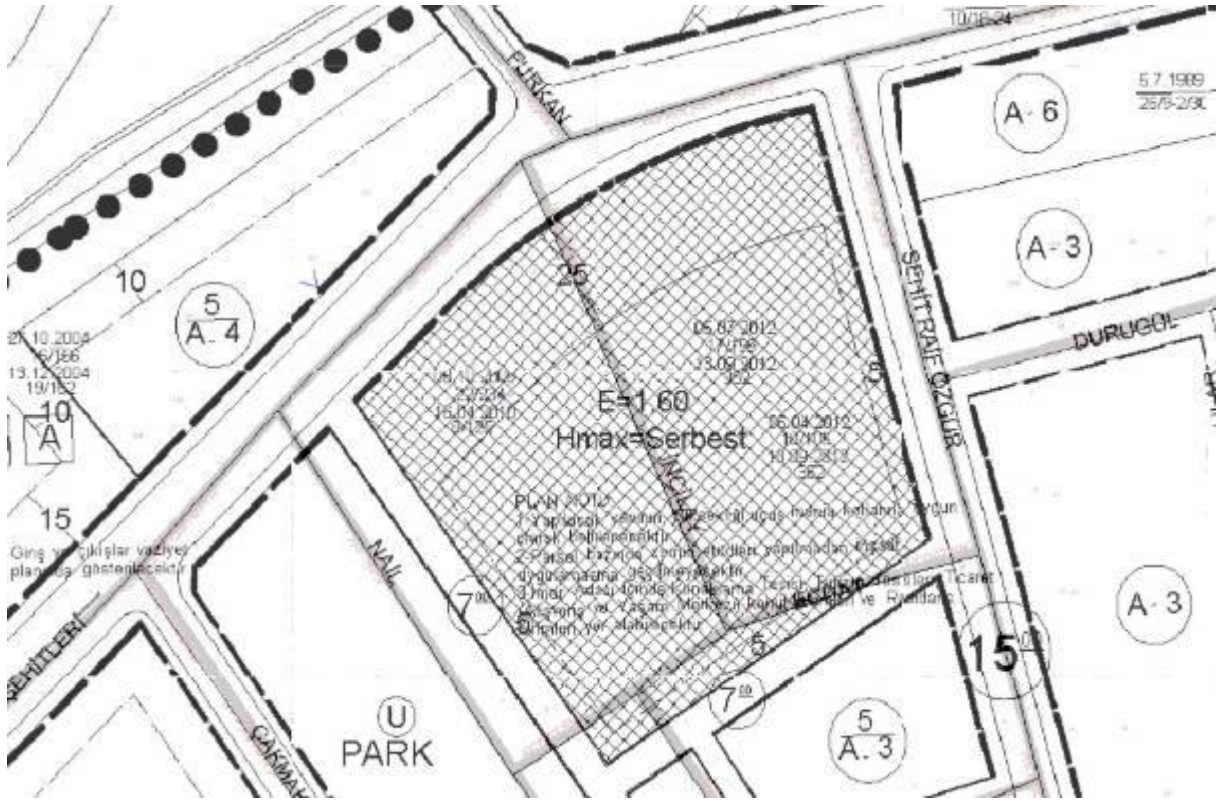
Bilgilerinize rica ederim.

M. Süleyman EKŞİ  
Başkan Yardımcısı  
Belediye Başkan Yardımcısı

EKL: İmar planı örneği







**RUHSATLAR VE PROJE  
A BLOK RUHSAT**

20 13 0 3 3 9

1. Ruhsat veren kurum ODUNPAZARI BELEDİYESİ	8. Ruhsatın yerleşmesi 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Giderilme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Eklenebilirlik <input type="checkbox"/> 13. Fikir değişikliği <input type="checkbox"/> 5. Sınırlı faaliyet <input type="checkbox"/> 14. Makam değişikliği <input type="checkbox"/> 6. İskelet değişikliği <input type="checkbox"/> 15. Eklenebilirlik <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 16. İşin değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Değişiklik <input type="checkbox"/> 17. İşin değişikliği <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 18. İşin değişikliği <input type="checkbox"/> 10. Değişiklik <input type="checkbox"/>	9. Ruhsatın yayımlandığı tarih 22. Nisan 2013	10. Ruhsat no	11. Ruhsat tarihi	12. Ruhsatın süresi
2. Ruhsat verilecek yapı türü B ESKİŞEHİR	3. Ruhsat alanın adı ODUNPAZARI	13. Ruhsatın yayımlandığı yer 13.01.2013	14. Ruhsatın verildiği tarih 15.01.2013	15. Ruhsatın süresi 36	16. Zeminin kullanım türü
Bu işin adresi Mahalle OSMANIYE Meydan ve adresi ŞEHİT RAIF ÖZGÜR	Mahalle tümen kodu 1999	17. Ruhsatın yayımlandığı yer - / - / -	18. Ruhsatın verildiği tarih KOCUT	19. Ruhsatın süresi 6311.01	20. Zeminin kullanım türü
21. Ruhsatın verildiği tarih 22.03.2013	22. Ruhsatın verildiği tarih 22.03.2013	23. Ruhsatın verildiği tarih - / - / -	24. Ruhsatın verildiği tarih - / - / -	25. Ruhsatın verildiği tarih - / - / -	26. Ruhsatın verildiği tarih - / - / -

<b>Yapı Sahibinin</b>		<b>Yapı Mühendisinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
27. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no HALK ÇAYIRI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no NYS PROJE DANIŞMANLIK İNŞAAT SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. 600724972		42. Adı soyadı unvanı EBRUĞA ÖZEMER - İNŞAAT MÜHENDİSİ	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Odası / sınıfları 44/231		43. TC kimlik no 4292008158	
29. Vergi kimlik no.		34. Bina / yapı vergi dairesi adı EEC/TAŞ V.D.		44. Odası / sınıfları 64/135	
30. İmza N. ÖZEMER		35. Sözlü tarih 10.04.2013		45. Sözlü tarih - / - / -	
31. İmza -		36. Sözlü tarih -		46. Sözlü tarih - / - / -	
37. Sözlü tarih -		38. Sözlü tarih -		47. Sözlü tarih -	
38. Sözlü tarih -		39. Sözlü tarih -		48. Sözlü tarih -	
39. Sözlü tarih -		40. Sözlü tarih -		49. Sözlü tarih -	

Form Düzenlenen Kısmı ile İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
50. Kuvvetli rüzgâr emniyeti gereği yapı malzemesi kalınlıkları (kg/cm <sup>2</sup> ) Etkililer (kg/cm <sup>2</sup> ) (11221) Beton kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) (diğer) (10250) Geni Alan Alanı (kg/cm <sup>2</sup> ) Toplam ... (kg/cm <sup>2</sup> )	51. Beton kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	52. Kuvvetli rüzgâr emniyeti gereği yapı malzemesi kalınlıkları (kg/cm <sup>2</sup> ) 12502.58	53. Beton kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 4213.07	54. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	55. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	56. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 211.55	57. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16721.45
58. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 6	59. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 102	60. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 102	61. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 2111.3	62. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 6	63. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	64. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	65. Toplam yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16721.45
66. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 15	67. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 42	68. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 627	69. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 658	70. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	71. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	72. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65	73. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 65
74. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 1015	75. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 201357	76. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16922271.75	77. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16922271.75	78. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16922271.75	79. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16922271.75	80. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16922271.75	81. Yapı kalınlığı (kg/cm <sup>2</sup> ) 16922271.75

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>	
82. Rüzgâr sınıfı 1. Sınıf rüzgâr <input checked="" type="checkbox"/> 2. Sınıf rüzgâr <input type="checkbox"/> 3. Sınıf rüzgâr <input type="checkbox"/> 4. Sınıf rüzgâr <input type="checkbox"/>	83. Sınıf rüzgâr sınıfı 1. Sınıf rüzgâr <input checked="" type="checkbox"/> 2. Sınıf rüzgâr <input type="checkbox"/> 3. Sınıf rüzgâr <input type="checkbox"/> 4. Sınıf rüzgâr <input type="checkbox"/>
84. Temel tipi 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik çelik <input type="checkbox"/> 4. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik çelik <input type="checkbox"/> 6. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 7. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 8. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 9. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 10. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 11. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 12. Betonlu çelik <input type="checkbox"/>	85. Otak kullanım türü 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. El yapımı <input type="checkbox"/> 3. Otomatik <input type="checkbox"/> 4. Otomatik <input type="checkbox"/> 5. Otomatik <input type="checkbox"/> 6. Otomatik <input type="checkbox"/> 7. Otomatik <input type="checkbox"/> 8. Otomatik <input type="checkbox"/> 9. Otomatik <input type="checkbox"/> 10. Otomatik <input type="checkbox"/> 11. Otomatik <input type="checkbox"/> 12. Otomatik <input type="checkbox"/>
86. Temel tipi 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik çelik <input type="checkbox"/> 4. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik çelik <input type="checkbox"/> 6. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 7. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 8. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 9. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 10. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 11. Betonlu çelik <input type="checkbox"/> 12. Betonlu çelik <input type="checkbox"/>	87. Otak kullanım türü 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. El yapımı <input type="checkbox"/> 3. Otomatik <input type="checkbox"/> 4. Otomatik <input type="checkbox"/> 5. Otomatik <input type="checkbox"/> 6. Otomatik <input type="checkbox"/> 7. Otomatik <input type="checkbox"/> 8. Otomatik <input type="checkbox"/> 9. Otomatik <input type="checkbox"/> 10. Otomatik <input type="checkbox"/> 11. Otomatik <input type="checkbox"/> 12. Otomatik <input type="checkbox"/>

Yapı Projeleri			
88. Dışarı tarih 22.04.2013	89. Dışarı tarih 22.04.2013	90. Dışarı tarih 22.04.2013	91. Dışarı tarih 22.04.2013
89. Dışarı tarih 22.04.2013	90. Dışarı tarih 22.04.2013	91. Dışarı tarih 22.04.2013	92. Dışarı tarih 22.04.2013
90. Dışarı tarih 22.04.2013	91. Dışarı tarih 22.04.2013	92. Dışarı tarih 22.04.2013	93. Dışarı tarih 22.04.2013
91. Dışarı tarih 22.04.2013	92. Dışarı tarih 22.04.2013	93. Dışarı tarih 22.04.2013	94. Dışarı tarih 22.04.2013

**B BLOK RUHSAT**

2195428															
1 Ruhsat veren kurum ODUNPAZARI BELEDİYESİ						8 Ruhsatın veriliş amacı									
2 Ruhsat verilen yapının adresi İ ESKİŞEHİR İlçe ODUNPAZARI						9 Ruhsatın onay tarihi 22 Nisan 2013									
3 Pafta no 20M4A						10 Ruhsat no									
4 Ada no 1452						11 İhtisat tarihi									
5 Parsel no 110						12 İhtisat no									
6 Blok no B BLOK						13 İmar planı onay tarihi									
7 Başmız bölüm no						14 İmar durumuna tarihi 15.01.2013									
8 Blok no B BLOK						15 İmar durumuna 32									
9 Blok no B BLOK						16 Zemin etüdü onay tarihi									
10 Blok no B BLOK						17 Parselasyon planı onay tarihi									
11 Blok no B BLOK						18 Parselin kültürüne amacı KONUT-İŞYERİ									
12 Blok no B BLOK						19 Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 5311,01									
13 Blok no B BLOK						20 Tapu tesisi belgesi veren kurum ODUNPAZARI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ									
14 Blok no B BLOK						21 Tapu tesisi belgesi tarihi 22.03.2013									
15 Blok no B BLOK						22 Tapu tesisi belgesi no 7680									
16 Blok no B BLOK						23 ÇED raporu onay tarihi									
17 Blok no B BLOK						24 Fırtınalanınngasta bağlama tarihi /././20									
18 Blok no B BLOK						25 Fırtınalanınngastı bitirme tarihi /././20									
19 Blok no B BLOK						26 Ruhsatın geçerlik tarihi /././20									
<b>Yapı Sahibinin</b>			<b>Yapı Mütahhidinin</b>			<b>Şantiye Şefinin</b>									
27 Adı soyadı unvanı TC kimlik no. HALK GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			32 Adı soyadı unvanı TC kimlik no. FİYS PROJESİ DANIŞMANLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 6030245726			42 F41 yapıtlar unvanı BELGİN ÖZDEMİR - İNŞAAT MÜHENDİSİ									
28 Bağımlılığı vergi dairesi adı			33 Oda sicil no 545231			43 TC kimlik no 4276293159									
29 Vergi kimlik no.			34 Bağımlılığı vergi dairesi adı BEŞİKTAŞ V.D.			35 Vergi kimlik no 5530352657			44 Oda sicil no 63135						
30 Adres MURATPAZARI M14 KEMERALI CAD. NO:20 KAT:1 YERİ İSTANBUL			36 Sigorta sicil no 0			37 Sözleşme tarihi 15.04.2013			38 Sözleşme no 0						
31 İmza			39 Yapı mütahhidi yetki belgesi no 003431168587304			45 Sigorta sicil no			46 Sözleşme tarihi						
40 Sicil esas adres MEDİYE MAH. ŞAKİR KESEBİR SOK. BALMUMCU FLAZA 1 NO 33 D4 BALMUMCU BEŞİKTAŞ			41 İmza			48 Adres			49 İmza						
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>						<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>									
50 Kullanma amacına göre yapının başmız bölümü ile ortak alanları		51 Başmız bölüm sayısı		52 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		53 Beton yapı sayıları		54 Yalıtıma başmız bölüm sayısı		55 Yapıda kolon birim (dane) sayısı		56 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		57 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	
(11221) Apartman binası (üç ve daha çok dâneli)		15		3034.15		4		17		15		368,55		5099,62	
(12351) Dükkan		2		613,57		58 Toplam yapı sayısı		59 Toplam başmız bölüm sayısı		60 Toplam kolon birim (dane) sayısı		61 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		62 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	
(99999) Ortak Alan (çim ortak alanların toplamı - çatay kaldırılmayacak)		1471,9				4		102		67		2114,3		27316,4	
Toplam: (11221) Apartman binası (üç ve daha çok dâneli)		17		5099,62		63 Yapının yalıtımlı kat sayısı		64 Yapının yalıtımlı kat sayısı		65 Yapının toplam kat sayısı		66 İvekat sayısı			
						1		8		9		6			
						67 Yapının yalıtımlı kat sayısı (m <sup>2</sup> )		68 Yapının yalıtımlı kat sayısı (m <sup>2</sup> )		69 Yapının toplam yüksekliği(m)		70 İvekat yüksekliği (m)			
						4,2		33,7		37,9		7			
						71 Yapının birim fiyatı		72 Yapının birim fiyatı		73 1 m <sup>2</sup> maliyet (TL)		74 Yapının maliyeti (TL)		75 Yapının arazi değer (TL)	
						14		A		615		3130116,3		2913997	
						76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)		77 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)		78 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)		79 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)			
						6043393,3		3130116,3		3130116,3					
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>															
78 İstisna Sistemi				84 Teşahhüt				85 Ortak Kullanım Alanları				86 Yapının Taşınabilirliği			
1 Merkezi esmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4 Soba <input type="checkbox"/>				1 Anıta <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pis su <input type="checkbox"/> 7 Tesisat <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12				1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Açık otomatik <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Kiriş <input type="checkbox"/> 7 Otomatik depo <input type="checkbox"/> 8 Sığınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın modürleri <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12 KAZAN ODA/RESİTİ/ENKÜR/ODAS				1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesel sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdol sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesel-Perdol sistem <input type="checkbox"/>			
5 Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7												1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesel sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdol sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesel-Perdol sistem <input type="checkbox"/>			
79 İstisna Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsi				80 İçme Su Temin Şekli				81 İçme Su Yalıtım Cinsi				82 Duvar İzolasyon Maddesi Cinsi			
1 Kalsiyum <input type="checkbox"/> 2 Fesleli <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rutaj <input type="checkbox"/> 9				1 Temiz su <input type="checkbox"/> 2 Şifon <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Mütekerrem <input type="checkbox"/> 6				1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fesleli <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kış Yalıtım <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7				1 Bireket <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Beton blok <input type="checkbox"/> 9			
83 İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşınan suyu <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik <input type="checkbox"/>				83 İçme Su <input type="checkbox"/>				87 Duvar İzolasyon Maddesi Cinsi				88 Döşeme			
								1 Bireket <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Beton blok <input type="checkbox"/> 7 Hafif panel <input type="checkbox"/> 9				1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3 Arıcık <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6			
<b>Yapı Projeleri</b>															
89 Onay tarihi		90 Adı soyadı		91 TC kimlik no.		92 Oda sicil no.		93 Adres		94 İmza					
22.04.2013		K.TUNGA ÇAĞLAYAN		21377733070						[İmza]					
22.04.2013		DENİZ KILIÇ		59136519156						[İmza]					
22.04.2013		İBRAHİM ÇETİN		17756014622						[İmza]					
22.04.2013		RAMAZAN YAZGAN		3563584858						[İmza]					
22.04.2013		HAYRİ TOX		45051045765						[İmza]					
22.04.2013		SELAHATTİN KILIÇ		37720349540						[İmza]					
/././20										[İmza]					
/././20										[İmza]					

YAPILUHSATI												2195587			
1.Ruhsat veren kurum ODUNPAZARI BELEDİYESİ				8.Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenilenme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfoçelik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 16.İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Taahhüt <input type="checkbox"/> 17.İnat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Diğeri <input type="checkbox"/> 18.Biçim duvarı <input type="checkbox"/> 19.				6.Ruhsatın onay tarihi <b>2.2.2013 Nisan 2013</b>		10.Ruhsat no		11.İkruhsat tarihi ...		12.İkruhsat no	
2.Ruhsat verilen yapının adresi EŞİŞEHR İPE ODUNPAZARI Büyük Köy				13.İmar planı onay tarihi ...		14.İmar durum tarihi 15.01.2013		15.İmar durumu no 32		16.Zemin elodu onay tarihi ...					
Bölgeye ODUNPAZARI BELEDİYESİ Mahalle OSMANGAZİ Mahalle tarifihi kodu 1030 Meydan b. Ayakkabı sokak kime adı ŞEHİT RAUF ÖZGÜR Caddesi Sokak tarifihi kodu 2023 Diğ.kat no 2-C EŞ BİNA DIŞI KAPİ NO 233A				17.Parselasyon plan onay tarihi ...		18.Parselin kullanım amacı KONUT-İŞİLERİ		19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 5911,01		20.Tapu tesolü belgesi veren kurum ODUNPAZARI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ					
3.Plan no: 20M-4A 4.Aday no: 1452 5.Parsel no: 110 6.Eşik no: C BLOK 7.Bağışın bölüm no				23.ÇED raporu onay tarihi ...		24.Planlanan inşaat başlama tarihi ...		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi ...		26.Ruhsatın geçerlik tarihi ...					

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27.Adi soyadı unvanı, TC kimlik no. HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı	32.Adi soyadı unvanı, TC kimlik no. NYS PROJE DİŞTANIMLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 60307245726	42.Adi soyadı unvanı BELGİN ÖZDEMİR - İNŞAAT MÜHENDİSİ
28.Bağışın verildiği adresin adı	33.Ödül no. E49231	43.TC kimlik no. 4272909193
29.Vergi kimlik no.	34.Bağışın verildiği adresin adı BEŞ KİTAŞ V.D.	44.Ödül no. 63135
30.Adres MÜEYYEZİZE MAH. KEMERALI CAD. NO 2 KARAKÖY İSTANBUL	35.Sipariş no. 0 37.Sodipleme tarihi 19/04/2013 38.Sodipleme no. 0 39.Yapı müteahhidin yeni belge no. 03431184857304	45.Sipariş no. 46.Sodipleme tarihi 47.Sodipleme no.
31.İmza	40.Site esas adresi MECİDİYE MAH. ŞAKIR KEŞER SOK. BALMUMCU PLAZA 1 NO 33/4 BALMUMCU BEŞ KİTAŞ	48.Adres 49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümlerinin adetleri	53.Bender yapısı sayısı 1
(11221) Apartman binası (üç ve daha çok daire)	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı 18
(11230) Dükkan	55.Yapıda korut birim (daire) sayısı 16
(99999) Ortak Alan (Üm ortak alanların toplamı, detay belirlenmeyecektir)	56.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 358,50
	57.Yapının inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 4421,59
	58.Toplam yapı sayısı 4
	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı 102
	60.Toplam korut birim (daire) sayısı 97
	61.Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 2114,3
	62.Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 27318,4
	63.Yapının yalıtım kat sayısı 1
	64.Yapının yalıtım kat sayısı 8
	65.Yapının toplam kat sayısı 9
	66.İnceletici sayısı
	67.Yapının yalıtım kat sayısı(m) 4,4
	68.Yapının yalıtım kat sayısı(m) 33,7
	69.Yapının toplam yalıtım kat sayısı(m) 37,9
	70.İlave kat yüksekliği(m)
	71.Yapının sınıfı IV
	72.Yapının grubu A
	73.1 m <sup>2</sup> maliyet (TL) 615
	74.Yapının maliyet (TL) 2721362,7
	75.Yapının arsa değeri (TL) 2913567
	76.Arsa dahil yapının maliyet (TL) 5535229,7
	77.Form düzenlenmiş kiomin maliyet (TL) 2721362,7
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daire)	18
	4424,58

Yapının Teknik Özellikleri			
76.İkruhsat Sistemi		84.Tesviyatlar	
<input checked="" type="checkbox"/> 1.Merkezi sistemli katlar <input type="checkbox"/> 2.Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3.Kat katları <input type="checkbox"/> 4.Soba	<input type="checkbox"/> 5.Döğül gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Kilma <input type="checkbox"/> 7.	<input type="checkbox"/> 1.Ahna <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Döğül gaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Paratoner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	85.Özellik Kullanılan Alanlar
78.İkruhsat Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi		86.Yapının Yapı Sistemleri	
<input type="checkbox"/> 1.Kıyık yalıtım <input type="checkbox"/> 2.Füzelül <input checked="" type="checkbox"/> 3.Döğül gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Ruizgar <input type="checkbox"/> 9.	87.Duvar Döğül Maddesi Cinsi		<input type="checkbox"/> 1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdeli sistem <input checked="" type="checkbox"/> 1.1.3.Çerçeve ve Perdeli sistem
80.Sıcak Su Temin Şekli		88.Döğüm	
<input type="checkbox"/> 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şofben <input type="checkbox"/> 3.Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input checked="" type="checkbox"/> 5.Müstenek <input type="checkbox"/> 6.	81.Sıcak Su Yalıtım Cinsi		<input type="checkbox"/> 1.Fük KİŞİ <input type="checkbox"/> 2.Mantar döğüm <input type="checkbox"/> 3.Amorf <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.
82.İkruhsat Suyu		83.Atkı suyu	
<input type="checkbox"/> 1.Şehin suyu <input type="checkbox"/> 2.Kıyık suyu <input type="checkbox"/> 3.Pis suyu <input type="checkbox"/> 4.Tağma suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosfoçelik			

Yapı Projeleri					
89.Önay tarihi	90.Adi soyadı	91.TC kimlik no.	92.Ödül no.	93.A.Şey	94.İmza
22.04.2013	MİNAN K. TUNÇDAĞAĞLAYANI	2137773070			
22.04.2013	STATİK DENİZ KILIÇ	39190819155			
22.04.2013	ELİTAŞ İBRAHİM ÇETİN	17756011402			
22.04.2013	MİMARLIK İBRAHİM YAZGAN	36835545558			
22.04.2013	HARİTA HANRİ TÖK	45651045766			
22.04.2013	ZEMİN ETUDU SELAHATTİN KILIÇ	37720344540			
...					
...					

20 13 0 3 4 2

YAPILANIN İZİN BELGESİ													
1 Rüşhat verilen kurum ODUNPAZARI BELEDİYESİ	8 Rüşhat veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ek binası <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat fazlası <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Göçü <input type="checkbox"/> 16.Yeni deşarj <input type="checkbox"/> 17.Yeni duvar <input type="checkbox"/> 8.Döğme <input type="checkbox"/> 18.Başka duvar <input type="checkbox"/> 19.		9 Rüşhat onay tarihi 2,2 Nisan 2013	10 Rüşhat no.	11 % rüşhat tarihi	12 % rüşhat no.	13 İmar planı onay tarihi		14 İmar durum tarihi	15 İmar durumu no.	16 Zemin etesi onay tarihi		
2 Rüşhat verilen yapının adresi Eskişehir İpe ODUNPAZARI	Etilik No		17 Parselasyon plan onay tarihi	18 Parselin kutlama amacı		19 Parselin alanı (m <sup>2</sup> )	20 Tapu tesli belgesi verilen kurum ODUNPAZARI TAPU SİDİL MÜDÜRLÜĞÜ		21 Tapu tesli belgesi tarihi	22 Tapu tesli belgesi no.			
Bölge ODUNPAZARI BELEDİYESİ	Mahalle OSMANLI Mahalle temsil kodu 1030		23 ÇED raporu onay tarihi			24 Flanlanın inşaat başlama tarihi	25 Flanlanın inşaat bitme tarihi	26 Rüşhatın geçerlik tarihi					
Yerleşim birimi adı BASIN ŞEHİTLERİ	Caddesi/kat no/kodu 50145		33 Oda sicil no. 549221		34 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEŞİKTAŞ V.D.		35 Vergi kimlik no. 6830352657		36 Sığirta sicil no. 0		37 Sığirta tarihi 19.04.2013		
Site adı	Mevki		38 Sığirta no. 0		39 Yapım müdahil işyeri belgesi no. 002431165559704		40 Sığirta adresi MESCİNE MAH. SAĞIR YEŞEBİR SKI. BALIKMUCU PLAZA 1 NO 30 D.4 BALIKMUCU BEŞİKTAŞ		41 İmza		42 Adı soyadı, unvanı BELGİN ÖZDEMİR - İNŞAAT MÜHENDİSİ		
3 Rüşhat no. 20M.4A	4 Adı no. 1452	5 Parsel no. 110	6 Blok no.	7 Başmaz bölüm no.	43 TC kimlik no. 42755281958		44 Oda sicil no. 63135		45 Sığirta no.	46 Sığirta tarihi	47 Sığirta no.	48 Adres	49 İmza

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. HALK OYRMEYİ KUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. NYS PROJE DANIŞMANLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ 60307245726	42 Adı soyadı, unvanı BELGİN ÖZDEMİR - İNŞAAT MÜHENDİSİ
28 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı	33 Oda sicil no. 549221	43 TC kimlik no. 42755281958
29 Vergi kimlik no.	34 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı BEŞİKTAŞ V.D.	44 Oda sicil no. 63135
30 Adres MESCİNE MAH. SAĞIR YEŞEBİR SKI. BALIKMUCU PLAZA 1 NO 30 D.4 BALIKMUCU BEŞİKTAŞ	35 Sığirta sicil no. 0	45 Sığirta no.
	36 Sığirta tarihi 19.04.2013	46 Sığirta tarihi
	37 Sığirta no. 0	47 Sığirta no.
	38 Sığirta adresi MESCİNE MAH. SAĞIR YEŞEBİR SKI. BALIKMUCU PLAZA 1 NO 30 D.4 BALIKMUCU BEŞİKTAŞ	48 Adres
	39 Yapım müdahil işyeri belgesi no. 002431165559704	49 İmza
	40 Sığirta adresi	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler							
50 Kullanım amacına göre yapının başmaz bölümleri ile diğer alanlar (12301) Alışveriş merkezi	51 Başmaz bölüm sayısı	52 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	53 Bender yapı sayısı	54 Yapıda başmaz bölüm sayısı	55 Yapıda konut birim (dane) sayısı	56 Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	57 Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		
	1	1032.35	1	1	2	611.9	1032.35		
			58 Toplam yapı sayısı	59 Toplam başmaz bölüm sayısı	60 Toplam konut birim (dane) sayısı	61 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	62 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		
			4	102	97	2114.3	27318.4		
			63 Yapının yalıtım kat sayısı	64 Yapının yalıtım kat sayısı	65 Yapının toplam kat sayısı	66 İlaç kat sayısı			
			1	1	2				
			67 Yapının yalıtım yüksekliği (m)	68 Yapının yalıtım yüksekliği (m)	69 Yapının toplam yüksekliği (m)	70 İlaç kat yüksekliği (m)			
			4.2	5	9.2				
Toplam (12301) Alışveriş merkezi	1	1032.35	71 Yapının sınıfı	72 Yapının grubu	73 1 m <sup>2</sup> malzeme (TL)	74 Yapının malzeme (TL)	75 Yapının arsa değeri (TL)	76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77 Form düzenlenen kıymet maliyeti (TL)
			IV	A	615	68545.25	12111679.5	12777324.75	68545.25

Yapının Teknik Özellikleri	
78 İspat Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi istemli dönerler <input type="checkbox"/> 2. Bina tipi dönerler <input type="checkbox"/> 3. Kalık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Soka <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.	84 Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arma <input type="checkbox"/> 2. Buz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Psksu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.
79 İspat Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 2. Fudol <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LFG <input type="checkbox"/> 5. Elçik <input type="checkbox"/> 6. Güreş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.	85 Ortak Kullanılan Alanlar <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık çıkışı <input type="checkbox"/> 4. Kapatıcı çıkışı <input type="checkbox"/> 5. Kısıp dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kısıp çıkışı <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. KAZAN DARESİ ENERJİ ODASI
80 Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müpterek <input type="checkbox"/> 6.	86 Yapının Taşınır Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Iskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kıyır) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarıprefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma
81 Sıcak Su Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LFG <input type="checkbox"/> 3. Fudol <input type="checkbox"/> 4. Elçik <input type="checkbox"/> 5. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.	87 Duvar Doğru Malzeme Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 5. Kireç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9.
82 İspat Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kıyır suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınır suyu	88 Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak <input type="checkbox"/> 2. Marmer döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfitten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.

Yapı Projeleri					
89 Onay tarihi	90 Adı soyadı	91 TC kimlik no.	92 Oda sicil no.	93 Adresi	94 İmza
22.04.2013	K. TÜLÜCA ÇAĞLAYAN	2137733070			
22.04.2013	DELUZ KILIÇ	39136919155			
27.04.2013	İBRAHİM ÇETİN	17756011402			
22.04.2013	RAMAZAN YAZGAN	38835245653			
22.04.2013	HAYRİ TOX	45651045766			
22.04.2013	SELAHATTİN KILIÇ	37720344540			
...					
...					

A

1. Proje Adı: <b>OSMANLI BELEDİYESİ</b>		2. Proje Yeri: <b>OSMANLI BELEDİYESİ</b>		3. Proje No: <b>2014</b>		4. Proje Tarihi: <b>15.01.2014</b>		5. Proje Durumu: <b>1</b>		6. Proje Durumu Açıklaması: <b>1</b>	
7. Proje Sahibi: <b>OSMANLI BELEDİYESİ</b>		8. Proje Yürütücüsü: <b>OSMANLI BELEDİYESİ</b>		9. Proje Yürütücüsü Adresi: <b>OSMANLI BELEDİYESİ</b>		10. Proje Yürütücüsü Telefonu: <b>0302 311 11 11</b>		11. Proje Yürütücüsü E-postası: <b>osmanli@osmanli.bel.tr</b>		12. Proje Yürütücüsü İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>	
13. Proje Sahibi Adresi: <b>OSMANLI BELEDİYESİ</b>		14. Proje Sahibi Telefonu: <b>0302 311 11 11</b>		15. Proje Sahibi E-postası: <b>osmanli@osmanli.bel.tr</b>		16. Proje Sahibi İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		17. Proje Sahibi Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		18. Proje Sahibi Tarih: <b>15.01.2014</b>	
19. Proje Sahibi Yetkili Adı: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		20. Proje Sahibi Yetkili Unvanı: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		21. Proje Sahibi Yetkili Adresi: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		22. Proje Sahibi Yetkili Telefonu: <b>0302 311 11 11</b>		23. Proje Sahibi Yetkili E-postası: <b>osmanli@osmanli.bel.tr</b>		24. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>	
25. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		26. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>		27. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		28. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>		29. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>		30. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>	
31. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				32. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				33. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
34. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				35. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				36. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
37. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				38. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				39. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
40. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				41. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				42. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
43. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				44. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				45. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
46. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				47. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				48. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
49. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				50. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				51. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
52. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				53. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				54. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
55. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				56. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				57. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
58. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				59. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				60. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
61. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				62. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				63. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
64. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				65. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				66. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
67. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				68. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				69. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
70. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				71. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				72. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
73. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				74. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				75. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
76. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				77. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				78. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
79. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				80. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				81. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
82. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				83. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				84. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
85. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				86. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				87. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
88. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				89. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				90. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
91. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				92. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				93. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
94. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				95. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				96. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
97. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				98. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				99. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			
100. Proje Sahibi Yetkili İmza: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				101. Proje Sahibi Yetkili Mühürü: <b>Osmanlı Belediyesi</b>				102. Proje Sahibi Yetkili Tarih: <b>15.01.2014</b>			





B

2016 YILI

<b>1. Bina Adı</b> : ÖZEL ARAÇ VE OTOMOBİL <b>2. Adres</b> : SSK <b>3. Durum</b> : ... <b>4. Alan No</b> : ... <b>5. Parcel No</b> : ... <b>6. Çizim No</b> : ... <b>7. Geçerlilik Tarihi</b> : ...	<b>8. İnşaat Yılı</b> : ... <b>9. İnşaat No</b> : ... <b>10. İnşaat Türü</b> : ... <b>11. İnşaat Alanı</b> : ... <b>12. İnşaat Durumu</b> : ... <b>13. İnşaat Başlangıcı</b> : ... <b>14. İnşaat Bitişi</b> : ...	<b>15. İnşaat Yeri</b> : ... <b>16. İnşaat Türü</b> : ... <b>17. İnşaat Alanı</b> : ... <b>18. İnşaat Durumu</b> : ... <b>19. İnşaat Başlangıcı</b> : ... <b>20. İnşaat Bitişi</b> : ...	
<b>Yapı Sahibinin</b> Adı: ... T.C. Kimlik No: ...		<b>Yapı Mütahhidi</b> Adı: ... T.C. Kimlik No: ...	<b>Şantiye Şefinin</b> Adı: ... T.C. Kimlik No: ...
<b>Form Düzeyinin Kısımları İlgili Özellikler</b> 31. Kuvvetli rüzgâr alanı: ... 32. Orta kuvvetli rüzgâr alanı: ... 33. Zayıf rüzgâr alanı: ...		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b> 34. İnce beton kalınlığı: ... 35. Orta beton kalınlığı: ... 36. Kalın beton kalınlığı: ...	
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 37. Temel Tipi: ... 38. Temel Alanı: ...		39. Duvar Kalınlığı: ... 40. Tavan Kalınlığı: ... 41. Zemin Kalınlığı: ...	
<b>Yapı Projeleri</b> 42. Proje Adı: ... 43. Proje No: ... 44. Proje Tarihi: ...		45. Proje Adı: ... 46. Proje No: ... 47. Proje Tarihi: ...	



C

<b>1. GİRİŞ BİLGİLERİ</b> 1.1 Proje Adı: ... 1.2 Proje No: ... 1.3 Proje Tarihi: ...		<b>2. İZLENİMLERİ</b> 2.1 Karşılanılan: ... 2.2 Eksiklikler: ... 2.3 Diğer: ...		<b>3. DEĞERLENDİRME</b> 3.1 Genel Değerlendirme: ... 3.2 Detaylı Değerlendirme: ...		<b>4. YERİ VE DURUMU</b> 4.1 Yeri: ... 4.2 Durumu: ...		<b>5. EKLER</b> 5.1 Ekler: ... 5.2 Ekler: ...	
<b>Yapı Sahibinin</b> Bilgi: ... Adres: ...		<b>Yapı Mütavvizinin</b> Bilgi: ... Adres: ...		<b>Şantiye Şefinin</b> Bilgi: ... Adres: ...		(Empty field for additional info)		(Empty field for additional info)	
<b>Form Düzeneğini Kısım İlgili Özellikler</b>			<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>			(Empty field for additional info)			
1.1 Genel özellikler: ... 1.2 Detay özellikler: ... 1.3 Diğer özellikler: ...			2.1 Genel özellikler: ... 2.2 Detay özellikler: ... 2.3 Diğer özellikler: ...			3.1 Genel özellikler: ... 3.2 Detay özellikler: ... 3.3 Diğer özellikler: ...			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>			<b>81. Yapı Türü</b>			<b>82. Yapı Türü</b>			
81.1 Genel özellikler: ... 81.2 Detay özellikler: ...			82.1 Genel özellikler: ... 82.2 Detay özellikler: ...			83.1 Genel özellikler: ... 83.2 Detay özellikler: ...			
<b>Yapı Projesi</b>			(Empty field for additional info)			(Empty field for additional info)			

Yapı Denetimi					
Sıra No	M.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000
		10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000
		10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000
		10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000	10.2011/10000
Yapı Denetim Kuruluşu					
180 Kuruluş adı		181 Kuruluş adresi	182 Kuruluş no	183 Adres	184 İmza
185 Kuruluşun yetkilisi					
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
186 Gelir türü	187 Miktarı (TL)	188 Miktarı (TL)	189 Tutar (TL)	190 Toprak türü	191 Katman bilgisi
1. Toprak bedeli				192 Tabii toprak (m <sup>2</sup> )	
2. İnşaat bedeli				193 Tabii toprak (m <sup>2</sup> )	
3. Çatı bedeli				194 İnşaatın bitim tarihi	
4. Çama					
5. Diğerleri					
6. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işlenmiş tasarımların olup yapı sahibinin, müzahhabinin, şantiye şefinin, proje müellifinin, İmar mevzuatını ve/veya yapı denetim kuruluşu yetkilisi yapı sahibininin iznini alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat işlemlerinde eşitlikten vazgeçilmezdir. Yapı Ruhsatı alınmaz yapıya başlanmaz. Türk Standartlarına uygunluğu yitirilmiş mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan standartlar içinde inşaat başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi çıkarılmayacağı takdirde, komando belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
195 Kuruluşun temsilcisi		196 Kuruluşun adresi	197 Kuruluşun adresi	198 Kuruluşun adresi	199 Kuruluşun adresi
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Edilen Teknik Görevliler					
200 Kuruluşun adresi	201 Kuruluşun adresi	202 Kuruluşun adresi	203 Kuruluşun adresi	204 Kuruluşun adresi	205 Kuruluşun adresi
Vize Kontrolü					
206 Kuruluşun adresi	207 Kuruluşun adresi	208 Kuruluşun adresi	209 Kuruluşun adresi	210 Kuruluşun adresi	211 Kuruluşun adresi
1. İnşaat	2. İnşaat	3. İnşaat	4. İnşaat	5. İnşaat	6. İnşaat
7. İnşaat	8. İnşaat	9. İnşaat	10. İnşaat	11. İnşaat	12. İnşaat
13. İnşaat	14. İnşaat	15. İnşaat	16. İnşaat	17. İnşaat	18. İnşaat
19. İnşaat	20. İnşaat	21. İnşaat	22. İnşaat	23. İnşaat	24. İnşaat
25. İnşaat	26. İnşaat	27. İnşaat	28. İnşaat	29. İnşaat	30. İnşaat
127. Diğer Hususlar					



Yapı Denetimi						
Mevzuat		20.10.2018 tarih no	19.04.2018 tarih no	19.04.2018 tarih no	19.04.2018 tarih no	19.04.2018 tarih no
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
3194 Sayılı İnşaat Kanunu		19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018	19.04.2018
Yapı Denetim Kuruluşu						
Kuruluşun Adı		Kuruluşun Adresi		100. Yıllık belgenin no	101. Yıllık	102. Yıllık
NİĞNİ MİMARLIK		NİĞNİ MİMARLIK		100. Yıllık belgenin no	101. Yıllık	102. Yıllık
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Geçişler						
103. Geçiş türü	104. Geçiş tarihi	105. Geçiş no	106. Tutar(%)	Toprak Bilgileri		
103. Geçiş türü	104. Geçiş tarihi	105. Geçiş no	106. Tutar(%)	107. Ölçülme alanı(m <sup>2</sup> )		
103. Geçiş türü	104. Geçiş tarihi	105. Geçiş no	106. Tutar(%)	108. Ölçülme alanı(m <sup>2</sup> )		
103. Geçiş türü	104. Geçiş tarihi	105. Geçiş no	106. Tutar(%)	109. Ölçülme alanı(m <sup>2</sup> )		
3194 Sayılı İnşaat Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müdahilinin, şantiye şefinin, proje müdahilinin, teknik mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşünün yetkili yetkilerinin mülkiyet alanı için YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan inşaat, inşaat mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve diğer bilgiler arasında yer alan ruhsat eki çizimlerin açıklama kısmında belirtilen bilgileri taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınırken yapı inşaatında, Teknik Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuatı ve kuralları gerektiren diğer TSE BELGELİ YAPIMALZEMELERİ VE YAPIM ELEMENİ KULLANILMASI ve İnşaat Kanunu'nda yer alan diğer hükümler çerçevesinde gerçekleştirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmadan önce inşaatın başlatılması yasaktır. Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyene yapıda, karada belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri, Akademi'de verilen ruhsat hükümleri olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
114. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	115. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	116. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	117. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	118. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)		
114. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	115. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	116. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	117. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)	118. Durumun teknik bilgileri (ölçüler, alan, TC numarası, mülkiyet bilgisi)		
Başlama Tarihi ve İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
119. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	120. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	121. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	122. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	123. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)		
119. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	120. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	121. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	122. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)	123. İnşaat başlama tarihi (TC numarası, mülkiyet bilgisi)		
Vize Kontrolü						
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
124. Vize türü	125. Vize tarihi	126. Vize türü	127. Vize tarihi	128. Vize türü	129. Vize tarihi	130. Vize türü
127. Diğer Hususlar						
127. Diğer Hususlar						

### EK 3 - LİSANSLAR



### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

