

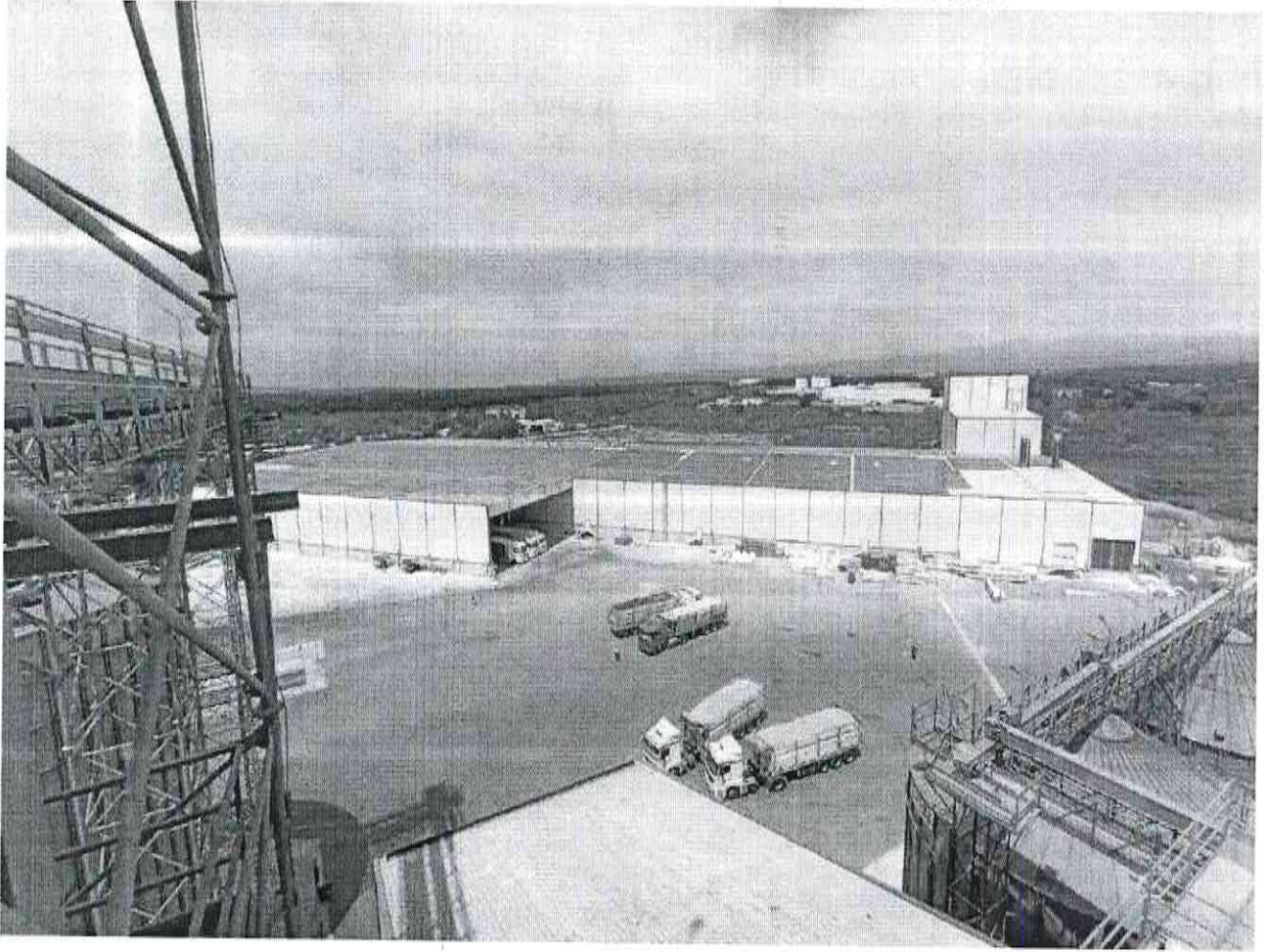
BTd

BASKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

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

UBA MAKARNACILIK
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
4. Org. San. Böl. 8247/No:1 Çarşı No:1
Başpınar / FAZLINTEP
Tel: 0342 823 46 00 Faks: 0342 823 46 10
Şenlikmli V.D. 512 005 3845

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2022
Rapor No	SPK-2022-30
Talep Tarihi	25.06.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 Ada / 79, 84 ve 85 Parselde bulunan Fabrika ve Arsa
Çalışmanın Konusu	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 Ada 79, 84 ve 85 Parsel numarası ile kayıtlı olan ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	900 Ada 79 Parsel: Yasal Alan: 0 m ² ,Mevcut Alan: 0 m ² 900 Ada 84 Parsel: Yasal Alan: 30.074,9 m ² , Mevcut Alan: 33.407,64m ² 900 Ada 85 Parsel: Yasal Alan: 16.251,04 m ² , Mevcut Alan: 17.251,04m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.50, Hmax: Serbest, Sanayi Alanlı
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ TL	900 Ada 79 Parsel:51.100.000 TL 900 Ada 84 Parsel:141.145.000 TL 900 Ada 85 Parsel: 67.800.000 TL
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ USD	900 Ada 79 Parsel:3.054.393 USD 900 Ada 84 Parsel:8.436.640 USD 900 Ada 85 Parsel:4.052.600 USD
30.06.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=16,73 TL,1 EUR:17,54 olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Serdar KARAKUŞ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

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

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2022

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 25.06.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA

HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

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

ŞİRKET AMACI: Şirketin 1966 yılında Gaziantep'te kurulan OBA Makarnacılık San. Ve Tic. A.Ş. yüksek teknolojik yatırımları ve insan sağlığına önem veren kaliteli üretimi ile sektöründe öncü bir kuruluştur. 2005 Yılında ÖZGÜÇLÜ AİLESİ tarafından satın alınan OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş. Gaziantep 4.Organize sanayi bölgesinde 110.000 m'2 açık, 65,000.m'2 kapalı alana sahip tesislerinde en son İtalyan teknolojisi ve yüksek kapasitesi ile dünya standartlarında üretim yapmaktadır. 2010 ve 2012 yılları arasında yaptığı 50.000.000 Euro'luk yatırımlarının ardından günlük 1.500 ton buğday kırma ve 1.000 ton/gün makarna üretimi ile Türkiye'nin 1.si Dünya'nın 2.si olarak sektörün en büyük firması olmuştur. 2017 yılında Sakarya/Hendek' te 55 bin m² alanda kurulu Piyale Makarna fabrikasını devir alarak bünyesine katan Oba Makarna, günlük 1.500 ton makarna üretimiyle şu anda Türkiye'nin en büyük makarna üreticisi olmanın haklı gururunu yaşıyor. Başta Türkiye, Afrika, Ortadoğu, Uzakdoğu pazarı olmak üzere İngiltere, Almanya, Çin, Güney Kore, Hindistan, Ukrayna ve Kolombiya'yı içeren 86 ülkenin raflarında Oba markası ile yer almaktadır.

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

SERMAYESİ: TL HALKA AÇIKLIK:-

İLETİŞİM: + +90 (342) 323 46 00 –

info@obamakarna.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

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

zorunda değildir.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Serdar KARAKUŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ****900 ADA 79 PARSEL TAPU BİLGİLERİ**

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	SAKARYA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	HENDEK	<i>Ada</i>	900
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	79
<i>Mahallesi</i>	ÇAĞLAYAN	<i>Yüzölçümü</i>	46.454,40 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	
<i>Mevkii</i>	ESKİARPALIK	<i>Blok / Kat</i>	
<i>Cilt-Sayfa</i>	11-1009	<i>B.B.No</i>	
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	<i>Niteliği</i>	
<i>Vasfı</i>	ARSA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

900 ADA 84 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	SAKARYA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	HENDEK	<i>Ada</i>	900
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	84
<i>Mahallesi</i>	ÇAĞLAYAN	<i>Yüzölçümü</i>	55.243,34 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	
<i>Mevkii</i>	ESKİARPALIK	<i>Blok / Kat</i>	
<i>Cilt-Sayfa</i>	11-1014	<i>B.B.No</i>	
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	<i>Niteliği</i>	
<i>Vasfı</i>	FABRİKA BİNASI OFİS VE ARSA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

900 ADA 85 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	SAKARYA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	HENDEK	<i>Ada</i>	900
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	85
<i>Mahallesi</i>	ÇAĞLAYAN	<i>Yüzölçümü</i>	26.612,16 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	
<i>Mevkii</i>	ESKİARPAKLIK	<i>Blok / Kat</i>	
<i>Cilt-Sayfa</i>	11-1015	<i>B.B.No</i>	
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	<i>Niteliği</i>	
<i>Vasfı</i>	BİR KATLI ÇELİK FABRİKA, ÇELİK SİLO VE ARSASI	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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

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



Koordinatlar: (40.757044, 30.721236)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahi olarak alınan bilgilere göre 900 Ada 79, 84 ve 85 Parsel sayılı konu taşınmaz, 23.11.2020 tasdik tarihli, 1/100 Ölçekli, Hendek Revizyon İmar Planında E:0.50, Hmax:Serbest, "Sanayi Alanı"nda yer almaktadır.

Alınan imar durum bilgisi şifahi bilgi olup kesin sonuçlar için resmi başvurunun yapılması gerekmektedir. Konu taşınmazın yola/parka terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit-ıfraz şartı ve 18. madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

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

incelenmiş olup, dosya içerisinde aşağıda detayları belirtilen evraklar görülmüştür.

Ruhsat;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

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

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

84 nolu parsel üzerinde;

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

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

ve 22.r maddesi uyarınca;

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAKARYA İLİ

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

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

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

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

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

Hendek İlçesi

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

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

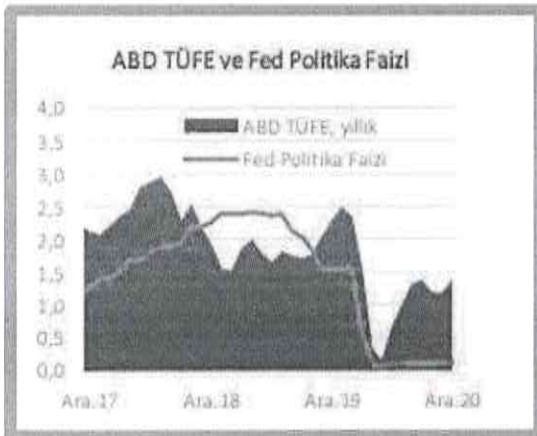
Türbeler bakımından çok zengin olan İlçe Din Turizmi için de uygun sayılabilir. Selman / Salman Dede Türbesi: Kocaeli/Karasu yolu üzerinde Çam Dağı mevkiindedir. Bugün de ziyaret edilen türbenin çevresinde yılın belli bir günü (7 Temmuz), Selman Dede etkinlikleri adı altında hayır pılavı dağıtılmaktadır.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

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

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

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

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

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

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

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

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,

- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

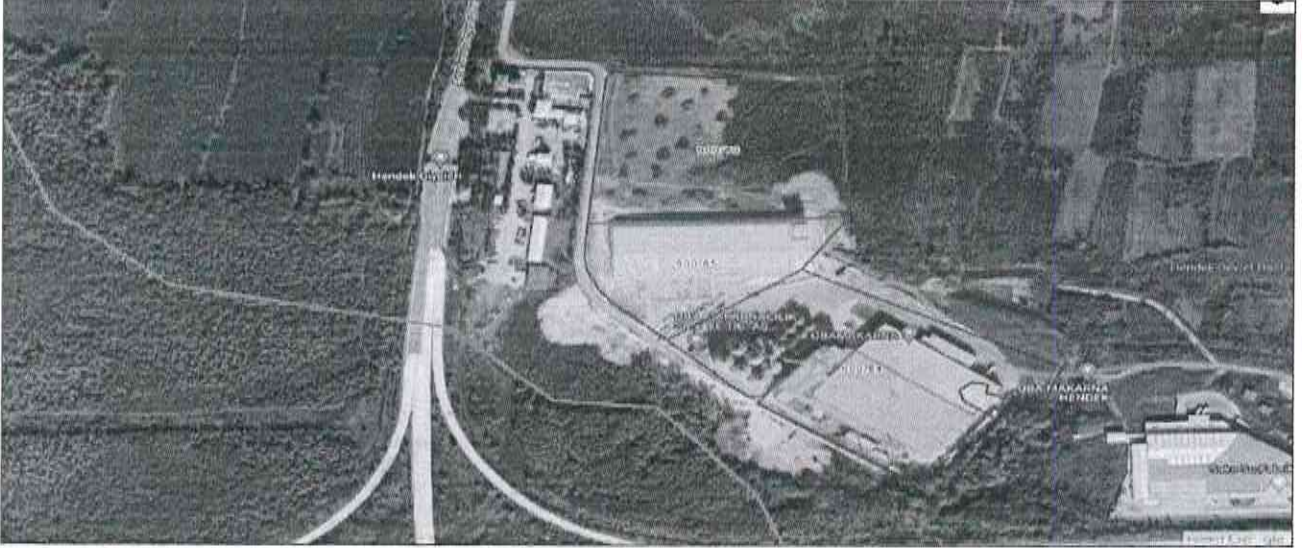


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 24 / 94

**EMSALLER**

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

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

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

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

EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		624,22 TL/m ²	682,25 TL/m ²	672,94 TL/m ²	1.235,55 TL/m ²
Konum	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	50%	40%	45%	15%
İmar Durumu	SANAYİ ALANI	0%	0%	0%	0%
Alan	128.309,90	10%	10%	5%	-10%
Diğer	SATIŞ KAPASİTESİ	15%	15%	20%	-5%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		70%	60%	65%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		1.061,17 TL/m ²	1.091,60 TL/m ²	1.110,35 TL/m ²	1.112,00 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)				1.093,78 TL/m ²	

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

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

Yapılan çalışmada;

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

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

PARSELLERE AİT YASAL DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 1)

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

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

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

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

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

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

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

PARSELLERE AİT MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 2)

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

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

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

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

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

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

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI
Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

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

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

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**PARSELLERE AİT YASAL DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 1)**

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

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

PARSELLERE AİT MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 2)

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

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Serdar KARAKUŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Serdar
İrfan Öztürk

Ekler:

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 30 / 94

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

LİSANS BELGESİ

Tarih: 12.07.2017

No: 406765

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2022-12:43



Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	900/79
Taşınmaz Kimlik No:	87609480	AT Yüzölçüm(m2):	46454.40
İl/ilçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/DBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1009	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

2 / 3

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28.7.2022-12:43



Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	900/84
Taşınmaz Kimlik No:	87609485	AT Yüzölçüm(m2):	55243.34
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1014	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	fabrika binası ofis ve arsa

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KRL1gtfzXKJ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2022-12:43



Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	900/85
Taşınmaz Kimlik No:	87609486	AT Yüzölçümü(m2):	26612,16
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1015	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI ÇELİK FABRİKA, ÇELİK SILO VE ARSASI

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
475243047	(SN:8290757) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26612.16	26612.16	Satış 04-03-2019 2303	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				
--	--	--	--	--

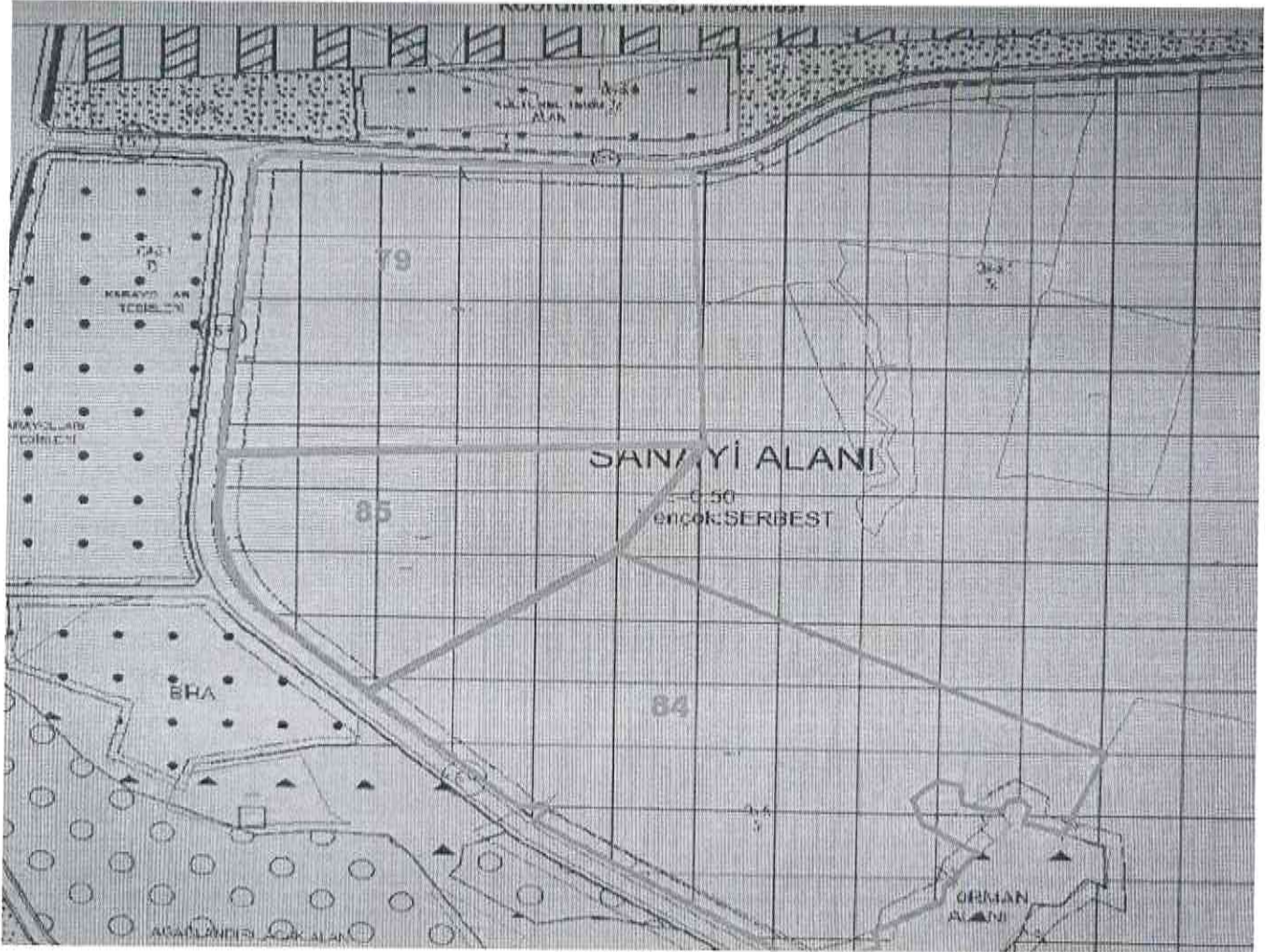
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

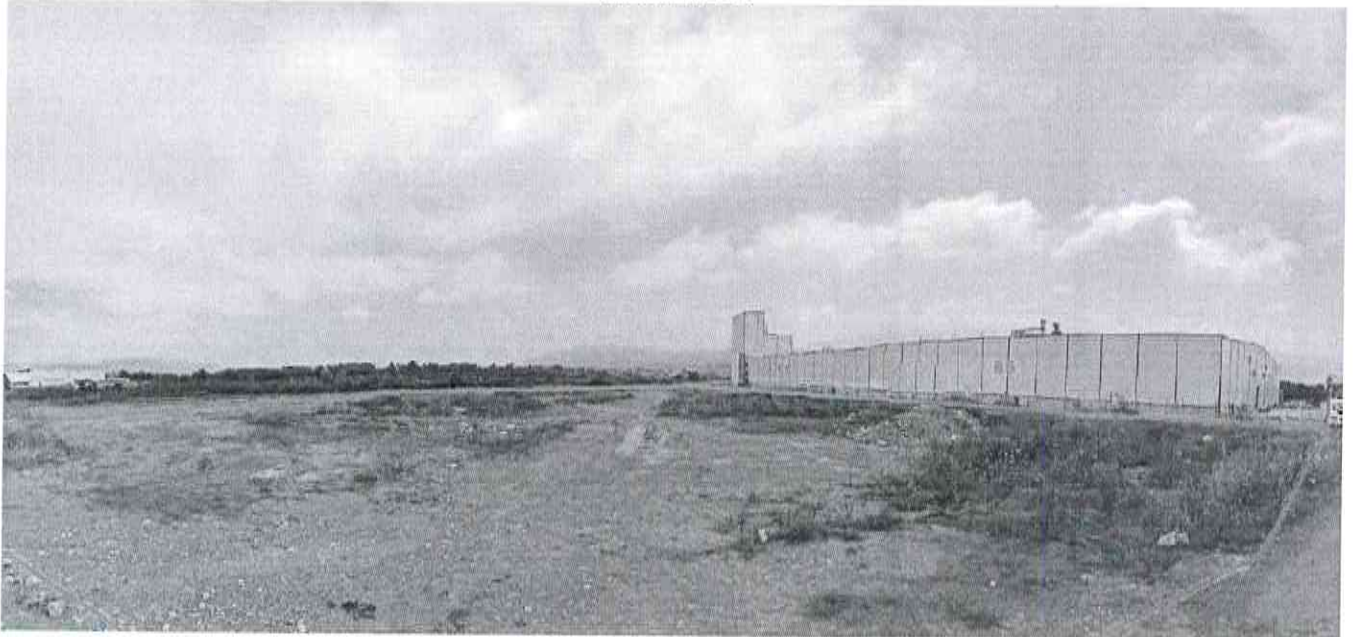


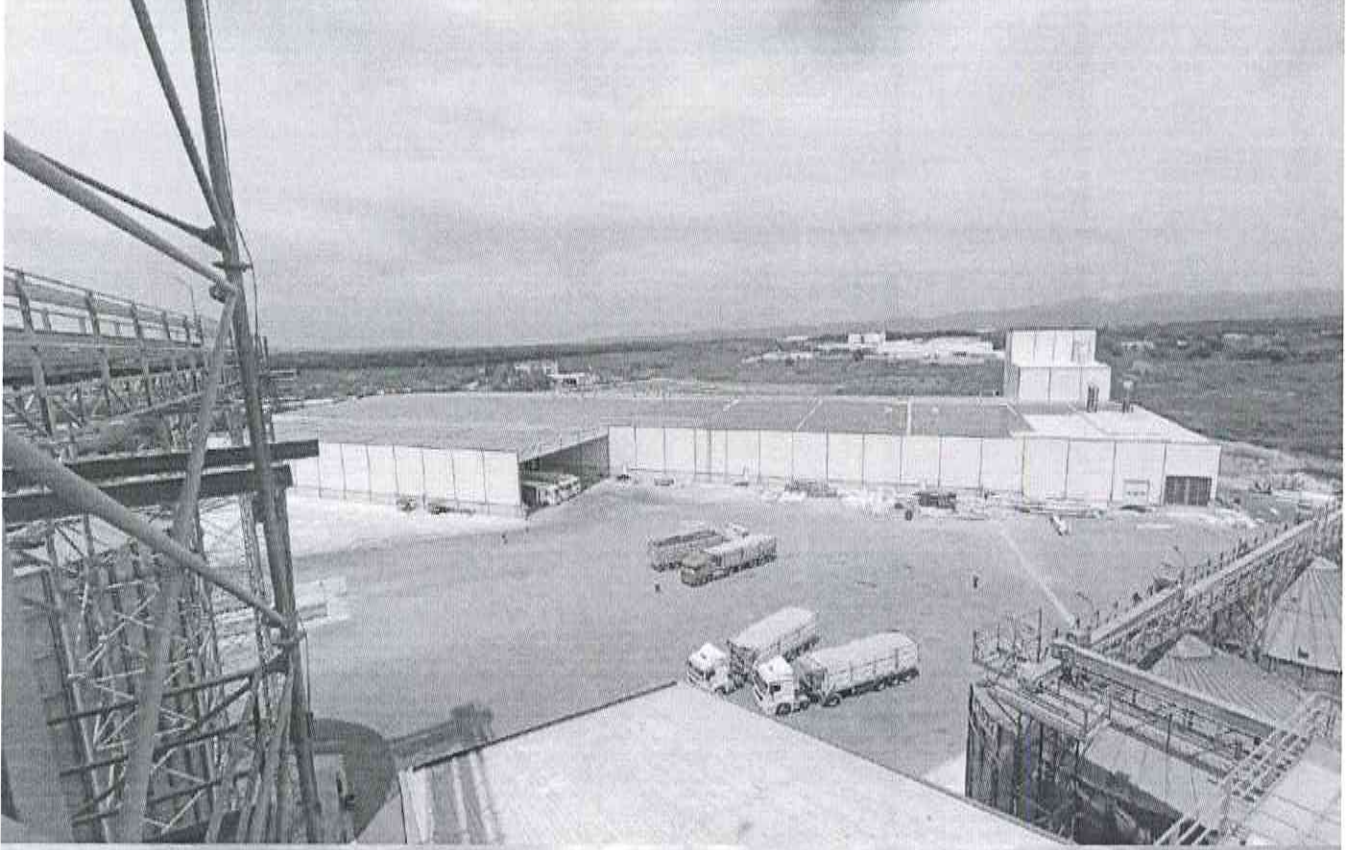
3 / 3

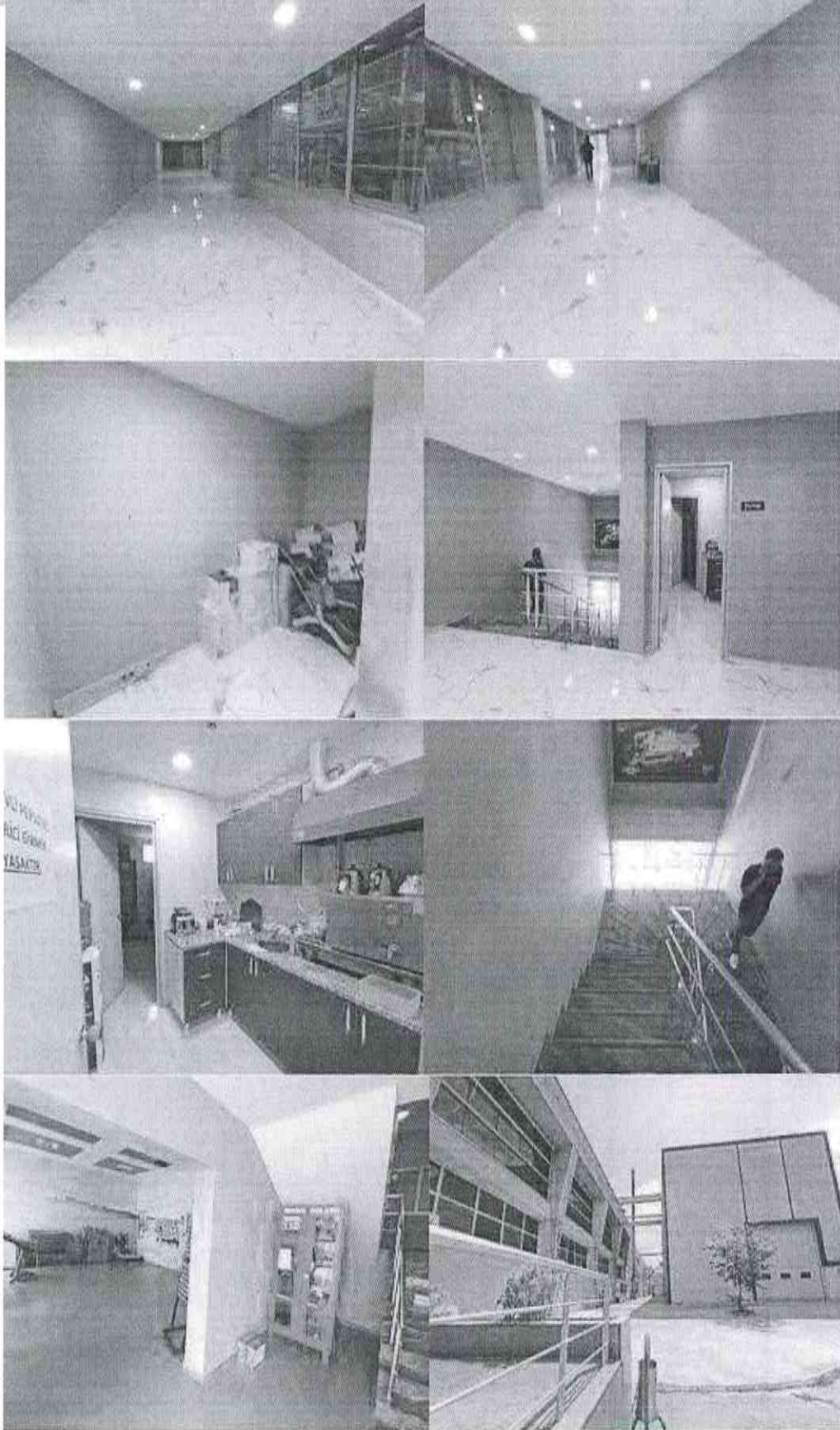
İMAR DURUMU

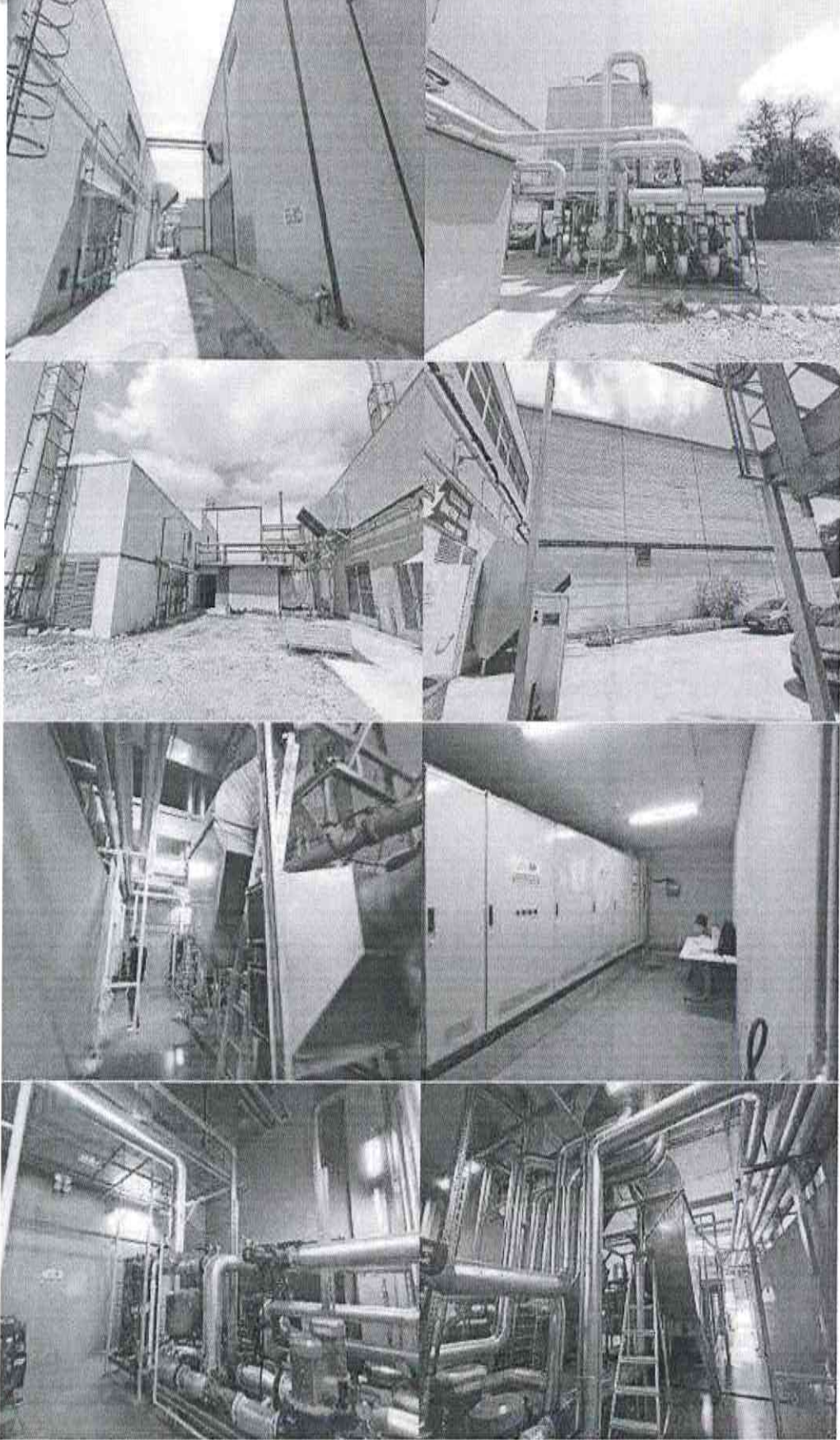


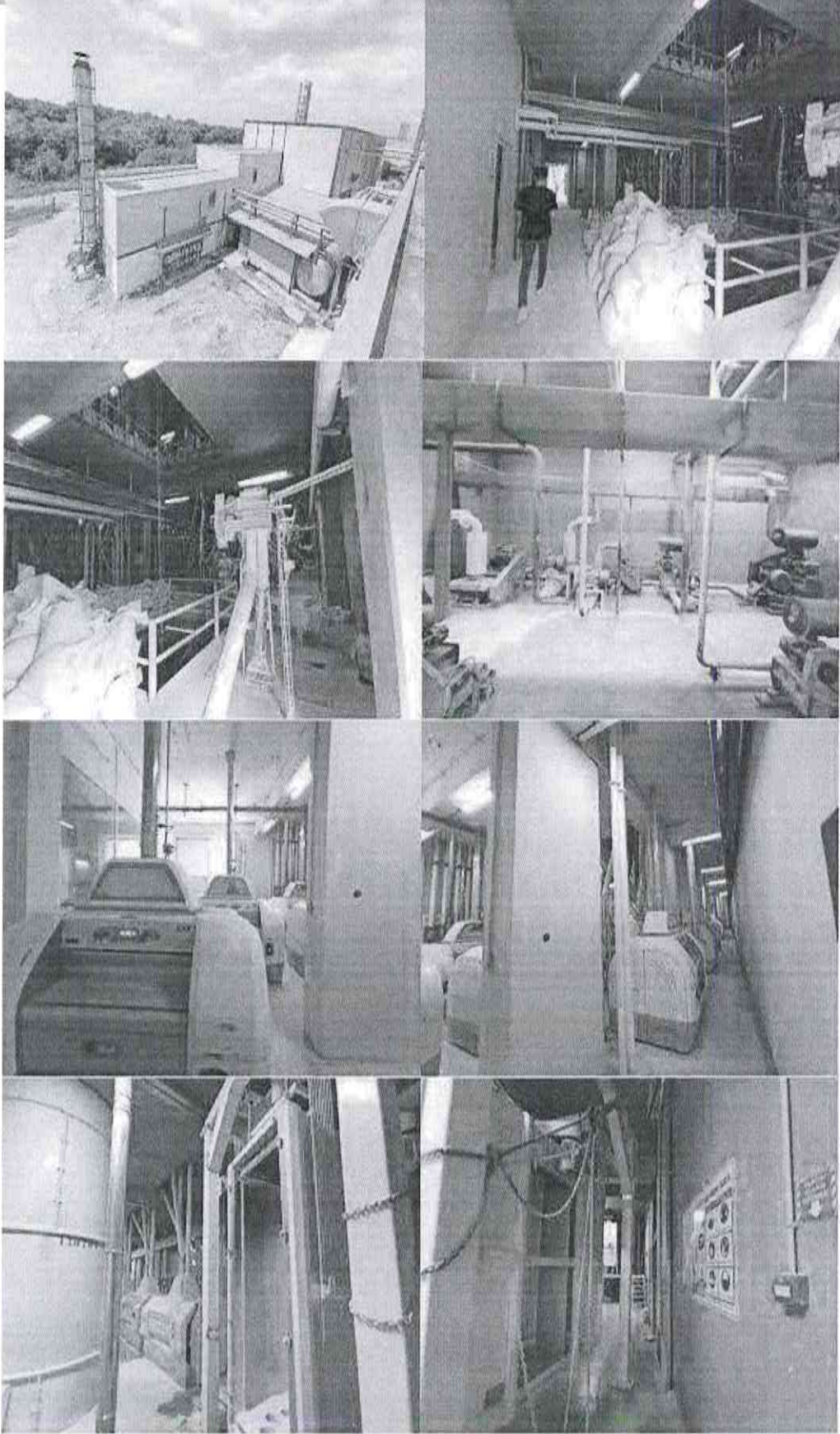
RESİMLER

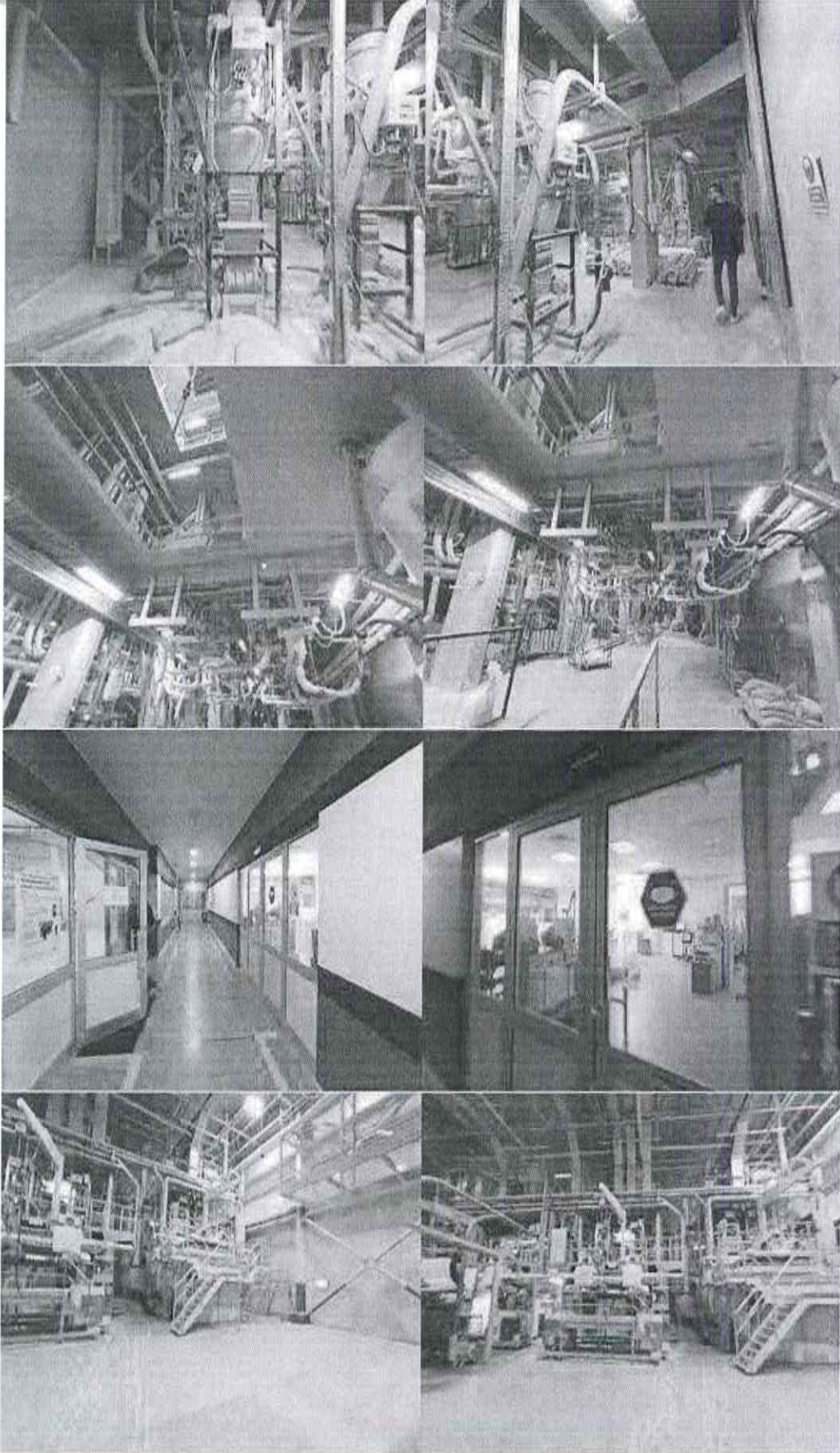


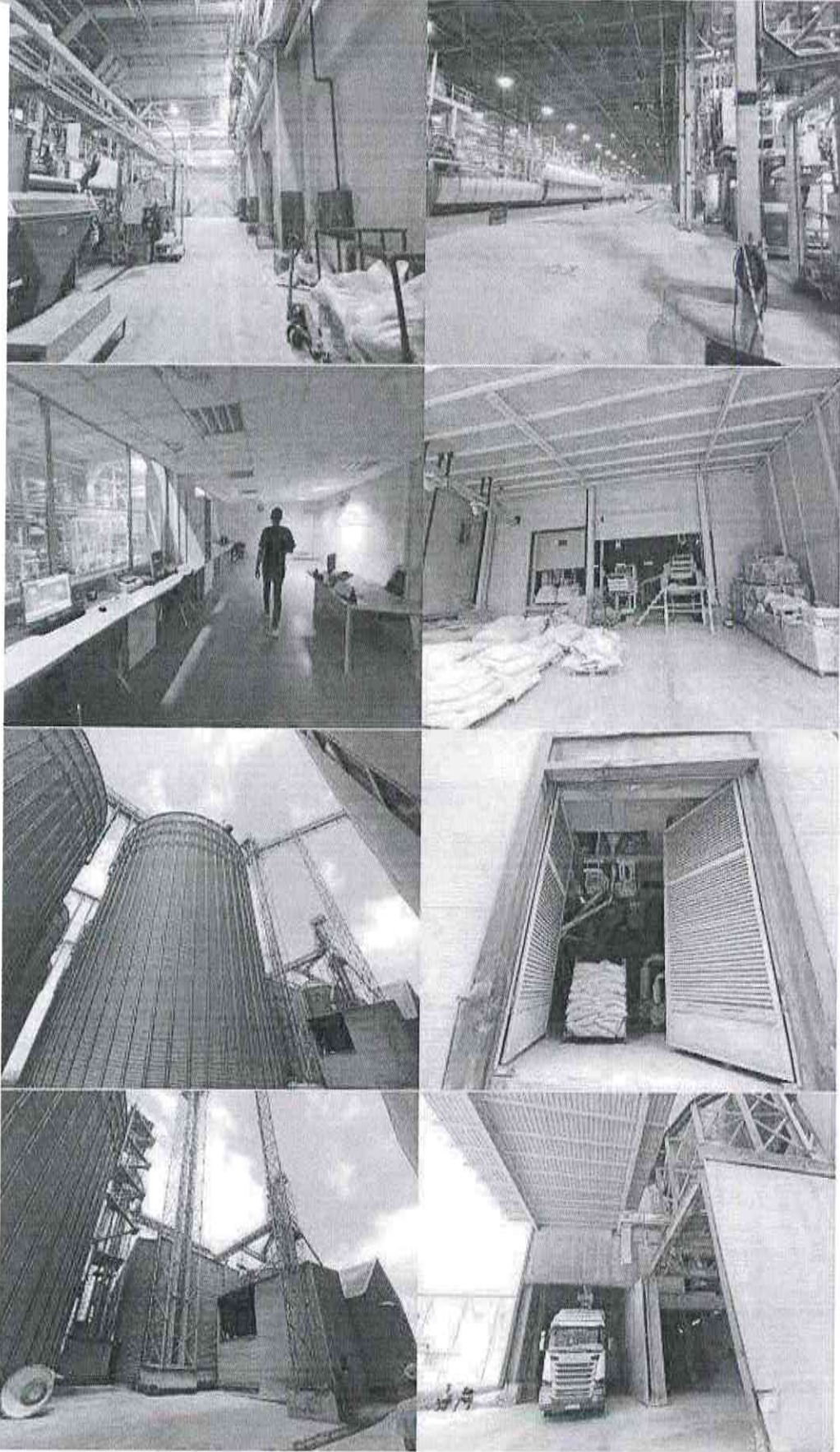


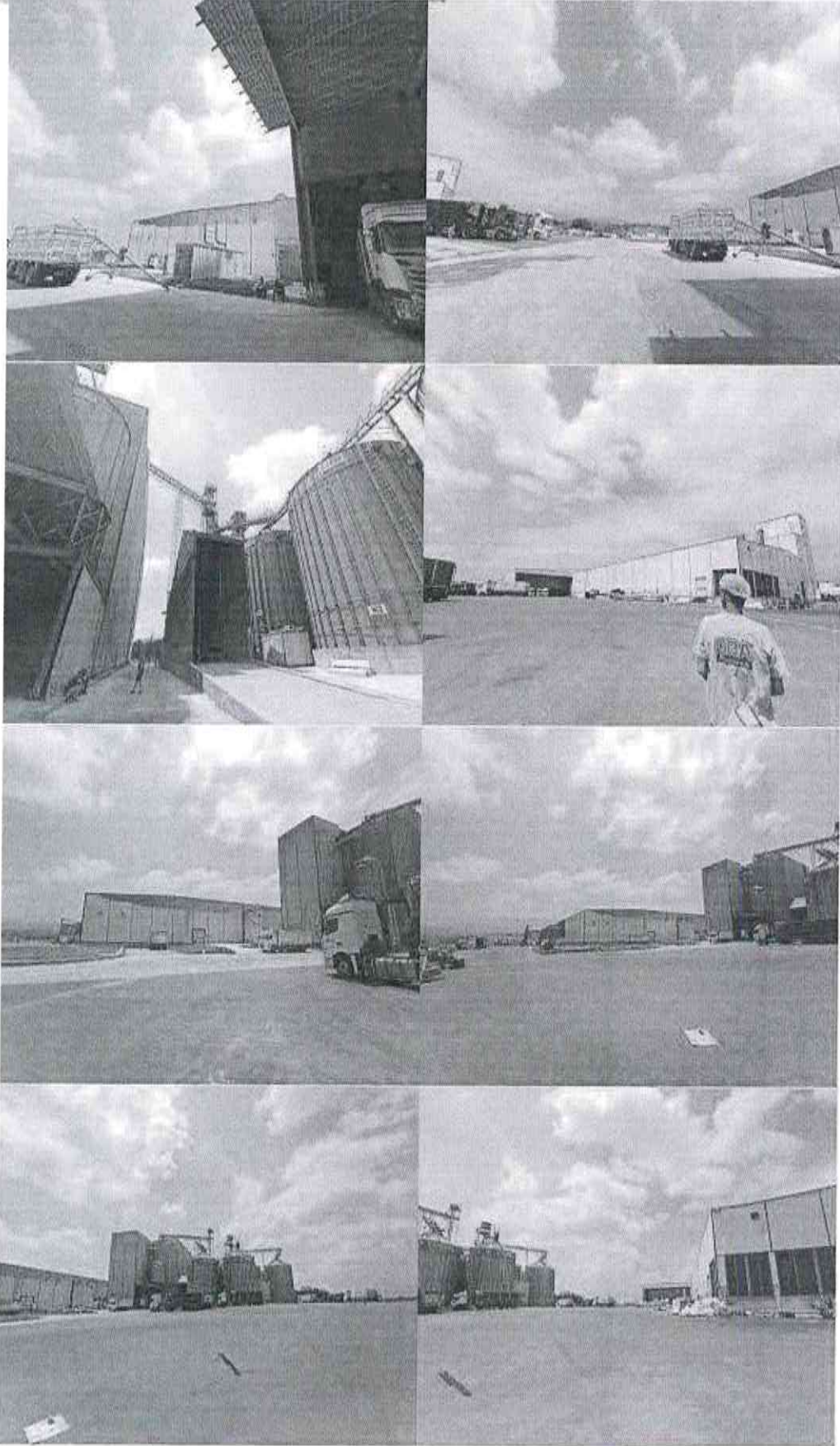


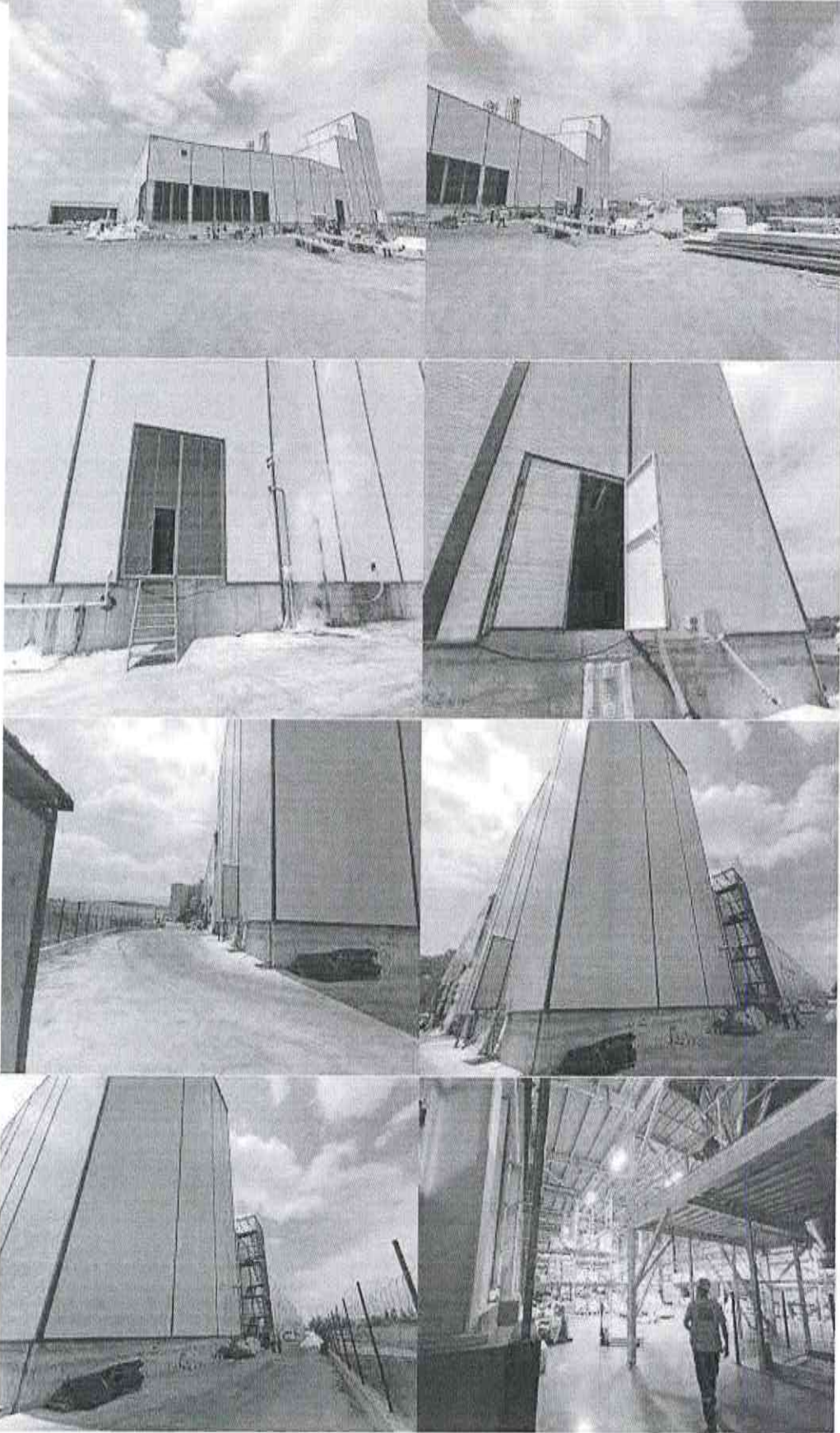


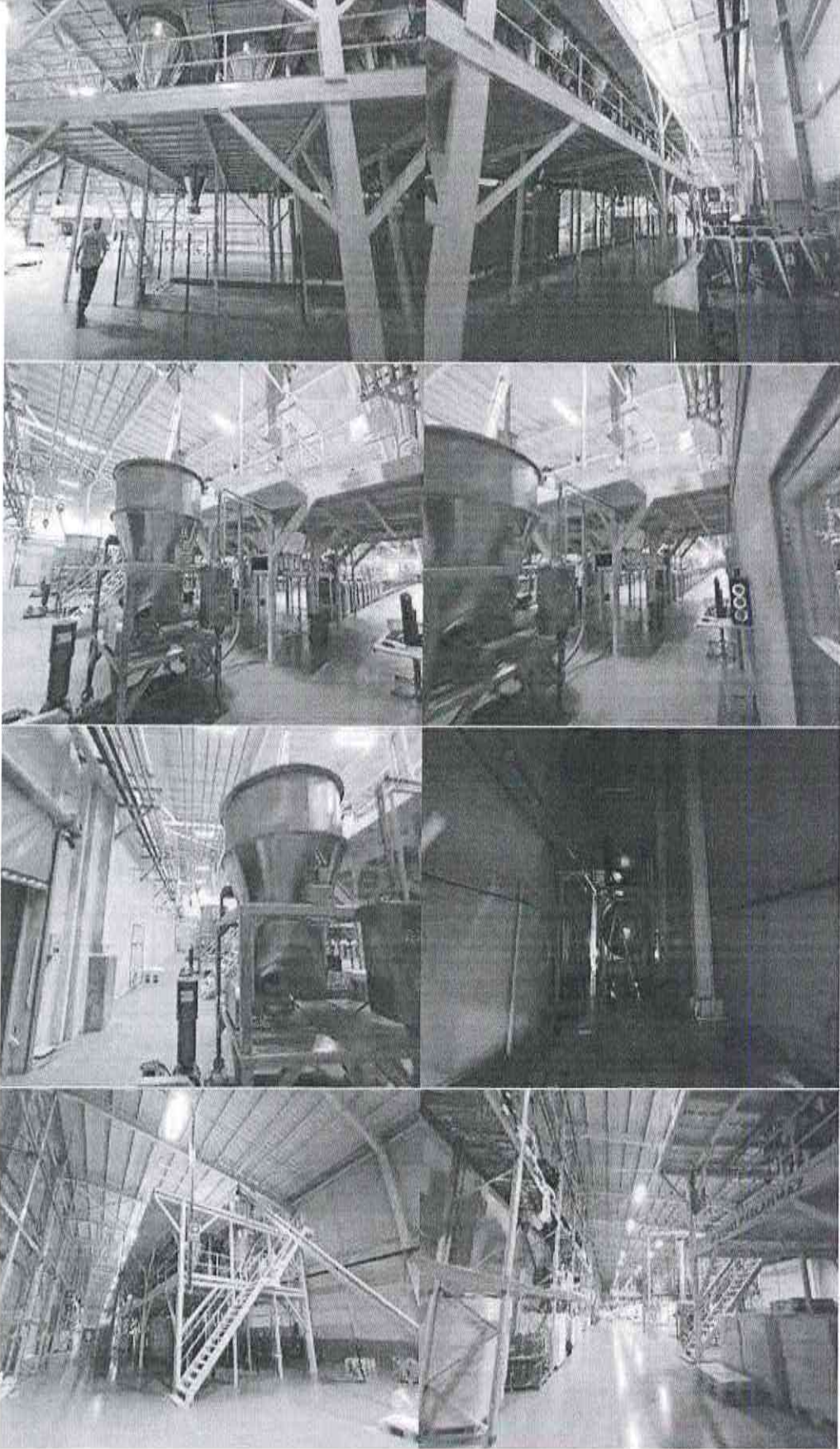




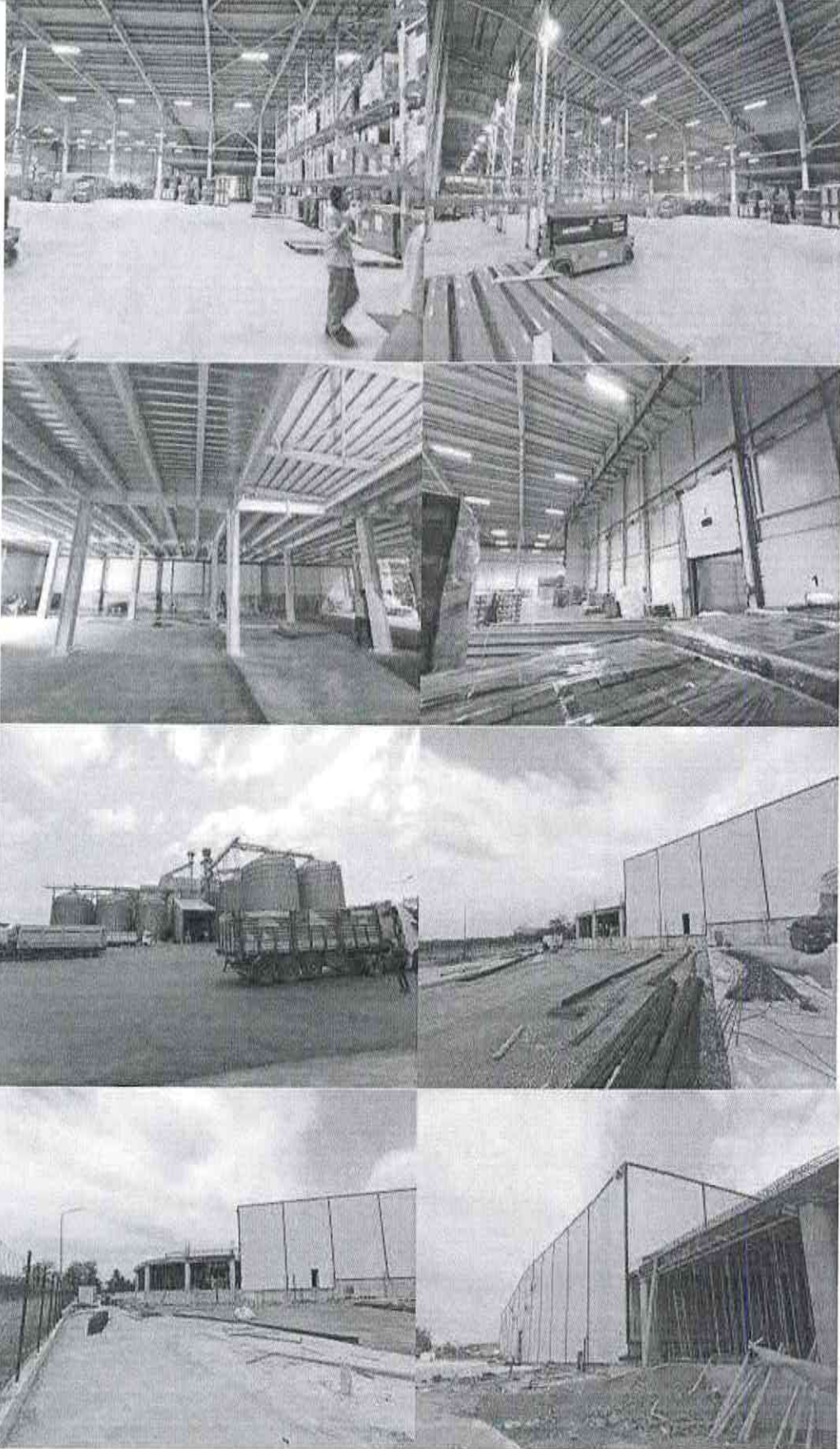


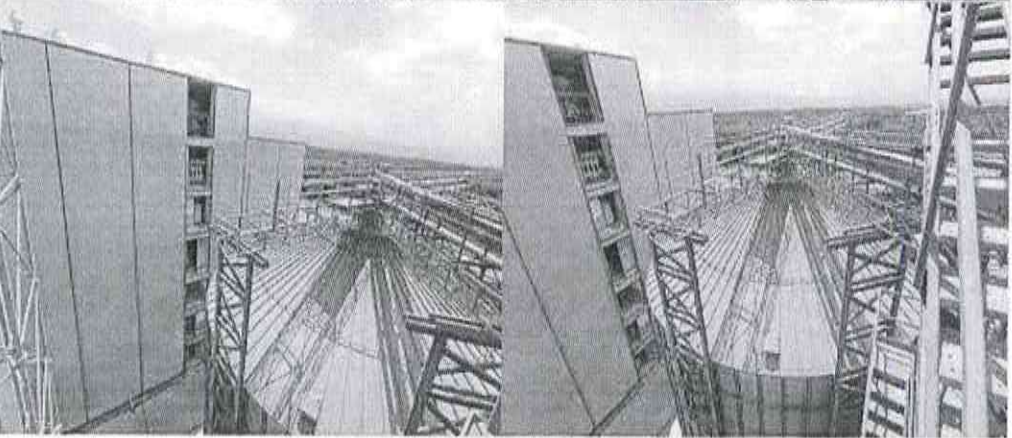
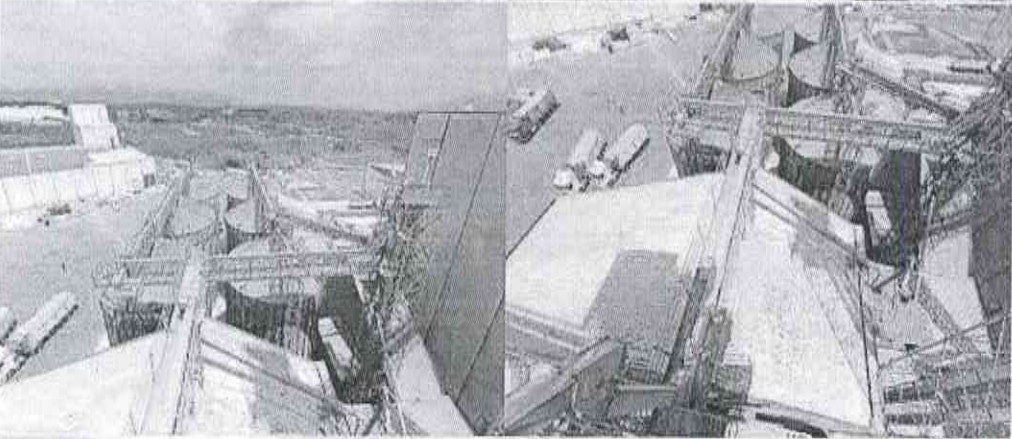
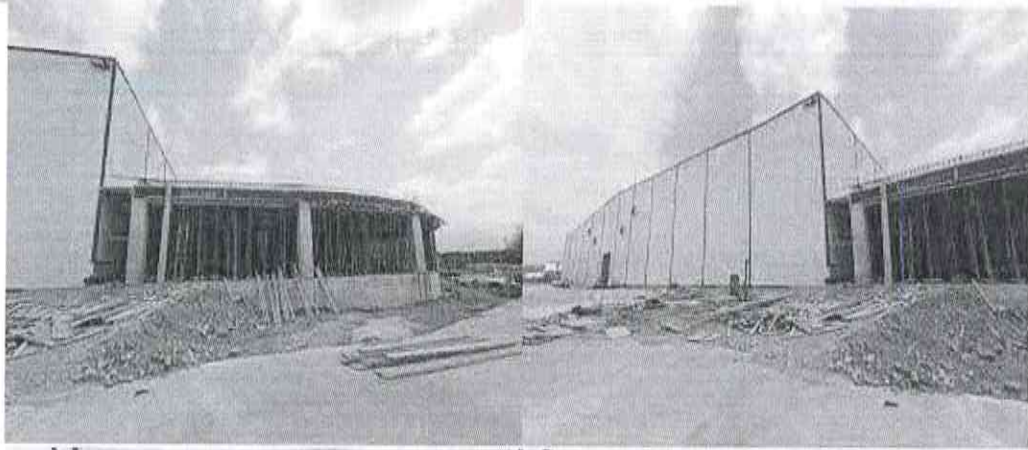


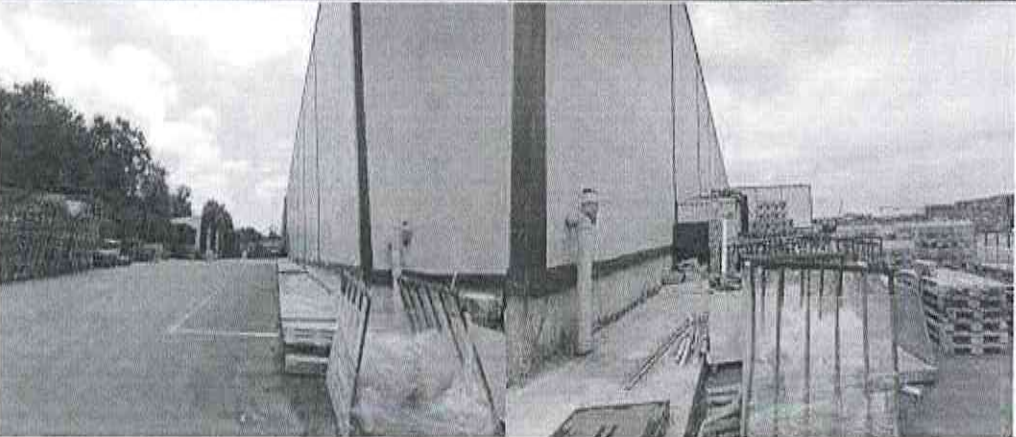
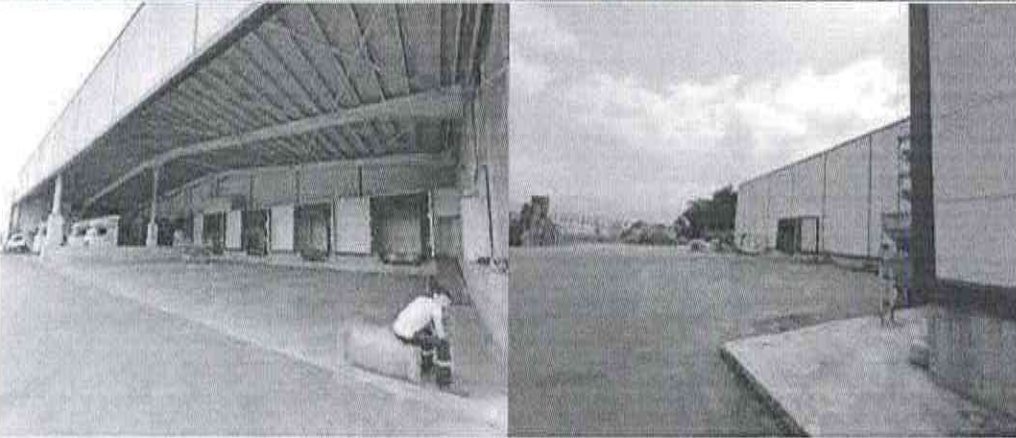
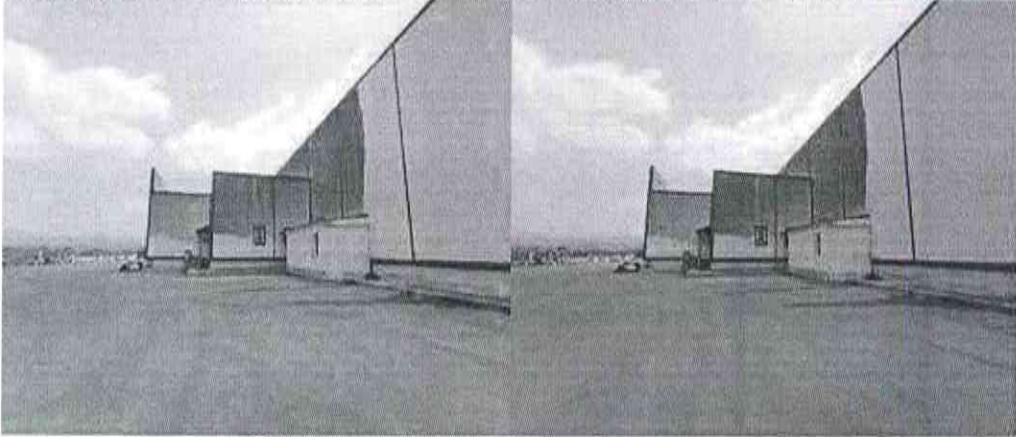
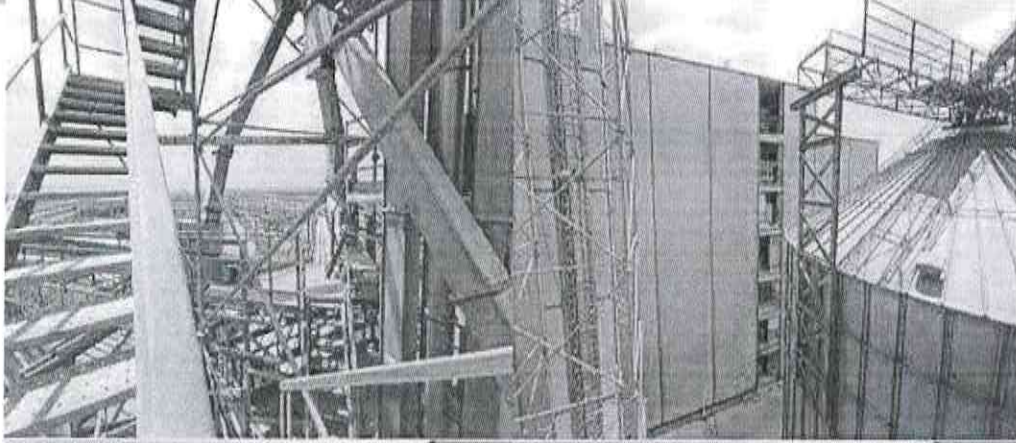


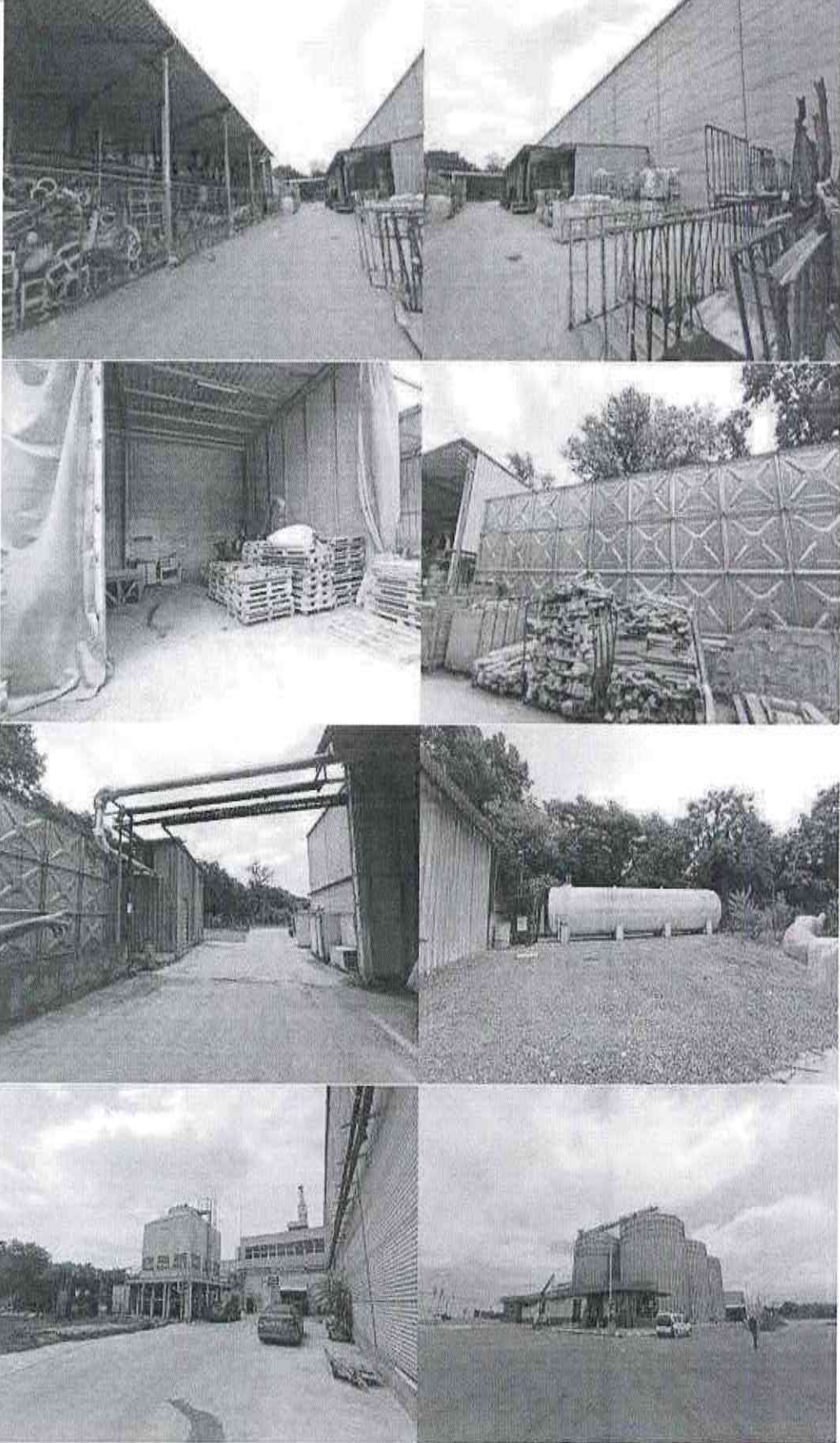


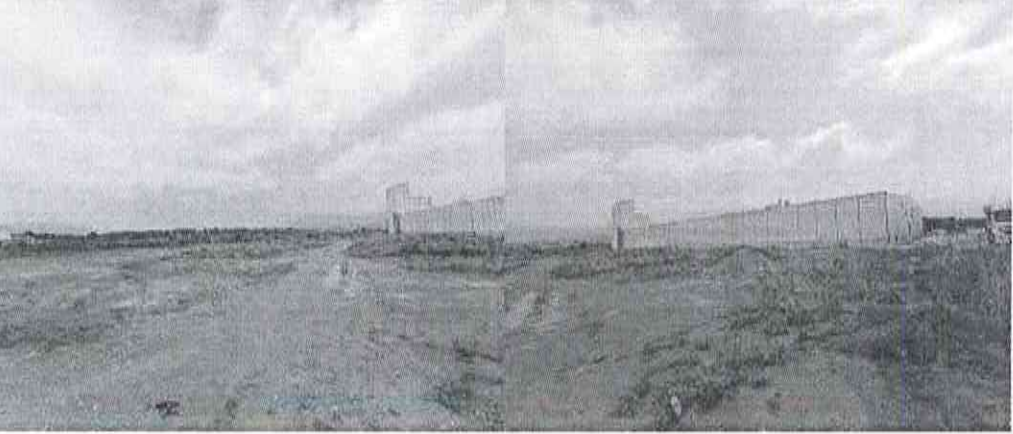
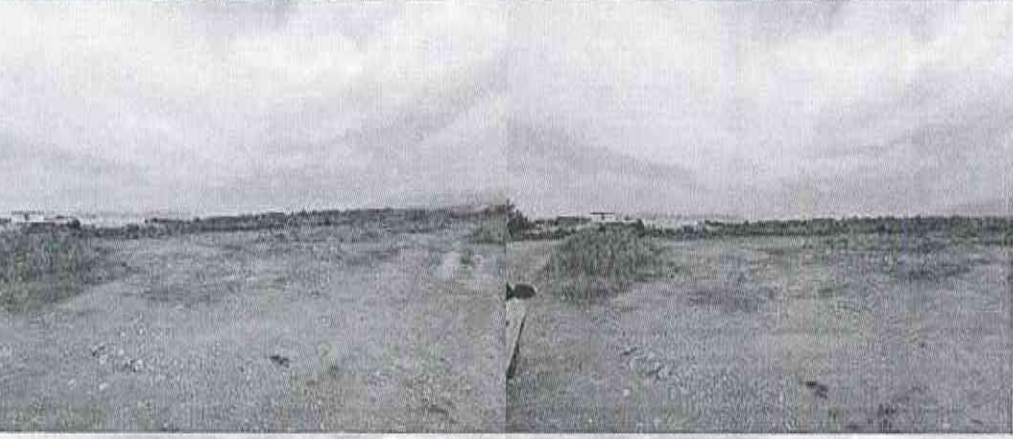
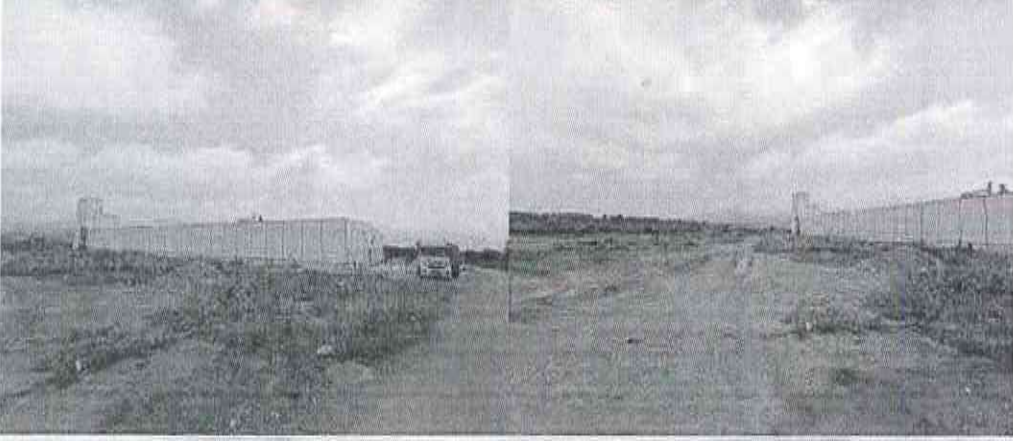
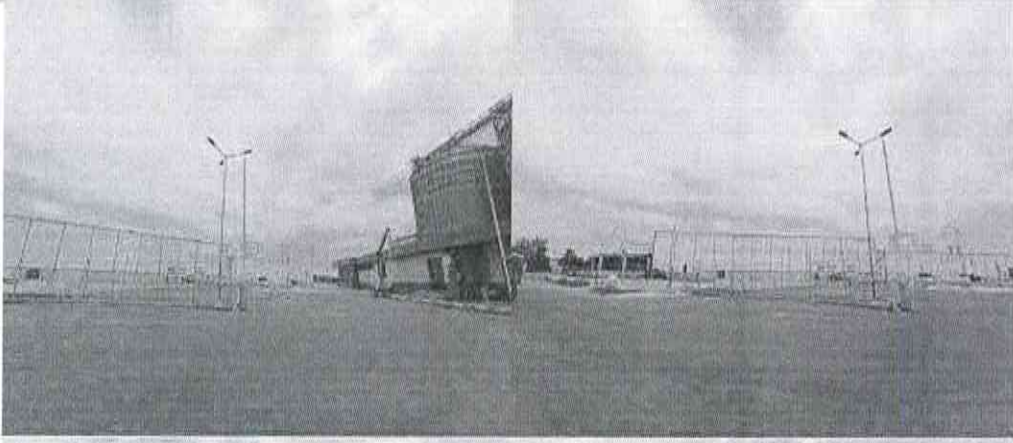






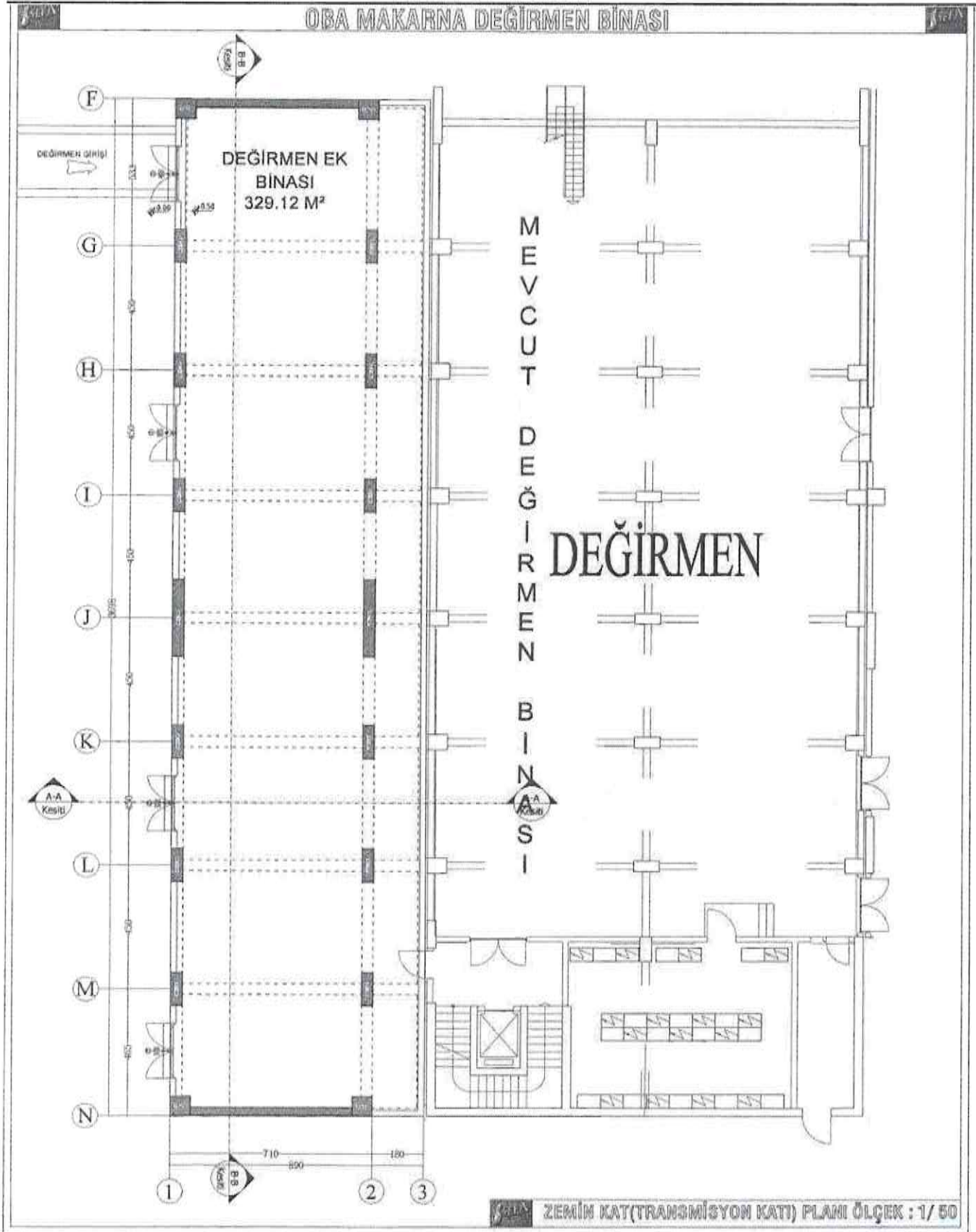




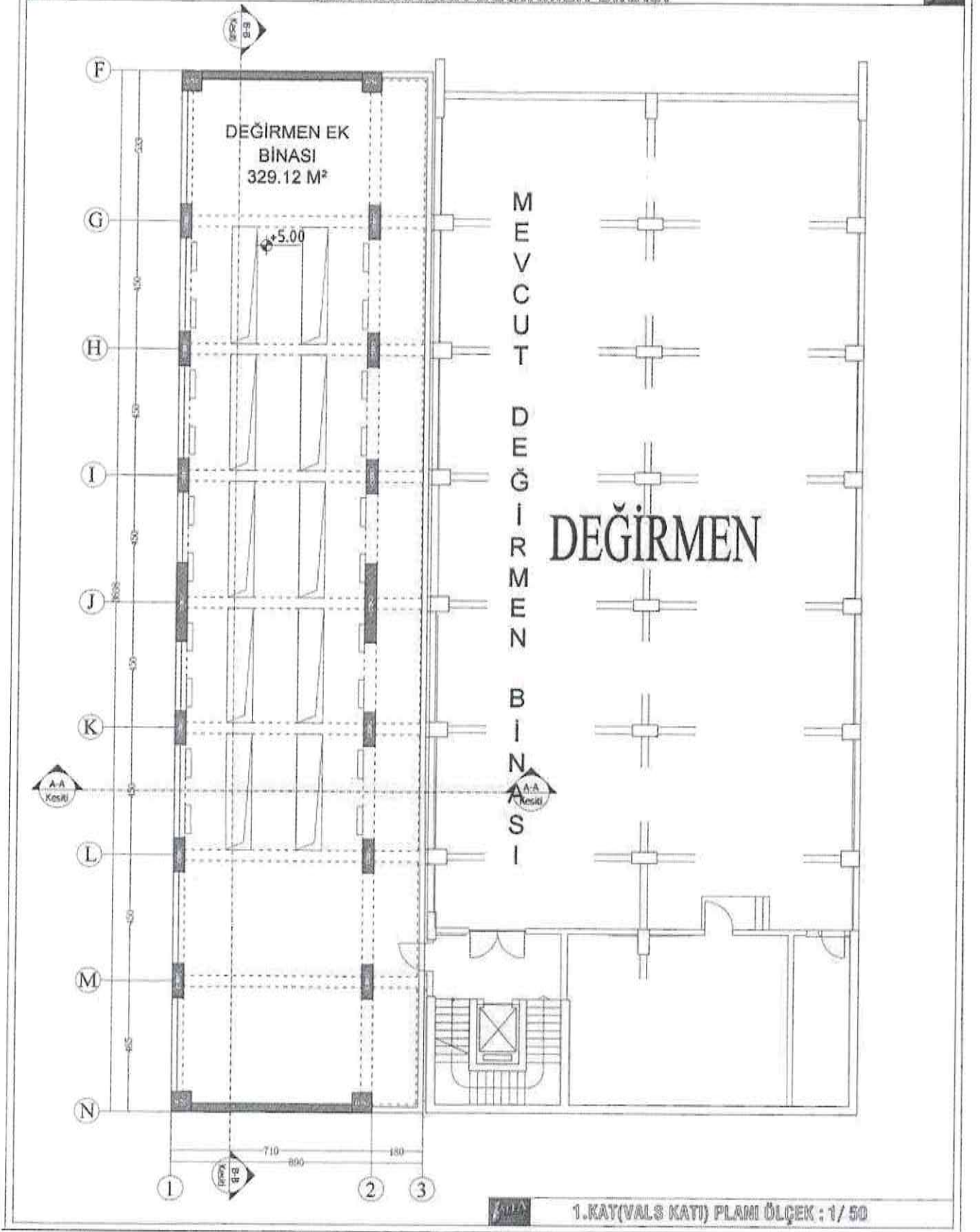


MİMARİ PROJELER

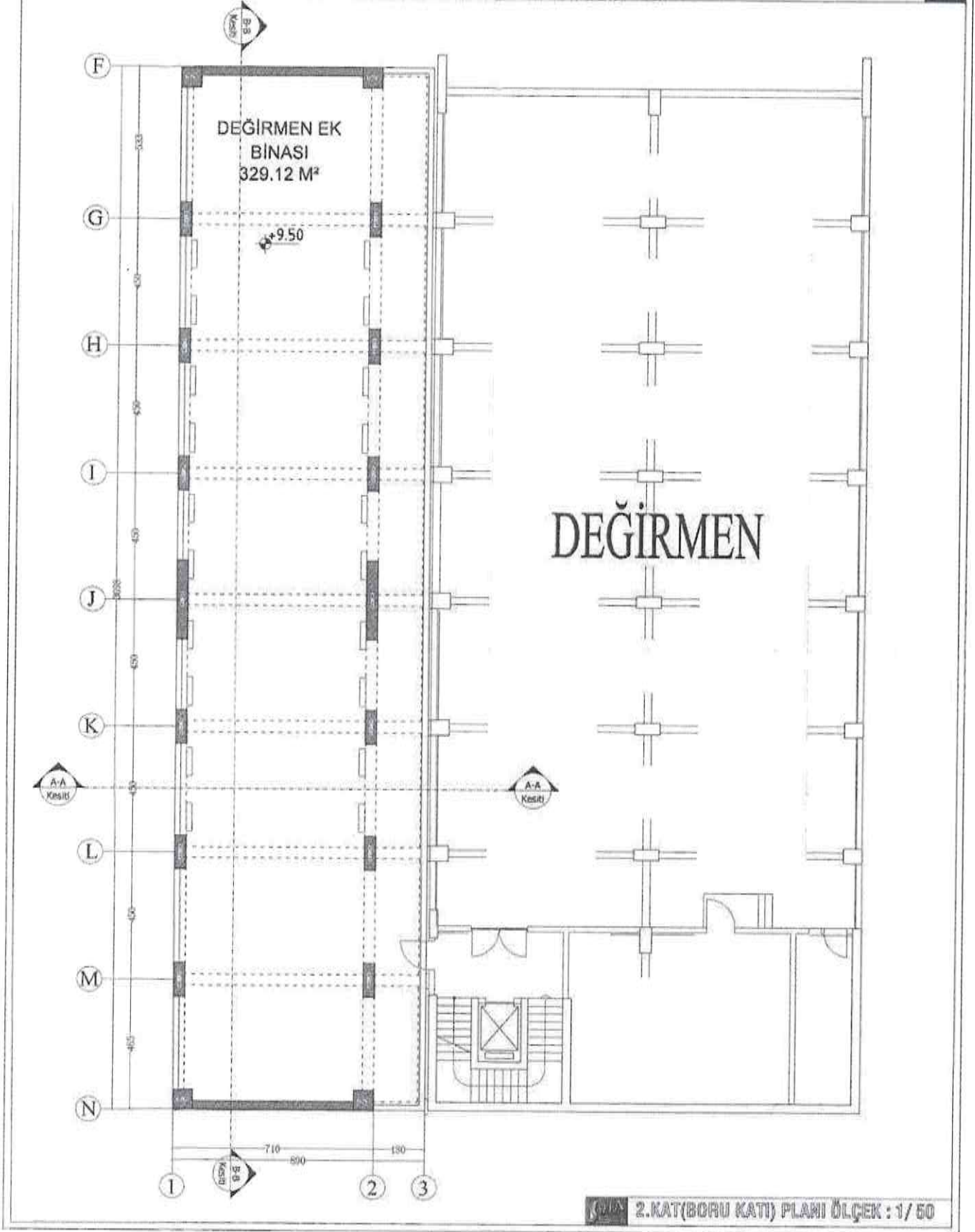
OBAMA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI



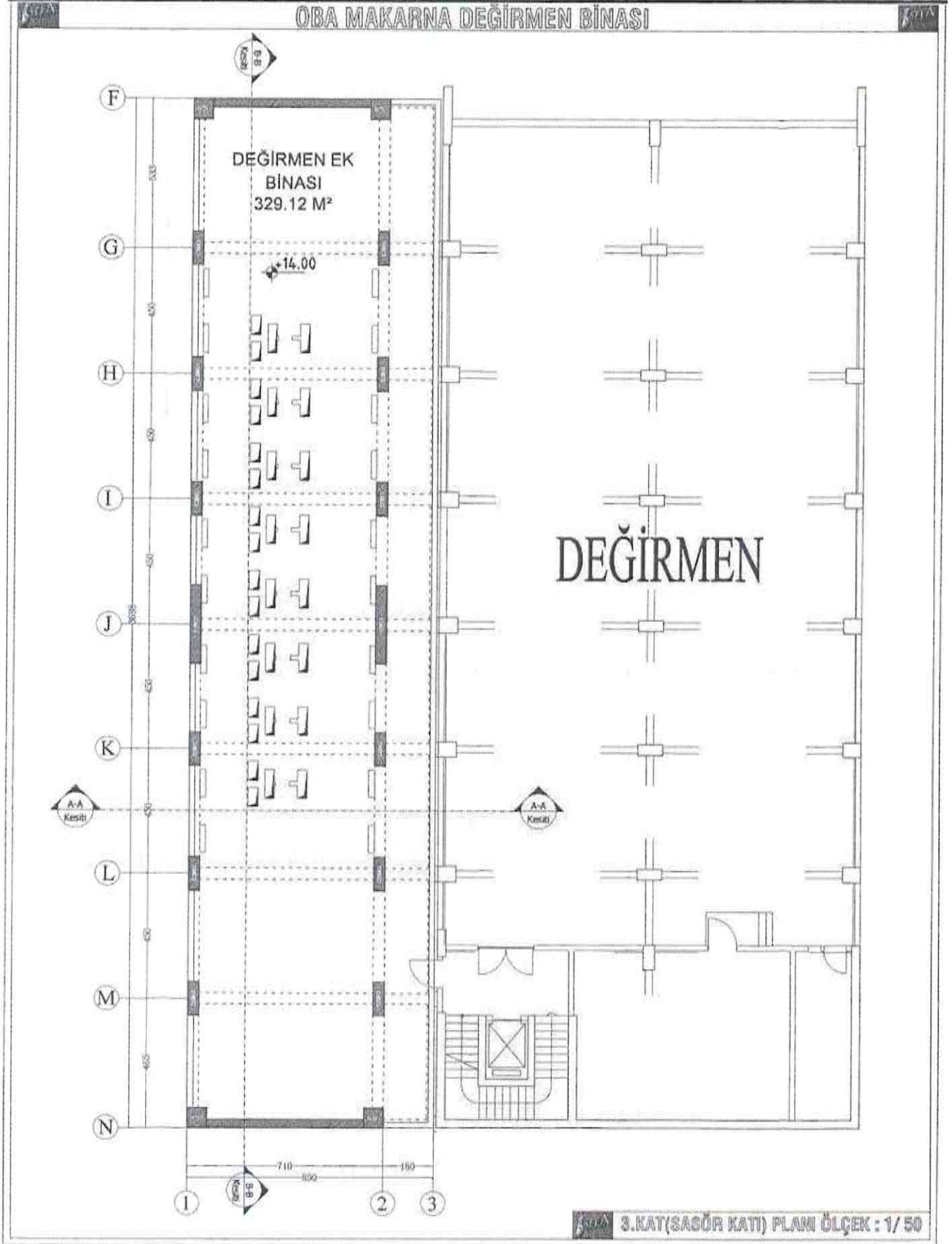
OBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI



OBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI



ÖBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI

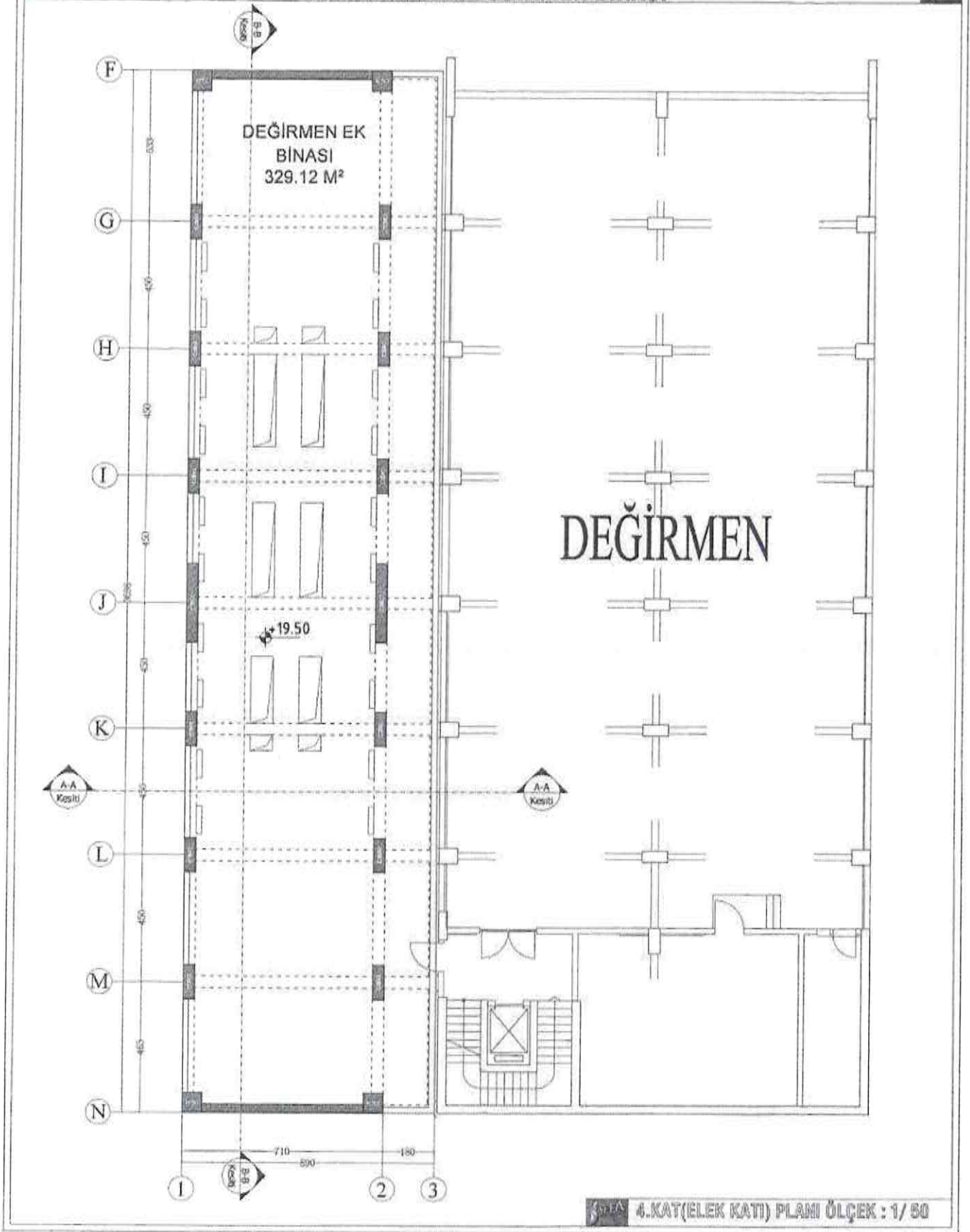


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

OBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI

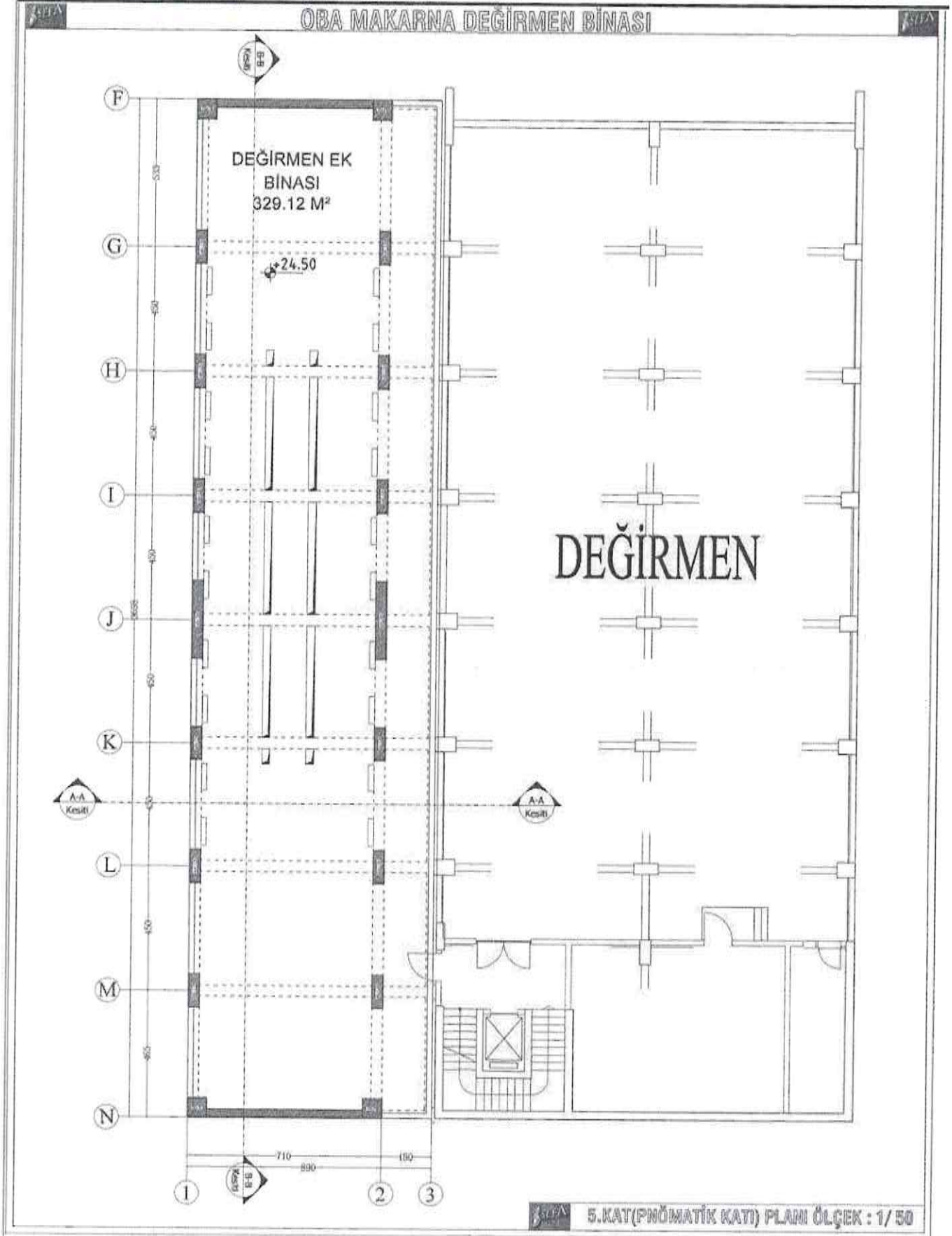


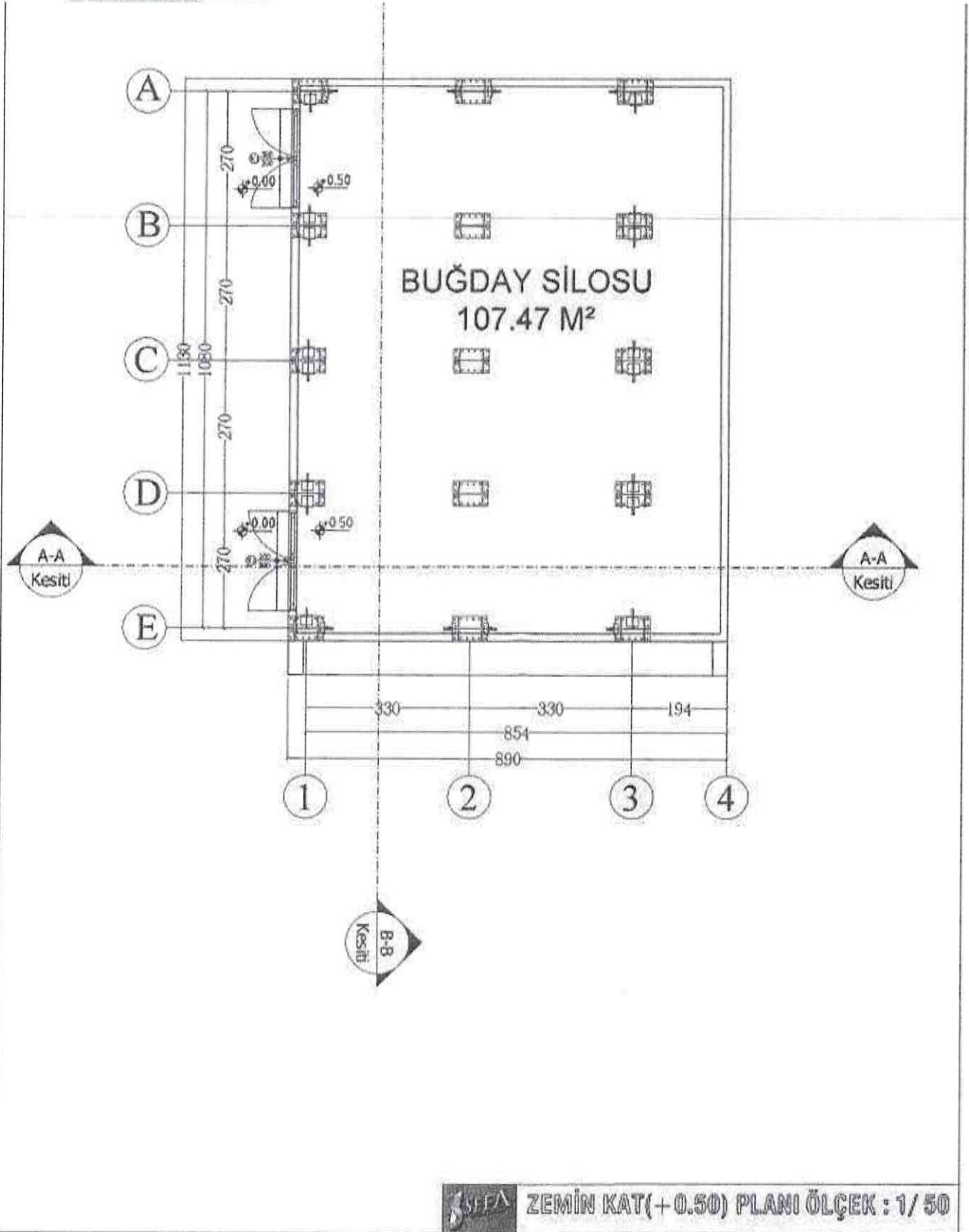
Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

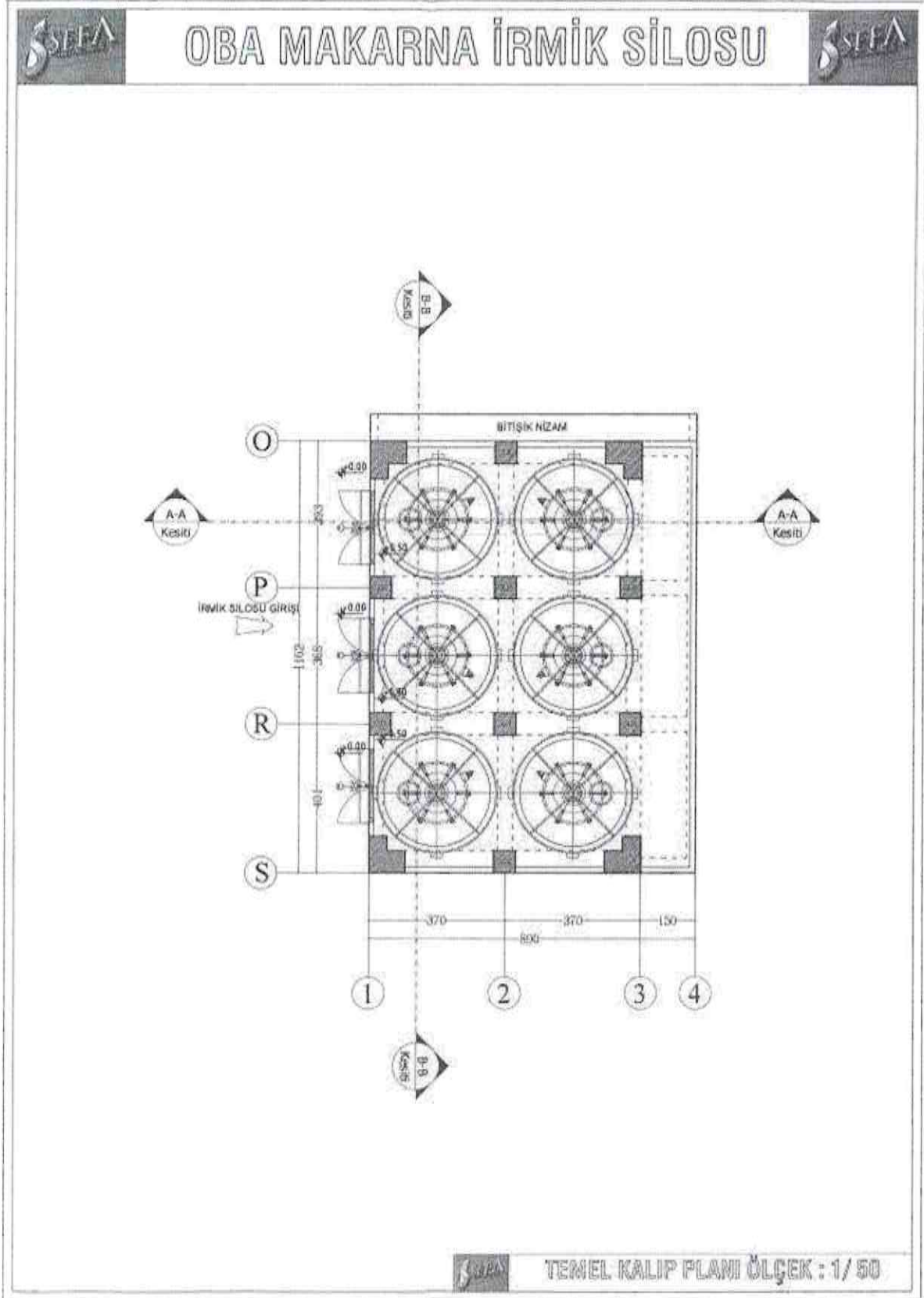
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

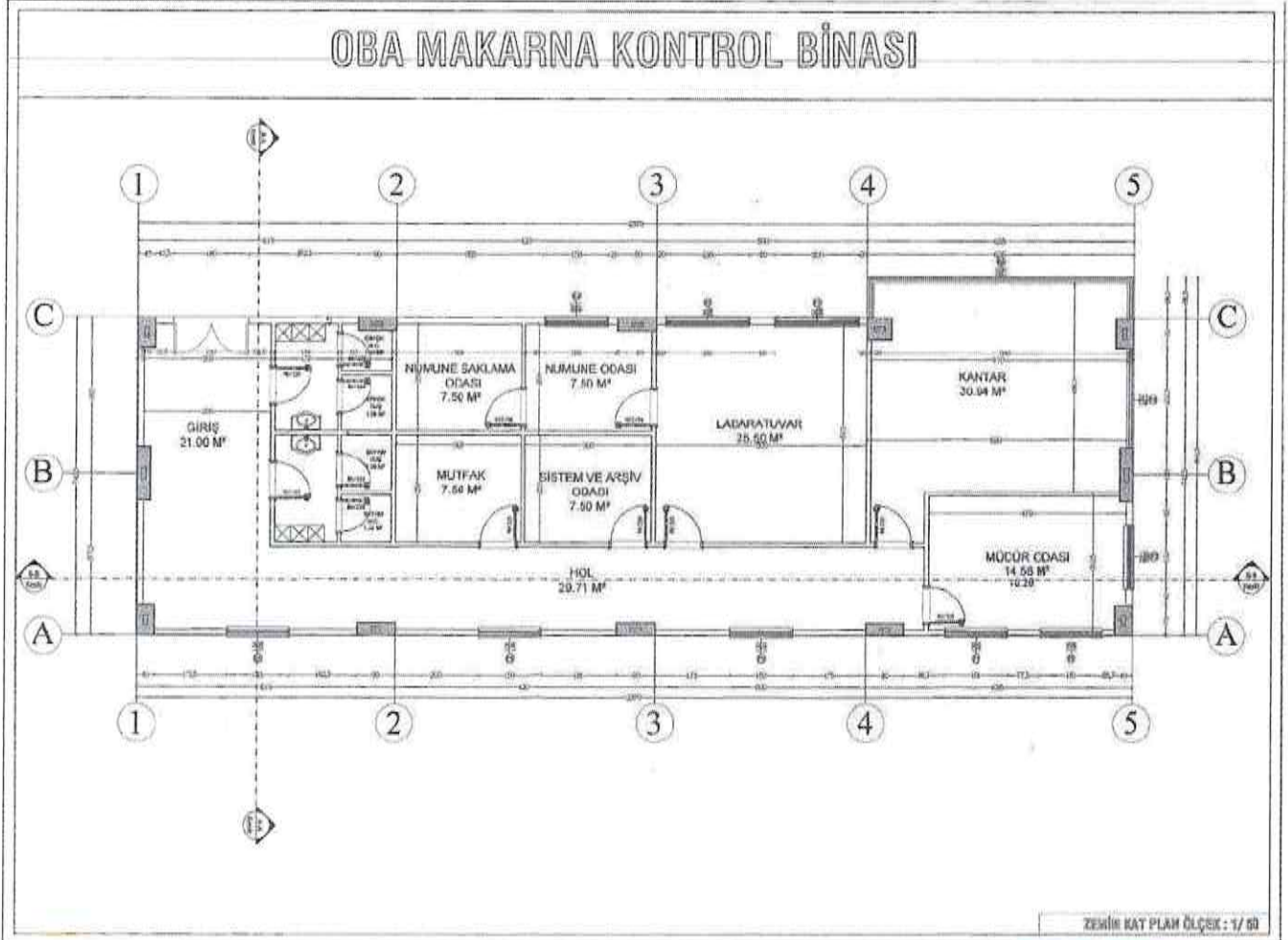
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

OBA MAKARNA DEĞİRMEN BİNASI

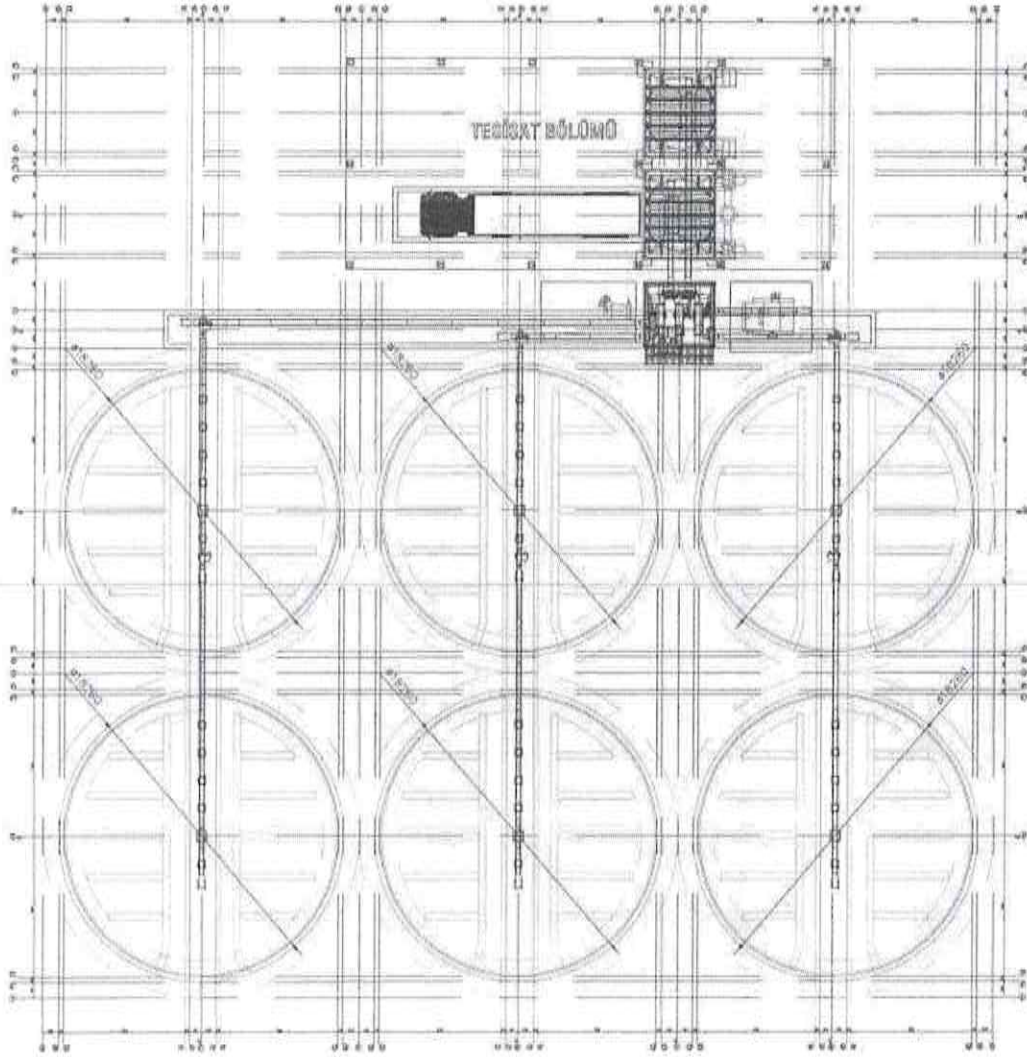




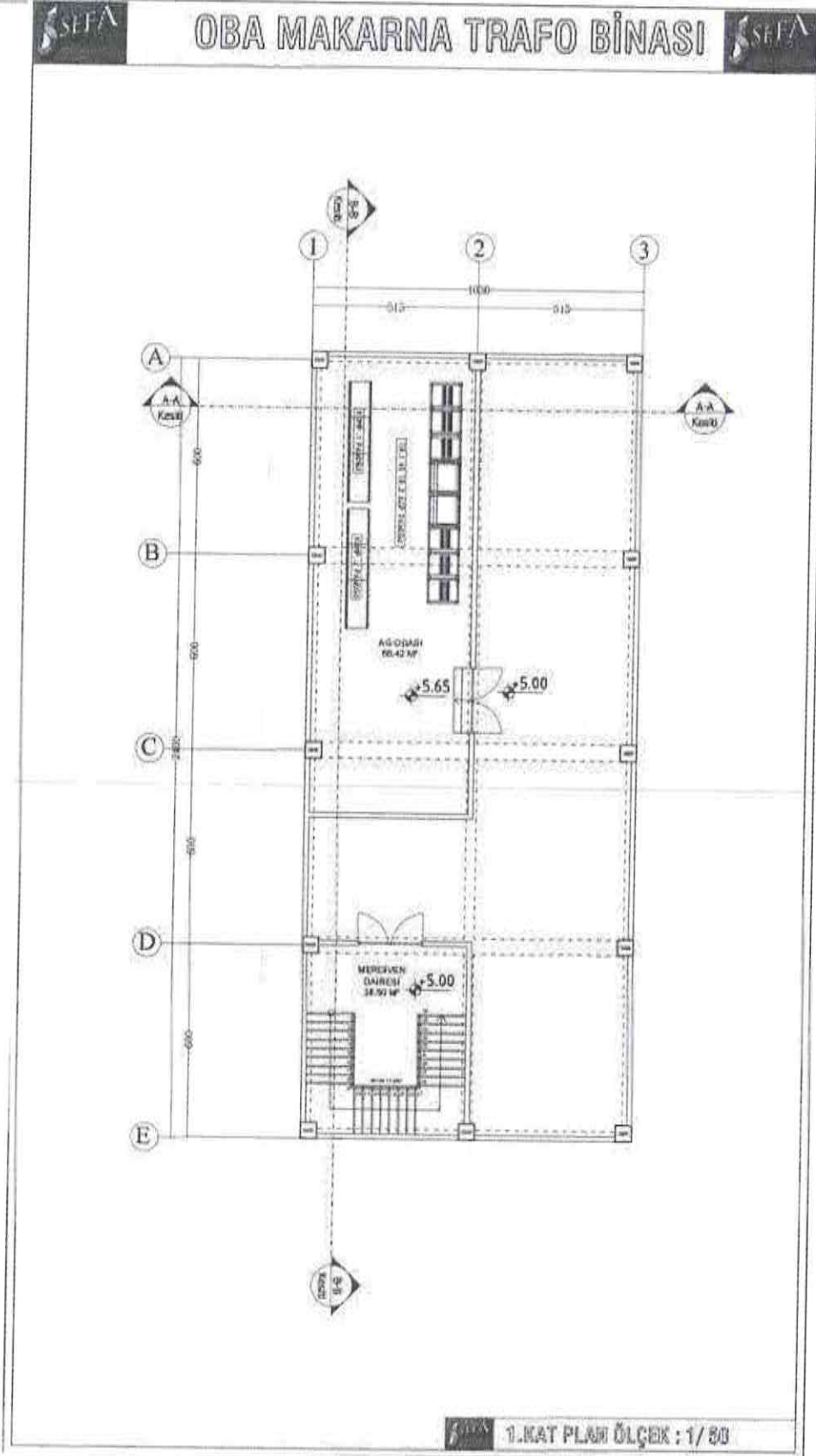


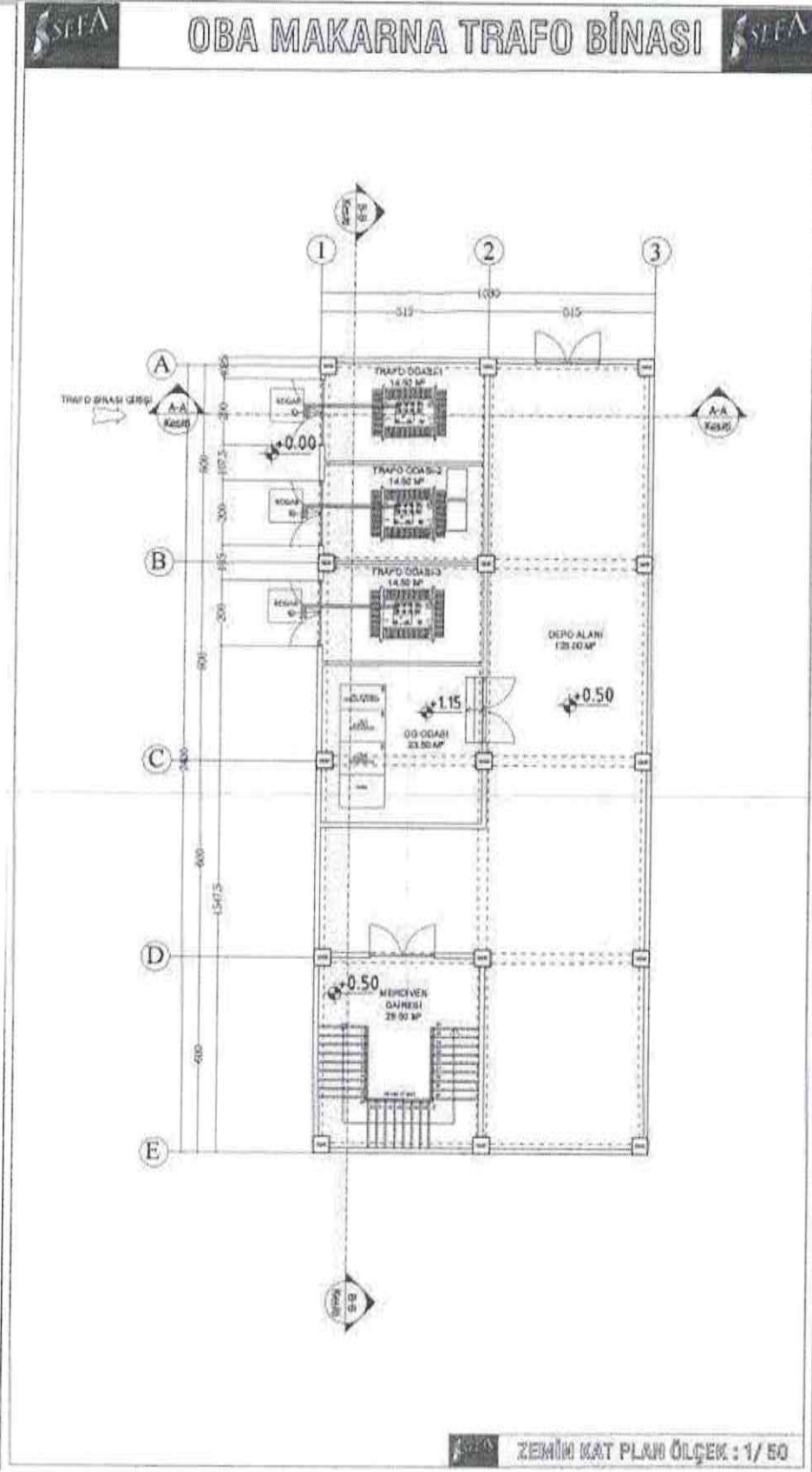


OBA MAKARNA LİSANSLI SİLOLAR



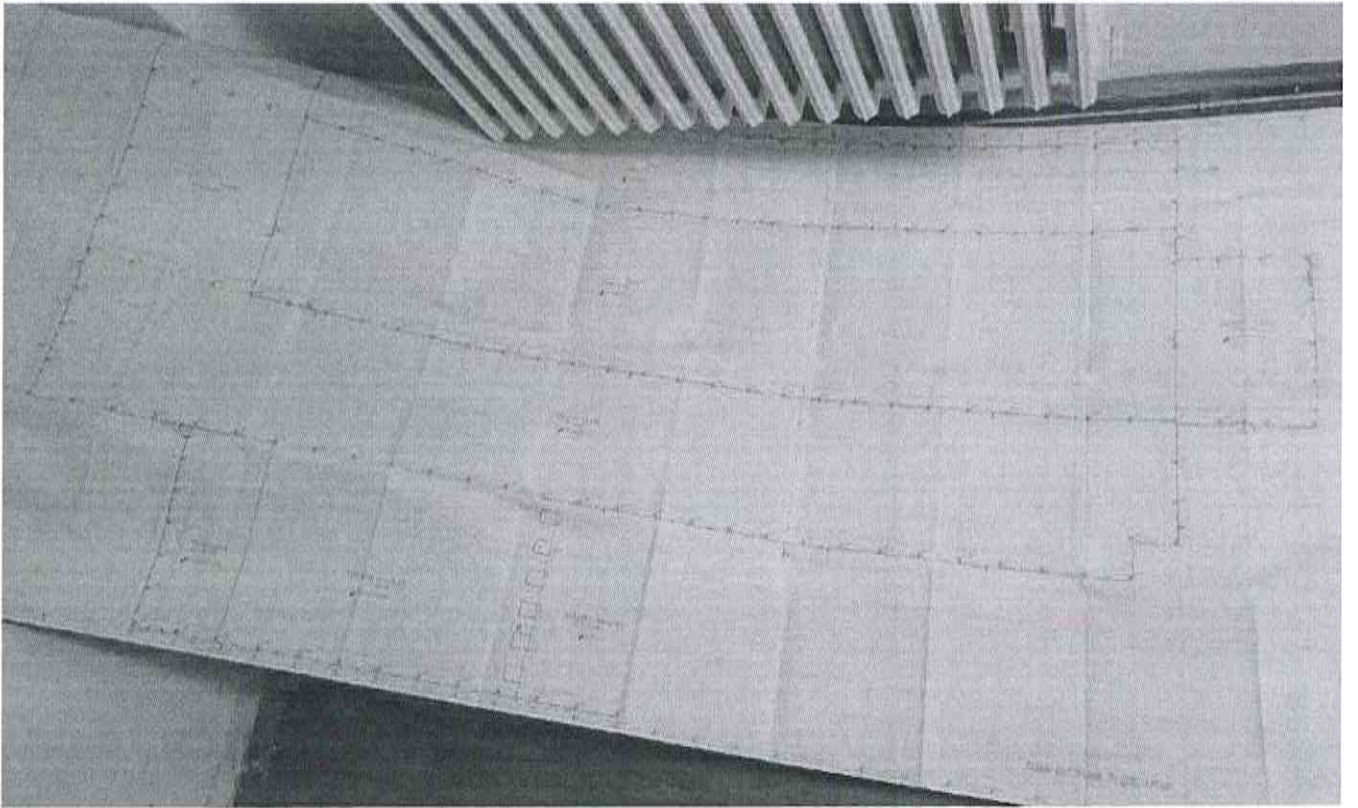
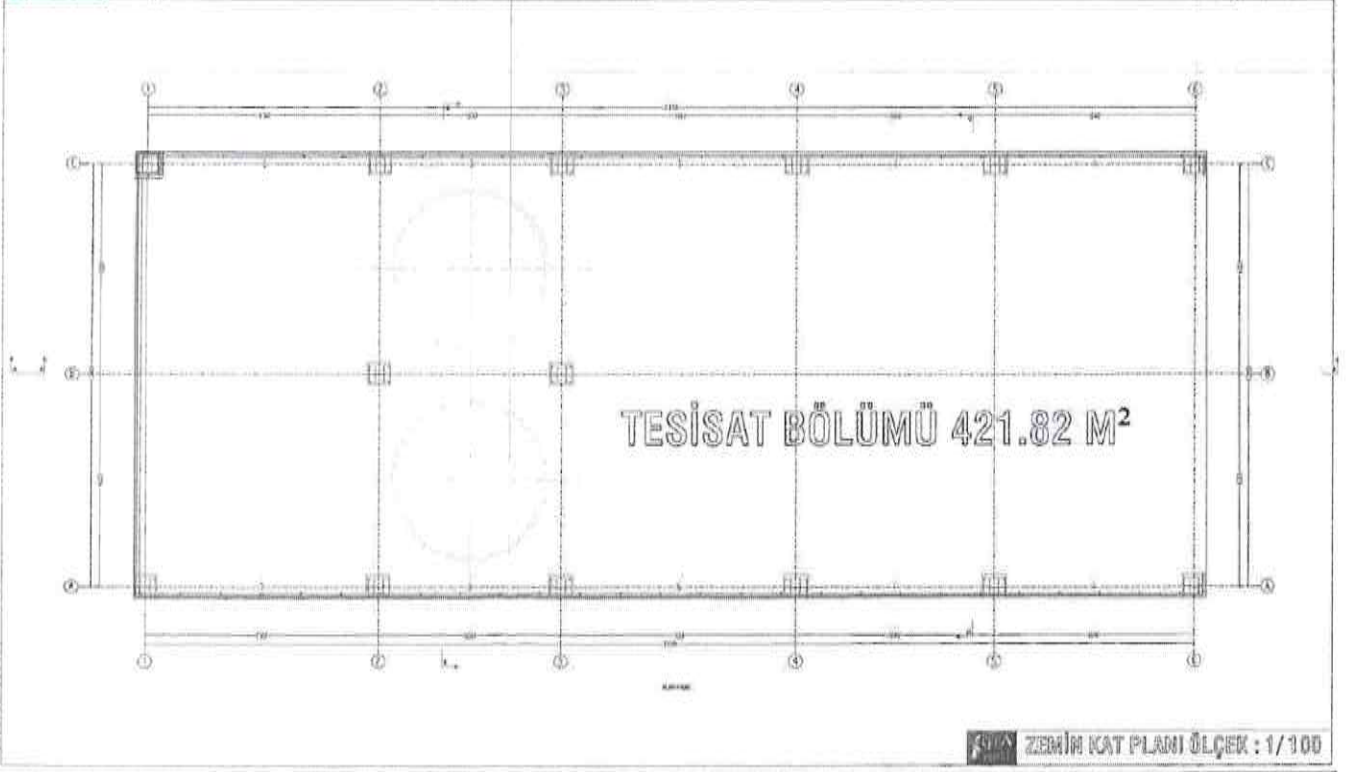
ZEMİN KAT PLAN ÖLÇEK : 1/100

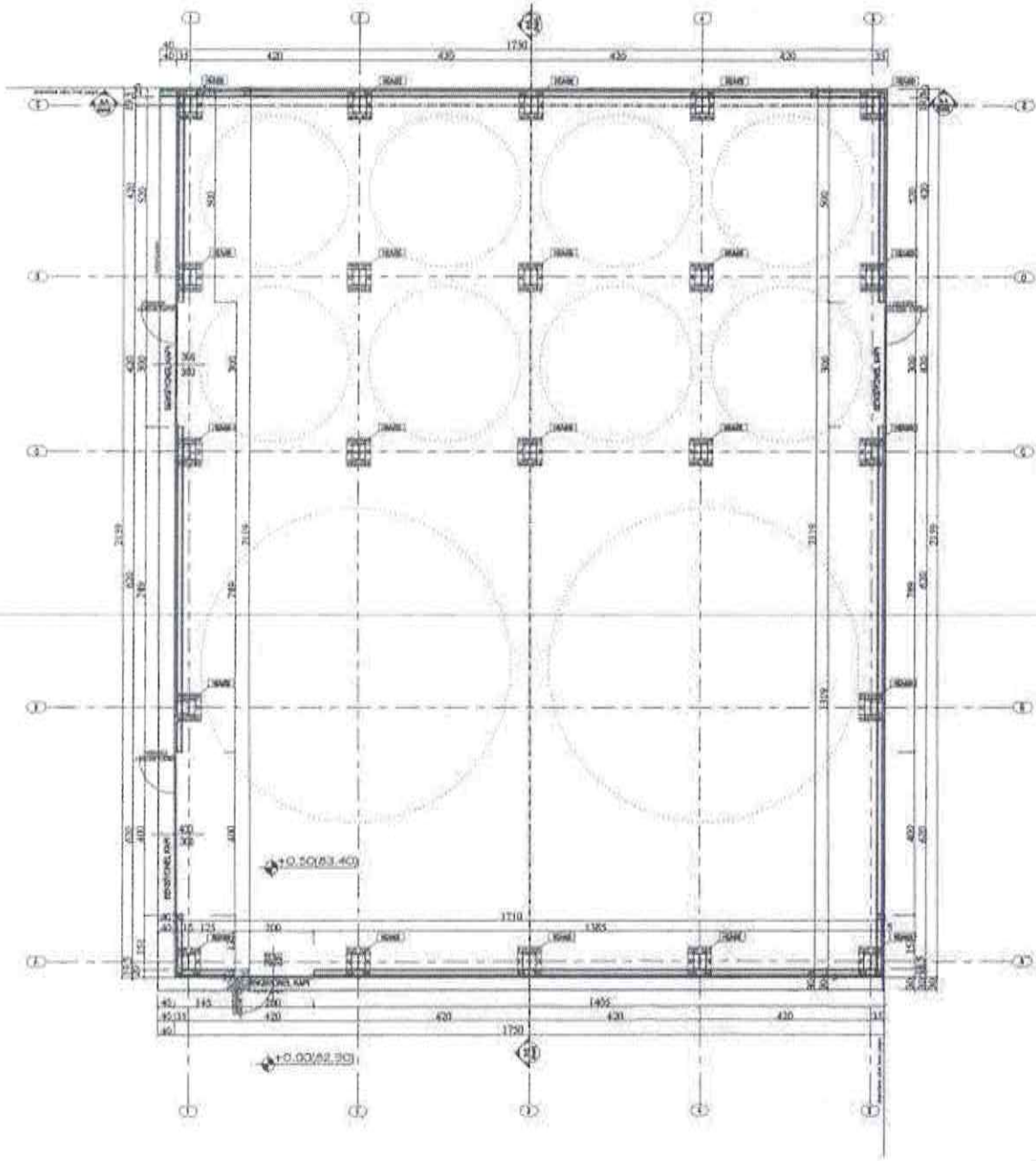






OBA MAKARNA TESİSAT BÖLÜMÜ





ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK : 1/50

YAPI RUHSATI Building Licence													Formül No/Kayıt:								
1. Proje ve Yatırım Sahibi: HENDER BELLEVUE													127802662								
2. Ruhsat verildiği yerden adres: S. SAHARYA İçm. HENDER													10. Ruhsatın yapı tarihi: 28.12.2017		11. Ruhsat no: 63/48	12. R. özet tarih:	13. R. özet no:				
3. Projeye ait inşaat alanı: Kı. 01.01.001.001.001.001													14. İlk durum yapı tarihi: 10.11.2014	15. İlk durum tar. tarih: 20.07.2016	16. İlk durum tar. no: 341	17. İkinci durum yapı tarihi:	18. İkinci durum yapı no:				
4. Proje adlandırma ve adres bilgileri: Kı. 01.01.001.001.001.001													19. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	20. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	21. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	22. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	23. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018				
5. Ruhsatın verildiği yerden adres: S. SAHARYA İçm. HENDER													24. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	25. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	26. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	27. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	28. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	29. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	30. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	31. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	
6. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018													32. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	33. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	34. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	35. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	36. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	37. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	38. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	39. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018	40. Proje alanı ckm yapı tarihi: 11.12.2018

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
29. Adı soyadı, TC kimlik no: ÖBA MAKARACILIK DAN. TİC. A.Ş.		32. Adı soyadı, TC kimlik no: ESİN İSTANBULLU / DİPTİM MÜHÜR İNŞAAT VE METAL SANAYİ TİCARİET LİMİTED (ŞİRKET), 408627686		41. Adı soyadı, TC kimlik no: YÜREK YILMAZ / İNŞAAT MÜHÜRİNCİ	
30. Doğum tarihi ve yeri: 30.05.1958		33. Doğum tarihi ve yeri: 30.05.1958		42. Doğum tarihi ve yeri: 11.12.2018	
31. Adres: BAŞPAŞA MAH. 3061 SK. 4. BÖLGE 83126 KULU GAD. ÖBA MAKARACILIK SİTESİ NO: 7 İZMİT/ANKARA		34. Adres: BAŞPAŞA MAH. 3061 SK. 4. BÖLGE 83126 KULU GAD. ÖBA MAKARACILIK SİTESİ NO: 7 İZMİT/ANKARA		43. Adres: BAŞPAŞA MAH. 3061 SK. 4. BÖLGE 83126 KULU GAD. ÖBA MAKARACILIK SİTESİ NO: 7 İZMİT/ANKARA	

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler												
45. Alınan inşaat izinleri bilgileri: 46. Ruhsatın verildiği yerden adres: 47. İnşaat başlangıç tarihi: 48. İnşaat bitiş tarihi:												
49. Yapının teknik özellikleri: 50. Yapının teknik özellikleri: 51. Yapının teknik özellikleri: 52. Yapının teknik özellikleri:												

Yapı Projeleri				
53. Proje adı: 54. Proje no: 55. Proje alanı ckm yapı tarihi: 56. Proje alanı ckm yapı tarihi:				

YAPI RUHSATI Building Licence						Berket / Katlılık	
103228508							
1. Ruhsat Verilen Kurum - HENDEK MÜHÜRLEME			9. Ruhsatın vakti esaslı:			10. Ruhsatın onay tarihi	
2. Ruhsat verilecek yapıya adresi:			<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yıkım yapıldı <input type="checkbox"/> 10. Zeminde yapıldı			11. Ruhsat no:	
3. Ruhsat verilecek yapının adı:			<input type="checkbox"/> 2. Yarıyama <input type="checkbox"/> 11. Döşeme yapıldı			12. Ruhsat tarihi:	
4. Adres:			<input type="checkbox"/> 3. Yarıyama <input type="checkbox"/> 12. Betonarme yapıldı			13. Ruhsat no:	
5. Adres:			<input type="checkbox"/> 4. Ek kat <input type="checkbox"/> 13. Fasadaya			14. Müdahale planı onay tarihi:	
6. Adres:			<input type="checkbox"/> 5. Kat Eklenti <input type="checkbox"/> 14. Makaralı tesisat			15. İmar karar bel. tarihi:	
7. Adres:			<input type="checkbox"/> 6. Yarıyama <input type="checkbox"/> 15. Bulaşık tesisatı			16. İmar karar bel. no:	
8. Adres:			<input type="checkbox"/> 7. Çeşme <input type="checkbox"/> 16. Yarıyama yapıldı			17. Zemin etrafı onay tarihi:	
9. Adres:			<input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İhtilaf davası			18. Park alanı plan onay tarihi:	
10. Adres:			<input type="checkbox"/> 9. Duşak <input type="checkbox"/> 18. Barınak davası			19. Park alanı ruhsatı tarihi:	
11. Adres:			10. Ruhsatın onay tarihi: 2-8-2018			20. Park alanı ruhsat no:	
12. Adres:			11. Ruhsat no: 63/47			21. Tapu kütük hükmü tarihi:	
13. Adres:			12. Ruhsat tarihi: 23.07.2018			22. Tapu kütük hükmü tarihi:	
14. Adres:			13. Ruhsat tarihi: 23.07.2018			23. Tapu kütük hükmü tarihi:	
15. Adres:			14. Ruhsat tarihi: 23.07.2018			24. GED raporu onay tarihi:	
16. Adres:			15. Ruhsat tarihi: 23.07.2018			25. Park alan ruhsatı tarihi:	
17. Adres:			16. Ruhsat tarihi: 23.07.2018			26. Park alan ruhsatı tarihi:	
18. Adres:			17. Ruhsat tarihi: 23.07.2018			27. Ruhsatın geçerlik tarihi:	
19. Adres:			18. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
20. Adres:			19. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
21. Adres:			20. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
22. Adres:			21. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
23. Adres:			22. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
24. Adres:			23. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
25. Adres:			24. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
26. Adres:			25. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
27. Adres:			26. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
28. Adres:			27. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
29. Adres:			28. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
30. Adres:			29. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
31. Adres:			30. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
32. Adres:			31. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
33. Adres:			32. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
34. Adres:			33. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
35. Adres:			34. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
36. Adres:			35. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
37. Adres:			36. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
38. Adres:			37. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
39. Adres:			38. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
40. Adres:			39. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
41. Adres:			40. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
42. Adres:			41. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
43. Adres:			42. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
44. Adres:			43. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
45. Adres:			44. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
46. Adres:			45. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
47. Adres:			46. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
48. Adres:			47. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
49. Adres:			48. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
50. Adres:			49. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
51. Adres:			50. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
52. Adres:			51. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
53. Adres:			52. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
54. Adres:			53. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
55. Adres:			54. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
56. Adres:			55. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
57. Adres:			56. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
58. Adres:			57. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
59. Adres:			58. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
60. Adres:			59. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
61. Adres:			60. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
62. Adres:			61. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
63. Adres:			62. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
64. Adres:			63. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
65. Adres:			64. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
66. Adres:			65. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
67. Adres:			66. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
68. Adres:			67. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
69. Adres:			68. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
70. Adres:			69. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
71. Adres:			70. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
72. Adres:			71. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
73. Adres:			72. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
74. Adres:			73. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
75. Adres:			74. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
76. Adres:			75. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
77. Adres:			76. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
78. Adres:			77. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
79. Adres:			78. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
80. Adres:			79. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
81. Adres:			80. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
82. Adres:			81. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
83. Adres:			82. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
84. Adres:			83. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
85. Adres:			84. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
86. Adres:			85. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
87. Adres:			86. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
88. Adres:			87. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
89. Adres:			88. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
90. Adres:			89. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
91. Adres:			90. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
92. Adres:			91. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
93. Adres:			92. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
94. Adres:			93. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
95. Adres:			94. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
96. Adres:			95. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
97. Adres:			96. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
98. Adres:			97. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
99. Adres:			98. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				
100. Adres:			99. Ruhsat tarihi: 23.07.2018				

YAPI RUHSATI					Baskent / Kuruluş:			
Building Licence					115E03573			
1.Ruhsat Verilen Kurum: HENDEK BELEDİYESİ			9.Ruhsatın müddet aralığı:		10.Ruhsatın onay tarihi:	11.Planın no:	12.Bir nüsha tarihi:	13.Bir nüsha no:
2.YAPILAN YERİN (yapının) adresi:			<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon		7.8.2018 - 7.8.2018	63/46		
5. SAHAYLA İlgisi: HENDEK			<input type="checkbox"/> 3.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Çiğdemleştirme		14.Yeni plan onay tarihi:	15.Yeni kurulum belgesi tarihi:	16.Yeni nüsha bel. no:	17.Zemin ölçüsü onay tarihi:
Mahalle/Mevki: HÜCAYT PAŞA Mahalle İdarine Kodu: 10			<input type="checkbox"/> 4.Öz. İnce. <input type="checkbox"/> 12.Kitlesinin Değişim		10.11.2014	23.07.2018	591	11.12.2018
Cadastral/Kitlesel/Bina/Bölünme/Bölünme yılı: 4545 EK			<input type="checkbox"/> 5.İç. İnceleme <input type="checkbox"/> 14.Çiğdemleştirme		18.Planlaşım alan onay tarihi:	10.Planın durumu: SAHAYI		20.Planın alanı(m ²):
Cadastral/Kitlesel/Bina/Bölünme/Bölünme yılı: 04 Özgün ölçü no: 05			<input type="checkbox"/> 6.İnce. <input type="checkbox"/> 15.İnceleme		21.Yapı izni belgesi onay tarihi:	22.Yapı izni belgesi tarihi:	23.Yapı izni belgesi no:	
Site adı:			<input type="checkbox"/> 7.Çerç. <input type="checkbox"/> 16.Yeni değiştirme		HENDEK YAPU MENKUL DEĞERLER A.Ş.	21.06.2017	1337	
3.Plan No:	4.Araç No:	5.Trafik No:	6.Blok No:	7.Şahebe/ Katman No:	8.Yapı Kuruluş No:	24.CED onay onay tarihi:		25.Planın onay belgesi tarihi:
035AR0303	000	04			020999000			26.Planın onay belgesi tarihi:
Yapı Sahibinin			Yapı Mütөөahhidinin			Şantiye Şefinin		
28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no OBA MALMÜHÜRÇÜLÜK SAN. TIC. A.Ş.			32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no EÖN İSTANBULLU /ÇPİ/İSUN MÜTөөAHİTLİK İNŞAAT VE METAL SANAYİ İÇTİFAEYİ LİMİTED (ŞİRKET), 4096274800			41.Adı soyadı unvanı YUSUF YE MAZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ		
29.Ülke vatanı vergi dairesi adı ŞEHİTKAMEL			31.Özellik no 41001			42.TC kimlik no 1639104404		
30.Yeni kimlik no 0320003348			34.Boşluk oranı vergi belgesi adı ŞEHİTKAMEL			35.Yeni kimlik no 0440370007		
31.Adres BAŞPINAR ÇARŞI MAH. O.S.B. 4. BÖLGE 83428 HO.U CAD. OBA MALMÜHÜRÇÜLÜK SİTESİ NO:17 ŞEHİTKAMEL / GAZİANTEP			37.Şahebe tarihi 09.09.2018			38.Yapı mütөөahhidin yeni belge no 00221285333207		
			39.Şahebe tarihi 16.08			44.Özellik bel. no 11.12.2018		
			40.Şahebe adresi BAŞPINAR MAH. 0005. SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 15 ŞEHİTKAMEL /GAZİANTEP			45.Şahebe no: -		
						47.Şahebe AKOVA MAH. 0024 SK. ACILYLA SİTEİ NO: BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 HENDEK / SAHAYLA		
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler				
43.Külitürüne anavere göre yapının başlangıç dönemi ile ilişkili alanlar		44.Boşluk oranı		45. Tabii kat alan (m ²)		46. Toplam Yüzölçümü (m ²)		
1052 - Dışkapı		1		1002		1992		
Toplam: 120 - Dışkapı		1		1992		1992		
Yapının Teknik Özellikleri				Yapı İle İlgili Özellikler				
77.İskelet sistemi:		83. Tavanlar:		84.Çelik kolonların Ağırları:		85.Yapının Toplam Katları:		
<input type="checkbox"/> 1.İskelet sistemi katları <input type="checkbox"/> 2.İskelet katları <input type="checkbox"/> 3.İskelet katları <input type="checkbox"/> 4.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.Çelik <input type="checkbox"/> 2.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.Ağırlık <input type="checkbox"/> 2.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.1.Behriyeye <input type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçevesiz sistem		
<input type="checkbox"/> 5.Özellik kat alanları <input type="checkbox"/> 6.İskelet <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 3.Çelik <input type="checkbox"/> 4.İskelet		<input type="checkbox"/> 3.Çelik <input type="checkbox"/> 4.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.2.Ağırlık <input type="checkbox"/> 1.1.2.Çerçevesiz sistem		
78.İskelet Aralığı (Kolonlar Arası):		<input type="checkbox"/> 5.Çelik <input type="checkbox"/> 6.İskelet		<input type="checkbox"/> 5.Çelik <input type="checkbox"/> 6.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.3.Çerçevesiz-Paralel sistem		
<input type="checkbox"/> 1.İskelet <input type="checkbox"/> 2.İskelet <input type="checkbox"/> 3.Özellik kat alanları <input type="checkbox"/> 4.Özellik kat alanları <input type="checkbox"/> 5.İskelet		<input type="checkbox"/> 7.İskelet <input type="checkbox"/> 8.İskelet		<input type="checkbox"/> 7.İskelet <input type="checkbox"/> 8.İskelet				
<input type="checkbox"/> 9.Çelik <input type="checkbox"/> 10.İskelet		<input type="checkbox"/> 9.İskelet <input type="checkbox"/> 10.İskelet		<input type="checkbox"/> 9.İskelet <input type="checkbox"/> 10.İskelet				
<input type="checkbox"/> 11.İskelet <input type="checkbox"/> 12.İskelet		<input type="checkbox"/> 11.İskelet <input type="checkbox"/> 12.İskelet		<input type="checkbox"/> 11.İskelet <input type="checkbox"/> 12.İskelet				
81.İskelet Boyu:		82.İskelet:		86.İskelet Ölçümü (Kolonlar Arası):		88.İskelet:		
<input type="checkbox"/> 1.İskelet boyu <input type="checkbox"/> 2.İskelet boyu		<input type="checkbox"/> 1.İskelet <input type="checkbox"/> 2.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.İskelet <input type="checkbox"/> 2.İskelet		<input type="checkbox"/> 1.İskelet <input type="checkbox"/> 2.İskelet		
<input type="checkbox"/> 3.İskelet boyu <input type="checkbox"/> 4.İskelet boyu		<input type="checkbox"/> 3.İskelet <input type="checkbox"/> 4.İskelet		<input type="checkbox"/> 3.İskelet <input type="checkbox"/> 4.İskelet		<input type="checkbox"/> 3.İskelet <input type="checkbox"/> 4.İskelet		
Yapı Projeleri				Yapı İle İlgili Özellikler				
89.Çerçevesiz Sistem		90.Adi yapılar:		91.TC kimlik no:		92.Özellik bel. no:		
11.12.2018		EMİNE KÜLLÜK		07067201948		47360		
11.12.2018		ADAM SAFA		07402924094		59448		
28.12.2018		TAHER KILIÇ		22547760024		62037		
28.12.2018		EMİN EROĞLU		07784128112		20226		
25.12.2018		JEOLOJİK ETÜD RAPORU		49120604020		2223		
25.12.2018		BİNA AYRILMASI		19782860048		8440		

YAPI RUHSATI Building Licence					Baskent / Karesiz		
					120355631		
1 Ruhsat Vahit Durum: BİRDİR BELDEDİYSİ			9 Ruhsatın vahiit sayısı:		10 Ruhsatın emyal tarihi:	11 Ruhsatın no:	
2 Ruhsat vahiit yapının adresi:			<input type="checkbox"/> 1 Yıllık yapı <input type="checkbox"/> 10 Ruhsatlı yapının <input type="checkbox"/> 2 Yıllık yapı <input type="checkbox"/> 11 3 Yıllık yapı <input type="checkbox"/> 3 Yıllık yapı <input type="checkbox"/> 12 Habitatın özelliği <input type="checkbox"/> 4 Ek yapı <input type="checkbox"/> 13 Park alanı <input type="checkbox"/> 5 Ek yapı <input type="checkbox"/> 14 Müstakim yapı <input type="checkbox"/> 6 Ek yapı <input type="checkbox"/> 15 Duvarlı yapı <input type="checkbox"/> 7 Orman <input type="checkbox"/> 16 İncelik yapısı <input type="checkbox"/> 8 Ek yapı <input type="checkbox"/> 17 İncelik yapısı <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Diğer yapı		14 İnşaat planı emyal tarihi:	15 İnşaat karar bel. tarihi:	16 İnşaat karar bel. no:
3 Ruhsat vahiit yapının adresi:			4 Ruhsat vahiit yapının adresi:		10.11.2018	11.12.2019	E.3142
5 Ruhsat vahiit yapının adresi:			6 Ruhsat vahiit yapının adresi:		18 Park alanı planı emyal tarihi:	19 Park alanı emyal tarihi:	20 Park alanı emyal no:
7 Ruhsat vahiit yapının adresi:			8 Ruhsat vahiit yapının adresi:		21 Yapı kesit belgesi verim durumu:		22 Yapı kesit belgesi tarihi:
9 Ruhsat vahiit yapının adresi:			10 Ruhsat vahiit yapının adresi:		23 Yapı kesit belgesi no:		24 CSD yapısı emyal tarihi:
11 Ruhsat vahiit yapının adresi:			12 Ruhsat vahiit yapının adresi:		25 Park alanı emyal tarihi:		26 Park alanı emyal tarihi:
13 Ruhsat vahiit yapının adresi:			14 Ruhsat vahiit yapının adresi:		27 Park alanı emyal tarihi:		28 Park alanı emyal tarihi:
15 Ruhsat vahiit yapının adresi:			16 Ruhsat vahiit yapının adresi:		29 Park alanı emyal tarihi:		30 Park alanı emyal tarihi:
17 Ruhsat vahiit yapının adresi:			18 Ruhsat vahiit yapının adresi:		31 Park alanı emyal tarihi:		32 Park alanı emyal tarihi:
19 Ruhsat vahiit yapının adresi:			20 Ruhsat vahiit yapının adresi:		33 Park alanı emyal tarihi:		34 Park alanı emyal tarihi:
21 Ruhsat vahiit yapının adresi:			22 Ruhsat vahiit yapının adresi:		35 Park alanı emyal tarihi:		36 Park alanı emyal tarihi:
23 Ruhsat vahiit yapının adresi:			24 Ruhsat vahiit yapının adresi:		37 Park alanı emyal tarihi:		38 Park alanı emyal tarihi:
25 Ruhsat vahiit yapının adresi:			26 Ruhsat vahiit yapının adresi:		39 Park alanı emyal tarihi:		40 Park alanı emyal tarihi:
27 Ruhsat vahiit yapının adresi:			28 Ruhsat vahiit yapının adresi:		41 Park alanı emyal tarihi:		42 Park alanı emyal tarihi:
29 Ruhsat vahiit yapının adresi:			30 Ruhsat vahiit yapının adresi:		43 Park alanı emyal tarihi:		44 Park alanı emyal tarihi:
31 Ruhsat vahiit yapının adresi:			32 Ruhsat vahiit yapının adresi:		45 Park alanı emyal tarihi:		46 Park alanı emyal tarihi:
33 Ruhsat vahiit yapının adresi:			34 Ruhsat vahiit yapının adresi:		47 Park alanı emyal tarihi:		48 Park alanı emyal tarihi:
35 Ruhsat vahiit yapının adresi:			36 Ruhsat vahiit yapının adresi:		49 Park alanı emyal tarihi:		50 Park alanı emyal tarihi:
37 Ruhsat vahiit yapının adresi:			38 Ruhsat vahiit yapının adresi:		51 Park alanı emyal tarihi:		52 Park alanı emyal tarihi:
39 Ruhsat vahiit yapının adresi:			40 Ruhsat vahiit yapının adresi:		53 Park alanı emyal tarihi:		54 Park alanı emyal tarihi:
41 Ruhsat vahiit yapının adresi:			42 Ruhsat vahiit yapının adresi:		55 Park alanı emyal tarihi:		56 Park alanı emyal tarihi:
43 Ruhsat vahiit yapının adresi:			44 Ruhsat vahiit yapının adresi:		57 Park alanı emyal tarihi:		58 Park alanı emyal tarihi:
45 Ruhsat vahiit yapının adresi:			46 Ruhsat vahiit yapının adresi:		59 Park alanı emyal tarihi:		60 Park alanı emyal tarihi:
47 Ruhsat vahiit yapının adresi:			48 Ruhsat vahiit yapının adresi:		61 Park alanı emyal tarihi:		62 Park alanı emyal tarihi:
49 Ruhsat vahiit yapının adresi:			50 Ruhsat vahiit yapının adresi:		63 Park alanı emyal tarihi:		64 Park alanı emyal tarihi:
51 Ruhsat vahiit yapının adresi:			52 Ruhsat vahiit yapının adresi:		65 Park alanı emyal tarihi:		66 Park alanı emyal tarihi:
53 Ruhsat vahiit yapının adresi:			54 Ruhsat vahiit yapının adresi:		67 Park alanı emyal tarihi:		68 Park alanı emyal tarihi:
55 Ruhsat vahiit yapının adresi:			56 Ruhsat vahiit yapının adresi:		69 Park alanı emyal tarihi:		70 Park alanı emyal tarihi:
57 Ruhsat vahiit yapının adresi:			58 Ruhsat vahiit yapının adresi:		71 Park alanı emyal tarihi:		72 Park alanı emyal tarihi:
59 Ruhsat vahiit yapının adresi:			60 Ruhsat vahiit yapının adresi:		73 Park alanı emyal tarihi:		74 Park alanı emyal tarihi:
61 Ruhsat vahiit yapının adresi:			62 Ruhsat vahiit yapının adresi:		75 Park alanı emyal tarihi:		76 Park alanı emyal tarihi:
63 Ruhsat vahiit yapının adresi:			64 Ruhsat vahiit yapının adresi:		77 Park alanı emyal tarihi:		78 Park alanı emyal tarihi:
65 Ruhsat vahiit yapının adresi:			66 Ruhsat vahiit yapının adresi:		79 Park alanı emyal tarihi:		80 Park alanı emyal tarihi:
67 Ruhsat vahiit yapının adresi:			68 Ruhsat vahiit yapının adresi:		81 Park alanı emyal tarihi:		82 Park alanı emyal tarihi:
69 Ruhsat vahiit yapının adresi:			70 Ruhsat vahiit yapının adresi:		83 Park alanı emyal tarihi:		84 Park alanı emyal tarihi:
71 Ruhsat vahiit yapının adresi:			72 Ruhsat vahiit yapının adresi:		85 Park alanı emyal tarihi:		86 Park alanı emyal tarihi:
73 Ruhsat vahiit yapının adresi:			74 Ruhsat vahiit yapının adresi:		87 Park alanı emyal tarihi:		88 Park alanı emyal tarihi:
75 Ruhsat vahiit yapının adresi:			76 Ruhsat vahiit yapının adresi:		89 Park alanı emyal tarihi:		90 Park alanı emyal tarihi:
77 Ruhsat vahiit yapının adresi:			78 Ruhsat vahiit yapının adresi:		91 Park alanı emyal tarihi:		92 Park alanı emyal tarihi:
79 Ruhsat vahiit yapının adresi:			80 Ruhsat vahiit yapının adresi:		93 Park alanı emyal tarihi:		94 Park alanı emyal tarihi:
81 Ruhsat vahiit yapının adresi:			82 Ruhsat vahiit yapının adresi:		95 Park alanı emyal tarihi:		96 Park alanı emyal tarihi:
83 Ruhsat vahiit yapının adresi:			84 Ruhsat vahiit yapının adresi:		97 Park alanı emyal tarihi:		98 Park alanı emyal tarihi:
85 Ruhsat vahiit yapının adresi:			86 Ruhsat vahiit yapının adresi:		99 Park alanı emyal tarihi:		100 Park alanı emyal tarihi:
87 Ruhsat vahiit yapının adresi:			88 Ruhsat vahiit yapının adresi:		101 Park alanı emyal tarihi:		102 Park alanı emyal tarihi:
89 Ruhsat vahiit yapının adresi:			90 Ruhsat vahiit yapının adresi:		103 Park alanı emyal tarihi:		104 Park alanı emyal tarihi:
91 Ruhsat vahiit yapının adresi:			92 Ruhsat vahiit yapının adresi:		105 Park alanı emyal tarihi:		106 Park alanı emyal tarihi:
93 Ruhsat vahiit yapının adresi:			94 Ruhsat vahiit yapının adresi:		107 Park alanı emyal tarihi:		108 Park alanı emyal tarihi:
95 Ruhsat vahiit yapının adresi:			96 Ruhsat vahiit yapının adresi:		109 Park alanı emyal tarihi:		110 Park alanı emyal tarihi:
97 Ruhsat vahiit yapının adresi:			98 Ruhsat vahiit yapının adresi:		111 Park alanı emyal tarihi:		112 Park alanı emyal tarihi:
99 Ruhsat vahiit yapının adresi:			100 Ruhsat vahiit yapının adresi:		113 Park alanı emyal tarihi:		114 Park alanı emyal tarihi:
101 Ruhsat vahiit yapının adresi:			102 Ruhsat vahiit yapının adresi:		115 Park alanı emyal tarihi:		116 Park alanı emyal tarihi:
103 Ruhsat vahiit yapının adresi:			104 Ruhsat vahiit yapının adresi:		117 Park alanı emyal tarihi:		118 Park alanı emyal tarihi:
105 Ruhsat vahiit yapının adresi:			106 Ruhsat vahiit yapının adresi:		119 Park alanı emyal tarihi:		120 Park alanı emyal tarihi:

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building		Bölge / İlçe
132977844				
1. Başvuru alanı no: HENDEK BELEDİYESİ		2. Başvuru alanı adı: SANAYİ		İlçe: HENDEK
3. Başvuru alanı no: 4948 DC		4. Başvuru alanı adı: SAĞLAYAN		Makabe no: 19
5. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		6. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
7. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		8. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
9. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		10. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
11. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		12. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
13. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		14. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
15. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		16. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
17. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		18. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
19. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		20. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
21. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		22. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
23. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		24. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
25. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		26. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
27. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		28. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
29. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		30. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
31. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		32. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
33. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		34. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
35. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		36. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
37. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		38. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
39. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		40. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
41. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		42. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
43. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		44. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
45. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		46. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
47. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		48. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
49. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		50. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
51. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		52. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
53. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		54. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
55. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		56. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
57. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		58. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
59. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		60. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
61. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		62. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
63. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		64. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
65. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		66. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
67. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		68. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
69. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		70. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
71. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		72. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
73. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		74. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
75. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		76. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
77. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		78. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
79. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		80. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
81. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		82. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
83. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		84. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
85. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		86. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
87. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		88. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
89. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		90. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
91. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		92. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
93. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		94. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
95. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		96. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
97. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		98. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		
99. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		100. Başvuru alanı adı: HENDEK BELEDİYESİ		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building		Bina No / No. du Bina	
1. Bina no: HENDEK BELİDEYİ		144898970	
2. Bina sahibinin adı: SAKARYA No: HENDEK		18. Bina inşaat tarihi: 18.03.2021	
3. Bina sahibinin adresi: ÇAGLAYAN Mahalle numarası: 18		11. Dağıtım no: 54/104	
4. Bina sahibinin kimlik no: 4543 54		5. Bina inşaat türü: <input checked="" type="checkbox"/> Karlı Kullanım İzni <input type="checkbox"/> Yarı Kullanım İzni	
6. Bina sahibinin telefon no: 44 123 112		6. Bina inşaat türü: <input type="checkbox"/> Depo	
7. Bina sahibinin e-posta adresi: info@sakarya.com.tr		7. Bina inşaat türü: <input type="checkbox"/> Depo	
8. Bina sahibinin kimlik no: 44 123 112		7. Bina inşaat türü: <input type="checkbox"/> Depo	
9. Bina sahibinin kimlik no: 44 123 112		7. Bina inşaat türü: <input type="checkbox"/> Depo	
10. Bina sahibinin kimlik no: 44 123 112		7. Bina inşaat türü: <input type="checkbox"/> Depo	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ORA MAKARNADEK SAN. TIC. A.Ş.		1. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: EBA BETA TEK. (OPTİMUM MÜHÜRLEME VE MİMARLIK) TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 400582808		1. Adı soyadı, unvanı: YUBUR YILMAZ, MİMARLIK MÜHÜRLEME	
2. Adres: BENTKAMİL		2. Adres: BENTKAMİL		2. Adres: BENTKAMİL	
3. Telefon no: 0312 333 3333		3. Telefon no: 0312 333 3333		3. Telefon no: 0312 333 3333	
4. E-posta adresi: info@sakarya.com.tr		4. E-posta adresi: info@sakarya.com.tr		4. E-posta adresi: info@sakarya.com.tr	
5. Adres: BENTKAMİL		5. Adres: BENTKAMİL		5. Adres: BENTKAMİL	
6. Adres: BENTKAMİL		6. Adres: BENTKAMİL		6. Adres: BENTKAMİL	

Belge Düzenlenen Kaonula İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
84. Kaonula düzenleme için yapılan değişiklikler (Kaonula ile ilgili özellikler)	85. Kaonula düzenleme için yapılan değişiklikler (Kaonula ile ilgili özellikler)	86. Yapı ile ilgili özellikler	87. Dışarı yapı boyutu	88. Yapı ile ilgili özellikler	89. Yapı ile ilgili özellikler
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1
1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1	1032 - Dışarı	1

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
60. İnşaat durumu		60. İnşaat durumu	
61. İnşaat durumu		61. İnşaat durumu	
62. İnşaat durumu		62. İnşaat durumu	
63. İnşaat durumu		63. İnşaat durumu	
64. İnşaat durumu		64. İnşaat durumu	
65. İnşaat durumu		65. İnşaat durumu	
66. İnşaat durumu		66. İnşaat durumu	
67. İnşaat durumu		67. İnşaat durumu	
68. İnşaat durumu		68. İnşaat durumu	
69. İnşaat durumu		69. İnşaat durumu	
70. İnşaat durumu		70. İnşaat durumu	
71. İnşaat durumu		71. İnşaat durumu	
72. İnşaat durumu		72. İnşaat durumu	
73. İnşaat durumu		73. İnşaat durumu	
74. İnşaat durumu		74. İnşaat durumu	

Yapının inşaatı sırasında inşaat alanının kısımlarında elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, gaz vb. hizmetlerinden faydalanılmaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapıya kapısı dışarıda bulunan ortak alanları da projede belirtilmeyen alanlar kapsam dışındadır. Bağimsiz bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatı ve denetimi yapım kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet oturma veya 1 adet diğer kullanım alanı tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler	
84. Daire no:	85. Daire no:	86. Daire no:	87. Daire no:	88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	
				88. Konut ile ilgili özellikler	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						Servis / Parşöman	
Certificate of permission for use of building						141447599	
1. Başvuru tarihi (Gün)		2. Başvuru tarihi (Ay)		3. Başvuru tarihi (Yıl)	4. Başvuru tarihi (Gün)	5. Başvuru tarihi (Ay)	6. Başvuru tarihi (Yıl)
7. Başvuru tarihi (Gün)		8. Başvuru tarihi (Ay)		9. Başvuru tarihi (Yıl)		10. Başvuru tarihi (Gün)	
11. Başvuru tarihi (Gün)		12. Başvuru tarihi (Ay)		13. Başvuru tarihi (Yıl)		14. Başvuru tarihi (Gün)	
15. Başvuru tarihi (Gün)		16. Başvuru tarihi (Ay)		17. Başvuru tarihi (Yıl)		18. Başvuru tarihi (Gün)	
19. Başvuru tarihi (Gün)		20. Başvuru tarihi (Ay)		21. Başvuru tarihi (Yıl)		22. Başvuru tarihi (Gün)	
23. Başvuru tarihi (Gün)		24. Başvuru tarihi (Ay)		25. Başvuru tarihi (Yıl)		26. Başvuru tarihi (Gün)	
27. Başvuru tarihi (Gün)		28. Başvuru tarihi (Ay)		29. Başvuru tarihi (Yıl)		30. Başvuru tarihi (Gün)	

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhedinin			Şantiye Şefinin		
31. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ÖZEL EĞİLİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			32. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. EĞİLİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			33. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YUNUS YILMAZ, İNŞAAT MÜHÜRÖSÜ		
34. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			35. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			36. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI		
37. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			38. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			39. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI		
40. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			41. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			42. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI		
43. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			44. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI			45. İşletme adresi SARAYLAR CAHİDE PAZARI ÇARŞISI		

Belge Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
46. Kat alanı (m ²)	47. Kat alanı (m ²)	48. Kat alanı (m ²)	49. Kat alanı (m ²)	50. Kat alanı (m ²)	51. Kat alanı (m ²)	52. Kat alanı (m ²)	53. Kat alanı (m ²)
1202	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56
54. Kat alanı (m ²)	55. Kat alanı (m ²)	56. Kat alanı (m ²)	57. Kat alanı (m ²)	58. Kat alanı (m ²)	59. Kat alanı (m ²)	60. Kat alanı (m ²)	61. Kat alanı (m ²)
1202	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56
62. Kat alanı (m ²)	63. Kat alanı (m ²)	64. Kat alanı (m ²)	65. Kat alanı (m ²)	66. Kat alanı (m ²)	67. Kat alanı (m ²)	68. Kat alanı (m ²)	69. Kat alanı (m ²)
1202	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56
70. Kat alanı (m ²)	71. Kat alanı (m ²)	72. Kat alanı (m ²)	73. Kat alanı (m ²)	74. Kat alanı (m ²)	75. Kat alanı (m ²)	76. Kat alanı (m ²)	77. Kat alanı (m ²)
1202	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56	499,56

Yapının Teknik Özellikleri					
82. Kat alanı		83. Kat alanı		84. Kat alanı	
85. Kat alanı		86. Kat alanı		87. Kat alanı	
88. Kat alanı		89. Kat alanı		90. Kat alanı	
91. Kat alanı		92. Kat alanı		93. Kat alanı	
94. Kat alanı		95. Kat alanı		96. Kat alanı	
97. Kat alanı		98. Kat alanı		99. Kat alanı	
100. Kat alanı		101. Kat alanı		102. Kat alanı	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanım İzin Belgesi düzenlenmiştir. Bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanılmayan bölümler yapılar veya ayrı bölümler elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapıların kapalı dışları hariç ortak alanları ile projede belirlenmeyen alanlar kullanılamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı otopark, bağımsız bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet diğer kullanım alanı tamamı belediye hizmetlerinden faydalanırlar.

Yapının Ürün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler								
103. Kat alanı	104. Kat alanı	105. Kat alanı	106. Kat alanı	107. Konut alanı (m ²)								
108. Kat alanı	109. Kat alanı	110. Kat alanı	111. Kat alanı	1	2	3	4	5	6	7	8	TOPLAM
112. Kat alanı	113. Kat alanı	114. Kat alanı	115. Kat alanı									0
116. Kat alanı	117. Kat alanı	118. Kat alanı	119. Kat alanı									0
120. Kat alanı	121. Kat alanı	122. Kat alanı	123. Kat alanı									0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			Beşiktaş / Kaşıkaya		
Certificate of permission for use of building			107041972		
1. Belgin veriliş tarihi: HENDİR BELEDİYESİ		2. Belgin veriliş yeri: HENDİR BELEDİYESİ		3. Belgin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısımlı Kullanıma İzin <input type="checkbox"/> Tamamen Kullanıma İzin <input type="checkbox"/> Çeşitli	
4. Belgin veriliş adresi: İL: SAKARYA İLÇE: HENDİR BELEDİYESİ		5. Belgin veriliş tarihi: 14-03-2022		6. Belgin no: 62/05	
7. Mülkiyet durumu: ÇAĞLAYAN MAH. Mülkiyet türü: 13		8. Yapıya esas nitelik: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yarıyeni <input type="checkbox"/> 4.Diğer <input type="checkbox"/> 5.Kalıtımsız <input type="checkbox"/> 6.Kalıtımlı <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli		9. 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 8.Tastih <input type="checkbox"/> 9.Delme <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Çözülme <input type="checkbox"/> 12.Hafif yapı değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fermeçilik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 17. Isıtma tesisatı <input type="checkbox"/> 18. Havalandırma <input type="checkbox"/> 19.	
10. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.06.2021		11. İlk yapı ruhsatı no: 7433		12. İkinci yapı ruhsatı tarihi: 16.03.2022	
13. İkinci yapı ruhsatı no: 54		14. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		15. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
16. Yarıyeni yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		17. Yarıyeni yapı ruhsatı no: 29739		18. Tamamen yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
19. Tamamen yapı ruhsatı no: 54		20. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		21. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
22. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		23. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		24. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
25. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		26. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		27. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
28. Yarıyeni yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		29. Yarıyeni yapı ruhsatı no: 29739		30. Tamamen yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
31. Tamamen yapı ruhsatı no: 54		32. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		33. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
34. İkinci yapı ruhsatı no: 54		35. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		36. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
37. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		38. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		39. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
40. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		41. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		42. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
43. İkinci yapı ruhsatı no: 54		44. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		45. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
46. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		47. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		48. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
49. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		50. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		51. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
52. İkinci yapı ruhsatı no: 54		53. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		54. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
55. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		56. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		57. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
58. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		59. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		60. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
61. İkinci yapı ruhsatı no: 54		62. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		63. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
64. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		65. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		66. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
67. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		68. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		69. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
70. İkinci yapı ruhsatı no: 54		71. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		72. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
73. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		74. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		75. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
76. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		77. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		78. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
79. İkinci yapı ruhsatı no: 54		80. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		81. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
82. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		83. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		84. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
85. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		86. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		87. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
88. İkinci yapı ruhsatı no: 54		89. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		90. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
91. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		92. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		93. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
94. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		95. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		96. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
97. İkinci yapı ruhsatı no: 54		98. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		99. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
100. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		101. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		102. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
103. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		104. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		105. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
106. İkinci yapı ruhsatı no: 54		107. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		108. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
109. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		110. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		111. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	
112. Çeşitli yapı ruhsatı no: 54		113. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		114. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
115. İkinci yapı ruhsatı no: 54		116. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014		117. İkinci yapı ruhsatı no: 14.03.2022	
118. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 3.06.2021		119. Çeşitli yapı ruhsatı no: 29739		120. Çeşitli yapı ruhsatı tarihi: 10.11.2014	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										(Ekteki 2 Kısımla)	
Certificate of permission for use of building										100000000	
1. Başvuru tarihi: HENDER BELEDİYESİ					9. Başvuru tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> Kısırlı Kullanım (K) <input checked="" type="checkbox"/> Yarı Kısırlı Kullanım (Y)					10. Başvuru tarihi: 14-03-2022	11. Başvuru no: 62/06
2. Başvuru alanı: BAĞARYA		İki: HENDER		32. Başvuru alanı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniler <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.03.2021		14. İk. yapı ruhsatı no: 7750		15. Üç. yapı ruhsatı tarihi: 31.10.2021	
3. Başvuru alanı: BAĞARYA		4. Başvuru alanı: BAĞARYA		5. Başvuru alanı: BAĞARYA		6. Başvuru alanı: BAĞARYA		7. Başvuru alanı: BAĞARYA		8. Başvuru alanı: BAĞARYA	
16. Yıllık yapı ruhsatı tarihi: 16.03.2021		17. Tesis ruhsatı tarihi: 16.03.2021		18. İşletme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		19. İnşaat ruhsatı tarihi: 16.03.2021		20. İmar planı onay tarihi: 10.11.2014		21. İmar durumu tarihi: 14.03.2022	
22. Zemin etütü onay tarihi: 30.12.2020		23. ÇED rapor onay tarihi: 16.03.2021		24. Çevre etütü onay tarihi: 16.03.2021		25. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		26. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		27. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
28. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		29. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		30. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		31. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		32. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		33. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
34. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		35. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		36. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		37. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		38. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		39. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
40. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		41. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		42. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		43. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		44. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		45. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
46. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		47. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		48. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		49. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		50. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		51. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
52. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		53. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		54. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		55. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		56. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		57. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
58. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		59. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		60. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		61. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		62. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		63. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
64. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		65. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		66. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		67. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		68. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		69. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
70. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		71. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		72. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		73. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		74. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		75. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
76. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		77. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		78. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		79. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		80. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		81. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
82. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		83. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		84. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		85. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		86. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		87. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
88. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		89. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		90. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		91. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		92. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		93. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
94. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		95. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		96. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		97. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		98. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		99. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	
100. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		101. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		102. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		103. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		104. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021		105. Yerleşme ruhsatı tarihi: 16.03.2021	

KADASRO PAFTASI

