



TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

"Değer Bilir"

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



2 Adet Fabrika ve 1 Adet Arsa

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi

OZEL-2020-00212

31.12.2020

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER	5
3. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ:.....	15
6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	18
7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	20
8. SWOT ANALİZİ.....	24
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	25
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	32

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili bilgi ve belgelerin kamu kurumlarından (Tapu, Belediye, Kadastro vb.) elde edildiği kadarı ile yer aldığı ve bu edinilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapıldığını; taşınmazın yerinde bizzat görüp incelendiğini,
- Değerlemenin etik kurallar çerçevesinde ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şart ve kabiliyetlerine sahip olduğumuzu ve değerlemesi yapılan mülkün yerli ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Bu çalışmanın tamamlanması için alınan ve alınacak olan ücretin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle ve taraflarla herhangi bir ilişkimiz, bir çıkar çatışması ve önyargımızın olmadığını,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Raporda belirtilen değer hazırlanmış tarih için geçerli olduğunu; değerlendirme uzmanının bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığını,
- Jeolojik araştırmalar konusunda ihtisasımız olmaması nedeniyle zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabulü ile değerlendirme yapıldığını,
- Mülkiyet hakkının sorunsuz ve serbest piyasada el değişimine uygun olduğu varsayımına dayandığımızı, bundan dolayı mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir yorumda bulunmadığımızı,
- Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olanların, mülkiyet sorumluluğunu taşıdığı varsayımına dayalı olarak değer biçtiğimizi,
- Rota TD AŞ'in onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, rapor veya raporda yer alan değerlerin ya da görevli personel bilgilerinin paylaşılmasının yasak olduğunu,
- Bu raporun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmadığı ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ	Balıkesir Asfaltı 8. km. P.K. 77 Bandırma / Balıkesir
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi, 133 Ada 1 ve 2 no.lu, 124 ada 1 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	11.115,28 m ² (133 Ada 1 no.lu parsel), 11.023,07 m ² (133 Ada 2 no.lu parsel), 3.458,80 m ² (124 Ada 1 no.lu parsel)
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
İMAR DURUMU	133 ada 1 ve 2 no.lu parseller: "Sanayi Alanı" içerisinde, E:0.40 ve H _{max} :9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. 124 ada 1 no.lu parsel: "Ticaret Alanı" içerisinde, Blok Nizam ve H _{max} : 2 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	133 ada 1 ve 2 no.lu parseller: "Sanayi Alanı", 124 ada 1 no.lu parsel: "Ticaret Alanı"
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece
133 ADA 1 PARSEL İNŞAAT ALANI	5.598 m ²
133 ADA 2 PARSEL İNŞAAT ALANI	2.594 m ²
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan varlıkların değer tespiti
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında kısıtlama bulunmamaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.
ARSA BİRİM DEĞERİ	550 TL/m ² (133 Ada 1 no.lu parsel), 450 TL/m ² (133 Ada 2 no.lu parsel), 500 TL/m ² (124 Ada 1 no.lu parsel)
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
21.996.000.-TL	25.955.280.-TL

Bu sayfa, rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmakta olup Yaklaşımların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir.

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılması olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında ilk olarak, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan satış işlemlerinin bedellerinin incelenmesidir.

İşlem sayısı az ise, benzer veya konu varlıkları ait gerçekleşmiş veya telif bedellerinin de dikkate alınması pazarda yer alan bedellerin geçerliliğini saptamak ve hassas bir şekilde analizini gerçekleştirebilmek için uygun olabilir. Gerçek pazar koşulları ile değer birleşimleri ve değerlemede yapılan varsayımlar arasındaki ayırt edici özellikleri incelenmelidir. İnceleme ile farklı işlemlerden sağlanan fiyat/bedel bilgileri üzerinde ve değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlere konu (benzer) varlıklar arasında niteliksel ve niceliksel (yasal, ekonomik, fiziksel vb.) özellikler bakımından benzerlik ve farklılıklar için düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Maliyet yaklaşımında, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, karşılaştırılabilir (benzer) varlığın maliyeti üzerinde düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Gelir Yaklaşımı

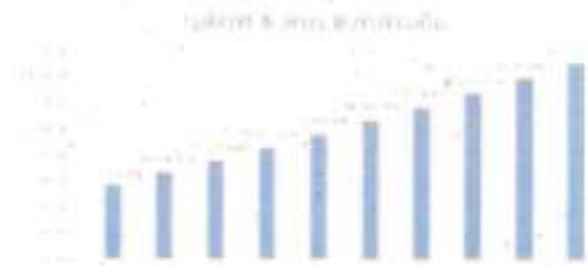
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değerin taşınmazdan fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlerle dayanmasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları ile kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir akışları, çoğunlukla kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize işlemine konu olur.

2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

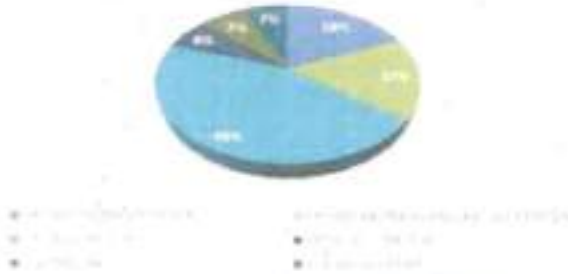
Türkiye

TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2018 yılına göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlardan oluşturmaktadır.



ADNKS verilerine göre ulusal nüfusun yaş ve eğitim durumuna göre dağılımı, ülke sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların eğitim seviyesi grubu açısından dağılımları aşağıda yer alan grafiklerde belirtilmiştir.

NÜFUS EĞİTİM DURUMU

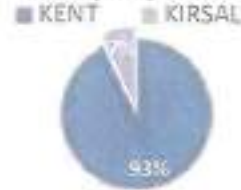


NÜFUS YAŞ DAĞILIMI



Veriler incelendiğinde nüfusun %70'nin 44 yaş altı nüfustan oluştuğu, 15-44 yaş aralığının ağırlıkta olduğu görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü'nün kent merkezli ve yakın çevresinde %7'lik kısmının ise kırsal alanda yaşadığı bilgisine ulaşılmıştır.

YERLEŞİM ŞEMASI



Türkiye'de Endüstri ve Sanayi

TÜİK ve Makina Mühendisleri Odasının paylaştığı verilere göre sanayi üretim endeksinde 2017 yılından 2018'e %1 büyüme ve takip eden yıl olan 2018'den 2019'a binde 6 küçülme yaşandığı görülmektedir. Ülke genelinde sektör ölçekli gelişim incelendiğinde en yüksek gelişimin %16,2 ile DLPT -Dayanıklı tüketim malları sektöründe yaşandığı, en yüksek sektör gerilemesinin ise %12,2'lik küçülme ile YT-Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleştiği görülmektedir.

Sanayi Üretim Endeksi: 2017-2019



2014-2019 SEKTÖREL GELİŞİM

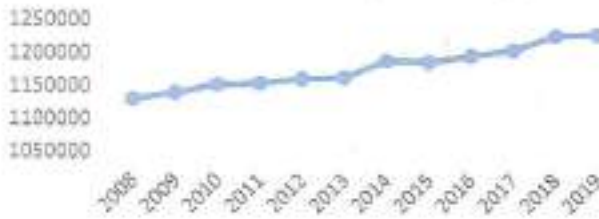


TÜRKİYE'DE YILLARA GÖRE ENDÜSTRİ SEKTÖRÜ İSTİHTİSAR ORANLARI

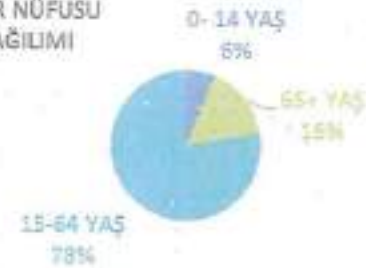


Balıkesir

YILLARA GÖRE NÜFUS ARTIŞI



BALIKESİR NÜFUSU YAŞ DAĞILIMI



ADNKS 2019 verilerine göre 1.228.620 nüfuslu şehirde nüfusun %49,93'ü erkek ve %50,07'si kadındır. Nüfusun %6'sı 0-14 yaş, %78'i 15-64 yaş ve %16'sı 65 yaş üstüdür. Km² başına düşen nüfus yoğunluğu son on yılda 80 den 86'ya çıkarak %7 oranında büyümüştür. Şehrin en yüksek nüfusa sahip ilçesi Karesi %14,9 (183.084) nüfusa, ikinci sırada Altieylül ilçesi %14,76 (181.286) nüfusa sahiptir. Üçüncü sırada olan Bandırma ilçesi ise toplam il nüfusunun %12,76'sini (156.787 kişi) barındırmaktadır.

Marmara ve Ege Denizi'ne kıyısı bulunan, yüz ölçümünün çoğunluğu Marmara bölgesinde yer alan Balıkesir; Ayvalık, Altınoluk, Avşa Adası, Cunda, Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk gibi turistik özellikleri ile ön plana çıkan ilçelere sahiptir. Ekonomik kaynaklarından olan tarım ve hayvancılık sektöründe ön planda olan ürün zeytindir. Genel olarak üretimin merkezinde yer alan ovalar; Balıkesir Ovası, Susurluk Ovası, Gönen Ovası ile Edremit Ovası'dır. Bölgede tarım işletmelerinin talebi doğrultusunda tarıma dayalı endüstri de gelişmiştir.

Bandırma

Balıkesir ilinin nüfusu en yüksek üçüncü ilçesi olan Bandırma'da nüfusun önemli bir büyüklüğü tarım ile ilgilenmektedir. Nüfusun %16'sı sanayi sektöründe %52'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır. Ekonomik yapısı incelendiğinde kentin bölgenin önde gelen sanayi kentlerinden biri olduğu görülmektedir. 1970'li yıllarda başlayan sanayi yapılaşması 1980 itibari ile Bandırma limanının aktif hale gelmesi ile birlikte hızlanmış ve sanayi kentin önemli gelir kaynaklarından biri haline gelmiştir.

Bandırma limanı Marmara Denizi'nin en büyük ikinci limanıdır. Liman'da 20 Bin grostona kadar 15 Geminin eş zamanlı yanaşma ve yükleme-boşaltma yapabilmektedir. Bandırma sanayi sektörünün büyük bir çoğunluğu imalat sanayisinden, imalat sanayisinin de büyük bir çoğunluğu tarıma dayalı üretim tesislerinden oluşmaktadır. Hammadde kaynaklarına olan yakınlığı söz konusu tarıma dayalı sanayi kolunun gelişmesinde birincil faktördür. Tavukçuluk, mermer-taş işlemeciliği, tarım makineleri ve salça sektörü gelişmekte olan ve bölgeye yatırım çeken sektörlerdendir.

Günümüzde ülkemizde üretilen kimyasal gübrenin %15'i, etlik civcivin %25'i, yumurtalık civcivin %20'si, beyaz etin %22'si, yumurtanın %22'si Bandırma'da üretilmektedir.

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
RAPOR NO	Özel-2020-00212
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
DEĞER TARİHİ	31.12.2020

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, Balıkesir ili, Bandırma ilçesi, Ömerli Mahallesi, 133 ada, 1 ve 2 no.lu parseller ve 124 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan varlıkların değer tespiti
DEĞERLEME TARİHİ	Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.12.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	07.12.2020 / SPK-1001002

RAPORU HAZIRLAYANLAR	DEĞERLEME UZMANI	Sabri BÖCEKLİ	Lisans No: 408076
	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gökten ERGÜN	Lisans No: 404267
	RAPORA YARDIM EDEN	Güney Cesur ÖZTEKİN	

Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Çalışma kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Çalışmayı genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

[Signature]
7

FİRMA BİLGİLERİ

ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi; taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek amacıyla kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: VIII, No:35 Sayılı Tebliği çerçevesinde, taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere kurul listesine alınmak için başvuruda bulunmuş olup SPK'nın 01.04.2011 tarih 10/332 sayılı toplantısında değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiş ve 06.04.2011 tarih 8.02.1.SPK.0.15 340.01-337/3709 sayılı yazısı ile kurul listesine alındığı tebliğ edilmiştir.

Ekim 2012 'de BDDK'nın 18.10.2012 tarih 5007 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK

Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı /İZMİR
Tel : +90 (232) 259 09 45 - +90 (232) 400 01 02
Faks: +90(232)46314 83
e-posta : rota@rotatd.com.tr

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Balıkesir Asfaltı 8. Km. P.K. 77 Bandırma / BALIKESİR
Tel: (0266) 733 87 87 Faks: (0266) 733 87 90
Vergi Dairesi: Bandırma Vergi No: 1400043790
Ticaret Sicil Memurluğu: Bandırma Ticaret Sicili No: 007140

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İL	Balıkesir		
İLÇESİ	Bandırma		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Ömerli		
SOKAĞI/MEVKİİ	-		
ADA NO	133	133	124
PARSEL NO	1	2	1
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	11.115,28 m ²	11.023,07 m ²	3.458,80 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	İkişer Katlı Betonarme Yem Deposu, Fabrika Binası ve Arsa	İki Katlı İdari Binası ve Deposu Olan Tarla	Arsa
CİLT/SAHİFE NO	18/1758	16/1495	17/1671
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	30.11.2018 - 20575	30.11.2018 - 20575	21.03.2017 - 4680
MALİK - HİSSE	BANTAŞ BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)	BANTAŞ BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)	BANTAŞ BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS Portalı üzerinden 10.12.2020 tarihinde alınan ve taşınmazlara ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde, aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

133 ADA 1 PARSEL:

Rehinler Hanesinde:

- 20.09.2013 tarih, 14514 yevmiye ile, Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, %12,5 faiz oranlı, 1. Derece, F.B.K. süreli, 10.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı mevcuttur.

133 ADA 2 PARSEL:

Beyanlar Hanesinde:

- Bİla tarih ve yevmiye ile kayıtlı, toplam 36 adet teferruat kaydı mevcuttur ve tapu kayıt belgesi üzerinde gösterilmiştir.

124 ADA 1 PARSEL:

Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

weblapu Tarih: 10.12.2019 16:28

TURKİYE KURUM

Çalışan Adı	Ali Yılmaz	İşletim No	1001
Çalışan Kimliği No	1001000000	İşletim Kimliği No	1001000000
İşletim	Ali Yılmaz	İşletim Kimliği No	1001000000
Çalışan Adı	Ali Yılmaz	İşletim Kimliği No	1001000000
Çalışan Kimliği No	1001000000	İşletim Kimliği No	1001000000
Çalışan Adı	Ali Yılmaz	İşletim Kimliği No	1001000000
Çalışan Kimliği No	1001000000	İşletim Kimliği No	1001000000
Çalışan Adı	Ali Yılmaz	İşletim Kimliği No	1001000000
Çalışan Kimliği No	1001000000	İşletim Kimliği No	1001000000

MÜKİYET BİLGİLERİ

İşletim Kimliği No	Maliyet	İşletim Kimliği No	Maliyet	İşletim Kimliği No	Maliyet	İşletim Kimliği No	Maliyet
1001000000	1001000000	1001000000	1001000000	1001000000	1001000000	1001000000	1001000000

MÜKİYETE AİT BİLGİLER

İpotek

Mevkii	Mülkiyet No	İşlet	Paç	Özellik	Alan	Tarih Tarih - Yıl
(3433) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN 390000485	Hayat	100000000 TL	5/12.5	1.0	P.B.K.	Bandırma - 20/09/2013 11:01 14514

İpotekle Karşılıklı İhtiyaç Bilgisi

Tarım No	İhtiyaç Payı / Payda	İhtiyaç Mülki	Mülki No	Tarih Tarih - Yıl	Tarih Tarih Tarih - Yıl
Bandırma - ÖMERLİ Mah. (A44F) 125 Alan - 1 Payda	1/1	(34 7/99126) SAKAŞ BAKIRMA ANALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	10000000 00 TL	Bandırma - 20/09/2013 11:01 14514	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki karekodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tgm.gov.tr> adresinden) _Y59Dw5W kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-1-2021-15:05

webtapu
MÜHÜR

Keydi Oluşturan: ŞAHESER ÖZDEMİR

Mevkii No	Doküman No	Beyan No
020121001164	20210104-712-P04367	118

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Panelsi	133,2
Tapınmaz Kimlik No	100000408	AT Yüzölçümü(m2)	11028,87
İlçe	BALIKESİR/BANDIRMA	Başmizaş/Başmizaş Nispeti	
Kurum Adı	Bandırma	Başmizaş/Başmizaş Nispeti	
Mahalle/Köy Adı	ÖMERLİ Mah.	Başmizaş/Başmizaş Nispeti	
Mevkii		Başmizaş/Başmizaş Nispeti	
Cilt/Sayfa No	1/6/1495	Başmizaş/Başmizaş Nispeti	
Kayıt Durumu	Aktif	Başmizaş/Başmizaş Nispeti	
		Arsa Payı/Payda	
		Ana Tapınmaz Nispeti	10 Kat - 10 Kat Nispeti Ve Deposu Dış Tarih

TEPERRUAT BİLGİLERİ

Sıra No	Tip	Tarih	Adet	Değer	Teslim Kurum Tarih - Yılı
045729	ŞİVÖTİN MAKAS (2500 MM)	ŞİVÖTİN MAKAS (2500 MM)	1	390000000 00000	

396340	ÇİVOTIN MAKAS (1500 MM)	ÇİVOTIN MAKAS (1500 MM)	1	220000000 20000 ETL	-
396341	EKSANTRİK PRES (15 TON)	EKSANTRİK PRES (15 TON)	1	280000000 20000 ETL	-
396342	EKSANTRİK PRES (25 TON)	EKSANTRİK PRES (25 TON)	1	430000000 20000 ETL	-
396343	EKSANTRİK PRES (50 TON)	EKSANTRİK PRES (50 TON)	1	750000000 20000 ETL	-
396344	EKSANTRİK PRES (100 TON)	EKSANTRİK PRES (100 TON)	2	190000000 20000 ETL	-
396345	ABKANT PRCS (2500 MM)	ABKANT PRCS (2500 MM)	1	240000000 20000 ETL	-
396346	ABKANT PRCS (1500 MM)	ABKANT PRCS (1500 MM)	1	200000000 20000 ETL	-
396347	SÜTUNLU MATKAP (15 MM)	SÜTUNLU MATKAP (15 MM)	2	80000000 00000 ETL	-
396348	EKSANTRİK PRES (8 TON)	EKSANTRİK PRES (8 TON)	1	40000000 00000 ETL	-
396349	PROFİL ÇEKME MAKİNASI	PROFİL ÇEKME MAKİNASI	1	170000000 20000 ETL	-
396350	ÇAKA TEZGAHI	ÇAKA TEZGAHI	1	45000000 00000 ETL	-

1 / 1

396351	DAİRE DEMİR TESTERE	DAİRE DEMİR TESTERE	1	48000000 00000 ETL	-
396352	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNASI	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNASI	4	120000000 20000 ETL	-
396353	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (7 KVA)	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (7 KVA)	4	140000000 20000 ETL	-
396354	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (15 KVA)	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (15 KVA)	2	100000000 20000 ETL	-
396355	PNCMATİK PUN KAY MAK (30 KVA)	PNCMATİK PUN KAY MAK (30 KVA)	1	210000000 20000 ETL	-
396356	TORNA TEZGAHI (2000 MM)	TORNA TEZGAHI (2000 MM)	1	190000000 20000 ETL	-
396357	TORNA TEZGAHI (700 MM)	TORNA TEZGAHI (700 MM)	1	60000000 20000 ETL	-
396358	YÜZEY TAŞLAMA (2000x400)	YÜZEY TAŞLAMA (2000x400)	1	80000000 20000 ETL	-
396359	SÜTUNLU MATKAP (32 MM)	SÜTUNLU MATKAP (32 MM)	1	35000000 20000 ETL	-
396360	RADYAL MATKAP	RADYAL MATKAP	1	145000000 20000 ETL	-
396361	HİDROLİK TESTERE	HİDROLİK TESTERE	1	60000000 20000 ETL	-
396362	KALIPÇI FREZE	KALIPÇI FREZE	1	60000000 20000 ETL	-
396363	PLANİTA (420 MM)	PLANİTA (420 MM)	1	170000000	-

1 / 1

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Bandırma Belediyesi yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların ada parsel bazında konum tespiti kadastro paftası ve imar planı paftası üzerinden sağlanmıştır. Bandırma Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nde, 11.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 05.01.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

133 ada 1 ve 2 no.lu parseller:

PLAN ADI	1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı		
PLAN ONAY TARİHİ	07.12.2016		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Ömerli		
LEJANDI	Sanayi Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS/KAKS	H _{max}
	0.50	-/-	9.50
İNŞAAT NİZAMI	-		
ÇEKME MESAFELERİ	Ön bahçe mesafesi: 15,00 m, komşu ve arka bahçe mesafesi: 10,00 m		

124 ada 1 no.lu parsel:

PLAN ADI	1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı		
PLAN ONAY TARİHİ	07.12.2016		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Ömerli		
LEJANDI	Ticaret Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS/KAKS	H _{max}
	-	-/-	2 kat
İNŞAAT NİZAMI	Blok Nizam		
ÇEKME MESAFELERİ	Ön bahçe mesafesi: 15,00 m		





Bandırma Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların konumu olduğu bölgenin "Sanayi Alanı" olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklik Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 1 parsel 11.110,29 m² yüz ölçümlü 1636 no.lu parsel iken, 30.11.2018 tarih 20575 yevmiye ile "3402 sayılı kadastronun ek 1.maddesi gereği Yüz ölçüm ve Cins Değişikliği" işlemi ile 11.115,28 m² yüz ölçümlü 133 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 2 parsel 11.028,16 m² yüz ölçümlü 1516 no.lu parsel iken, 30.11.2018 tarih 20575 yevmiye ile "3402 sayılı kadastronun ek 1.maddesi gereği Yüz ölçüm ve Cins Değişikliği" işlemi ile 11.023,07 m² yüz ölçümlü 133 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Bandırma Belediyesi'nde 11.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

133 ada 1 no.lu parsel;

BELGE	TARİH	NO	ALAN (M ²)	VERİLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
ONAYLI MİMARİ PROJE	04.11.2013	-	-	-	2013-497 no.lu yapı ruhsatına istinaden çizilmiştir.
YAPI RUHSATI	04.11.2013	2013-497	5598	Yeni yapı	Sanayi yapısı için verilmiştir.
YAPI KULLANMA İZNİ	28.09.2015	2015/1233	5598	Kısmi	B+Z kat fabrika binası için verilmiştir.

133 ada 2 no.lu parsel;

BÖLGE	TARİH	NO	ALAN (m ²)	YERLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
YAPI RUHSATI	14.11.1984	14/21	260,46	Yeni yapı	Z+1.+2. Katlı konut için verilmiştir.
YAPI KULLANMA İZİNİ	06.05.1986	9/8	86,82	Yeni yapı	-
YAPI RUHSATI	19.10.1989	14/16	86	İlave yapı	İlave 1. Kat ruhsatıdır.
ONAYLI MİMARİ PROJE	03.11.1993	-	-	-	301 nolu yapı ruhsatına istinaden çizilmiştir.
YAPI RUHSATI	03.11.1993	301	2594	Yeni yapı	502 m ² idare binası ve 2092 m ² depolar için verilmiştir.
YAPI KULLANMA İZİNİ	24.11.1995	29/20	2594	Yeni yapı	502 m ² idare binası ve 2092 m ² depolar için verilmiştir.

5.3 Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul İçin İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 03.11.1993 ve 04.11.2013 tarihli "Mimari Projeler" ve 24.11.1995 tarih, 29/20 no.lu ve 28.09.2015 tarih, 2015/1233 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur.

Değerlemeye konu 133 ada 1 parsel üzerinde bulunan, Üretim binası 2 (C) ve Depolar (D) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Değerlemeye konu 133 ada 2 parsel üzerinde bulunan, İlave depo 1 (I) ve İlave depo 2 (K) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Taşınmazların ruhsat ve yapı kullanma belgelerinin düzenlenmesi ile yasal süreçleri tamamlanacaktır.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 2 parselin yapı denetimi fenni mesüller tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlarda 133 ada 1 parselin yapı denetimi 28.09.2015 tarihli Yapı kullanma izin belgesine esas yapılarca Demirkaya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya ilişkin S347D5037EDA6 belge numaralı "B sınıfı" enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.6 Proje Bilgisi ve Değerin Mevcut Projeye ait Olduğu ve Farklı Bir Proje Uygulanması Durumunda Değerin Farklı Olma Durumuna İlişkin Açıklama

Taşınmazların proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.



**T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı: 77129283-422 03-E, 102085-422
Konu: Bilgi Talebi Hk.

05.01.2021

**Sayın Bantay Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Balkesir Asfaltı 8. Km 19201
(0266 733 8787)171
BANDIRMA**

Bilgi 25.12.2020 tarihli yazıdır.

İkinci Bantay Mahallesi 101 ada 6 parselde 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı belediyemize kayıtlıdır. Bulunmaktadır.

İkinci 600 Eyker Mahallesi 2486 ada 1 parsel 07.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde E-0.50, H-9.50 metre olan sanayi alanı içerisinde kalmakta olup ada no düşürülmesi yapıldığı takdirde hâsıl edilecek olan belediye parseli ile ilgili işlem durumu iletilemiştir.

İkinci Ömerli Mahallesi 132 ada 1 parsel 07.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde E-0.50, H-9.50 metre olan sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

İkinci Ömerli Mahallesi 133 ada 2 parsel 07.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde E-0.50, H-9.50 metre olan sanayi alanı içerisinde ve yolda kalan kısımlı bulunmaktadır.

İkinci Ömerli Mahallesi 124 ada 1 parsel 07.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde Hek. Nispet 2 katlı sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Şevket YILDIZ
Bakan a.
Yan İSİMİ V.
E-imza

Bu belge 4006 sayılı kanun gereğince E-imza ile onaylanmıştır.
Bu belgeyi kontrol için 169903339818001 belge takip no ile <http://www.bandırma.bel.tr> e-beketler sayfasından
kontrolünü sağlayabilirsiniz.

Adres : 7 Eyker Mahallesi Atakent Çk. No:81
19201 Bandırma/Bandırma
Tel : 0266-733 8787
Fax : 0266-733 8787

Bilgi için : M. V. BÜTTAN
Dahili
E-Posta:
Web : www.bandırma.bel.tr



6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar tapuda Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi, 133 ada 1 no.lu parselde kayıtlı, 11.115,28 m² yüz ölçümlü "İkişer Katlı Betonarme Yem Deposu, Fabrika Binası ve Arsa" nitelikli, 133 ada 2 no.lu parselde kayıtlı 11.023,07 m² yüz ölçümlü "İki Katlı İdari Binası ve Deposu Olan Tarla" nitelikli ve 124 ada 1no.lu parselde kayıtlı 3.458,80 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

KROKİ



E: 40.2934

B: 28.0354

BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

YER	MESAFE (km)
Doğruca	2
Ömerli	2,5
Bandırma	8
Karacabey	30
Gönen	45

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Bandırma Otogarı'ndan Bursa – Çanakkale yolu üzerinde yaklaşık 3,25 km Bursa yönünde ilerledikten sonra değerlemeye konu taşınmazlar sağ tarafımızda konumlu olacaktır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Banvit Fabrikası, Shell akaryakıt istasyonu, Bandırma Mermer San. Ve Tic. A.Ş., Bandırma M Tipi Kapalı Ceza İnfaz Kurumu, boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanmaktadır.

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 1 parsel, 11.115,28 m² yüz ölçümüne sahiptir ve üzerinde 2 adet üretim binası, idari kısım ve çeşitli ek yapılar mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 2 parsel, 11.023,07 m² yüz ölçümüne sahiptir ve üzerinde 1 adet üretim binası, idari kısım ve çeşitli ek yapılar mevcuttur. 133 ada 1 ve 2 parseller ve 124 ada 1 parsel beraber kullanılmaktadır. 124 ada 1 parsel, 3.458,80 m² yüz ölçümüne sahip arsadır ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır, parselin bir kısmı açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerindeki tüm yapılar kroki üzerinde işaretlenmiştir.

VAZİYET PLANI



LEJANT

BİNA NO	BİNA ADI	BİNA NO	BİNA ADI
A	Üretim binası 1	G	Güvenlik kulübesi
B	Rampa sundurması	H	Ana depo
C	Üretim Binası 2	I	İlave depo 1
D	Depolar	J	İdari bina
E	Sundurma	K	İlave depo 2
F	Sundurma 2	L	Sundurma 3

133 Ada 1 Parsel;

Bandırma Belediyesi, İmar arşivinde incelenen dosyalarda incelenen onaylı mimari projeye göre 133 ada 1 parsel üzerinde; üretim binası 1 (A) yapısı, 2.854 m² bodrum kat ve 2.744 m² zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı ve 5.598 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projeye göre 1. bodrum katta; sığınak, revir, soyunma odası, WC, yemek ve dinlenme salonu ve otopark hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda; sığınak ve otopark, depo ve atölye olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projeye göre zemin katta; atölye, WC ve depo hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda; WC ve deponun inşa edilmediği görülmüştür. Yapılan değişiklikler kapalı alanda herhangi bir değişime sebep olamamaktadır. Yapının Bodrum katı betonarme tarzda, zemin katı çelik konstrüksiyondan inşa edilmiştir. Yemekhane ve ıslak hacimlerde zeminler seramik kaplı, diğer yüzeylerde zemin sıkıştırılmış beton ile kaplıdır. Yapının duvarları ve çatısı sandviç panel ile kaplıdır.

Bandırma Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 131 ada 1 parsel üzerinde bulunan diğer yapılara ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir.

Rampa sundurması (B), 44 m² alana sahiptir ve rampanın üzerini kapatmak için yapılan sundurmadır.

Üretim binası 2 (C) yapısı, idari kısım 519,75 m², atölye 1.565,75 m², çelik asma kat 351,63 m², beton asma kat 45,35 m² ve köşe ofis 21 m² olmak üzere toplam 2.503,48 m² kapalı alana sahiptir. Üretim binası 2 (C) yapısı betonarme prefabrik tarza inşa edilmiş olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel ile kaplıdır.

İdari kısım iki kattan oluşmakta olup zemin kat 183,75 m², 1. kat 336 m² kapalı alana sahiptir. İdari kısımda ofisler ve WC bulunmakta olup zeminler seramik ve laminant parke ile kaplıdır. Atölyede zemin sıkıştırılmış beton ile kaplıdır. Atölyenin bir bölümünde çelik konstrüksiyon asma kat ve betonarme asma kat yapılmıştır ve depolama alanı olarak kullanılmaktadır. İdari kısmın bittiği ve atölyenin başladığı köşede konumlu sandviç panel ile kapatılmış ve iki kata bölünmüş köşe ofis bulunmaktadır.

Depolar (D) yapısı, bir kısmı sandviç panel bir kısmı trapez saç ile kapatılmış olan toplam 136 m² kapalı alana sahip depolar bütünüdür.

Sundurma 1 (E) yapısı, çelik konstrüksiyon üzeri ve bir yanı trapez saç ile kapatılmış olan toplam 260 m² alana sahip sundurmalarıdır.

Sundurma 2 (F) yapısı, personelin dinlenmesi için amaçlı trapez saç ile üstü örtülü olan ve toplam 30 m² alana sahip sundurmadır.

Güvenlik kulübesi (G) yapısı, betonarme tarzda inşa edilmiştir ve toplam 8 m² kapalı alana sahiptir.

Parsel üzerindeki açık alanların 4.100 m²'lik kısmı beton, 875 m²'lik kısmı kilit taş ile kaplıdır.

ALAN TABLOSU			
133 Ada 1 Parsel			
BİNA NO	BİNA ADI	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN
A	Üretim binası 1	5.598	5.598,00
C	Üretim Binası 2	-	2.503,48
D	Depolar	-	136,00
TOPLAM ALAN		5.598	8.237,48

133 Ada 2 Parsel;

Bandırma Belediyesi, İmar arşivinde incelenen dosyalarda incelenen onaylı mimari projeye göre 133 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapılar; ana depo (H) yapısı betonarme tarzda, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplı ve toplam 2.060,72 m² kapalı alana ve idari bina (J) zemin kat 236,34 m², ana depo ile idari binayı bağlayan koridor 30,30 m² ve 1. kat 266,64 m² olmak üzere toplam 533,28 m² kapalı alana sahiptir. Mimari projede toplam 2.511 m² kapalı alana sahip yapı bulunmaktadır. Ana depo zemin sıkıştırılmış beton, idari binada zemin yer yer mermer ve seramik kaplıdır.

Mevcut durumda ana depo (H) yapısı içerisinde, 15 m² zemin ve 15 m² 1. Kat olmak üzere toplam 30 m² kullanım alanına sahip malzeme deposu, 8 m² kapalı alan sahip elektrik pano odası inşa edildiği görülmüştür. İnşa edilen yapılar ana depo (H) yapısının kapalı alanında 15 m²'lik bir artışa neden olmuştur ve mevcut durumda 2.075,72 m² kapalı alana sahiptir.

İlave depo 1 (I) yapısı, mimari projede ana deponun kapısının önündeki sundurmanın etrafı kapatılarak oluşturulmuş olup ana depoya aynı özelliklerle taşımaktadır. İlave depo (I) yapısı mevcutta toplam 114,40 m² kapalı alana sahiptir.

İlave depo 2 (K) yapısı, çelik konstrüksiyon ve trapez saç ile üzeri ve etrafı kapatılarak, ana depoya bitişik şekilde toplam 660 m² kapalı alana sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. İlave depo 2 (K) yapısının kuzey köşesinde 40 m²'lik asma kat inşa edilmiştir. Zemin sıkıştırılmış beton ile kaplıdır. İlave depo 2 (K) toplam 700 m² kapalı alana sahiptir.

Sundurma 3 (L) yapısı, toplam 60 m² alana sahiptir ve ilave depo 2 (K) yapısına bitişik şekilde üstü trapez saç ile kapatılmış sundurmadır.

Parsel üzerindeki açık alanların 2.810 m²'lik kısmı beton, 580 m²'lik kısmı kilit taş ile kaplıdır.

133 Ada 2 Parsel			
BİNA NO	BİNA ADI	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN
H	Ana depo	2.060,72	2.075,72
I	İlave depo 1	-	114,40
J	İdari bina	533,28	533,28
K	İlave depo 2	-	700,00
TOPLAM ALAN		2.594	3.423,40

Tüm tesisi toplamda 8.192 m² yasal kapalı alana ve 11.660,88 m² mevcut kapalı alana sahiptir.

Vaziyet planında belirtilen; rampa sundurması (B), sundurma 1 (E), sundurma 2 (F), güvenlik kulübesi (G) ve sundurma 3 (L) yapıları, saha betonu, kilit taşı ve çevre sınırlayıcı elemanları harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

7.1 Mevcut Yapı ve İnşaatı Devam Eden Yapı İlgili Ruhsata Aykırı İmalatlara İlişkin Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür.

Değerlemeye konu 133 ada 1 parsel üzerinde bulunan, Üretim binası 2 (C) (2.503,48 m²) ve Depolar (D) (136 m²) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir.

Değerlemeye konu 133 ada 2 parsel üzerinde bulunan, ilave depo 1 (I) (114,40 m²) ve ilave depo 2 (K) (700 m²) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir.

7.2 Fiziki ve Yapısal Özellikler

133 ada 1 no.lu parsel;

Üretim Binası 1

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme ve Çelik konstrüksiyon		
YAŞI	15		
ANA GAYRİMENKUL KAT ADEDİ	2 kat (bodrum ve zemin kat)		
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	5.598 m ²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç panel kaplama		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil		Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut (Yük Asansörü)		Mevcut
ALT YAPI (ELEKTRİK/SU/KANALİZASYON)	Şebeke	Şebeke	Şebeke
YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Mevcut Değil		Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

Üretim Binası 2

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Prefabrik Betonarme		
YAŞI	-		
ANA GAYRİMENKUL KAT ADEDİ	2 Kat (Zemin Ve Asma Kat),		
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	2.503,48 m ²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva Üzeri Boya + Kompozit Kaplama		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Klima	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut	
ALT YAPI (ELEKTRİK/SU/KANALİZASYON)	Şebeke	Şebeke	Şebeke
YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

133 ada 2 no.lu parsel;

Ana Depo

İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
YAPI TÜRÜ	Prefabrik Betonarme		
YAŞI	25		
ANA GAYRİMENKUL KAT ADEDİ	1 kat (zemin kat)		
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	2.060,72 m ²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva üzeri boya		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut	
ALT YAPI (ELEKTRİK/SU/KANALİZASYON)	Şebeke	Şebeke	Şebeke
YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

İdari Bina

İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	25		
ANA GAYRİMENKUL KAT ADEDİ	2 kat (zemin ve 1 normal kat)		
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	533,28 m ²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva üzeri boya		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut	
ALT YAPI (ELEKTRİK/SU/KANALİZASYON)	Şebeke	Şebeke	Şebeke
YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

7.3 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Farklı İmalatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsatlandırılmasını Gerektiren Değişiklikler Hakkında Bilgi

İlave depo 1 (I) yapısı, mimari projede ana deponun kapısının önündeki sundurmanın etrafı kapatılarak oluşturulmuş olup ana depoya aynı özellikleri taşımaktadır. İlave depo (I) yapısı mevcutta toplam 114,40 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

8. SWOT ANALİZİ

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır. Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmede büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya alt önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşıması için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Bursa-Çanakkale Yoluna cepheli olması
	Taşınmazların beraber kullanılarak ana yola cepheli olması avantajından faydalanabilmesi
	Taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planı sınırları içerisinde yer alması.
ZAYIF YANLAR	Taşınmazların üzerinde ruhsatsız yapıların bulunması
FIRSATLAR	Sanayi yatırımı açısından gelişen bir bölgede konumlu olmaları
	Bandırma Limanı ile bölgenin lojistik gücünün yüksek olması
TEHDİTLER	COVID 19 salgının yarattığı global belirsizlik ve ekonomik daralma tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

9.1 Değerleme Çalışması kapsamında Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla satışa konu nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve araştırmalar sonucunda arsa ve yapı maliyetli verilerine ulaşılabilirliği olması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazların yer aldığı pazarda "Fabrika" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer fabrika nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 124 ada 1 parsel emsal olabilecek bilgilere ulaşılabilirliği olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine ile satışa konu olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; bölgede arsa kira piyasasının oluşmamış olması sebebi ile "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazların konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi, bölge emlak komisyoncularından alınan bilgiler, bölgenin potansiyeli, ulaşım kolaylığı, vb. bilgiler ile mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda piyasa analizi yapılmıştır. Tüm bu incelemeler ile elde edilen verilerin taşınmaza olumlu/olumsuz etkileri göz önünde bulundurularak taşınmazların değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede detaylı piyasa/pazar araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal 1.

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, Kayacık Mahallesi'nde, 1622 ada 5 parsel no.lu 40.822 m² alana sahip olduğu beyan edilen, kısmen ticaret kısmen sanayi alanı E:0,50 yapılaşma hakkına sahip arsa vasıflı taşınmaz 21.000.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 19.000.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(465,0-TL/m²) UZUN MUSTAFA EMLAK BANDIRMA 0505 814 71 55

Emsal 2.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kayacık Mahallesi'nde, 1617 ada 3 parsel no.lu 4.800 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi alanı E:0,50 yapılaşma hakkına sahip arsa vasıflı taşınmaz 3.600.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 3.500.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(729,0-TL/m²) KEREM EMLAK 0542 260 93 44

Emsal 3.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bandırma IMKB Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yakınında bulunan ve değerlendirme konusu parsel ile benzer fiziksel özelliklere sahip olan parsellerin 2019 yılında 500-550,-TL / m² bandında satış gördüğü bilgisi alınmıştır.

(500-550,0-TL/m²) BANDIRMA EMLAK 0539 420 93 44

Emsal 4.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ömerli Mahallesi'nde, 139 ada 5 no.lu parselde bulunan 8.085 m² alana sahip olduğu ve sanayi Alanı E:0,50 yapılaşma koşullu olduğu beyan edilen, üzerinde 1.300 m² kapalı alan ve 1.600 m² saha betonu mevcut olan sanayi imarlı taşınmaz 7.500.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 7.000.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Üzerindeki mevcut yapıların yaklaşık maliyetinin 1.800.000,-TL olduğu göz önünde bulundurularak, Arsanın satış değerinin 5.200.000,-TL olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

(643,16-TL/m²) YUSUF BEY 0534 814 20 06

Emsal 5.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Altiyüzeyler Mahallesi'nde, 1489 ada 1 no.lu parselde bulunan 2.589 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi alanı E:0,65 yapılaşma koşuluna sahip arsa vasıflı taşınmaz 2.200.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 1.900.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(734,0-TL/m²) ASGO GAYRİMENKUL 0535 789 50 26

Emsal 6.

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, 1.200 m² depolama alanına sahip olduğu beyan edilen depo vasıflı taşınmazın 15.000,-TL/ay ile 2020 yılı ortasında kiralandığı bilgisi alınmıştır.

(12,5 TL/m²/Ay) BANDIRMA EMLAK 0539 420 52 52

Emsal 7.

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, 3.000 m² depolama alanına sahip olduğu beyan edilen depo vasıflı taşınmazın 39.500,-TL/ay ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmelerde konu taşınmazın 35.000,-TL/ay bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

(11,66 TL/m²/Ay) MAK EMLAK 0266 715 14 00

Emsal Karşılaştırmaları İle İlgili Notlar:

Taşınmazların arsa değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık emsal verilerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan taşınmazın yüz ölçüm, konum, yapılaşma hakları özelliklerine göre 500,-TL/m² ile 650,-TL/m² aralığında satışa konu olabileceği, bölgenin sanayi gelişiminde olması sebebi ile talep edilen bedellerin yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Bölgede sanayi gelişimi sebebi ile beklentinin yüksek olması, taşınmazların pazarlama süresini uzatmaktadır. Yakın dönemde talep edilen bedellerin yüksek olması sebebi ile gerçekleşen satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmelerde bölgede pazarlık oranının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazların yüz ölçüm, eğim, konum, yapılaşma hakları göz önüne alındığında 550-650 TL/m² aralığında satışa konu olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bölgenin sanayi gelişimi sebebi ile sanayi tesisi kiralama piyasası oluşmuştur. Alınan bilgilere göre sanayi içerisinde tesis kiralalarının 10-12 TL /m² olduğu öğrenilmiştir.

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	465,00	729,00	500,00	643,16	734,00
KONUM	0%	10%	10%	10%	10%
YÜZ ÖLÇÜM	20%	-15%	0%	-5%	-20%
YAPILAŞMA HAKKI	-5%	0%	0%	0%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0%	-10%	0%	-5%	-10%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	535,00	620,00	550,00	643,00	587,00

*Emsal karşılaştırma tablosu 133 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.

Pazar Yaklaşımında taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların teknik özellikleri, yasal durumu, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi, bölgenin müşteri talep seviyesi, bölgenin potansiyeli ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar, incelemeler sonucunda ulaşılan emsaller ile taşınmaz olumlu olumsuz özellikleri bakımından irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
133 Ada 1 Parsel	11.115,28	550	6.113.000
133 Ada 2 Parsel	11.023,07	450	4.960.000
124 Ada 1 Parsel	3.458,80	500	1.729.000
TOPLAM DEĞER			12.802.000 TL

Maliyet Yaklaşımı

Mevcut arsası üzerinde yeniden inşa unsurları dikkate alınarak; yapıların teknik özellikleri, yapılarda kullanılan malzemeler, Resmi Gazete'de yayımlanan Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, benzer/aynı özellikler ile inşa edilen yapıların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılarda öngörülen yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapıların maliyet tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmış olup araştırma sonucu edinilen bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

BİLGİ KAYNAĞI	KONUM	NİTELİĞİ	YAPI ALANI	YAPIM YILI	BİRİM MALİYET
ÜRETİCİ FİRMA	İZMİR	FABRİKA	1	2020	1.200 TL/m ²
YÜKLENİCİ FİRMA	İSTANBUL	FABRİKA	2.500	2020	1.100 TL/m ²

133 Ada 1 Parsel;

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
133 Ada 1 Parsel	11.115,28	550,00	6.113.404
TOPLAM DEĞER			6.113.404 TL

YAPI DEĞERİ					
BİNA NO	YAPILAR	YAPI ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
A	Üretim Binası 1	5.598,00	1.300	15%	6.185.790
TOPLAM DEĞER					6.185.790,00

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	4.100,00	85	348.500,00 TL
Kilit Taş Zemin	875,00	60	52.500,00 TL
Çevre Sınırlayıcı Elemanlar	433,20	120	51.984,00 TL
Harici yapılar	342,00	450	153.900,00 TL
TOPLAM DEĞER			606.884,00 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (133 ADA 1 PARSEL)	
Arsa Değeri	6.113.404,00 TL
Yapı Değeri	6.185.790,00 TL
Harici Müteferrik İşler	606.884,00 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	12.906.078,00 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	12.906.000,00 TL

133 Ada 2 Parsel;

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
133 Ada 2 Parsel	11.023,07	450,00	4.960.382
TOPLAM DEĞER			4.960.382 TL

YAPI DEĞERİ					
BİNA NO	YAPILAR	YAPI ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
H	Ana Depo	2.060,72	1.000	25%	1.545.540
J	İdari Bina	533,28	1.250	25%	499.950
TOPLAM DEĞER					2.045.490,00

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	2.810,00	85	238.850,00 TL
Kilit Taş Zemin	580,00	60	34.800,00 TL
Çevre Sınırlayıcı Elemanlar	792,00	70	55.440,00 TL
Harici yapılar	60,00	450	27.000,00 TL
TOPLAM DEĞERİ			356.090,00 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (133 Ada 2 Parsel)	
Arsa Değeri	4.960.381,50 TL
Yapı Değeri	2.045.490,00 TL
Harici Müteferrik İşler	356.090,00 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	7.361.961,50 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	7.362.000,00 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	12.802.000,00 TL
Yapı Değeri	8.231.280,00 TL
Harici Müteferrik İşler	962.974,00 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	21.996.254,00 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	21.996.000,00 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ve benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olabilmesi durumu ve çevresinde kiralık benzer taşınmaz verilerine ulaşılması nedeniyle ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon olarak adlandırılan bir yıllık getiri ile uygulanan yaklaşım, yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir ile taşınmazın pazar değerini belirlemek için kullanılmaktadır.

Kapitalizasyon oranını elde edebilmek için bölgede yapılan araştırmalar ile belirlenen emsallerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra elde edilen yıllık faaliyet geliri ile bu oran elde edilen veriler ile benzer düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla bu yöntem uygulanır.

$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Taşınmazın Yıllık Net Geliri} / \text{Kapitalizasyon Oranı}$ formülünden yararlanılır.

- Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, 1.200 m² depolama alanına sahip olduğu beyan edilen depo vasıflı taşınmazın 15.000,-TL/ay ile 2020 yılı ortasında kiralandığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın satışa konu olması durumunda 3.000.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, 3.000 m² depolama alanına sahip olduğu beyan edilen depo vasıflı taşınmazın 39.500,-TL/ay ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmelerde konu taşınmazın 35.000,-TL/ay bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir. Satışa konu olması durumunda 7.000.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Bölgede yapılan emsal araştırması ile kapalı alan kira değerlerinin; 10-12 TL/m²/ay olacağı bilgisi alınmıştır. Yukarıda belirtilen satış ve kira rakamları incelendiğinde; yapılan araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak kapitalizasyon oranının % 6,0 olarak uygulanmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ DEĞERİ						
ADA/PARSEL	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
133/1	5.598,00	10	55.980,00	671.760,00	6%	11.196.000
133/2	2.594,00	11	28.534,00	342.408,00	6%	5.707.000
TOPLAM DEĞERİ						16.905.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

9.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan uygulanabilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımıdır. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır.

Bu çalışma kapsamında taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 133 ada 1 ve 2 no.lu parsel için "Sanayi Alanı", 124 ada 1 parsel için ; "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 1 parselin tapu kayıtları üzerinde; 20.09.2013 tarih, 14514 yevmiye ile, Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, %12,5 faiz oranlı, 1. Derece, F.B.K. süreli, 10.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı mevcuttur. 133 ada 2 parselin tapu kayıtları üzerinde Bila tarih ve yevmiye ile kayıtlı, toplam 36 adet teferruat kaydı mevcuttur.

10.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Üzerinde Yer Alan İpotek veya Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Kaydı Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hususunda Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

10.5 Değerleme Konusu Taşınmaz Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Oluşturan Sözleşme Kapsamında Özel Kanun Hükümleri ile Oluşan Durumlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.6 Değerleme Konusu Taşınmaz Arsa veya Arazi İse, Ediniminden İtibaren 5 Yıl Süre Geçmesine Karşın Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 1 parselin alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 1 ve 2 parsel üzerinde tesis yer almaktadır.

10.7 Yasal Gereksinimlerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hususunda Görüş

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür.

Değerlemeye konu 133 ada 1 parsel üzerinde bulunan, Üretim binası 2 (C) ve Depolar (D) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Değerlemeye konu 133 ada 2 parsel üzerinde bulunan, ilave depo 1 (I) ve ilave depo 2 (K) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Taşınmazların ruhsat ve yapı kullanma belgelerinin düzenlenmesi ile yasal süreçleri tamamlanacaktır.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemlerin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
MALİYET YAKLAŞIMI	21.996.000
GELİR YAKLAŞIMI	16.905.000

* Taşınmazların yer aldığı bölgede arsa kira piyasasının oluşmamış olması sebebi ile 124 ada 1 parsel için Gelir Yaklaşımı uygulanmamıştır. Bellirilen değer 133 ada 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)		
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	21.996.000 TL	Yirmibirmilyondokuzyüzdoksanalıbtın.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	25.955.280 TL	Yirmibeşmilyondokuzyüzdoksanbeşbinikiyüzseksen.-TL

Sabri BÖCEKLİ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 408076

Gökten ERGÜN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404267



*Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.

*Değerlemede % 15 yansılma payı mevcuttur.

*26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 31.03.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranı işyeri teslimlerinde %18 olarak belirlenmiştir. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

EKLER

1	TAPU BELGESİ
2	ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ
3	ONAYLI İMAR DURUMU
4	FOTOĞRAFLAR
5	VAZİYET PLANI
6	MİMARİ PROJE
7	YAPI RUHSATLARI
8	YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
7	SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

EK-1 TAPU BELGESİ

İl	BALIKESİR	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçe	BANDIRMA					
Mahalle	ÖMERKÖY					
Köy						
Sokak						
Mevki						
Bahç. Bölöl	Puhta No.	Ada No.	Parşel No.	Yer ölçüsü		
230 000 00	10000000	100	1	100	000	000
Yer ölçüsü: 3.458,80 m ²						
Edinme Niteliği: Arsa Plazendatı: Sınırı: Zemin Satış No: 10000000 Tutan: SAFARCAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş. adına kayıtlı ve BANTAS BANDIRMA ARAÇLARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına satış ve ipotek işleminden Edinme Sabebi: BANTAS BANDIRMA ARAÇLARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tescil Sahibi:						
Gökçe	Yatırım No.	Çiz. No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Sıra
Çiz. No.	4451	12	1571		10/10/17	Çiz. No.
Sahite No.	 Not: - Tapu Senedi, tapu sahibinin tapu hakkını kanıtlayan ve tapu hakkının devri için kullanılır. - Tapu Senedi, tapu sahibinin tapu hakkını kanıtlayan ve tapu hakkının devri için kullanılır. - Tapu Senedi, tapu sahibinin tapu hakkını kanıtlayan ve tapu hakkının devri için kullanılır.					Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

D.M.O. Şişli 10/10/17

Özel Sermaye Sermayesi ve Yatırım Menkul Değerleri

Şişli No: 129

Mensuroğlu Mah. 266 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı/İZMİR-www.rotatd.com.tr-E-posta:rota@rotatd.com.tr
Telefon:+90(232) 259 08 45 PBX-Faks: +90(232) 463 14 83

ÖZEL-2020-00212

BALIKESİR		 TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçe:	BANDIRMA				
Mahalle:	ÖMERKÖY				
Köy:					
Sokağı:					
Mevki:	KARASILLI				
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Faizli No	Yüzölçümü	
1.000	KD-A-114		1000	ha	m ² dm ²
				11	110,29 m ²
GAYRİMENKULUN	Nispeti				
	İKİSİZ KATLI BETONARME YEM DEPOSU, FABRİKA HINASI VE ARSAI				
	Planlıdır				
	Sınırı				
	Zemlin Sınırı No : 8118703				
Edinme Sebebi	Büyük ve Küçük Alanlarda Çatı Döşeliği ile				
Satıcı	BANTAS BANDIRMA ANİTAL SANAYİ VE TİCARİT A.Ş.				
	Tarih				
Geldi	Yeniye No	Çi No	Satış No	Sıra No	Tarih
Çi No	1864	18	1758		04/03/2016
Satış No					Çi No
Sıra No					Satış No
Tarih					Tarih

D.M.G. Pasajı, M.

Özel Sermaye İşletmesi (Sermaye) Kuruluşu

Sayfa No: 128

İl	HALIKESİR	 TAPU SENEDİ			
İlçe	BANDIRMA				
Mahalle	ÖMERKÖY				
Köy					
Sokak					
Mevki					
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
4.000.000,00			1311	ha	m ²
No: 101 101 KATLI İDARI BİNASI VE DEPOSI OLAN TAHLA					
Plandadır Zemin Arsa Siparişi No : 305/0010 Sınırı SARAYCIAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ Tİ. A.Ş. ile ilgili olarak BANTAS SANAYİ KİMYA ANİHALAJ SANAYİ VE TİCARİT A.Ş. adına Satış ve Çıkarım işlemidir.					
Edinim Taksit 4					
BANTAS BANDIRMA ANİHALAJ SANAYİ VE TİCARİT A.Ş.					
Tarih:					
Yatırım	CR	İstisna	Sıra	Tarih	
No	No	No	No	Tarih	
101/144	101	101	101	21/03/2017	
Satış No					Çıkış No
Satış No					Satış No
Satış No					Satış No
Satış No	NOT: Herkesin bu belgeyi kullanması yasaktır. Bu belge, her zaman koruyulmalıdır.				Tarih

İstek						
Makale	Makale No	Birim	Fiyat	Ölçüm Birim	Ölçüm	Tarih Zaman - Yer
55N01 TURKISH HALK BANKASI A.Ş. VKN404030465	Hayat	10000000.00 TL	512.5	1/1	1/1	Bandırma - 20-09-2013 11:31 - 14519

İstekte Kurumla İlgili Bilgi					
Ticaret Sicil No	Ticaret Sicil No	Bölge Adı	Makale No	Tarih Zaman - Yer	Ticaret Sicil No
Bandırma - ÖMERLİ Mah. - (AHH)	1/1	(3N 179102) SAKAT BAKIM	10000000.00	Bandırma - 20-09-2013 11:31 - 14519	
133 Adı - 1 Parsel		ANBALI/ SAKAT VE TİCARET A.Ş. V	TL		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu arayışından (<https://webtapu.nghn.gov.tr> adresinden) „IVS9DW5W“ kodunu Ordu İlgili İşlemler altına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇ DİR

Tarih 4-9-2021-1505



Kayıt Oluşturan: ŞAHİNER ÖZDEMİR

Makale No	Beklenen No	Beklenen No
00121001194	00121001194	115

TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Ticaret Sicil No	Ana/Ticaret Sicil No
103255438	103255438
Bölge	Bölge Adı
BALKESİR/SANDIRMA	BALKESİR/SANDIRMA
Kurum Adı	Bandırma
Mahalle/Köy Adı	ÖMERLİ Mah.
Mevki	-
Çift/Dağıtık No	1/5/1485
Kayıt Durum	Aktif
Adı/Parsel	133/2
AT No/Ölçüm Birim	11033.07
Bandırma Bölüm No/Adı	
Bandırma Bölüm No/Adı	
Bandırma Bölüm No/Adı	
Blok/Kat/Ölçüm Birim	
Ana Parsel/Payda	
Ana/Ticaret Sicil No	10 Katt. İdari Bölüm Vn Deposu Olan Tarih

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tarih Kurum Tarih - Yemye
306339	GIYOTIN MAKAS (2000 MM)	GIYOTIN MAKAS (2000 MM)	1	39000000.00000	

1/2

396360	SWOTIN MAKAS (1520 MM)	SWOTIN MAKAS (1520 MM)	1	320000000 20000 ETL	-
396361	EKSANTRİK PRES (15 TON)	EKSANTRİK PRES (15 TON)	1	380000000 20000 ETL	-
396362	EKSANTRİK PRES (25 TON)	EKSANTRİK PRES (25 TON)	1	430000000 20000 ETL	-
396363	EKSANTRİK PRES (50 TON)	EKSANTRİK PRES (50 TON)	1	750000000 20000 ETL	-
396364	EKSANTRİK PRES (100 TON)	EKSANTRİK PRES (100 TON)	2	240000000 20000 ETL	-
396365	ASKANT PROS (2500 MM)	ASKANT PROS (2500 MM)	1	140000000 20000 ETL	-
396366	ASKANT PROS (1300 MM)	ASKANT PROS (1300 MM)	1	200000000 20000 ETL	-
396367	SÜTUNLU MATKAP (15 MM)	SÜTUNLU MATKAP (15 MM)	2	90000000 20000 ETL	-
396368	EKSANTRİK PRES (8 TON)	EKSANTRİK PRES (8 TON)	1	490000000 20000 ETL	-
396369	PROFİL ÇEKME MAKİNASI	PROFİL ÇEKME MAKİNASI	1	170000000 20000 ETL	-
396370	ÇAKA TEZGAHI	ÇAKA TEZGAHI	1	450000000 20000 ETL	-

2 / 5

396351	BAİRE DEMİR TESTERE	BAİRE DEMİR TESTERE	1	450000000 20000 ETL	-
396352	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNASI	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNASI	4	120000000 20000 ETL	-
396353	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (7 KVA)	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (7 KVA)	4	140000000 20000 ETL	-
396354	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (16 KVA)	PUNTA KAYNAK MAKİNASI (16 KVA)	2	100000000 20000 ETL	-
396355	PNOMATİK PUN KAY. MAK. (30 KVA)	PNOMATİK PUN KAY. MAK. (30 KVA)	1	250000000 20000 ETL	-
396356	TORNA TEZGAHI (2000 MM)	TORNA TEZGAHI (2000 MM)	1	150000000 20000 ETL	-
396357	TORNA TEZGAHI (750 MM)	TORNA TEZGAHI (750 MM)	1	800000000 20000 ETL	-
396358	YÜZEY TAŞLAMA (2000X400)	YÜZEY TAŞLAMA (2000X400)	1	400000000 20000 ETL	-
396359	SÜTUNLU MATKAP (32 MM)	SÜTUNLU MATKAP (32 MM)	1	350000000 20000 ETL	-
396360	RADYAL MATKAP	RADYAL MATKAP	1	145000000 20000 ETL	-
396361	HİDROLİK TESTERE	HİDROLİK TESTERE	1	400000000 20000 ETL	-
396362	KALİPÇİ FREZESİ	KALİPÇİ FREZESİ	1	600000000 20000 ETL	-
396363	PLAŖYA (420 MM)	PLAŖYA (420 MM)	1	1700000000	-

2 / 5

weblapu Tarih: 10-12-2020-09:57

TAPU KAYIT BİLGİSİ

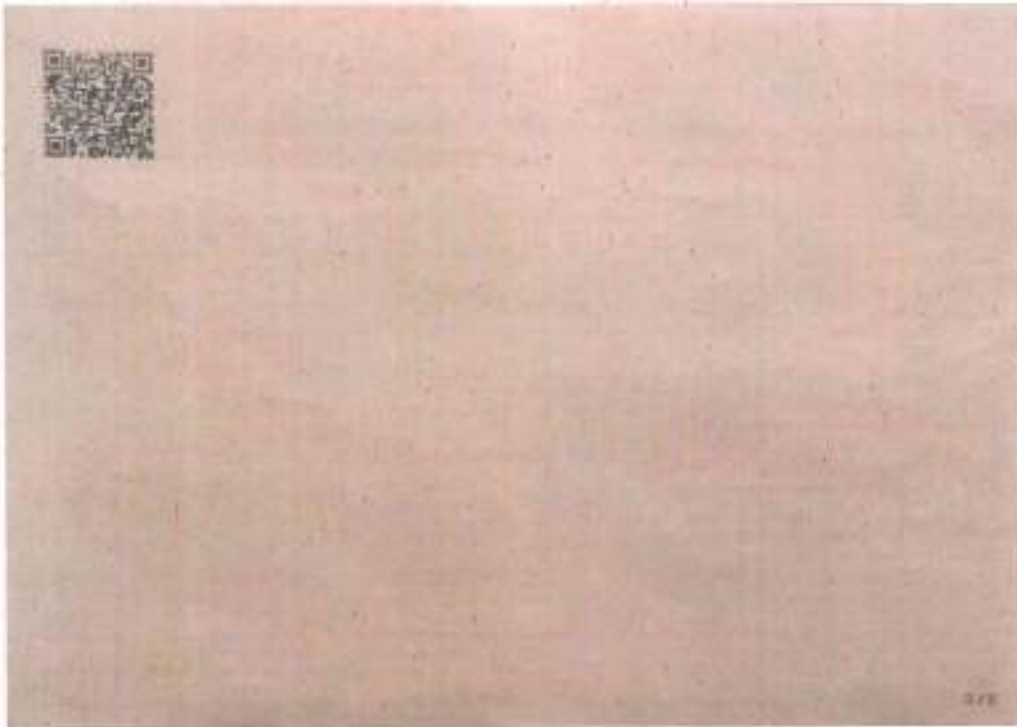
Davacı Tarih	Ana Tapu No	Ada Parçesi	1/3471
Taputeman Katman No	00010013	AT Taputeman No	3471.00
İlçe	HALIÇ/İZMİR/İZMİR	Buğünce İhtisat No	
Kayit Adı	Bandırma	Buğünce İhtisat No	
Mahallatı/Köy Adı	000001 Mah.	Tapu No	
Minik		Buğünce İhtisat No	
Cat/Dağıtık No	13/1471	Tapu No	
Kayıt Durum	Aktif	Tapu No/Çatı No	
		Ada Tapu No	
		Ana Taputeman No	Ana

MÜLKİYET BİLGİLERİ

İhtisat Katman No	Katman	Çatı No	Ada Tapu No	Miktar	Tapu Katman No	Buğünce İhtisat No	Tapu No/Çatı No
13/1471	(00010013) BANTAR SANDIRMA AMMALI SARAY VE TİCARET A.Ş. V		1/1	3471.00	3471.00	Buğünce İhtisat No 31-01-2017 4000	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod taranma programları ile aşağıdaki barkodu taramak
veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.kgm.gov.tr> adresinden) aynı QR kodunu Online Sistemler
arama yazarak doğrulayabilirsiniz.

1/2



EK-3 ONAYLI İMAR DURUMU BELGESİ



T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 77739283-622 (D-E: 1000) / 2021
Konu: Diğer Taksit Hk.

05.01.2021

Sayın Bantay Bandırma Anadolu Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Bahadır Asfaltı 8. Km 10201
(0266 733 8787) 871
BANDIRMA

İlgili 25.12.2020 tarihli yazınız:

İkinci Hemen Mahallesi 101 ada 6 parselde 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli uygulama-imar planı belediyemiz kayıtlarında bulunmaktadır.

İkinci 600 Eker Mahallesi 2486 ada 1 parsel 07.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı kapsamında E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı içerisinde kalmaktadır olup ada içi düzenlemesi yapıldığı takdirde fahıs edilecek olan belediye parseli ile ilgili olan durumu netleştirmektedir.

İkinci Ömerli Mahallesi 122 ada 1 parsel 07.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı kapsamında E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

İkinci Ömerli Mahallesi 173 ada 2 parsel 03.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı kapsamında E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı içerisinde ve yapıda kalan kısmı bulunmaktadır.

İkinci Ömerli Mahallesi 124 ada 1 parsel 03.12.2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı kapsamında Bük Nispeti 2 katlı sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim;

Seyket YILDIZ
Beykan a.
Yan İşletme
T. imzalıdır

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile onaylanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 14098339838001 belge numarası ile <http://www.bandırma.bel.tr> e-imza ile onaylanmıştır.
İzlenimden sağlanabilir.

Adres: 17 Eylül Mahallesi, Atatürk C.İ. 30.00
0266 Bandırma/İzmir
Tel: 0266 733 11 11
Fax: 0266 733 11 04
Beykan a. M. M. 0271147
Bilgi
E Posta
Web: www.bandırma.bel.tr



EK-4 FOTOĞRAFLAR











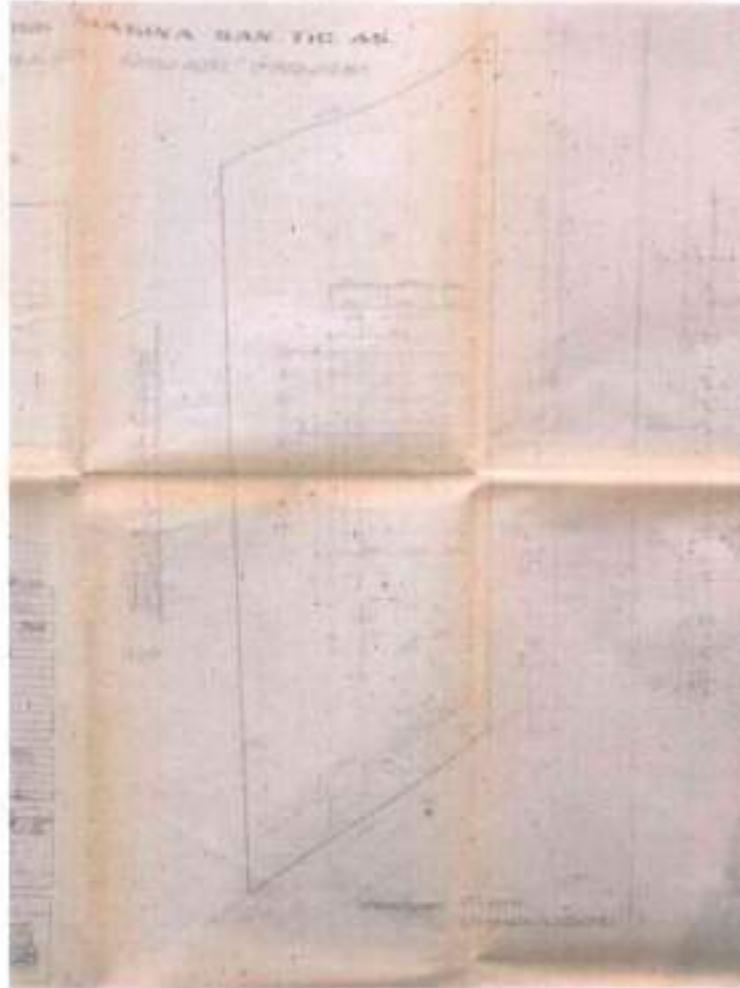
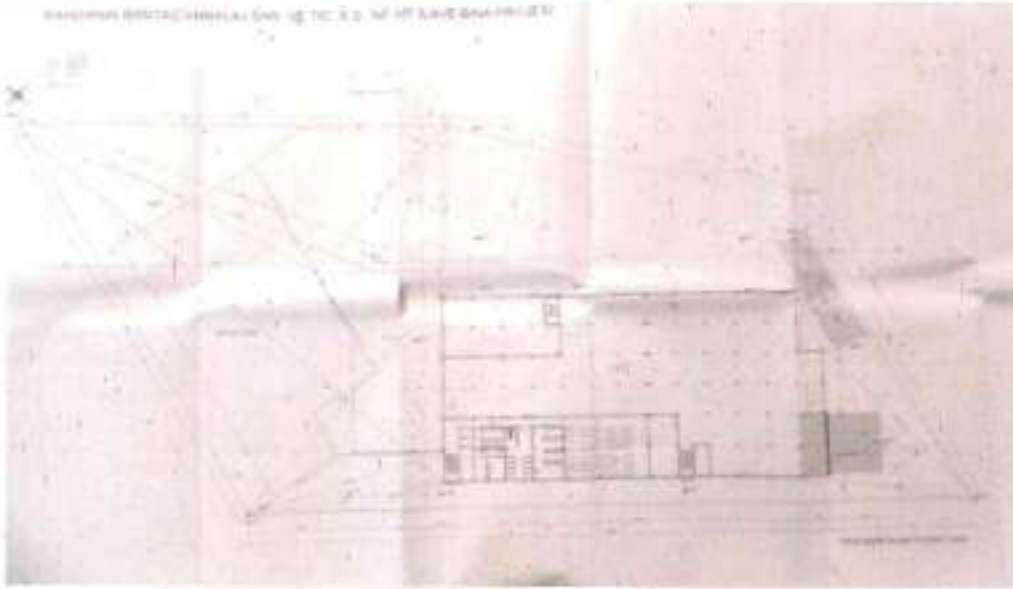


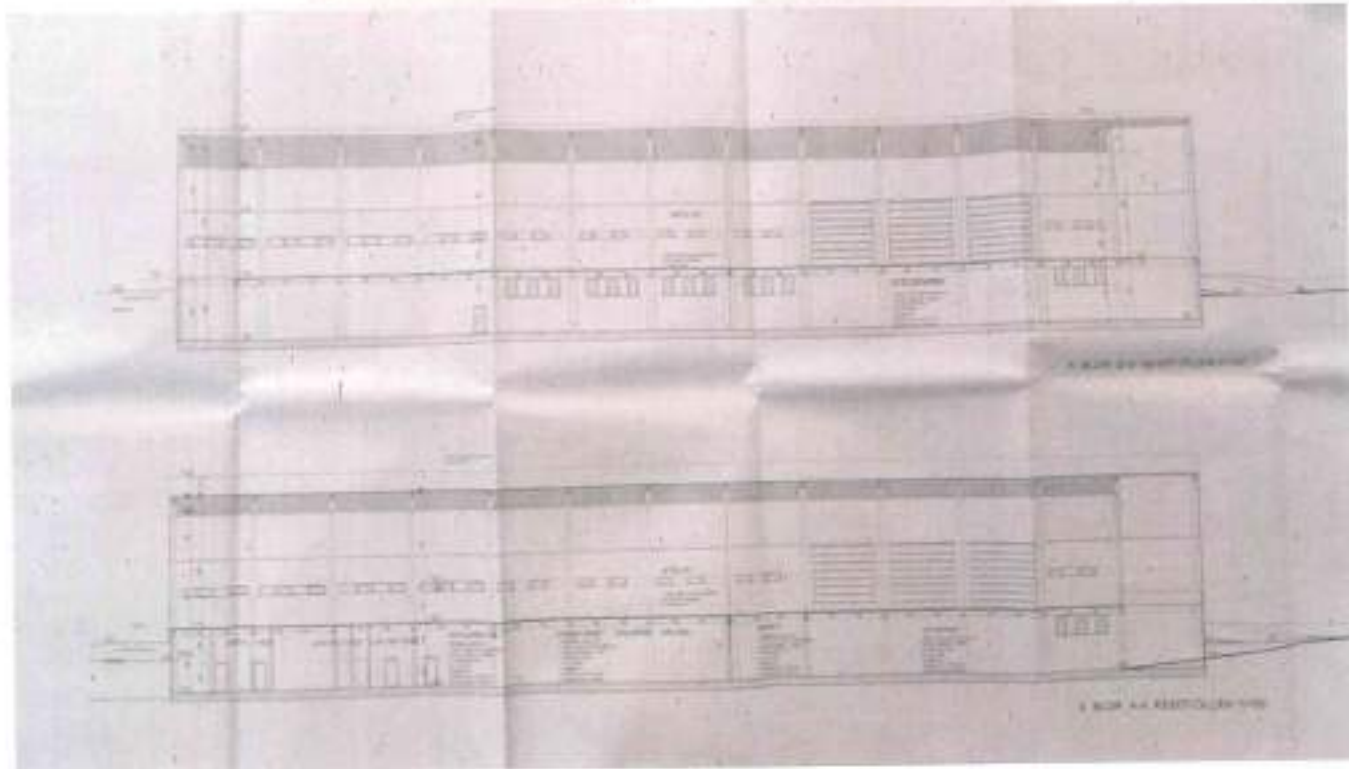
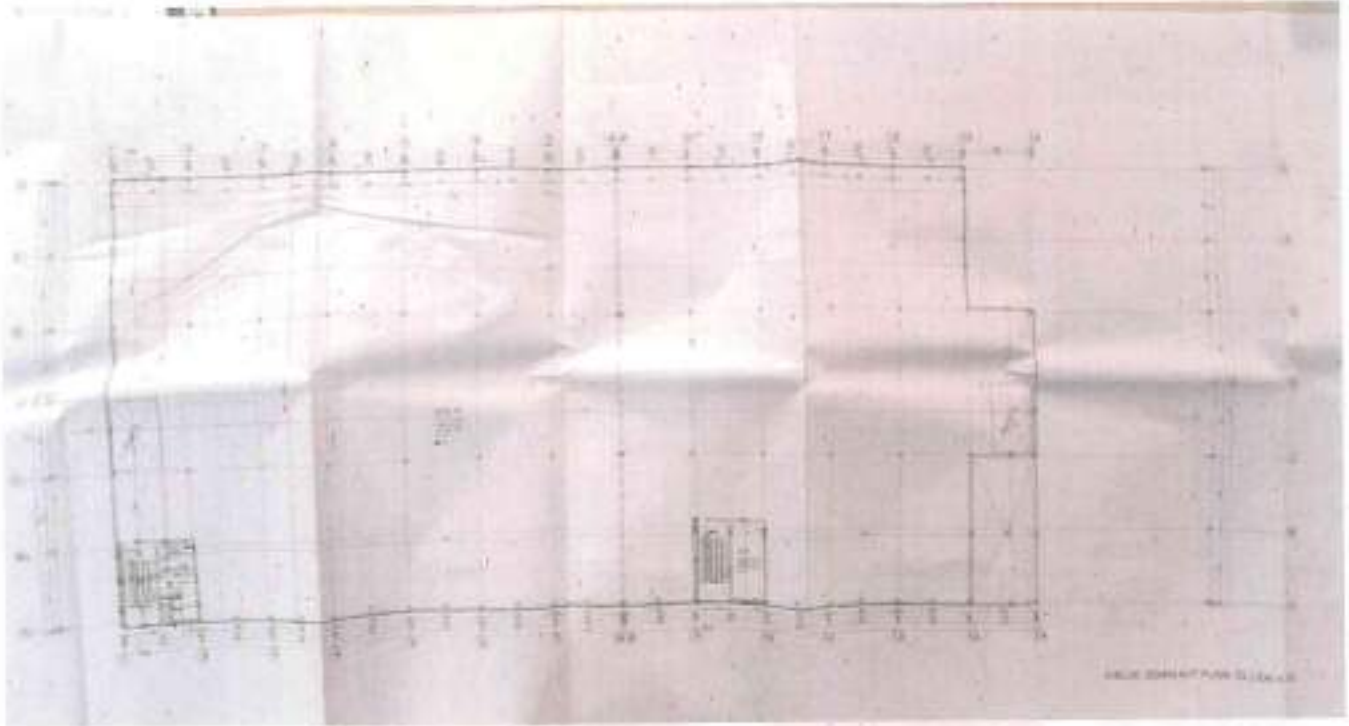


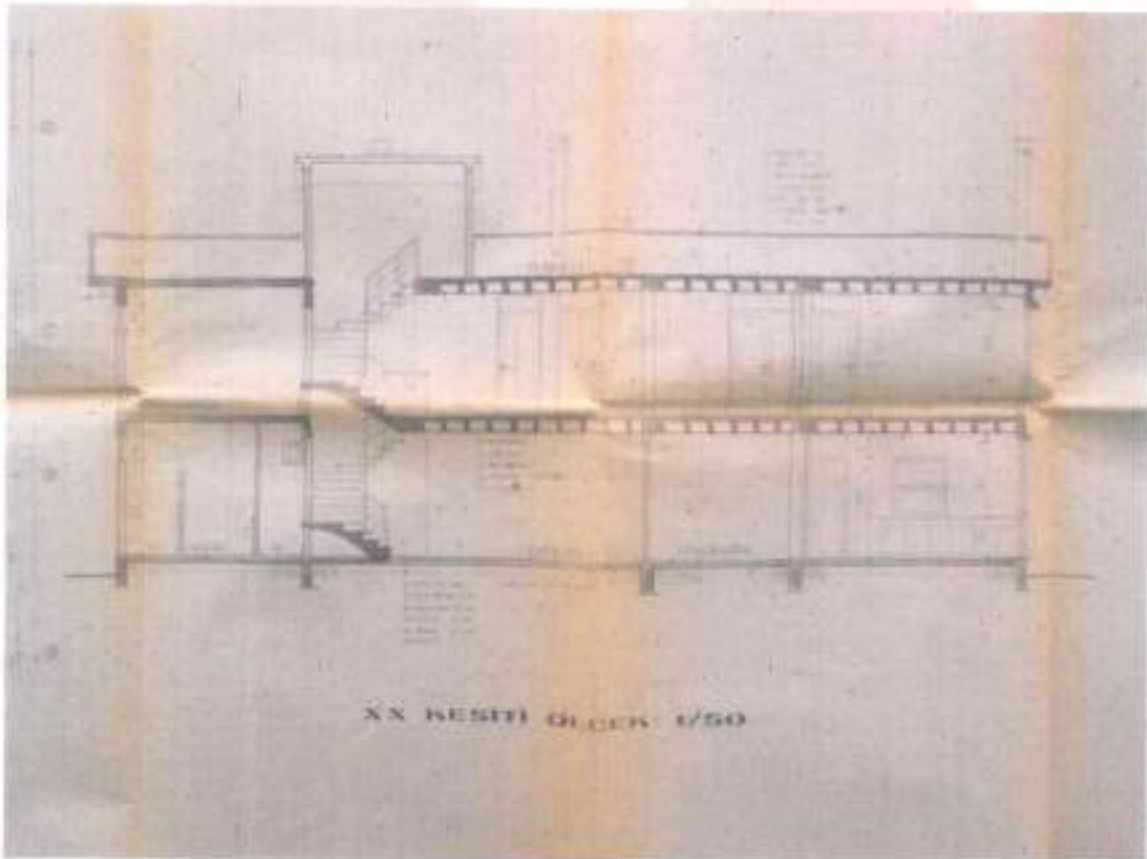
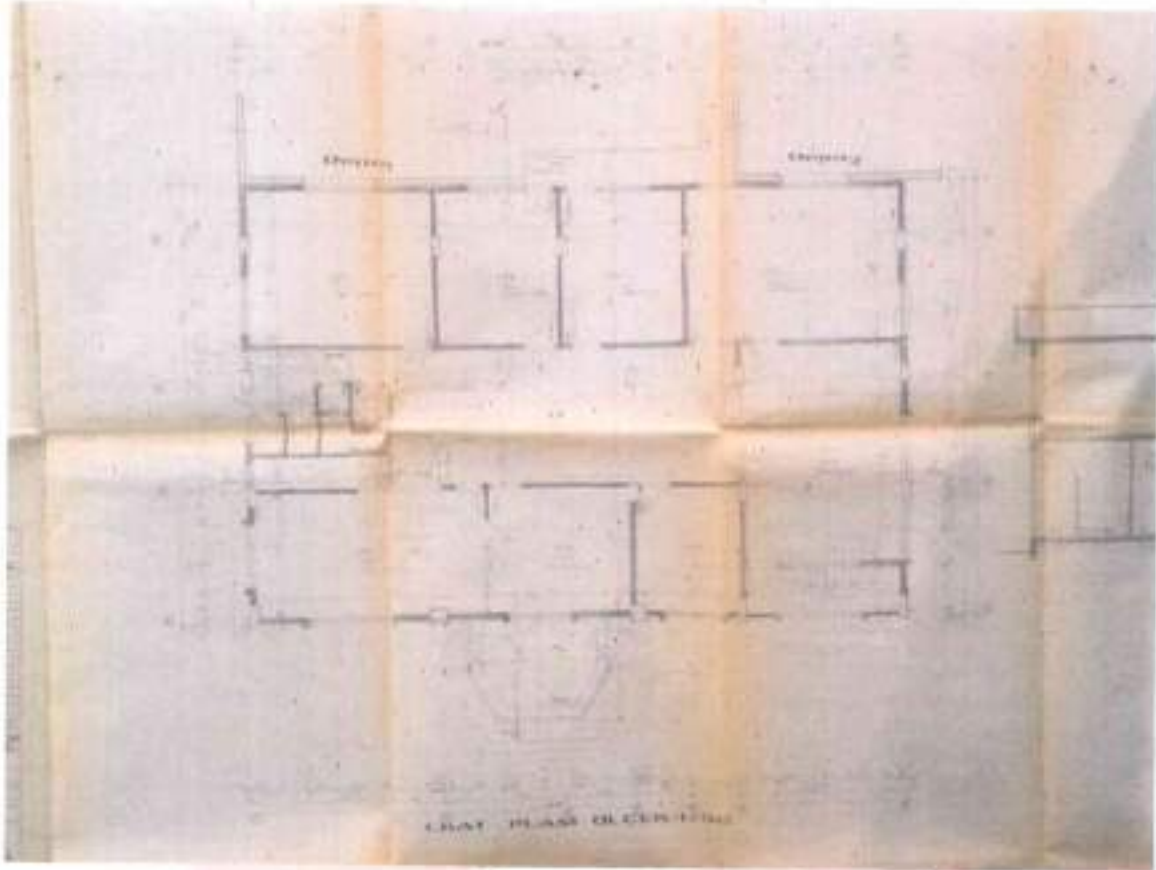


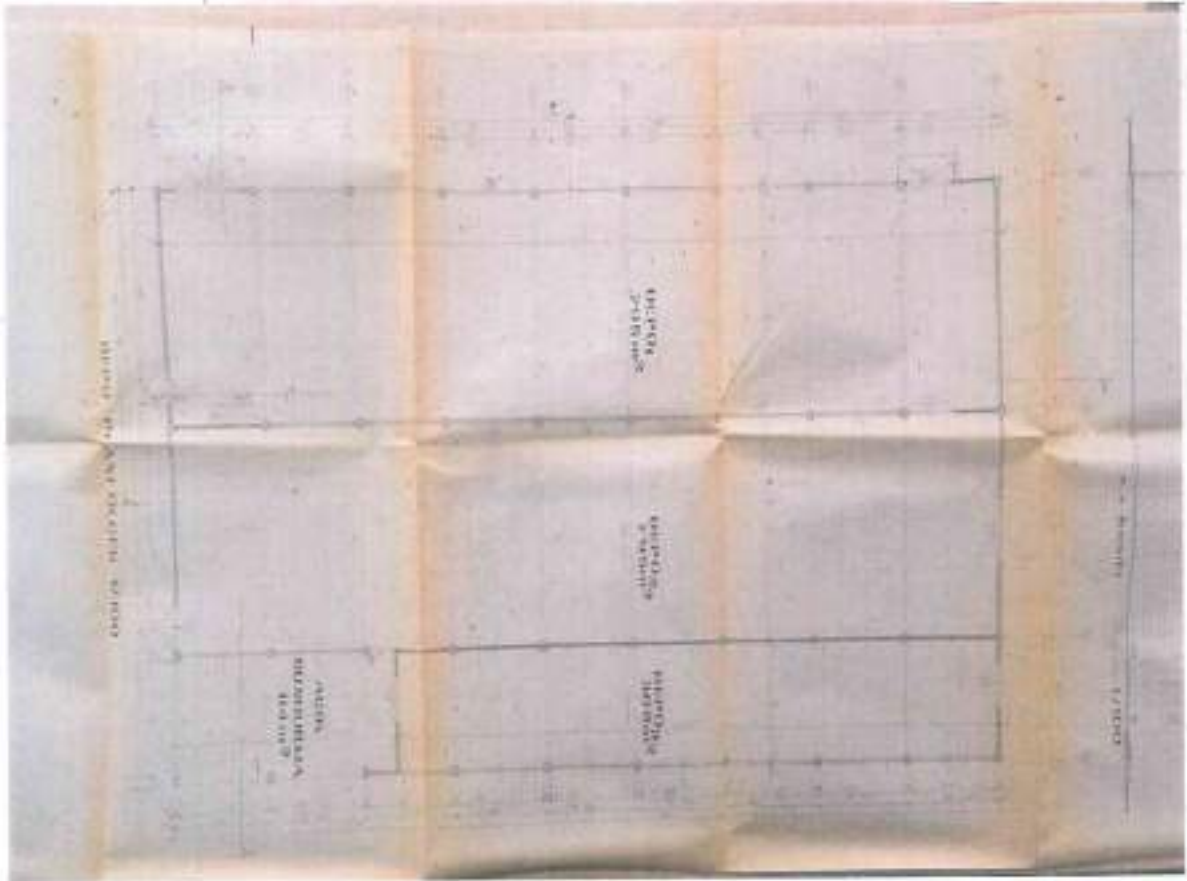
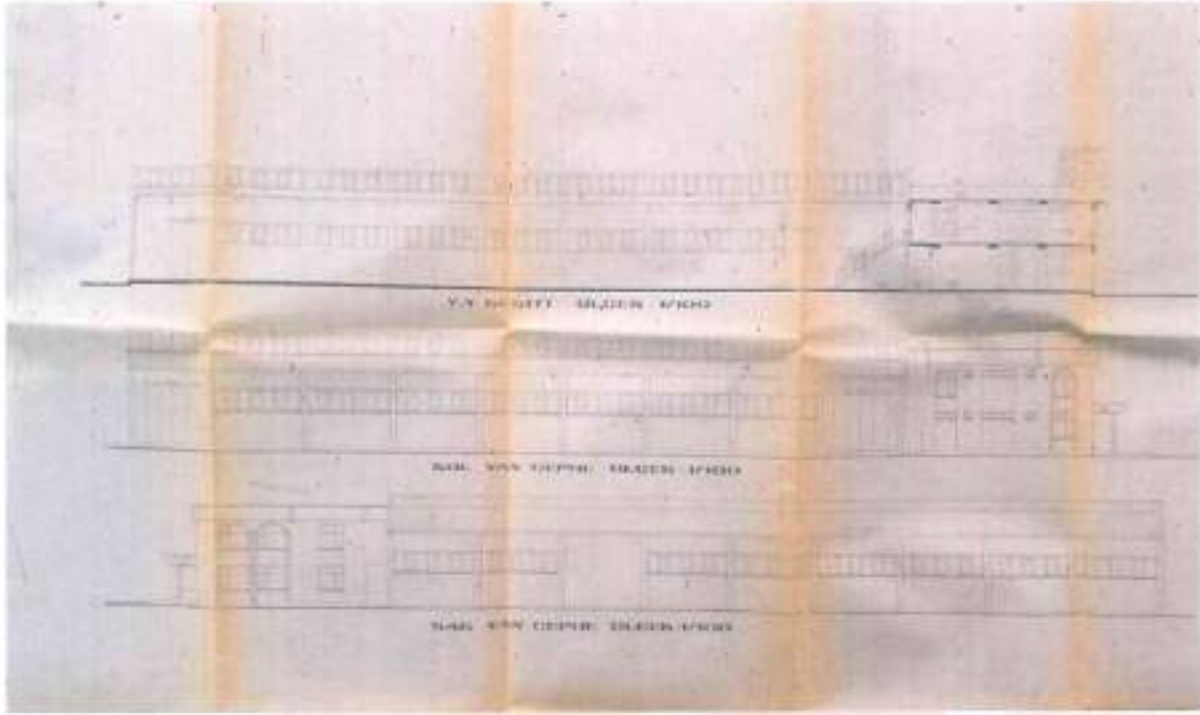


EK-5 VAZİYET PLANI









EK-7 YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı		2. Proje No		3. Proje Adres		4. Proje Sahibi		5. Proje Yürütücüsü	
6. Proje Açıklaması		7. Proje Durumu		8. Proje Tutarı		9. Proje Tutarı (TL)		10. Proje Tutarı (USD)	
11. Proje Tutarı (TL)		12. Proje Tutarı (USD)		13. Proje Tutarı (TL)		14. Proje Tutarı (USD)		15. Proje Tutarı (TL)	
16. Proje Tutarı (USD)		17. Proje Tutarı (TL)		18. Proje Tutarı (USD)		19. Proje Tutarı (TL)		20. Proje Tutarı (USD)	
21. Proje Tutarı (TL)		22. Proje Tutarı (USD)		23. Proje Tutarı (TL)		24. Proje Tutarı (USD)		25. Proje Tutarı (TL)	
26. Proje Tutarı (USD)		27. Proje Tutarı (TL)		28. Proje Tutarı (USD)		29. Proje Tutarı (TL)		30. Proje Tutarı (USD)	
31. Proje Tutarı (TL)		32. Proje Tutarı (USD)		33. Proje Tutarı (TL)		34. Proje Tutarı (USD)		35. Proje Tutarı (TL)	
36. Proje Tutarı (USD)		37. Proje Tutarı (TL)		38. Proje Tutarı (USD)		39. Proje Tutarı (TL)		40. Proje Tutarı (USD)	
41. Proje Tutarı (TL)		42. Proje Tutarı (USD)		43. Proje Tutarı (TL)		44. Proje Tutarı (USD)		45. Proje Tutarı (TL)	
46. Proje Tutarı (USD)		47. Proje Tutarı (TL)		48. Proje Tutarı (USD)		49. Proje Tutarı (TL)		50. Proje Tutarı (USD)	
51. Proje Tutarı (TL)		52. Proje Tutarı (USD)		53. Proje Tutarı (TL)		54. Proje Tutarı (USD)		55. Proje Tutarı (TL)	
56. Proje Tutarı (USD)		57. Proje Tutarı (TL)		58. Proje Tutarı (USD)		59. Proje Tutarı (TL)		60. Proje Tutarı (USD)	
61. Proje Tutarı (TL)		62. Proje Tutarı (USD)		63. Proje Tutarı (TL)		64. Proje Tutarı (USD)		65. Proje Tutarı (TL)	
66. Proje Tutarı (USD)		67. Proje Tutarı (TL)		68. Proje Tutarı (USD)		69. Proje Tutarı (TL)		70. Proje Tutarı (USD)	
71. Proje Tutarı (TL)		72. Proje Tutarı (USD)		73. Proje Tutarı (TL)		74. Proje Tutarı (USD)		75. Proje Tutarı (TL)	
76. Proje Tutarı (USD)		77. Proje Tutarı (TL)		78. Proje Tutarı (USD)		79. Proje Tutarı (TL)		80. Proje Tutarı (USD)	
81. Proje Tutarı (TL)		82. Proje Tutarı (USD)		83. Proje Tutarı (TL)		84. Proje Tutarı (USD)		85. Proje Tutarı (TL)	
86. Proje Tutarı (USD)		87. Proje Tutarı (TL)		88. Proje Tutarı (USD)		89. Proje Tutarı (TL)		90. Proje Tutarı (USD)	
91. Proje Tutarı (TL)		92. Proje Tutarı (USD)		93. Proje Tutarı (TL)		94. Proje Tutarı (USD)		95. Proje Tutarı (TL)	
96. Proje Tutarı (USD)		97. Proje Tutarı (TL)		98. Proje Tutarı (USD)		99. Proje Tutarı (TL)		100. Proje Tutarı (USD)	

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Verilen Kurum Bandırma Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi 3.11.1993		3. Ruhsat Numarası 301	
4. Ruhsatın Veriliş Meselesi Temi Yapı		5. Mahalle Ömeriye		6. Parça No —	
7. Ada No —		8. Parçesi No 1516			
9. İmar Durumu Tarihi 22.9.1993		10. İmar Durumu Numarası —		11. İmar Türü Soba	
12. Yıkıl Türü Odun - Kütür		13. Yıkıl Tarihi 3.9.1993		14. Yıkıl Sayısı 1493	
15. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		16. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
17. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		18. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
19. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		20. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
21. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		22. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
23. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		24. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
25. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		26. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
27. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		28. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
29. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		30. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
31. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		32. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
33. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		34. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
35. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		36. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
37. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		38. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
39. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		40. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
41. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		42. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
43. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		44. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
45. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		46. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
47. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		48. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
49. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		50. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
51. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		52. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
53. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		54. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
55. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		56. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
57. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		58. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
59. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		60. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
61. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		62. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
63. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		64. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
65. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		66. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
67. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		68. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
69. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		70. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
71. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		72. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
73. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		74. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
75. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		76. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
77. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		78. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
79. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		80. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
81. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		82. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
83. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		84. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
85. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		86. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
87. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		88. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
89. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		90. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
91. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		92. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
93. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		94. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
95. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		96. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
97. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		98. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			
99. Yıkıl Tarihi Başlangıç Tarihi 3.9.1993		100. Yıkıl Tarihi Bitiş Tarihi 1493			

[illegible]

EK-8 YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

İzin No: 23
Tarih: 23
Durum: 23

1. Adres: 234

2. Adres: 234

3. Adres: 234

4. Adres: 234

5. Adres: 234

6. Adres: 234

7. Adres: 234

8. Adres: 234

9. Adres: 234

10. Adres: 234

11. Adres: 234

12. Adres: 234

13. Adres: 234

14. Adres: 234

15. Adres: 234

16. Adres: 234

17. Adres: 234

18. Adres: 234

19. Adres: 234

20. Adres: 234

21. Adres: 234

22. Adres: 234

23. Adres: 234

24. Adres: 234

25. Adres: 234

26. Adres: 234

27. Adres: 234

28. Adres: 234

29. Adres: 234

30. Adres: 234

31. Adres: 234

32. Adres: 234

33. Adres: 234

34. Adres: 234

35. Adres: 234

36. Adres: 234

37. Adres: 234

38. Adres: 234

39. Adres: 234

40. Adres: 234

41. Adres: 234

42. Adres: 234

43. Adres: 234

44. Adres: 234

45. Adres: 234

46. Adres: 234

47. Adres: 234

48. Adres: 234

49. Adres: 234

50. Adres: 234

51. Adres: 234

52. Adres: 234

53. Adres: 234

54. Adres: 234

55. Adres: 234

56. Adres: 234

57. Adres: 234

58. Adres: 234

59. Adres: 234

60. Adres: 234

61. Adres: 234

62. Adres: 234

63. Adres: 234

64. Adres: 234

65. Adres: 234

66. Adres: 234

67. Adres: 234

68. Adres: 234

69. Adres: 234

70. Adres: 234

71. Adres: 234

72. Adres: 234

73. Adres: 234

74. Adres: 234

75. Adres: 234

76. Adres: 234

77. Adres: 234

78. Adres: 234

79. Adres: 234

80. Adres: 234

81. Adres: 234

82. Adres: 234

83. Adres: 234

84. Adres: 234

85. Adres: 234

86. Adres: 234

87. Adres: 234

88. Adres: 234

89. Adres: 234

90. Adres: 234

91. Adres: 234

92. Adres: 234

93. Adres: 234

94. Adres: 234

95. Adres: 234

96. Adres: 234

97. Adres: 234

98. Adres: 234

99. Adres: 234

100. Adres: 234

