



TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

"Değer Bilin"

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



1 Adet Fabrika

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Altıyüzevler Mahallesi,

2486 Ada 1 Parsel

OZEL-2020-00213

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.....	11
6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	14
7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
8. SWOT ANALİZİ.....	17
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	18
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	23

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 yeri 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	600 Evler Mahallesi, 1369 Sokak, No:13, Bandırma/BALIKESİR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, 600 Evler Mahallesi, Akçeşme mevki, 2486 Ada 1 Parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.752,69 m ²
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli, Bandırma Uygulama İmar Planı'na göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal (KAKS) = 0,50 , bina yüksekliği (h _{max}) için ise 9,5 metre limit belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece
İNŞAAT ALANI	2.680 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
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
5.274.000.-TL	6.223.320.-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 bilgili 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 karşılaştırılmalı 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 varlıklara 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 fillen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere 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. DEMOGROFİK 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.



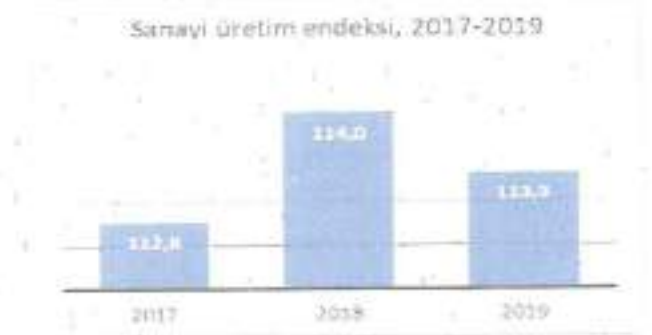
ADNKS verilerine göre ulusal nüfusun yaş ve eğitim durumuna göre dağılımı, ülke sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların eğitim seviyesi grubu açısından dağılımları aşağıda yer alan grafiklerde belirtilmiştir.



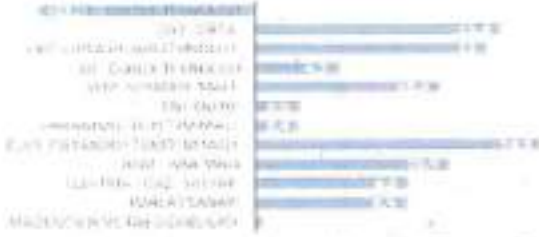
Veriler incelendiğinde nüfusun %70'nin 44 yaş altı nüfustan oluştuğu, 15-44 yaş aralığının ağırlıkta olduğu görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü'nün kent merkezi ve yakın çevresinde %7'lik kısmının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

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.



2018-2019 SEKTÖREL GELİŞİM

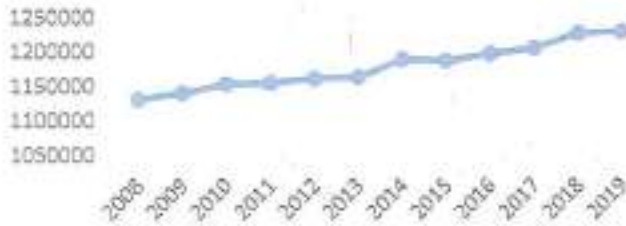


TÜRKİYE'DE İLLERE GÖRE ENDÜSTRİ SEKTÖRÜ İSTİHTAM ORANLARI

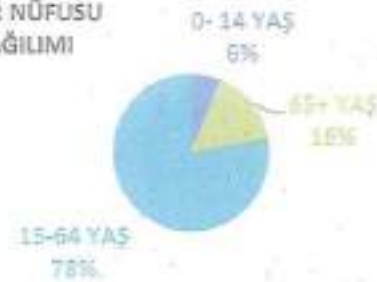


Balıkesir

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 Altıeyül 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 işlemeçiliği, tarım makineleri ve salça sektörü gelişmekte olan ve bölgeye yatırım çeken sektörlerdendir.

Günümüzde ülkemizde üretilen kimyasal gübrenin %15'i, etilik 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	Ozel-2020-00213
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
DEĞER TARİHİ	31.12.2020

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, Balıkesir İli, Bandırma ilçesi, 600 Evler Mahallesi, 2486 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 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	Cem Gökmen YÜZBAŞ	

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.

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 B.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 değerlemesi" 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	Altıyüzevler Mahallesi
SOKAĞI/MEVKİİ	-
ADA NO	2486
PARSEL NO	1
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.752,69 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
CİLT/SAHİFE NO	41/4035
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	15.02.2019/2359
MALİK - HİSSE	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 tarihi itibarıyla alınan ve taşınmaza ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde ilgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir şerh, rehin veya beyan olmadığı görülmüştür.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın 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.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi	AnaTasarruflar	Ada/Parsel	2496/1
Taputicilik Kimlik No	1045/9346	AT 112545(serim2)	4752.45
Bölge	SALİHİYE/SANDIRMA	Bölgesel Bölüm Fikriyat	
Kurum Adı	Sandirma	Bölgesel Bölüm Fikriyat	
Mahalle/Köy Adı	Ak 111122(1/1)3. May	Yüzölçümü	
Mevki		Bölgesel Bölüm Fikriyat	
Cilt/Sayfa No	41/4035	Bölge/Kat/İnşaat/Bölge	
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Payı/Payda	
		Arsa Tapınma Fikriyatı	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mata	İş Bankası No	Hisse Payı/Payda	Mevki	Toplam Mülkiyet	Edinme Sebabi Tarihi Yorumu	Teknik Sebabi-Tarih Yorumu
472662357	(SN.7789926) SANKA SANDIRMA ANSALAJI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V		1/1	4752.64	4752.64	3402 S-1 Kadastro Kurumunun 44 1. Bölgesi Genel Hük. (Nispeti ve Orta Değişiklik) İşinden 19-07-2019 2350	

19.11.2020 09:38

Yeni Web Tapu Alışveriş Sistemi (https://webtapu.ogtm.gov.tr) üzerinden gWwvV2R1U7 koduna Online İşlemler alanında yazarak doğrulayabilirsiniz.



4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlem Bilgisi

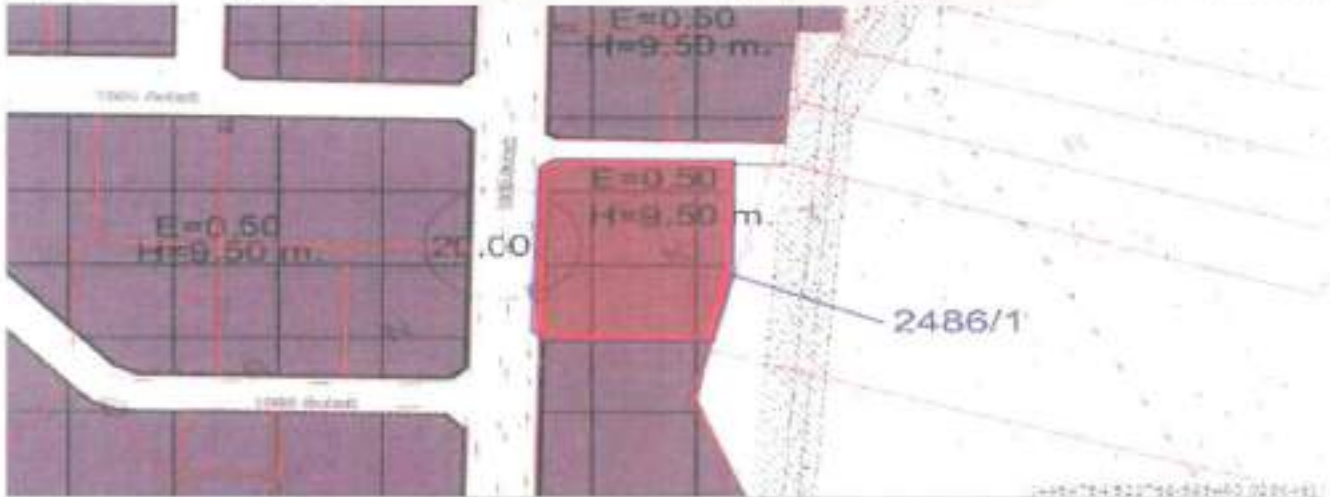
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbîs portalı üzerinden 10.12.2020 tarihinde, alınan Takbîs belgelerine göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Bandırma Belediyesi İmar Müdürlüğünde 11.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 05.01.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

PLAN ADI	1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı		
PLAN ONAY TARİHİ	07.12.2016		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Altıyüzevler Mahallesi		
LEJANDI	Sanayi Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS/KAKS	H _{max}
	0.50	-/-	9.50
İNŞAAT NİZAMI	-		
ÇEKME MESAFELERİ	-		

-Ada içi düzenlemesi yapıldığı takdirde ihdas edilecek olan Belediye parseli ile şuyulu olma durumu söz konusudur.



*Değerleme konusu taşınmazın konum tespiti Bandırma Tapu Kadastro Müdürlüğünde mevcut kadastro paftasından ve TKGM parsel sorgu sistemi üzerinden yapılmıştır.

Bandırma Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Sanayi Alanı ve Depolama Alanı olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

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

Taşınmaz 4.750,54 m² yüz ölçümlü 423 ada 53 no.lu parsel iken 05.02.2019 tarih 2359 yevmiye ile "3402 sayılı kadastro ek 1.maddesi gereği Yüz ölçüm ve Cins Değişikliği" işlemi ile 4.752,69 m² yüz ölçümlü 2486 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

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

BELGE	TARİH	NO	ALAN	VERİLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
ONAYLI MİMARİ PORJE	26.07.2001	-	2600 m ²	YENİ YAPI	
ONAYLI MİMARİ PORJE	21.02.2005	-	80 m ²	İLAVE YAPI	
YAPI RUHSATI	26.07.2001	2001/220	2600 m ²	TADİLAT	Zemin + Asma Kat Tadilat Ruhsatı Verilmiştir.
YAPI RUHSATI	21.02.2005	012	80 m ²	İLAVE	
YAPI KULLANMA İZNİ	09.08.2001	207	2600 m ²	YENİ YAPI	Zemin + Asma Katlı 1 – adet Dükkan...
YAPI KULLANMA İZNİ	05.05.2005	166	80	YENİ YAPI	2600 m ² 'lik yapı kullanma izin belgesine ilave zemin katta bir adet dükkan. (Toplam 2680 m ²)
YAPI KAYIT BELGESİ	08.11.2018	D6VJK1LP	1000	İMAR BARIŞI	

5.3 Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yılam 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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmazların mevcut durumu ile uyumlu olacak şekilde İmar barışı dahilinde yapı kayıt belgesi oluşturulduğu öğrenilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi'ne esas olarak cins tahsis işlemleri tamamlanarak yasal sürecin sonuçlandırılmaması sebebi ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar yasal yapı alanına dahil edilmemiştir. Projesi henüz onaylanmamış olup mevcut durumda taşınmazların projesine ulaşamamış ve yapı kayıt belgesi ile 1.000 m² ek kapalı alan için oluşturulmuştur. Yapının projesi ile büyük ölçüde uyumlu olduğu görülmüştür. Buna göre taşınmazın üzerindeki yapılar mevcut durumda 3.482 m² kapalı alana sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlar toplam 2.680 m² yasal kapalı alana sahiptir.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu esas yapılarda Fenni Mes'ullerinin A.Erol GÜRER ve İhsan ERGÜN olduğu 26.07.2001 tarihli 2001/220 no.lu Yapı Ruhsatında gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya ilişkin enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.



T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 77739283-622.03-E.102085-44
Konu: Bİlg. Talebi Hk.

05.01.2021

Sayın Bantus Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Bahkesir Asfaltı 8. Km 10201
(0266 733 8787)171
BANDIRMA

Bİlg: 25.12.2020 tarihli yazınız

İçerik: Bantus Mahallesi 101 ada 6 parselde 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı belediyemize kayıtlıdır. bilgilerinize sunulmaktadır.

İçerik: 600 Evler 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 kalmaktadır olup ada aç. düzenlemesi yapıldığı takdirde bina adlı olacak olan belediye parseli ile sınırlı olan durumu sınırlanmıştır.

İçerik: Ömerli Mahallesi 133 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.

İçerik: 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 durum bulunmaktadır.

İçerik: 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 B101 Nispet 2 katlı sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Sevket YILDIZ
Baskan a.
Yaz. Islm.d.V.
E. imzalıdır

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile onaylanmıştır.
Bu belgeyi kontrol: 140993339438491 belge takip no ile <https://www.bandirma.bel.tr> e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres: 17 Eylül Mahallesi, Ambalaj Cd. No:88
0266- Bandırma/Balıkesir
Tel: 0266 733 11 11
Fax: 0266 733 11 09

Bilgi kys: M. V. S. YILMAZ
Dışarı
E Posta:
Web: www.bandirma.bel.tr



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

Değerlemeye konu taşınmaz tapuda Balıkesir'in Bandırma İlçesi, 600 Evler Mahallesi, 2486 ada 1 parselde kayıtlı 4.752,69 m² yüz ölçümlü "Arsa." nitelikli taşınmazdır.

Bursa-Çanakkale Yolu üzerinde Bandırma istikametinde ilerlerken Otogar tabelası yönüne dönülüp, 100 m ilerlenip sola 1352 Sokak yönüne dönülür. 200 m ilerlemenin ardından ilk sağ sokak olan 1352 Sokak'ın devamına dönülür 500 m düz ilerledikten sonra sola 1369 Sokak'a dönülür konu taşınmaz ilgili Sokak'ta 650 m ilerlendiğinde solda görülebilmektedir.

Gayrimenkulün de içerisinde bulunduğu Örnek Sanayi Sitesi içerisinde endüstriyel üretim tesisleri ve depolar barındırmaktadır. Çevre düzenlemeleri asgari düzeyde yapılmış olup altyapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Yavaş gelişme gösteren bir sanayi sitesi olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Bandırma merkezine araç yolu ile 5km, ve Balıkesir merkeze araç ile 1 saat uzaklıktadır.

KROKİ



BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

	YER	MESAFE (km)
1	Bandırma Merkez	5,35
2	Ömerli	6,80
3	Doğruca	6,50

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz üretim tesisi depolama alanı ve ilgili yapının bulunduğu 2486 Ada 1 Parsel, 4752,69 m² yüz ölçümüne sahiptir.

2486 Ada 1 Parselin kuzey, batı ve güney cepheleri kadastral yola cephelidir. Parselin girişi batısında bulunan 1369 no.lu Sokaktan yapılmaktadır.

Yasal durumda taşınmaz üzerinde üzerinde 2.600 m² üretim binası (A), 80 m² ek yapı (B) yapısı yer almaktadır.

Mevcut olarak parsel üzerinde 2.900 m² üretim binası (A), 80 m² ek yapı (B), 160 m² ek yapı (C), 150 m² ek yapı (D), 112 m² sundurma (E), 18 m² sundurma (F), 17 m² trafo yapısı (G), 32 m² sundurma (H) ve 14 m² sundurma (I) yapıları bulunmaktadır.

Parselin doğusunda yer alan 85 m²'lik sundurma tesisin kullanımında olmasına karşın parsel sınır dışında olduğu için değerlemeye dahil edilmemiştir.

Çevresel düzenlemelerde 2486 Ada 1 Parselde harici alanlarda kullanılan saha betonu ve kilit taş, parsel çevresinde tel çit bulunmakta olup harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.



ALAN TABLOSU

BİNA NO	BİNA ADI	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN
A	ANA BİNA	2.600 m ²	2.900 m ²
B	EK YAPI	80 m ²	80 m ²
C	DEPOLAMA ALANI	-	160 m ²
D	EK YAPI	-	150 m ²
E	YÜKLEME ALANI	-	112 m ²
F	PERSONEL DİNLENME	-	18 m ²
G	TRAFO	-	17 m ²
H	DEPOLAMA ALANI	-	32 m ²
I	DEPOLAMA ALANI	-	14 m ²
TOPLAM ALAN		2.680 m²	3.482 m²

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. Taşınmazların mevcut durumu ile uyumlu olacak şekilde İmar barışı dahilinde yapı kayıt belgesi oluşturulduğu öğrenilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi'ne esas olarak cins tahsis işlemleri tamamlanarak yasal sürecin sonuçlandırılmaması sebebi ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar yasal yapı alanına dahil edilmemiştir. Projesi henüz onaylanmamış olup mevcut durumda taşınmazların projesine ulaşamamış ve yapı kayıt belgesi ile 1.000 m² ek kapalı alan için oluşturulmuştur. Yapının projesi ile büyük ölçüde uyumlu olduğu görülmüştür. Buna göre taşınmazın üzerindeki yapılar mevcut durumda 3.482 m² kapalı alana sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlar toplam 2.680 m² yasal kapalı alana sahiptir.

7.2 Fizikî ve Yapısal Özellikler

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Kompozit		
YAŞI	20		
ANA GAYRİMENKUL KAT ADEDİ	2 kat (zemin kat ve asma kat)		
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	3.482 m ²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç panel kaplama		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Klima (idari kısım)	Mevcut Değil	
AŞANSÖR 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

Taşınmazların mevcut durumu ile uyumlu olacak şekilde imar barışı dahilinde yapı kayıt belgesi oluşturulduğu öğrenilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi'ne esas olarak cins tahsis işlemleri tamamlanarak yasal sürecin sonuçlandırılmaması sebebi ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar yasal yapı alanına dahil edilmemiştir. Yapı Kayıt Belgesi akabinde yasal sürecin tamamlanması ile tesis kapsamında yer alan yapıların tamamı yasal sürecini tamamlamış olacaktır.

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 ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Sanayi bölgesinde bulunması.
	Ana yol aksına yakın olması
	Taşınmaz üzerinde yer alan yapıların büyük kısmına ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunması
ZAYIF YANLAR	Ruhsatsız kısımlar için düzenlenmiş olan Yapı Kayıt Belgesi'nin yasal sürecini tamamlamamış olması
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 değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın sıklıkla satışa konu nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve araştırmalar sonucunda arsa ve yapı maliyeti verilerine ulaşılabilir olması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın 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.

Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazın 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 taşınmazın 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 Bilgileri

Emsal 1.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayacık Mahallesinde, 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 2.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Altıyüzevler Mahallesinde, 1489 ada 1 parsel no.lu 2.589 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi alanı E: 0,50 yapılaşma hakkına 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 3.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Bandırma İMKB 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 mahallede (Altıyüzevler Mah.) , kent merkezine yakın demir yolu yanı, 2489 ada 19 parsel no.lu 20.064 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi alanı E: 0,50 yapılaşma hakkına sahip arsa vasıflı taşınmaz 2.250.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 1.750.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(848,0-TL/m²) İK GAYRİMENKUL 0533 632 60 79

Emsal 5.

Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın bölgede, Kayacık Mahallesiinde, 1622 ada 5 parsel no.lu 40.822 m² alana sahip olduğu beyan edilen, 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 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 Notları:

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 500-550 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/m ²)	729,00	734,00	465,00	848,00	500,00
KONUM	-15%	5%	-15%	-10%	-5%
YÜZ ÖLÇÜM	0%	-20%	25%	-15%	0%
YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	-5%	-5%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	20%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0%	-5%	0%	0%	0%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	15%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	620,00	587,00	581,00	594,00	546,00

Pazar Yaklaşımında taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
2468 ADA 1 PARSEL	4.752,70	550	2.613.985
TOPLAM DEĞER			2.613.985 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.

BİNA FAYDASI	KONUM	NİTELİĞİ	YAPI ALANI	YAPIM YILI	BİRİM MALİYETİ
ÜRETİCİ FİRMA	İZMİR	FABRİKA	1	2020	1.200 TL/m ²
YÜKLENİCİ FİRMA	İSTANBUL	FABRİKA	2.500	2020	1.100 TL/m ²

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
2468 ADA 1 PARSEL	4.752,70	550	2.613.985
TOPLAM DEĞER			2.613.985 TL

YAPI DEĞERİ					
BİNA NO	YAPILAR	YAPI ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
A	ANA BİNA	2.600,00	1.200	20%	2.496.000
B	EK YAPI	80,00	1.000	15%	68.000
TOPLAM DEĞER		2.680,00			2.564.000,00

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	600,00	85	51.000,00 TL
Çevre Sınırlayıcı Elemanlar	750,00	60	45.000,00 TL
TOPLAM DEĞERİ			96.000,00 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.613.985,00 TL
Yapı Değeri	2.564.000,00 TL
Harici Müteferrik İşler	96.000,00 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.273.985,00 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	5.274.000,00 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.

Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / 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)
2486 Ada 1 Parsel	2.680,00	11	28.140,00	337.680,00	6,00%	5.628.000
TOPLAM DEĞERİ						5.630.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme 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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi 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 taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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 taşınmazın 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 taşınmaz tesis yer almaktadır.

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

Taşınmazların mevcut durumu ile uyumlu olacak şekilde imar barışı dahilinde yapı kayıt belgesi oluşturulduğu öğrenilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi'ne esas olarak cins tahsis işlemleri tamamlanarak yasal sürecin sonuçlandırılmaması sebebi ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar yasal yapı alanına dahil edilmemiştir. Yapı Kayıt Belgesi akabinde yasal sürecin tamamlanması ile tesis kapsamında yer alan yapıların tamamı yasal sürecini tamamlamış olacaktır.

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	5.274.000
GELİR YAKLAŞIMI	5.630.000

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 HARİÇ)	5.274.000 TL	Beşmilyonikiyüzyetmişdörtbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.223.320 TL	Altımilyonikiyüzırmüçbinüçyüzırmü.-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 yanılma 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, 31.01.2017 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 | EK VAZİYET PLANI |
| 6 | MİMARİ PROJE |
| 7 | YAPI RUHSATLARI |
| 8 | YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ |
| 9 | SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ |

EK-3 ONAYLI İMAR DURUMU BELGESİ



T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 77729283-622.03-E. (07085)24
Kısmi Bilgi Takibi İl.

05.01.2021

Sayın Buntaş-Bandırma Ambulaj Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Bahcesu Asfaltı 8. Kat 10201
(0266 733 8787)471
BANDIRMA

İlg: 25/12/2020 tarihli yazınız.

İkinci Önemli Mahallen 101 ada 5 parselde 1:2000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli uygulama imar planı belediyemize kayıtlı olarak bulunmaktadır.

İkinci Önemli Mahallen 148 ada 1 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçevesinde E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı içerisinde kalmakta olup ada ve diğer alanlar yapıldığı takdirde bina edilecek olan belediye parsel ile ilgili olarak durumu şu konularda:

İkinci Önemli Mahallen 133 ada 1 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçevesinde E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

İkinci Önemli Mahallen 173 ada 2 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçevesinde E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı içerisinde ve yerda kalan kısmı bulunmaktadır.

İkinci Önemli Mahallen 174 ada 1 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1:1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçevesinde 144 Nispet 2 kat ticaret alanı içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Sekket YILDIZ
Başkan a.
Yaz. İLMİD.V.
T. imzalıdır

Bu belge 6978 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 160963234830061 belge takip no ile <https://www.bandirma.bel.tr> e-imza ile yapılmıştır.
İmar Durumu Sayfalarıdır.

Adres : T. 19.03 Mahallesi, Ambulaj C.Ş. No:18
10201 Bandırma/Beşiktaş
Tel : 0266 733 11 11
Fax: 0266 733 11 01

Bilgi için : M. M. KUTAY
Büro
E-Posta
Web : www.bandirma.bel.tr





ROTA
RANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 77710203-422.03-E-19014 / 1.12
Konu: İmar Durumu

11.01.2019

RANTAS RANDIRMA ASHİALAJ SAN. VE TİC. A.Ş.

Bölg: 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

Sekiz YIL DİZ
Beylik
Yazı İşl. M. A.

Sekiz YIL DİZ

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1

İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1
İmarat 10010/2125 Tarih: 2015/01 Sayfa: 1/1



EK-4 FOTOĞRAFLAR

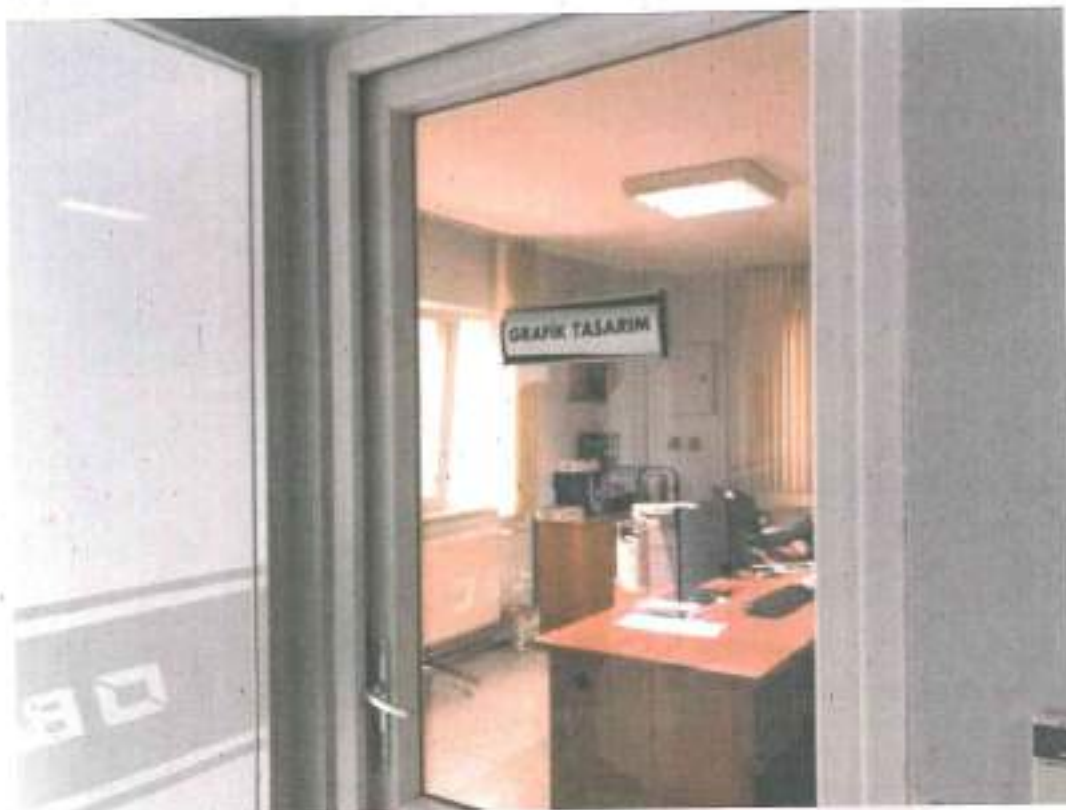




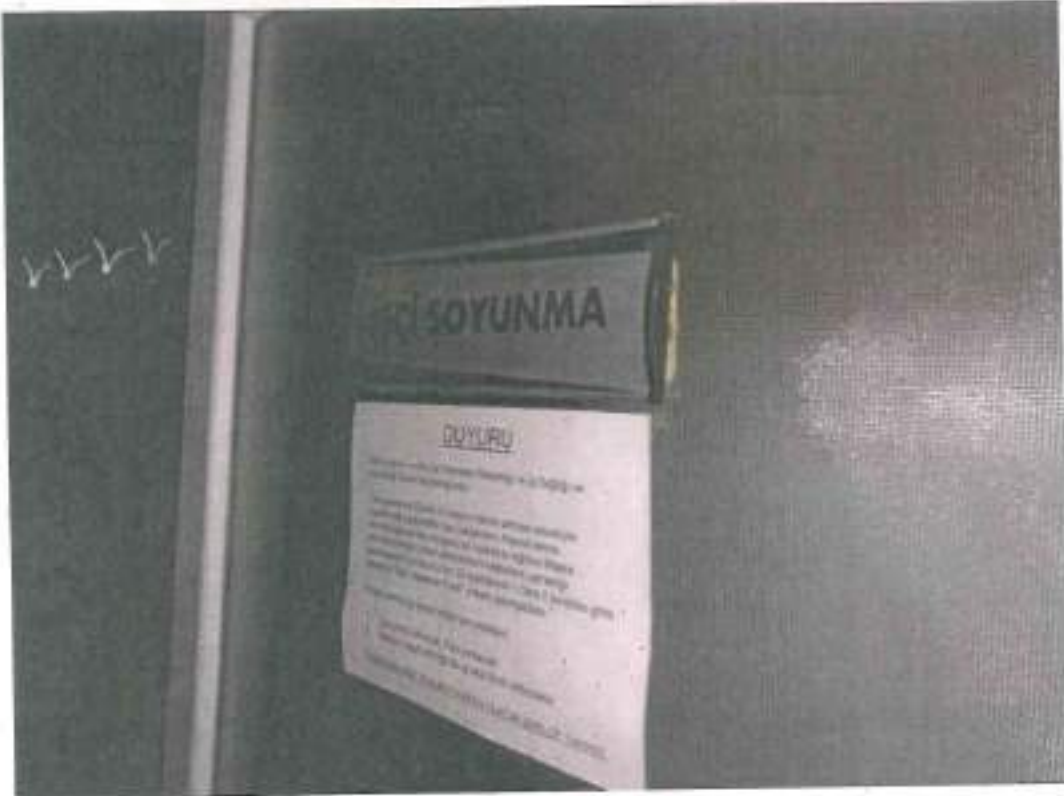




















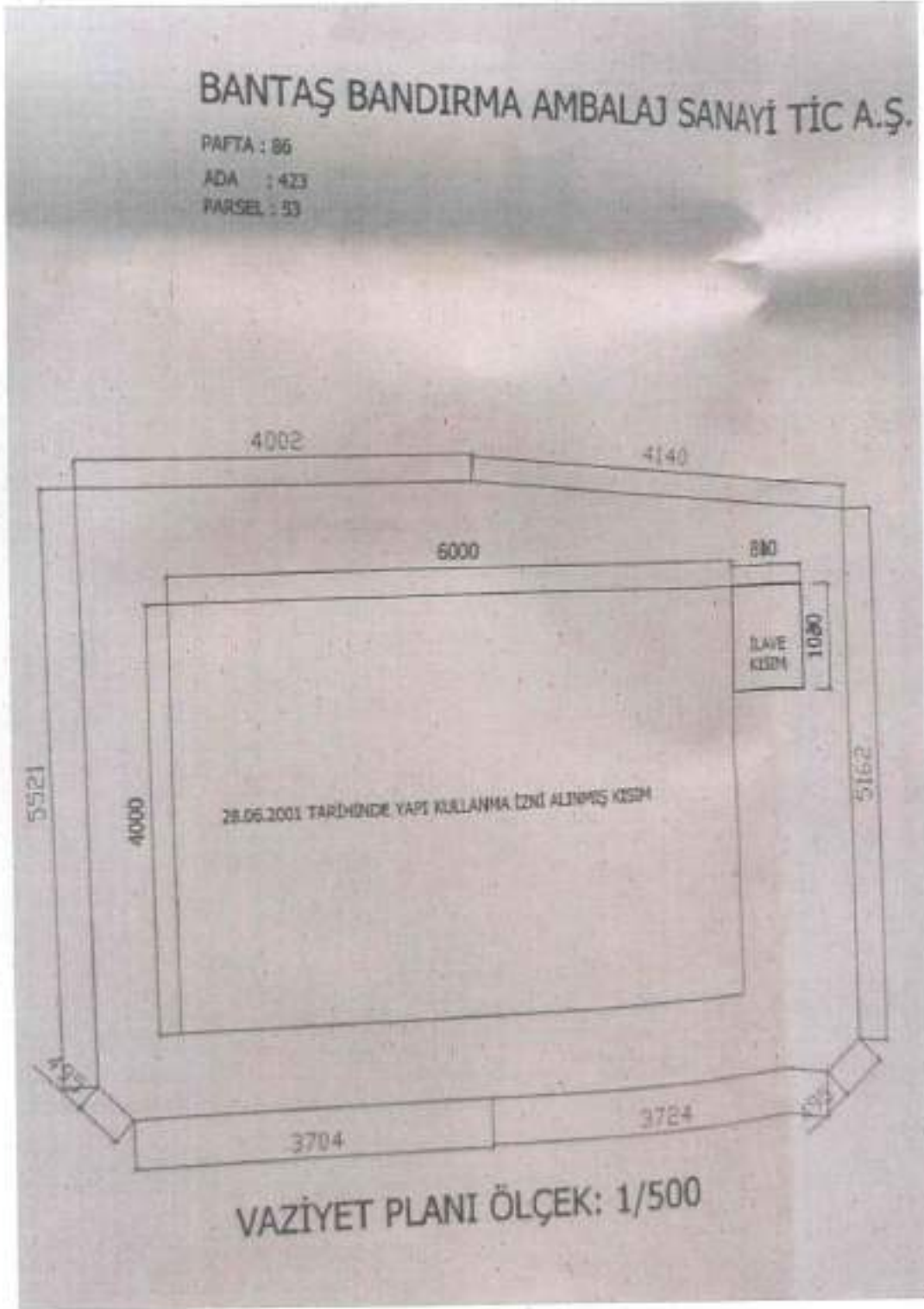


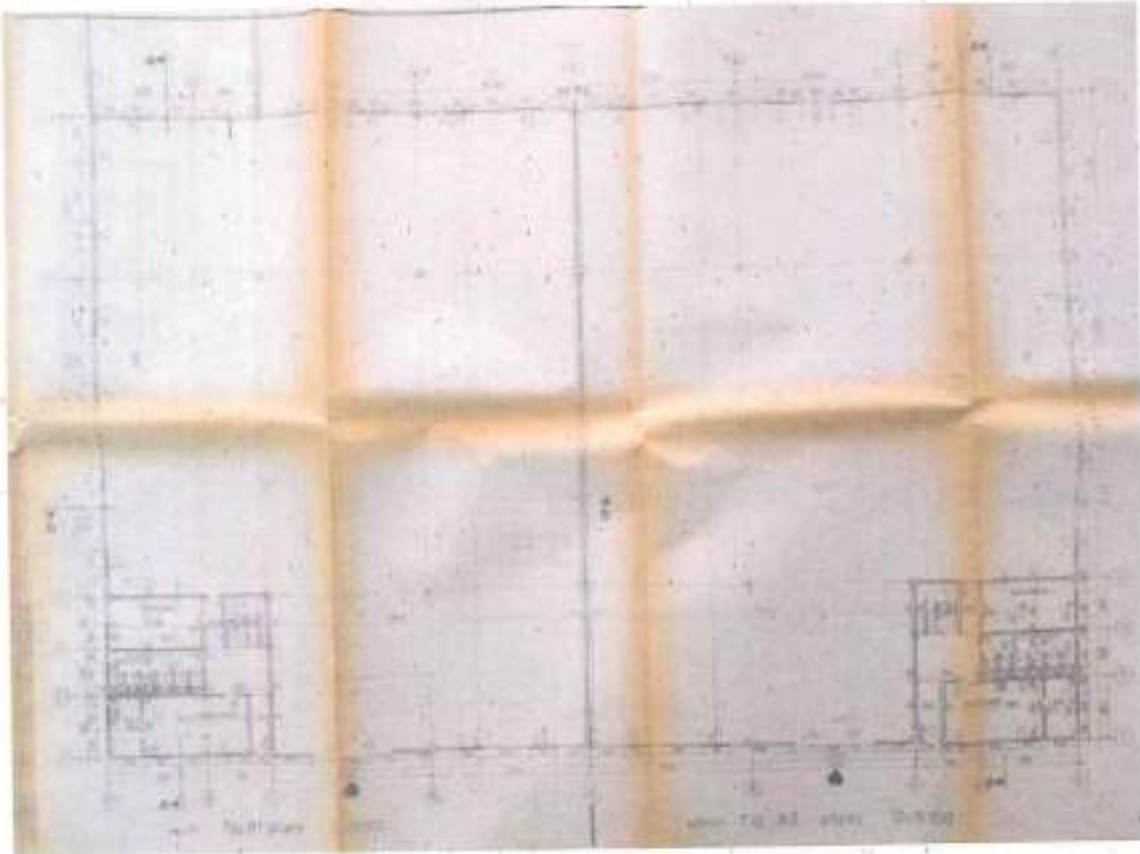
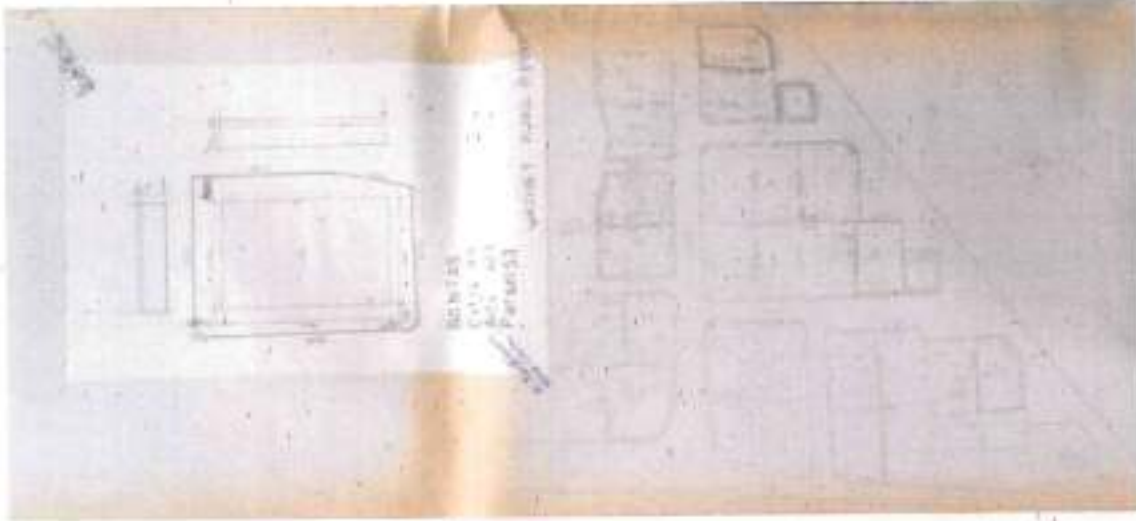


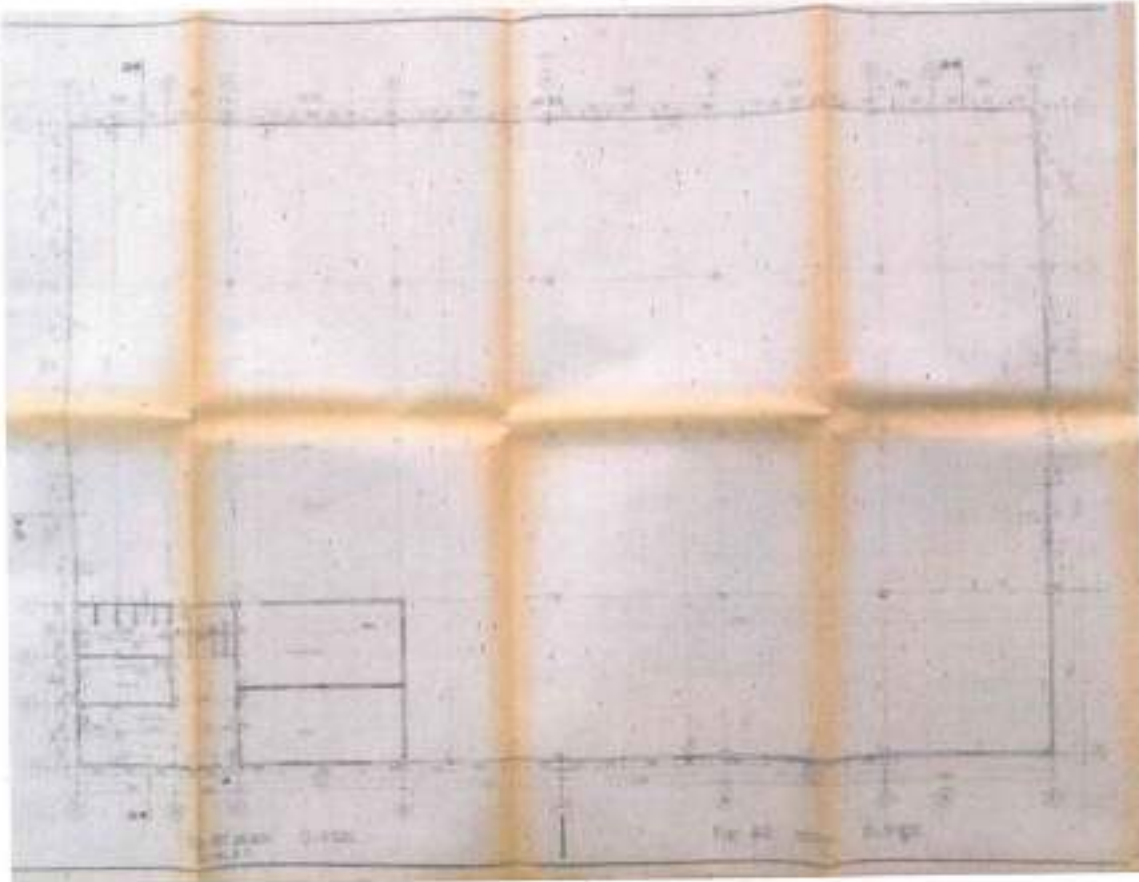
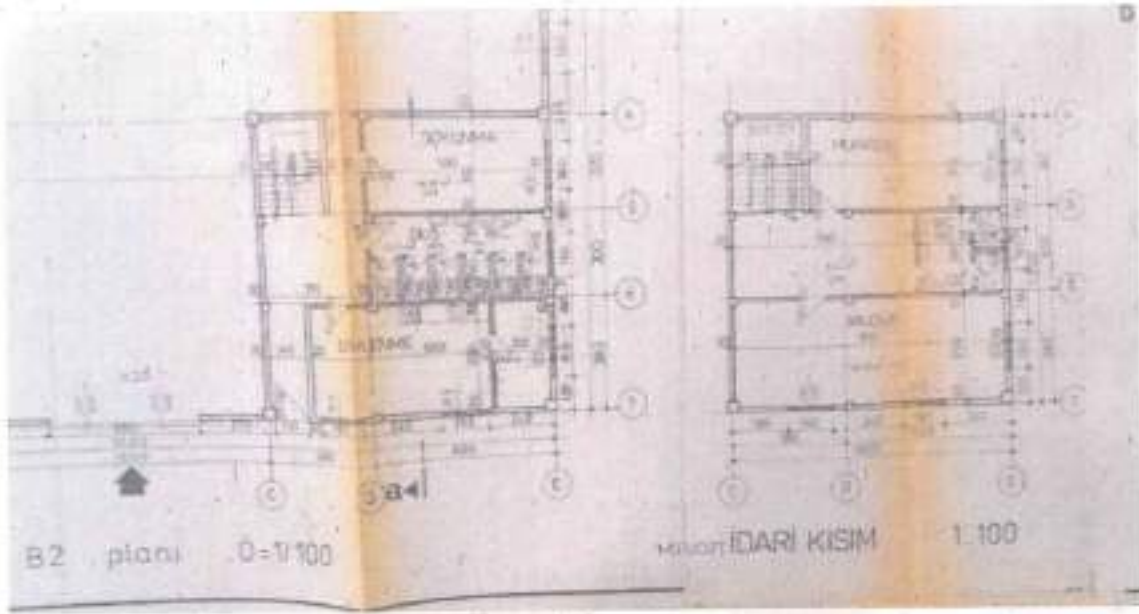


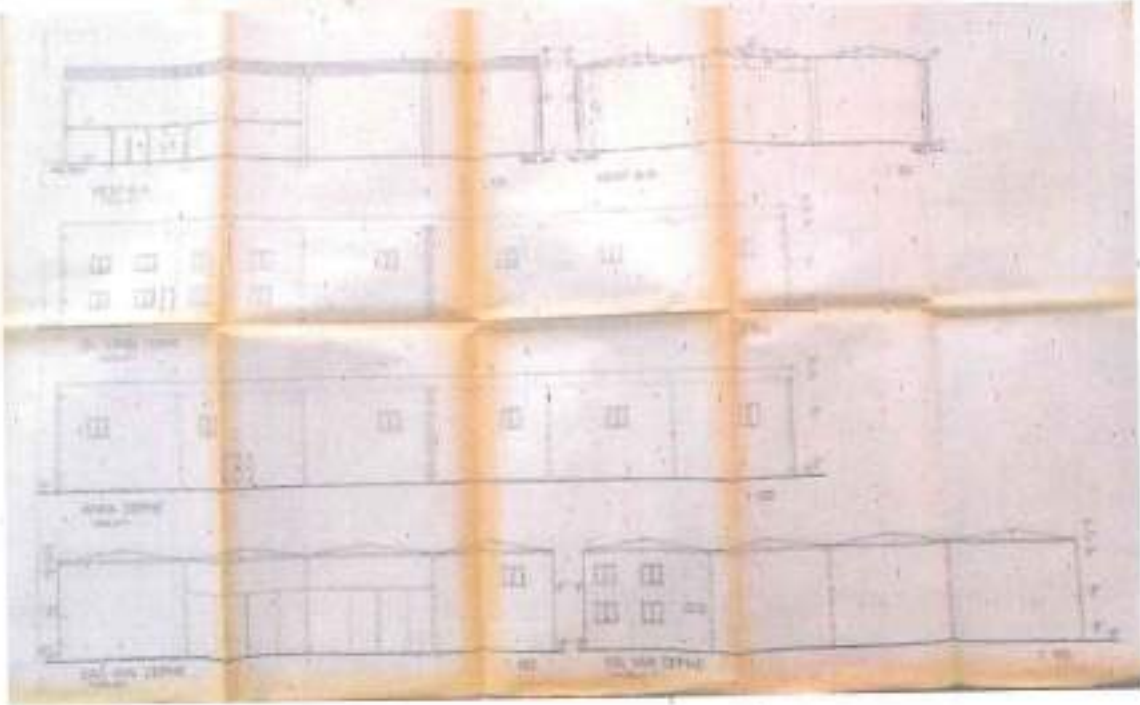
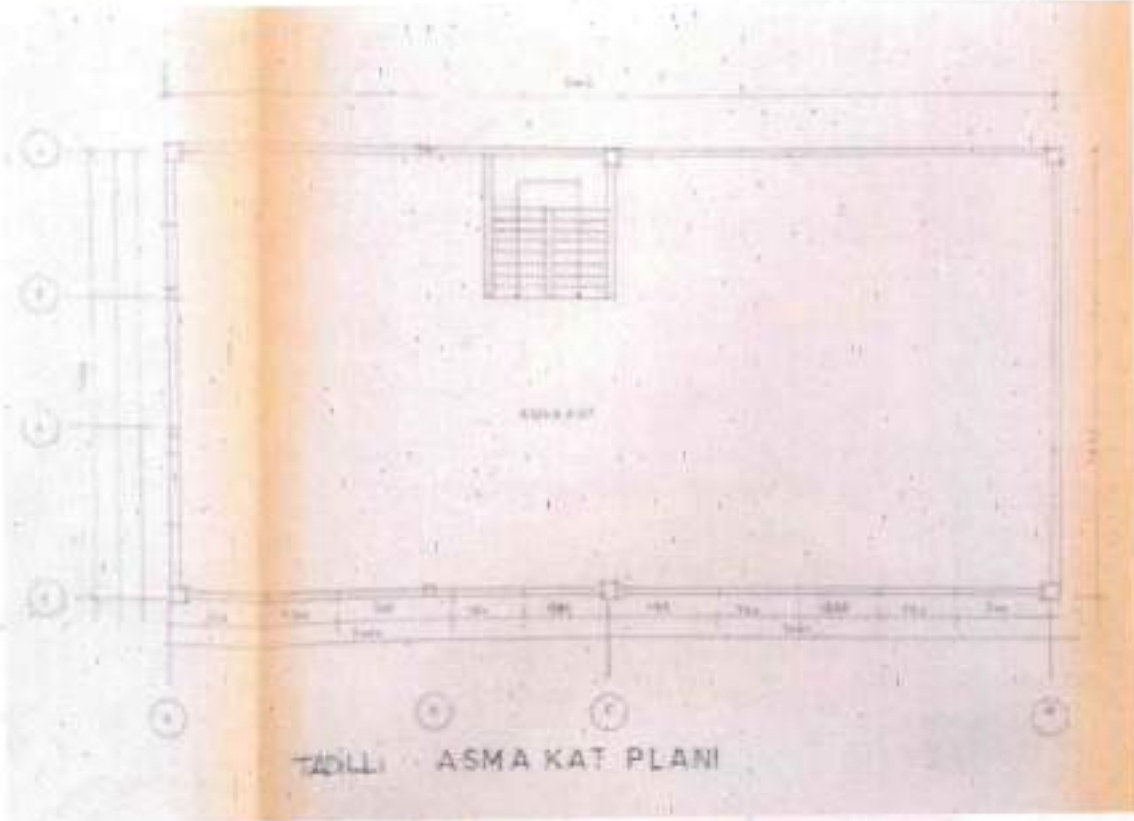


EK-5 VAZİYET PLANI









GÜRER

TURİSTİK İNŞAAT TAHHÜT ve TİCARET LTD. ŞTİ.
HAYDARCAVAŞ MAH. HAYDARCAVAŞ SOK. AFI 75 MERKEZİ S/4 BANDIRMA
TEL : 718 05 64 - BANDIRMA V.D. 443 004 1336

YAPI SAHİBİNİN	ADI ve SOYADI	BANTAS A.Ş.
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ NO	

YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ADI ve SOYADI	
	ŞİRKET İSMİ	
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ NO	

YAPININ AIT BİLGİLER	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
			86	423	53

MİMARİ PROJE STATİK PROJE ELEK-TEL PROJE MANTINA MÖN PROJE HARİTA MÖN PROJE PEYZAJ MİMARİ	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	İMZA
	ALİ EROL GÜRER	MİMAR	18195	

MİMARİ PROJESİ HAZIRLAYAN

İMZA VE MÜHÜR
KURULUŞ BAŞKANI
KURULUŞ YETKİLİSİ
KURULUŞ MÜHÜRÜ
KURULUŞ ADRESİ
KURULUŞ VERGİ DAİRESİ NO

YAPININ	ALANI	AMACI
NORMAL KAT		
ZEMİN KAT		
BODRUM KAT		
YAPININ DIŞ ALANI		

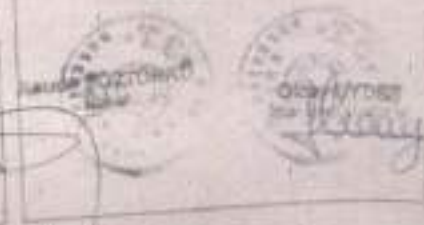
MİM. ODASI BALIKESİR ŞUBESİ
BANDIRMA TEMSİLCİLİĞİ



DENETİM BÜROSU ONAYI



SELEKTİVE ONAYI



[illegible]

YAPI RUHSATI

Ruhsat Tarih No: 0 0 0 0 1 2 0 0

1. Kurulma amacı için	2. Kurulma amacı için	3. Kurulma amacı için	4. Kurulma amacı için	5. Kurulma amacı için	6. Kurulma amacı için	7. Kurulma amacı için	8. Kurulma amacı için	9. Kurulma amacı için	10. Kurulma amacı için
Bahçeşehir Belediyesi İmar İzni Mevzuatı	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
BAHÇEŞEHİR	Kullanım değişikliği	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
SANDIRMA	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
Sandirma	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman

YAPI SAHİBİNİN

YAPI MÜTEAHHHİNİN

SANTIYE SİFİNİN

1. Kurulma amacı için	2. Kurulma amacı için	3. Kurulma amacı için	4. Kurulma amacı için	5. Kurulma amacı için	6. Kurulma amacı için	7. Kurulma amacı için	8. Kurulma amacı için	9. Kurulma amacı için	10. Kurulma amacı için
SANTİYE AMBİGAN TİC.A.Ş.	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
Sandirma	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

1. Kurulma amacı için	2. Kurulma amacı için	3. Kurulma amacı için	4. Kurulma amacı için	5. Kurulma amacı için	6. Kurulma amacı için	7. Kurulma amacı için	8. Kurulma amacı için	9. Kurulma amacı için	10. Kurulma amacı için
Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
Sandirma	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman

YAPI PROJELERİ

1. Kurulma amacı için	2. Kurulma amacı için	3. Kurulma amacı için	4. Kurulma amacı için	5. Kurulma amacı için	6. Kurulma amacı için	7. Kurulma amacı için	8. Kurulma amacı için	9. Kurulma amacı için	10. Kurulma amacı için
Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
Sandirma	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman
000 Evi	Yeni yapı	3. Katman	Katmanlar	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman	Yeni Katman

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Tarih No: 0 0 0 1 6 6 2 3

Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih
Yapı Adı	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih

YAPIMUTSİ-HEDİN

YAPIMUTSİ-HEDİN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN

SANTİSİ SERİVN



0304 100011000001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : DÖVJK.1LP
Başvuru Numarası : 3336600
Düzenleme Tarihi : 08.11.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : EDALIKESİR, İçer BANCIRMA, Mahalle 800
EVLER, Cadde/Sokak, 1369 SOKAK, Dış Kısım
No 13, Ada 423, Parsel 53
Arsa Alanı : 4750.54 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1000.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-hurisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Bar kodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki kırmızı
okutularak kontrol edilebilir.



