

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

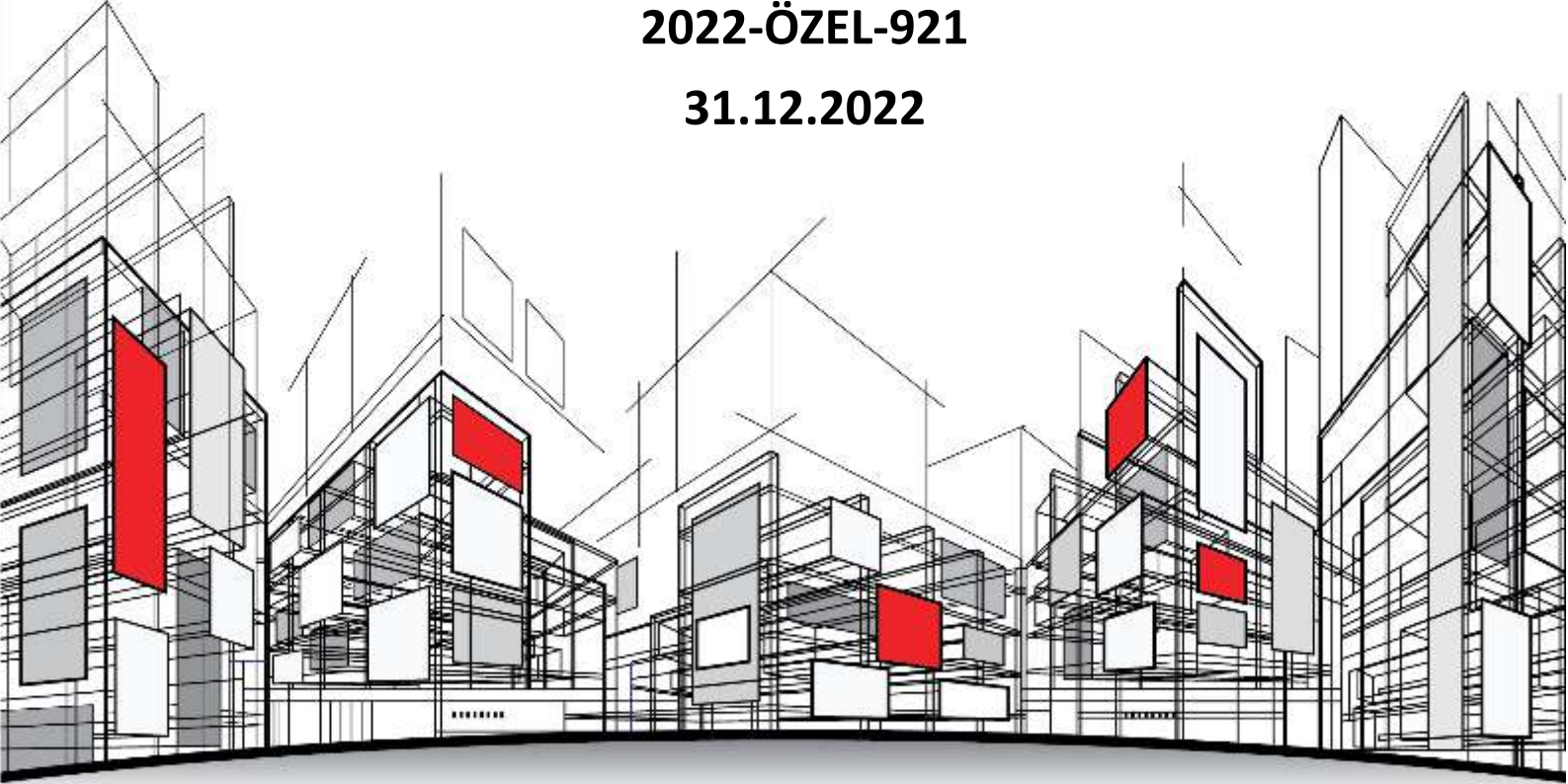
**BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ
SAN. TİC. A.Ş.**

BALIKESİR – BANDIRMA – ÖMERLİ

**-124 ADA 1 PARSEL, 133 ADA 1-2 PARSELLER-
2 ADET FABRİKA VE 1 ADET ARSA**

2022-ÖZEL-921

31.12.2022



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 19 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 19 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 22 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 22 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 24 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 24 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 24 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 24 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 25 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 27 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 27 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 27 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 27 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
KAPİTALİZASYON ORANININ BELİRLENMESİ	- 31 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 33 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 33 -
7. SONUÇ	- 35 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 35 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
8. RAPOR EKLERİ	- 37 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 37 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 45 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 47 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 69 -

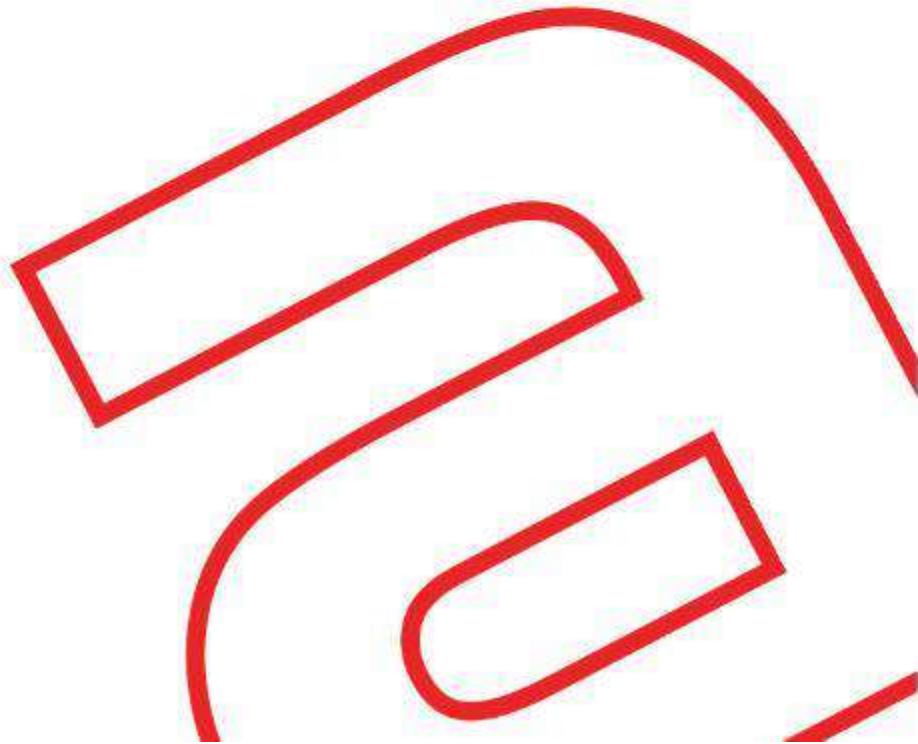
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 70 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 71 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 72 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 73 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 76 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 28.11.2022/A321
Değer Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-921
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Balıkesir ili, Bandırma ilçesi, Ömerli Mahallesi, 133 Ada 1-2 Parseller ve 124 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 84.800.000-TL SeksenDörtMilyonSekizYüzBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 100.064.000-TL YüzMilyonAltmışDörtBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD)¹ (KDV Hariç)	: 4.527.012-USD DörtMilyonBeşYüzYirmiYediBinOniki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD)² (KDV Dahil)	: 5.341.874-USD BeşMilyonÜçYüzKırkBirBinSekizYüzYetmişDört-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Bantaş Bandırma Ambalaj San. Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömerli Mah. 3030 Sok. No: 1 Bandırma / Balıkesir
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

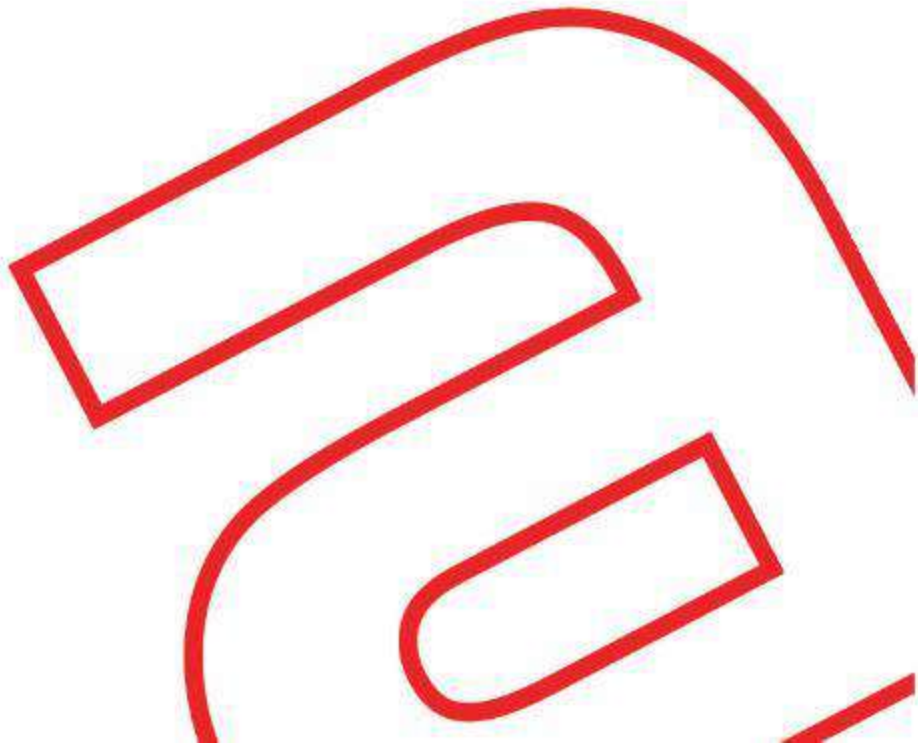
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde KDV oranı %18, arsa/arazi teslimlerinde %8 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 30.12.2022 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD satış kuru 18.7320 TL, EURO satış kuru 19.9349 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

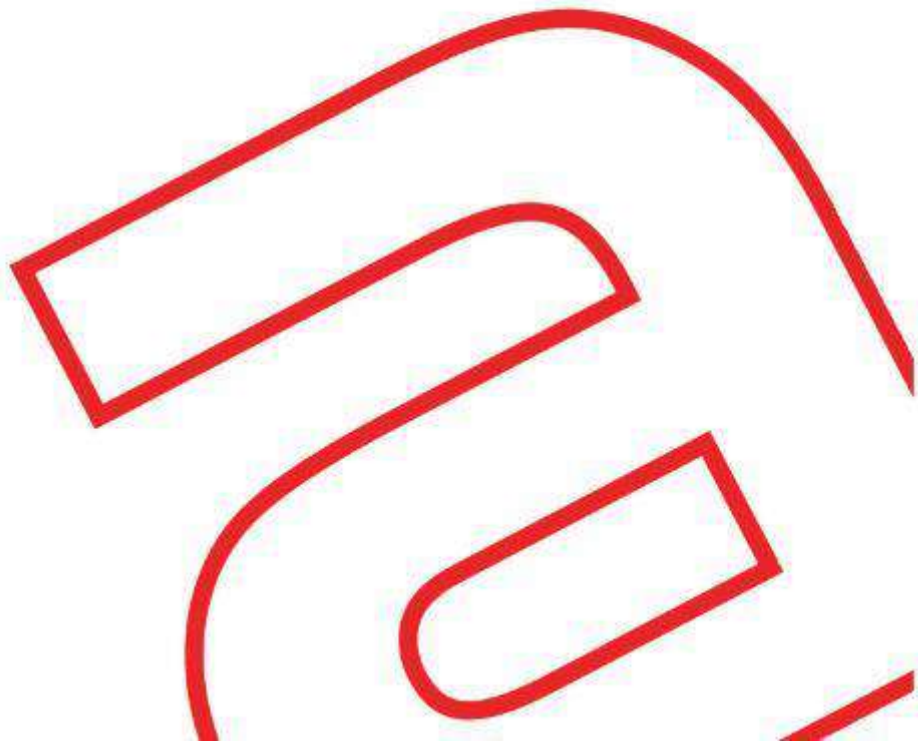


2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

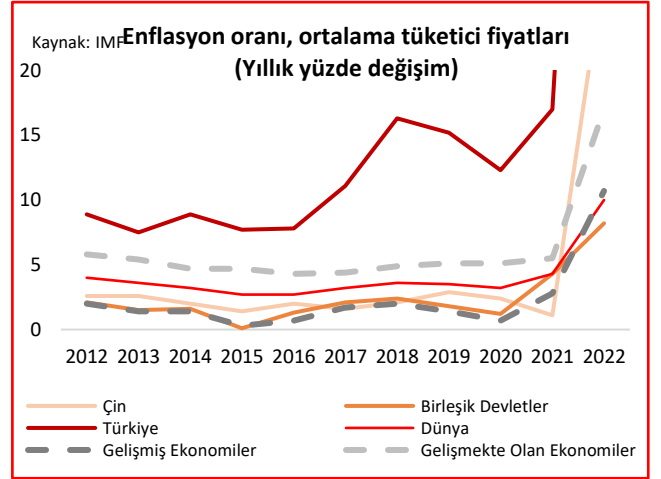
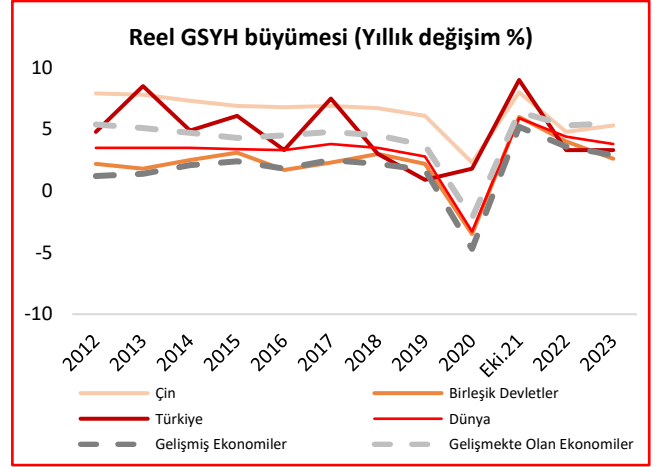


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

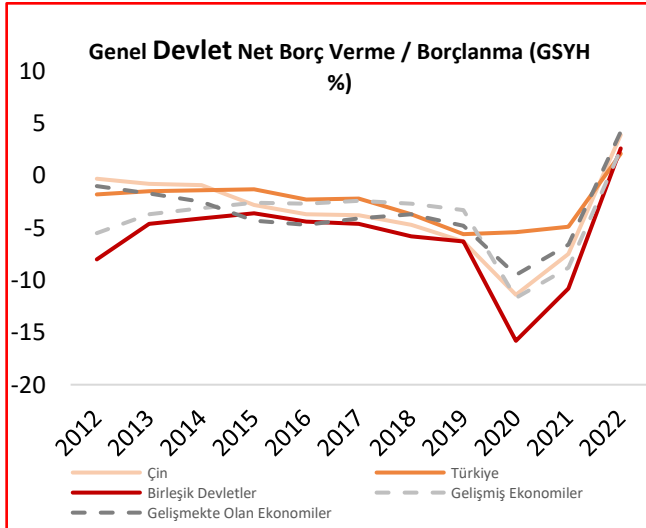
3.1. Dünya Ekonomisi³

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı'nın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

³IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi⁴

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

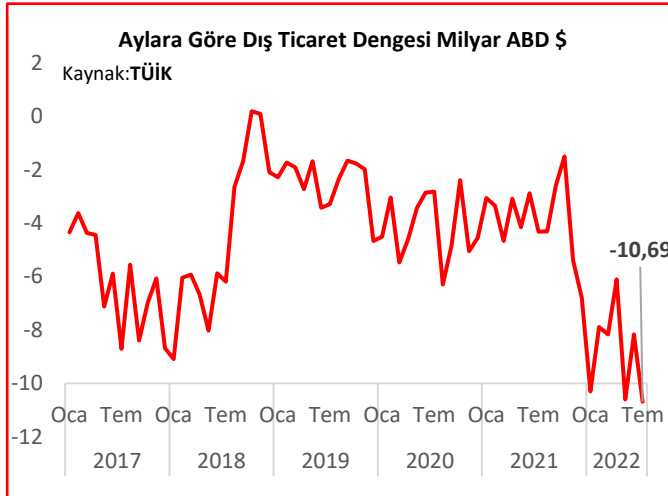
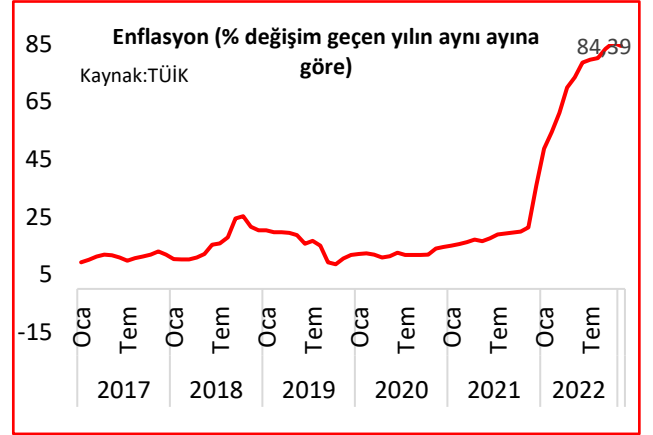
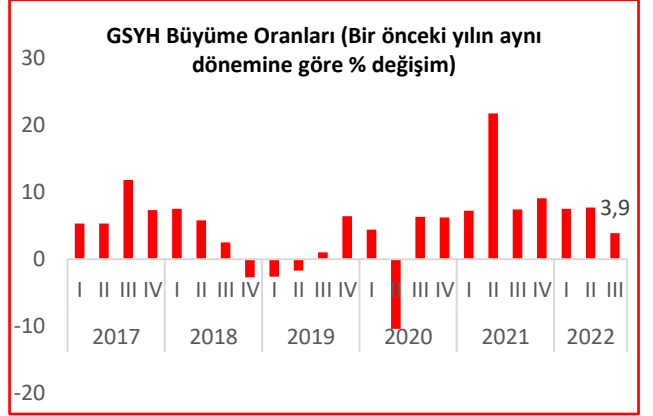
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatta, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

4. TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁵

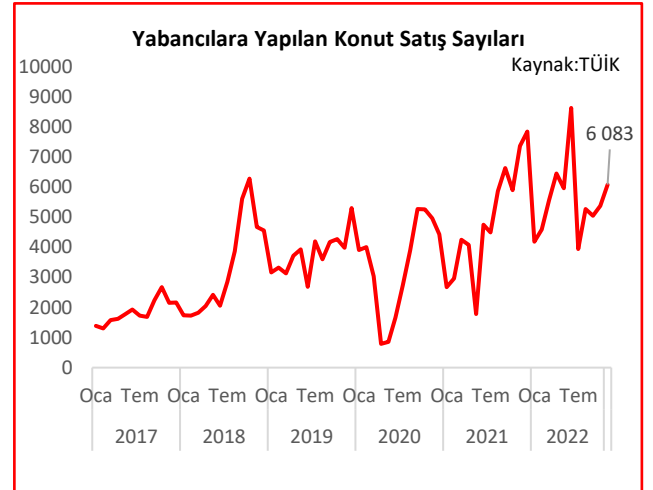
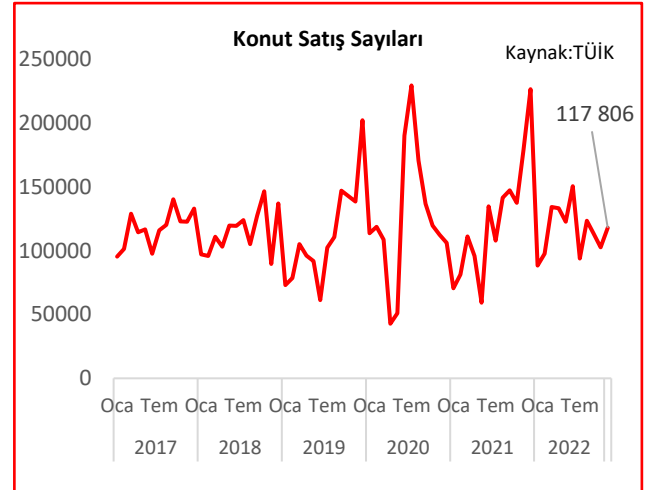
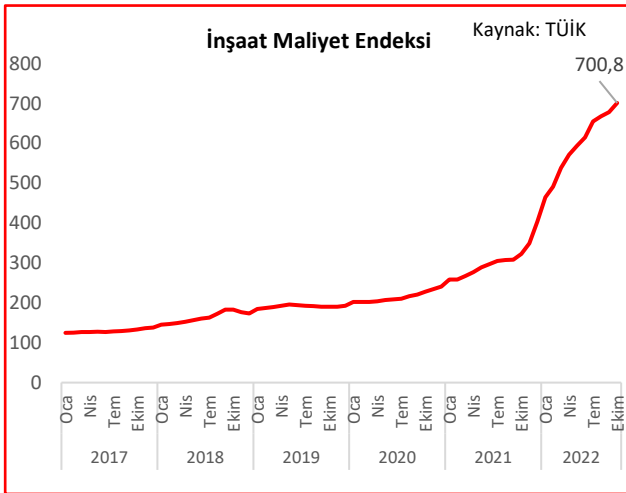
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

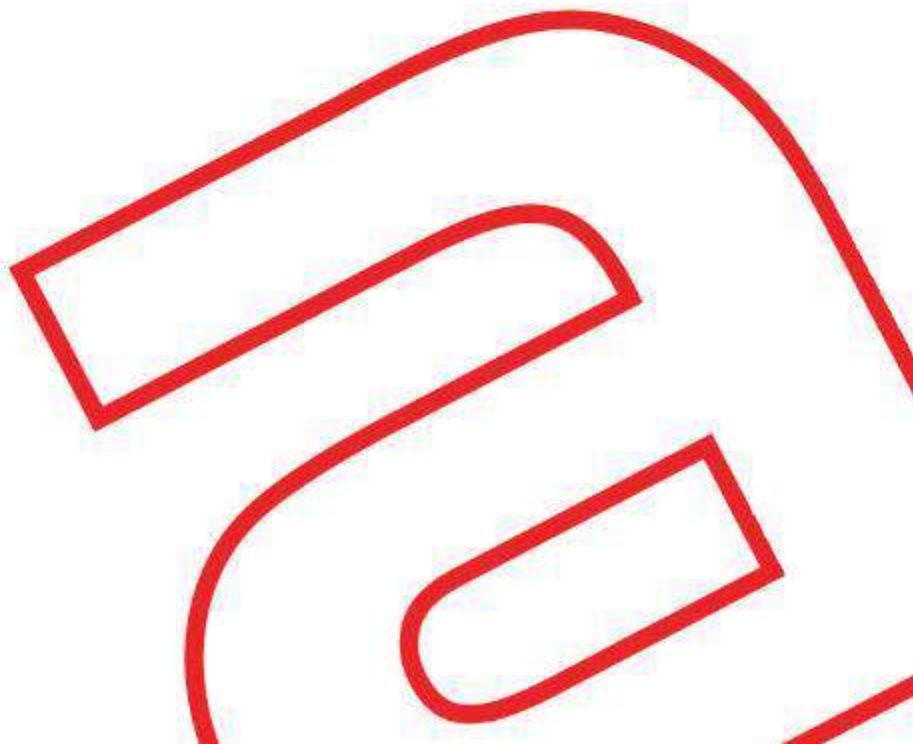
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.



KAYNAKÇA: TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

124 Ada 1 Parsel-Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Balıkesir	Nitelik	Arsa
İlçesi	Bandırma	Yüzölçümü	3.458,80
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21-03-2017
Mahallesi	Ömerli	Yevmiye No	4680
Ada	124	Cilt No	17
Parsel	1	Sayfa No	1671
Malik (Hisse)	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)		
Koordinat	40.2921, 28.0350		

133 Ada 1 Parsel-Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Balıkesir	Nitelik	İkişer Katlı Betonarme Yem Deposu, Fabrika Binası ve Arsa
İlçesi	Bandırma	Yüzölçümü	11.115,28
Bucağı	-	Tapu Tarihi	23-09-2022
Mahallesi	Ömerli	Yevmiye No	25503
Ada	133	Cilt No	18
Parsel	1	Sayfa No	1758
Malik (Hisse)	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)		
Koordinat	40.2936, 28.0354		

133 Ada 2 Parsel-Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Balıkesir	Nitelik	İki Katlı İdari Binası ve Deposu Olan Tarla
İlçesi	Bandırma	Yüzölçümü	11.023,07
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30-11-2018
Mahallesi	Ömerli	Yevmiye No	20575
Ada	133	Cilt No	16
Parsel	2	Sayfa No	1495
Malik (Hisse)	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)		
Koordinat	40.2929, 28.0351		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
124/1	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin doğu sınırından yola yaklaşık 45 m cephesi bulunmaktadır.
133/1	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde idari bina ve depo yapıları bulunmaktadır. Parselin doğu cephesinden yola yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır.
133/2	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yem deposu ve fabrika bina yapıları bulunmaktadır. Parselin kuzey ve doğu sınırından yola yaklaşık 230 m cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

NOT: Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları taşınmazın maliği tarafından alınabilmektedir. Güncel aktif-pasif kayıtlı tapu bilgileri tarafımıza ulaştığında bu kısım güncellenecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı Webtapu sistemi üzerinden alınan belgeye göre 124 Ada 1 Parsel ve 133 Ada 2 Parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup 133 Ada 1 Parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	124/1
İnceleme Tarih ve Saati	23-12-2022-11:49
Rehinler Bölümü	Herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	133/1
İnceleme Tarih ve Saati	23-12-2022-11:49
Rehinler Bölümü	-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. (20.09.2013 tarih, 14514 yevmiye) - Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, %28 değişken faiz oranlı, 2. Derece, F.B.K. süreli, 40.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı mevcuttur. (26.09.2022 tarih, 25612 yevmiye)
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	133/2
İnceleme Tarih ve Saati	23-12-2022-11:49
Rehinler Bölümü	Herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz üzerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir. Ancak değerleme konusu taşınmazlardan 133 Ada 1 Parsel 23.09.2022 tarihinde 25503 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" işlemi ile BANTAŞ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, Bandırma Belediyesi'nden temin edilen 22.12.2022 tarih 77739283-030.99-E. 163787 sayılı imar durum yazısına göre;

133 Ada 1 ve 2 Parsel

Taşınmazlar, 07.12.2016 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı kapsamında olup "Sanayi Alanı" lejantına sahiptir. Yapılaşma koşulları; E: 0.50, H_{maks}: 9.50 m; çekme mesafeleri Ön bahçe 15 m, Yan ve Arka bahçe 10 m'dir.

124 Ada 1 Parsel

Ömerli Mahallesi, Sanayi 3. Etabı 18. Madde uygulaması 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planına istinaden 18/08/2008 tarih ve 451 sayılı Belediye Encümen Kararı ile onaylanmıştır.

Ömerli Mahallesi 124 ada 1 no.lu parsel 1/1.000 Ölçekli Uyguma İmar Planı içerisinde Blok Nizam 2 kat "Ticaret" alanı içerisinde kalmaktadır. Parselasyon planları ve uygulama imar planı Balıkesir İdare Mahkemesinin 16/02/2017 tarih ve 2015/865 E. - 2017/419 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, Bandırma Belediyesince yeniden imar plan değişikliği ve parselasyon planı çalışmalarına devam edilmektedir.

124 ADA 1 PARSEL



133 ADA 1 PARSEL



133 ADA 2 PARSEL

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 Ada 1 Parsel 23.09.2022 tarihinde 25503 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" işlemi ile BANTAŞ AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edilmiştir. Ayrıca aynı taşınmaz 26.09.2022 tarih 25612 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 40.000.000-TL ipotek kaydı yapılmıştır.

Ayrıca 124 ada 1 no.lu parsel 1/1.000 Ölçekli Uyguma İmar Planı Balıkesir İdare Mahkemesinin 16/02/2017 tarih ve 2015/865 E. - 2017/419 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, Bandırma Belediyesince yeniden imar plan değişikliği ve parselasyon planı çalışmalarına devam edilmektedir.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılara ait incelenen mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir. 124 Ada 1 Parsele ait herhangi bir belge bulunmamaktadır.

133 ADA 1 PARSEL					
BELGE	TARİH	NO	ALAN	VERİLİŞ AMACI	YAPI-AÇIKLAMA
Mimari Proje	04.11.2013	-	-	-	2013-497 no.lu yapı ruhsatına istinaden hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	04.11.2013	2013-497	5.598,00	Yeni Yapı	Sanayi yapısı
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.09.2015	2015/1233	5.598,00	Kısmi	B+Z kat fabrika binası için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.05.2021	2021/180	517,00	Yeni Yapı	Zemin kat Depo için verilmiştir.

133 ADA 2 PARSEL					
BELGE	TARİH	NO	ALAN	VERİLİŞ AMACI	YAPI-AÇIKLAMA

Mimari Proje	03.11.1993	-	-	-	301 no.lu yapı ruhsatına istinaden hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	14.11.1984	14/21	260,46	Yeni Yapı	Z+1+2 katlı konut için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	19.10.1989	14/16	86,00	İlave Yapı	İlave 1. Kat ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	03.11.1993	301	2.594,00	Yeni Yapı	502 m ² idare binası ve 2092 m ² depolar için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	06.05.1986	9/8	86,82	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.11.1995	29/20	2.594,00	Yeni Yapı	502 m ² idare binası ve 2.092 m ² depolar için verilmiştir.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır. 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 (B) ve Depo (C) yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Değerlemeye konu 133 ada 2 parsel üzerinde bulunan, İlave Depo (C) yapısına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Taşınmazların ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi ile yasal süreçleri tamamlanacaktır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

- **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

- **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

124 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu 124 ada 1 parsel, Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde yer alan, 3.458,80 m² yüz ölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın konumlandığı parsel topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parselin doğu sınırından yolu yaklaşık 45 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup belli bir kısmı otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırları belli olmayıp park alanının zemini saha betonu ile kaplıdır.



133 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde yer alan, 133 ada, 1 parsel numaralı, 11.115,28 m² alanlı parsel üzerinde konumlanmış, "İkişer Katlı Betonarme Yem Deposu, Fabrika Binası ve Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın konumlandığı parsel topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parselin doğu ve kuzey sınırlarından toplam 230 m imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde 2 adet üretim binası, idari kısım ve çeşitli ek yapılar mevcuttur. 133 ada 1 ve 2 parseller ile 124 ada 1 parsel beraber kullanılmaktadır. Taşınmaz Bursa-Çanakkale Yolu'na cephelidir.

Bandırma Belediyesi İmar arşivinde 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.

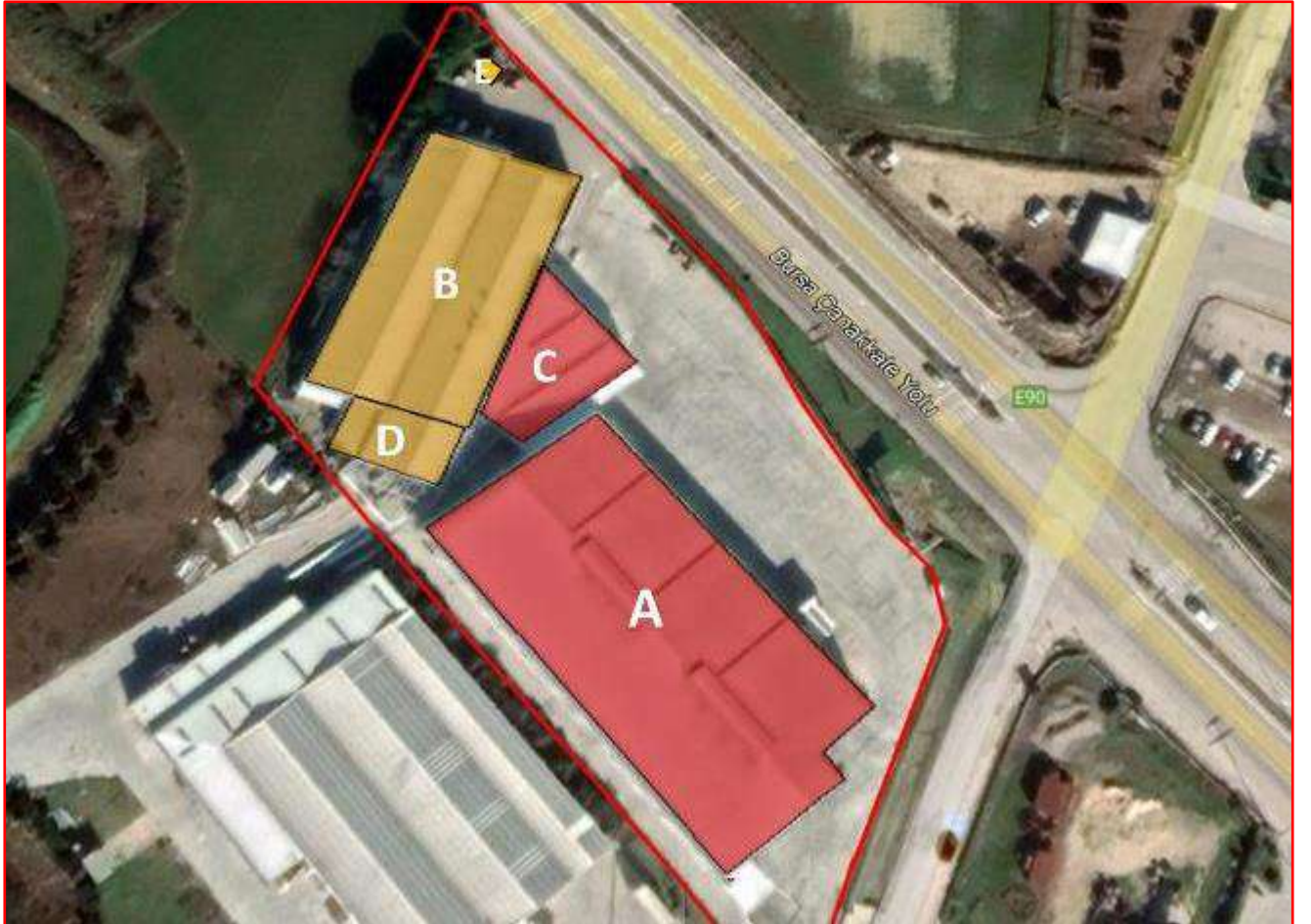
****Üretim binası 2 (B)**, idari kısım 650 m², atölye 1.400 m², çelik asma kat 350 m², beton asma kat 45 m² ve ofis 25 m² olmak üzere toplam ~2.470 m² kapalı alana sahiptir. Söz konusu yapı betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel ile kaplıdır.

****İdari kısım** iki kattan oluşmakta olup zemin kat 175 m², 1. kat 350 m² kapalı alana sahiptir. İdari kısımda ofisler ve WC bulunmakta olup zeminler seramik ve laminant parke, atölye de zemin sıkıştırılmış beton ile kaplıdır. Atölyenin bir bölümünde çelik konstrüksiyon asma kat ve betonarme asma kat yapılmış olup depolama alanı olarak kullanılmaktadır. İdari kısmın bittiği ve atölyenin başladığı köşede konumlu sandviç panel ile kapatılmış ve iki kata bölünmüş ofis alanı bulunmaktadır.

****Depo (C)**, A ve B yapıları arasında bağlantıyı sağlayan 517,00m² ruhsat alanlı çelik sundurma alanıdır.

****Güvenlik Kulübesi (E)**, betonarme tarzda inşa edilmiş olup 10 m² kapalı alanı bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki açık alanların 4.000 m²'lik kısmı beton ile, 1000 m²'lik kısmı ise kilit taş ile kaplıdır.



BİRİM İSMİ	YAPILAR	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
A	ÜRETİM BİNASI	5.598,00	5.598,00
B	ÜRETİM BİNASI 2	0,00	2.470,00
C	DEPO	517,00	517,00
D	SUNDURMA	0,00	300,00
E	GÜVENLİK KULÜBESİ	0,00	10,00
TOPLAM (m²)		6.115,00	8.895,00

133 Ada 2 Parsel;

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde yer alan, 133 ada 2 parsel numaralı, 11.023,07 m² alanlı parsel üzerinde konumlanmış, "İki Katlı İdari Binası ve Deposu Olan Tarla" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın konumlandığı parsel topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parselin doğu sınırından imar yoluna yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde üretim binası, idari bina ve çeşitli ek yapılar bulunmaktadır.

Bandırma Belediyesi, İmar arşivinde incelenen dosyalarda incelenen onaylı mimari projeye göre 133 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapılar:

****Depo (A),** ruhsatlı olarak betonarme tarzda, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplı ve **toplam 2.060,72 m²** kapalı alanlıdır.

****İdari bina (B),** 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 zemini sıkıştırılmış beton, idari binada zemin yer yer mermer ve seramik kaplıdır.

Mevcut durumda ise Depo (A) içerisinde, kapalı alanda 15 m² büyüme yapıpı mevcutta 2.075,72 m² alanlıdır. İlave depo (C), toplam 800 m² kapalı alana sahiptir.

Trafo-Jeneratör (D), yapı 50 m² kapalı alana sahiptir. Parsel üzerindeki açık alanların 2.800 m²'lik kısmı beton, 600 m²'lik kısmı kilit taş ile kaplıdır.



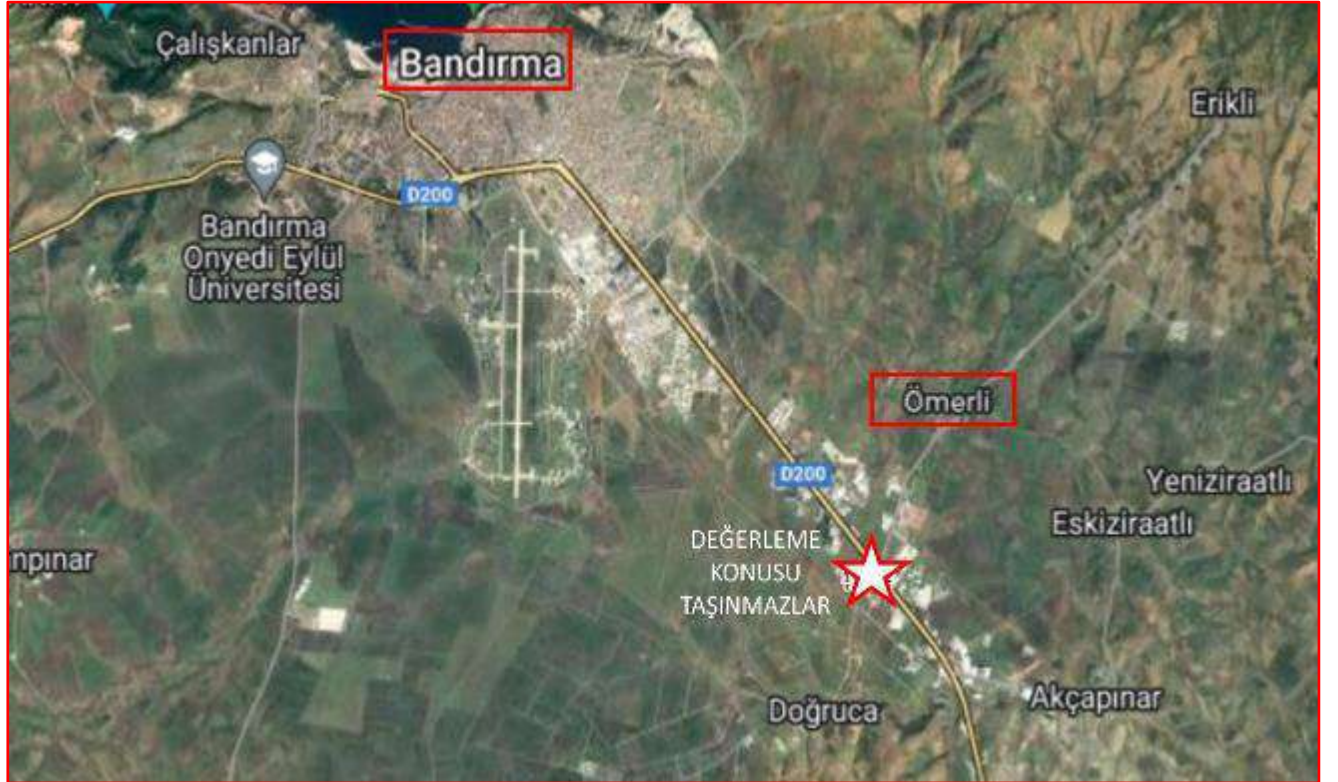
BİRİM İSMİ	YAPILAR	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
A	DEPO	2.060,72	2.075,72
B	İDARİ BİNA	533,28	533,28
C	İLAVE DEPO	0,00	800,00
D	TRAFO-JENERATÖR	0,00	50,00
TOPLAM (m²)		2.594,00	3.459,00

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazlardan 133 ada 1 parsel üzerinde yer alan 2.470,00 m² kapalı alanlı Üretim binası 2 (B), 100 m² kapalı alanlı Depo (C), 300 m² alanlı sundurma ve 10 m² kapalı alanlı yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir. Değerlemeye konu 133 ada 2 parsel üzerinde bulunan, 800 m² kapalı alanlı ilave depo (C) ve 50 m² kapalı alanlı Trafo-Jeneratör yapılarına ait onaylı mimari proje ve ruhsat tespit edilememiştir.

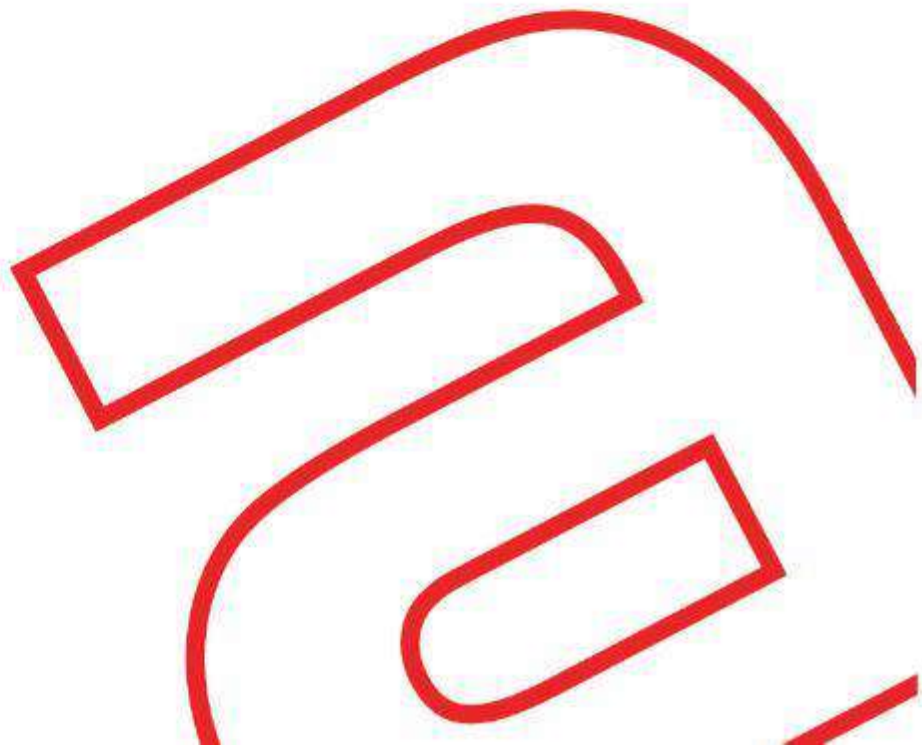
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkuller komşu parsel niteliğinde olup erişimi Bursa Çanakkale Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım Bandırma 17 Eylül Stadı civarından Bursa-Çanakkale Yolu üzerinden güneydoğu istikametinde yaklaşık 6,50 km ilerledikten sonra sağ koldan sağlanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Bupiliç, Bandırma 1 Nolu Cezaevi, Bandırma Mermer Sanayi, genellikle sanayi ve depolama amaçlı kullanılan tesislerden oluşmaktadır. Taşınmazlar Ömerli Mahalle merkezine 2,50 km, İlçe merkezine 8,50 km mesafede yer almakta olup taşınmazlara özel araç ile ulaşım kolay sağlanmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" 'dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir."

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

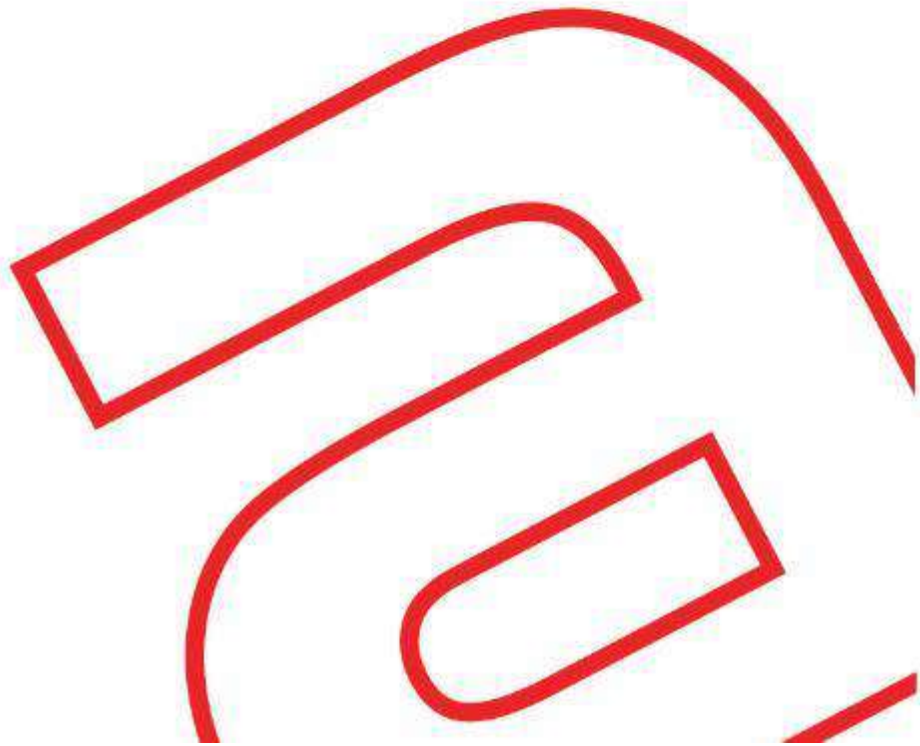
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı 133 Ada 1 ve 2 Parseller için "Sanayi Tesisi" 124 Ada 1 Parsel için "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	P P D Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakında Kayacık Mahallesi'nde E: 0.50 Hmaks: 9.50m yapılaşma koşullarında 2.881 m ² yüzölçümüne sahip 1620 Ada 6 Parsel nolu Sanayi imarlı arsa 9.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İletişim Gayrimenkul-0535 048 35 72)	Sanayi	2.881	9.000.000	3.124	8.100.000	2.812
2	Değerleme konusu taşınmaza yakında Kayacık Mahallesi'nde E: 0.50 yapılaşma koşullarında 8.420 m ² yüzölçümüne sahip 1620 Ada 1 Parsel nolu Sanayi imarlı arsa 18.250.000 TL bedel ile satılıktır. (Mak Emlak-0552 935 10 10)	Sanayi	8.420	18.250.000	2.167	16.500.000	1.960
3	Değerleme konusu taşınmaza yakında konumda E: 0.50 Hmaks: 9.50m yapılaşma koşullarında 4.100 m ² yüzölçümüne sahip 145 Ada 6 Parsel nolu Sanayi imarlı arsa 12.500.000 TL bedel ile satılıktır. (İletişim Gayrimenkul-0535 048 35 72)	Sanayi	4.100	12.500.000	3.049	11.200.000	2.732
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E: 0.50 yapılaşma koşullarında 8.000 m ² yüzölçümüne sahip 1620 Ada 1 Parsel nolu Sanayi imarı belediye çalışma aşamasında olan taşınmaz 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Muzaffer Emlak-0539 810 92 46)	Sanayi	8.000	18.000.000	2.250	16.200.000	2.025

133 ADA 1 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	2.812	1.960	2.732	2.025
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-20%	0%	-15%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	2.249	1.960	2.322	1.924
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	2.200			

133 ADA 2 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	2.812	1.960	2.732	2.025
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-20%	-10%	-15%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	0%	-15%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.968	1.764	1.912	1.924
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	1.900			

124 ADA 1 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	2.812	1.960	2.732	2.025
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	-15%	-15%	-20%	-15%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	-5%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.827	1.372	1.776	1.418
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	1.500			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için sanayi imarlı arsaların **1.700-2.400-TL/m²** civarında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerleme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu **124 ada 1 parsel** için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile birim değeri **~1.500 TL/m²**; **133 ada 1 parsel** için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile birim değeri **2.200 TL/m²**; **133 ada 2 parsel** için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile birim değeri **1.900 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

124 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	3.458,80
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.500,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.188.200,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.190.000,00

133 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	11.115,28
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.200,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	24.453.616,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	24.450.000,00

133 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	11.023,07
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.900,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	20.943.833,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	20.940.000,00

KİRALIK DEPO/FABRİKA EMSALLERİ

No	Açıklama	Kullanım	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	P P D Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 1.000 m ² kapalı alana sahip ticari depo aylık 50.000 TL bedel ile kiralıktır. (Tüm Yapı-0 (266) 713 00 77)	Depo	1.000,00	50.000,00	50,00	45.000,00	45,00
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 300 m ² kapalı alana sahip ticari depo aylık 10.000 TL bedel ile kiralıktır. (Atacan Emlak-0552 053 44 97)	Depo	300,00	10.000,00	33,33	9.000,00	30,00
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 212 m ² kapalı alana sahip ticari depo aylık 8.000 TL bedel ile kiralıktır. (Tunçer Emlak-0 (850) 251 80 62)	Depo	212,00	8.000,00	37,74	7.200,00	33,96
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 1.000 m ² kapalı alana sahip fabrika aylık 25.000 TL bedel ile kiralıktır. (Tarık Demir Gayrimenkul-0543 426 82 36)	Fabrika	1.000,00	25.000,00	25,00	23.000,00	23,00

Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere bölgede kiralık depo ve fabrikalar incelemiş olup değerlendirme konusu taşınmazlar için 34-TL/m²/Ay birim kira değeri takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	45	30	34	23
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Açık Alan Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-5%	5%	5%	15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	43	32	36	26
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	34			

6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

133 ADA 1 PARSEL YAPI DEĞERİ					
YAPI	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA(TL)
ÜRETİM BİNASI	5.598,00	4.700,00	15%	22.364.010	22.360.000,00
Depo	517,00	3.500,00	2%	1.773.310	1.770.000,00
Harici Müteferrik İşler					1.570.000,00
					25.700.000,00

133 Ada 1 Parsel - Harici Müteferrik İşler					
Yapı Adı	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
BETON ZEMİN	4.000,00	300,00	1.200.000,00	15%	1.020.000,00
DUVAR	450,00	250,00	112.500,00	15%	95.625,00
KİLİT TAŞ	1.000,00	100,00	100.000,00	15%	85.000,00
HARİCİ YAPILAR	350,00	1.250,00	437.500,00	15%	371.875,00
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					1.572.500,00
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					1.570.000,00

133 ADA 2 PARSEL YAPI DEĞERİ					
YAPI	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA(TL)
DEPO	2.060,72	3.700,00	25%	5.718.498	5.720.000,00
İDARİ BİNA	533,28	4.500,00	25%	1.799.820	1.800.000,00
Harici Müteferrik İşler					1.000.000,00
					8.520.000,00

133 Ada 2 Parsel - Harici Müteferrik İşler					
Yapı Adı	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
BETON ZEMİN	2.800,00	300,00	840.000,00	15%	714.000,00
KİLİT TAŞ	600,00	100,00	60.000,00	15%	51.000,00
DUVAR	800,00	250,00	200.000,00	15%	170.000,00
HARİCİ YAPILAR	60,00	1.250,00	75.000,00	15%	63.750,00
Harici Müteferrik İşler					998.750,00
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					1.000.000,00

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır.

Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

124 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)	5.190.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	5.190.000,00

133 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)	24.450.000,00
Bina Değeri (TL)	25.700.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	50.150.000,00

133 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)	20.940.000,00
Bina Değeri (TL)	8.520.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	29.460.000,00

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)**84.800.000,00****6.3.2. Gelir Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki “Beklenti İlkesi” dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

*** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 125 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen tek katlı atölyenin 6.000 TL/Ay bedel ile kira değeri olduğu ve konu taşınmazın 1.550.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (SAYGILI GAYRİMENKUL - 0 (224) 360 73 60)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = (12 \text{ Ay} \times 6.000 \text{ TL/Ay}) / 1.500.000 \text{ TL} = 0,048$$

*** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 500 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen deponun 50.000 TL/Ay ile kiralık olduğu ve konu taşınmazın 12.500.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. (TÜM YAPI - 0 (266) 713 00 77)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = (12 \text{ Ay} \times 50.000 \text{ TL/Ay}) / 12.500.000 \text{ TL} = 0,048$$

Bölgedeki satılık yalılar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %5 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan hesaplamalara göre değerleme konusu 133 Ada 1 ve 2 Parsel üzerindeki tesislerin aylık kirası aylık ve yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Ada/Parsel	Kullanım	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri (~TL)
133/1	Fabrika	6.115,00	33	201.795	2.421.540	4,8%	50.450.000,00
133/2	Fabrika	2.594,00	38	98.572	1.182.864	4,8%	24.640.000,00
Toplam							75.090.000,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 133 Ada 1 ve 2 Parselin “Gelir Yaklaşımı” yöntemine göre toplam Pazar değeri **75.090.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa-tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, yol ve altyapı yatırımlarına ulaşılabilirliği, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satışa konu benzer niteliklere, imar durumlarına kullanım amaçlarına sahip emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, topografik yapısı, yola cepheli olup/olmaması, malik sayısı, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre

Yaklaşım	Pazar Değeri (TL)
Maliyet Yaklaşımı (TL)	84.800.000,00
Gelir Yaklaşımı (TL)*	74.230.000,00
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	84.800.000,00

*Gelir yaklaşımı değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde kapalı alanı bulunan ve kira getirisi elde edebilecek durumda olan 133 Ada 1 ve 2 Parsel için uygulanmış olup takdir edilen değer sadece bu iki parseli kapsamaktadır.

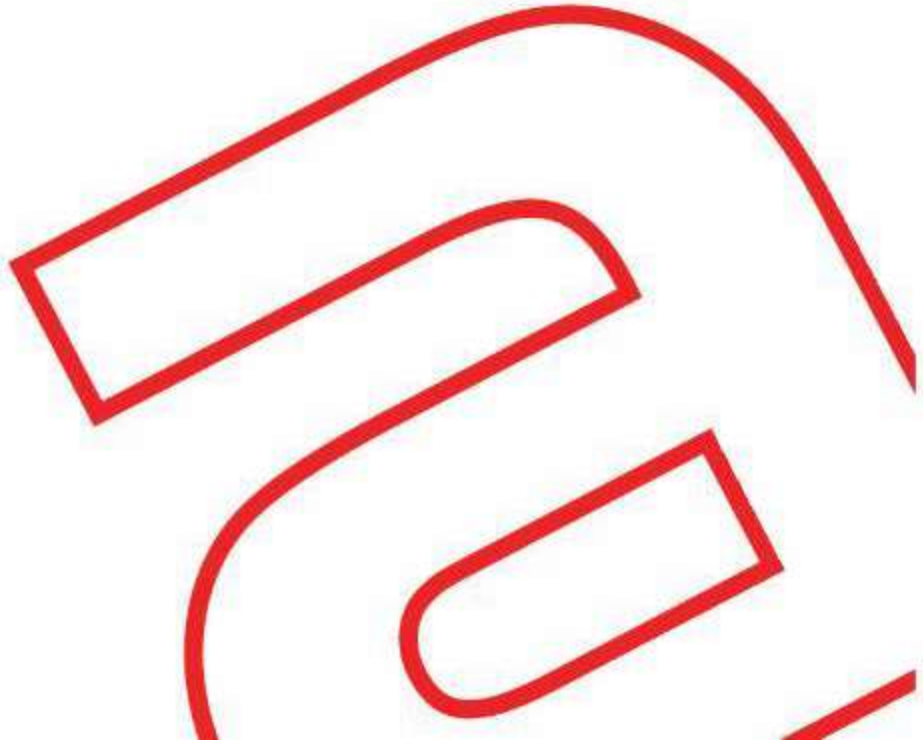
Nihai değer Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değerlendirme konusu 3 adet taşınmazın toplam değeri olarak **84.800.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların tek hisseli olması + Bursa-Çanakkale Yolu'na cepheli olması + Sanayi ve Ticaret Alanı lejantlarına sahip olmaları	- Taşınmazlar üzerinde ruhsatsız yapıların olması - 124 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın parselasyon planının iptal edilmiş olması ve yeni plan çalışmasının devam ediyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Sanayi yatırımlarının gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları + Bandırma limanına yakında bulunmaları ile lojistik olarak avantajlı konumda olması	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2022	
Rapor Tarihi	31.12.2022	
Kur Bilgisi:	30.12.2022- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Satış= 18.7320 TL, 1 Euro Satış= 19.9708 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	84.800.000	4.527.012
Pazar Değeri (KDV Dahil)	100.064.000	5.341.874

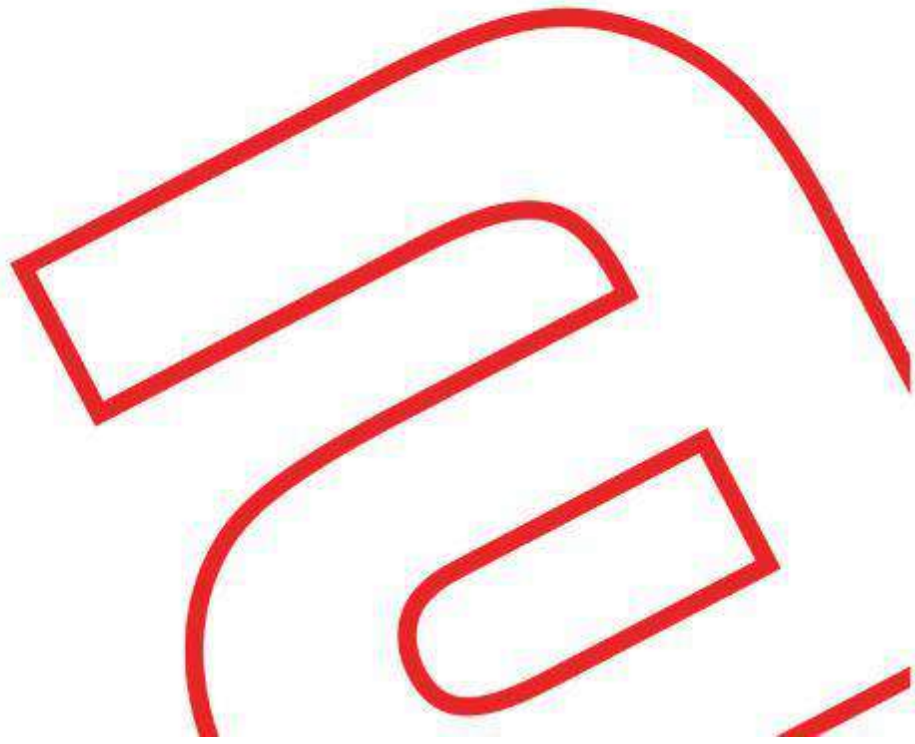
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde KDV oranı %18, arsa/arazi teslimlerinde %8 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

124 Ada 1 Parsel





133 Ada 1 Parsel









133 Ada 2 Parsel







8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :77739283-030.99-E. 163787
Konu: İmar durumu bilgisi

22.12.2022

Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RIZA ENDER UMUR
Tel ; 0507 483 49 46

İlgi: 21/12/2022 Tarihli yazınız.

İlçemiz 600 Evler Mahallesi 2486 ada 1 nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uygama İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde "sanayi" alanı yapı adası içerisinde kalmaktadır.

İlçemiz 600 Evler Mahallesi 2484 ada 11 nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uygama İmar Planı dışında bulunmaktadır. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Sanayi" alanda kalmakta olup, parselin bulunduğu alanda kesinleşmiş 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İlçemiz Ömerköy Mahallesi, Sanayi 3 Etapı 18. Madde uygulaması 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planına istinaden 18/08/2008 tarih ve 451 sayılı Belediye Encümen Kararı ile onaylanmıştır.

İlçemiz Ömerli Mahallesi 124 ada 1 nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uygama İmar Planı içerisinde Blok Nizam 2 kat "ticaret" alanı içerisinde kalmaktadır. Parselasyon planları ve uygulama İmar planı Balıkesir İdare Mahkemesinin 16/02/2017 tarih ve 2015/865 E. - 2017/419 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş olup , ancak ; Belediyemizce yeniden İmar plan değişikliği ve parselasyon planı çalışmalarına devam edilmektedir.

İlçemiz Ömerli Mahallesi 133 ada 1 ve 2 nolu parseller 1/1000 Ölçekli Uygama İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde "sanayi" alanı yapı adası içerisinde kalmaktadır.

İlçemiz Bezirci Mahallesi 101 ada 6 nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uygama İmar Planı ve köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Sanayi" alanda kalmakta olup, parselin bulunduğu alanda kesinleşmiş 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.

Bu belgenin kontrolü 1671696732534#1 belge takip no ile <http://www.bandirma.bel.tr> e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres :17 Eylül Mahallesi, Atatürk Cd. No:88
10200 Bandırma/Balıkesir
Tel : 0(266) 711 11 11
Fax: 0(266) 711 11 04

Bilgi için : BARIŞ PAŞALARLI
Dahili :
E Posta:
Web : www.bandirma.bel.tr





8.3. Resmî Belgeler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 133/1			
Zemin No	: 39912012	Viziyon	: 3.438,80 m2			
İl / İlçe	: BALIKESİR/BANDIRMA	Ana Tap. Niteliği	: 1/253			
Kurum Adı	: Bandirma TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÖMERLİ Mah.					
Mevki	:					
Çiz. Sayfa No	: 17 / 1671					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
536254930	BANTAS BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM		3.438,80	Satın ve İpotek - 2 / 03/2007 - 4680-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 133/1			
Zemin No	: 39912012	Viziyon	: 11.115,28 m2			
İl / İlçe	: BALIKESİR/BANDIRMA	Ana Tap. Niteliği	: 1/253			
Kurum Adı	: Bandirma TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÖMERLİ Mah.					
Mevki	:					
Çiz. Sayfa No	: 18 / 1754					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
57140605	BANTAS BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.115,28	1.142 Sayılı Karar - İmarat İşletim - 25/06/2002 - 25941-	- -

İpotek								
Alacaklı	Musteri No	Borç	Faiz	Dönem/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDP Hakkı
(536254930) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. Vergi No: 560074085 Sicil No: 1070	Evci	1000000,00 TL	%12,5	1/1	1.4 K.	25/06/2013 - 1451-	BANTAS BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Yok

Rapor Tarihi / Sayı : 24.12.2022 / 1149

İpotek Konusu Hiss Bilgi							
Taahhüt	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.		
Bandirma TM - ÖMERLİ Mah. 133 Ada / Parsel	1/1	BANTAS BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000000,00 TL	25/06/2013 - 1451-	-		
İpotek ŞBİ Bilgi							
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yenisi	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.			
Düşünceler							
İpotek Konusu Hiss Bilgi							
Taahhüt	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.		
Bandirma TM - ÖMERLİ Mah. 133 Ada / Parsel	1/1	BANTAS BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	4000000,00 TL	26/06/2013 - 15613	-		
İpotek ŞBİ Bilgi							
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yenisi	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.			
Düşünceler							

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 133/2			
Zemin No	: 39912012	Viziyon	: 11.023,07 m2			
İl / İlçe	: BALIKESİR/BANDIRMA	Ana Tap. Niteliği	: 1/253			
Kurum Adı	: Bandirma TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÖMERLİ Mah.					
Mevki	:					
Çiz. Sayfa No	: 19 / 1495					
Kayıt Durum	: Aktif					

Rapor Tarihi / Sayı : 24.12.2022 / 1149

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
562554672	BANTAS BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM		11.023,07	1402 S.Y. Kararına Kurumun Ek 1 Maddesi Gereği Yine Öldüğü ve 1. maddesiyle 10/11/2018 - 25575-	- -

İli	BALIKESİR	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	BANDIRMA					
Mahallesi	ÖMERKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafra No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
750.000,00		H00A2191C	124	1	ha	m ²
					3.438,80 m ²	
Niteliği: Arsa Durum: Durağan Sınırı: Zemin Sistem No: 38910013 Tanımı: SAKAKSAN ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET A.Ş. adına boyutlu taş BANTAŞ BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış ve ipotek işlemlerinden. Edinme Şekli:						
Sahibi: BANTAŞ BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tera						
Sahibi:						
Gözet	Yatırım No.	Ölçü No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
Ölçü No.	4689	17	1671		21/03/2017	Ölçü No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: - Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile imzalanmıştır. İmza, 21/03/2017 tarihinde yapılmıştır.						

BMLÖ. Dizin No.

Düzenleme Sayısı: 129



Seri No: 129

İl	BALIKESİR	 TAPU SENEDİ		Fotograf						
İlçe	BANDIRMA									
Mahalle	ÖMERKÖY									
Köy										
Sokağı										
Mevki	KARASİLLİ									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No	K20-A-21-E	Ada No		Parsel No	1436	Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²		
									11.110,29 m ²	✓
Niteliği	İKİŞER KATLI BETONARME YEM DEPOSU, FABRİKA BİNASI VE ARSAI									
Şurhı	Planlıdır Zemir Sistem No : 41712023									
Edinme Sebebi	Büro ve Müeyir Alınarak Cins Değişikliği ile.									
Sahibi	BANTAS BANDIRMA ANİMALI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tesc.									
Değer	Yatırım No	Giz No	Sahne No	Sıra No	Tarih	Gizli				
Cilt No.	1864	13	1753		04/02/2016	Gizli No.				
Sahne No.						Sahne No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
D.M.D. Başvuru İş. Md.										
Dünya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.										
Sıra No 129										



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS





06.11.2017 tarihinde
yapı ruhsatı teslim
edilmiştir.
Gözetici KAZANBAŞ



RICS
Regulated by RICS

Yapı Denetimi					
101 Adı	102 TC Kimlik No	103 Oda Sicil No/Çerçeve Sicil No	104 Adres	105 İmza	
Mimar	HALUK ÖMEROĞLU	14777185488	59877	KULUPAŞA MAH. ÖZET SEMİNA GÖNER SK. NARINARA APT. SİTESİ NO: 12 İÇ KAPI NO: 4 ÇEVRE / BALIKESİR	
İmar	AYDIN ÖZEN	29708294519	37941	LEVONT MAH. PİRNEK CAD. B BLOK NO: 88 İÇ KAPI NO: 12 BANGIRMA / BALIKESİR	
İmar	ARHİT TUNAN KÜLEHÇİOĞLU	1720033014	10047	17 EYLÜL MAH. KAYIYUZLU BAĞÇE SK. NO: 51 İÇ KAPI NO: 5 BANGIRMA / BALIKESİR	
İmar	ERGİSİYİ ÇEMREK	22070248306	3075	SARULLAH MAH. 904 SK. ERGEN BİT. SİTESİ A BLOK NO: 22 İÇ KAPI NO: 5 BANGIRMA / BALIKESİR	
İmar	HASAN KUBAYR ÇELİK	3790187094	8	17 EYLÜL MAH. 904 SK. KULUPAŞA APT. SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 21 BANGIRMA / BALIKESİR	
FENLİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş Adı OL YAPI DEĞERLEME	107 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No AYDIN ÖZEN, 29708294519	108 Yargı Kurumu No 1400380003	109 Adres LEVONT MAH. PİRNEK CAD. B BLOK NO: 88 İÇ KAPI NO: 12 BANGIRMA / BALIKESİR	110 İmza	
Ruhşat ile İlgili Muhtelif Gecirler					
111 Geçirilen Tarih	112 Makbul No	113 Tutar (TL)	114 Durum (E/H)	115 Geçirilen Tarih	
1. Yol-Kararlı Harcı					
2. Sınır İşletme Harcı	14.04.2021	K/17065	3077,5		
3. Çöpçukur Bedeli					
4. Çama					
5. Ödeme 1	14.04.2021	K/17065	777,58		
6. Ödeme 2					
7. Toplam			4855,18		
Toprak Bilgileri					
116 Kurumun Kayıtlı Alanı (m ²)					
117 Kurumun Kayıtlı Alanı (m ²)					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidi, şantiye şefi, proje müstahfifinin, fenli mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun tasdiknameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Tasdiknamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat ile sözleşmeler açısından tasdikli değildir. Yapi Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapi Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapi Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kararda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
118 Çerçeve ve/veya inşaatın adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, tarih AYDIN ÖZEN, 29708294519	119 Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, tarih OL YAPI DEĞERLEME AYDIN ÖZEN, 29708294519	120 Çerçeve ve/veya inşaatın adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, tarih AYDIN ÖZEN, 29708294519	121 Çerçeve ve/veya inşaatın adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, tarih AYDIN ÖZEN, 29708294519		
Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, imza, tarih	123 Adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, imza, tarih	124 Adı, soyadı, ünvanı, TC Kimlik No, imza, tarih	125 İnşaat başlama tarihi		
Vize Kontrolü					
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı	129 Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı	130 Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı	
1. Toprak	05.05.2021				
2. Zemin Değerlendirmesi	05.05.2021				
3. Temel	05.05.2021				
4. Duvarlar	05.05.2021				
5. Çatılar	05.05.2021				
6. Kat	05.05.2021				
7. Çatı	05.05.2021				
8. Su Yalıtımı	05.05.2021				
9. Su Yalıtımı	05.05.2021				
10. Karatoprağı / Fesatlik	05.05.2021				
11. Malzeme (İmar)	05.05.2021				
12. Emlak / Satışın Tesisi	05.05.2021				
131. Diğer Hususlar					
25.04.2021 09:00 RUHSAT TARİHİ 17/05/2021					
Eldar teslim aldım Melike Asır 05.05.2021					

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Verilen Kurum: **Bandırma Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü** 2. Ruhsat Tarihi: **3.11.1993** 3. Ruhsat Numarası: **301**

4. Ruhsat Verilen Mesele: **Yeni Yapı** 5. Mahalle: **Ömerköy** 6. Pafta No: **--** 7. Ada No: **--** 8. Parsel No: **1516**

9. İmar Durumu Tarihi: **22.9.1993** 10. İmar Durumu Numarası: **--** 11. İmar Türü: **Şöbe** 12. Yeri Türü: **Odun - Kömür**

13. Tapu Teslif Belgesi Verilen Kurum: **Bandırma Tapu Sicil Müdürlüğü** 14. Tapu Teslif Belgesi Tarihi: **3.9.1993** 15. Tapu Teslif Belgesi Numarası: **1493**

YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **ŞAFKAR ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** 20. Adı Soyadı / Ünvanı: **ŞAFKAR ELEKTRİK MAKİNA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** 21. Kurum Sicil Numarası: **--**

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Bandırma** 18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **KA- 57848** 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Bandırma** 23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **KA- 57848**

19. Adresi: **Atatürk Cd.No:85 BANDIRMA** 24. Adresi: **Atatürk Cd.No:85 BANDIRMA**

25. Yapının Her Bir Üssinin Kat Sayısı: **1** 26. Üssün Sayısı: **1** 27. T12 Olanak: **502** 28. Yıl Sonu Yıkılacak Kat Sayısı: **--** 29. Yıl Sonu Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 30. T12 Olanak: **502** 31. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 32. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 33. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 34. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 35. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 36. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 37. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 38. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 39. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 40. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 41. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 42. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 43. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 44. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 45. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 46. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 47. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 48. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 49. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 50. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 51. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 52. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 53. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 54. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 55. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 56. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 57. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 58. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 59. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 60. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 61. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 62. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 63. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 64. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 65. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 66. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 67. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 68. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 69. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 70. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 71. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 72. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 73. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 74. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 75. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 76. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 77. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 78. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 79. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 80. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 81. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 82. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 83. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 84. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 85. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 86. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 87. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 88. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 89. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 90. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 91. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 92. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 93. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 94. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 95. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 96. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 97. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 98. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 99. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 100. Yıkılacak Kat Sayısı: **2**

İdare Binası 1 502 - 2 419.000.- 3

Depo 2 2092 - 1

Toplam 3 2594 - 2 2

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): **1.096.886.000.-** 36. Alın Olduğu Yıl: **1993** 37. Yapının Arsa Değeri: **400.000.000.-** 38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **1.496.886.000.-**

39. İskan Etilen Çiğir: **Betonarme** 40. İskan Etilen Çiğir: **Blok tuğla** 41. Yığma Yapının Çiğiri: **--**

RUHSATLI PROJELER FENNİ MÜSULUN (TUS)

42. Mimari Proje: **Gültekin ÖZBAY** 49. Adı Soyadı: **Gültekin ÖZBAY (mimar)** 50. Adresi: **Haydarçavuş Mh. Kırkmerdiven Sk. No:22/A - 24/A BANDIRMA**

43. Statik Proje: **M.Akif DİŞLİKÇİ** 51. Taahhüdü: **--** 52. Kurum Sicil No: **Ga- 55800 KA- 63002** 53. Ödöl Sicil No: **5880 33288**

44. Tesisat Projesi: **Elektrik: Sıhhi Tesisat:** 54. İmza: **--**

45. Doğru Toplamı: **--** 46. Kazi Toplamı: **--** 47. Harcı Çıkacak Kazi Toplamı: **--** 48. Harcı Çıkacak Kazi Toplamının Dokümanı Yeri: **--**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti: **Vol-Kanal Harcı** 56. Makbuz Tarihi: **Musafir.** 57. Makbuz No: **--** 58. Tutarı (TL): **--** 59. Açıklama: **Zemin+birinci kat idare binası ve zemin kat depo ruhsatıdır.** 60. Otopark Harcı: **--**

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Adem KARGILI Yazı işl.mem.** 62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Asude SÖZTÜRKÜ mimar** 63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: **Ali ALKAN İmar işl.müdürü ins.mth.**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 28 no maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI kentinmiştir.

1. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 2. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 3. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 4. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 5. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 6. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 7. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 8. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 9. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 10. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 11. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 12. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 13. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 14. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 15. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 16. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 17. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 18. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 19. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 20. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 21. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 22. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 23. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 24. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 25. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 26. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 27. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 28. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 29. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 30. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 31. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 32. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 33. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 34. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 35. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 36. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 37. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 38. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 39. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 40. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 41. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 42. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 43. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 44. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 45. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 46. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 47. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 48. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 49. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 50. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 51. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 52. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 53. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 54. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 55. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 56. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 57. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 58. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 59. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 60. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 61. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 62. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 63. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 64. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 65. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 66. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 67. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 68. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 69. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 70. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 71. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 72. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 73. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 74. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 75. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 76. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 77. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 78. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 79. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 80. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 81. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 82. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 83. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 84. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 85. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 86. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 87. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 88. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 89. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 90. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 91. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 92. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 93. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 94. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 95. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 96. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 97. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 98. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 99. Yıkılacak Kat Sayısı: **2** 100. Yıkılacak Kat Sayısı: **2**



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

SİMGE

Mimarlık & Mühendislik Bürosu
Serfettin ENGUDAR & İ. Anıl ENGUDAR
Mimar (ITU) Yük. İnşaat müh.

Tel: 0 266 7182614
Gsm: 0 533 5765656
BANDIRMA VD 3350433296

Hacıyevler mahallesi
Santalı caddesi
Aydoğan AP
No: 15/3 BANDIRMA

YAPI SAHIBİNİN	ADI SOYADI	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SAN VE TİC. A.Ş			
	ADRESİ	BANDIRMA			
	VERGİ DAİRESİ-NO				

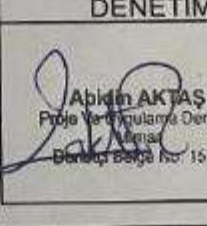
YAPI MUTEAHHİDİNİN	ADI SOYADI	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SAN VE TİC. A.Ş			
	ADRESİ	BANDIRMA			
	VERGİ DAİRESİ-NO				

M	BANDIRMA BANTAŞ A.Ş. YE AİT AMBALAJ FABRİKASI İLAVE BİNA PROJESİ				
	A BLOK				
	BELEDİSİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
YAPININ ADRESİ		BANDIRMA	ÖMERKÖY	H20A21b	1636

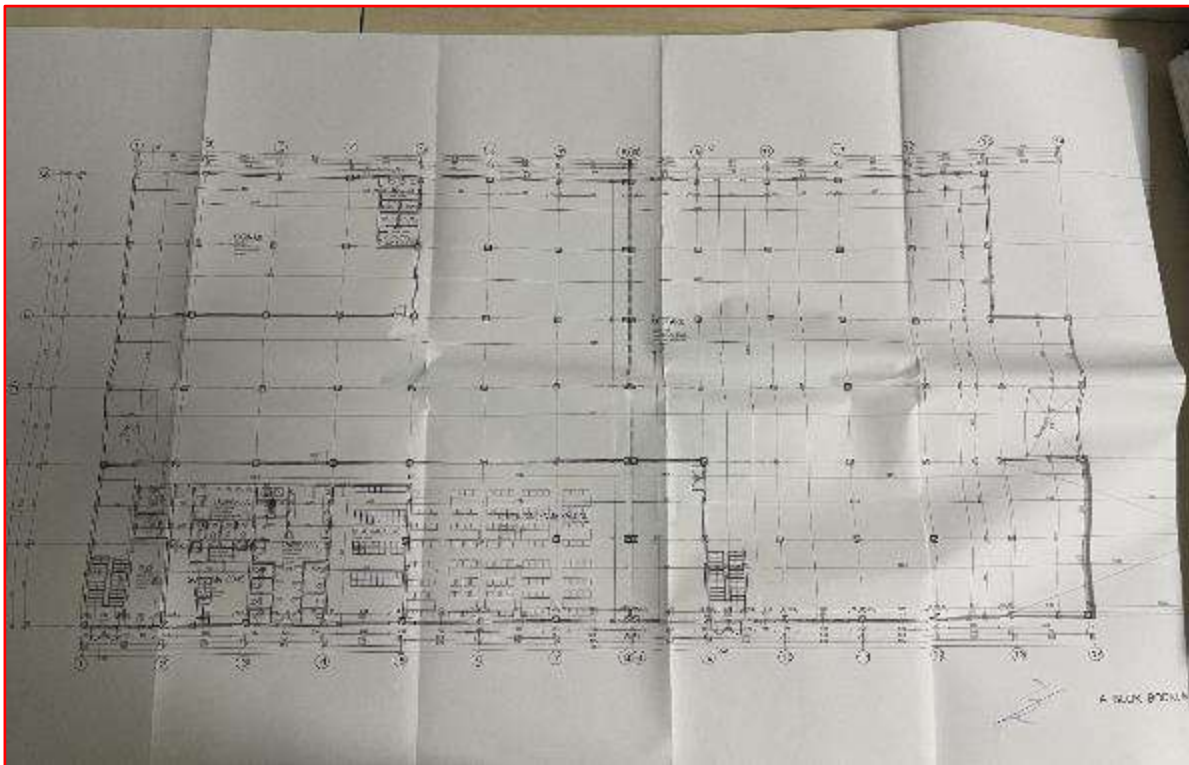
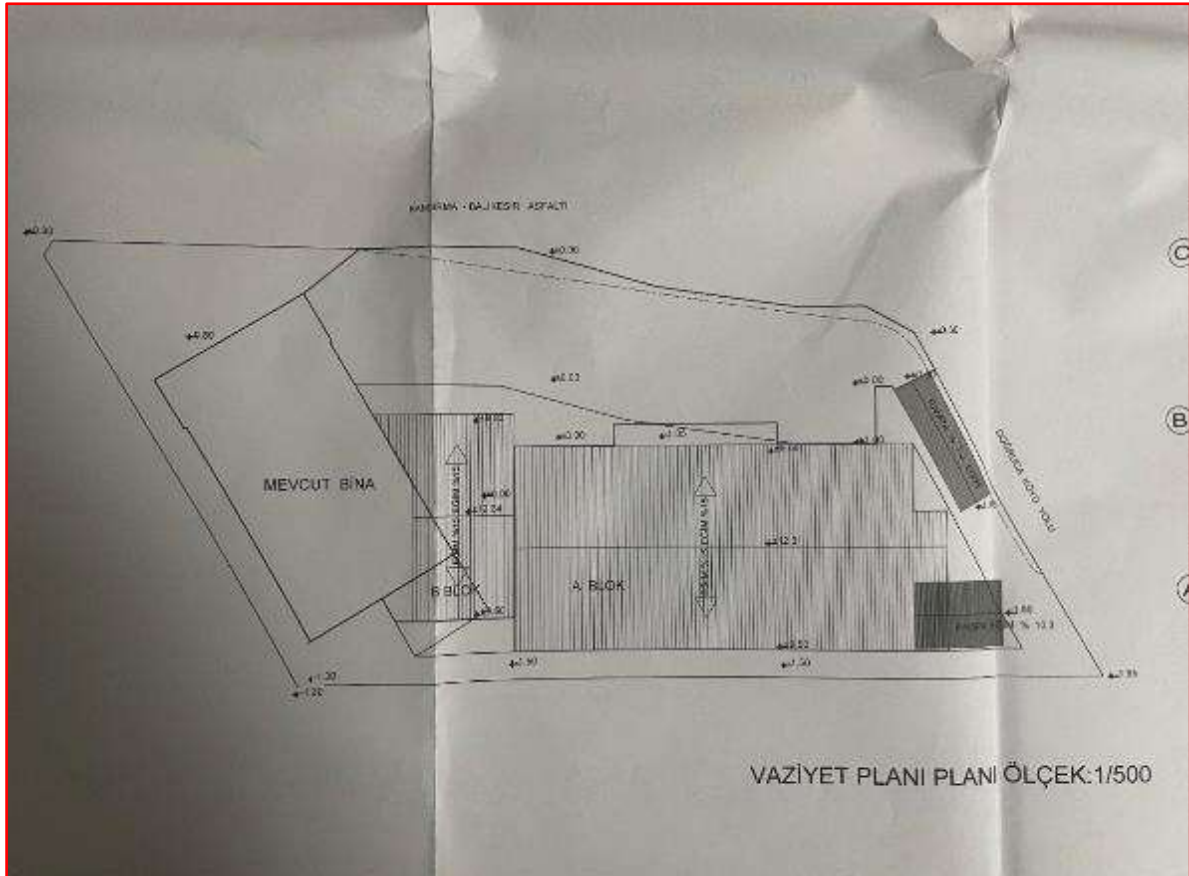
MİMARİ PROJE	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	BURO NO	İMZA
BETONARME PROJE	Serfettin ENGUDAR	MİMAR	14449	10-043	
MAKİNA TES. PROJE					
ELEKT. TES. PROJE					

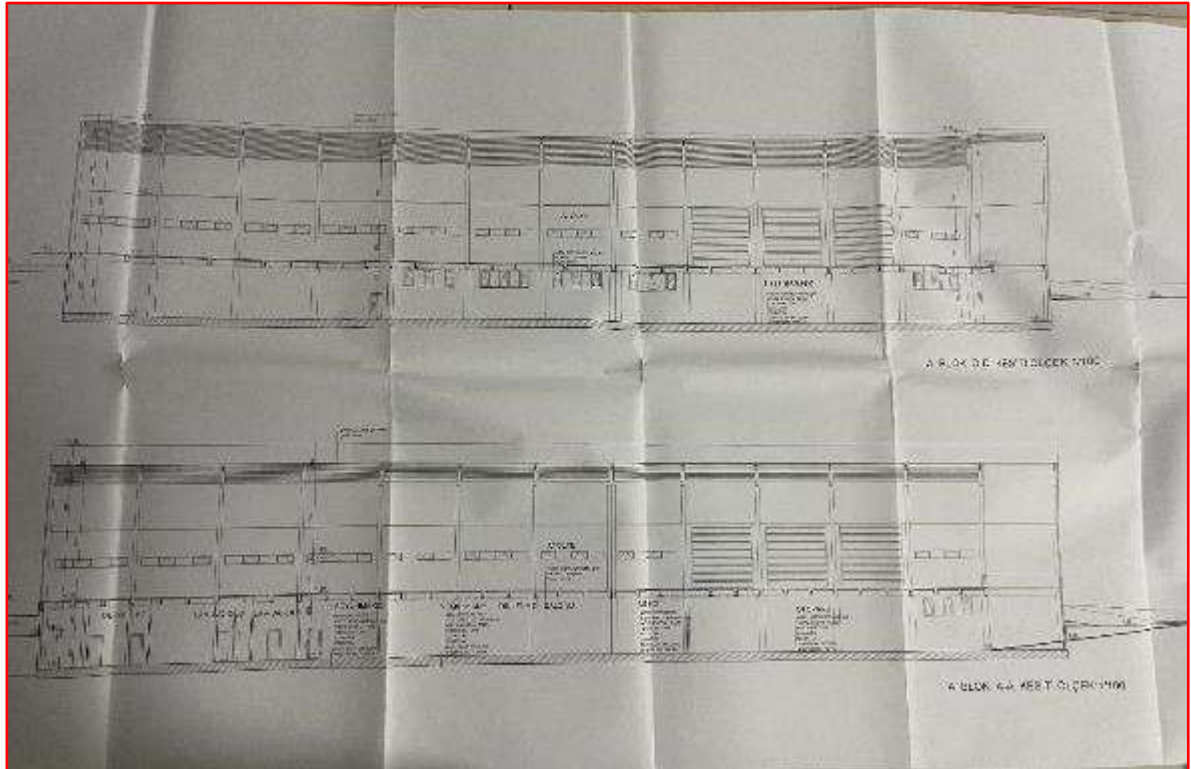
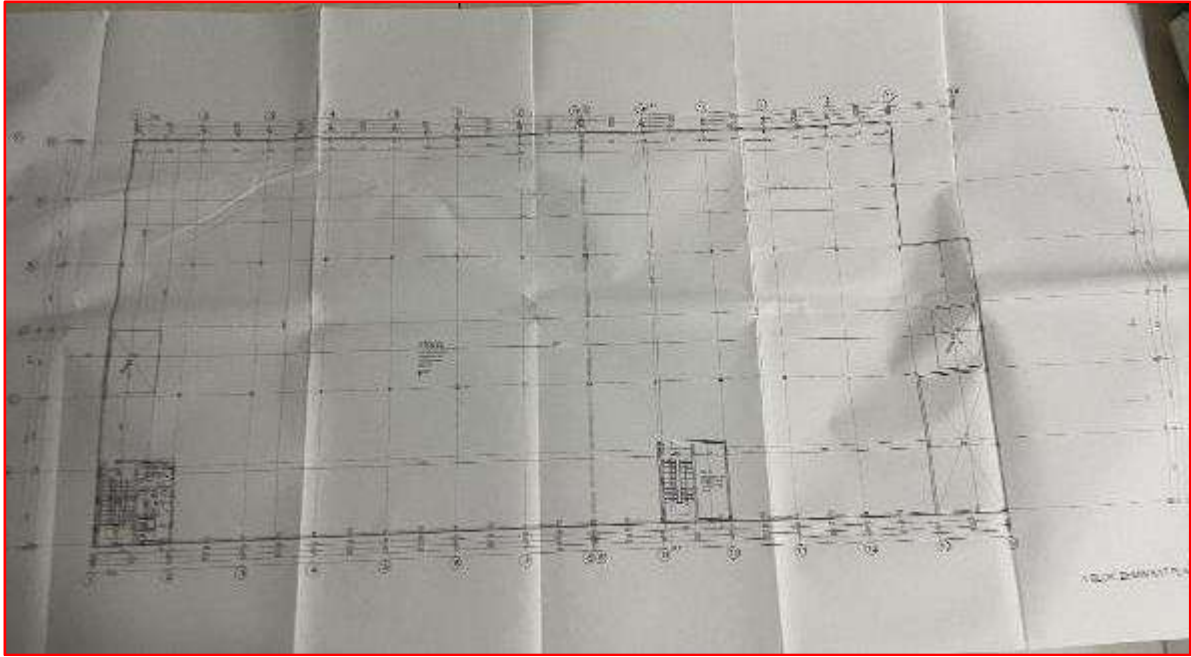
SANTİYE SEFİ				
--------------	--	--	--	--

YAPI BİLGİLERİ	TADİLAT PROJESİ
YAPININ CİNSİ	ALANI
ZEMİN EMNİYET GER.	ÇATI ARASI
BETON CİNSİ	1. NORMAL KAT
DEMİR CİNSİ	ZEMİN KAT
	BODRUM KAT
	TOPLAM KAT
	AMACI
	MESKEN
	MESKEN
	MESKEN
	ORT. ALAN

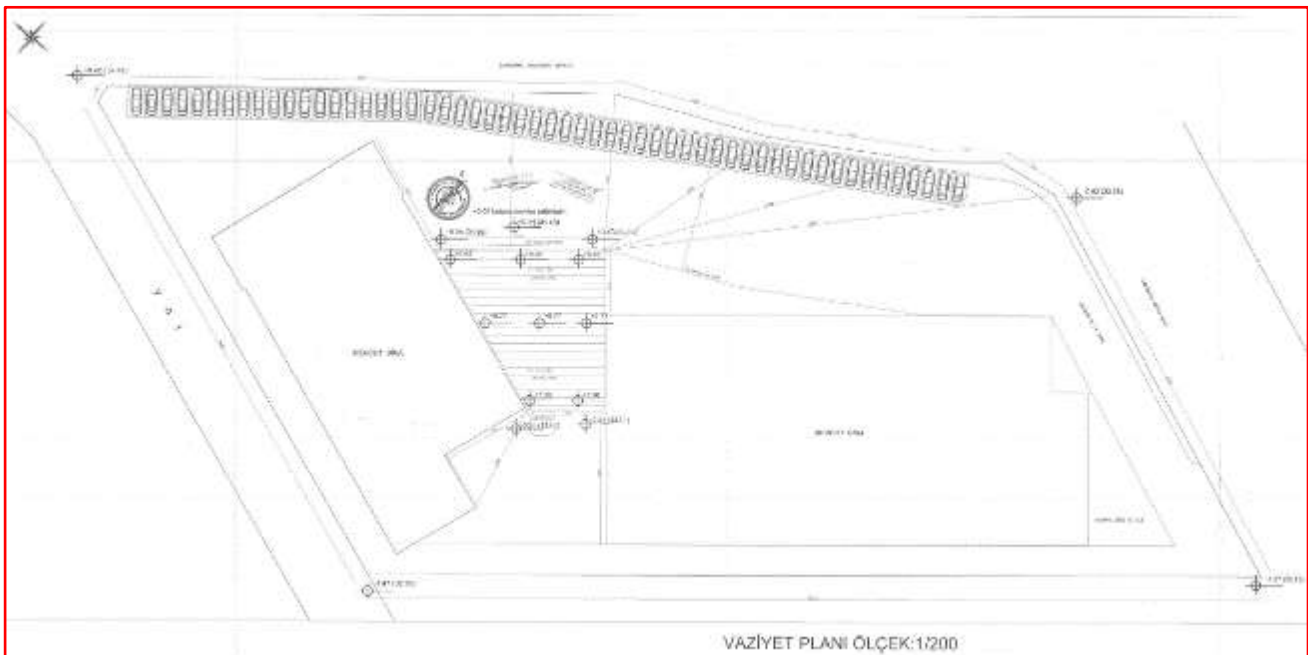
MİMARİ PROJESİ HAZIRLAYAN	DENETİM BÜROSU ONAYI
 Abdül AKTAŞ Proje Yetkilisi Bandırma VD 3350433296	 DEMİRKAYA YAPI DENETİM Adres: Bandırma Mah. Tıbbiye sok. No: 84/5 BANDIRMA Tel: 0 266 715 11 96 Fax: 0 266 715 11 97 E-posta: denetim@demirkaya.com.tr Bandırma VD 3350433296

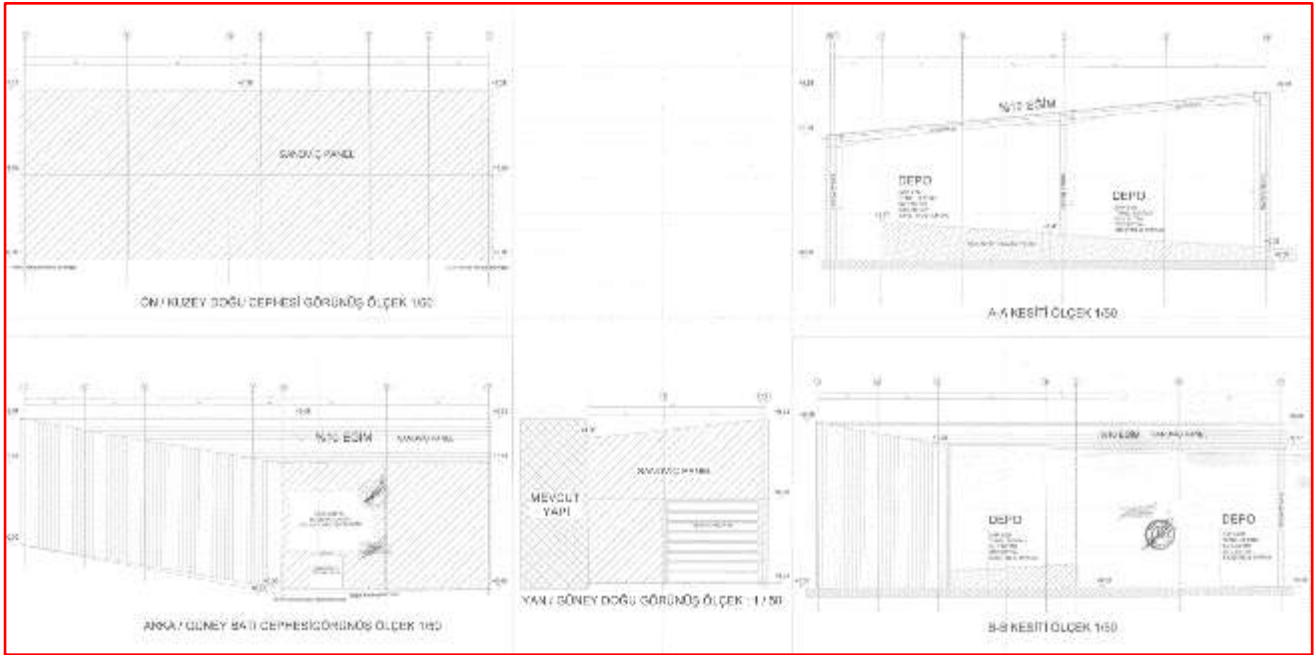
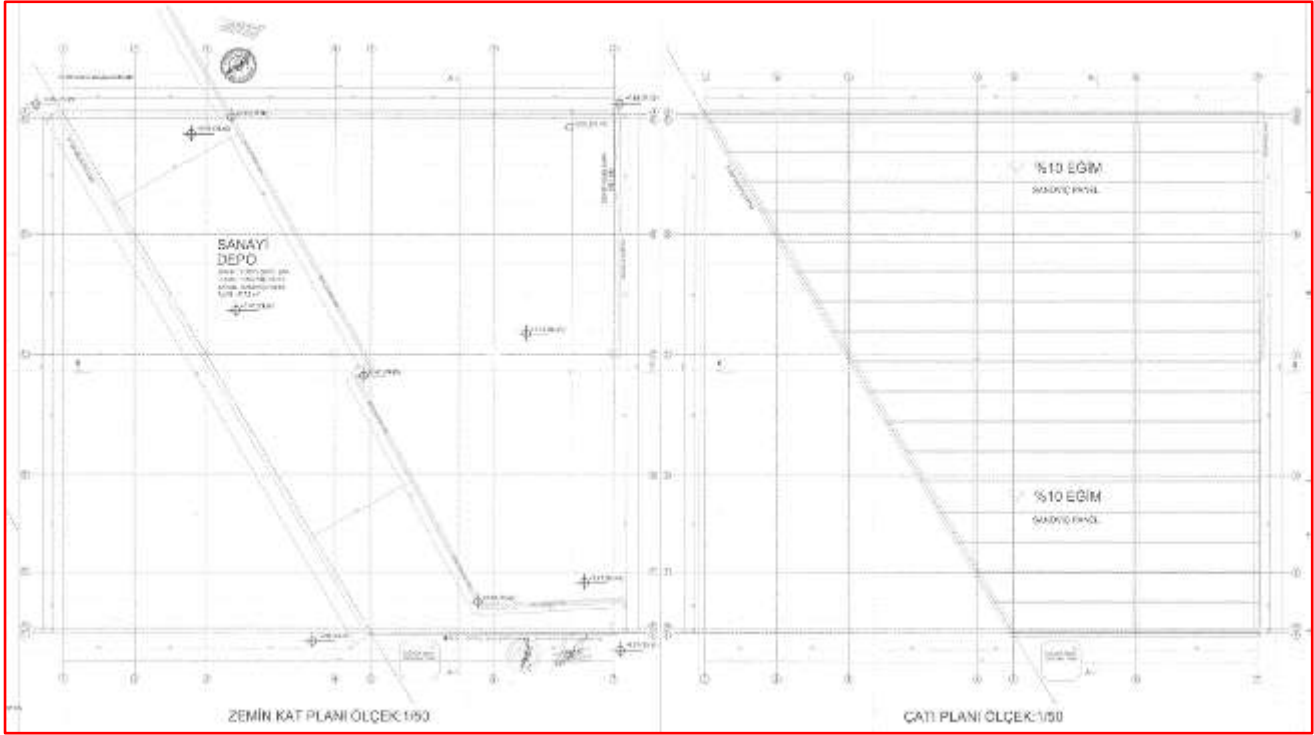
MİMARLAR ODASI BANDIRMA TEMSİLCİLİĞİ VİZESİ	BELEDİYE ONAYI
Bu mimarın 04.10.2013 288 Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir. TMMOB Mimarlar Odası BANDIRMA ŞUBESİ BANDIRMA ŞUBESİ BAŞKANI	04.10.2013 İmza: YILMAZ Mimar İnşaat Müh.

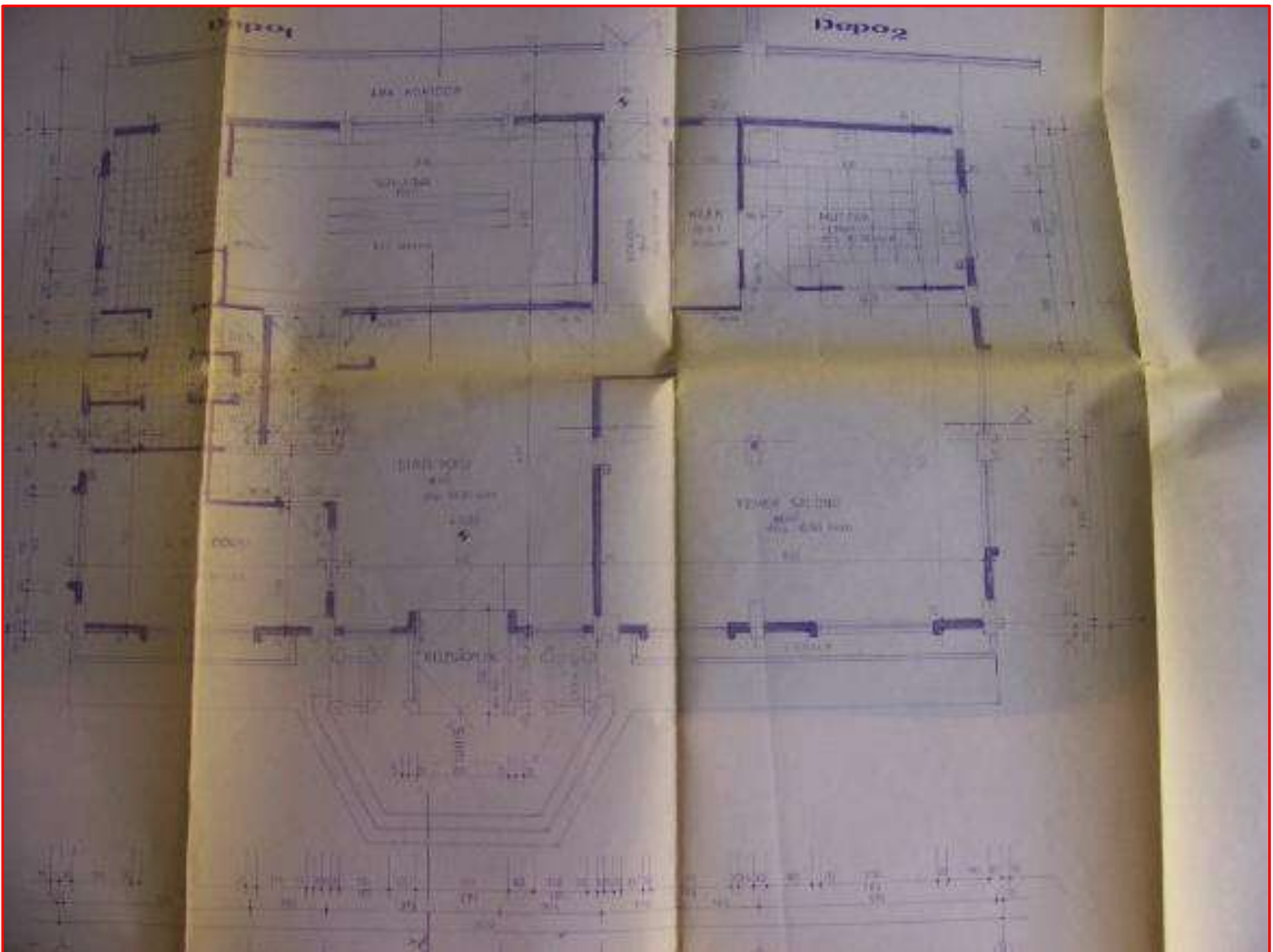
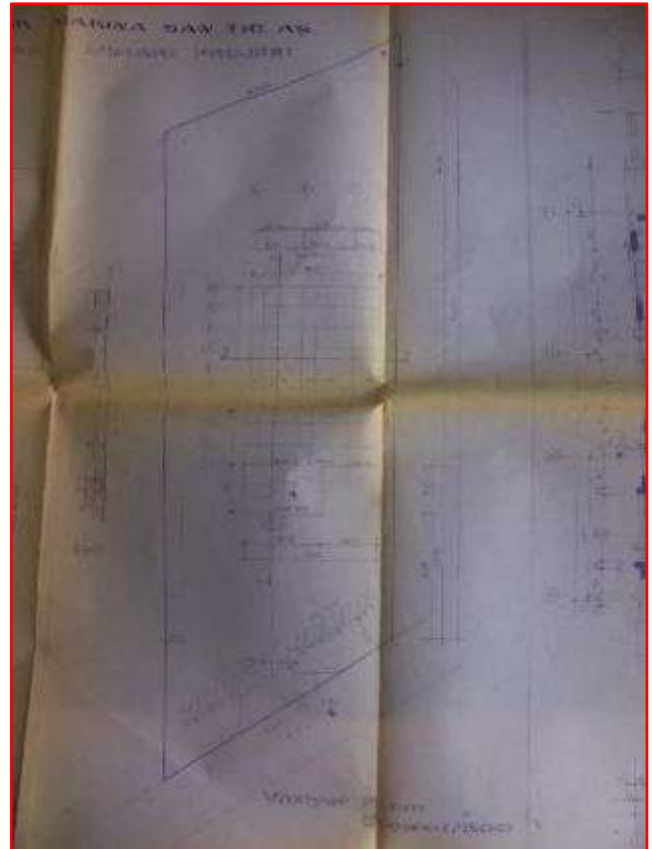


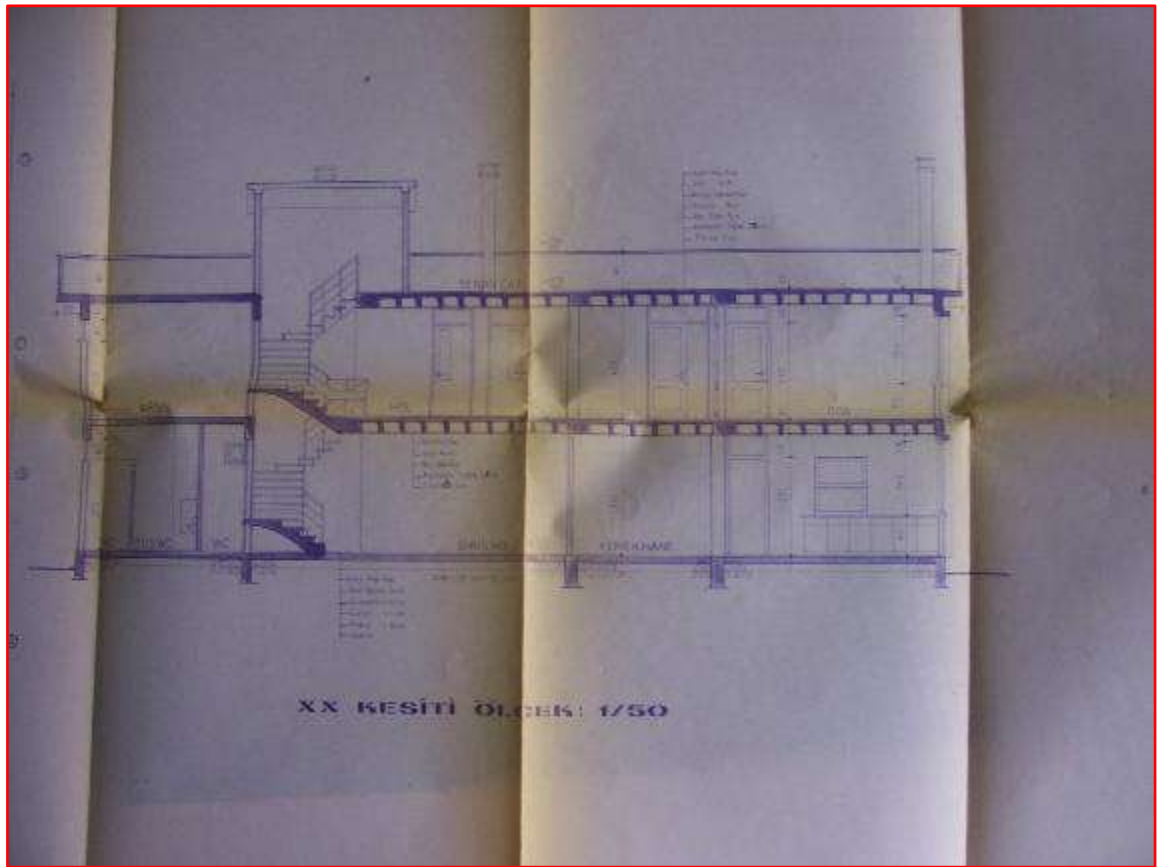
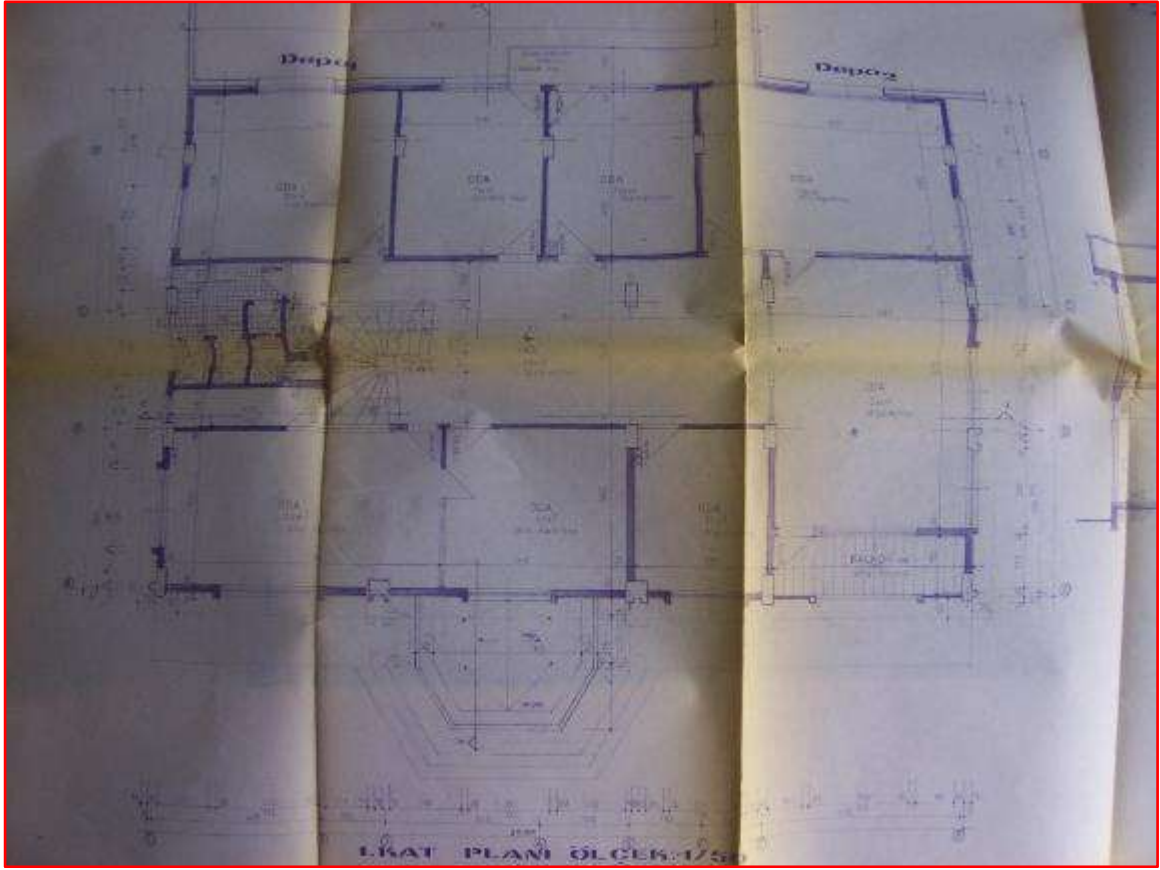


	SIMGE Mimarlık & Mühendislik Bürosu Serhatin ENGÜDAR & İ. Anı ENGÜDAR Mimar (TUT) Y.D. İnşaat Müh.	Çizimlerin hazırlanması Serhatin ENGÜDAR İnşaat Müh. (TUT) 050 333 33333333
SAHNEYAMA YOL 3300400286		
YAPI SAHESİNİN	AÇI BOYADI ADRESİ VERGİ DAİRESİNİN	SANCIL SANDIRMA AMBALAJ SAN VE TİC. A.Ş. BAĞIRNA
YAPI MÜTEAHHİDİNİN	AÇI BOYADI ADRESİ VERGİ DAİRESİNİN	SANCIL SANDIRMA AMBALAJ SAN VE TİC. A.Ş. BAĞIRNA
M	BAĞIRNA SAİTAS A.Ş. VE AT AMBALAJ FABRİKASI İNŞAAT PROJESİ	
YAPININ ADRESİ	BELGESİ BAĞIRNA	MAHALLE ÇEVRE KATTA ADA PARSEL 133 1
MİMARİ PROJE SEYİRHANE PROJE MAKINA TES. PROJE ELEKTRİK TES. PROJE	AÇI BOYADI İNŞAATIN ADRESİNİN	UNVANI COĞ. NO BÜRO NO WGA
SANTİYE SİFİ	TADİLAT PROJESİ ALANI AMACI MESKEN MESKEN MESKEN ORT. ALAN	
YAPININ ÇİZİMİ	ÇATI KAT 1. NORMAL KAT ZEMİN KAT ZEMİN ÜST KAT TOPRAK KAT	
ZEMİN EMNİYETİ GEREK	ZEMİN KAT ZEMİN ÜST KAT ÇATI KAT	
MİMARİ PROJEYİNİN DOKÜMANI	DENETİM BÜROSU ONAYI Serhatin ENGÜDAR İnşaat Müh. (TUT) 050 333 33333333	
MİMARLAR ODASI SANDIRMA TEŞKİLATI Kİ VİZİSİ	BÖLGELEME ONAYI Serhatin ENGÜDAR İnşaat Müh. (TUT) 050 333 33333333	

[illegible]







8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**

Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval

F. Çaprazoğlu

TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

İşletme Güvencesi Y. S. 1
TREN ISO/IEC 17021-1
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Ciert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ciert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ciert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şarbaşı İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 5000 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulfin.bddk.org.tr/ebyssozu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Palatyaklı Yolu 8. Kat No:156 06030 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929093, İnternet: <http://www.aden.org.tr>
Barlıoğlu Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3542606
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72088De-104e-45d9-ba19-ba-0440d4000
<http://deneyim.aden.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: **Deniz KALE ULUSALOĞLU**
BAŞUZMAN
ecir@spk.gov.tr

1/2

1

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018

No : 407853

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hüseyin Barış ALIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan





İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



- [adenderleme](#)
- [@adenderleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adenderleme](#)
- www.adenderleme.com