

LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / MANİSA / TURGUTLU / ÇEPNİDERE

Rapor No: 2022 SPM-BALAT 213

Rapor Tarihi: 19.01.2023

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.01.2023
RAPOR NUMARASI	2022 SPM-BALAT 213
İL / İLÇE / MAHALLE	MANİSA/TURUTLU/ÇEPNİDERE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	L19-A-04-A-1-C PAFTA 1722 ADA 5 PARSEL
ADRES	Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. CaddeNo:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	Parsel üzerinde A ve B Blok olmak üzere 2 fabrika binası bulunmaktadır.
ARSA ALANI	14.796,32 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	19.10.2021 tarih onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama Planı kapsamında Sanayi Alanında kalmakta olup KAKS: 1.00, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Pazar Değeri (KDV Hariç):	45.000.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	49.997.400,00.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler.....	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin 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	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	18
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	20
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	20
5.1.1	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	21
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	21
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	22
6.3	Maliyet Yaklaşımı	22
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	23
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	23
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	24
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	25
6.1	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	25
6.1.1	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	25
6.1.2	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Yasal Gerekerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	26

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	27
7.4.1	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	27
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	27
7.8.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.8.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	29
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31
9	RAPOR EKLERİ.....	32
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	32
9.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	34
9.3	Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri	37
9.4	İmar Durumu	55
9.5	Mimari Proje.....	56
9.6	Adres Kodu.....	62
9.7	Enerji Kimlik Belgesi	63
9.8	Parsel Sorgu.....	64
9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	65

9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	66
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	67
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	67

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	19.01.2023			
Değerleme Başlangıç Tarihi-Bitiş Tarihi	02.01.2023 – 18.01.2023			
Rapor Numarası	2022 SPM-BALAT-213			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	28.12.2021			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Nafia KARAMAN(SPK lisans no:403435/09.01.2015)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ(SPK lisans no: (400222/31.01.2005)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Raporla İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	02.03.2022	2022 SPM-BALAT-011	Ebru ÖZ Mimar (SPK lisans no:400222/31.01.2005)	16.290.000,00.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Konak Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Gümrük İş Merkezi No:38; Daire: 708 Konak –İZMİR posta adresinde konumlu BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.(**BERKA BALATA SANAYİ TİCARET A.Ş.**), için iki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Şirketin başlıca amaç ve konusu: 1988 tarihinde Türkiye’ de kurulmuş, balata üretimi ve ticareti yapan halka açık, çok ortaklı, Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi bir şirkettir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balatacılar Balatacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile konu Şirketin ortaklık yapısında yer alan Berka Balata Sanayi Ticaret A.Ş. kullanımındaki, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi 1722 Ada 5 Parselde konumlu “Arsa” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın **10.01.2022** tarihli piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapor konusu taşınmazlar için yapılan değerlendirme çalışmalarında değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, 1722 Ada 5 Parsel konumlu“Arsa” vasıflı taşınmazın **güncel** tarihli piyasa değerinin tespitine esas olarak düzenlenmiştir.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteri-den-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.

- Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. Cadde No:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA adresinde konumlandırılmıştır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için bölgede yer alan OSB Ticaret ve Sanayi Odası Bulvarı'nda güney istikametine doğru ilerlerken sola doğru OSB 1299. Caddeye doğru dönülür. OSB 1299. Caddeden OSB 1071. Caddesine devam edilir. Konu taşınmaz OSB 1071. Cadde üzerinde sol kolda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. Cadde No:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA posta adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu Turgutlu OSB; İzmir-Ankara E-96 karayolu üzerinde 2,5 Km cephesi bulunan Bölgemiz Turgutlu ilçe merkezine 7 Km, Manisa il merkezine 26 Km, İzmir limanına 45 Km, İzmir Adnan Menderes Hava Limanına 60 Km, İzmir – İstanbul otobanı bağlantı noktasına 3 Km, Turgutlu DDY İstasyonuna 4 Km mesafede olup ulaşım yönüyle yerli ve yabancı yatırım için tercih edilen merkezi bir konumdadır.

Taşınmazın bulunduğu Turgutlu OSB; 1996 yılında Turgutlu'ya 3 Km mesafede bulunan Çepnidere mevkiinde, kurulmuştur. OSB içerisinde gıda, makine, seramik ve yapı elemanları, metal işleme ambalaj malzemeleri, elektrik malzemeleri, sağlık ürünleri ve ağaç ürünleri gibi birçok sektörden firmalar yer almaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: MANİSA
İlçesi	: TURGUTLU
Mahallesi	:ÇEPİNDERE Mah.
Mevkii	:-
Pafta No	: L19-A-04-A-1-C
Ada No	: 1722
Parsel No	: 5
Alanı	: 14.796,32 m ²
Ana Gayr. Niteliği	:ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	:MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V (1/1)
Yevmiye No	: 9343
Cilt No	: 11
Sayfa No	: 1054
Tapu Tarihi	: 11.07.2011 – İmar (TSM)

Not: Taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet OSB uhdesinde görünmektedir. Müşteri ile yapılan görüşmede tahsis ve satın alma süreci ile ilgili ödemelerin tamamlandığı ancak iskanlı yapı alanı olarak OSB yönetmeliği şartları henüz sağlanmadığından mülkiyet devir işleminin henüz yapılmadığı bilgisi alınmıştır.Taşınmazın imar arşiv evraklarından yapılan incelemede parsel üzerindeki yapıların müşteri şirket adına olduğu tespit edilmiş olup bu doğrultuda taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

05.01.2023 tarih, 15:01 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde müştereken;

Teferruat Hanesinde:

-TEFERRUAT LİSTESİ 01.05.1995 TARİH 3033 YEVMİYE İLE 590 SAYFALI DOSYADA MEVCUTTUR. (Bila tarih ve 000 yevmiye no ile)

Beyanlar Hanesinde:

-4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez(30-05-2013 tarih ve 7598 yevmiye no ile)

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesinde yer alan Bu arsalar katılımcılar ve mirasçılar tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez (03-02-2016 tarih ve 1585 yevmiye no ile)

İpotekler Hanesinde:

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 750000000000.00 ETL ile 1.dereceden ipoteklidir. (14-06-2004-4086)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde parsel üzerinde bulunan Diğer(Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB’de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB’den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabileceği, OSB’nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB’nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB’den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Turgutlu OSB Yönetiminde, Tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazların son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı, hukuki durumunda bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Turgutlu OSB Yönetiminde yapılan incelemede rapora konu Çepnidere Mahallesi, L19-A-04-A-1-C pafta, 1722 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 14.796,32 m² yüzölçümlü “Arsa “ nitelikli ana taşınmaz 19.10.2021 tarih onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama Planı kapsamında Sanayi Alanında kalmakta olup KAKS: 1.00, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Arşivi’nde yapılan incelemede 04.03.2021 tarihli A Blok tadilat projesi, 04.03.2021 tarihli B Blok mimari projesi ve çeşitli ruhsat ve yapı kullanmaz izin belgesi olduğu tespit edilmiş olup, konu evraklar aşağıda liste halinde verilmiştir.

Sıra	Belge Türü	Bina	Blok	Ada	Parsel	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No.	Yapı Alanı
1	Yapı Ruhsatı	Sanayi Binaları-Ortak Alanlar	-	1722	5	Yeni Yapı	16.02.2012	73	2.818,00 m ²
2	Yapı Ruhsatı	Sanayi Binaları-Ortak Alanlar	-	1722	5	Diğer	31.01.2013	84	2.818,00 m ²
3	Yapı Ruhsatı	Sanayi	-	1722	5	Yeniden	25.05.2015	159	5.088,00 m ²
4	Yapı Ruhsatı	Sanayi	-	1722	5	Yenileme	29.12.2015	188	5.088,00 m ²
5	Yapı Ruhsatı	Fabrika	-	1722	5	Yeniden	17.07.2019	188	5.088,00 m ²
6	Yapı Ruhsatı	Sanayi	B	1722	5	Yeni Yapı	5.03.2021	335	1.835,00 m ²
7	Yapı Ruhsatı	Fabrika	A	1722	5	Tadilat	11.03.2021	336	2.818,00 m ²
8	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Fabrika	A	1722	5	Tadilat	13.05.2021	168	2.818,00 m ²
9	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Fabrika	B	1722	5	Tadilat	19.12.2022	190	1.835,00 m ²

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili, Turgutlu OSB Müdürlüğü’nde görevli memurlardan sözlü olarak edinilen bilgilere göre taşınmaz için herhangi bir durdurma, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Turgutlu OSB Müdürlüğü’nde yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetimi; 4690501875 Vergi Kimlik Numaralı İçen-Megüna Denetim Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmüştür.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaza ait BEP TR belge türünde Y2445A214EAD3 belge no.lu B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Turgutlu OSB Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazı ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3.6'dalistelenmiş olup taşınmazın genel olarak ruhsat ve projeye uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacasında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evirildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)1, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2021 sayısını "Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları" başlığı ile yayımlanan

sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF’nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8’den yüzde 9’a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3’te sabit tutulmuştur. Türkiye’de ortalama enflasyonun ise 2021’de yüzde 17 ve 2022’de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021’de yüzde 12,2, 2022’de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu

konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

- Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla 'gayrimenkule dayalı menkul kıymetler' çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.
- Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birliklikleri önem kazanacaktır.
- Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.
- Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2021 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,1	24,6
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9	25,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0	76,6
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5	75,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067	62.348
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595	310.325
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69	4,01
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89	22,04
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51	3,78
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16	22,77
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13	1,94
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75	8,45
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119	6,8088	8,5967
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0267	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569	7,6624	10,3712
Toplam İhracat (Milyon \$)	Haziran	13.555	12.606	13.466	13.672	13.657	11.635	13.460	19.775
	Ocak-Haziran	84.421	77.140	74.916	80.764	86.600	88.364	75.059	104.945
Toplam İthalat (Milyon \$)	Haziran	21.554	18.735	19.867	19.570	19.543	15.064	16.318	22.628
	Ocak-Haziran	124.714	110.181	101.950	110.577	128.254	102.152	98.952	126.111
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	210.481	237.465	275.001	299.200	353.601	402.984	455.411	630.821
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168.095	194.670	216.553	246.071	294.820	307.743	335.948	496.940
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213.857	236.661	273.852	324.435	399.691	481.567	564.862	663.360
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.375	804	1.149	-25.235	-46.091	-78.583	-109.450	-32.540
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.032	1.135	1.703	-19.372	-45.299	-80.805	-105.708	-13.330
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	81.527	96.033	116.872	130.137	146.787	141.322	221.057	213.901
M2 (Milyon TL.)	Haziran	944.784	1.128.000	1.272.179	1.505.781	1.807.877	2.160.947	3.012.657	3.778.156
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.060.902	1.318.779	1.472.426	1.809.726	2.196.228	2.341.380	3.005.932	3.601.662
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	111.864	100.757	101.684	90.193	75.549	73.474	47.277	57.162
Borsa İstanbul	Haziran	785	822	768	1.004	965	965	1.165	1.356

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler MANİSA İLİ

Yüz Ölçümü:13.339 km²

Nüfus:1.440.611(2019 yılı)

İl Trafik No: 45

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



Coğrafya:

Manisa’da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu-kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır. Bunlardan Gediz ovası Manisa ilinin Ege Bölümünü boydan boya yarmakta, Akhisar ve Alaşehir kollarıyla da İç Batı Anadolu’nun il sınırları içindeki kenarı boyunca uzanmaktadır. Bu kenarın doğusunda ise il toraklarının önemli bir kısmını oluşturan Kula- Gördes platosu yer almaktadır. Ege denizine dikey olarak uzanan dağ sıraları arasındaki il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yeryüzü şekli vardır. Bunlardan ilki dağlık ve sarp alanlar, ikincisi tepelik ve dalgalı kesimler, üçüncüsü de taban topraklar ve düzlüklerdir. Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan İç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa’da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

İklim:

Manisa’da Akdeniz iklimi ile beraber İç Anadolu’nun karasal iklim özellikleri hakimdir. Ovalar ve ovaları çevreleyen vadilerde karasal nitelikli Akdeniz iklimi görülürken, yüksek dağlık bölgeler ve platolar ile kuzey ve kuzeydoğusundaki dağlar ve platolarda iç anadolunun karasal nitelikli ikliminin etkileri görülür.

Manisa ovalarına hâkim olan iklim, Akdeniz kara iklim tipi olarak da adlandırılır. Yaz aylarında sıcaklık yükselirken yağışlar kış aylarında yoğunlaşır. Ovaların çevresindeki dağlar deniz etkisini kesecek kadar yüksek olmadığından ve denize dik konumlarından dolayı denizin etkisi batıdan doğu doğru azalan ölçüde hissedilir. Ovalık kesimlerin ikliminde denize yakınlık nedeniyle yumuşama söz konusudur. Ancak Manisa şehri Manisa dağının etkisi altındadır. Dağın şehre bakan çıplak ve sarp yüzü yazın yanıcı, kışın dondurucu bir etki yapmaktadır.

Yaz ayları oldukça sıcak geçer. Manisa merkezde yılda ortalama olarak 162 gün yaz günü olarak tespit edilmiştir. Sıcaklığın sıfırın altına düştüğü yıllık ortalama gün sayısı 26 dır. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C dir.

Batı Anadolu bölgesi, Akdeniz iklim tipinin yağış özelliklerini taşır. Yağışlar genellikle kış aylarında görülürken, yazlar kurak geçer. Yıllık ortalama 82 günü yağışlı geçmektedir. Ortalama yağış miktarı 713.6 kg'dır. İl topraklarında yükselti ve yeryüzü şekillerine bağlı olarak iklim şartları değişiklik gösterdiğinden ovalar vadilerde ender görülen kar yağışı dağlık ve yüksek kesimlerde daha fazla gerçekleşmektedir.

Ulaşım:

İzmir’in en önemli hinterlandı olan Manisa, kara ve demiryolu bağlantıları ile ulaşımını sağlamaktadır. Toplam 1092 km il (512 km) ve karayolu (580 km) vardır. İzmir- İstanbul karayolu, Kum Çayı vadisi boyunca güneybatı-kuzeydoğu istikameti boyunca Manisa yerleşim merkezi ile Kenan Evren Sanayi Sitesi boyunca şehrin kenarından geçer. İzmir-Ankara E 23 Karayolu il sınırları içinden doğu-batı yönünde Turgutlu, Ahmetli, Salihli, Kula ilçelerinden geçer. Ayrıca Alaşehir-Sarıgöl ilçeleri bağlantısı ile Denizli’ye, Salihli-Demirci karayolu ile Kütahya’ya, Akhisar-Bergama, Manisa, Menemen bağlantılarıyla Çanakkale illerine ulaşmaktadır.

Demiryolu ulaşımında Manisa önemli bir kavşak noktasıdır. Bandırma-Balıkesir demiryolu ile Uşak-Manisa demiryolu il merkezinde birleşirler. Bu yollardan Bandırma bağlantısı ile feribot bağlantı sağlanarak İstanbul’a ulaşılmaktadır. Balıkesir üzerinden ise Kütahya, Eskişehir, Ankara demiryolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Günlük olarak Manisa'dan Ankara'ya geçen Mavi Tren, İzmir Ekspresi, Eskişehir'e Ege Ekspresi, Bandırma'ya Marmara Ekspresi ve Uşak'a Uşak Ekspres seferleri bulunmaktadır. Ayrıca Diyarbakır'a kadar giden posta treni de Manisa'dan geçmektedir.

Hava yolunu kullanmak isteyenler için İzmir Adnan Menderes Hava Limanı idealdir.

Karayolu: Otobüs Terminali, kent merkezine 600 - 700 m. uzaklıktadır.

Demiryolu: Tren İstasyonu, kent merkezine 600 - 700 m. uzaklıktadır. Manisa-Ankara, Manisa-İzmir, Manisa-Bandırma demiryolu bağlantıları mevcuttur.

Ekonomi ve Sanayi :

Manisa ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 63,4 Milyar TL ile ülkenin on birinci büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 44.631 TL ile on dördüncü sırada yer almaktadır. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre Manisa, elde ettiği 0,496 puanla otuz dokuzuncu sırada yer aldı.

Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına olan yakınlığından dolayı pek çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu nedenle Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, E.C.A., Eczacıbaşı, Ülker, Keskinoglu, Ferrero gibi birçok marka ve firma, Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesi'nin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.



5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi'nde **1722 ada 5 parselde** bulunan 'Arsa' vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmaz olup 14796,32 m² alana sahiptir. Parsel doğu cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açıktır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak amorf şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda balata fabrikası olarak kullanılmaktadır. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır.

Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklük ve yapı özelliklerinde inşa edilmiş yapıların olduğu tespit edilmiştir. Yapı alanları dışında kalan alanların bir kısmı beton zemin bir kısmı doğal zemin olarak bulunmaktadır. Taşınmazda elektrik, şehir suyu, jeneratör, hidrofor, 24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Yapılar klima ile ısıtılmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar özellikleriyle birlikte aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

A Blok Fabrika Binası: 2/C sınıfında, ayırık nizamda, prefabrik yapı sisteminde, iki katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş 1 adet binadan oluşmaktadır. Toplam 2.818,00 m² alanlı olup bodrum

kat 718 m² alan üzerine otopark ve sığınak mahallinden, zemin kat 2100 m² alan üzerine fabrika mahallinden oluşmaktadır. Zeminler şap betonu olup sandviç panel çatısı mevcuttur.

B Blok Fabrika Binası: 2/C sınıfında, ayrık nizamda, prefabrik yapı sisteminde, tek katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş 1 adet binadan oluşmaktadır. Toplam 1835 m² alan üzerine fabrika mahallinden oluşmaktadır. Zeminler şap betonu olup sandviç panel çatısı mevcuttur.

5.1.1 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz “Arsa” vasfı ile tapuda kayıtlı olup, Balata Fabrikası Tesisi olarak faaliyet sürdürmektedir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan yapıların mimari projeye göre genel olarak uyumlu oldukları görülmüştür.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye gidilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımaönemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; konu taşınmazlara benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş,

bölge emlak temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın Turgutlu OSB içinde yer almaları
- Taşınmazın bakımlı olması
- Fabrika binasının halihazırda işler vaziyette bulunması
- Taşınmazın iskânlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmesi
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Bölgeden temin edilen emsal verilerin incelenmesi, bölge emlak temsilcileri ve idarelerden edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Emsal – 1 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 11.500 m ² alanlı, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (3.043,00 TL/m²) Merkez Emlak Gayrimenkul Tel: 0507 311 42 32
-------------------------------------	---

Emsal – 2 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 30.000 m ² alanlı, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 90.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (3.000.00 TL/m²) Ran Emlak Tel: 0532 427 64 08
Emsal – 3 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turgutlu OSB içerisinde yer alan, 18.800 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 48.880.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (2.600 TL/m²) Rotam Gayrimenkul Tel: 05339272141
Emsal – 4 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turgutlu OSB içerisinde yer alan, 18.000 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 46.800.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (2.600 TL/m²) Rotam Gayrimenkul Tel: 0533 927 21 41
Emsal – 5 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 7.300 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (3.013 TL/m²) Toklioğlu Gayrimenkul Tel: 05325827883

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olması gibi özelliklerine dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazların bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip 18. madde uygulaması yapılmamış satılık emsal verilerin olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal veriler değerlendirme konusu taşınmazların özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal şerefiyelendirmesinde kullanılan değişkenler ve şerefiyelendirme tabloları aşağıda verilmiştir. Ayrıca parsel bazında birim değerleri de hesaplanarak aşağıdaki tablolar da sunulmuştur. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, imar durumu belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz	-	-	-	-	OSB	14.796,32 m ²	Sanayi Alanı	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	35.000.000,00 TL	3.043,48 TL	Var	2.739,13 TL	OSB Dışı	11.500,00 m ²	Sanayi Alanı	2.328,26 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-10%				0%
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	90.000.000,00 TL	3.000,00 TL	Var	2.550,00 TL	OSB Dışı	30.000,00 m ²	Sanayi Alanı	2.422,50 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		10%				0%
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	48.880.000,00 TL	2.600,00 TL	Var	2.470,00 TL	OSB İçi	18.800,00 m ²	Sanayi Alanı	1.852,50 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-10%				0%
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	46.800.000,00 TL	2.600,00 TL	Var	2.470,00 TL	OSB İçi	18.000,00 m ²	Sanayi Alanı	1.852,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%				-10%	0%
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	22.000.000,00 TL	3.013,70 TL	Var	2.712,33 TL	OSB Dışı	7.300,00 m ²	Sanayi Alanı	2.034,25 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		10%			
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ								2.098,00 TL
YUVARLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ								2.100,00 TL

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

1722 ada 5 parsel de genel özellikleri ve açıklamaları verilen emsaller ile ilgili üstte verilen emsal analiz tablosu hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama arsa birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas arsa birim değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazların cadde cepheli olması üzerinde yapı yer alması ve mevcut durum özellikleri itibari ile arsa birim değeri **2.100,00.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Üstte verilen analizler doğrultusunda taşınmazın arsa/arazi değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI							
Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Taşınmazın Niteliği	Birim Değeri	Toplam Değeri (KDV HARİÇ)	Toplam Değeri (KDV DAHİL)
Çepnidere	1722	5	14796.32 m ²	Arsa	2,100.00 TL/m ²	31,072,272.00 TL	33,558,053.76 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER						31,070,000.00 TL	33,560,000.00 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER						31,070,000.00 TL	33,560,000.00 TL

6.1 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazdan 91 ada 8 parsel üzerinde mermer fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

6.1.1 Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. OSB içerisinde satılık arsa ve fabrika emsali bulunamamış olup, Manisa İli içerisinde satılık fabrika ve OSB’ ye yakın konumda yer alan satılık arsalar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.1.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve taşınmazların yakın çevresindeki emsal veriler incelendiğinde taşınmazlar ile birebir özellik gösteren emsal veriye

ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazların piyasa değer tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Değerleme Yöntemi Kullanılmıştır.

Taşınmazların değerlendirme çalışması maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır. Konu yöntemde arsa değerleri, yukarıda pazar yaklaşımına göre ulaşılan arsa değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Eylül 2022 tarih ve 31952 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Yapı yaklaşık birim maliyetleri Eylül 2022 tarihinde açıklanmıştır. Ayrıca yapı değerlerine Harici ve Müteferrik Maliyetler (İstinat duvarı, bahçe duvarları, zemin saha betonu, peyzaj, aydınlatma vb. maliyetler) de eklenmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI					
Taşınmaz	Alan	Hisse	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
A Blok	2,818.00 m ²	1/1	2,685.00 TL/m ²	7,566,330.00 TL	7,565,000.00 TL
B Blok	1,835.00 m ²	1/1	2,685.00 TL/m ²	4,926,975.00 TL	4,925,000.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Taşınabilir Yapılar, Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)					1,440,000.00 TL
Toplam Değer					13,930,000.00 TL

Arsa+Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri 45,000,000.00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespit çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar yaklaşımında kullanılan birim değere ulaşmak için bölgeden temin edilen emsal verilerden yararlanılmıştır. Taşınmaz tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Parsel üzerinde mermer fabrikası tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.6 maddesinde verilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsat ve mimari projeye göre genel olarak uyumlu oldukları görülmüştür.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

13.01.2022 tarih, 10:38 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım-satım kısıtlayıcı etken bulunmamaktadır.

7.4.1 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde parsel üzerinde bulunan Diğer(Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB’de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB’den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabileceği, OSB’nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB’nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB’den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

-Hazar, Karaman, İstanbul Anadolu Vergi Daireleri lehine İcrai haczi bulunmakta olup konu şerh taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan niteliktedir.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel üzerinde halihazırda Balata Fabrikası tesisi bulunmakta olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

7.8.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış

ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.”, r bendinde yer alan-“(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarakiskanlı yapıların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.8.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” –4. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”, (c) bendinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarakiskanlı yapıların Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.Ekspertize konu gayrimenkul Manisa İli'nin Turgutlu İlçesinde, Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz sanayi alanı imarlıdır. Değerleme konusu taşınmazdan 1722 ada 5 parsel üzerinde balata fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, 1722 Ada 5 Numaralı Parselde "Arsa" vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **45.000.000,00.-TL (KırkBeşMilyon Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Taşınmazın mevcut durumu, imar özellikleri, değerleri itibariyle kısıtlı bir alıcı portföyüne hitap edebilecekleri kanaatine varılmış olup, satış kabiliyetleri "ALICISI AZ" olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	45.000.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	49.997.400,00.-TL			
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor toplam 65 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

09.01.2023 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.7538	18.7876
Euro	20.0269	20.0630

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-BALAT-213

Rapor Tarihi: 19.01.2023

Hazırlanan Kurum: BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-BALAT-213

Rapor Tarihi: 19.01.2023

Hazırlanan Kurum: BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 5-1-2023-15:01

webtopu
Tapunun Kısayolu

Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
024323005508	20230105-1537-F01870	550

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1722/5
Taşınmaz Kimlik No:	52121538	AT Yüzölçüm(m2):	14796.32
İl/ilçe:	MANİSA/TURGUTLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turgutlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEPNİDERE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1054	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
149848	TEFERRUAT LİSTESİ 01.05.1995 TARİH 3033 YEVMİYE İLE 590 SAYFALI DOSYADA MEVCUTTUR.	TEFERRUAT LİSTESİ 01.05.1995 TARİH 3033 YEVMİYE İLE 590 SAYFALI DOSYADA	1	0 Eski Türk Lirası	-

1 / 4

		MEVCUTTUR.			
--	--	------------	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
147193378	(SN:8103491) MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	14796.32	14796.32	İmar (TSM) 11-07-2011 9343	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN		Turgutlu - 30-05-2013 13:55 - 7598	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesinde yer alan Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN		Turgutlu - 03-02-2016 12:00 - 1585	

2 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	750000000000.00 ETL	7	1/0	FBK	Turgutlu - 14-06-2004 00:00 - 4086

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Turgutlu - ÇEPNİDERE Mah. - (Aktif) - 1722 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8103491) MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	750000000000 .00 ETL	Turgutlu - 14-06-2004 00:00 - 4086	-

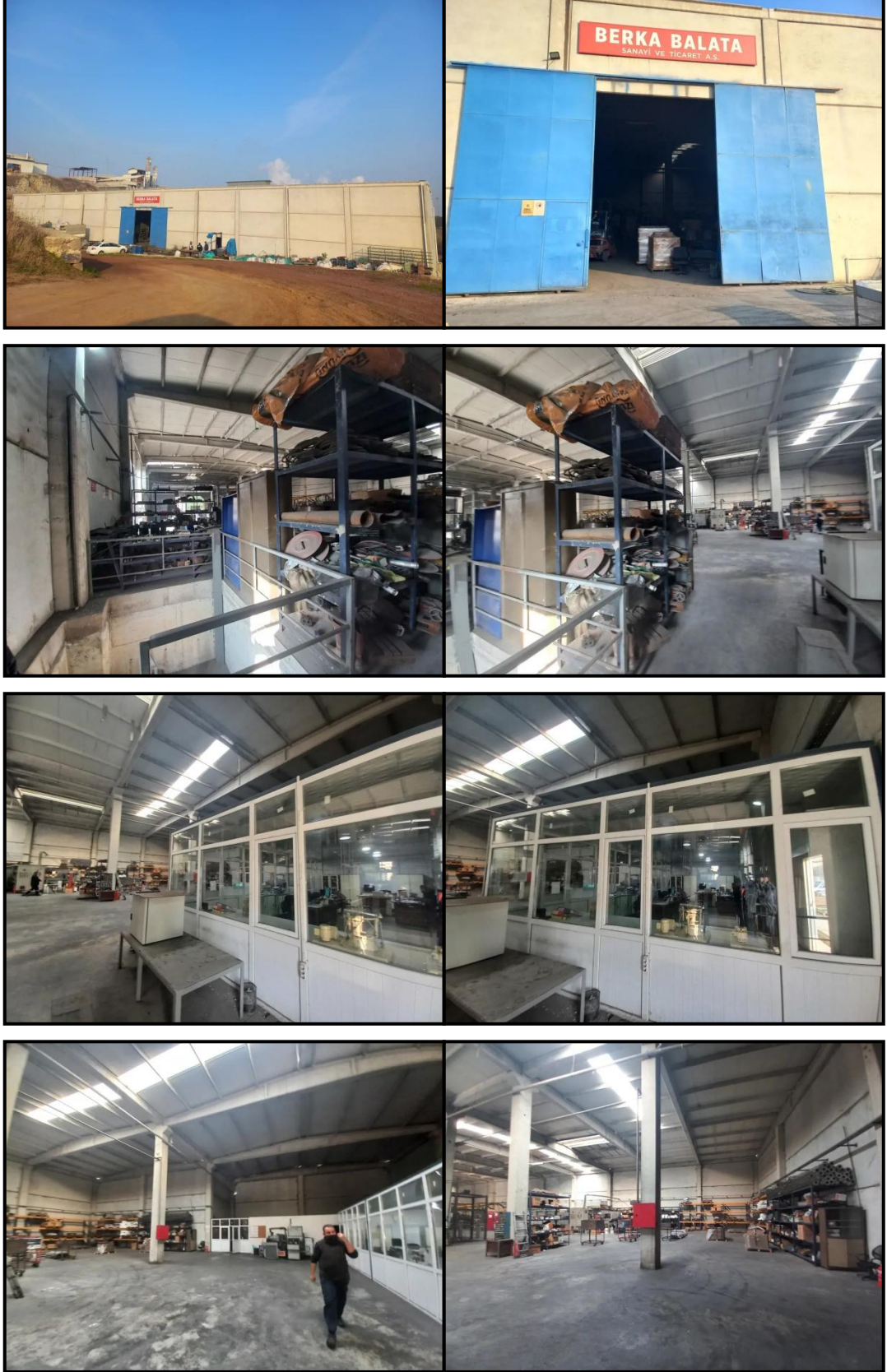
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

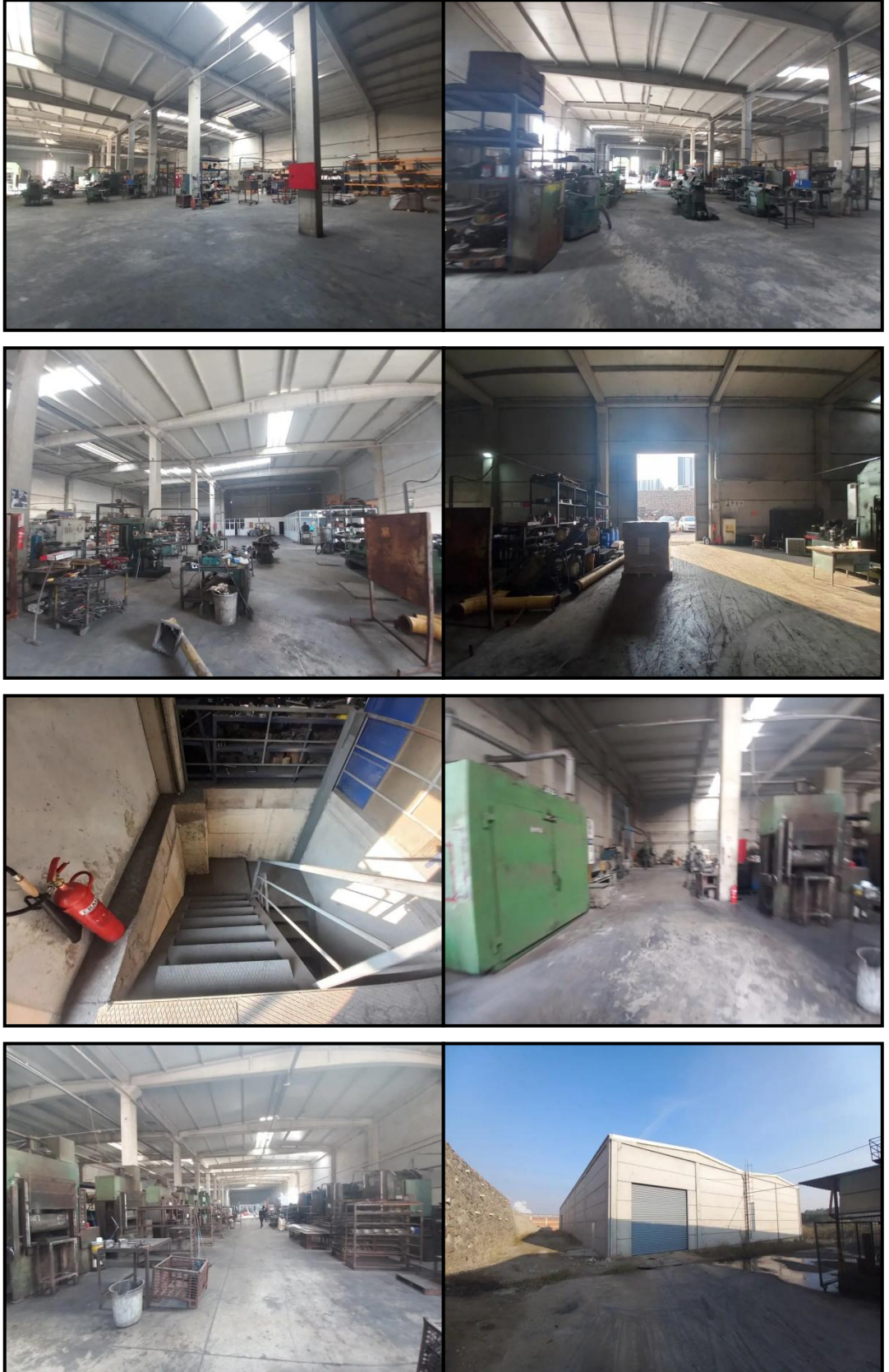
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xyUg7Pmkyzc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







Yapı Denetimi					
18 Adres	19 Adres	20 Adres	21 Adres	22 Adres	23 Adres
4 evre ve Sivilite Bakanlığından İzinli DAMLA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Altay Mah. Yedigöller Yolu No:9/A 1et&Fax:0 236 312 16 46 Turgutlu / MANİSA Turgutlu V.D.T.C. 269 041 0374 Yetki Belge No:1347					
Yapı Denetim Kuruluşu					
107 Kuruluşun adı DAMLA YAPI DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	108 Kuruluşun adı, soyadı, TC kimlik no MEHMET ERGİN 52916398290	109 Şişli kimlik no 2690410374	110 Adres ALTAY MAH. YEDİGÖLLER YOLU NO:9/A TURGUTLU MANİSA	111 İmza	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler					
107 Geçim Mühürü	108 Mühür Tarihi	109 Mühür No	110 Tutar(TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yapı-karar harcı	08.02.2012	1440 1840	850	111 Depo Mülkiyeti	112 Akad. mülkiyeti
2. Birim inşaat harcı	08.02.2012	1440 1840	850	113 Kaba inşaatın yapıldığı alanlar	
3. Diğerleri				114 Kaba inşaatın tamamı yapılmadığı alanlar	
4. Cezalar					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			850		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye gelinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115 Önceki inşaat ruhsatı alanın adı, soyadı, TC kimlik no, imza HANUR AKUR M. M. MURU 48201915044 16.02.2012		116 Kontrol edenin adı, soyadı, imzaları, TC kimlik no, imza tarihi GALİP DİĞEN İNŞAAT MÜH. BÖLGE MÜDÜRÜ 14114680982 16.02.2012		117 Önceki inşaat ruhsatı alanın adı, soyadı, TC kimlik no, imza tarihi M. İZZET HÜCE YÖNETİM KURULU BAŞKANI 48201915044 16.02.2012	
Başlama Tarihi İnceleme Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118 Adı, soyadı, imzaları, TC kimlik no, imza tarihi	119 Adı, soyadı, imzaları, TC kimlik no, imza tarihi	120 Adı, soyadı, imzaları, TC kimlik no, imza tarihi	121 Adı, soyadı, imzaları, TC kimlik no, imza tarihi	122 İnşaat ruhsatı tarihi	
Vizeler					
123 Vize adı	124 Kontrol tarihi	125 F. evre Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	126 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	127 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	128 Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Taprak					
2. Zemin açıklasyonu					
3. Temel					
4. Betonum					
5. Süzgeçler					
6. Kiri					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. İki yalıtım					
10. Kanalizasyon/Fosforit					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik tesisatı					
129. Diğer Hususlar					
ÖZB 10711 CACDEBİ 12 ÖZB KAPİ NUMARALI BİNAYIN A-12 KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM 1 ÖZ KAPİ) DÜZENLENEN YAPİ RUHSATINDA 4907 SAYILI ÖZB KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ HÜKÜMLERİ DEĞERLEĞİN 11.07.2011 TARİHLİ UYGULAMA TESCİLİNE GÖRE İŞLEM YAPILMIŞTIR.					

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum MANİSA TURGUTLU 1. JOSE				8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişim <input type="checkbox"/> 4. Eski bina <input type="checkbox"/> 13. Fesatçilik <input type="checkbox"/> 5. Kalınlama <input type="checkbox"/> 14. Makarık tesviye <input type="checkbox"/> 6. İnanç <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Depo <input type="checkbox"/> 16. İnanç değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tefilat <input type="checkbox"/> 17. İnatıl duvarı <input type="checkbox"/> 9. Döşer <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input checked="" type="checkbox"/> 19. Diğer (YAPIL DÜZENİN FİRMASINDAN DOLAYI YENİLEME)				9. Ruhsatın onay tarihi 31.01.2013		10. Ruhsat no 84		11. İlk ruhsat tarihi 16.02.2012		12. İkinci ruhsat no 73	
2. Ruhsat verilen yapının adresi 1. MANİSA İlçe TURGUTLU				13. İmar planı onay tarihi 02.02.2001				14. İmar durumu tarihi 17.03.2011		15. İmar durumu no 4B					
3. Ruhsatın veriliş amacı MANİSA TURGUTLU 1. (DŞB) Muhale: SELVİLİTEPEDE Meydan bulvarı cadde sokak köşke adı: DSB 1071 Cadde/Sokak tarifi kodu: 190 Site adı: Mülk adı: 12				17. Paralelasyon plan onay tarihi 15.02.2002				18. Paralel kullanım amacı SARAYI FESİHİ		19. Paralel alan(m ²) 14796.32					
3. Parça no: 4. Ada no: 172 5. Parsel no: 5 6. Blok no: 7. Bağımsız bölüm no:				20. Yapı inşaat belgesi veren kurum TURGUTLU İAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21. Yapı inşaat belgesi tarihi 11.07.2011		22. Yapı inşaat belgesi no 8341					
23. ÇED raporu onay tarihi 31.12.2010				24. Planların inşaatla başlama tarihi ./././20...		25. Planların inşaat bitişme tarihi ./././20...		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi ./././20...							
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin								
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. BERKAL BALATA SAN. VE TIC. AŞ 5546336542			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ERHAN MÜTEAHHİTLİK HAYVANCILIK GIDA İNŞAAT PETROL ÜRÜNLERİ SAN. TIC. LTD. ŞTİ. 4782357024				42. Adı soyadı, unvanı HASAN KARACAOVA								
28. Bağılı olduğu vergi dairesi adı KONAK			33. Öde sicil no 006871				43. TC kimlik no 4172875098								
29. Vergi kimlik no. 5546336542			34. Bağılı olduğu vergi dairesi adı TURGUTLU				35. Vergi kimlik no. 3590319058		44. Öde sicil no 8417						
30. Adres AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. NO:5/715 KONAK ÜMR			36. Sigorta sicil no 44125010111151304 513-11		37. Süreçleme tarihi 08.02.2012		38. Süreçleme no 1		39. Yapı mütahhhidin yeni belge no. 004531120837011		45. Sigorta sicil no 8120535				
31. İmza			39. Süreçleme tarihi 08.02.2012		38. Süreçleme no 1		39. Yapı mütahhhidin yeni belge no. 004531120837011		46. Süreçleme tarihi 23.12.2011		47. Süreçleme no. 1				
40. Sade esas adres TURAN MAH. BALTAÇI MAHALİ YOLU NO:69 TURGUTLU MANİSA			41. İmza		48. Adres YILMAZLAR MAH. NO:41A TURGUTLU MANİSA		49. İmza								
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler									
50. Kullanma amacına göre yapılan bölümler bölümler ile onay alanları (120/1) Saraylı binası						53. Benzer yapı sayısı 1									
51. Bölünme bölüm sayısı 1						54. Yapıda bölünme bölüm sayısı 1									
52. Yüzölçümü (m ²) 2100						55. Yapıda konut binisi(daire) sayısı 2100									
53. Benzer yapı sayısı 1						56. Yapının taban alanı(m ²) 2100									
54. Bölünme bölüm sayısı 1						57. Yapı inşaat alanı(m ²) 2818									
55. Yapıda konut binisi(daire) sayısı 2100						58. Toplam yapı sayısı 1									
56. Yapının taban alanı(m ²) 2100						59. Toplam inşaat alanı(m ²) 2818									
57. Yapı inşaat alanı(m ²) 2818						60. Toplam konut binisi(daire) sayısı 2100									
58. Toplam yapı sayısı 1						61. Toplam taban alanı(m ²) 2100									
59. Toplam inşaat alanı(m ²) 2818						62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 2818									
63. Yapının yd kotu altı kat sayısı 1						64. Yapının yd kotu üstü kat sayısı 2									
64. Yapının yd kotu üstü kat sayısı 2						65. Yapının toplam kat sayısı 3									
65. Yapının toplam kat sayısı 3						66. İskele kat sayısı 1									
66. İskele kat sayısı 1						67. Yapının yd kotu altı yüksekliği(m) 5									
67. Yapının yd kotu altı yüksekliği(m) 5						68. Yapının yd kotu üstü yüksekliği(m) 7.5									
68. Yapının yd kotu üstü yüksekliği(m) 7.5						69. Yapının toplam yüksekliği(m) 12.5									
69. Yapının toplam yüksekliği(m) 12.5						70. İskele kat yüksekliği(m) 1									
71. Yapının sınıfı B						72. Yapının grubu C									
72. Yapının grubu C						73. 1 m ² maliyet (TL) 360									
73. 1 m ² maliyet (TL) 360						74. Yapının maliyeti (TL) 1014480									
74. Yapının maliyeti (TL) 1014480						75. Yapının arsa değeri (TL) 284980.35									
75. Yapının arsa değeri (TL) 284980.35						76. Arsa değerli yapının maliyeti (TL) 1288560.35									
76. Arsa değerli yapının maliyeti (TL) 1288560.35						77. Form düzenlenen kümme maliyeti (TL) 1014480									
77. Form düzenlenen kümme maliyeti (TL) 1014480															
Yapının Teknik Özellikleri															
78. İmarat Sistemi				84. Tesisatlar				85. Otak Kullanım Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi			
81. Merdiven				82. Tesisatlar				83. Otak Kullanım Alanları				84. Yapının Tesisat Sistemi			
82. Tesisatlar				83. Otak Kullanım Alanları				84. Yapının Tesisat Sistemi				85. Otak Kullanım Alanları			
83. Otak Kullanım Alanları				84. Yapının Tesisat Sistemi				85. Otak Kullanım Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi			
84. Yapının Tesisat Sistemi				85. Otak Kullanım Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi				87. Diğer Özgün Malzeme Çizim			
85. Otak Kullanım Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi				87. Diğer Özgün Malzeme Çizim				88. Diğer			
86. Yapının Tesisat Sistemi				87. Diğer Özgün Malzeme Çizim				88. Diğer				89. Diğer			
87. Diğer Özgün Malzeme Çizim				88. Diğer				89. Diğer				90. Diğer			
88. Diğer				89. Diğer				90. Diğer				91. Diğer			
89. Diğer				90. Diğer				91. Diğer				92. Diğer			
90. Diğer				91. Diğer				92. Diğer				93. Diğer			
91. Diğer				92. Diğer				93. Diğer				94. Diğer			
92. Diğer				93. Diğer				94. Diğer				95. Diğer			
93. Diğer				94. Diğer				95. Diğer				96. Diğer			
94. Diğer				95. Diğer				96. Diğer				97. Diğer			
95. Diğer				96. Diğer				97. Diğer				98. Diğer			
96. Diğer				97. Diğer				98. Diğer				99. Diğer			
97. Diğer				98. Diğer				99. Diğer				100. Diğer			
Yapı Projeleri															
89. Çizim tarihi			90. Adı soyadı			91. TC kimlik no.			92. Öde sicil no.			93. Adres			
31.01.2012			HASAN KARACAOVA			4172875098			8417			YILMAZLAR MAH. GENEŞ SOK. NO:41A TURGUTLU MANİSA			
31.01.2013			M. C. NEYİ NARINCAOĞU			2184338034			4801			BETÜYA PREFABRİK İNŞ. KÖPRÜBAŞI MEVİNE TURGUTLU MANİSA			
31.01.2013			RAMAZAN YILDIRIM			3890187290			1539			ACARLAR MAH. YILDIZ SOK. NO:18A TURGUTLU MANİSA			
31.01.2013			EMER BAYRAK			17180547280			4816			ALTAY MAH. TINAZTEPE SOK. NO:19B TURGUTLU MANİSA			
31.01.2013			MUSTAFA YAMMURBAŞI			1226791800			7394			YILMAZLAR MAH. GENEŞ SOK. NO:30A TURGUTLU MANİSA			
31.01.2012															
./././20...															
./././20...															
./././20...															

Yapı Denetimi					
Miran	95.Ahı soyadı	96.TC kimlik no.	97.Oca sicil no / Denetim belge no.	98.Adresi	99.İmza
Stah					
Etilik					
Mekânki temsil					

İCEN-MEGİNA
YAPILAN DENETİM LTD. ŞTİ.
ALANININ 100 M. 2. KATI
161
161

Yapı Denetim Kuruluşu				
100 Kuruluşun adı İCEN-MEGİNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	101 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no. MEBUT İÇEN 3506970876	102 Vergi kimlik no. 469021875	104 Adres ACARLAR MAH. YILDIZ SOK. NO:8 TURGUTLU MANSİYE	105 İmza
		103 İmza belge no ve tarihi TMM		

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelmeler				Toprak Bilgileri	
106 Gelir analizleri	107 Makbuz tarihi	108 Makbuz no.	109 Tutar (TL)	110 Doğru miktar(m ²)	111 Kazın miktar(m ³)
1.Yatırımcı harcı					
2.Sınırlı inşaat harcı	14.01.2013		700	112 Kullanılmayan kazın miktar(m ³)	
3.Olunmuş bedel				113 Kullanılmayan kazın dokümanlığı yer	
4.Catix					
5.Diğerleri					
6. TOPLAM			700		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müfessihinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı bölünmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine aykırı olarak yapıdan Ruhsat alınacaktır.

114 Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HARUN AGR M.MEMURU 4827115244 31.01.2013	115 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih GALİP BİLİR İNŞAAT MCH. MÜD. GE.MÜDÜRÜ 14114880262 31.01.2013	116 Çıkarılan adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MURAT HÜSEYİN SİMAK YÖNETİM KURULU BAŞKANI 4827115244 31.01.2013	117 Ücret tutarı 2240288
--	---	--	-----------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 İnşaat başlama tarihi ..../..../2023

Vize Kontrolü				
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni mesullerin adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1 Yapı	..../..../2023			
2 Zemin aksiyonları	..../..../2023			
3 Temel	..../..../2023			
4 Duvarlar	..../..../2023			
5 Sütunlar	..../..../2023			
6 Kirişler	..../..../2023			
7 Çatı	..../..../2023			
8 Su yalıtımı	..../..../2023			
9 Isı yalıtımı	..../..../2023			
10 Kanalizasyon/tesisatı	..../..../2023			
11 Mekânki tesisat	..../..../2023			
12 Elektrik tesisatı	..../..../2023			

127. Diğer Hususlar

585-1011 ÇAKIRI 13 013 KATI NOLU İZANIN A ÇI KAPLARI İÇİN VERİLMİŞTİR
TOPLAM 1 ÇI KATI
İMAR DENETİM DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş. İZANIN RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR. İZANIN RUHSAT NOTLARI ÇI ÇIKILDIR. TÜM SORUŞLULUK YAPI DENETİM FİRMASINDAKİDİR.

Yapı Denetimi				
90 Adı: sayı:	91 TC kimlik no:	92 Göz no/Çevre belge no:	93 Adresi:	94 İhale:
Miran:				
Şirket:				
Çevre:				
İmarat İşleri:				
PROJE VE YATIRILAMA DENETİMİ:	MESUT İÇEN:	1483017676	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 11 Ç. KAFI NO: 2 TURGUTLU / MANİSA
Yapı Denetim Kuruluşu				
100 Kuruluş adı: ÇEVRESEL DENETİM FİKARET LTD. ŞTİ.	101 Yetkilinin adı, sayı, TC kimlik no: MESUT İÇEN, 1483017676	102 Vergi kimlik no: 460501815	104 Adres: CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 11 Ç. KAFI NO: 2 TURGUTLU / MANİSA	105 İmza:
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gevler		Toprak Bilgileri		
106 Beton maliyeti:	107 Malzeme Tarih:	108 Malzeme No:	109 Tutarı (TL):	110 Dolgu (m ³):
1 YD Beton Harcı:				
2 Bina İnşaatı Harcı:				112 Kullanılmayan kat malzemesi(m ³):
3 Çoğaltım bedeli:				113 Kullanılmayan kat malzemesi(m ³):
4 Çeşit:				
5 Diğerleri:	10 YD 2014:	8360234	800	
6 Toplam:			800	
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemin tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şartlıya gelinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat ek sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yeterliliği mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp/bitişmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren birim tarih olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>				
114 Düzenleyen teknik uzman adı, sayı, imzası, tarih: HAKRUK AĞIR MUNHAZİRE MEMURU 4821131994 13.05.2015	115 Kontrol edenin adı, sayı, imzası, tarih: MUSTAFA ALPHER FUNDA DOĞRUCUOĞLU 938441 KONTROL MÜHÜRÜ 14835644218 13.05.2015	116 Deneyyenin adı, sayı, imzası, tarih, mühür: YAGAR ÇETINKAYA YAPICI KURULU BAŞKANI 2387262724 14.05.2015	117 Önceki kofide: 72 32836	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
118 Adı, sayı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	119 Adı, sayı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	120 Adı, sayı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	121 İnşaat başlatma tarihi:	
			1 / 20	
Vize Kontrolü				
122 İnceleme adı:	123 Kontrol tarihi:	124 Feshat Malzemesi adı, sayı, imzası:	125 Teknik elemanın adı, sayı, imzası:	126 Kontrol edenin adı, sayı, imzası:
1 Toprak:	1 / 20			
2 Demir çelikler:	1 / 20			
3 Teflex:	1 / 20			
4 Beton:	1 / 20			
5 Bulaşıcılar:	1 / 20			
6 Harç:	1 / 20			
7 Çatı:	1 / 20			
8 Su yalıtım:	1 / 20			
9 Su geçirimsizlik:	1 / 20			
10 Karbonaj / Tazeleme:	1 / 20			
11 Nispetli malzeme:	1 / 20			
12 Elektrik / Yangın alarmı:	1 / 20			
127. Diğer Hususlar				
YAP-İD KURUM İZİNİ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ ALINMADAN KARALI OTOPARK İZİNİ ALINMADAN ZEMİN AĞI YAPILMA İZİNİ ALINMADAN VE İZİNİ GÖZETME KURALLARI TOPLAM 3870 M ² TOPLAM İZİNİ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ ALINMADAN 480 SAYILI GÖZETME VE YATIRILAMA YÖNÜ İLE İZİNİ ALINMADAN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İZİN HÜKÜMLERİ DEĞERLERİNE PLANLI ALANLAR İP İMAR YÖNETMELİĞİ 236 MADDESİ UYARINCA İSTİFAT EDİLMELİDİR. RUHSATLAR TAHSİSLANMADAN YAPILAN YATIRILAMA RUHSATI VE İZİNİ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ ALINMADAN 10.04.2015 TARİHLİ İZİN KARARI NOLU YÖNÜ İLE KURULU KARARINA İSTİFADEN RUHSAT DEĞERLERİNE DÜŞÜRE RUHSAT ONAY TARİHİNDE İTİBAREN 6 AY DEĞERLERİDİR.				

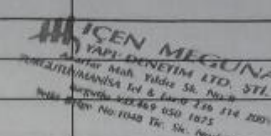
Yapı Denetimi		95 Adı soyadı	96 TC kimlik no	97 Önce edit yapılmış belge no	98 Adres	99 İmza
Adı Soyadı	FENNİ MESULÜN					
Sıra No						
Ekim No						
Makam İsmi						
PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ	MESUT İÇEN	95036970676	19063		CUMHURİYET MAH. Mektep Sk. No: 11 İç Kapı No: 3 TURGUTLU/MANİSA	
Yapı Denetim Kuruluşu		100 Kurumun adı İÇEN MEGUNA DENETİM TİCARET LİTD. ŞTİ	101 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no MESUT İÇEN, 95036970676	102 Vergi kimlik no 490661613	104 Adres CUMHURİYET MAH. Mektep Sk. No: 11 İç Kapı No: 3 TURGUTLU / MANİSA	103 İmza
103 İmza						
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri		
105 Gecirin Milyarı	107 Makbuz Tarihi	106 Makbuz No	108 Tutar (TL)	110 Doğru Alan (m ²)	111 Alan Miktarı(m ²)	
1 Yık-kısmi harcı						
2 Bina inşaatı harcı				112 Kullanılmayan bina miktarı(m ²)		
3 Çöpçukur bedeli				113 Kuvvetli olmayan kısmın etkisi(m ²)		
4 Ceza						
5 Diğerleri	18.12.2015	0	800			
6 Toplam			800			
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemten tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müsaahhidinin, şahıya şâhlinin, proje muafillerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yanlıştır. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>						
114 Düzenleyen teknik sorumlunun adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imza tarihi MUSTAFA ALPER TUNGA DOĞRUÇLU İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 1405984278 22.12.2015	115 Kontrol edenin adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imza tarihi MUSTAFA ALPER TUNGA DOĞRUÇLU İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 1405984278		116 Düzenleyen teknik sorumlunun adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imza tarihi YAZGAN ÇETINKAYA İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 2901518274		117 Onay kolu 42426387	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
118 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imza tarihi	119 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imza tarihi	120 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imza tarihi		121 İnşaat başlama tarihi		
				/ . . 00		
Vize Kontrolü						
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası		125 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1 Toprak	/ . . 00					
2 Zemin araştırmaları	/ . . 00					
3 Temel	/ . . 00					
4 Bina	/ . . 00					
5 Sübstran	/ . . 00					
6 Kuv	/ . . 00					
7 Çan	/ . . 00					
8 Su yalıtım	/ . . 00					
9 Su yalıtım	/ . . 00					
10 Karanlık / Fosforlu	/ . . 00					
11 Mevazir İsmi	/ . . 00					
12 Elektrik / Isıtma tesisatı	/ . . 00					
127. Diğer Hususlar						
<p>Yapı No: 748028 KONUT İNŞAATİ ÇALIŞMA ALANI 244 M2 KAPALI ÇOPARLIK ÇIŞMA ALANI 874M2 ZEMİN KAT FABRİKA ÜRETİM ALANI VE İZANİ SÖZEL ALANLAR TOPLAM 3870M2 TOPLAM 4094 M2 YAPILAN ÇALIŞMALARIN YAPILANINDA 4962 SAYILI / ÖZG KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EĞİLİMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 3305 MADDESİ UYARINCA İSTİSNAT DUVARI RUHSATLARI TAMAMLANMADAN YAPILAN RUHSATLI VELEMEZ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR RUHSATLAR TAMAMLANMADAN YAPILAN RUHSATLI VELEMEZ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR 18.11.2015 TARİHİ 378 KARAR NOLU YÖNETİM KURULU KARARINA İSTİSNADIN RUHSAT GEÇERLİLİK SÜRESİ 30.06.2018 TARİHİNDE SONA ERECEKTİR</p>						

YAPI RUHSATI Building Licence					Berkod / Kari Kod:	
1. Ruhsat Veren Kurum: MAMSA TURGUTLU / JOSE					123680928	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: MAMSA İsk. TURGUTLU					10. Ruhsatın onay tarihi: 17.07.2019	11. Ruhsat no: 188
3. Mahalle/İkbal: SELVİLİTEPE08B Mahalle tarım kodu:					12. Ruhsat tarihi: 19.02.2012	13. Ruhsat no: 73
4. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy ad: OSB 1071 CAD					14. İmar planı onay tarihi: 02.02.2001	15. İmar durum bel. tarihi: 17.03.2011
5. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tarım kodu: 192 Dış kapı no: 12/124					16. Parçeleasyon planı onay tarihi: 18.02.2002	17. Zemin etd'dü onay tarihi: 30.08.2011
6. Blok No: 1722					18. Parçeleasyon alanı onay tarihi: 11.07.2011	19. Parselin kulüme ampo SANAİYİ TEBİSİ
7. Bağınmsa bölüm no: 27888294					20. Parselin alanı(m ²): 14799.32	21. Tapu tesvi belgesi veren kurum: TURGUTLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
8. Yıkılma tarihi: 17.05.2020					22. Tapu tesvi belgesi tarihi: 11.07.2011	23. Tapu tesvi belgesi no: 0343
9. Taahhüt No: 1722					24. ÇED raporu onay tarihi: 31.12.2010	25. Planlanan inşaat başlama tarihi: .../.../20...
10. Yıkılma tarihi: 17.05.2020					26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: .../.../20...	27. Ruhsatın geçerlik tarihi: 13.05.2020
Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisinin		Şantiye Şefinin		
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ALİ ÇARDAĞLI BERKA BALATA SANATİ TİCARİYET VE ANONİM ŞİRKETİ 86488386433		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SALİM ERDOĞAN ERHAN AKTEHAHTLIK HAYYANCIYIN GIDA İNŞAAT NAKLİYAT PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARİYET LİMİTED ŞİRKETİ 47423570634		41. Adı soyadı, unvanı: HASAN KARACAĞA, MİMAR		
33. Bağı: Özgür/ Vergi dairesi adı: KONAK		33. Oda sicil no: 006871		42. TC kimlik no: 41728767608		
34. Vergi kimlik no: 66488386433		34. Bağı: Özgür/ Vergi dairesi adı: TURGUTLU		43. Oda sicil no: 8417		
35. Adres: AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İŞHAN BLOK NO: 5 TC KARI NO: 718 KONAK / İZMİR		36. Şişle tesis adresi: TURAN MAH. BALTACI MAHİRÜT YOLU CAD. NO: 89-YIÇ KAPI NO: 221 TURGUTLU / MANİSA		44. Şişle tesis no: 0		
				45. Şişle tesis tarihi: 23.12.2011		
				46. Şişle tesis no: 0		
				47. Adres: YILMAZLAR MAH. TELEK SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: A TURGUTLU / MANİSA		
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler			
48. Kullanma emrince göre yapının başlangıç bölümüne inen etrafı alanları	49. Başlangıç bölümü sayı	50. Tadilat nizamı sayı	51. Toplam kat sayı (m ²)	52. Döner yapı sayı	53. Yapı başlangıç bölümü sayı	54. Yapıda korut berrindisi sayı
120101 - Fabrika	1	5088	5088	1	1	3570
55. Yapının taban alanı(m ²):	56. Yapı inşaat alanı(m ²):	57. Toplam yapı sayı	58. Toplam yapı başlangıç bölümü sayı	59. Toplam korut berrindisi sayı	60. Toplam taban alanı(m ²):	61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):
3570	5088	1	1	3570	3570	5088
62. Yapının yalıtım kat sayı:	63. Yapının yalıtım katı sayı:	64. Yapının toplam kat sayı:	65. Kat sayı:	66. Yapının toplam yüksekliği(m):	67. Yapının toplam yüksekliği(m):	68. Kat yüksekliği(m):
1	1	2	2	12,5	12,5	6
69. Yapının toplam yüksekliği(m):	70. Yapının yüksekliği(m):	71. Yapının yüksekliği(m):	72. Yalıtım yüksekliği(m):	73. Yapının yüksekliği(m):	74. Yapının yüksekliği(m):	75. Ansa dahil yapının yüksekliği(m):
12,5	12,5	12,5	432	1187840	488766,84	3878608,84
76. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):	77. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):	78. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):	79. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):	80. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):	81. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):	82. Form düzenlenen kısmın yüksekliği(m):
2187842	2187842	2187842	2187842	2187842	2187842	2187842
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Teknik Özellikleri			
77. İstisna Sistemi			83. Temeller			
1. Mekanizasyon sistemleri 2. Sıma 3. Kat katmanları 4. Sıma 5. Doğal gaz sistemi 6. Kırım 7. ...			1. Arme 2. Baz taşıyıcıları 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Kırım 7. ...			
78. İstisna Amacı Kullanılan Teknik Cins			84. Ortak Kullanılan Alanları			
1. Kat yapı 2. Pasaj 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Sıma 7. Termal 8. Rüzgar 9. ...			1. Asansör 2. Beşli kulübe 3. Açık otobüs 4. Kapalı otobüs 5. Kapı döşeme 6. Kırım 7. ...			
79. İstisna Bu Temin Etti			85. Yapının Tıyıcı Sistemi			
1. Teminat 2. Şifon 3. Güneş kolektörleri 4. Kırım 5. Müdahale 6. ...			1. Betonarme 2. Ahşap 3. Çelik 4. Yalıtım (Kaplama) 5. Prefabrik 6. Yan prefabrik 7. Kırım 8. ...			
80. Döner Bu Yapı Cinsi			86. Döner Bu Yapı Cinsi			
1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fesil 4. Elektrik 5. Kat Yalıtım 6. Termal 7. ...			1. Sırtak 2. Tuş 3. Taş 4. Ahşap 5. Kırım 6. Beton blok 7. Beton blok 8. ...			
81. İstisna Bu Yapı			87. Panel Döner Cinsi			
1. Beton 2. Prefabrik 3. Kırım 4. Ahşap 5. Kırım 6. ...			1. Var 2. Yok			
Yapı Projeleri						
89. Onay tarihi:	90. Adı soyadı:	91. TC kimlik no:	92. Oda sicil no:	93. Adres:		
11.04.2018	HASAN KARACAĞA	41728767608	8417	YILMAZLAR MAH. TELEK SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: A TURGUTLU / MANİSA		
11.04.2018	SÜREYYA GÖNÜĞEN	2539131948	90239	SELVİLİTEPE MAH. KEHALPAŞA YOLU CAD. BETOYA BLOK NO: 10 TURGUTLU / MANİSA		
11.04.2018	GÖNÜHAN TOYGAR GÜRKÜL	28891253018	14457	TURAN MAH. OKÇULAR SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 1 TURGUTLU / MANİSA		
11.04.2018	İLKAY BALÇAN	45112863104	30843	CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 172 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA		
11.04.2018	BADİYE ÖZDEMİR	11442021822	7394	YILMAZLAR MAH. GÖNEŞ SK. NO: 45A TURGUTLU / MANİSA		
...		
...		
...		


Yapı Denetimi					
94. Adı sayı	95. TC kimlik no	96. Ode sicil no/Denetim belge no	97. Adresi		
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Makine tesisat					
PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ	MESUT İÇEN	34038970874	18053	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
Yapı Denetim Kuruluşu					
98 Kurucular adı İÇEN MEDİNA DENETİM TİCARİET LTD. ŞTİ	99. Yetkilinin adı sayı, TC kimlik no MESUT İÇEN 35638970676	100. Vergi kimlik no 4890501875	102. Adres CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA		
				101. İzin belge no ve sınıfı 1048	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
103. Saitin Mahiyeti	104. Malikane Tarihi	105. Malikane No	106. Tutarı (TL)	107. Dolgu Miktarı(m ³)	108. Kuru Miktarı(m ³)
1. Yıkılan harcı					
2. Bina inşaatı harcı				109. Kullanılmayan kapı miktarı(m ³)	
3. Çöpçü bedeli				110. Kullanılmayan kadrovü ölçülecek yer	
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Rubaat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
111. Disiplinleri kimliği, alanının adı sayı, ünvanı, TC kimlik no, tarih CEM YURTTÜZÜ ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ 48243817296 29.07.2019	112. Kontrol edenin adı sayı, ünvanı, TC kimlik no, tarih CEM YURTTÜZÜ ELEKTRİK MÜHENDİSLİĞİ 48243817296 29.07.2019	113. Onaylayanın adı sayı, ünvanı, TC kimlik no, inzası, tarih, imzası HÜSEYİN MALİZ YÖNETİM KURULU BAŞKAN VKL 48278891172 29.07.2019	114. Değer kağıdı 42684565		
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
116. Adı sayı, ünvanı, TC kimlik no, inzası, tarih	119. Adı sayı, ünvanı, TC kimlik no, inzası, tarih	117. Adı sayı, ünvanı, TC kimlik no, inzası, tarih	118. İşgale başlama tarihi		
Vize Kontrolü					
119. Vize adı	120. Kontrol tarihi	121. Fenni Mesulünün adı sayı, ünvanı	122. Teknik alanının adı sayı, ünvanı	123. Kontrol edenin adı sayı, ünvanı	
1. Taprak	.. / .. / 20..				
2. Zemin uygulaması	.. / .. / 20..				
3. Temel	.. / .. / 20..				
4. Bölüm	.. / .. / 20..				
5. Rubatın	.. / .. / 20..				
6. Kat	.. / .. / 20..				
7. Çatı	.. / .. / 20..				
8. Bu yapı	.. / .. / 20..				
9. İki yapı	.. / .. / 20..				
10. Karatayın / Fosajlı	.. / .. / 20..				
11. Makine tesisat	.. / .. / 20..				
12. Elektrik / Isıtım tesisat	.. / .. / 20..				
124. Diğer Hususlar					
DÜZENLENEN YAPI RUHSATINDA 6862 SAYILI DEĞERLEME VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 80. MADDESİ UYARINCA İSTİSNAT DUVARI TAAHHÜTLERİNDEN YAPRI KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ HÜKÜMÜNE UYULACAKTIR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. 29.07.2019 TARİHLİ ŞANTİYE DEĞERLEME MÜTSAHİTLÜK PROJESİ HİGELLERİ İÇİN TAHHÜTNAME İZİNİ ALINMIŞTIR. (9688 EVRAK KAYIT NUMARALI EVRAK) 29.07.2019 TARİHLİ ŞANTİYE DEĞERLEME MÜTSAHİTLÜK PROJESİ HİGELLERİ İÇİN TAHHÜTNAME İZİNİ ALINMIŞTIR. (9688 EVRAK KAYIT NUMARALI EVRAK) HANGİŞİTİRLERLİ 1.090 344K BÖL. YÖNETİM KURULUNUN 821 NUMARALI KARARINA İSTİNADEN RUHSAT SÜRE UZATIM İÇİN OLUŞTURULMUŞTUR. -109 NO TAHHÜT -PARSEL ALANI: 14 796 320 M2 -5 YERİ AÇMA ÇALIŞMA RUHSATI ALINABİLMESİ İÇİN PARSEL ALANININ 1/4 ORANINDA TABAN ALANINI SAĞLAMAK ÜZERE ÖNCE İZLEKLE YAPRI KULLANMA İZİNLERİNİN TAAHHÜTLERİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.					

YAPI RUHSATI Building Licence						Barkod / Kimlik 120376967		
Ruhsat Veren Kurum: MANİSA TURGUTLU / 1008			8 Ruhsatın veriliş amacı		10 Ruhsatın onay tarihi	11 Ruhsat no	12.İk ruhsat tarihi	13.İk ruhsat no
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Rekonstrüksiyon		11.05.2021	-336-	18.02.2012	73
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 2.Yarılma <input type="checkbox"/> 11.Özelleştirme		14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zaman atlatma onay tarihi
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 3.Yarıdan <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği		16.01.2020	28.12.2020	200	30.06.2011
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 4.İk binaya <input type="checkbox"/> 13.Pasajlık		18.Parafesayım plan onay tarihi		19.Parafesayım kullanma amacı	20.Parafesayım alanı(m ²)
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânlar tesisi		20.03.2020		BANAYI TEBİSİ	14796,32
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 6.Sıra <input type="checkbox"/> 15.İklim değişikliği		21.Yapı tasarımlı belgeyi veren kurum		22.Yapı tasarımlı belgeyi veren kurum	23.Yapı tasarımlı belgeyi veren kurum
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 16.İklim değişikliği		TURGUTLU YAPU MÜDÜRLÜĞÜ		11.07.2011	8343
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 8.Tasvirat <input type="checkbox"/> 17.İklim değişikliği		24.ÇED raporu onay tarihi		25.Planların inşaatı başlama tarihi	26.Planların inşaatı bitirme tarihi
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 9.Döşeme <input type="checkbox"/> 18.Bahçe düzeni		01.12.2010		01.12.2010	13.05.2021
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 10.Çeşitli <input type="checkbox"/> 19.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 11.Çeşitli <input type="checkbox"/> 20.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 12.Çeşitli <input type="checkbox"/> 21.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 13.Çeşitli <input type="checkbox"/> 22.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 14.Çeşitli <input type="checkbox"/> 23.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 15.Çeşitli <input type="checkbox"/> 24.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 16.Çeşitli <input type="checkbox"/> 25.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 17.Çeşitli <input type="checkbox"/> 26.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 18.Çeşitli <input type="checkbox"/> 27.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 19.Çeşitli <input type="checkbox"/> 28.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 20.Çeşitli <input type="checkbox"/> 29.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 21.Çeşitli <input type="checkbox"/> 30.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 22.Çeşitli <input type="checkbox"/> 31.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 23.Çeşitli <input type="checkbox"/> 32.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 24.Çeşitli <input type="checkbox"/> 33.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 25.Çeşitli <input type="checkbox"/> 34.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 26.Çeşitli <input type="checkbox"/> 35.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 27.Çeşitli <input type="checkbox"/> 36.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 28.Çeşitli <input type="checkbox"/> 37.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 29.Çeşitli <input type="checkbox"/> 38.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 30.Çeşitli <input type="checkbox"/> 39.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 31.Çeşitli <input type="checkbox"/> 40.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 32.Çeşitli <input type="checkbox"/> 41.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 33.Çeşitli <input type="checkbox"/> 42.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 34.Çeşitli <input type="checkbox"/> 43.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 35.Çeşitli <input type="checkbox"/> 44.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 36.Çeşitli <input type="checkbox"/> 45.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 37.Çeşitli <input type="checkbox"/> 46.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 38.Çeşitli <input type="checkbox"/> 47.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 39.Çeşitli <input type="checkbox"/> 48.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 40.Çeşitli <input type="checkbox"/> 49.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 41.Çeşitli <input type="checkbox"/> 50.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 42.Çeşitli <input type="checkbox"/> 51.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 43.Çeşitli <input type="checkbox"/> 52.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 44.Çeşitli <input type="checkbox"/> 53.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 45.Çeşitli <input type="checkbox"/> 54.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 46.Çeşitli <input type="checkbox"/> 55.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 47.Çeşitli <input type="checkbox"/> 56.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 48.Çeşitli <input type="checkbox"/> 57.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 49.Çeşitli <input type="checkbox"/> 58.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 50.Çeşitli <input type="checkbox"/> 59.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 51.Çeşitli <input type="checkbox"/> 60.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 52.Çeşitli <input type="checkbox"/> 61.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 53.Çeşitli <input type="checkbox"/> 62.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 54.Çeşitli <input type="checkbox"/> 63.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 55.Çeşitli <input type="checkbox"/> 64.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 56.Çeşitli <input type="checkbox"/> 65.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 57.Çeşitli <input type="checkbox"/> 66.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 58.Çeşitli <input type="checkbox"/> 67.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 59.Çeşitli <input type="checkbox"/> 68.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 60.Çeşitli <input type="checkbox"/> 69.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 61.Çeşitli <input type="checkbox"/> 70.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 62.Çeşitli <input type="checkbox"/> 71.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 63.Çeşitli <input type="checkbox"/> 72.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 64.Çeşitli <input type="checkbox"/> 73.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 65.Çeşitli <input type="checkbox"/> 74.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 66.Çeşitli <input type="checkbox"/> 75.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 67.Çeşitli <input type="checkbox"/> 76.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 68.Çeşitli <input type="checkbox"/> 77.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 69.Çeşitli <input type="checkbox"/> 78.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 70.Çeşitli <input type="checkbox"/> 79.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 71.Çeşitli <input type="checkbox"/> 80.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 72.Çeşitli <input type="checkbox"/> 81.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 73.Çeşitli <input type="checkbox"/> 82.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 74.Çeşitli <input type="checkbox"/> 83.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 75.Çeşitli <input type="checkbox"/> 84.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 76.Çeşitli <input type="checkbox"/> 85.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 77.Çeşitli <input type="checkbox"/> 86.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 78.Çeşitli <input type="checkbox"/> 87.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 79.Çeşitli <input type="checkbox"/> 88.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 80.Çeşitli <input type="checkbox"/> 89.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 81.Çeşitli <input type="checkbox"/> 90.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 82.Çeşitli <input type="checkbox"/> 91.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 83.Çeşitli <input type="checkbox"/> 92.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 84.Çeşitli <input type="checkbox"/> 93.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 85.Çeşitli <input type="checkbox"/> 94.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 86.Çeşitli <input type="checkbox"/> 95.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 87.Çeşitli <input type="checkbox"/> 96.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 88.Çeşitli <input type="checkbox"/> 97.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 89.Çeşitli <input type="checkbox"/> 98.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 90.Çeşitli <input type="checkbox"/> 99.Bahçe düzeni					
Müşahit edilen yapının adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU			<input type="checkbox"/> 91.Çeşitli <input type="checkbox"/> 100.Bahçe düzeni					

Yapı Denetimi						
Mevzuat	91 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101.Öze siler no/Genelgi belge no	102 Adresi	103 İmza	
Statü	MESULÜN FENNİ					
Denetim						
Makamlık teslatı						
PROJE VE UYUMLAMA DENETİMİ		MERBUT İÇİN	38838670876	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO. 17 İÇ KAPI NO. 4 TURGUTLU / MANİSA	
ALİCEN MEGÜNA YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ. Ankarar Mah. Yıldız Sk. No:18 TURGUTLU/MANİSA Tel. & Fax:0 236 394 2005 Burgulu: 023-666-4551 1875 Kıdık Belge No:1048 Tic. Sic. No:3285						
Yapı Denetim Kuruluşu						
104 Kuruluşun adı İCEN MEGÜNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	105 Yedek başkan adı soyadı, TC kimlik no MERBUT İÇİN, 38838670876	106 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no 402501870	107 İmza belge no ve seri 1048	108 Adres CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO. 17 İÇ KAPI NO. 4 TURGUTLU / MANİSA	109 İmza	
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri		
110 Gecirli Maliyet	111 Makbuz Tarihi	112 Makbuz No	113 Tutar (TL)	114 Değişiklikler(m ²)	115 Kazı miktari(m ²)	
1. Yol-kanal harcı						
2. Bina inşaat harcı				116 Kullanılmayan kazı miktari(m ²)		
3. Otopark bedeli						
4. Ceza				117 Kullanılmayan kazı miktari(m ²)		
5. Diğerleri 1						
6. Diğerleri 2						
7. Toplam						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnamelemleri alınarak YAPILAR RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelemlerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPILAR MALZEMESİ VE YAPILAR ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenisi/uzatılarak verilebilir. Verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
118 Denetleyen teknik eleman adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih EMİNE KEVGER ERGİN İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 82738400874 11.09.2021	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih CEM YURTTIŞEV Bölge Müdürü (Elektrik Mühendisi) 40249517206	120 Denetleyen adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi, tarih HAMİ ÖZER YÖNETİM KURULU BAŞKANI 99884804606	121 İmza tarihi 12/01/2023	122 İmza		
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi	125 İmza tarihi	126 İmza		
Vize Kontrolü						
128 Vize adı	127 Kontrol tarihi	129 Fenni Mesulünün efl. soyadı, imzası	130 Teknik sorumlunun adı soyadı, imzası	131 Kontrol edenin adı soyadı, imzası		
1. Toprak	.../.../20...					
2. Zemin uygulamaları	.../.../20...					
3. Temel	.../.../20...					
4. Bodrum	.../.../20...					
5. Sübassman	.../.../20...					
6. Kat	.../.../20...					
7. Çatı	.../.../20...					
8. Su yalıtımı	.../.../20...					
9. Isı yalıtımı	.../.../20...					
10. Kısıtlamalar / Pasajlar	.../.../20...					
11. Makamlık teslatı	.../.../20...					
12. Elektrik / İletişim teslatı	.../.../20...					
131. Diğer Hususlar						
YKBF NO: 749218 -A BLOK TAHDAT YAPILAR RUHSATIDIR. A BLOK FABRİKA 2150 M ² DİR, BODRUM KAPALI OTOYAPAK 844 M ² DİR, BODRUM SİĞİRCİ 374 M ² DİR. DÜZENLENEN YAPILAR RUHSATINDA 4992 SAYILI ÇEB KANUNU VE UYUMLAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİSİ 60 MADDESİ UYARINCA İSTİFRAH EDİLEBİLİR. TARAFI ALANLARIN YAPILAR KULLANMA RUHSATI VERİLMİŞ HALENE İYİLENDİRİLMİŞTİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİSİNE UYULACAKTIR. -B YERİ AÇIK VE ÇALISMA RUHSATI ALINMAMIS İÇİN PARSEL ALANININ 1/4 ORANINDA TABAN ALANIN BAÇLAMAK ÜZERE ÇİCİLİKLE YAPILAR KULLANMA İZİNİ ERİŞEN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR. -MANİSA (TURGUTLU) 1. ÇIKARILAN BAKANLIK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.06.2019 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLE İSTİFRAH İMAR VE İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜNDEN 04.01.2021 TARİHİ VE E-İMZA NO: 115.01.99-2570 SAYILI YAZIYLA İSTİFRAH İMAR YAPILAR RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.						

Yapı Denetimi					
100 Adı	101 Adı	102 TC kimlik no	103 Oda adı	104 Adres	105 İmza
FENNİ MESULÜN	ÖZEL	05160066436	10235	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
	MESUT İÇEN	3553373879	98009	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
	AHMET ÖZEL	4999068420	13454	FEKER MAH. KONUK CAD. B BLOK NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 BEZADELER / MANİSA	
	DURAN RUŞÇAR	1840010050	11994	UNCURÖZKÖY MAH. 8500 BK. NO: 12 İÇ KAPI NO: 2 YUNUSBEY / MANİSA	
					
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	107 İşin başta ve sonu	108 Adres	109 İmza
İÇEN-MEGÜNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	MESUT İÇEN, 3553373879	4693551875	1048	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelir Türü	111 Mülkiyet Tarihi	112 Mülkiyet No	113 Tutar (TL)	114 Doğru Mülkiyet	115 Kazı mülkiyeti
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı					
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işgiller arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
118 Denetleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür			
DİNİŞ KEVİRCİ ERGİN İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 02738400974 8.05.2021	ÖZAL YURTSEV Bölge Müdürü (Teknik Mühendis) 48243517288	HANI ÖZEL YONETİM KURULU BAŞKANI 5995600498			
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih			
Vize Kontrolü					
128 Vize adı	127 Kontrol tarihi	125 Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	126 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	129 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Temel	.../.../20...				
2. Zemin çalışmaları	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Sıhhiye	.../.../20...				
5. Su tesisatı	.../.../20...				
6. Elektrik	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Diğer yapılar	.../.../20...				
9. İnceleme	.../.../20...				
10. Kararname / Pasaport	.../.../20...				
11. Malîyet hesabı	.../.../20...				
12. Bitirimi / Bitirimi belgesi	.../.../20...				
131. Diğer Hususlar					
<p>YIBP NO: 178040 B BLOK FARKLI YENİ YAPI RUHSATIDIR. ÖZEL İNŞA YAPILARINDA 4862 SAYILI OSM KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN LÜGİL HÜKÜMLERİ SEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 68 MADDESİ UYARINDA İTİHAT DÜZENİ TAKASULANINDAN YAPI KULLANMA RUHSATI VERİLMEZ HÜKÜMÜNE UYULACAKTIR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İZMİR İNŞA VE ÇEVRE BAŞKANLIĞI İÇİN PAZEL ALANININ İM DİRANINDA TABAN ALANIN BAĞLAKLAR ÜZERİNE ÖNCELİKLE YAPILAN İZMİNLERİN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR. MANİSA / TURGUTLU / ORMAN ÜZELİ BAHAFFİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.05.2018 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLE İTİHADEN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ ÇÖCÜKÜN 04.02.2021 TARİHİNDE VE 5.010 SAYILI YADİRNA İTİHADEN BU YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.</p>					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						Barkod / Kimlik							
Certificate of permission for use of building						144647229							
Belgeyi veren kurum: MANİSA TURGUTLU 1 (OSB)		4. Belginin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kurul Kalıtma İznine <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznine <input type="checkbox"/> Geçmiş		10. Belginin onay tarihi: 13.05.2021		11. Belge no: -168-							
1. Belginin veriliş adresi: MANİSA İlçe: TURGUTLU		2. Belginin esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yerli yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 4.Eta bin <input type="checkbox"/> 5.Kat binası <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Değişik <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforlu <input type="checkbox"/> 14.Mekânlık belgesi <input type="checkbox"/> 15.Emisyon belgesi <input type="checkbox"/> 16.İzlen değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İhtinat düzeni <input type="checkbox"/> 18.Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.02.2012		14. İk. yapı ruhsatı no: 79		15. Bir. yapı ruhsatı tarihi: 11.03.2021		16. Son yapı ruhsatı no: 330		17. Yeniden ruhsat tarihi:	
Objekt: BELVİLİTEPÖREH MAH. Mektebe tarifi kodu: 82		18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi: 19.01.2020		21. İmar durumu tarihi: 28.12.2020		22. İmar durumu no: 205			
Çevre/Solun/Su/Orman/Körfe/Körfe: OSB 1071.		33. Zemin etütü onay tarihi: 30.06.2011		34. ÇED raporu onay tarihi: 01.12.2010		35. Tapu tasit. belgesi tarihi: 11.07.2011		36. Tapu tasit. belgesi no: 0343					
Çevre/Solun/Su/Orman/Körfe/Körfe: 190		37. Zemin etütü onay tarihi: 30.06.2011		38. Parasezon planı onay tarihi: 28.02.2020		39. Parasetil belgesi tarihi:		40. Parasetil belgesi no: 14796,32					
İmza adı:		Yapı Kimlik No: 273860296		39. ÇED raporu onay tarihi: 01.12.2010		35. Tapu tasit. belgesi tarihi: 11.07.2011		36. Tapu tasit. belgesi no: 0343					
1.Plan No:		4.Ada No:		5.Parsel No:		6.Blok No:							
1.Katın altına kat no bağımlı değildir bilgisi:		5. Daire dışı katın altına kat no bilgisi:		39. ÇED raporu onay tarihi: 01.12.2010		35. Tapu tasit. belgesi tarihi: 11.07.2011		36. Tapu tasit. belgesi no: 0343					
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin						
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ALJ ÇAKIROĞLU, BERKAY BALATA BANYA TİCARİET VE HANCIERİ (ŞİRKETİ) 35493386432			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BALIK ERDOĞAN, ERHAN MÜTEAHHİTLİK HAYVANCILIK DIDA İNŞAAT NAHLİYAT PETROL ORCUNLARI BANYAYI VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ, 47923679624				46. Adı soyadı, unvanı HASAN KARACAĞA, MİMAR						
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KONAK			37. Ödül no: 006971				47. T.C. kimlik no: 4128787609						
33. Vergi kimlik no: 54483386432			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TURGUTLU				48. Ödül no: 8417						
34. Adres AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İŞHANI BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 715 KONAK / İZMİR			39. İmar no: 0				49. Sicil no: 0						
35. İmar no: 0			40. Sicil no: 0				50. Sicil no: 0						
44. Sivil esas adres TUNAN MAH. BALTAÇI MAHMUT YOLU CAD. NO: 6611 İÇ KAPI NO: 201 TURGUTLU / MANİSA			45. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
45. Sicil no: 0			46. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
46. İnceleme tarihi: 03.03.2021			47. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
47. İnceleme tarihi: 03.03.2021			48. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
48. İnceleme tarihi: 03.03.2021			49. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
49. İnceleme tarihi: 03.03.2021			50. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
50. İnceleme tarihi: 03.03.2021			51. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
51. İnceleme tarihi: 03.03.2021			52. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
52. İnceleme tarihi: 03.03.2021			53. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
53. İnceleme tarihi: 03.03.2021			54. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
54. İnceleme tarihi: 03.03.2021			55. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
55. İnceleme tarihi: 03.03.2021			56. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
56. İnceleme tarihi: 03.03.2021			57. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
57. İnceleme tarihi: 03.03.2021			58. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
58. İnceleme tarihi: 03.03.2021			59. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
59. İnceleme tarihi: 03.03.2021			60. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
60. İnceleme tarihi: 03.03.2021			61. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
61. İnceleme tarihi: 03.03.2021			62. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
62. İnceleme tarihi: 03.03.2021			63. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
63. İnceleme tarihi: 03.03.2021			64. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
64. İnceleme tarihi: 03.03.2021			65. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
65. İnceleme tarihi: 03.03.2021			66. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
66. İnceleme tarihi: 03.03.2021			67. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
67. İnceleme tarihi: 03.03.2021			68. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
68. İnceleme tarihi: 03.03.2021			69. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
69. İnceleme tarihi: 03.03.2021			70. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
70. İnceleme tarihi: 03.03.2021			71. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
71. İnceleme tarihi: 03.03.2021			72. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
72. İnceleme tarihi: 03.03.2021			73. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
73. İnceleme tarihi: 03.03.2021			74. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
74. İnceleme tarihi: 03.03.2021			75. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
75. İnceleme tarihi: 03.03.2021			76. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
76. İnceleme tarihi: 03.03.2021			77. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
77. İnceleme tarihi: 03.03.2021			78. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
78. İnceleme tarihi: 03.03.2021			79. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
79. İnceleme tarihi: 03.03.2021			80. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
80. İnceleme tarihi: 03.03.2021			81. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
81. İnceleme tarihi: 03.03.2021			82. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
82. İnceleme tarihi: 03.03.2021			83. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
83. İnceleme tarihi: 03.03.2021			84. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
84. İnceleme tarihi: 03.03.2021			85. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
85. İnceleme tarihi: 03.03.2021			86. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
86. İnceleme tarihi: 03.03.2021			87. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
87. İnceleme tarihi: 03.03.2021			88. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
88. İnceleme tarihi: 03.03.2021			89. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
89. İnceleme tarihi: 03.03.2021			90. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
90. İnceleme tarihi: 03.03.2021			91. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
91. İnceleme tarihi: 03.03.2021			92. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
92. İnceleme tarihi: 03.03.2021			93. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
93. İnceleme tarihi: 03.03.2021			94. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
94. İnceleme tarihi: 03.03.2021			95. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
95. İnceleme tarihi: 03.03.2021			96. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
96. İnceleme tarihi: 03.03.2021			97. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
97. İnceleme tarihi: 03.03.2021			98. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
98. İnceleme tarihi: 03.03.2021			99. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						
99. İnceleme tarihi: 03.03.2021			100. İnceleme tarihi: 03.03.2021				45. Sicil no: 62337						

Yapı Denetimi					
101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza	
FENNİ MESPÜLÜN					
106. Proje ve Uygulama Denetimi	MESUT İÇEN	30638970278	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
JEN MEGUNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. T.C. KİMLİK NO: 30638970278 TURGUTLUMANİSA Tel & Fax: 0236 314 20 01 Turgutlu V.D. 468 050 1875 Yalıtı Belge No 1548 T.C. SİR. NO 5285					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza	
ÇEN-MEGUNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	MESUT İÇEN, 30638970278	4860001878	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA		
109. İzin belge no ve sınıfı 1048					
Mimari Proje Mülteflisi					
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	118. İmza	
BAHAR KAFTANOĞLU İNAN	30363478738	64924	AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İPHAN BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 715 KONAK / İZMİR		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikası no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sers gacı emilayan sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)					
123. YB sertifikası no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yedii no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127. Değer (TL)	128. Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası			
130. Diğer Hususlar					
-YIBF NO: 148528 -SABIRBA A BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİDİR. -YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMAMIŞ İÇİN PARSEL ALANININ 1/4 ORANINDA TABAN ALANINI SAĞLAMAK ÜZERİNE ÖNCELİKLE YAPI KULLANMA İZİNLERİNİN TAMAMEN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. -MANİSA / TURGUTLU 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İNAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.06.2019 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLE İSTİNADEN İNAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDEN 06.06.2021 TARİHİNDE VE E-4112 SAYILI YAZI İLE İHTİDADEN BU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 2.04.2021 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan özellikleri belirtilen, KISIMLİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyanınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallinli Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
EMINE HEMER ERGİN FİSİKAL KONTROL MÜHÜRÜSÜ 52795430874	HAYDAR OĞUZ İZMİRLİ Enerji Sistemleri Mühendisi 5184020098				
134. İşletiyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür				
CSM YURTBEV Bölge Müdürü (Ehliyetli Mühürsüz) 40248812388 2.04.2021	HAMİ ÖZER YÖNETİM KURULU BAŞKANI 3068480496				
					

Yapı Denetimi					
Alan	Alan Sayısı	T.C. kimlik no	Öde sicil no	Adres	Yol/İmza
Mimar	OLEK ÖNSÖZKAN	5518338438	16025	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAP. NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
Statik	MESUT İÇEN	3503870678	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAP. NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
Elektrik	AHMET ÖZEL	40666598420	12154	FENER MAH. KÖMÜK CAD. KOÇKAN AP. BLOK NO: 09 İÇ KAP. NO: 1 ŞEHİRCİLERİ / MANİSA	
Mekanik tesisat	DURAN KUSUÇAR	5049106550	11084	UNLUBOZÜYÜ MAH. 5500 SK. NO: 12 İÇ KAP. NO: 2 YUNUSKÖY / MANİSA	

FENANİ MESULÜN

M. İCEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Anıtar Mah. 5/55 SK. No:58
11080/ŞEHİRCİLERİ/ MANİSA/ 0312 236 26 10
Tic Sicil No: 329615/05.05.1975
Vergi No: 329615/05.05.1975
Mühür No: 56432628

Yapı Denetim Kuruluşu					
İnsanlar adı	Yerleşkesi adı/sayısı, T.C. kimlik no	Vergi kimlik no	Adres	İTİ İmza	
İCEN-MEGÜNA DENETİM TİCARİET LTD. ŞTİ.	MESUT İÇEN, 3503870678	499031675	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAP. NO: 4 TURGUTLU / MANİSA		
		İmza belgesi no ve tarihi: 5048			

Mimari Proje Müellifi					
Adı/İşyeri adı	T.C. kimlik no	Öde sicil no	Adres	İTİ İmza	
BAHAR KOPTANGÖLÜBAŞ	20183476738	44828	ARDIĞIZ MAH. ARDINIZ CAD. ARDINIZ İŞHANI BLOK NO: 5 İÇ KAP. NO: 710 ŞEHİRCİLERİ / İZMİR		

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
EKB no	Firma/İnşaatçı adı	EKB sayısı/Ad ve sayfası	EKB sayısı/sertifika no.	Enağ Performans sınıfı	Geni gür/etkinlik sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)			
YB sertifikası no.	YB belgesi veren kuruluş adı	YB belgesi veren kuruluş yelki no.	Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
Değer(TL)	Miktar birim	Değer(TL)	Miktar birim

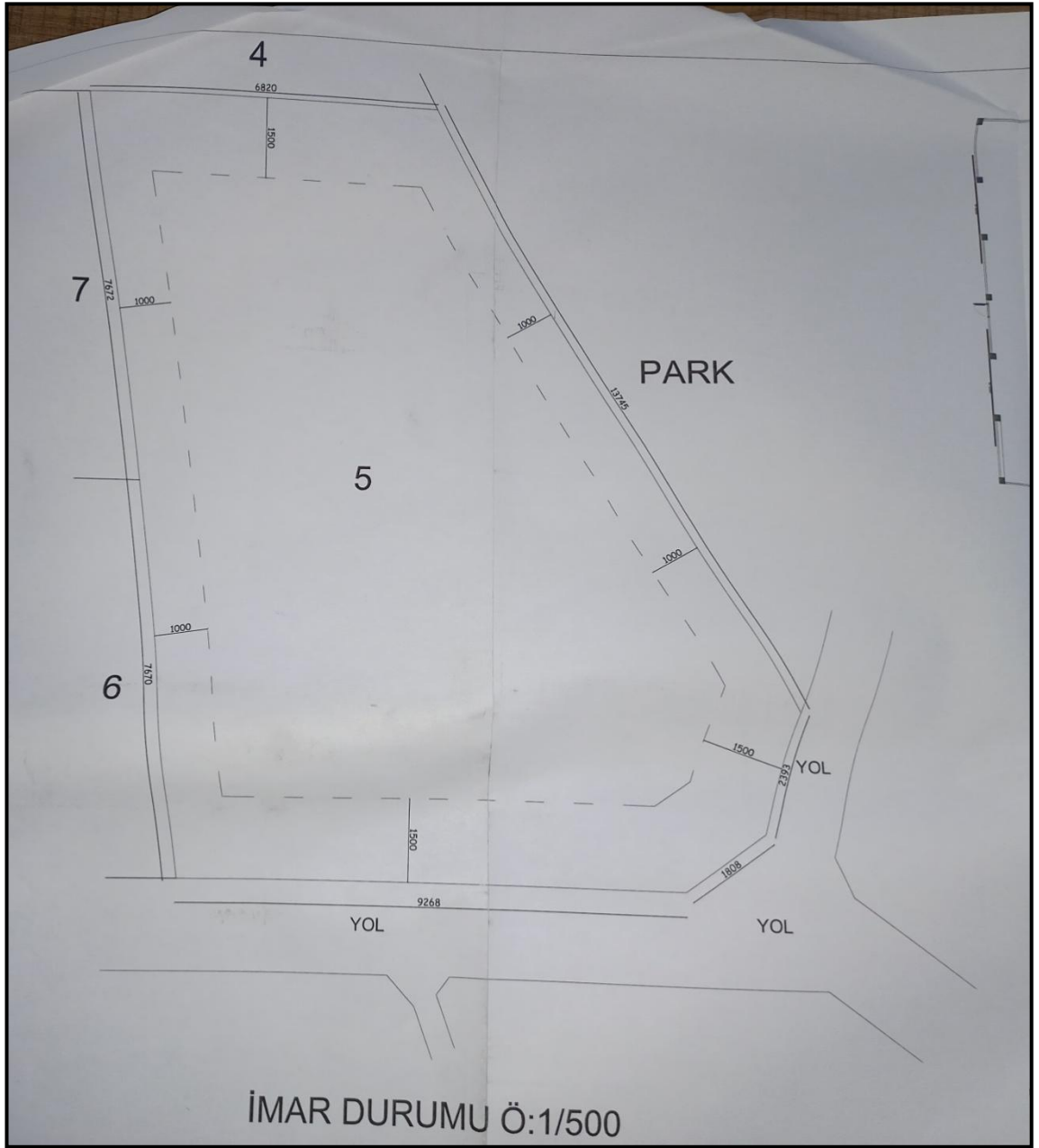
Diğer Hususlar
-YBİF NO: 1708427 -B BLOK FAHRİNA YAPILAN İZİN BELGESİ SİDİR. -15 YERİ AÇIK VE ÇALIŞTIRMA RUHSATI ALAN İZİN İÇİN PARSEL ÇERCHENİN VE ÇERCHENİN TAŞIN ALANINA SAĞ. AMAK ÜZERE ÖNCELİKLE YAPILAN İZİN BELGESİNİN TAMAMININ ALINMASI BEKLENMEKTEDİR. -MANİSA TURGUTLU T. ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MAH VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 30.05.2018 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOL İSTİFADEN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDEN 16/03/2022 TARİHİ VE 5.16/11 SAYILI YAZISIYLA İSTİFADEN BU YAPILAN İZİN BELGESİ DÜŞÜNLÜMÜSTÜR.

Yapı sahibinin 19.12.2022 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KISMI KULLANMA İZİNİ** verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve sağlığı bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerden imzalar alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca **YAPILAN İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harp ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler		
131. Adı/sayısı/ unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı/sayısı/ unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı/sayısı/ unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
ALPFAZLAN ÖZER YAPILAN BELGE GÖREVLİSİ 3018460738	HAYDAR DÖNÜMELİ Enerji Sistemleri Mühendisi 3184900358	
ŞÜKRÜ CANER ÖZCAN BÜLGE MÜDÜRÜ 02343776324 19.12.2022	HAME ÇİÇEK YAPILAN BELGE GÖREVLİSİ 3099484022	

MANİSA TURGUTLU T.C. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
56432628
GAYRİMENKUL İZİN BELGESİ

9.4 İmar Durumu



9.5 Mimari Proje

Bahar KAPTANOĞLU İNAN
Yüksek Mimar- Restorasyon Uzmanı

Plan - Proje - Mimari Danışmanlık
Cumhuriyet Mahallesi Barbaros Sokak no:4/A Turgutlu MANİSA
0554 361 76 10 - bahar@kaptanoglumimarik.com
www.kaptanoglumimarik.com

BKJ

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI	BAHAR
SOYADI	KAPTANOĞLU İNAN
ÜNVANI	Y. MİMAR- REST. UZMANI
ODA SİCİL NO	44924

İMZA-KAŞE-MÜHÜR

BAHAR KAPTANOĞLU İNAN
Yüksek Mimar
Sicil No: 44924

İŞVEREN BİLGİLERİ

ADI SOYADI	BERKA BALATA A.Ş.
------------	-------------------

MİMARLAR ODASI ONAYI

11.02.2024
45.81-2021-000001
Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir

TMMOB Mimarlar Odası
MANİSA Şubesi
Sicil No: 44924

MEVCUT A BLOK TADİLAT PROJESİ

BODRUM SİĞİNAK: 374m²
BODRUM KAPALI OTOPARK: 344m²
A BLOK FABRİKA: 2100m²

TOPLAM: 2818m²

İCEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Academy Yolu No: 3
Turgutlu/Manisa/34600
Tic. Sic. No: 3268

İCEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Dilek OKSİZ
Proje ve İnşaat Denetçisi
Mimar Belge No: 11/25

TOSB ONAYI

04 Mart 2024

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bu Projeler KAVRAMSAL olarak onaylanmıştır.
Uygulama ve detaylardan doğabilecek her türlü hukuki, teknik mesuliyetle arazi sorunları ve her türlü sorumluluk, Proje Müellifi, Yatırımcı, İmalatçının sorumluluğundadır. Bu onay Yatırımcı ve Proje Müellifinin sorumluluğuna hiçbir şekilde onaydan kağıdırmaz.

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Proje Uygulama Sorumluluğu Müellifinde
Olmak Kaydı ile Onaylanmıştır.
04.03.2024 GÜN 6-2990 SAYI ile
TURGUTLU BELEDİYESİ İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

**"Teknik Sorumluluk
Proje Müellifine
Aittir."**

**Organik Kanun ve
Yönetmeliklerine
UYGUN
olduğu tespit edilmiştir.**

Fabrika /
için Ruhsat verilmiştir.

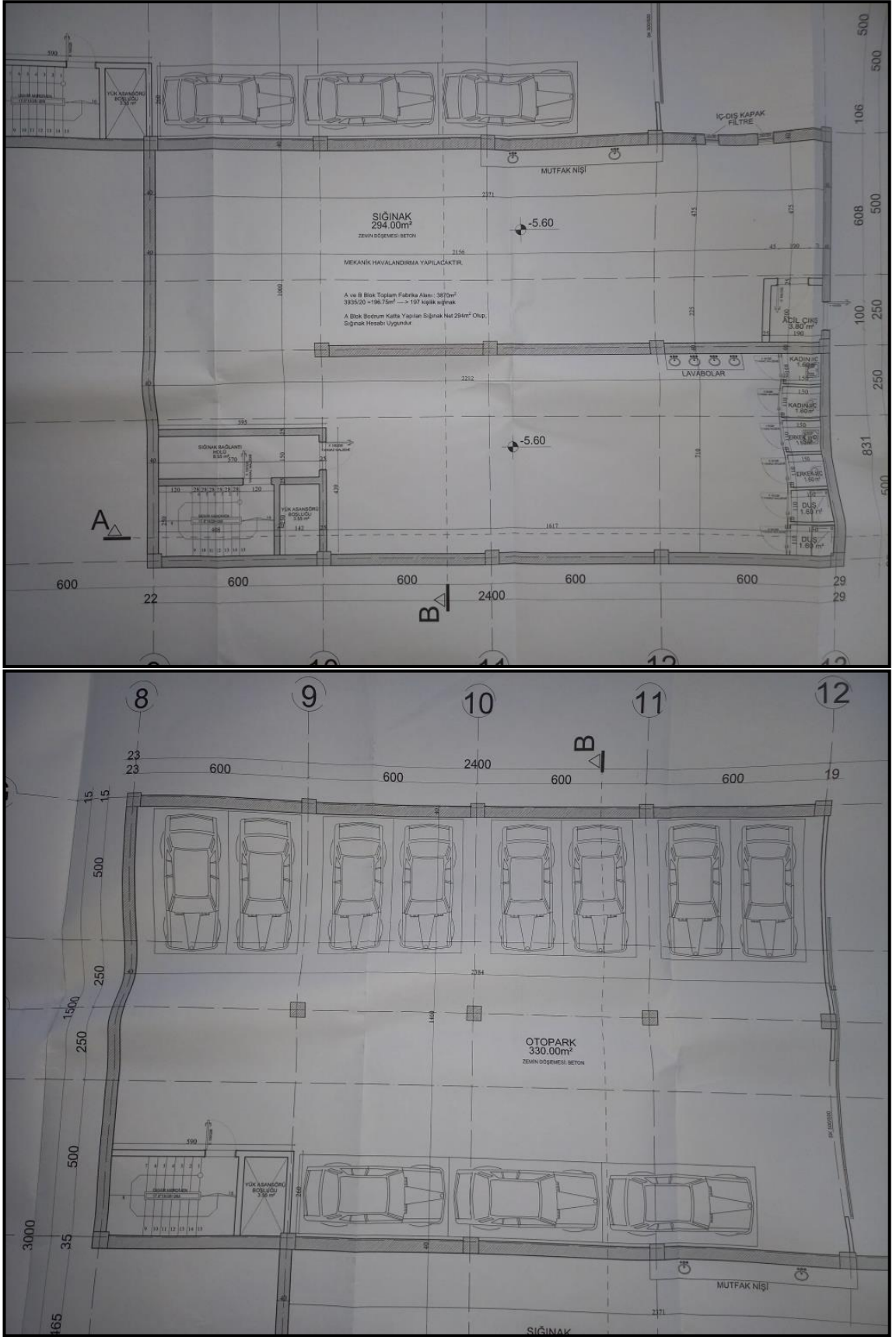
**ORGANİZE
MANİSA
Turgutlu
SANAYİ BÖLGESİ**

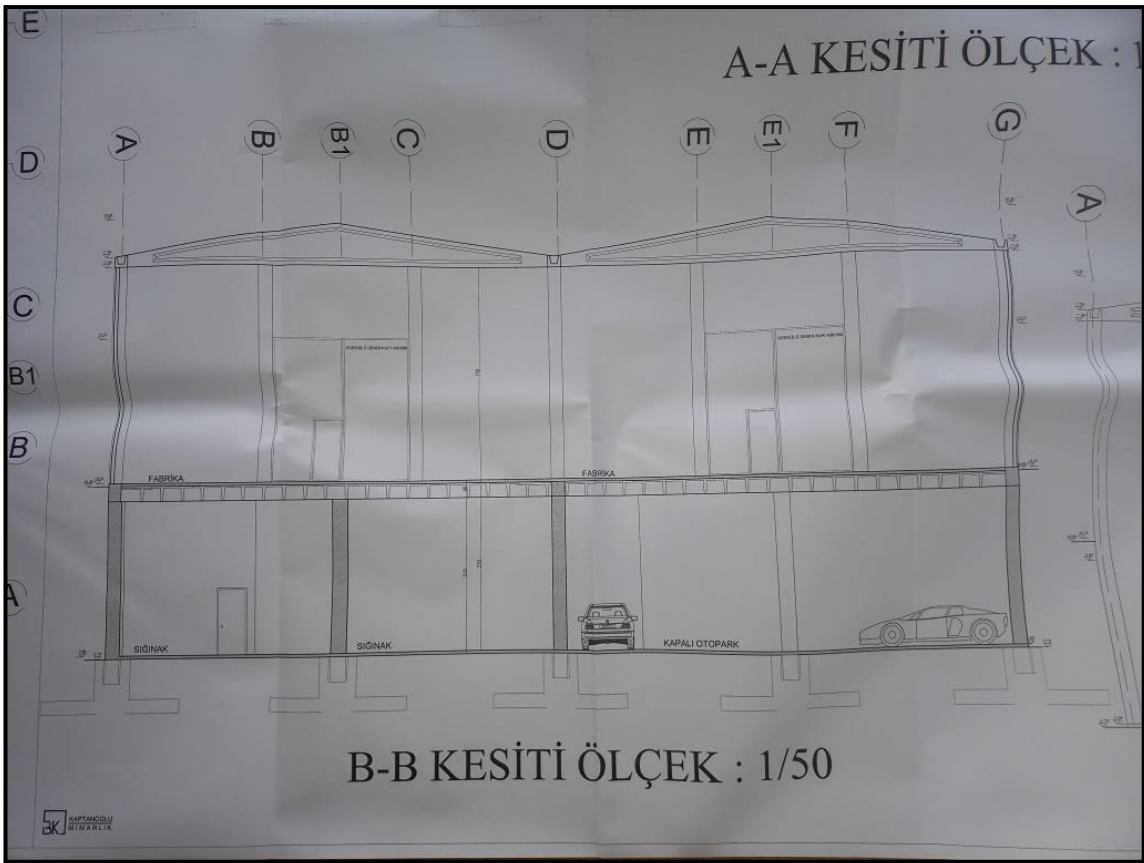
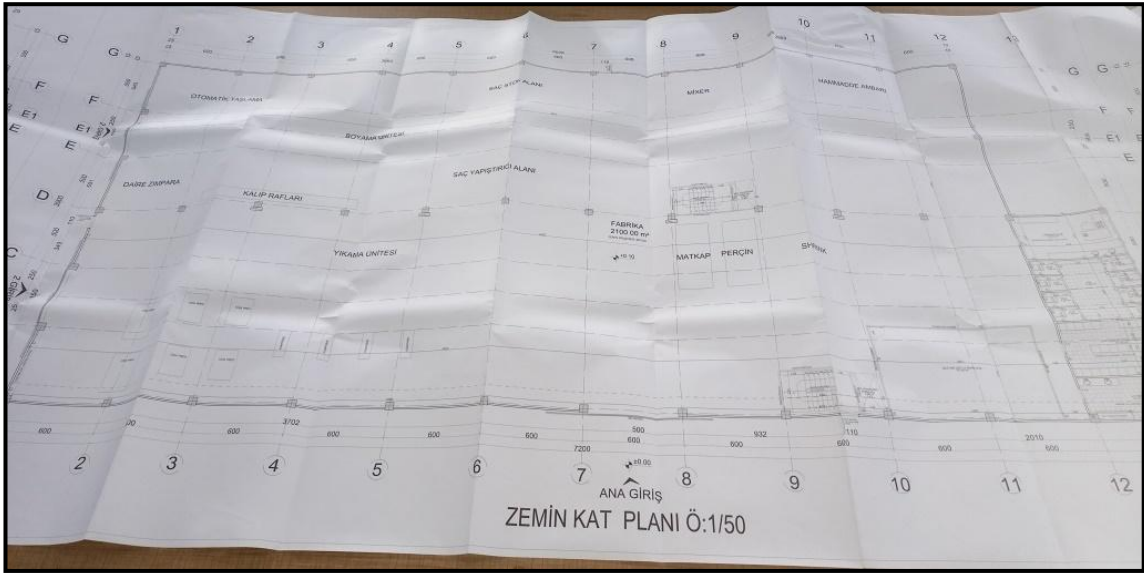
ARSANIN	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
	TURGUTLU	TURGUTLU	SELVİLİPE OSB			1722	5

YAPININ	KULLANIM AMACI	MİMARİ HİZMET SINIFI	KAT ADETI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	TOPLAM İNŞAAT ALANI
	KONUT	2C	B+Z	-	Prefabrik	2818m ²

© Bu proje, Müellifinin onuru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz, yayınlanamaz







KAPTANOĞLU MİMARLIK

Bahar KAPTANOĞLU İNAN

Yüksek Mimar- Restorasyon Uzmanı

Plan - Proje - Mimari Danışmanlık

Cumhuriyet Mahallesi Barbaros Sokak no:4/A Turgutlu MANİSA
0554 361 76 10 - bahar@kaptanoglumimarlik.com
www.kaptanoglumimarlik.com

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI	BAHAR
SOYADI	KAPTANOĞLU İNAN
ÜNVANI	Y. MİMAR- REST. UZMANI
ODA SİCİL NO	44924
İMZA-KAŞE-MÜHÜR	

BAHAR KAPTANOĞLU İNAN
Yüksek Mimar
Sicil No: 44924

İŞVEREN BİLGİLERİ

ADI SOYADI	BERKA BALATA A.Ş.
------------	-------------------

MİMARLAR ODASI ONAYI

11.02.2021
45.81.2021, P. 000001

502 Durum Belgesi düzenlenmiştir

Mimarlar Odası

Mühür

YAPI DENETİM ONAYI

İÇEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Academy Sokak Kat: 5/1
TURGUTLU SANAYİ BÖLGESİ 0236 314 20 00
Tic Sicil No: 25350 1875
Yatırım Sicil No: 1046 Tic Sicil No: 5285

İÇEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Dilek OKSÜZAN
Proje ve Uygulama Sorumlusu
Mimar Sicil No: 46236

TOSB ONAYI

B BLOK FABRİKA:1835m²
TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bu Projeler KAVRAMSAL olarak onaylanmıştır. Uygulama ve detaylardan doğabilecek her türlü hukuki, teknik mesuliyette - arazi soruları ve her türlü sorumluluk, Proje Müellifi, Yatırımcı, İmalatçının sorumluluğundadır. Bu onay Yatırımcı ve Proje Müellifinin sorumluluğudur hiçbir şekilde orijandan kaldırılmaz.

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Projenin Uygulama Sorumluluğu Müellifinde Olmak Kaydı ile Onaylanmıştır.
04.03.2021 GÜN E-2399 SAYI ile TURGUTLU BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

"Teknik Sorumluluk Proje Müellifine Atılır"

14 Mart 2021

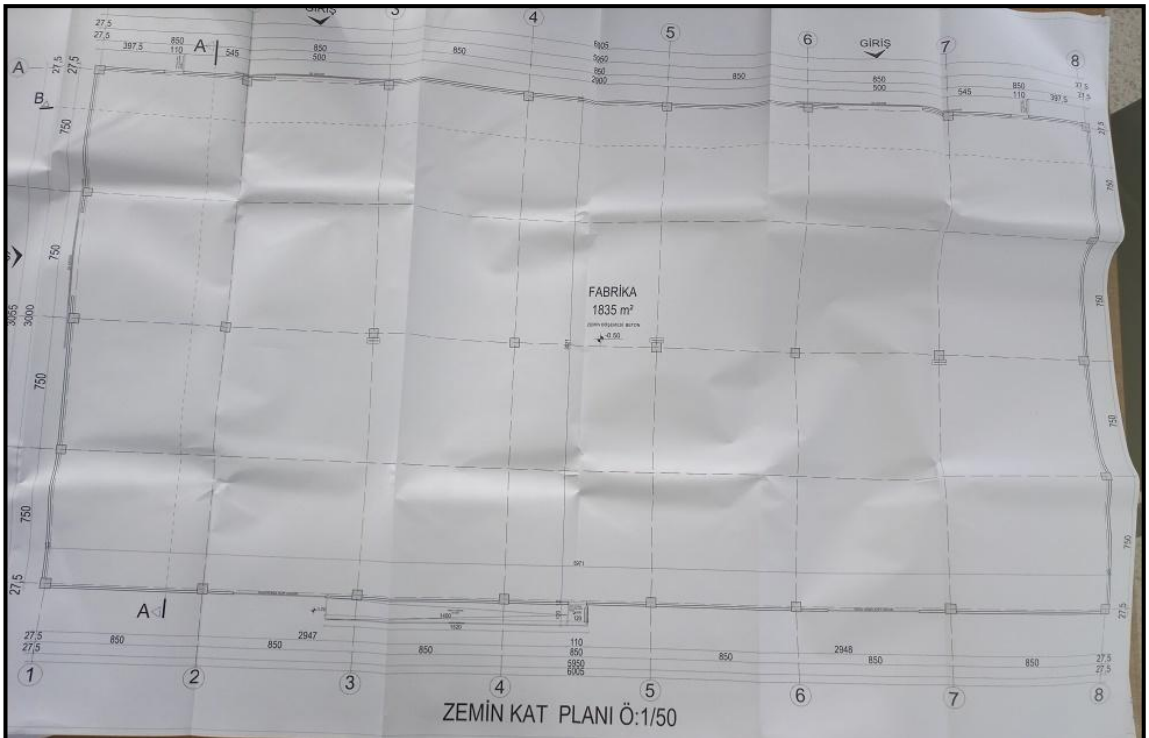
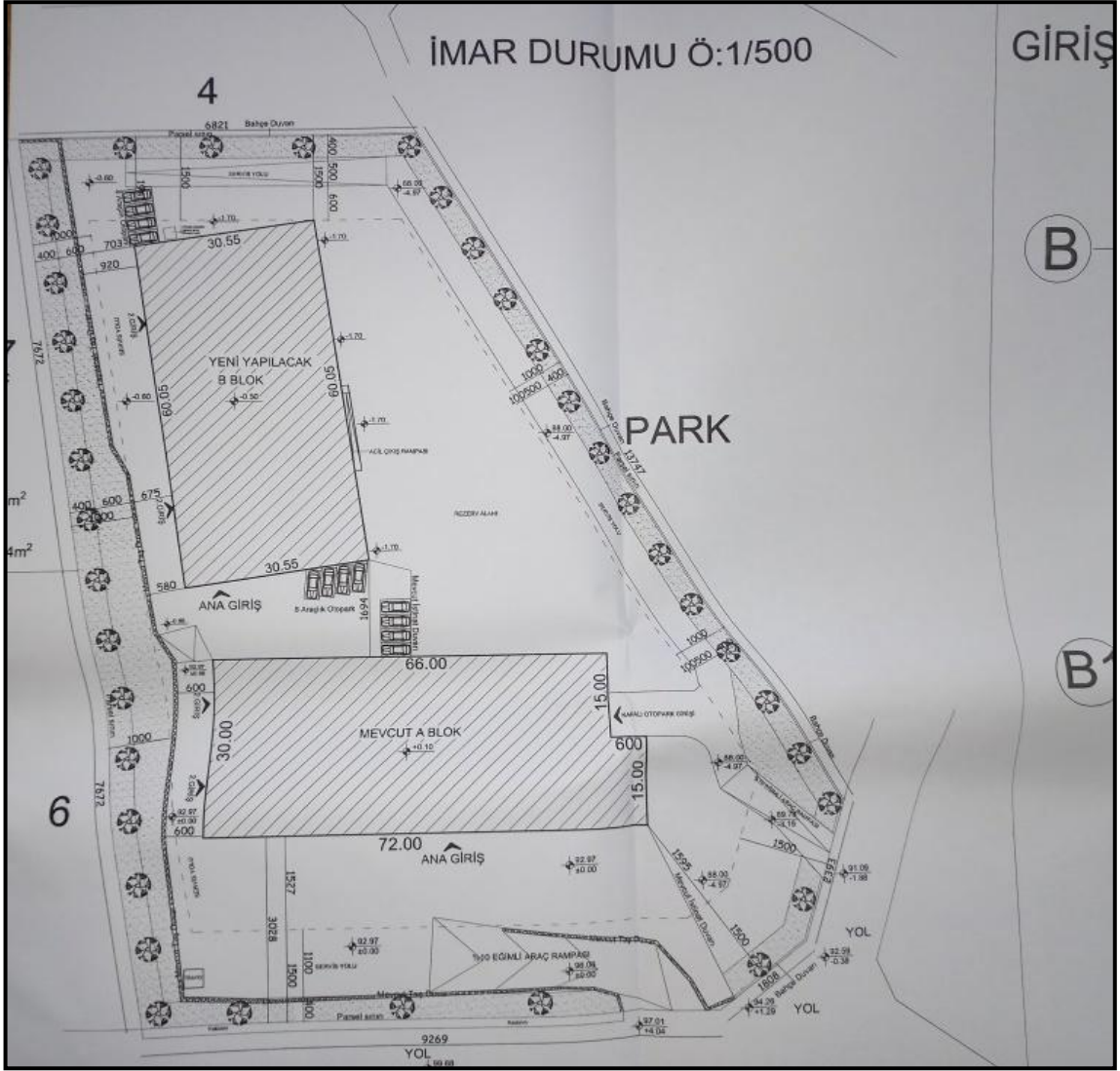
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
MANİSA Turgutlu
KONTROL EDİLMİŞTİR.

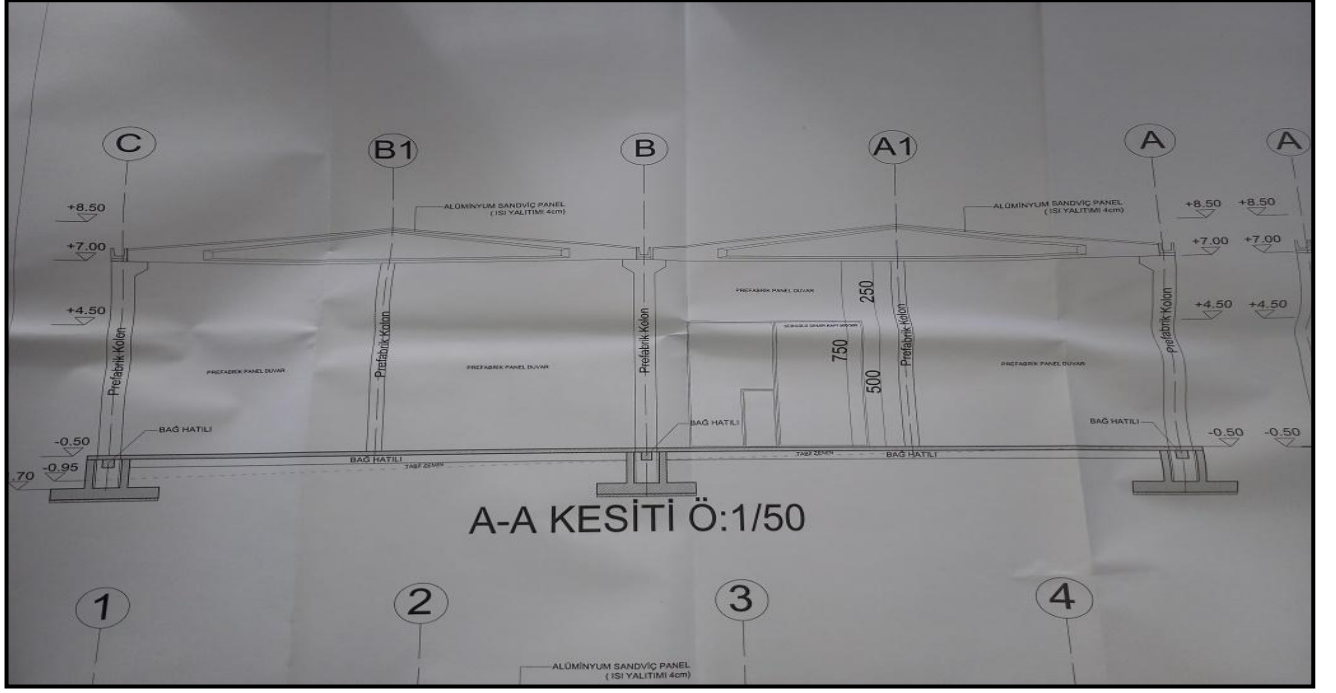
Binacık Kanun ve Yönetmeliklerine UYGUN olduğu tespit edilmiştir.

Fabrika/ I için Ruhsat verilmiştir.

ARSANIN	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
	TURGUTLU	TURGUTLU	SELVİLİPE OSB	İMAR YOLU		1722	5
YAPININ	KULLANIM AMACI	MİMARİ HİZMET SINIFI	KAT ADETI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	TOPLAM İNŞAAT ALANI	
	KONUT	ZC	Z	-	Prefabrik	1835m ²	

© Bu proje, Müellifinin onayı olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz, yayınlanamaz





9.6 Adres Kodu

MANİSA / TURGUTLU / SELVİLİTEPEOSB MAHALLESİ / OSB 1071. (Cadde) / 12/12A - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Fabrika - Tip : Özel - Durum : İskan

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
275859296	1722	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/12A	3226327272	-	Fabrika	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3226327272

MANİSA / TURGUTLU / SELVİLİTEPEOSB MAHALLESİ / OSB 1071. (Cadde) / 12/1 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İnşaat

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
411692098	1722	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	4007217732	-	Sanayi	Özel	İnşaat	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 4007217732

9.7 Enerji Kimlik Belgesi



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası	Veriliş Tarihi: 12.5.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.1.2015	Geçerlilik Tarihi: 12.5.2030	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 2.790,00	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parsele/Pafta: 1722 / 5 / L19-A-04-A-		
UAVT Bina No: 275859296		
Adı: BERKA BALATA SAN. VE TİC. AŞ. Adresi: SELVİLİTEPEOSB MAH. OSB 1071. CAD. NO: 12 /12A TURGUTLU/MANİSA		
Sahibinin Adı Soyadı: BERKA BALATA SAN. VE TİC. AŞ.		

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek
ORAN
A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ...
Düşük

SERA GAZI EMİSYONU
Düşük
ORAN
A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ...
Yüksek

1640,25
kg CO₂/m²/yıl

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI
% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	211.212,70	6.251,76	0,00	0,00	B
Isıtma	118.330,61	3.502,51	0,00	0,00	B
Sihhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Havalandırma	154,09	4,56			C
Aydınlatma	92.728,00	2.744,69			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2445A214EAD3	Adı Soyadı: SÜLEYMAN AKSÖZEK	
Veriliş Tarihi: 12.5.2020	Firması: SÜLEYMAN AKSÖZEK	
Son Geçerlilik Tarihi: 12.5.2030	Sertifika No: EMO-35-0360	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

9.8 Parsel Sorgu



9.9 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 09.01.2015

No : 403435

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

Nafia KARAMAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:02.01.2020 Belge No: 2019-01.2828

Sayın Nafia KARAMAN
(T.C. Kimlik No: 17729530442 - Lisans No: 403435)

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

9.12 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019 Belge No: 2019-01.2650

Sayın Ebru ÖZ
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)

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