

LAL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / MANİSA / TURGUTLU / ÇEPNİDERE

Rapor No: 2023 SPM-BERKA 211

Rapor Tarihi: 18.01.2024

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	BERKA BALATA SAN. TİC. A.Ş
RAPOR TARİHİ	18.01.2024
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-BERKA 211
İL / İLÇE / MAHALLE	MANİSA/TURGUTLU/ÇEPNİDERE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	L19-A-04-A-1-CPAFTA1722 ADA 5 PARSEL
ADRES	Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 1071. 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):	97.870.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	117.444.000,00.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle 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	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	21
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	21
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	23
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	23
5.1.1	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	24
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.....	24
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	24
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	24
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	24
6.3	Maliyet Yaklaşımı	25
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	25
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	25
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	26
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	26
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	27
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	27
6.1	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	27
6.1.1	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	28
6.1.2	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	29

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
7.4.1	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
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.....	29
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	29
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	29
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	30
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	30
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.....	30
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	31
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	32
8.5	Uygunluk Beyanı	33
8.6	İzin Beyanı.....	34
9	RAPOR EKLERİ.....	35
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	35
9.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	36
9.3	Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri	39
9.4	İmar Durumu	57
9.5	Mimari Proje.....	58
9.6	Adres Kodu.....	64
9.7	Enerji Kimlik Belgesi	65
9.8	Parsel Sorgu.....	66
9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	67

9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	68
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	69
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	69

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	18.01.2024			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	08.01.2024 – 17.01.2024			
Rapor Numarası	2023 SPM-BERKA 211			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.12.2023			
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	19.01.2023	2022 SPM-BALAT-213	Ebru ÖZ Mimar(SPK lisans no:400222/31.01.2005)	45.000.000,00.-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, Akdeniz Mahallesi Akdeniz Caddesi, No:5 D:715 Akdeniz İşhanı Alsancak/İZMİR posta adresinde konumlu **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, Berka Balata Sanayi Ticaret A.Ş. kullanımındaki, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi 1722 Ada 5 Parselde konumlu “Arsa” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın **güncel** tarihli piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi 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 faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi

kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdiredilmiştir. 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 kılabilen, 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 değer 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.

- Raporla belirtilen herhangi bir değer takdir aksini 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.
- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Raporla 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.
- Raporla 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 ilgisi 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 (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

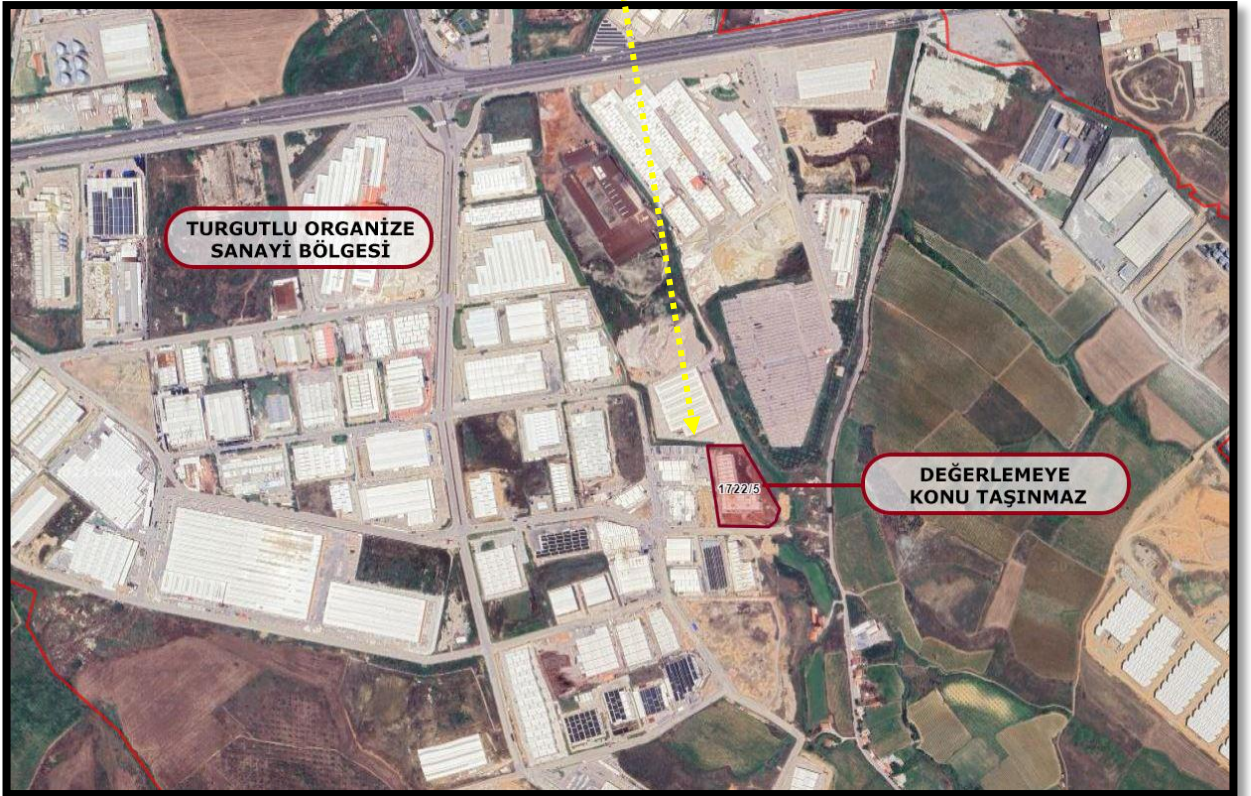
Değerlemeye konu taşınmaz; Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. Cadde No:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için bölgede yer alan OSB Ticaret ve Sanayi Odası Bulvarı'nda güney istikametine doğru ilerlerken sola doğru OSB 1299. Caddeye doğru dönlür. 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	: 14.796,32m ²
Ana Gayr. Niteliği	:ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	:BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Yevmiye No	: 23344
Cilt No	: 11
Sayfa No	: 1054
Tapu Tarihi	: 26.09.2023 – İmar (TSM)

3.3.2 TapuTakyidat Bilgileri

11.01.2023 tarih, 10:11 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu 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)

Şerhler Hanesinde:

-Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (26.09.2023 - 23344)

-İcrai Haciz: İzmir 19. İcra Dairesi nin 27/10/2023 tarih 2018/6171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 609594.38 TL bedel ile Alacaklı : Levent Odabaşoğlu lehine haciz işlenmiştir. (30.10.2023-26304)

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 Sektörüne Bakış

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk

unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar’)1 raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 2,7 ve 2024’te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir.

IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8’den yüzde 3’e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıRaporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB’nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir.

Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.² Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Pandemi ve Depremın Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Türkiye uzun ve yıpratıcı bir pandemi dönemini geride bıraktı ve ardından Kahramanmaraş merkezli son yılların en yıkıcı depremini yaşadı. Bu sürecin, toplumun belleğinde ve sosyal yaşamda bıraktığı ciddi izler olduğu gibi gayrimenkul piyasalarına da etkileri oldu. Bu etkilerin bir kısmı geçici bir süre gayrimenkul piyasasında yer ederken bazıları ise kalıcı oldu. Pandeminin yansısı özellikle Marmara bölgesinde beklenen deprem dolayısıyla önümüzdeki süreçte kullanıcıların gayrimenkul tercihleri ve geliştirilen projelerin de etkilenecek gayrimenkul piyasasında kalıcı yeni izler bırakması kaçınılmaz görünüyor. Bu yazıda gayrimenkul piyasasının farklı segmentlerinde pandeminin kalıcı olarak bıraktığı izleri ve yakın zamanda meydana gelen depremlerin tüketici tercihlerine ve gayrimenkul piyasasına olası etkilerini kısaca değerlendirmeye çalışacağım.

Ofis

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

Perakende Alışveriş Merkezi

- Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığı arttı. Hatta bazı alışveriş merkezleri (AVM), sadece ciro bazlı kira uygulamasına geçti.
- Pandemi döneminde AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan giderleri payı artmıştı. Bunu üzerinde bir de 2022 yılında çıkan yönetmelikle yönetim giderleri ve reklam giderlerinin ortak alan giderlerine dahil edilmemesi eklenince, AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan giderlerini

daha da arttırdı. Bazı AVM’lerde toplanamayan/ mal sahibi tarafından karşılanan ortak alan giderlerinin payı %50 seviyelerinin de üzerine çıktı.

- Pandemi döneminde hızlı bir şekilde artan e-ticaretin genel ticaret içindeki payı, pandemi sonrası dönemde de yüksek seyrini sürdürdü. Ticaret Bakanlığının Elektronik Ticaret Bilgi Sistemi (ETBİS) verilerine göre 2019 yılında e-ticaretin genel ticarete oranı %9,8 seviyesindeyken, bu oran 2022 yılında %18,6’ya yükseldi.

- E-ticaretin genel ticaret içindeki payının artması, geleneksel perakende kategorisinde yer alan AVM’lerin güç kaybetmesine sebep oldu. Bu durum da AVM’lerin dönüşüm ihtiyacını beraberinde getirdi. AVM’ler değişen tüketici alışkanlıklarıyla beraber cazibelerini yitirmemek için dönüşmeye başlayarak sağlık, eğitim ve medikal gibi kategorileri de konseptleri ile bütünleştirmeye başladılar.

- Önümüzdeki süreçte teknolojiyle bütünleşmiş ve tüketicilerin tüm gereksinimlerini karşılamaya yönelik mağaza karması oluşturan AVM’ler ön plana çıkacak.

Endüstriyel Gayrimenkul

- E-ticaretin gelişimi lojistik merkezi ve şehir içi son kilometre lojistiğinin (last-mile) hızla artmasını sağladı. • Pandeminin tedarik zincirinde yarattığı sorunlardan sonra, firmalar tedarik zincirlerini çeşitlendirmeye gittiler. Firmalar, yakın coğrafyada tedarik zincirlerinin piyasa talebine/ tüketicilere (near-shoring) yaklaştığı pazarlarda üretime yöneldiler veya yerinde üretime geçtiler (on-shoring). Türkiye, coğrafi konumu ve köklü üretim tecrübesiyle Çin’e alternatif olarak ön plana çıktı.

- Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki boşluk oranları hızla düşerken, kira ve satış fiyatları hızla arttı. Endüstriyel arsa stoku azaldı ve arsa fiyatları artarak yakın coğrafyadaki en pahalı rakamlar haline geldi.

- Rusya-Ukrayna savaşı sonrası, Avrupa ülkeleri lojistik kanallarını çeşitlendirerek büyük bölümü Rusya’dan geçen Trans-Sibirya demiryoluna alternatif güzergahlara yönelmeye başladılar. Çin’den başlayıp Türkiye üzerinden Avrupa’ya giden, deniz ve demiryolu projesi olan Middle-Corridor’un önemi arttı.

- Önümüzdeki süreçte artan talebin etkisiyle Türkiye’de yeni sanayi/depolama imarlı alanların düzenlenmesi ve lojistik/ üretim tesisi arzının artmaya devam etmesi bekleniyor.



Otel

- Pandemi döneminden en fazla etkilenen sektörlerden olan turizm sektörü, pandemi dönemi sonrası hızlı bir toparlanma yaşadı.
- Pandemi kısa vadede tüketicilerin tatil alışkanlıklarının değişmesini sağladı. Yoğunluğu daha düşük olan oteller veya daha izole olan tekne, karavan, müstakil villa gibi alternatif kullanımların toplam konaklama/ tatil içerisindeki payı arttı. Bu dönemde daha düşük yoğunluklu tatil imkânı sunan lüks otel segmenti ve airbnb gibi kanallardan kiralanmış müstakil ev/ villa ön plan çıktı.
- Pandemi sonrasındaki dönemde de alternatif tatil ve konaklama tercihi olarak tekne, karavan ve müstakil villa seçenekleri cazibesini korumaya devam ediyor. Bu kullanımlar, geleneksel otellerin oda fiyatları ve dolulukları üzerinde baskı oluşturuyor.
- Önümüzdeki dönemde tema bazlı veya ziyaretçilerine farklı konsept ve deneyim sunan oteller için piyasada fırsatlar olduğu düşünülüyor.

Konut Sektörü

- Faiz indirimi kampanyaları ve artan göç sebebiyle pandemi döneminden en az etkilenen sektör, konut sektörü oldu.
- Pandemi dönemi sonrasında artan enflasyondan korunmak isteyen yatırımcıların da etkisiyle yeşil ve sosyal alanı fazla olan projeler başta olmak üzere konuta yönelik yoğun bir talep artışı oldu.

Uzaktan çalışma modeli dolayısıyla güneydeki bölgelerde yaz sezonu dışında da yerleşik kişi sayısının artmasına sebep oldu. Bu bölgelerde artan taleple beraber konut kira ve satış fiyatlarındaki artış Türkiye ortalamasının üzerinde oldu.

- Pandemi dönemi ve sonrasında ekonomik olarak daha uygun olmasından dolayı “Tiny House” tarzı tarım alanı veya orman vasfını yitirmiş alanlara yapılan yapıların sayısı hızlı bir şekilde arttı.
- Şehir hayatından uzak, doğa ile iç içe butik konut projeleri ve arsalar ilgi çekmeye başladı.

- Bazı büyük konut geliştiricileri konut geliştirip yap-sat modeli yerine, arsa geliştirerek arsa satışı modeline geçtiler. Artan konut maliyetleriyle beraber arsa geliştirip satma modelinin daha da yaygınlaşması bekleniyor.
- Deprem sonrasında tüketicilerin, 2000 yılı sonrasına yapılan konutlara talebi arttı. Bu dönemde tüketicilerin konut alırken en merak ettiği konuların başında bölgenin zemini, deprem yönetmeliğine uygun yapılabildiği, yapıda hangi tür betonun kullanıldığı geliyor.
- Önümüzdeki süreçte özellikle deprem açısından riskli şehirlerde yer alan konut kullanıcılarının zemini daha sağlam bölgelerdeki yeni yapılara taleplerinin devam etmesi bekleniyor. Bu dönemde merkezi lokasyonlardaki eski konut stoğunun yenilenmesi geliştiriciler için fırsatlar sunuyor.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023-2.Çeyrek Raporu

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya’da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sekteye uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.

4.3 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 iç 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 çiplak 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 ulaşılmaktadır.

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, ayırık 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 sayısallaştırdıklarına 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- 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 alması

- Taşınmazın bakımlı olması
- Fabrika binasının halihazırda işler vaziyette bulunması
- Taşınmazın iskânlı olması

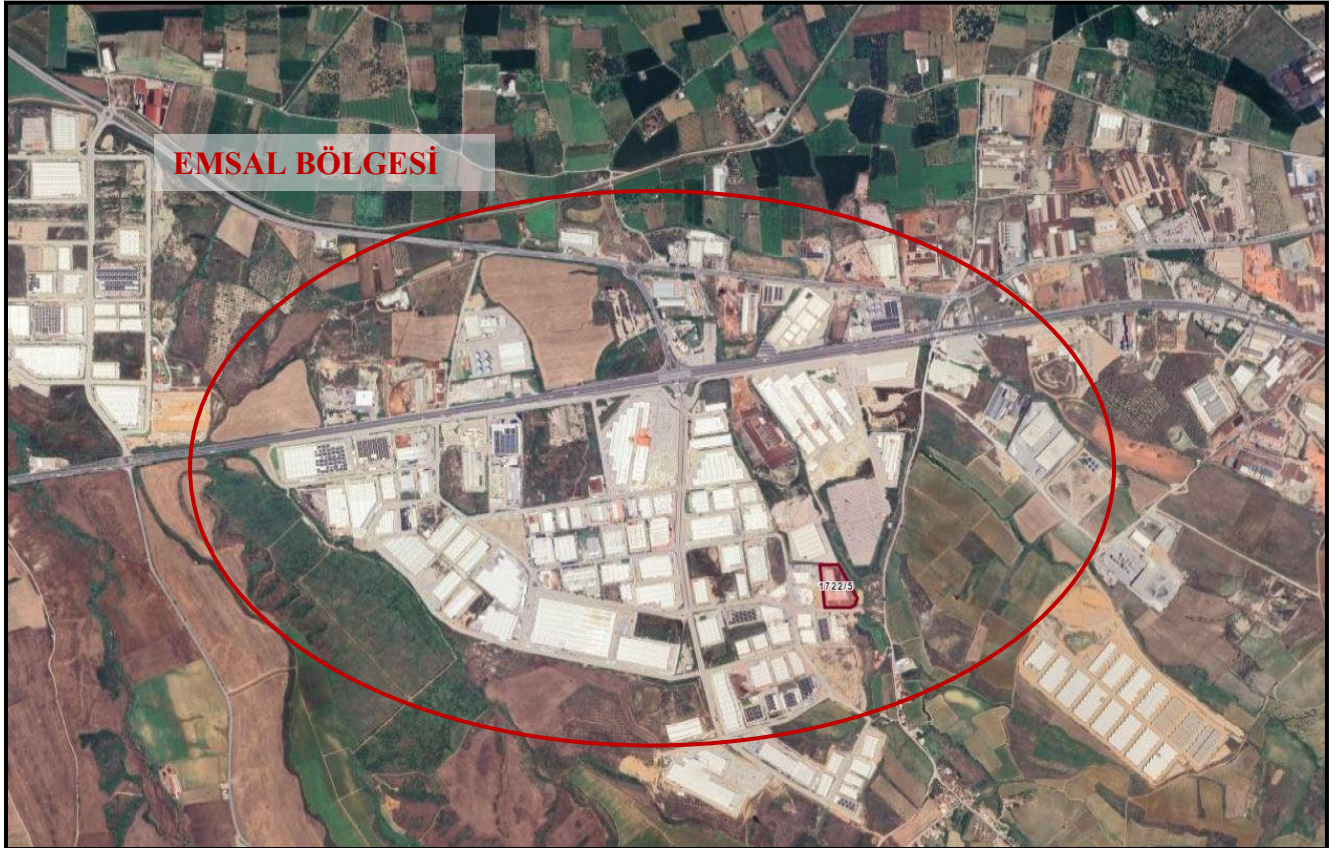
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa/arazi değeri bölgeden temin edilen satılık arsa/arazi emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Yapı maliyeti ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı maliyetleri tablosundan faydalanarak değer takdir edilmiştir.

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



Emsal – 1 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turgutlu OSB içerisinde yer alan, 35.437 m ² alanlı, E: 1.00, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 185.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (5.220 TL/m²) Coldwell Banker 360 Tel: 05340205474
Emsal – 2 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 71.500 m ² alanlı, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 429.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (6.000.00 TL/m²) Ran Emlak Tel: 0532 427 64 08
Emsal – 3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 41.500 m ² alanlı, sanayi alanı

(Satılık Arsa)	imar haklarına sahip arsa 249.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (6.000.00 TL/m²) Ran Emlak Tel: 0532 427 64 08
Emsal – 4 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 9.700 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 53.350.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (5.515 TL/m²) Median EmlakTel: 05413742034
Emsal – 5 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Bağyurdu OSB içerisinde yer alan, 5.000 m ² alanlı, E: 1.00, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 44.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (5.220 TL/m²) Coldwell Banker 360 Tel: 05340205474

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	185,000,000.00 TL	5,220.53 TL	Var	4,698.48 TL	OSB İçi	35,437.00 m ²	Sanayi Alanı	3,993.71 TL
EMSAL 1 DÜZELTİMESİ			10%		0%				0%
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	429,000,000.00 TL	6,000.00 TL	Var	5,400.00 TL	OSB Dışı	71,500.00 m ²	Sanayi Alanı	4,050.00 TL
EMSAL 2 DÜZELTİMESİ			10%		-10%				0%
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	180,000,000.00 TL	6,000.00 TL	Var	5,400.00 TL	OSB Dışı	30,000.00 m ²	Sanayi Alanı	4,050.00 TL
EMSAL 3 DÜZELTİMESİ			10%		-10%				0%
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	53,350,000.00 TL	5,500.00 TL	Var	4,950.00 TL	OSB Dışı	9,700.00 m ²	Sanayi Alanı	4,257.00 TL
EMSAL 4 DÜZELTİMESİ			10%		-10%				11%
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	44,000,000.00 TL	8,800.00 TL	Var	7,920.00 TL	OSB Dışı	5,000.00 m ²	Sanayi Alanı	7,128.00 TL
EMSAL 5 DÜZELTİMESİ			10%		-10%				15%
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ								4,695.74 TL
YUVARLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ								4,700.00 TL

6.1 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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 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 12Ağustos 2023 Salı tarih ve 32277 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den" yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. 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	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Eflasyon Oranı Uygulanmış Birim Değer %20	Yıpranma Oranı (%)	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
Arsa	14796.32 m ²	4,700.00 TL/m ²		-	69,542,704.00 TL	69,545,000.00 TL
A Blok	2,818.00 m ²	5,350.00 TL/m ²	6,420.00 TL/m ²	10%	16,282,404.00 TL	16,280,000.00 TL
B Blok	1,835.00 m ²	5,350.00 TL/m ²	6,420.00 TL/m ²	10%	10,602,630.00 TL	10,605,000.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Taşınabilir Yapılar, Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						1,440,000.00 TL
Toplam Değer						97,870,000.00 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 Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Parsel üzerinde Balata 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

11.01.2024 tarih, 10:11 saatinde müşteri tarafından 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 alınarak iskanlı 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 alınarak iskanlı 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 **97.870.000,00.-TL (Doksan Yedi Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin 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 itibarıyla 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):	97.870.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	117.444.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satış Güç	<input type="checkbox"/> Satılmaz

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 69 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

10.01.2024 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	29.8926	30.0124
Euro	32.7011	32.8321

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-BERKA 211

Rapor Tarihi: 18.01.2024

Hazırlanan Kurum: BERKA BALATA SAN. TİC. A.Ş.

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

- Raporunda 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.
- Raporunda 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: 2023 SPM-BERKA 211

Rapor Tarihi: 18.01.2024

Hazırlanan Kurum: BERKA BALATA SAN. VE TİC.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 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2024-10:11



Kayıd Oluşturan: ALİ ÇAKIROĞLU (BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TURGUTLU FABRİKA ŞUBESİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1722/5
Taşınmaz Kimlik No:	52121538	AT Yüzölçüm(m2):	14796.32
İl/İlçe:	MANISA/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	Değer	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	Eski Türk Lirası	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
772571591	(SN:8478811) BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 26-09-2023 23344	-

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	BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 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	BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Turgutlu - 03-02-2016 12:00 - 1585	
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve	BERKA BALATA SANAYİ VE	(SN:8103491) MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6450051901	Turgutlu - 26-09-2023 15:47 - 23344	

2 / 3

	mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Turgutlu - 26-09-2023 15:47 - 23344
Serh	İcrai Haciz : İzmir 19. İcra Dairesi nin 27/10/2023 tarih 2018/6171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 609594.38 TL bedel ile Alacaklı : Levent Odabaşoğlu lehine haciz işlenmiştir.	BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Turgutlu - 30-10-2023 08:48 - 26304

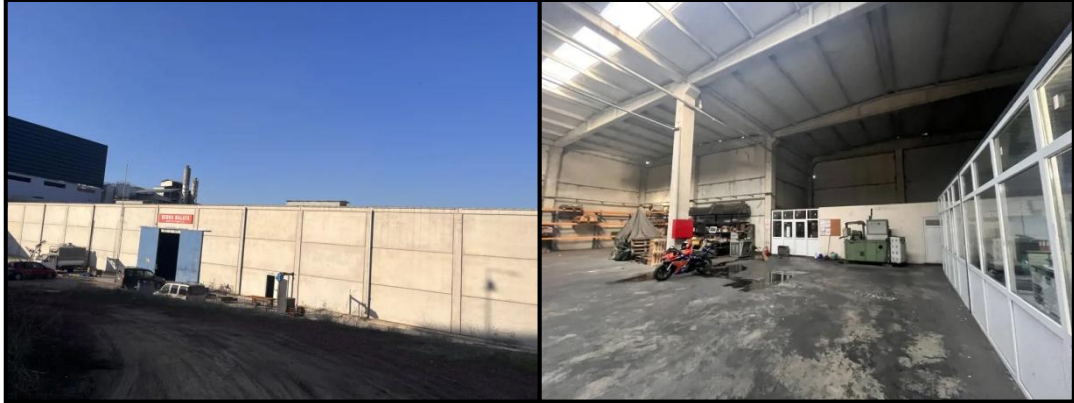
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cC6YmamLB_K kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

9.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







9.3 Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri

1 Rüşhat İhtisas Kodu		3 Mülkiyet Durumu		5 Rüşhat Alanı		7 Rüşhat Alanı		9 Rüşhat Alanı		11 Rüşhat Alanı		13 Rüşhat Alanı		15 Rüşhat Alanı	
MANSİA TURGUTLU 1.03.05		MANSİA		MANSİA TURGUTLU 1.03.05		MANSİA TURGUTLU 1.03.05		MANSİA TURGUTLU 1.03.05		MANSİA TURGUTLU 1.03.05		MANSİA TURGUTLU 1.03.05		MANSİA TURGUTLU 1.03.05	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin				Şantiye Şefinin									
BERKA SALATA SAN. VE TIC. AŞ 59489396432		ERHAN MÜTEAHHETLİK HAYVANDILIK GIDA İNŞAAT PETROL ÜRÜNLERİ SAN. TIC. LTD. ŞTİ 47623570824				HASAN KARACAĞVA									
Form Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler													
81 Bölüme ayrılmış bölme toplam bölüm sayısı ve alanı (m ²)		82 Bölümler toplam sayısı		83 Yükseklik (m) ²		84 Beton yapı sınıfı		85 Yığma taş duvar sınıfı		86 Yığma beton birimlik sınıfı		87 Yığma beton sınıfı		88 Yığma beton sınıfı	
125113 Sarnajlı (banyo)		4		2100		1		1		2500		2518		2518	
1099811 Orman Alanı (Bina içi kapalı alanlar, garaj)		349				1		1		2100		2518		2518	
1099812 Orman Alanı (Bina içi kapalı alanlar, garaj)		374				1		1		2100		2518		2518	
Toplam: (125113) Sarnajlı (banyo)		8		2018		2		C		343		966574		239987	
Yapının Teknik Özellikleri		65 Tavanlar		66 Dış Kuvvetler		67 Rüşhat Alanı		68 Dış Kuvvetler		69 Rüşhat Alanı		70 Dış Kuvvetler		71 Dış Kuvvetler	
72 Dış Kuvvetler		73 Dış Kuvvetler		74 Dış Kuvvetler		75 Dış Kuvvetler		76 Dış Kuvvetler		77 Dış Kuvvetler		78 Dış Kuvvetler		79 Dış Kuvvetler	
89 Dış Kuvvetler		90 Dış Kuvvetler		91 Dış Kuvvetler		92 Dış Kuvvetler		93 Dış Kuvvetler		94 Dış Kuvvetler		95 Dış Kuvvetler		96 Dış Kuvvetler	
Yapı Projeleri		81 Dış Kuvvetler		82 Dış Kuvvetler		83 Dış Kuvvetler		84 Dış Kuvvetler		85 Dış Kuvvetler		86 Dış Kuvvetler		87 Dış Kuvvetler	
18.02.2012		HASAN KARACAĞVA		41728787808		8417		VILMAZLAR MAH. GÜNEŞ SOK. NO:416 TURGUTLU MANSİA							
18.02.2012		MUTLU İT KARAVANCI		21943285434		4801		BETON PREFABRİK İNŞ. KÖPRÜBAŞI MAH. TURGUTLU MANSİA							
18.02.2012		RAHATAN YILDIRIM		38967872390		1520		ACIAR MAH. YILDIZ SOK. NO:116 TURGUTLU MANSİA							
18.02.2012		GÜRER ERGİVEN		41138347280		4818		ALTYAĞ MAH. TRAKTÖR SOK. NO:198 TURGUTLU MANSİA							
18.02.2012		MUSTAFA YAMANKAÇ		12206781600		7304		VILMAZLAR MAH. GÜNEŞ SOK. NO:416 TURGUTLU MANSİA							

Yapı Denetimi						
18 Adres	19 Adres	20 Adres	21 Adres	22 Adres	23 Adres	
4 evre ve Sivilite Bakanlığında İmar DAMLA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Altay Mah. Yedigöller Yolu No:9/A Tel&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 Depi Miktarı(m ³)	112 Akar Miktarı(m ³)	
2. Birim mülkiyet harcı				113 Kaba inşaatın yapıldığı alan(m ²)		
3. Diğerleri				114 Kaba inşaatın açıldığı alan(m ²)		
4. Cezalar						
5. Diğerleri						
6. TOPLAM			850			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemi 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 tarih 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 HARUN AĞIR M. İMZA 48201915044 16.02.2012		116 Kontrol edenin adı, soyadı, TC kimlik no, imza tarihi GAJİR DİLEK İNŞAAT MÜH. BÖLGE MÜDÜRÜ 141 14680982 16.02.2012		117 Önceki inşaat ruhsatı alanın adı, soyadı, TC kimlik no, imza tarihi M. İMZA YÖNETİM KURULU BAŞKANI 48201915044 16.02.2012		118 İmza tarihi 16/02/2012
Başlama Tarihi İnceleme Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
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 İnceleme tarihi			
Vizeler						
123 Vize adı	124 Kontrol tarihi	125 Fenni Mes'ulün adı, soyadı, imzası	126 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	127 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	128 Onaylayanın adı, soyadı, imzası	
1. Taprak						
2. Zemin araştırması						
3. Temel						
4. Betonum						
5. Süzgeçler						
6. Kiri						
7. Çatı						
8. Su yalıtımı						
9. İki yalıtım						
10. Kanalizasyon/Çöplük						
11. Mekanik tesisat						
12. Elektrik tesisatı						
129. Diğer Hususlar						
028 1011 CADEDE 12 08 KAPLI NUMARALI BİNAYIN A-10 KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM 1 1/2 KAPLI) DÜZENLENEN YAPİ RUHSATINDA 4907 SAYILI DİZE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ HÜKÜMLERİ DEĞERLİĞİ 11.07.2011 TARİHLİ UYGULAMA TESCİLİNE GÖRE İŞLEM YAPILMIŞTIR						

YAPI RUHSATI																																															
1 Ruhsat veren kurum MANİSA TURGUTLU 1. JOSE				2 Ruhsatın veriliş amacı 1 Yeni yapı 2 Yenileme 3 Yürütme 4 Eski bina 5 Kiri binası 6 İskan 7 Depo 8 Tefahat 9 Diğer				8 Ruhsatın veriliş amacı 10 Restorasyon 11 Döşenme 12 Kullanım değişikliği 13 Fonoestetik 14 Makarık tesisi 15 Elektrik tesisatı 16 İnan değişikliği 17 İhtisat durumu 18 Bahçe düzeni		9 Ruhsatın onay tarihi 31.01.2013		10 Ruhsat no 84		11 İlk ruhsat tarihi 18.02.2012		12 İkinci ruhsat no 75																															
7 Ruhsat veren yapının adresi 1 MANİSA İlye TURGUTLU				13 İmar planı onay tarihi 02.02.2001				14 İmar durumu tarihi 17.03.2011		15 İmar durumu no 4B		16 Zemin etüdü onay tarihi 30.05.2011																																			
Ruhsat sahibi MANİSA TURGUTLU 1. (DŞB) Muhalefi SELVİLİTEPEDEB Mevcut bulvar cadde sokak köşme köşme - OSB 1071. Cadastral kat no 190				Mevcut bulvar cadde sokak köşme köşme - OSB 1071. Diyaplan no 12				17 Paralelasyon plan onay tarihi 15.02.2002		18 Paralelasyon kullanma amacı SANAYİ TESİSİ		19 Paralelasyon alanı(m ²) 14796.32		20 Tapu tesviye belgesi veren kurum TURGUTLU TAPU İÇİŞİ. MÜDÜRLÜĞÜ																																	
3 Parça no 4 Ada no 172				5 Parsel no 5				6 Blok no		7 Bağımsız bölüm no		21 Tapu tesviye belgesi tarihi 11.07.2011		22 Tapu tesviye belgesi no 8541		23 ÇED raporu onay tarihi 31.12.2010		24 Planlanan inşaat başlama tarihi .../.../20...		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi .../.../20...		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi .../.../20...																									
Yapı Sahibinin 27 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no. BERNA BALATA SAN. VE TIC. AŞ 5546336542				Yapı Mütahhedinin 32 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no. ERHAN MÜTEAHHİTLİK HAYYANLIK GIDA İNŞAAT PETROL ÜRÜNLERİ SAN. TIC.LTD. ŞTİ. 4762357024				Şantiye Şefinin 42 Adı soyadı unvanı HASAN KARACAÖVA																																							
28 Bağı odayı veng durumu adı KONAK				33 Oda sicil no 006871				43 TC kimlik no 4172675098																																							
29 Veng kimlik no. 5546336542				34 Bağı odayı veng durumu adı TURGUTLU				35 Veng kimlik no. 3590318058				44 Oda sicil no 8417																																			
30 Adres AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. NO:5/715 KONAK ÜMR.				36 Sigorta sicil no 44125010111151304 513-11				37 Südüne tarihi 30.02.2012		38 Südüne no 1		39 Yapı mütahhik yitli belge no. 004531120837011		45 Sigorta sicil no 6210535		46 Südüne tarihi 23.12.2011		47 Südüne no. 1		48 İmza																											
				40 Sade esas adres TURAN MAH. BALTAÇI MAHMET YOLU NO:69 TURGUTLU MANİSA				41 İmza				48 Adres YILMAZLAR MAH. NO:416A TURGUTLU MANİSA				48 İmza																															
Form Düzenlenen Kısımına İlgili Özellikler												Yapı ile İlgili Özellikler																																			
50 Kullanma amacına göre yapılan bölünme bölünme ile onay alanları (125/1) Saraylı binası						51 Bölünme bölüm sayısı 1						52 Yüzölçümü (m ²) 2100						53 Benzer yapı sayısı 1						54 Yapıda bölünme bölüm sayısı 1						55 Yapıda konut binisi(sayı) sayısı 1						56 Yapının taban alanı(m ²) 2100						57 Yapı inşaat alanı(m ²) 2818					
58 Toplam yapı sayısı 1						59 Toplam bölünme bölüm sayısı 1						60 Toplam konut binisi(sayı) sayısı 1						61 Toplam taban alanı(m ²) 2100						62 Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 2818																							
63 Yapının yd kotu altı kat sayısı 1						64 Yapının yd kotu üstü kat sayısı 1						65 Yapının toplam kat sayısı 2						66 İskele kat sayısı 1																													
67 Yapının yd kotu altı yüksekliği(m) 5						68 Yapının yd kotu üstü yüksekliği(m) 7.5						69 Yapının toplam yüksekliği(m) 12.5						70 İskele kat yüksekliği(m) 1																													
71 Yapının sınıfı B						72 Yapının grubu C						73.1 m ² maliyet (TL) 360						74 Yapının maliyeti (TL) 1014480						75 Yapının arsa değeri (TL) 284880.35						76 Arsa değeri yapının maliyeti (TL) 1268560.35						77 Form düzenlenen kurum maliyeti (TL) 1014480											
Yapının Teknik Özellikleri												80 Otak Kullanım Alanları																																			
78 İmarat Sistemi 1 Merhulü otaklı katlar 2 Birinci katlar 3 Kat katları 4 Soba 5 Doğal gaz sistemi 6 AİME 7				81 Sıcak Su Yalıtım Sistemi 1 Termosifon 2 Ziftten 3 Güneş kolektörü 4 Kısıt 5 Müşerref 6				82 İçme Suyu 1 İçme suyu 2 İçme suyu 3 İçme suyu 4 İçme suyu				83 Aşırı su 1 Kanalizasyon 2 Fonoestetik				84 Tesisatlar 1 Antraz 2 Batı sızıyıcı 3 Doğalgaz 4 Elektrik 5 Habercilik 6 Piz-si 7 Termal su 8 Hidrofor 9 Jeneratör 10 Paranciz 11 Yangın tesisatı 12				85 Otak Kullanım Alanları 1 Akademi 2 Bekçi kulübü 3 Aşk oturma 4 Kapatı oturma 5 Kapıcı dairesi 6 Kurumlar 7 Otak depo 8 İşhanı 9 Su deposu 10 Yangın maddeleri 11 Yüzme havuzu 12				86 Yapının Tesisatı Sistemi 1 Isıtma (Kazan) 2 Yalıtım (Kazan) 3 Prefabrik 4 Yalıtım (Kazan) 5 Isıtma 6				87 Diğer Özgün Malzeme Cinsleri 1 Beton 2 Taş 3 Teflon 4 Ahşap 5 Kırgeç 6 Beton blok 7				88 Diğer 1 Plastik Kapı 2 Marmer döşeme 3 Akrilik 4 Ahşap 5 Hazır yapı elemanları 6				89 Diğer Özellikler 1.1.1 Çerçevesiz sistem 1.1.2 Perde sistem 1.1.3 Çerçevesiz-Perde sistem											
Yapı Projeleri																																															
89 Oda tarihi 31.01.2012				90 Adı soyadı unvanı HASAN KARACAÖVA				91 TC kimlik no. 4172675098				92 Oda sicil no. 8417				93 Adres YILMAZLAR MAH. GENEŞ SOK. NO:416A TURGUTLU MANİSA				94 İmza																											
31.01.2012				M.CUNEVİT NARINCAKLI				2184330834				4801				BETÜYA PREFABRİK İNŞ. KİTAPBAŞI MELİK TURGUTLU MANİSA																															
31.01.2013				RAMAZAN YILDIRIM				3899172980				1528				ACARLAR MAH. YILDIZ SOK. NO:16A TURGUTLU MANİSA																															
31.01.2013				EMER BAYRAK				17180547280				4816				ALTAY MAH. İMZA TEPE SOK. NO:19B TURGUTLU MANİSA																															
31.01.2013				MUSTAFA YAMAŞIRLI				1226751600				734				YILMAZLAR MAH. GENEŞ SOK. NO:308A TURGUTLU MANİSA																															

Yapı Denetimi					
Alan	95. Abi sayısı	96. TC kimlik no.	97. Oca sicil no / Denetim belge no.	98. Adres	99. İmza
Statü					
Derece					
Mevcut keşif					
FENNİ MESULÜN					

İCEN-MEDİNA
YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ.
MÜHÜR NO: 31.01.2013

Yapı Denetim Kuruluşu				
100 Kuruluşun adı İCEN-MEDİNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	101 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no. MEBUT İÇEN 3506970876	102 Vergi kimlik no. 4690501875	104 Adres ACARLAR MAH. YILDIZ SOK. NO:8 TUĞRUTLU MANİSA	105 İmza
103 İmza belge no ve tarihi 104M				

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelirin analizi	107 Maktuza tarih	108 Maktuza no.	109 Tutar (TL)	110 Doğru miktar(m2)	111 Kazan miktar(m3)
1. Vakıflık harcı					
2. İkinci inşaat harcı	14.01.2013		700		
3. Ölçüm bedeli				112 Kullanılmayan kazan miktar(m3)	
4. Cezası				113 Kullanılmayan kazanın dokümanlığı yer	
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 belirlenmiş 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 hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114 Denetleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi		115 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi		116 Denetleyen inşaat mühendisi adı, soyadı, TC kimlik no, inşaat tarihi, mühür		117 Dağıtım tarihi
HAHUR AKR İNŞAAT MÜHÜRÜ 4637119264 31.01.2013		CAULUP BİLDİR İNŞAAT MÜHÜRÜ, İSG. GE. MÜDÜRÜ 1411488052 31.01.2013		MURDOĞAN HÜSEYİN SİMAH YÖNEKÇİ MÜHÜRÜ, İSG. GE. MÜDÜRÜ 4632454569 31.01.2013		22.04.2013

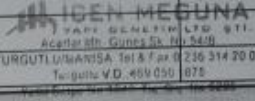
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118 Abi sayısı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi	119 Abi sayısı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi	120 Abi sayısı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi	121 İnşaat başlama tarihi
			..../../20..

Vize Kontrolü				
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni mesulünün adı, soyadı, inşaat	125 Teknik elemanın adı, soyadı, inşaat	126 Kontrol edenin adı, soyadı, inşaat
1. Tapu	..../..../20..			
2. Zemin ölçülme	..../..../20..			
3. Temel	..../..../20..			
4. Duvarlar	..../..../20..			
5. Çatılar	..../..../20..			
6. Köprü	..../..../20..			
7. Çukur	..../..../20..			
8. Su yalıtımı	..../..../20..			
9. Havalandırma	..../..../20..			
10. Kanalizasyon/Çöplük	..../..../20..			
11. Mekanik tesisat	..../..../20..			
12. Elektrik tesisatı	..../..../20..			

127. Diğer Hususlar
988-1011 ÇAKIRI MAH. 13 013 KAPALI İZİN İZİNİ VEYA A ÇI KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
TOPLAM 1 ÇI KAPILAR
YAPIM DENETİM VE DENETİMİNİN DOĞRU YERLEŞİM RUHSATI DÜZENLENMEŞTİR. İHA RUHSAT NOTLARI ÇIKARILMIŞTIR. TÜM SORUMLULUKLAR YAPIM DENETİM FİRMA İNŞAATÇI.

YAPI RUHSATI								10149384	
1. Ruhsatın Verilen Kurum: MANİSA TÜRĞÜTLÜ / JOBBİ		6. Ruhsatın veriliş tarihi:		8. Ruhsatın süresi tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:	
2. Ruhsatın veriliş yeri:		9. Ruhsatın veriliş tarihi:		12. Ruhsatın süresi tarihi:		13. Ruhsatın tarihi:		12. İkinci ruhsat tarihi:	
3. Ruhsatın veriliş yeri:		10. Ruhsatın veriliş tarihi:		14. İlk ruhsat tarihi:		15. İlk ruhsat tarihi:		16. Zaman etidi onay tarihi:	
4. Ruhsatın veriliş yeri:		11. Ruhsatın veriliş tarihi:		17. Parasetan plan onay tarihi:		18. Parasetan plan onay tarihi:		19. Parasetan alan no(2):	
5. Ruhsatın veriliş yeri:		12. Ruhsatın veriliş tarihi:		19. Parasetan plan onay tarihi:		20. Parasetan alan no(2):		21. Tapu hesabı bilgisi no:	
7. Ruhsatın veriliş yeri:		13. Ruhsatın veriliş tarihi:		21. Tapu hesabı bilgisi no:		22. Tapu hesabı bilgisi no:		23. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
8. Ruhsatın veriliş yeri:		14. Ruhsatın veriliş tarihi:		23. CED raporu onay tarihi:		24. İlk ruhsat onay tarihi:		25. Planların ırsadı bilme tarihi:	
9. Ruhsatın veriliş yeri:		15. Ruhsatın veriliş tarihi:		25. Planların ırsadı bilme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Başkiye Şofinin			
27. Adı soyadı ünvanı: TC kimlik no: ALLI ÇAR-İMOĞLU BERKA SALATA BAŞKIYE TİCARİYET VE ANONİM ŞİRKETİ BERKEVİZE			32. Adı soyadı ünvanı: TC kimlik no: SALİM ERDOĞAN ERHAN MÜTEAHHİTLİK HAYVANCILIK ODA İNŞAAT NAKILYAT PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARİYET LİMİTED ŞİRKETİ #76257824			42. Adı soyadı ünvanı: HAGAN KARACAOVA MİMAR			
30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 096671			33. Özet sicil no: 096671			43. TC kimlik no: #1726761858			
31. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 096671			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TÜRĞÜTLÜ			35. Vergi kimlik no: 3399218688			
32. Adres: ANILINDI MAH. AĞACIYI CAD. NO: 5/4 K. AP. NO: 115 KÜLTÜR / Ç.Ş. D.Ş.			36. Dişleme tarihi: 13.11.2014			37. Yapı müahhidin yapı belgesi no: 9M6311208X01011			
33. Adres: ANILINDI MAH. AĞACIYI CAD. NO: 5/4 K. AP. NO: 115 KÜLTÜR / Ç.Ş. D.Ş.			38. Dişleme tarihi: 13.11.2014			44. Özet sicil no: 8417			
34. Adres: ANILINDI MAH. AĞACIYI CAD. NO: 5/4 K. AP. NO: 115 KÜLTÜR / Ç.Ş. D.Ş.			41. İmza:			48. Adres: YILMAZLAR MAH. FELEK SK. NO: 9/İÇ KAP. NO: 4 TÜRĞÜTLÜ/ MANİSA			
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler							
35. Kat sayısı:	36. Bağımlı bölüm sayısı:	37. Bağımlı bölüm no(2):	38. Darazat sayı:	39. Vapda bağımlı bölüm sayısı:	40. Vapda konut birim sayısı:	41. Vapda alan alan no(2):	42. Vapda yapı alan no(2):		
35: 1	36: 1	37: 5088	38: 1	39: 1	40: 3870	41: 3870	42: 5088		
43. Toplam yapı sayı:	44. Toplam bağımlı bölüm sayı:	45. Toplam konut birim sayısı:	46. Toplam alan alan no(2):	47. Toplam yapı alan no(2):	48. Toplam alan alan no(2):	49. Toplam yapı alan alan no(2):	50. Alan kat sayısı:		
43: 1	44: 1	45: 1	46: 3870	47: 5088	48: 3870	49: 5088	50: 1		
51. Yapının yer kotu alt kat sayısı:	52. Yapının yer kotu üst kat sayısı:	53. Yapının toplam kat sayısı:	54. Yapının toplam kat sayısı:	55. Yapının toplam kat sayısı:	56. Alan kat sayısı:	57. Yapı alan kat sayısı:	58. Alan kat sayısı:		
51: 1	52: 1	53: 2	54: 2	55: 12,5	56: 1	57: 12,5	58: 1		
59. Yapının yer kotu alt kat sayısı:	60. Yapının yer kotu üst kat sayısı:	61. Yapının toplam kat sayısı:	62. Yapının toplam kat sayısı:	63. Yapının toplam kat sayısı:	64. Alan kat sayısı:	65. Yapı alan kat sayısı:	66. Alan kat sayısı:		
59: 8	60: 7,8	61: 12,5	62: 12,5	63: 12,5	64: 1	65: 12,5	66: 1		
67. Yapının yer kotu alt kat sayısı:	68. Yapının yer kotu üst kat sayısı:	69. Yapının toplam kat sayısı:	70. Yapının toplam kat sayısı:	71. Yapının toplam kat sayısı:	72. Alan kat sayısı:	73. Yapı alan kat sayısı:	74. Alan kat sayısı:		
67: 8	68: 7,8	69: 12,5	70: 12,5	71: 12,5	72: 1	73: 12,5	74: 1		
75. Yapının yer kotu alt kat sayısı:	76. Yapının yer kotu üst kat sayısı:	77. Yapının toplam kat sayısı:	78. Yapının toplam kat sayısı:	79. Yapının toplam kat sayısı:	80. Alan kat sayısı:	81. Yapı alan kat sayısı:	82. Alan kat sayısı:		
75: 8	76: 7,8	77: 12,5	78: 12,5	79: 12,5	80: 1	81: 12,5	82: 1		
Yapının Teknik Özellikleri									
83. Yapının Sınıfı:		84. Tesviyat:		85. Orta Klimate-Akısılar:		86. Yapının Tesis Sistemi:			
83: 1		84: 1		85: 1		86: 1			
87. Yapının Sınıfı:		88. Yapının Sınıfı:		89. Yapının Sınıfı:		90. Yapının Sınıfı:			
87: 1		88: 1		89: 1		90: 1			
Yapı Projeleri									
91. Çizim tarihi:		92. Adı soyadı:		93. TC kimlik no:		94. Adres:			
91: 11.04.2013		92: HANAN KARACAOVA		93: #1726761858		94: YILMAZLAR MAH. FELEK SK. NO: 9/İÇ KAP. NO: 4 TÜRĞÜTLÜ/ MANİSA			
95. Çizim tarihi:		96. Adı soyadı:		97. TC kimlik no:		98. Adres:			
95: 11.04.2013		96: SÜRÜ YAYI GÖNÜLLÜĞÜ		97: 35391311948		98: BELVİLTERE MAH. KEMALPAŞA YOLU CAD. BERTOYA BLOK NO: 10 TÜRĞÜTLÜ/ MANİSA			
99. Çizim tarihi:		100. Adı soyadı:		101. TC kimlik no:		102. Adres:			
99: 11.04.2013		100: GÖKHAN TOHTAR GÜRÜL		101: 26891250516		102: YURAN MAH. OĞUZLAR SK. NO: 9/İÇ KAP. NO: 1 TÜRĞÜTLÜ/ MANİSA			
103. Çizim tarihi:		104. Adı soyadı:		105. TC kimlik no:		106. Adres:			
103: 11.04.2013		104: İLAKİ SAĞARAN		105: 45172693704		106: CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 172/İÇ KAP. NO: 4 TÜRĞÜTLÜ/ MANİSA			
107. Çizim tarihi:		108. Adı soyadı:		109. TC kimlik no:		110. Adres:			
107: 11.04.2013		108: SADIĞ ÖZDEMİR		109: 11443221422		110: YILMAZLAR MAH. GÜRÜS SK. NO: 4/İÇ KAP. NO: 4 TÜRĞÜTLÜ/ MANİSA			

YAPI RUHSATI												113954762											
1 Ruhsat Varlık Numarı: MANGSA TURGUTLU / (08B)				8 Ruhsatın varlığı: <input type="checkbox"/> 1 Varlığı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Çökeltme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kurulum-beğleme <input type="checkbox"/> 4 Ek bin <input type="checkbox"/> 13 Fosfatlı <input type="checkbox"/> 5 Kat katları <input type="checkbox"/> 14 Malumuk taşıma <input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 15 EMAYE tesviye <input type="checkbox"/> 7 Çatılar <input type="checkbox"/> 16 İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 8 Tesisat <input type="checkbox"/> 17 İsmi devir <input type="checkbox"/> 9 Değiştirme <input type="checkbox"/> 18 Binaçe devir				9 Ruhsatın ömrü tarihi: 29.12.2015		10 Ruhsat no: -188-		11 İlk ruhsat tarihi: 16.02.2012		12 İkinci ruhsat no: 73									
2 Ruhsat veriliş yeri adresi: MANGSA İPE TURGUTLU KAY. MANGSA TURGUTLU / (08B) Mahalle: BELVİLİTEPE 008 Mahalle isim kodu: ODB 1071 CAD. Nöbetçi bina ve inşaat işi no: 183 Dış kat no: 12/3A Caddesi/Sokak isim kodu: 183 Soka adı: Mavi sokak				13 İmar planı onay tarihi: 02.02.2001				14 İmar durumu tarihi: 07.03.2011		15 İmar durumu no: 48		16 Zemin etüdü onay tarihi: 30.05.2011											
3 Parça no: 1722				4 Ada no: 5				5 Parsel no: 5				6 Blok no: 1				7 Bölüm no: 3							
27 Yapı Sahibinin Adı: ALI ÇAKIROĞLU BERKA BALATA SANAYİ TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ 9848380432				28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇUKUR				29 Vergi kimlik no: 5549338433				30 Adres: AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. NO: 5 İÇ KAPISI NO: 718 KURUM: İZMİR											
31 İmza: <i>[İmza]</i>				32 Adı soyadı ünvanı: SALİM ERDOĞAN ERHAN MÜTEAHHİTLİK HAYVANDLIK ODA İNŞAAT KALIFAT PETROL URUNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4782357004				33 Öbe sınıfı no: 208671				34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TURGUTLU				35 Vergi kimlik no: 3590319556							
36 Sigorta sicil no: 13.11.2014				37 Süzme tarihi: 1				38 Bütçeye no: 1				39 Yapı müteahhidi yetki belge no: 0045211203507011				40 Sıca esas adresi: TURAN MAH. BALTAÇI MAHALLESİ YOLU CAD. NO: 6811 İÇ KAPISI NO: 251 TURGUTLU / MANGSA				41 İmza: <i>[İmza]</i>			
42 Adı soyadı ünvanı: HASAN KARACAOVA MİMAR				43 TC kimlik no: 41728787608				44 Öbe sınıfı no: 8417				45 Sigorta sicil no: 2				46 Bütçeye tarihi: 23.12.2011				47 Bölüm no: 49.888.4			
48 Adres: YILMAZLAR MAH. FELEK SK. NO: 9 İÇ KAPISI NO: A TURGUTLU / MANGSA				49 İmza: <i>[İmza]</i>																			
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																	
50 Nullenme amaçları göre yapıya bağlanma süresi ile ilgili alanlar		51 Bağlı olduğu vergi dairesi adı		52 Yüzölçümü (m ²)		53 Binlerce yapı sayısı		54 Yapıda bağımlı bölünme sayısı		55 Yapıda koru birim/cilası sayısı		56 Yapının taban alanı (m ²)		57 Yapı yüksekliği (m)									
1281 - Saniye		1		5088		1		1		1		2870		5088									
58 Toplam yapı sayısı		59 Toplam beğenme bölüm sayısı		60 Toplam koru birim/derece sayısı		61 Toplam taban alanı (m ²)		62 Toplam yapı yüksekliği (m)		63 Yapının yıl kulu adı kat sayısı		64 Yapının yıl kulu dış kat sayısı		65 Yapının toplam kat sayısı		66 Yıkıl kat sayısı							
1		1		1		1		1		1		1		2		1							
67 Yapının yıl kulu adı yüksekliği (m)		68 Yapının yıl kulu dış yüksekliği (m)		69 Yapının toplam yüksekliği (m)		70 Yıkıl kat yüksekliği (m)		71 Yapının sınıfı		72 Yapının grubu		73 1 m ² maliyet (TL)		74 Yapının maliyeti (TL)		75 Yapının arsa değeri (TL)		76 Arsa başına yapımcı maliyeti (TL)		77 Form düzenlenen kimlik maliyeti (TL)			
6		3,8		12,5		12,5		C		430		2187940		499766,84		2976506,84		2187840		2187840			
Yapının Teknik Özellikleri																							
78 İçme Sıvısı						84 Terazi ve Ölçer						85 Otak Kullanım Alanları						86 Yapının Taahhüt Süresi					
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi içme suyu kalitesi <input type="checkbox"/> 2 Dış içme suyu kalitesi <input type="checkbox"/> 3 Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4 Soğuk <input type="checkbox"/> 5 Doğru gaz kalitesi <input type="checkbox"/> 6 Hava <input type="checkbox"/> 7						<input type="checkbox"/> 1 Arama <input type="checkbox"/> 2 Kazan ölçerleri <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme						<input type="checkbox"/> 1 Açık alan <input type="checkbox"/> 2 Dergi kulübeleri <input type="checkbox"/> 3 Açık oturma <input type="checkbox"/> 4 Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5 Kapalı bahçe <input type="checkbox"/> 6 Kamüflaj <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Depo <input type="checkbox"/> 9 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12						<input type="checkbox"/> 1 İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma <input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1 Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Pardeci sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçeve+Pardeci sistem					
79 İçme Sıvısı Kullanılan Yarı Cihaz						80 İçme Sıvısı Temin Şekli						81 Soğuk Su Temin Şekli						87 Diğer Değerli Maddeler Cinsi					
<input type="checkbox"/> 1 Kuvvetli <input type="checkbox"/> 2 Filtreli <input type="checkbox"/> 3 Doğru gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rutuj <input type="checkbox"/> 9						<input type="checkbox"/> 1 Termal su <input type="checkbox"/> 2 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3 LPG <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kat Yalıtım <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7						<input type="checkbox"/> 1 Plak kırık <input type="checkbox"/> 2 Metal döşeme <input type="checkbox"/> 3 Ahşap <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Ahşap <input type="checkbox"/> 6 Gaz beton <input type="checkbox"/> 7 Halı panel <input type="checkbox"/> 8 Halı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 9											
82 İçme Sıvısı <input type="checkbox"/> 1 Sulu suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuruy suyu <input type="checkbox"/> 3 Kararlı suyu <input type="checkbox"/> 4 Faydalı suyu <input type="checkbox"/> 5 Kararlı suyu <input type="checkbox"/> 6 Fosfatlı						80 AR 84 <input type="checkbox"/> 1 Kararlı suyu <input type="checkbox"/> 2 Fosfatlı						87 Diğer Değerli Maddeler Cinsi <input type="checkbox"/> 1 Brülör <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kireç <input type="checkbox"/> 6 Gaz beton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Halı panel <input type="checkbox"/> 9											
Yapı Projeleri																							
88 Önce tarih		89 Adı soyadı		90 TC kimlik no		91 Öbe sınıfı no		92 Adresi		93 İmza													
11.04.2018		HASAN KARACAOVA		41728787608		8417		YILMAZLAR MAH. FELEK SK. NO: 9 İÇ KAPISI NO: A TURGUTLU / MANGSA		<i>[İmza]</i>													
11.04.2018		SUREYYA DÖNÜŞEN		2591311946		80238		BELVİLİTEPE MAH. NEMALPAŞA YOLU CAD. BETA BLOK NO: 10 TURGUTLU / MANGSA		<i>[İmza]</i>													
11.04.2018		DÖNÜŞEN TOYGAR GÜRÜL		26801253018		14457		TURAN MAH. ÖZÇELİK SK. NO: 9 İÇ KAPISI NO: 1 TURGUTLU / MANGSA		<i>[İmza]</i>													
11.04.2018		ELAF BALCI		43172653154		30840		CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 112 İÇ KAPISI NO: 4 TURGUTLU / MANGSA		<i>[İmza]</i>													
11.04.2018		BAKAR ÖZDEMİR		11422921522		7194		YILMAZLAR MAH. GÜNEŞ SK. NO: 10 İÇ KAPISI NO: A TURGUTLU / MANGSA		<i>[İmza]</i>													

Yapı Denetimi					
95 Adı soyadı	96 TC kimlik no	97 Özgün belge no	98 Adres	99 İmza	
Müşteri Emlak Makam Makam Proje ve Uygulama Denetimi	FENNİ MESULÜN				
MESUL İÇEN		3563800870	19063	CUMHURİYET MAH. MÜHÜRÜ SK. NO. 11 İÇ KAPI NO 3 TURGUTLU / MANİSA	
 IÇEN MEGUNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Academy Str. Güneş Sk. No: 9409 TURGUTLU/MANİSA. Tel & Fax: 0 236 314 20 09 Tic. Sic. No: 151105 Tic. Sic. No: 151105					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluşun Adı IÇEN MEGUNA DENETİM TİCARİT LTD. ŞTİ.	101 Yetkilinin Adı Soyadı, TC Kimlik No MESUT İÇEN, 3563800870	102 Vergi kimlik no 490561615	104 Adres CUMHURİYET MAH. MÜHÜRÜ SK. NO. 11 İÇ KAPI NO 3 TURGUTLU / MANİSA	106 İmza	
103 İşin başla tarihi ve bitim tarihi 1048					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gecikmeler				Toprak Bilgileri	
105 Gecekleme Muayene Tarihi	107 Mükabul Tarihi	108 Mükabul No	106 Tutar (TL)	110 Doğru Alan (m ²)	111 Karlı Alan (m ²)
1 Yıkılma harcı					
2 Bina inşaat harcı					
3 Çöp harcı					
4 Ceza					
5 Diğerleri	18.12.2015	0	800		
6 Toplam			800		
112 Kullanılmayan boş alan (m ²)				113 Kurulan yapıların özellikleri (m ²)	
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemi tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müsaahhidinin, şantiye şefinin, proje müfredinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluk ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname 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 inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi tarihi 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 Deneyimci teknik sorumlunun adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi MUSTAFA ALPER TUNGA DOĞRUYOL İNŞAAT KONTROL MÜHÜRÜ 1405564278 22.12.2015	115 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi MUSTAFA ALPER TUNGA DOĞRUYOL İNŞAAT KONTROL MÜHÜRÜ 1405564278 22.12.2015	116 Deneyimci teknik sorumlunun adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi YAZAR ÇETİNKAYA DENEYİM KURULU BAŞKANI VEKİLİ 2961516274	117 Onay tarihi 4.2.2024		
Başlama Tarihi İnceleme Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi	119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi	120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza tarihi	121 İnşaat başlama tarihi		
			.. / .. / 00		
Vize Kontrolü					
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fennî Mesulünün adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1 Toprak	.. / .. / 00				
2 Zemin inceleme	.. / .. / 00				
3 Temel	.. / .. / 00				
4 Binalar	.. / .. / 00				
5 Sünenler	.. / .. / 00				
6 Kiriş	.. / .. / 00				
7 Çatı	.. / .. / 00				
8 Duvarlar	.. / .. / 00				
9 İçeriler	.. / .. / 00				
10 Karadağlar / Fosforitler	.. / .. / 00				
11 Mülkiyet belgesi	.. / .. / 00				
12 Elektrik / Isıtma tesisatı	.. / .. / 00				
127. Diğer Hususlar					
<p>Y-8P RİD 748028 6000000 İNŞAAT ÇALIŞI ALANI 344 M2 KAPALI ÇIĞPARÇI ÇIĞSAL DİĞ ALANI 87492 ZEMİN KATI FABRİKA ÜRETİM ALANI VE İÇİREKİ SÖRMEYAL ALANLAR TOPLAM 3870 M2 TOPLAM 3886 M2 KAPALI ALAN 02/2023 ENJEVE YAPILAN RÜHSATINDA 4562 SAYILI / 028 KARARLI VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EĞİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 33/35 MADDESİ İYARINCA İSTİRAHAT DUVARI RÜHSATLARI TAMAMLANMADAN YAPILAN RÜHSATLARI VERİLEMEZ HÜKÜMHİNE UYULACAKTIR. RÜHSATLARI TAMAMLANMADAN YAPILAN RÜHSATLARI VERİLEMEZ HÜKÜMHİNE UYULACAKTIR. 18.11.2015 TARİHİ 3194 KARAR NOLU YÖNETİM KURULU KARARINA İSTİRAHAT RÜHSATI GEÇERLİLİK SÜRESİ 30.06.2018 TARİHİNDE SONA ERECEKTİR.</p>					

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

YAPI RUHSATI Building Licence						Berkod / Barcode 123680928													
1. Ruhsat Veren Kurum: MAMSA TURGUTLU / JOSE		4. Ruhsatın varlığı amacı <input type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenilene <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input checked="" type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforatlı <input type="checkbox"/> 6 Ek kat <input type="checkbox"/> 14 Malzeme tesviyesi <input type="checkbox"/> 6 Sıra <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Çatı <input type="checkbox"/> 16 İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 8 Taahhüt <input type="checkbox"/> 17 İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Başka duvar		10. Ruhsatın onay tarihi 17.07.2019	11. Ruhsat no 188	12. Ruhsat tarihi 18.02.2012	13. Ruhsat no 73												
2. Ruhsat verilen yapının adresi MAMSA İsk. TURGUTLU		14. İmar planı onay tarihi 02.02.2001		15. İmar durum bel. tarihi 17.03.2011	16. İmar durum bel. no 48	17. Zemin etdidi onay tarihi 30.06.2011													
3. Ruhsat sahibinin adı Mahalle/İbni: SELVİLİTEPE/058 Mahalle teslim kodu: OSB 1071 CAD		18. Parçeleasyon planı onay tarihi 18.02.2002		19. Parçeleasyon bilgileri SANAYİ TESİSİ	20. Parçeleon alanı(m ²) 14799,32														
Caddesi/Sokağı/Buğday/Meydan/Köprü adı: OSB 1071 CAD Çukuru/Sokak/Buğday/Meydan teslim kodu: 192 Dış kapı no: 12/12A		21. Tapu tesviye belgesi verilen kurum TURGUTLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tesviye belgesi tarihi 11.07.2011	23. Tapu tesviye belgesi no 0343														
5. Parça No: 1722	4. Ada No: 8	6. Parsel No: 8	7. Bağimsız bölüm no: 278883394	8. Yapı Kimliği No: 278883394	24. ÇED raporunu onay tarihi 31.12.2010	25. Planlanan inşaat başlama tarihi .../.../20...													
26. Adli sicil no: ALI ÇARDOĞLU BERKA BALATA SANAYİ TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ 5848538422			32. Adli sicil no: SALİM ERDOĞAN ERHAN AKYTEAHTLIK HAYYANLIK GIDA İNŞAAT NAKLİYAT PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4762570634		37. Ruhsatın geçerlilik tarihi 13.05.2020														
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin														
29. Bağli olduğu vergi dairesi adı: KODİKA			30. Oda sicil no: 008871		42. TC kimlik no: 41728767808														
30. Vergi kimlik no: 5848538422			34. Bağli olduğu vergi dairesi adı: TURGUTLU		43. Oda sicil no: 8417														
31. Adres: AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İŞHAN BLOK NO: 5 TC KAPU NO: 718 KONAK / İZMİR			36. Sığama sicil no: 29.07.2019		44. Sığama sicil no: 0														
43. Etiler esas adres: TURAN MAH. BALTACI MAHURİT YOLU CAD. NO: 69-YIÇ KAPI NO: 201 TURGUTLU / MANİSA			37. Sözleşme tarihi: 29.07.2019		45. Sözleşme tarihi: 29.12.2011														
44. Etiler esas adres: TURAN MAH. BALTACI MAHURİT YOLU CAD. NO: 69-YIÇ KAPI NO: 201 TURGUTLU / MANİSA			38. Sözleşme no: 1		46. Sözleşme no: 0														
46. Adres: YILMAZLAR MAH. TELEK SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: A TURGUTLU / MANİSA			39. Yapı müdahhidi yetki belge no: 0046311288307011		47. Adres: YILMAZLAR MAH. TELEK SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: A TURGUTLU / MANİSA														
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler																	
48. Kullanma amacına göre yapılan boşluk bölümü ile ayrılmadıkları		49. Başlangıç bölüm sayısı: 1	50. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): 5088	51. Döşeme yapı sayısı: 1	52. Yerde başlangıç bölüm sayısı: 1	53. Yapıda korut berrin(daire) sayısı: 3870	54. Yapının taban alanı(m ²): 3670	55. Yapı inşaat alanı(m ²): 5088											
126101 - Fatihka		56. Döşeme yapı sayısı: 1	57. Toplam yapı sayısı: 1	58. Toplam yapı boşluk bölüm sayısı: 1	59. Toplam korut berrin(daire) sayısı: 3870	60. Toplam taban alanı(m ²): 3670	61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 5088	62. Döşeme kat sayısı: 3	63. İskele kat sayısı: 1	64. Yapının toplam yüksekliği(m): 7,5	65. İskele yüksekliği(m): 12,5	66. Ana dış duvar yapının yüksekliği (TL): 3870606,84	67. Form düzenlenen kısımların yüksekliği (TL): 2187642						
Toplam: 126101 - Fatihka		68. Yapının en yüksek kat sayısı: 3	69. Yapının en düşük kat sayısı: 1	70. Yapının en yüksek kat yüksekliği(m): 7,5	71. Yapının en düşük kat yüksekliği(m): 12,5	72. Yapının en yüksek kat yüksekliği(m): 7,5	73. Yapının en düşük kat yüksekliği(m): 12,5	74. Yapının en yüksek kat yüksekliği(m): 7,5	75. Yapının en düşük kat yüksekliği(m): 12,5	76. Yapının en yüksek kat yüksekliği(m): 7,5	77. Yapının en düşük kat yüksekliği(m): 12,5	78. Yapının en yüksek kat yüksekliği(m): 7,5	79. Yapının en düşük kat yüksekliği(m): 12,5						
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri															
77. İstisna Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemleri <input type="checkbox"/> 2. Sıra içi sistemler <input type="checkbox"/> 3. Kat katlı sistemler <input type="checkbox"/> 4. Soğuk <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sistemleri <input checked="" type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Diğer				83. Tavanlar <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz taşıyıcıları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Diğer				84. Ornak Kullanıcı Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Beşli kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kibritlik <input type="checkbox"/> 7. Otaak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigara dairesi <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer				85. Yapının Taçyüzü Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İkbalat (Kartas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığına (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karne <input type="checkbox"/> 6. Diğer				86. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfolt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Marmar yapı alanları <input type="checkbox"/> 6. Diğer			
78. İstisna Amacı Kullanılan Yalıtımlar <input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtımı <input type="checkbox"/> 2. Pasaj <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Sıva <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Diğer				79. İstisna Amacı Kullanılan Yalıtımlar <input type="checkbox"/> 1. Termal <input type="checkbox"/> 2. Ses <input type="checkbox"/> 3. Güneş yalıtımı <input type="checkbox"/> 4. Karne <input type="checkbox"/> 5. Diğer				80. Döşeme Bu Yalıtımlar <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtımı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesviyesi <input type="checkbox"/> 12. Diğer				81. Döşeme Bu Yalıtımlar <input type="checkbox"/> 1. Diğer <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer				87. Parçele Dışı Otoparkı <input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok			
Yapı Projeleri																			
89. Onay tarihi: 11.04.2018	90. Adı soyadı: HASAN KARAGADVA	91. TC kimlik no: 41728767808	92. Oda sicil no: 8417	93. Adres: YILMAZLAR MAH. TELEK SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: A TURGUTLU / MANİSA															
94. Onay tarihi: 11.04.2018	95. Adı soyadı: SÜREYYA GÖNÜĞEN	96. TC kimlik no: 2339131948	97. Oda sicil no: 90239	98. Adres: SELVİLİTEPE MAH. KEHALPAŞA YOLU CAD. BETOVA BLOK NO: 10 TURGUTLU / MANİSA															
99. Onay tarihi: 11.04.2018	100. Adı soyadı: GÖNÜHAN TOĞGAR GÜKÖL	101. TC kimlik no: 28851253018	102. Oda sicil no: 14457	103. Adres: TURAN MAH. OKÇULAR SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 1 TURGUTLU / MANİSA															
104. Onay tarihi: 11.04.2018	105. Adı soyadı: İLKAY BALÇAN	106. TC kimlik no: 45172883104	107. Oda sicil no: 30843	108. Adres: ÇUMHURİYET MAH. ÇUMHURİYET CAD. NO: 172 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA															
109. Onay tarihi: 11.04.2018	110. Adı soyadı: SADRİN ÖZDEMİR	111. TC kimlik no: 11442021822	112. Oda sicil no: 7394	113. Adres: YILMAZLAR MAH. GÖNEŞ SK. NO: 46A TURGUTLU / MANİSA															
114. Onay tarihi: .../.../20...	115. Adı soyadı: ...	116. TC kimlik no: ...	117. Oda sicil no: ...	118. Adres: ...															
119. Onay tarihi: .../.../20...	120. Adı soyadı: ...	121. TC kimlik no: ...	122. Oda sicil no: ...	123. Adres: ...															
124. Onay tarihi: .../.../20...	125. Adı soyadı: ...	126. TC kimlik no: ...	127. Oda sicil no: ...	128. Adres: ...															
129. Onay tarihi: .../.../20...	130. Adı soyadı: ...	131. TC kimlik no: ...	132. Oda sicil no: ...	133. Adres: ...															

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kartkod 120376967							
Ruhsat Veren Kurum: MANİSA TURGUTLU / JGDŞ					8.Ruhsatın veriliş amacı					10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İk ruhsat tarihi	13.İk ruhsat no				
Müşahid edilen yapının adresi					<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Rekonstrüksiyon					14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdün onay tarihi				
MANİSA Tur. TURGUTLU					<input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Özdelemler					18.01.2020	28.12.2020	200	30.06.2011				
Mahalle/İhale: SELVİ/ŞEPEÖZ MAH. Mahalle numarası: 62					<input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği					18.Parafasyon plan onay tarihi			19.Parafasyon kullanma amacı	20.Parafasyon alanı(m ²)			
Davetiyeli/Alın/Verilen/Değişiklik no: 088 1971					<input type="checkbox"/> 4.Ek inşa <input type="checkbox"/> 13.Pasaj yapı					20.03.2020	HAKKAYI TEBİSİ		14796,32				
Çadır/Şehir/Ünvan/Şeytan denetim kurulu: 192 Dig. Keşif no: 1213A					<input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânizasyon					21.Yapı tasarımlı belge verim kurum:			22.Yapı tasarımlı belge tarihi	23.Yapı tasarımlı belge no:			
Site adı:					<input type="checkbox"/> 6.Sıra <input type="checkbox"/> 15.İskân değişikliği					TURGUTLU YAPU BİCİL MÜDÜR.ÖZÖ			11.07.2011	8343			
5.Plan No:					<input type="checkbox"/> 7.Gözetim <input type="checkbox"/> 16.İhale dönemi					24.ÇED raporu onay tarihi		25.Planların inşaat başlama tarihi		26.Planların inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlik tarihi		
1722					<input type="checkbox"/> 8.Çoklu <input type="checkbox"/> 17.Bahçe dönemi					01.12.2010		...../20.....		...../20.....	13.12.2024
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin									
32.Adı soyadı,Unvanı, TC kimlik no				32.Adı soyadı,Unvanı, TC kimlik no				43.Adı soyadı, unvanı									
ALİ ÇAPROĞLU, BERKA SALATA SANAYİ TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ, 8340266432				SALİH ERDOĞAN, ERHAN MÜTEAHHİTLİK HAYYANCIK DIDA İNŞAAT MAMULİYAT PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKET, 4762370824				HASAN KARACACAYA, MİMAR									
34.Ölçü ölçümü no				34.Ölçü ölçümü no				44.TC kimlik no									
008971				008971				412987000									
35.Ölçü ölçümü vergi dairesi adı				35.Ölçü ölçümü vergi dairesi adı				46.Ölçü ölçümü no									
TURGUTLU				TURGUTLU				6417									
37.Şişirtilmiş ölçü no				38.Şişirtilmiş tarih	39.Şişirtilmiş no	40.Yapı mülkiyet/İmar yetki belge no		46.Şişirtilmiş ölçü no		47.Şişirtilmiş tarihi	48.Şişirtilmiş no						
9.03.2021				9.03.2021	02037	0048511208307011		0		23.12.2011	0						
41.Ölçü ölçümü adresi				42.İmza				49.Şişirtilmiş ölçü no		50.İmza		51.İmza					
TURAN MAH. BALÇACI MAHMUT YOLU CAD. NO: 8311 İÇ KAPLI NO: ZD1 TURGUTLU / MANİSA				<i>[İmza]</i>				11MAZLAR MAH. FELEK SK. NO: 9 İÇ KAPLI NO: A TURGUTLU / MANİSA		<i>[İmza]</i>		<i>[İmza]</i>					
Form Düzenlenen Kategorisi İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler													
51.Kullanım amacına göre yapıların bölünme sınıfları ve etnik sınıfları		52.Tarhata ruhsat alan bölünme alanı (m ²)		53.Tarhata ruhsat alan bölünme alanı (m ²)		54.Toplam 7103'de bölünme (m ²)		55.Sancu yapı sayısı		56.Yapıda bölünme bölünme sayısı		57.Yapıda korulu birim(daire) sayısı		58.Yapının taban alanı(m ²)		59.Yapı inşaat alanı(m ²)	
120101 - Fabrika		1				2818		1		1		3325		4853		2018	
55.Yapının yer kotu altı kat sayısı				56.Yapının yer kotu üstü kat sayısı				57.Yapının toplam kat sayısı				58.İlave kat sayısı					
1				1				2				0					
59.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)				60.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)				61.Yapının toplam yüksekliği(m)				62.İlave kat yüksekliği(m)					
8				7,5				12,5				0					
73.Yapının sınıfı		74.Yapının grubu		75. Grup no		76.1 m ² maliyet (TL)		77.Yapının mülkiyet (TL)		78.Yapının emla değer (TL)		79.Arpa dahil yapının maliyet (TL)		80.Form düzenlenen katın maliyet (TL)			
B		C				430		1211740		485768,84		1700806,84		0			
Yapının Teknik Özellikleri																	
81.İçerme Elemanları				87.Teknikler				88.Ortak Kullanım Alanları				89.Yapının Taahhüt Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1.Merdiven <input type="checkbox"/> 2.Sıra <input type="checkbox"/> 3.Kat <input type="checkbox"/> 4.Sıra				<input type="checkbox"/> 1.Azırık <input type="checkbox"/> 2.Sızdırmazlık				<input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve/İskenet					
<input type="checkbox"/> 5.Doğalgaz sistem <input type="checkbox"/> 6.İhale <input type="checkbox"/> 7.....				<input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Siverek <input type="checkbox"/> 5.Habitasyon				<input type="checkbox"/> 3.Açık stopaj <input type="checkbox"/> 4.Kapalı stopaj				<input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdeli sistem					
82.Jurmo Arayışı Kullanılan Yapı Line				83.Habitasyon				84.Habitasyon				<input type="checkbox"/> 1.3.Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçeve/Perdeli sistem					
<input type="checkbox"/> 1.Kabı yapı <input type="checkbox"/> 2.Fuflı <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik				<input type="checkbox"/> 6.Ha su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su				<input type="checkbox"/> 5.Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6.Kapalı depo				<input type="checkbox"/> 2.Yığılma (Kâğıt) <input type="checkbox"/> 3.Plastik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Kamra					
<input type="checkbox"/> 5.Ölçü <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rütuş <input type="checkbox"/> 9.....				<input type="checkbox"/> 8.Ha su <input type="checkbox"/> 9.Temiz su				<input type="checkbox"/> 7.Örtük depo <input type="checkbox"/> 8.Su deposu				<input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Kamra					
85.Sancu Su Temin Sistemi				86.Sancu Su Yalıtım Sistemi				89.Dışarı Dışı Mevcut Çatı				91.Ölçü					
<input type="checkbox"/> 1.Terrazolu <input type="checkbox"/> 2.Şifon <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.ZLP				<input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.Fuflı <input type="checkbox"/> 3.Elektrik				<input type="checkbox"/> 1.Brikt <input type="checkbox"/> 2.Tuğla				<input type="checkbox"/> 1.1.1. Pnak Kılıf					
<input type="checkbox"/> 3.Ölçü ölçümü <input type="checkbox"/> 4.Kentil <input type="checkbox"/> 5.Fuflı <input type="checkbox"/> 6.Elektrik				<input type="checkbox"/> 6.Habitasyon <input type="checkbox"/> 7.Temiz su				<input type="checkbox"/> 8.Şifon <input type="checkbox"/> 9.Şifon				<input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme					
<input type="checkbox"/> 5.Merdiven <input type="checkbox"/> 6.Kalı Yapı <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.....				<input type="checkbox"/> 8.Habitasyon <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör				<input type="checkbox"/> 9.Şifon <input type="checkbox"/> 10.Yangın mandırası				<input type="checkbox"/> 3.Asmolen					
<input type="checkbox"/> 8.....				<input type="checkbox"/> 10.Pansiyon <input type="checkbox"/> 11.Yangın koruma				<input type="checkbox"/> 10.Yangın mandırası				<input type="checkbox"/> 4.Ahşap					
85.İçerme Suyu <input type="checkbox"/> 1.Şifon suyu <input type="checkbox"/> 2.Fuflı suyu <input type="checkbox"/> 3.Panor suyu				86.AİR su <input type="checkbox"/> 1.Merdiven suyu <input type="checkbox"/> 2.Fuflı suyu <input type="checkbox"/> 3.Panor suyu				<input type="checkbox"/> 11.Yükseleme cihazı				<input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı element					
<input type="checkbox"/> 3.Panor suyu <input type="checkbox"/> 4.Taşma suyu				<input type="checkbox"/> 1.Merdiven suyu <input type="checkbox"/> 2.Fuflı suyu <input type="checkbox"/> 3.Panor suyu				<input type="checkbox"/> 12.....				<input type="checkbox"/> 6					
Yapı Projeleri																	
88.Ölçü tarihi		89.Adı soyadı		90.TC kimlik no		91.Ölçü ölçümü no		92.Şifon		93.İmza							
4.06.2021		BAHAR KAPTANOĞLU İNAN		20385478736		44234		AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İŞHANI BLOK NO: 5 İÇ KAPLI NO: 715 KOKAR /İZMİR		<i>[İmza]</i>							
19.04.2015		TOLBA RECEP ALARYALI		2802020114		43737		TOR OBB MAH. EKREM DEMİRTAŞ CAD. NO: 90 MENDERES / İZMİR		<i>[İmza]</i>							
11.04.2015		ÖRKHAN TOYGAR GÜROĞLU		28601283018		14467		TURAN MAH. OKÇULAR SK. NO: 9 İÇ KAPLI NO: 1 TURGUTLU / MANİSA		<i>[İmza]</i>							
11.04.2015		İLKAY BALIKCI		4412863194		30848		CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 172 İÇ KAPLI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA		<i>[İmza]</i>							
11.04.2015		SADIK ÖZDEMİR		114420291822		7264		YILMAZLAR MAH. GÜNEŞ SK. NO: 40A TURGUTLU / MANİSA		<i>[İmza]</i>							
11.04.2015		RİŞEH TOĞUŞ		2432297485		13310		YILMAZLAR MAH. AVUKATLAR SK. A GENİŞ BLOK NO: 188 TURGUTLU / MANİSA		<i>[İmza]</i>							

Yapı Denetimi						
Mevzuat	90 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101.Öze siler no/Genelgi belge no	102. Adresi	103. İmza	
Statü	MESULÜN FENNİ					
Çevre						
Makamık testatı						
PROJE VE UYUMLAMA DENETİMİ		MERBUT İÇİN	38838670876	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO. 17 İÇ KAPI NO. 4 TURGUTLU / MANİSA	
ALİ İCEN MEGÜNA YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ. Ankarar Mah. Yıldız Sk. No:18 TURGUTLU/MANİSA Tel. & Fax:0 236 394 2005 Burgulu: 0312-666-4551 1875 Kırdık Belge No:1048 Tic. Sic. No:3285						
Yapı Denetim Kuruluşu						
104 Kuruluşun adı İCEN MEGÜNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	105 Yedeklinin adı soyadı, TC kimlik no MERBUT İÇİN, 38838670876	106 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no 402501870	107 İmza belge no ve seri 1048	108. Adresi 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. Tavan (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				117. Kullanılacak kazı m ² ve diğerleri		
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 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 yürürlükte 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/ruhsatla verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
118. Denetleyen teknik elemanının adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih EMİNE KEVGER ERGİN İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 82738400874 11.09.2024	119. Kontrol edeninin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih CEM YURTTIĞEV Bölge Müdürü (Elektronik Mühendis) 40249517206	120. Denetleyen adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HAMİ ÖZER YÖNETİM KURULU BAŞKANI 99884804606	121. İmza No 3124	122. İmza Tarihi 18/01/2024		
Başlama Tarihinde İnşaat 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	125. İmza Tarihi	126. İmza Tarihi		
Vize Kontrolü						
128. Vize adı	127. Kontrol tarihi	129. Fenni Mesulünün İf. Soyadı, İmzası	128. Teknik sorumlunun adı soyadı, imzası	130. Kontrol edeninin adı soyadı, imzası		
1. Toprak	18/01/2024					
2. Zemin uygulamaları	18/01/2024					
3. Temel	18/01/2024					
4. Bodrum	18/01/2024					
5. Sübassman	18/01/2024					
6. Kat	18/01/2024					
7. Çatı	18/01/2024					
8. Su yalıtımı	18/01/2024					
9. Isı yalıtımı	18/01/2024					
10. Kuvvetlendirme / Pasajlıklar	18/01/2024					
11. Makamık testatı	18/01/2024					
12. Elektrik / Isı yalıtım testatı	18/01/2024					
131. Diğer Hususlar						
YİGB NO: 749218 -A BLOK TAHDAT YAPILAR RUHSATIDIR. A BLOK FABRİKA 2150 M ² 'DİR, BODRUM KAPALI OTOPARK 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 İSTİRAHAT OLUNARAK TAHHAN ALANINDA YAPILAR KULLANMA RUHSATI VERİLMİŞ VE İZİN MEZ HAKKINA UYULACAKTIR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİSİNE UYULACAKTIR. İTİFAK AÇIK VE ÇALISMA RUHSATI ALINMADAN İÇİN PARSEL ALANININ 1/4 ORANINDA TAHHAN ALANIN BAÇLAMAK ÜZERE ÇİCELİKLE YAPILAR KULLANMA İZİN ERİŞİN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR. MANİSA / TURGUTLU / ÇİĞCİTE BAKIYI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE İZİNLER KÜMÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.06.2018 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLE İSTİRAHAT İMAR VE İZİNLER KÜMÜRLÜĞÜNDEN 04.01.2021 TARİHİ VE E-İMZA NO: 115.01.99-2570 SAYILI YAZIYLA İSTİRAHAT İMAR YAPILAR RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.						

YAPI RUHSATI Building Licence							Berkat / Katetaj 108022823																												
Ruhhsat veren kurum: MANİSA TURGUTLU 1 (OSB)							9 Ruhhsat veriliş amacı: 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenilenme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosfor <input type="checkbox"/> 5. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 14 Malikan teslim <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tedkil <input type="checkbox"/> 17. İstisna <input type="checkbox"/> 9. Değiş <input type="checkbox"/> 18. Başka duvar <input type="checkbox"/>		10. Ruhhsatın onay tarihi 05.03.2021	11. Ruhsat no -335-	12. İlk ruhsat tarihi	13. İk. ruhsat no	14. İnşaat plan onay tarihi 15.01.2020	15. İnşaat belgesi tarihi 26.12.2020	16. İnşaat devam belgesi tarihi 256	17. Zemin etekli onay tarihi 12.02.2021																			
Adres/Ahali: SİELİTEPE088 MAH. Muhale tarım kodu: 82							19. Parasız plan onay tarihi 29.02.2020		19. Parasız kullanım tarihi SANAYİ TESİSİ		22. Parasız alan(m ²) 14790,32																								
Cadastral/İstisna/İmar/Kullanım alanı: OSB 1071							21. Tapu tesviye belgesi varken kurulum TURGUTLU TAPU BİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tesviye belgesi tarihi 11.07.2011		23. Tapu tesviye belgesi no 9345																								
Zemin/Binalık/Bakım/Mezardan tarım kodu: 323 Diğ. kapı no: 10/1							24. ÇED raporu onay tarihi 31.12.2010		25. Planlanan inşaat başlama tarihi ...../...../20.....		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi ...../...../20.....																								
27. Ruhhsatın geçerlilik tarihi 13.05.2021							28. İnşaat başlama tarihi		29. İnşaat bitirme tarihi		30. İnşaat tamamlama tarihi																								
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin																												
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ALİ ÇANKIRIOĞLU, BERKA BALATA SANAYİ VE TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ, 504939432			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ALİ ÇANKIRIOĞLU, (BERKA BALATA SANAYİ VE TİC A.Ş.), 05498300432				43. Adı soyadı, unvanı HASAN KARACADAĞ, MİMAR																												
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KONAK			34. Oda sicil no 008871				44. TC kimlik no 61728787608																												
35. Vergi kimlik no 09409996433			35. Vergi imza no TURGUTLU				45. Oda sicil no 8617																												
36. Adres AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İHHAM BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 715 KONAĞ /İZMİR			36. İmza <i>[İmza]</i>				46. Şişirtme sicil no 0																												
37. İmza <i>[İmza]</i>			37. İmza <i>[İmza]</i>				47. Başlangıç tarihi 02.02.2021																												
38. İmza <i>[İmza]</i>			38. İmza <i>[İmza]</i>				48. Bitirme tarihi 0																												
39. İmza <i>[İmza]</i>			39. İmza <i>[İmza]</i>				49. Adres YILMAZLAR MAH. FELEK BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA																												
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler																							
51. Müdahale edilmiş alanın toplam alanı (m ²) 1361 - Sanevi				52. Değişim alanı (m ²) 1				53. Tevakkül alanı (m ²) 1835				54. Toplam alan (m ²) 1835				55. Beşeriyet alanı (m ²) 1				56. Yapsız alan (m ²) 1				57. Yapsız koruma alanı (m ²) 1835				58. Yapsız alan (m ²) 1835				59. Toplam alan (m ²) 1835			
60. Toplam alan (m ²) 1				61. Toplam alan (m ²) 1				62. Toplam alan (m ²) 1				63. Toplam alan (m ²) 1				64. Toplam alan (m ²) 1				65. Toplam alan (m ²) 1				66. Toplam alan (m ²) 1											
67. Yapının toplam alanı (m ²) 1				68. Yapının toplam alanı (m ²) 1				69. Yapının toplam alanı (m ²) 1				70. Yapının toplam alanı (m ²) 1				71. Yapının toplam alanı (m ²) 1				72. Yapının toplam alanı (m ²) 1															
73. Yapının alanı (m ²) 1				74. Yapının alanı (m ²) 1				75. Yapının alanı (m ²) 1				76. Yapının alanı (m ²) 1				77. Yapının alanı (m ²) 1				78. Yapının alanı (m ²) 1															
79. Yapının alanı (m ²) 1				80. Yapının alanı (m ²) 1				81. Yapının alanı (m ²) 1				82. Yapının alanı (m ²) 1				83. Yapının alanı (m ²) 1				84. Yapının alanı (m ²) 1															
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri																							
81. İnşaat sistemi				87. Tekerlekler				88. Otokonum alanları				89. Yapının taşıyıcı sistemi				90. Yapının taşıyıcı sistemi																			
1. Marifetli inşaat kalitesi <input type="checkbox"/> 2. Bina tipi kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Kalite kalitesi <input type="checkbox"/> 4. Bina <input type="checkbox"/>				1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Sorun tespiti <input type="checkbox"/> 3. Değişim <input type="checkbox"/> 4. Etiler <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pia su <input type="checkbox"/> 7. Tıpta su <input type="checkbox"/> 8. Hırsızlık <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesli <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekli kütüphanesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapsül oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı detaylı <input type="checkbox"/> 6. Ön/Orta <input type="checkbox"/> 7. Orta depo <input type="checkbox"/> 8. Şişirtme <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				1. Lüks (Kama) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kapsi) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karne <input type="checkbox"/>				1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Ağaç <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yarı betonarme <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Karne <input type="checkbox"/>				1.1. 1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.2. 2. Panel sistem <input type="checkbox"/> 1.3. 3. Çerçeve/Panel sistem <input type="checkbox"/>															
82. İnşaat Amaçları Kullanılan Yabdi Ölçü				83. Değişim Yabdi Ölçü				84. Suak Su Yabdi Ölçü				85. Değişim Yabdi Ölçü				86. Değişim Yabdi Ölçü																			
1. Kütüphane <input type="checkbox"/> 2. Fuar <input type="checkbox"/> 3. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güven <input type="checkbox"/> 7. Tıpta <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuar <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kütüphane <input type="checkbox"/> 6. Tıpta <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>				1. 1. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 2. 2. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 3. 3. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 4. 4. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 5. 5. Değişim alanı <input type="checkbox"/> 6. 6. Değişim alanı <input type="checkbox"/>				1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ağaç <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Karne <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hırsızlık <input type="checkbox"/>				1. Pano Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Betonla <input type="checkbox"/> 3. Betonla <input type="checkbox"/> 4. Betonla <input type="checkbox"/> 5. Betonla <input type="checkbox"/> 6. Betonla <input type="checkbox"/>																			
87. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 1. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 2. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 3. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/>				88. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 1. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 2. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 3. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/>				89. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 1. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 2. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 3. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/>				90. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 1. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 2. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 3. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/>				91. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 1. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 2. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 3. Başlangıç tarihi <input type="checkbox"/>																			
Yapı Projeleri												Yapı Projeleri																							
92. Çizim tarihi				93. Adı soyadı				94. TC kimlik no				95. Ölçeği				96. Adres				97. İmza															
4.03.2021				BAHAR KAPTANOĞLU İMHA				30288479738				44924				AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İHHAM BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 715 KONAĞ /İZMİR				<i>[İmza]</i>															
4.03.2021				YOLDA RECEP ALANYALI				28001002144				43727				TOB OSB MAH. EREM DEMİRTAŞ CAD. NO: 86 MENDERES /İZMİR				<i>[İmza]</i>															
4.03.2021				GÖNENHİ TOYSAR GÜRÜL				28951283216				14487				TURAN MAH. ORÇULAR BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 TURGUTLU / MANİSA				<i>[İmza]</i>															
4.03.2021				LALAY BALIKCI				49172683104				90640				CUMHURİYET MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 172 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA				<i>[İmza]</i>															
4.03.2021				MUSTAFA DÜRAN				48600003080				18103				FEKEK MAH. HAKKI İLİNGİÇ CAD. - BLOK NO: 17B ŞEHİZADELER / MANİSA				<i>[İmza]</i>															
4.03.2021				BİRGEN SÖĞÜK				34232347403				12918				YILMAZLAR MAH. AVKATLAR BLOK NO: 108 İÇ KAPI NO: 108 TURGUTLU / MANİSA				<i>[İmza]</i>															
4.03.2021				RADİK ÖZDEMİR				11443021622				7594				YILMAZLAR MAH. GÖNEŞ BLOK NO: 60A TURGUTLU / MANİSA				<i>[İmza]</i>															

Yapı Denetimi				
İmarat	99. Adı soyadı	106. TC kimlik no	101. Oda sicil no/Özel belge no	102. Adres
	GÜLEK ÖKSÜZCAN	85165096438	18235	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA
Statik	MESUT İÇEN	3553873879	98009	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA
Elektik	AHMET ÖZEL	4999668420	13454	FEKER MAH. KONUK CAD. B BLOK NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 BEHZADELER / MANİSA
Makarlı tesisat	DURAN RUŞÇAR	1840010030	11394	UNCUBÖZÜY MAH. 8550 BK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 2 YUNUSBEHRE / MANİSA

FENNİ MESULÜN

İÇEN MESUT
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Mektep Sk. No: 17
Turgutlu/Manisa
Tic. Sic. No: 369 050 1075
Mers. No: 1840 0000 10000000000000000000

Yapı Denetim Kuruluşu				
104. Kuruluşun adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106. Vergi kimlik no	103. Adres	109. İmza
İÇEN-MESUDA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	MESUT İÇEN, 3553873879	4693551875	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
		107. İzin belge no ve tarih 1048		

Ruhset ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110. Gelir Türü	111. Mülkiyet Tarihi	112. Mülkiyet No	113. Tutar (TL)	114. Doğru Mülkiyet	116. Kazı mülkiyeti
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina İnşaatı harcı					
3. Toprak bedeli					
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, 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.

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, mührü
DİNİŞ KEVİRCİ ERGİN İNŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 02736400974 8.05.2021	ÖZGÜR YURTSEV Bölge Müdürü (Teknik Mühendis) 48243517288	HANİ 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	129. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130. 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. İçerme	...../20			
10. Karatözeleme / Pasaport	...../20			
11. Mülkiyet belgesi	...../20			
12. Enerji / Enerji belgesi	...../20			

131. Diğer Hususlar

YIBP NO: 178040
B BLOK FARKLI YENİ YAPI RUHSATIDIR.
ÖZEL İNŞAAT YAPILARINDA 4862 SAYILI ÖSS KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ HÜKÜMLERİ SEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 99. MADDESİ UYARINDA İZİN ALINIR.
TARAFINDAN YAPILAN YAPILARIN RUHSATI VERİLMEZ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR.
PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ UYGULANIR.
İZİN ALAN VE ÇEVRESEL RUHSAT ALANLARIN İÇİN PLANLI ALANIN İÇERİNDE TARAF ALANIN BAĞLAMA ÜZERİNE ÖNCELİKLE YAPILAN İZİNLERİN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
MANİSA / TURGUTLU / İZİN ALAN BAHAİ BOĞAZI MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.05.2018 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLE HİTİBEN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ GÖZÜMÜN 04.02.2021 TARİHLİ VE 8.010 SAYILI YADİNA İHTİSAPEN BU YAPILARIN RUHSATI VERİLMİŞTİR.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

Barkod / Kartvizit
144647229

1. Belgeli yerin adresi MANSİBA TURGUTLU 1 (D02)	2. Belgeli alan ruhsat no 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniçama <input type="checkbox"/> 3.Yarıdan <input type="checkbox"/> 4.Ela bina <input type="checkbox"/> 5.Kat bina <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme <input type="checkbox"/> 8.İlave <input type="checkbox"/> 9. Değiştirme <input type="checkbox"/> 10.İlave <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme <input type="checkbox"/> 12.İlave <input type="checkbox"/> 13.İlave <input type="checkbox"/> 14.İlave <input type="checkbox"/>	10. Belgeli alan tarih 13.05.2021	11. Belge no -168-
3. Adres MANSİBA TURGUTLU 1 (D02) Belde: MANSİBA TURGUTLU 1 (D02) Akhata: BELVİTEPEDERİ MAH. Mektebe tarhını kodu: 82 Çatma/Çatılar/Balkon/Meydan/Köşe adı: D02 1071. Çatma/Çatılar/Balkon/Meydan/Köşe tarhını kodu: 100	4. Yapı ruhsatı no 18.02.2012	5. Ruhsat tarihi 10.03.2021	6. İmar planı no 330
7. İmar durumu no 255	8. ÇED raporu no 11.07.2011	9. Tapu tesisi belgesi no 0543	10. Tapu tesisi belgesi no 14796,32
11. İnşaat ruhsatı tarihi 19.01.2020	12. İnşaat ruhsatı tarihi 19.01.2020	13. İnşaat ruhsatı tarihi 19.01.2020	14. İnşaat ruhsatı tarihi 19.01.2020
15. Zemin etütü no 30.06.2011	16. ÇED raporu no 01.12.2010	17. Tapu tesisi belgesi no 11.07.2011	18. Tapu tesisi belgesi no 0543
19. Zemin etütü tarihi 30.06.2011	20. ÇED raporu tarihi 01.12.2010	21. Tapu tesisi belgesi no 11.07.2011	22. Tapu tesisi belgesi no 0543
23. ÇED raporu tarihi 01.12.2010	24. ÇED raporu tarihi 01.12.2010	25. Tapu tesisi belgesi no 11.07.2011	26. Tapu tesisi belgesi no 0543
27. Tapu tesisi belgesi tarihi 28.02.2020	28. Tapu tesisi belgesi tarihi 28.02.2020	29. Tapu tesisi belgesi tarihi 28.02.2020	30. Tapu tesisi belgesi tarihi 28.02.2020

31. Yapı Sahibinin Adı BALI H ERDOĞAN ERHAN MİRZAHOĞLU HAYVANÇILIK DIDA İNŞAAT NAKLİYAT PETROL ORCİNERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 475237524	32. Yapı Müteahhidi Adı TURGUTLU	33. Şantiye Şefinin Adı HABAN KARACAOVA, MİMAR
34. İşletim/İstifadə Sahibi Adı KONAK	35. İşletim/İstifadə Sahibi Adı TURGUTLU	36. İşletim/İstifadə Sahibi Adı TURGUTLU
37. Adres KAPILI MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İŞHANI BLOK NO: 0 1 Ç KAPI NO: 715 KONAK / İZMİR	38. Adres TÜRAN MAH. BAL TAÇI MAHMET YOLU CAD. NO: 601 1 Ç KAPI NO: 201 TURGUTLU / MANSİBA	39. Adres YLAZLAR MAH. FELEK SK. NO: 0 1 Ç KAPI NO: A TURGUTLU / MANSİBA

40. Bağımsız bölümlerin toplam sayısı 1	41. Bağımsız bölüm alanı (m ²) 2318	42. Bağımsız bölüm alanı (m ²) 2318	43. Bağımsız bölüm alanı (m ²) 2318	44. Bağımsız bölüm alanı (m ²) 2318	45. Bağımsız bölüm alanı (m ²) 2318
--	--	--	--	--	--

46. Bağımsız bölümün toplam alanı (m ²) 1	47. Bağımsız bölümün alanı (m ²) 2318	48. Bağımsız bölümün alanı (m ²) 2318	49. Bağımsız bölümün alanı (m ²) 2318	50. Bağımsız bölümün alanı (m ²) 2318	51. Bağımsız bölümün alanı (m ²) 2318
--	--	--	--	--	--

52. Temel alanı (m ²) 3035	53. Temel alanı (m ²) 3035	54. Temel alanı (m ²) 3035	55. Temel alanı (m ²) 3035	56. Temel alanı (m ²) 3035	57. Temel alanı (m ²) 3035
---	---	---	---	---	---

58. Yapının toplam alanı (m ²) 1	59. Yapının toplam alanı (m ²) 1	60. Yapının toplam alanı (m ²) 1	61. Yapının toplam alanı (m ²) 1	62. Yapının toplam alanı (m ²) 1	63. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

64. Yapının toplam alanı (m ²) 1	65. Yapının toplam alanı (m ²) 1	66. Yapının toplam alanı (m ²) 1	67. Yapının toplam alanı (m ²) 1	68. Yapının toplam alanı (m ²) 1	69. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

70. Yapının toplam alanı (m ²) 1	71. Yapının toplam alanı (m ²) 1	72. Yapının toplam alanı (m ²) 1	73. Yapının toplam alanı (m ²) 1	74. Yapının toplam alanı (m ²) 1	75. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

76. Yapının toplam alanı (m ²) 1	77. Yapının toplam alanı (m ²) 1	78. Yapının toplam alanı (m ²) 1	79. Yapının toplam alanı (m ²) 1	80. Yapının toplam alanı (m ²) 1	81. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

82. Yapının toplam alanı (m ²) 1	83. Yapının toplam alanı (m ²) 1	84. Yapının toplam alanı (m ²) 1	85. Yapının toplam alanı (m ²) 1	86. Yapının toplam alanı (m ²) 1	87. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

88. Yapının toplam alanı (m ²) 1	89. Yapının toplam alanı (m ²) 1	90. Yapının toplam alanı (m ²) 1	91. Yapının toplam alanı (m ²) 1	92. Yapının toplam alanı (m ²) 1	93. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

94. Yapının toplam alanı (m ²) 1	95. Yapının toplam alanı (m ²) 1	96. Yapının toplam alanı (m ²) 1	97. Yapının toplam alanı (m ²) 1	98. Yapının toplam alanı (m ²) 1	99. Yapının toplam alanı (m ²) 1
---	---	---	---	---	---

100. Yapının toplam alanı (m ²) 1	101. Yapının toplam alanı (m ²) 1	102. Yapının toplam alanı (m ²) 1	103. Yapının toplam alanı (m ²) 1	104. Yapının toplam alanı (m ²) 1	105. Yapının toplam alanı (m ²) 1
--	--	--	--	--	--

Yapının Biten Kısımların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

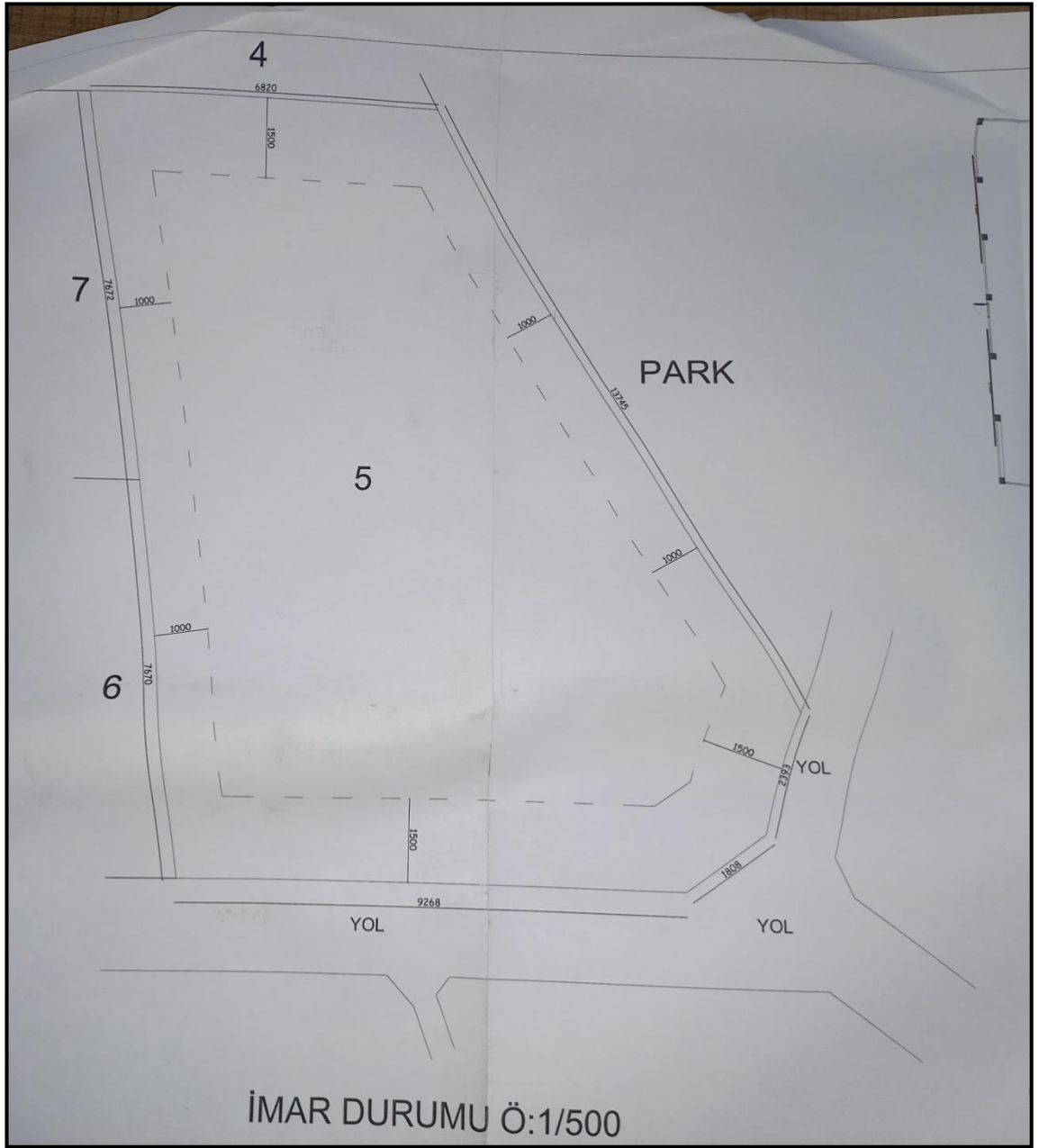
94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no

Konut ile İlgili Özellikler

98. Daire sayısı	99. Park alanı daire sayısı	100. Bir dairenin yapıldığı
0	0	0

Yapı Denetimi					
101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza	
FENNİ MESPULON	MESUT İÇEN	30938970079	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
	CEN MEGUNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. TURGUTLUMANİSA Tel & Fax: 0236 314 20 01 Turgutlu V.D. 468 050 1875 Yatılı Belge No 1548 Tic. Sic. No 5285				
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı CEN MEGUNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no MESUT İÇEN, 30938970079	108. Vergi kimlik no 4860001878	110. Adres CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	111. İmza	
109. İzin belge no ve sınıfı 1048					
Mimari Proje Mütellifi					
112. Adı soyadı BAHAR KAPTANOĞLU İNAN	113. T.C. kimlik no 30363478736	114. Oda sicil no 64924	115. Adres AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İPHAN BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 716 KONAK / İZMİR	118. İmza	
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 sınıf.
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)					
123. YB sertifikası no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yedki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127. Değer (TL)		128. Maktuz tarihi		129. Maktuz numarası	
130. Diğer Hususlar					
*YIBF NO: 148528 *SABIRDA A. BLDK. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİDİR. *YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMAMIŞ İÇİN PARSEL ALANININ 5/4 ORANINDA TABAN ALANINI SAĞLAMAK ÜZERE 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 TARİHLİ VE E-4112 SAYILI YAZIŞINA İHTİSADEN 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, KISIMLI 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 kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca 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 EMİNE HEMER ERGİN FİGAAK KONTROL MÜHÜRÜSÜ 52795430874	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HAYDAR OĞUZ İZMİRLİ Enerji Sistemleri Mühendisi 3194600098	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
134. Belgeyi tabii eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih CSM YURTBEV Bölge Müdürü (Ehliyetli Mühürsüz) 4024851236 2.04.2021	135. Onaylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür HAMİ ÖZER YÖNETİM KURULU BAŞKANI 3069480496				

9.4 İmar Durumu



9.5 Mimari Proje

Bahar KAPTANOĞLU İNAN
Yüksek Mimari- 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		İŞVEREN BİLGİLERİ	
ADI	BAHAR	ADI SOYADI	BERKA BALATA A.Ş.
SOYADI	KAPTANOĞLU İNAN	<input checked="" type="checkbox"/> MİMARLAR ODASI ONAYI 11.02.2024 45.81-2021-000001 Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir TMMOB Mimari Odası Mimarlar Odası Sicil No: 44924	
ÜNVANI	Y. MİMAR- REST. UZMANI		
ODA SİCİL NO	44924		
İMZA-KAŞE-MÜHÜR			
BAHAR KAPTANOĞLU İNAN Yüksek Mimari Sicil No: 44924			

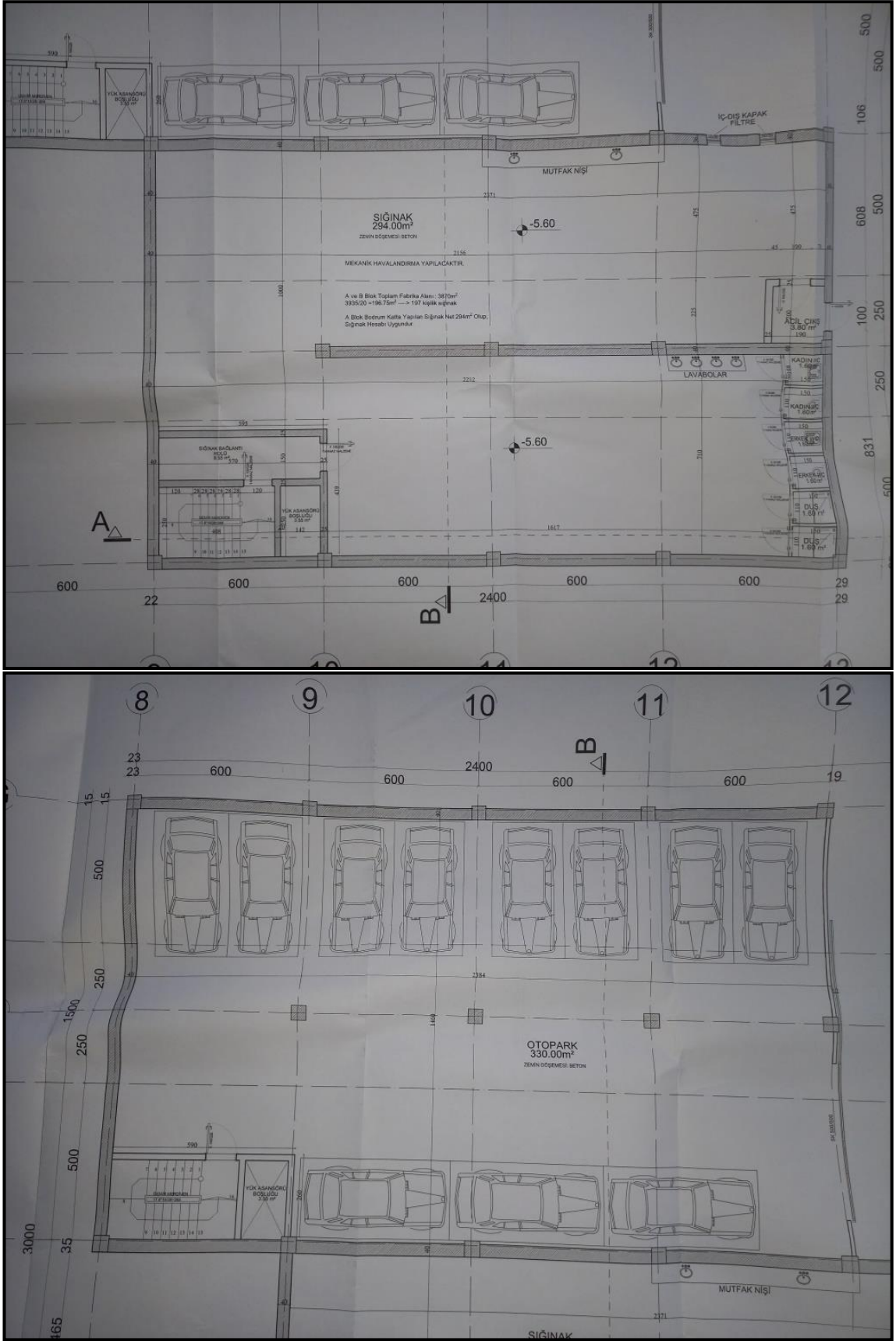
MEVCUT A BLOK TADİLAT PROJESİ	TOSB ONAYI
BODRUM SİĞİNAK: 374m ² BODRUM KAPALI OTOPARK: 344m ² A BLOK FABRİKA: 2100m ² TOPLAM: 2818m ²	04 Mart 2024 TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Bu Projeler KAVRAMSAL olarak onaylanmıştır. Uygulama ve detaylardan doğabilecek her türlü hukuki, teknik mesuliyetle arazi 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."
İCEN MEGÜNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Dilek OKS Proje ve Şehircilik Denetçisi Mimar, Mühür No: 2019/5	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MANİSA Turgutlu KONTROL EDİLMİŞTİR.

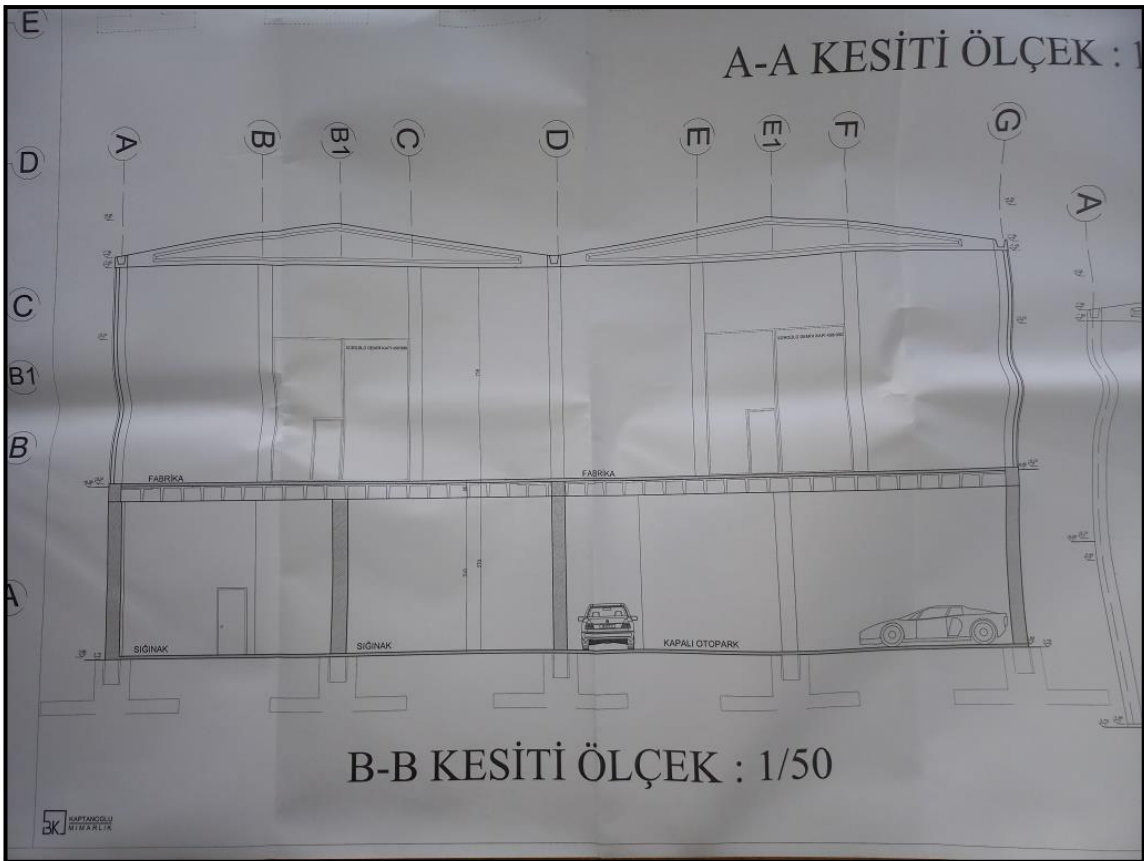
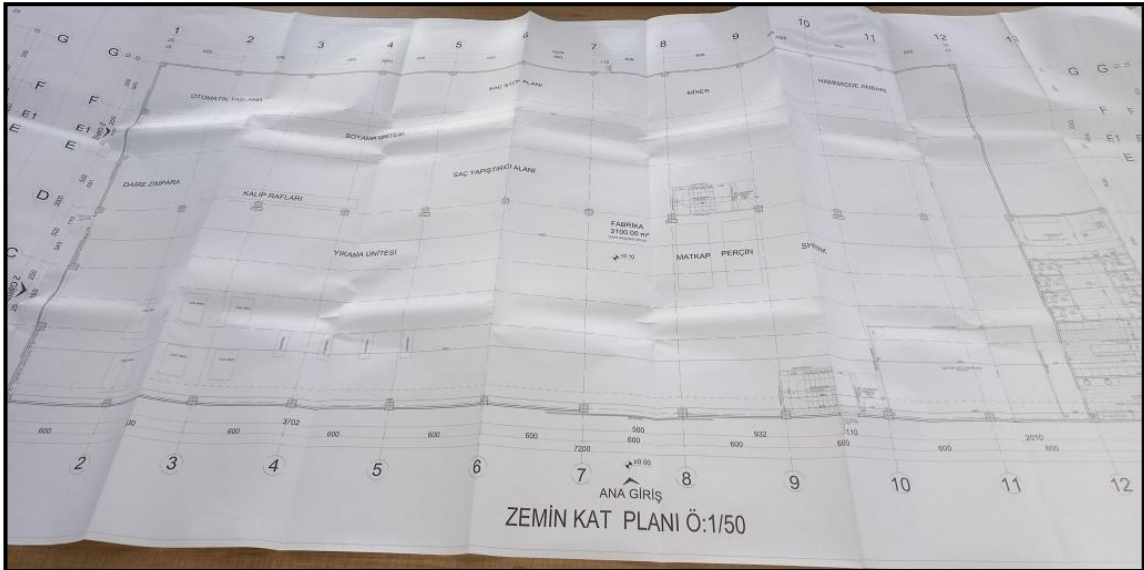
İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
ARSANIN	TURGUTLU	TURGUTLU	SELVİLİPE OSB		1722	5

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 Mimari - 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 Mimari
Sicil No: 44924

İŞVEREN BİLGİLERİ

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

MİMARLAR ODASI ONAYI

11.02.2024
45.81.2024, P. 000001

SİCİL Durum Belgesi düzenlenmiştir

MİMARLAR ODASI

11.02.2024

YAPI DENETİM ONAYI

İÇEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Acıbadem Yolu No: 236 314 20 06
TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
TURGUTLU BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Yapı Denetim No: 1046/2024/26 No: 5285

İÇEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Dilek OKSÜZAN
Proje ve Uygulama Sorumlusu
Mimar Sicil No: 46273

TOSB ONAYI

B BLOK FABRİKA:1835m²
TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bu Proje için KAVRAMSAL olarak onaylanmıştır. Uygulama ve detaylardan doğabilecek her türlü hukuki, teknik sorumluluk - arazi sorunu ve her türlü sorumluluk, inşaat mesuliyeti - arazi sorunu ve her türlü sorumluluk, Proje Müellifi, Yatırımcı, İmalatçının sorumluluğundadır. Bu onay Yatırımcı ve Proje Müellifinin sorumluluğudur hiçbir şekilde onaydan kaldırılmaz.

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Proje Uygulama Sorumluluğu Müellifinde Olmak Kaydı ile Onaylanmıştır.
04.03.2024 GÜN **E-2399** SAYI ile TURGUTLU BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

"Teknik Sorumluluk Proje Müellifine Atılır"

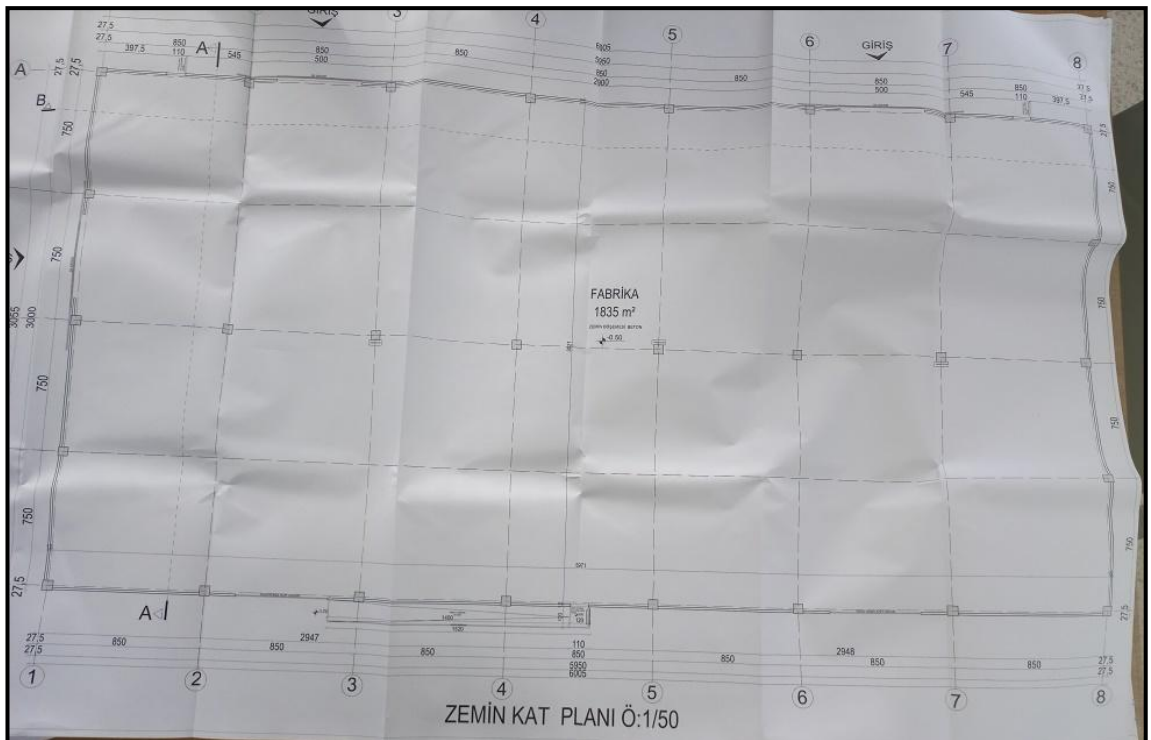
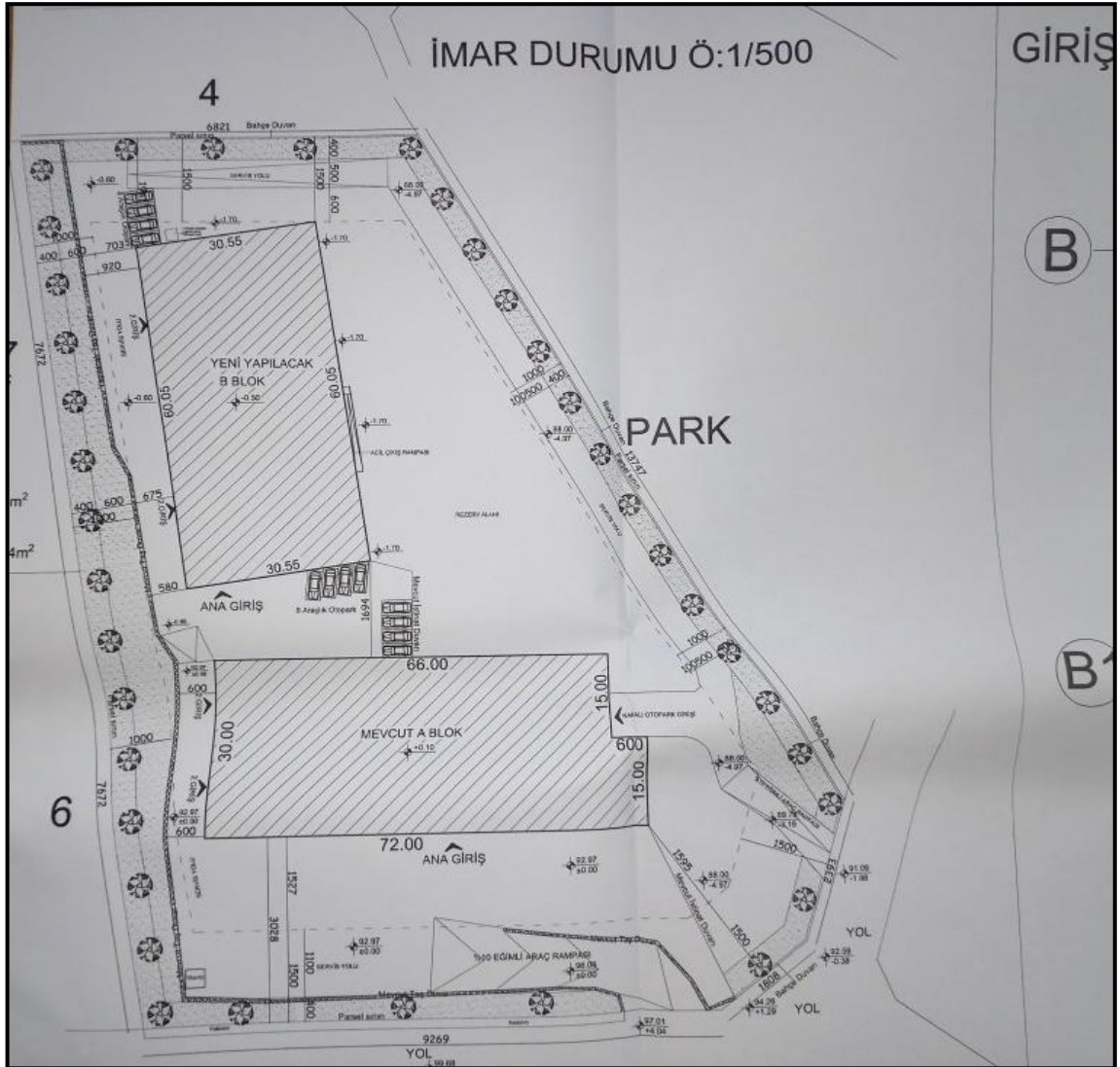
11 Mart 2021

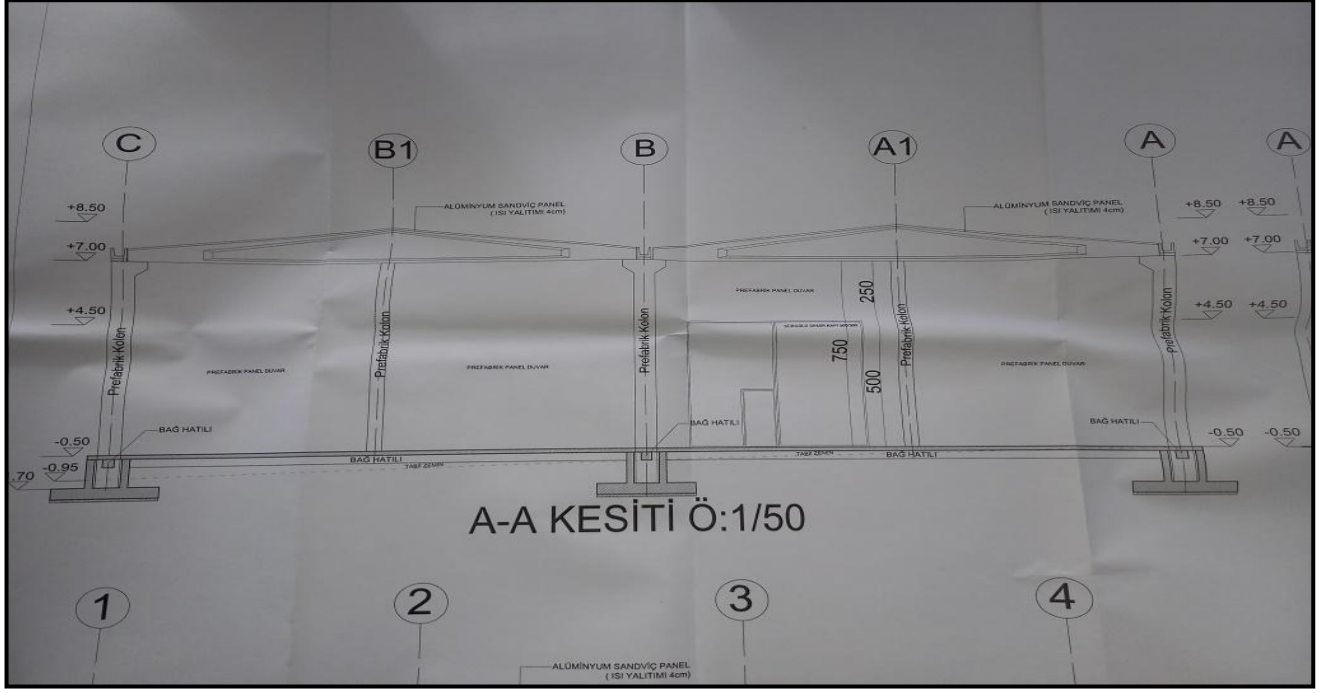
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
MANİSA Turgutlu
KONUT EDİLEBİLİRDİR.

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

YAPININ	KULLANIM AMACI	MİMARİ HİZMET SINIFI	KAT ADETI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	TOPLAM İNŞAAT ALANI
	KONUT	2C	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