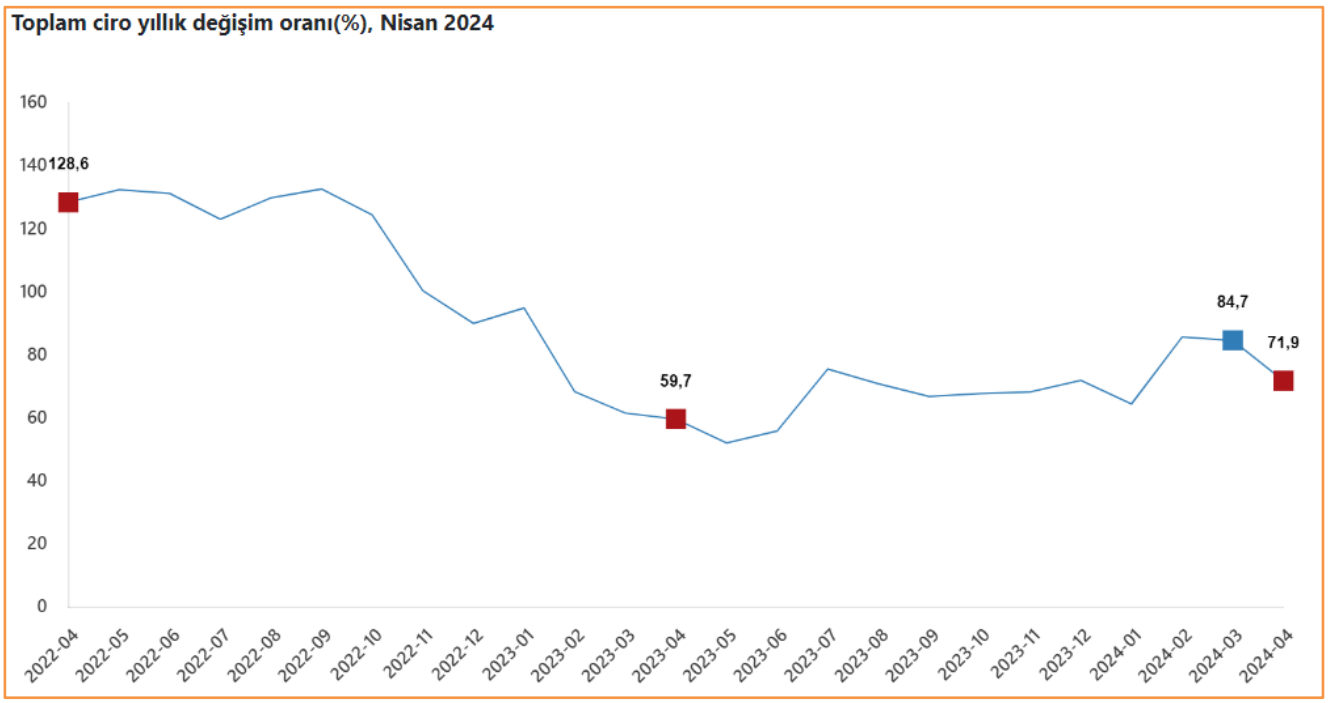
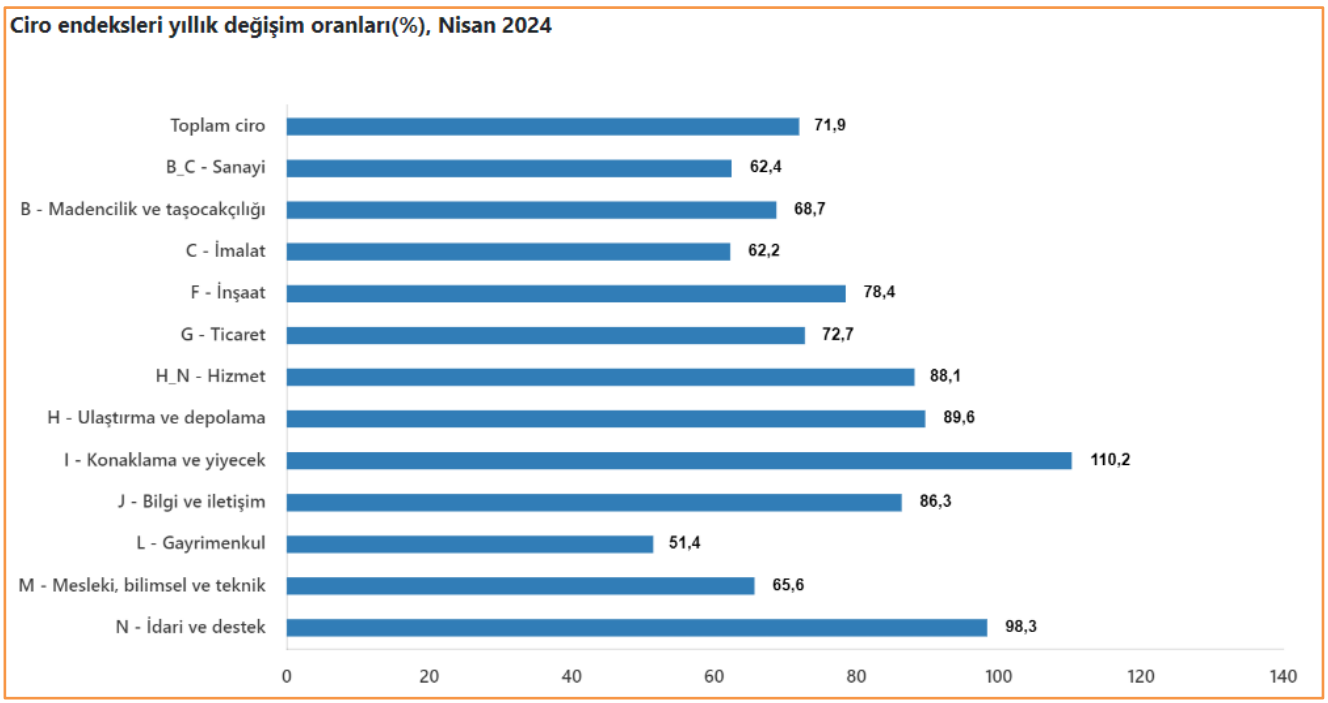
Ciro Endeksleri, Nisan 2024

Toplam ciro yıllık %71,9 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında yıllık %71,9 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Nisan ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %62,4 arttı, inşaat ciro endeksi %78,4 arttı, ticaret ciro endeksi %72,7 arttı, hizmet ciro endeksi %88,1 arttı.

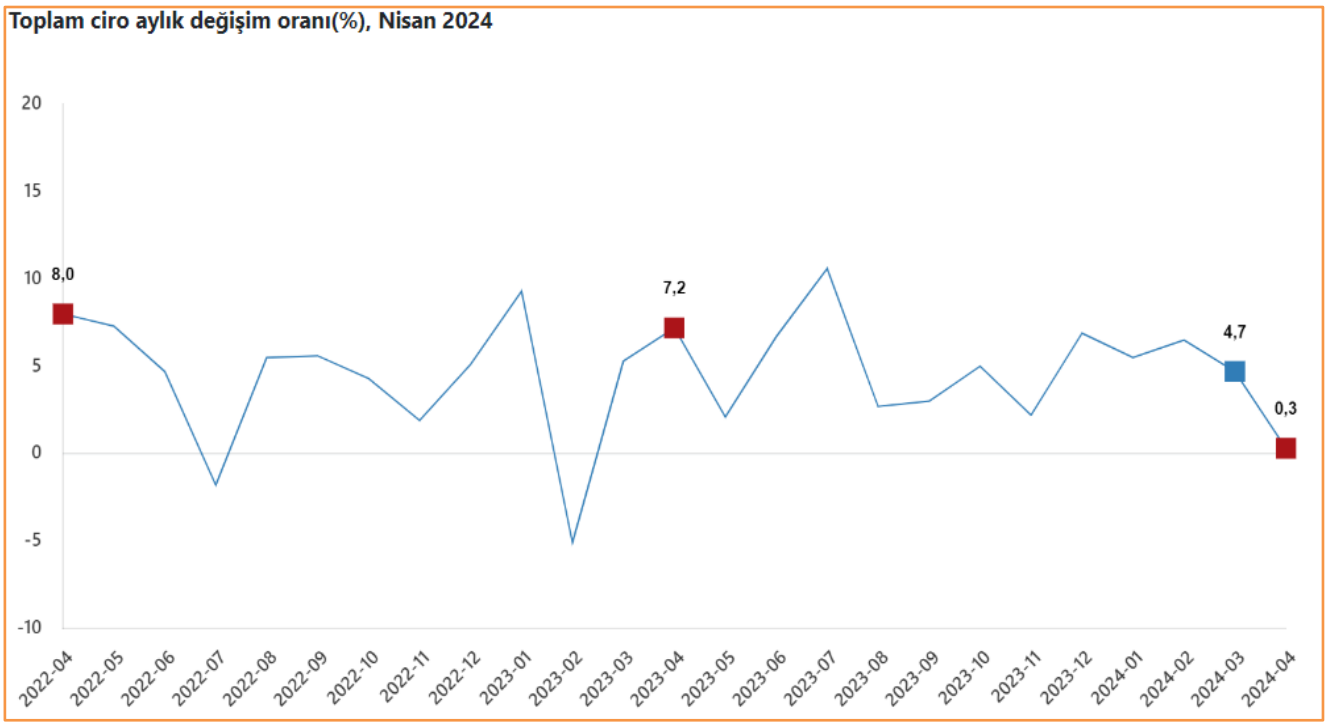


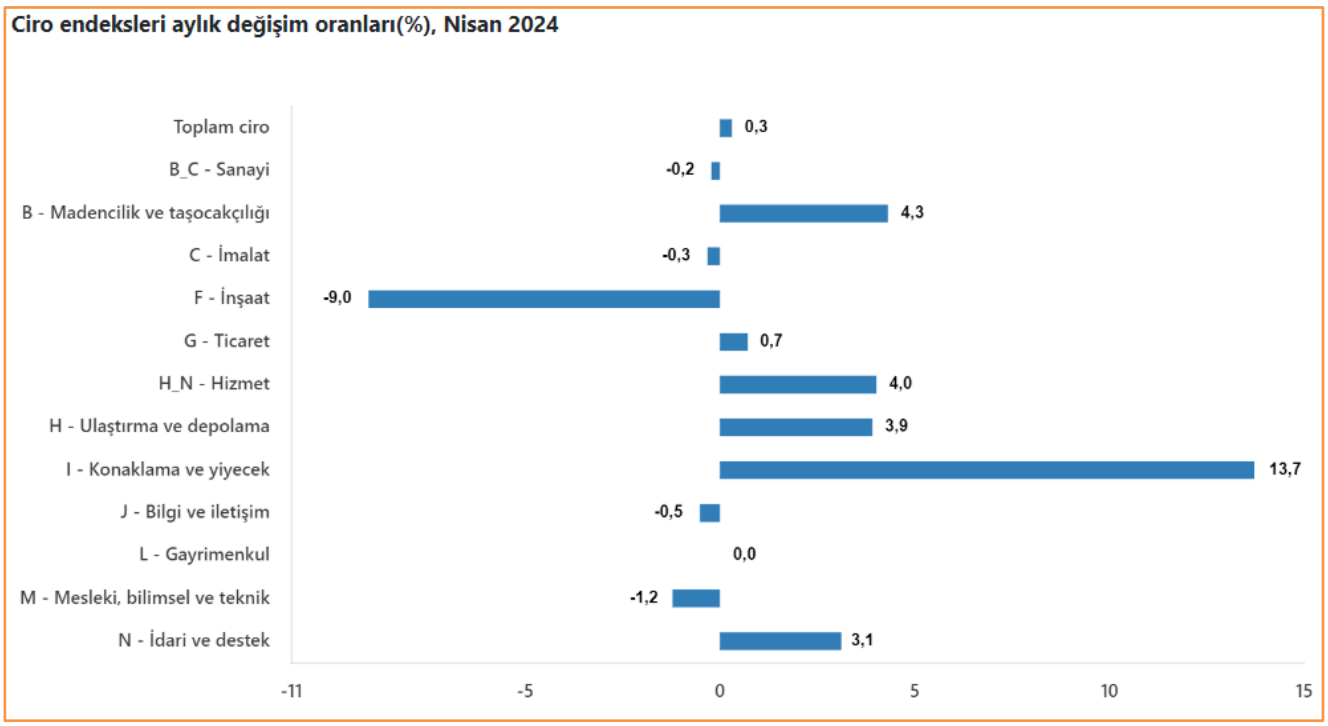


Toplam ciro aylık %0,3 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında aylık %0,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Nisan ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %0,2 azaldı, inşaat ciro endeksi %9,0 azaldı, ticaret ciro endeksi %0,7 arttı, hizmet ciro endeksi %4,0 arttı.





4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, 2470 ada 5 parsel 40.912,68 m² yüz ölçümlü parsel ve parsel üzerinde yer alan fabrika binasıdır. Parsel net imar parselidir. Parsel topografik olarak az eğimli bir arazi yapısında, geometrik olarak amorf formludur. Parsel doğuda Sakarya Caddesi'ne cephelidir. Parselin doğu cephesi ~263 m, kuzey cephesi ~231 m, batı cephesi ~153 m, güney cephesi ~141 m'dir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No.	2470 / 5
Yüz ölçümü	40.912,68 m²
Geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	~263 m
Parsel derinliği (m)	~231 m (kuzey) ~141 m (güney)
Arazi Yapısı	Az eğimli / Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinde yapı var mı?	Var
Yakın çevredeki yapılaşma var mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır

ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ			
İnşaat Tarzı	Prefabrik, Betonarme, Çelik, Yığma Kargir	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	2/C – 3/A
Yapım Yılı	2013 – 2014 - 2023	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Deprem Derecesi	1. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Toplam Kat Adedi	Değişkenlik göstermektedir.	**Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	-
Otopark	Mevcut (Açık)	**Asansör**	-
Yüzme Havuzu	-	**Özel Güvenlik**	Mevcut
Diğer:			

Tesiste dışarıdan gelen blok cam belirli ölçülerde kesilerek kaplama ve temper işlemine tabi tutularak solar camı haline getirilmektedir. Parsel üzerinde yer alan cam fabrikası imalathane binası, idari bina ile yardımcı müştemilat yapılarından oluşmaktadır. Tesisin yaya girişi ve araç girişi parselin doğusundan cepheli olduğu Sakarya Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Taşınmaz parselin etrafı istinat duvarı ve tel örgülerle çevrilidir.

Parsel üzerinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki gibidir.

Fabrika Binası

Parsel üzerinde yer alan fabrika binası tesisin ana binasını oluşturmakta ve içerisinde çeşitli imalathane kısımları ile depo bölümlerinden oluşmaktadır. Fabrika binasının büyük bir kısmı sadece zemin katlı olarak küçük bir kısmı bodrum+zemin+1 katlı olarak inşa edilmiştir. Sadece zemin katlı olarak inşa edilen fabrika binasının yan duvarları betonarme olup tavanı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplamadır. Bu bina içerisinde Sevkiyat, Kesim, İndirme, Depolama Stok Alanı, Cam İşleme (Rodaj), Temper (Fırın), Paketleme, Atölye Bakım Kademe, yönetim hacimleri ile depo hacimleri mevcuttur. Bina içindeki fırın bölümü ile ayrıca inşa edilen idari hacimler ayrıca kapalı alanlıdır. İdari hacimler zemin ve zemin+1 kat olarak duvarları alçıpan şeklinde inşa edilmiştir. Bu hacimler değerlemede dikkate alınmamıştır. Fabrika binasının doğu kısmı yaklaşık 102 m² alanlı bodrum kat ile yaklaşık 420 m² zemin kat 420 m² 1.kat olmak üzere toplam 942 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Bu kısmın bodrum katı yemekhane diğer katları laboratuvar işçi soyunma odaları banyo lavabo wc gibi sosyal tesis bölümleri olarak kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede fabrika binasının güney ve batısında yer alan çekme mesafelerinin çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplama olarak çelik konsol sundurma şeklinde inşa edilerek ürün stok alanları malzeme deposu tamir atölyesi kompresör hacimleri oluşturulduğu görülmüştür.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan fabrika binası için Manisa Belediyesi tarafından düzenlenmiş 24.052 m² alanlı 29.12.1987 Tarih 9/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Ancak OSB müdürlüğü tarafından bu yapı güçlendirme projelerine istinaden 25.05.2012 tarih 567/1 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 380 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 23.446 m² alanlı sanayi binası olarak yeniden düzenlenmiştir.

İdari Bina

Parselin doğu kesiminde tesis girişinin güneyinde fabrika binasından ayrı olarak zemin+2 katlı ve BAK yapı sistemle inşa edilmiş idari bina mevcuttur. İdari binanın değerleme tarihinde kullanılmadığı boş olduğu görülmüştür. İdari binada çeşitli yönetim odaları toplantı odaları sığınak wc lavabolar yer almaktadır.

Parsel üzerinde 13.06.2013 tarih 623 sayılı yapı ruhsatına göre 1.386 m² alanlı idari işler için kullanılan bina ile 25.05.2012 tarih 567/3 sayılı yapı ruhsatı ve 15.15.2013 tarih 382 sayılı, yapı kullanma izin belgelerine göre 102 m² alanlı idari bina batar kat inşa edilmiştir.

Diğer Yapılar

02.08.2013 tarih 630 sayılı yapı ruhsatı ve 24.12.2014 tarih 498 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 3.450 m² alanlı sanayi depo ve 1.170 m² alanlı çelik konsol sundurma;

13.12.2013 tarih 654 sayılı yapı ruhsatı ve 24.12.2014 tarih 499 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 2.408 m² alanlı sanayi depo ve 928 m² alanlı çelik konsol sundurma;

25.05.2012 tarih 567/2 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 381 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 1.222,00 m² alanlı sanayi depo;

25.05.2012 tarih 567/4 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 383 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 440,00 m² alanlı sanayi depo;

25.05.2012 tarih 567/3 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 382 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 102 m² alanlı idari Bina Batar Kat ve 55 m² alanlı sanayi depo inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde **yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 23.446 m² alanlı sanayi binası (Fabrika Binası), toplam 7.575 m² alanlı sanayi depo binası ve toplam 2.098 m² alanlı çelik konsol sundurma yapısı** inşa edilmiştir.

Ancak mahallinde yapılan tespit ve OSB müdürlüğünden alınan bilgilere göre; değerleme tarihinde fabrika binasının yaklaşık 8.415 m² alanlı hacminin yıkıldığı ve yerine yeni bina inşa edildiği görülmüş ve bu alan ayrıca değerlemeye alınmış ve yıkılan alan olan 8.415 m² hacmin fabrika toplam alanı olan 23.446 m² alandan çıkarılmasıyla kalan **15.031 m²** alan üzerinden fabrika binası değerleme yapılmıştır.

Ayrıca yıkılan yerin yerine inşa edilen 8.481 m² taban oturumlu toplam 9.447 m² kullanım alanlı yapı olduğu görülmüş ve bu yapı ayrıca değerlemeye dâhil edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi için OSB müdürlüğüne müracaat edildiği bilgisi alınmıştır.

25.05.2012 tarih 567/5 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 384 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 42,00 m² alanlı bekçi kulübesi ve 25.05.2012 tarih 567/6 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 385 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 176,00 m² alanlı su deposu inşa edilmiştir.

GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ + Yapı kullanma izin belgesi bulunması. + Tesisin bakımlı olması.	**ZAYIF** - Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
FIRSAT ✓ OSB içerisinde yer alması.	**TEHDİTLER** × İçerisinde bulunulan makro ve mikro ekonomideki olumsuz faktörler. × Taşınmazın 1. derece deprem kuşağında yer alıyor olması.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza ait yapı ruhsatlarından aykırı olarak iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği gözlenmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasına Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum söz konusu değildir.

4.7. 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

Konu taşınmaz, fabrika olarak kullanılmaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ

Uluslararası Değerleme Standartları'nda (UDS) üç farklı değerleme yaklaşımı kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar, "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" olarak bilinmektedir. UDS kapsamında bu yaklaşımlar ile değer tanımları aşağıda sunulmuştur.

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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 değerleme ölçütleri).

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.3. 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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, ve/veya
- kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.4. Pazar Değeri

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- ***"Tahmini tutar"*** ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- ***"El değiştirmesinde kullanılacak"*** ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- ***"Değerleme tarihi itibarıyla"*** ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;
- ***"İstekli bir alıcı arasında"*** ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- ***"İstekli bir satıcı"*** ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

- ***"Muvazaasız bir işlem"*** ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- ***"Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda"*** ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- ***"Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri"*** ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- ***"Zorlama altında kalmaksızın"*** ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

5.5. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

5.6. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Seçilme Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi, değerleme konusu taşınmazın spesifik özelliklere sahip olması, sürekli alım-satıma konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlemede "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık doğru verilerine ulaşılabilen fabrika emsalleri bulunmamasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

Satılık Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Taşınmazla aynı OSB içerisinde, aynı imar durumuna sahip, 3.400,00 m² arsa üzerinde 2.200 m² brüt alana sahip olduğu belirtilen, yeni yapılmış, içerisinde idari bölümler bulunan ve 2 katlı fabrika için 100.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır. Tahmini yapı maliyetinin 35.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle emsal 65.000.000 TL üzerinden değerlendirilmiştir.

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, Karaali Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olmayan, toplam 23.326,06 m², 197 ada 36 Parselin yarı hissesi için 29.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

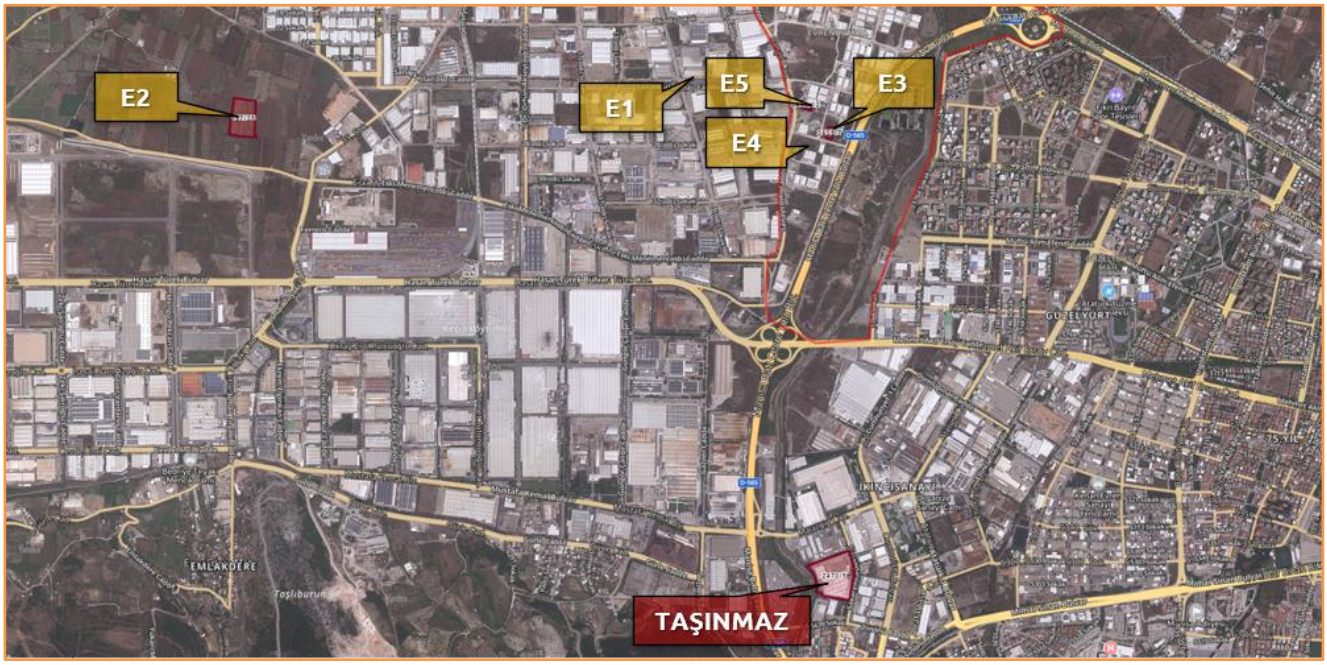
Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m², 3639 ada 7 parsel için 30.850.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m² arsa için 28.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m², 3655 ada 12 parsel için 36.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Beyan: Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın OSB içerisinde yer alması, net imar parseli olması, son dönemde OSB parsellerine olan talepte artış bulunması vb. kriterler dikkate alınarak 15.500 TL/m² - 16.500 TL/m² aralığında arsa birim değerine sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No.	Mahalle	İmar Durumu	Ada/Parsel No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Satıcı / Kaynak	İletişim
1	Muradiye	Sanayi E: 1.00	-	65.000.000	3.400,00	19.118	Kroki Gayrimenkul	(507) 107-3676
2	Karaali	-	197/35	29.000.000	11.663,03	2.486	Sahibinden	(507) 267-1084
3	Evronos	Sanayi E: 0.60	3639/7	30.850.000	2.000,00	15.425	Deka Life Group	(535) 107-9902
4	Evronos	Sanayi E: 0.60	-	28.500.000	2.000,00	14.250	Favori Gayrimenkul	(532) 481-4803
5	Evronos	Sanayi E: 0.60	3655/12	36.000.000	2.000,00	18.000	Star Gayrimenkul	(505) 477-0878



Emsallerin Değerlendirilmesi

Arsa değeri tespitinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış arsalar ve tarlalar dikkate alınarak arsa değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, OSB içerisinde yer alıp almama, hisse durumu, yüz ölçümü, imar durumu, parselasyon durumu gibi kıstaslar dâhilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak ofisleri ve mal sahipleri ile görüşülmüş, ayrıca tecrübelerimizden faydalanılmıştır.

Manisa OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu Manisa OSB'de tahsis edilebilecek boş parsel kalmadığı öğrenilmiştir. Arsa tahsis bedeli için 01.01.2024 – 30.06.2024 tarihleri arasında belirlenen birim fiyatların peşin satış durumunda 12.750 TL/m², 2 yıl vadeli satış durumunda 19.500 TL/m², 5 yıl vadeli satış durumda 24.950 TL/m² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	İmar Durumu Düzeltmesi	Parselasyon Düzeltmesi	Konum / OSB Düzeltmesi	Alan / Hisse Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
1	65.000.000	3.400,00	19.118	5%	18.161	0%	0%	0%	20%	14.618
2	29.000.000	11.663,03	2.486	5%	2.362	-120%	-55%	-100%	0%	16.110
3	30.850.000	2.000,00	15.425	13%	13.420	-30%	0%	-20%	25%	15.806
4	28.500.000	2.000,00	14.250	10%	12.895	-30%	0%	-20%	25%	15.188
5	36.000.000	2.000,00	18.000	15%	15.300	-30%	0%	-20%	25%	17.901
ORTALAMA			**13.856**		**12.428**					**15.924**

KONU TAŞINMAZ	Ada/Parsel No.	Yüz ölçümü (m²)	İmar Durumu	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
	2470/5	40.912,68	Sanayi E: 1.00	15.924,38	**651.509.112**	**651.510.000**

** Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.*

Pazar Değeri

Maliyet yaklaşımı kapsamında, karşılaştırmalı analizler ile hesaplanan arsa değeri ile parsel üzerinde yer alan yapıların maliyet değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, son olarak 20 Şubat 2024 tarihinde güncellenerek Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Binaların yeni ve bakımlı olması, yapı yüksekliği, iç özellikleri vb. dikkate alınarak birim maliyetlerde artış yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların yaşına ek olarak iç özellikleri, taşıyıcı sistemi, dış cephesi, dekorasyon özellikleri vb. hususlar dikkate alınarak yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir.

Bina oturumları haricinde parselin açık alanları saha betonu ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri tel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Saha betonu, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI				
Değer Konusu	**Alan (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²)**	**Yıpranma Oranı**	**Değer (TL)**
Arsa	40.912,68	15.924		651.510.000
Fabrika	15.031,00	12.750	10,00%	172.480.725
Fabrika (Yeni yapılan)	9.447,00	14.000	0,00%	132.258.000
Depo	7.575,00	12.750	10,00%	86.923.125
Çelik Konsol Sundurmalar	2.098,00	9.500	10,00%	17.937.900
İdari Bina	1.488,00	17.500	10,00%	23.436.000
Bekçi Kulübesi	42,00	4.500	25,00%	141.750
Su Deposu	176,00	5.500	20,00%	774.400
Çevre düzenlemesi, harici ve müteferrik işler, şerefiye vb.				85.000.000
Toplam Yapı Değeri (TL)				**518.951.900**
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri (TL)				**1.170.461.900**
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Pazar Değeri (TL)				**1.170.460.000**

** Toplam değer 5.000'in katına göre yapılmıştır.*

5.7. Diğer Tespit ve Analizler

5.7.1. Takdir edilen kira değerleri

Kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

5.7.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

5.7.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Tamamlanmış yapı değerlemesidir. Proje geliştirilmemiştir.

5.7.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Uygulanmamıştır.

5.7.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge, çevre özellikleri ve mevcut izinleri dikkate alındığında, mevcut durumunun en verimli ve en iyi kullanımı olduğu düşünülmektedir.

5.7.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Uygulanmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Hazırlanan değerleme raporunun konusu, pazar değerinin belirlenmesidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi, değerleme konusu taşınmazın spesifik özelliklere sahip olması, sürekli alım-satıma konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık doğru verilerine ulaşılabilen fabrika emsalleri bulunmamasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Tapu kaydında yer alan ipotek ve teferruat bilgileri devredilmeye engel teşkil etmemektedir. Alıcı ipotek yükünü bilerek hareket eder.

Taşınmazın tapu kaydında yer alan 'OSB'den uygunluk görüşü' şerhi şarta bağlı olarak taşınmazın devir ve temlik edilebileceğini belirtmektedir.

6.5. 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

Bu madde kapsamında taşınmazı etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

6.7. 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 Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Düzenlenen rapor, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, sermaye piyasasına konu olabilecek işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. GYO ve GYF Tebliği'ni ilgilendirmemektedir.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar kapsamında, değerleme konusu gayrimenkulün **pazar değeri** aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor / Değer Tarihi	28.06.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.170.460.000.-TL	Birmilyaryüzyetmişmilyondörtyüzaltmışbin Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.404.552.000.-TL	Birmilyardörtyüzdörtmilyonbeşyüzelliikibin TürkLirası

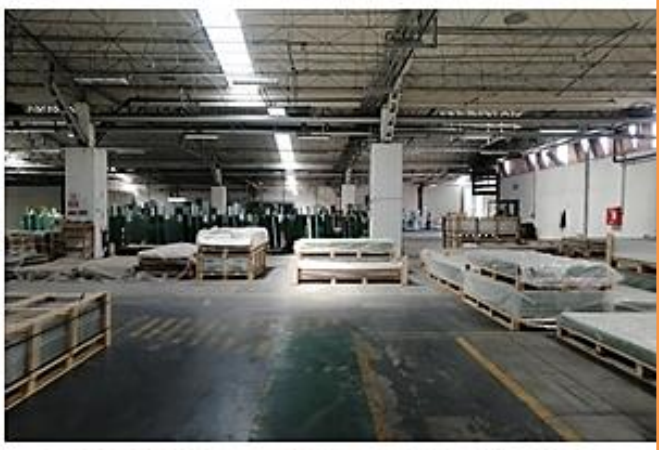
** Güncel mevzuatlar kapsamında KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.*

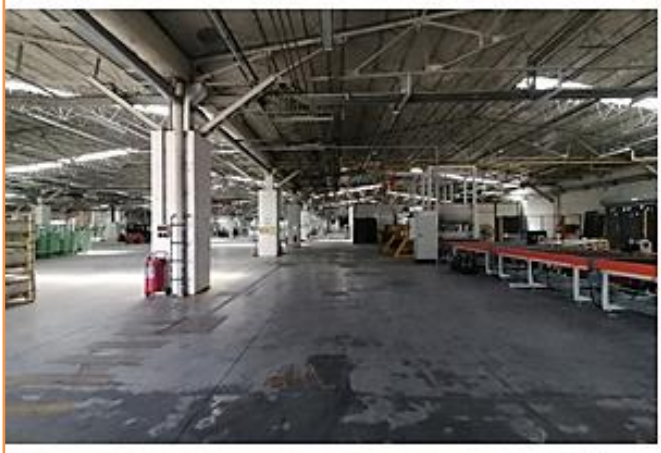
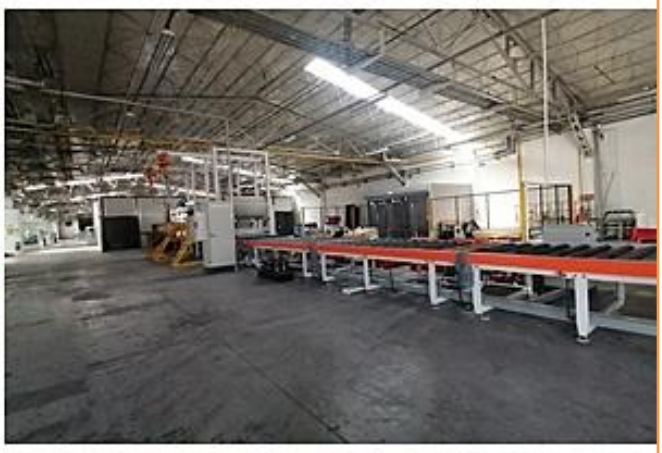
8. RAPOR EKLERİ

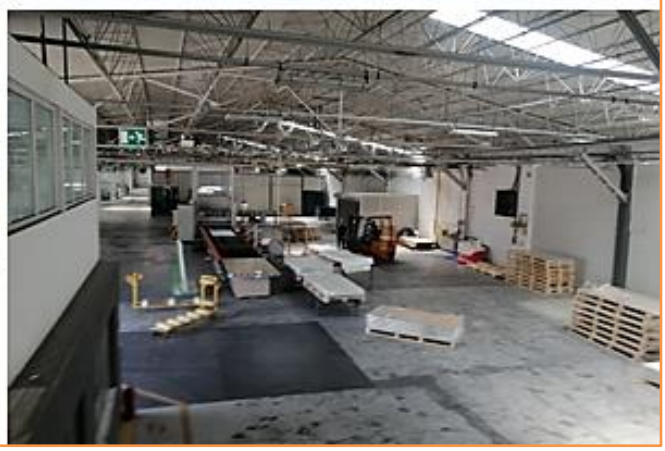
8.1. Gayrimenkulün Fotoğrafları

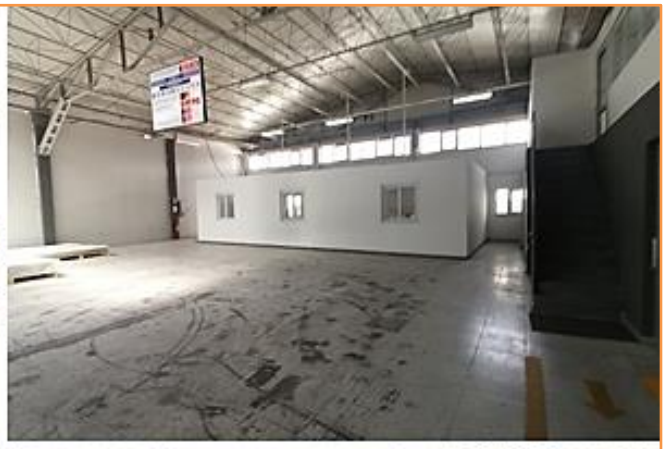
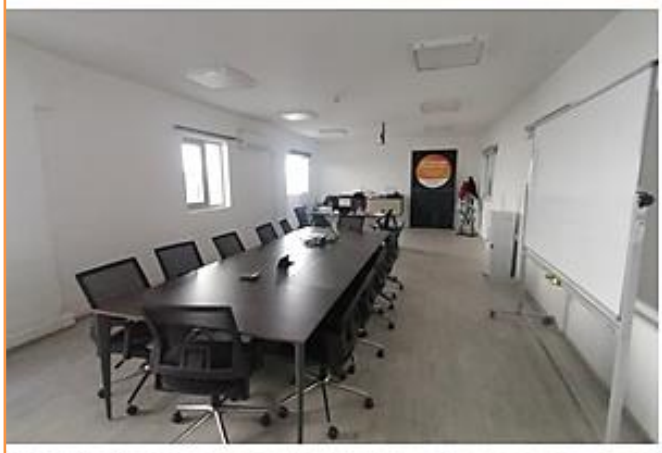
CAGDAS

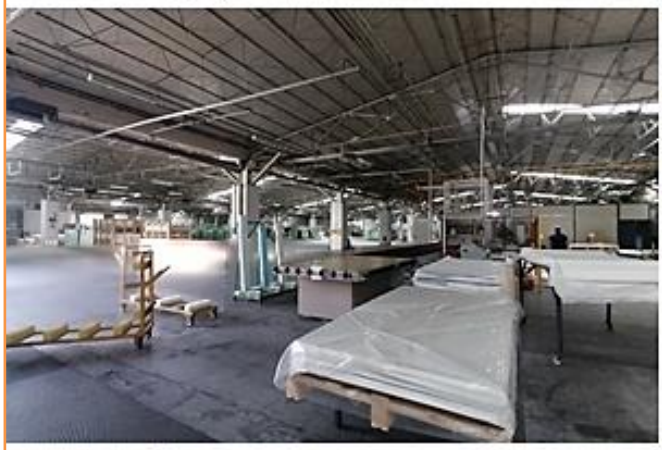
CAGDAS



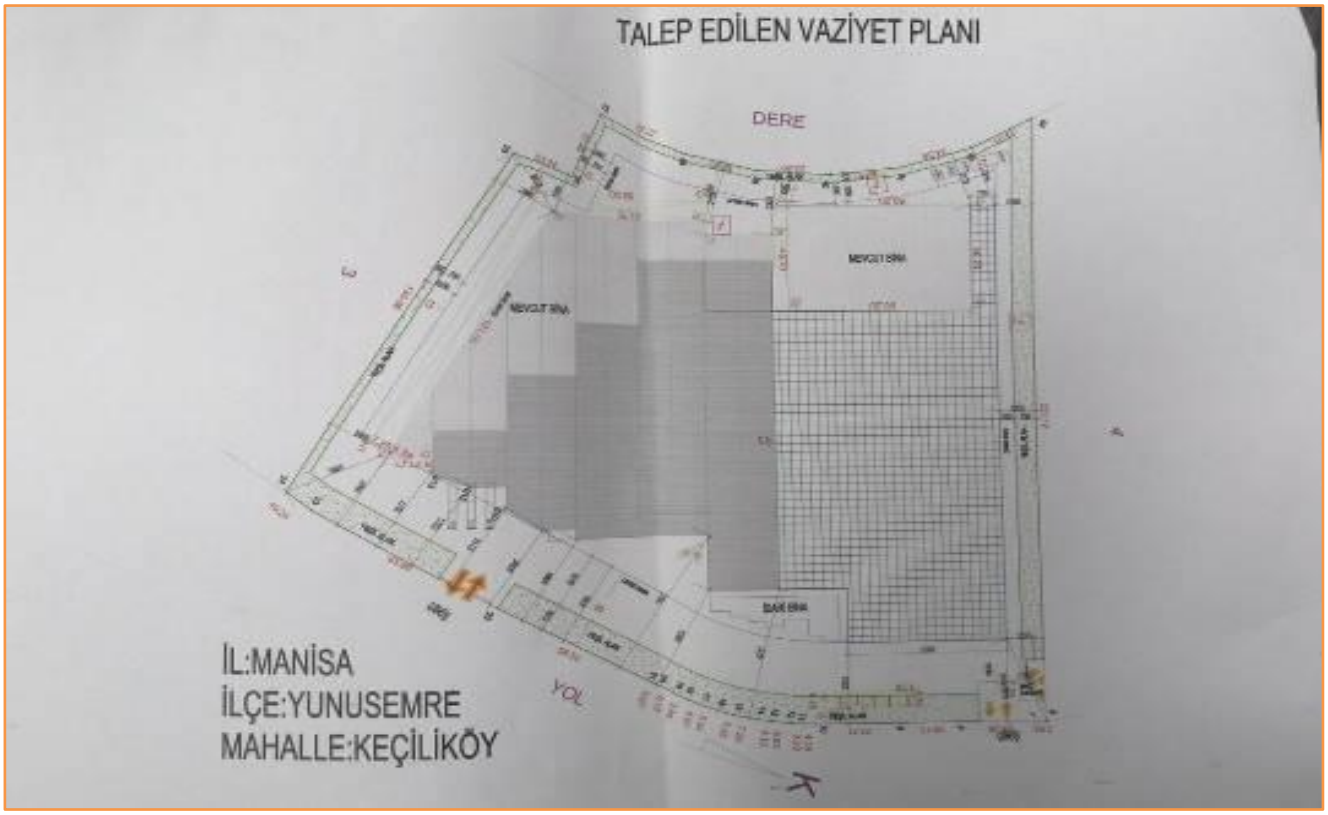



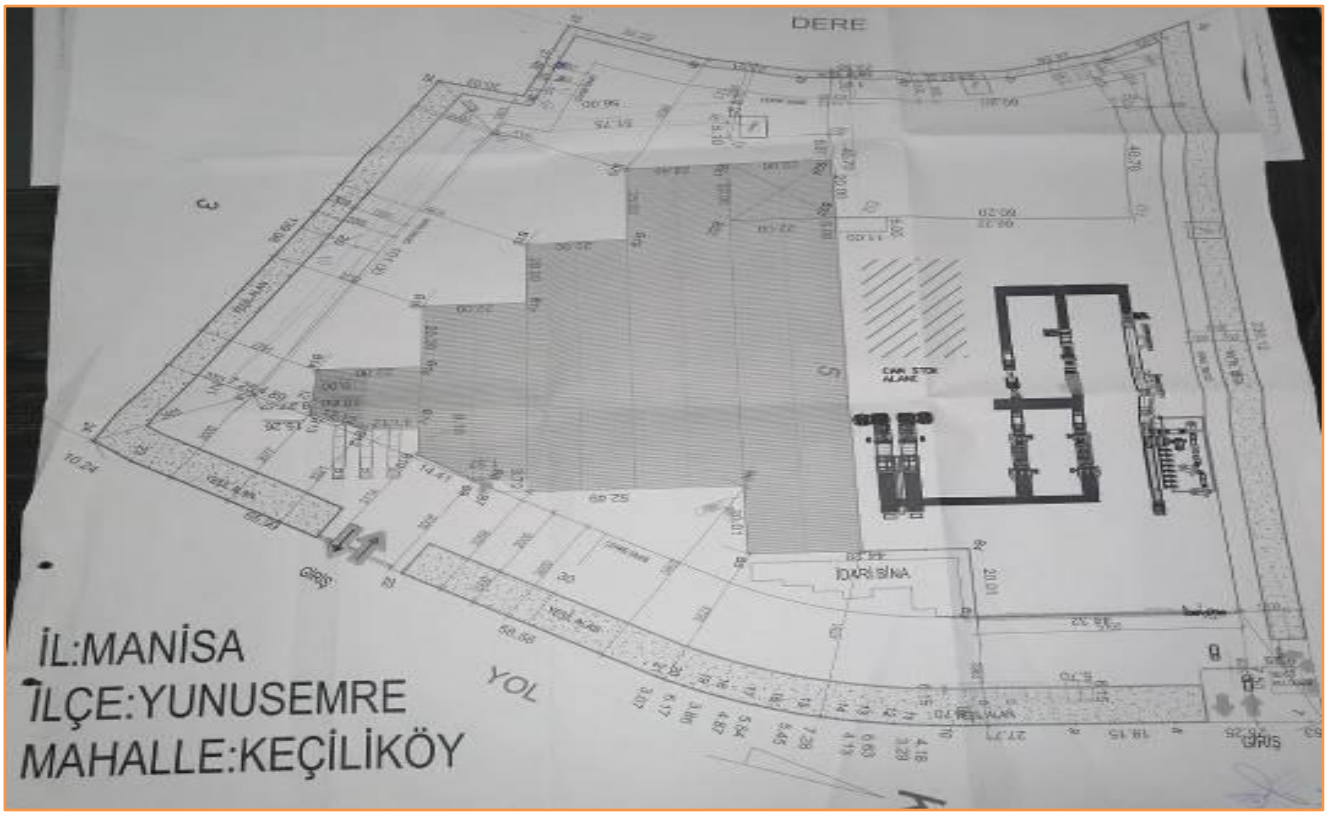


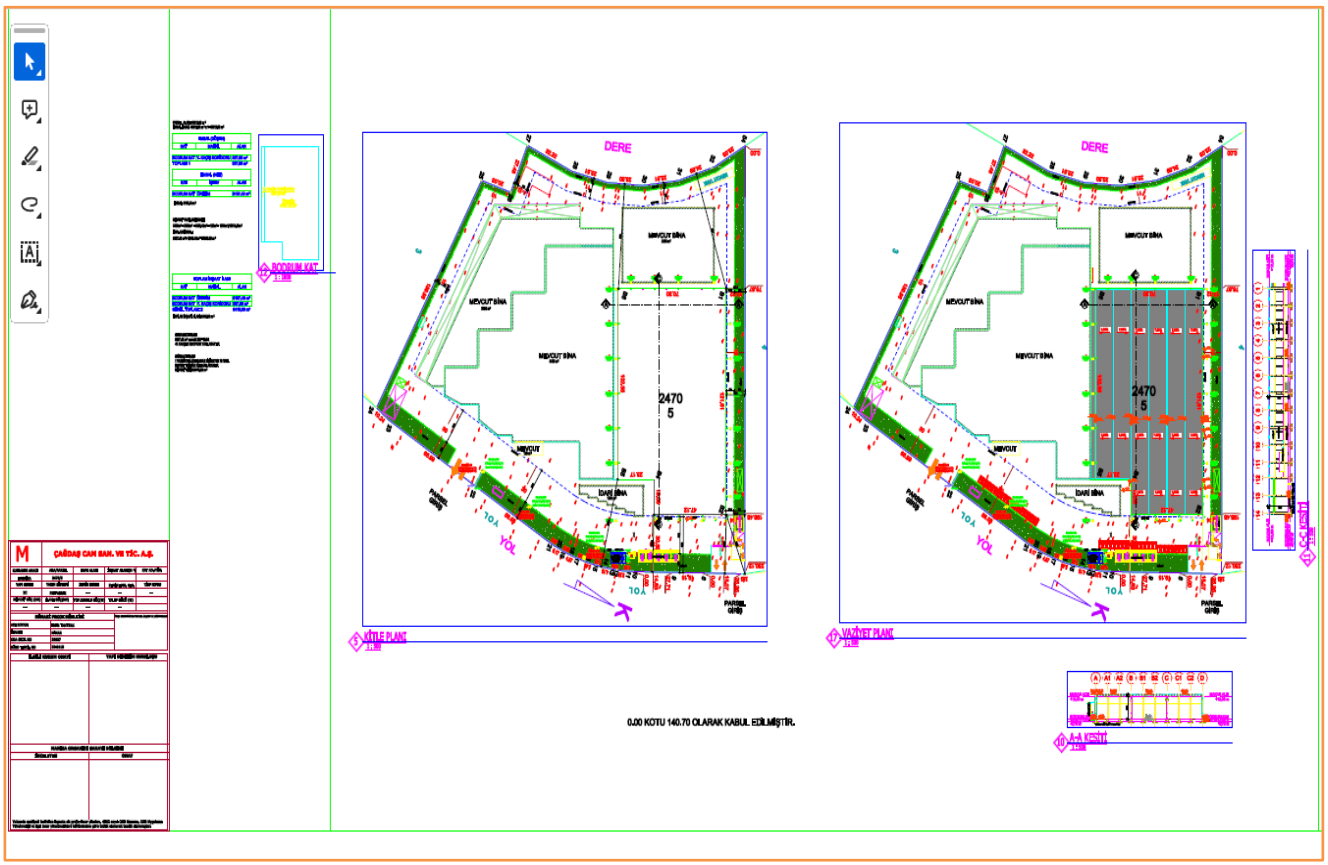


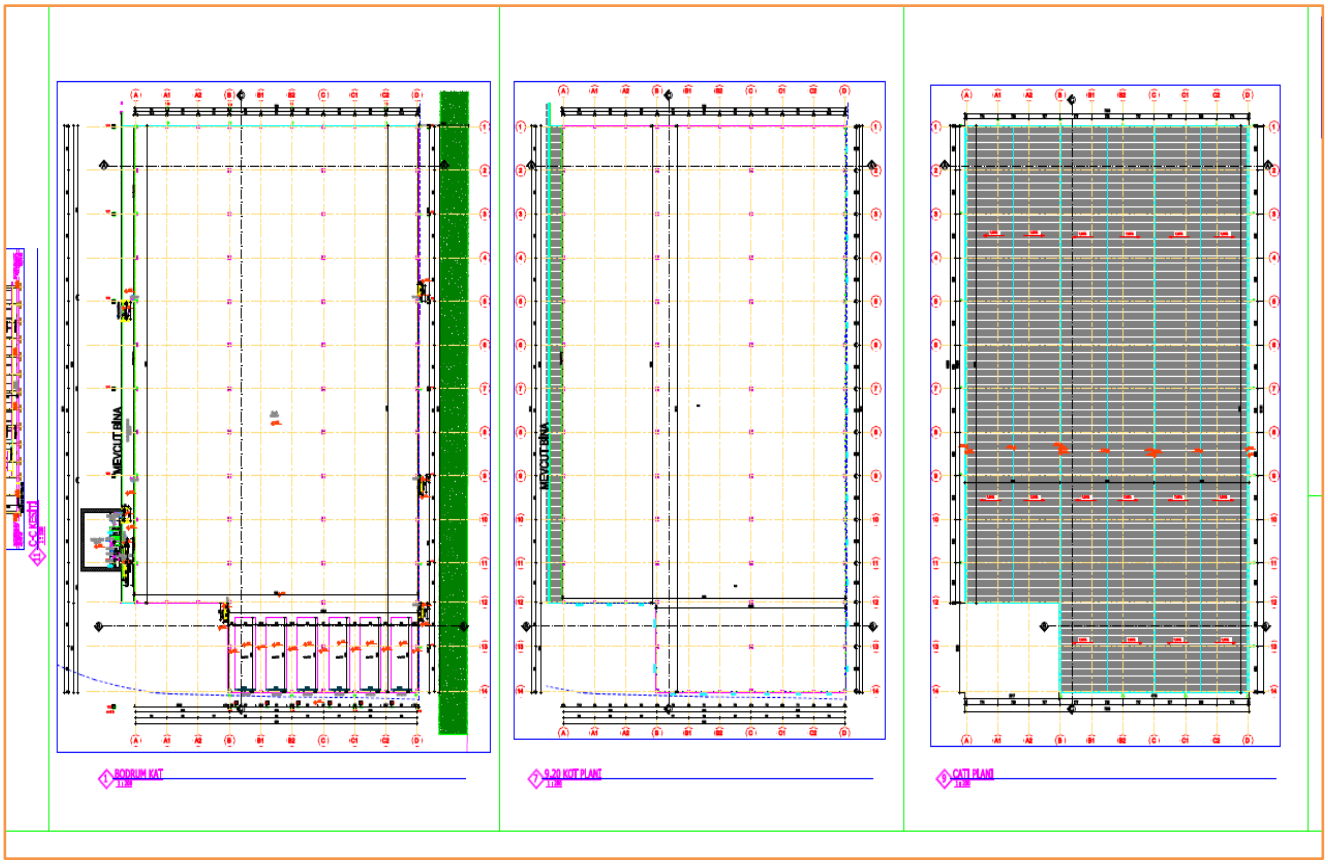
8.2. Gayrimenkulün Yasal Belgeleri



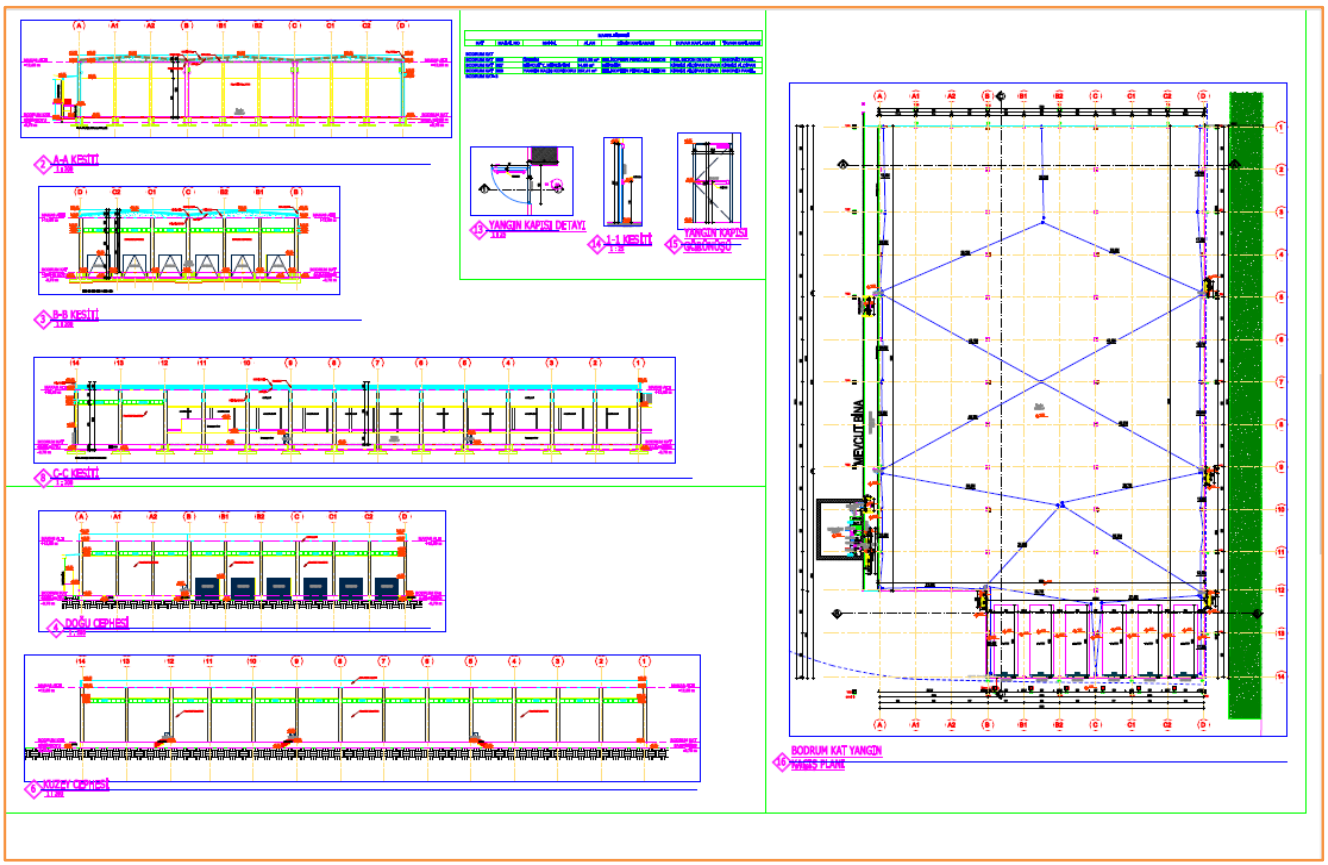


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

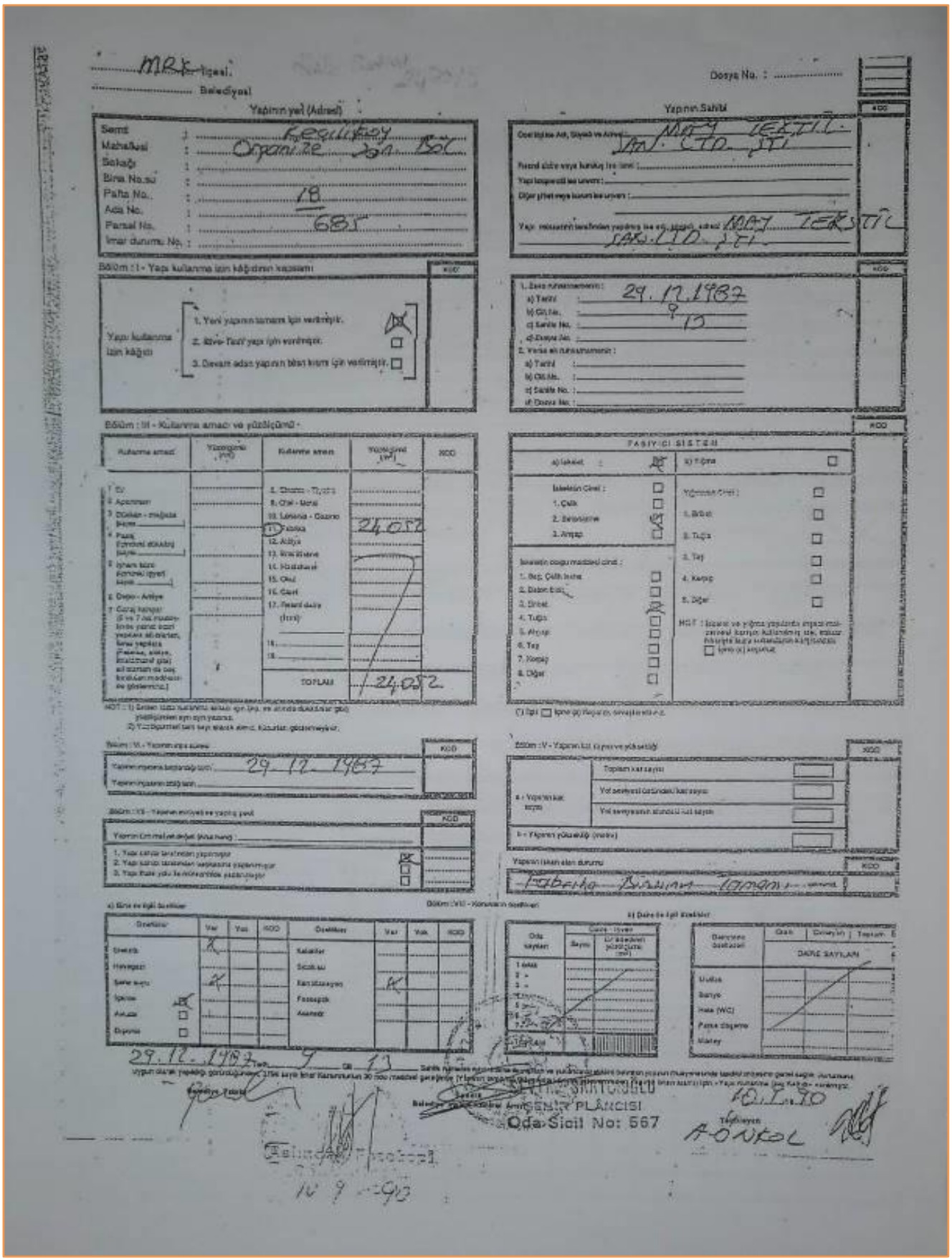




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Dosya No. :

Belediyesi

Yapının yeri (Adresi)

Semt : Keçiliköy
Mahallesi : Organize San. Bölg.
Sokağı :
Bina No.su :
Paftа No. : 18
Ada No. :
Parsel No. : 685
İmar durumu No. :

Yapının Sahibi

MAY TEKSTİL SAN. LTD. ŞTİ.

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒
2. İlave - Tadil yapı için verilmiştir. ☐
3. Devam eden yapının bitmiş kısmı için verilmiştir. ☐

1. Esas ruhsatnamenin:
a) Tarihi : 29.12.1987
b) Cilt No. : 9
c) Sahife No. : 13
d) Dosya No. :
2. Varsa ek ruhsatnamenin:
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

Bölüm : III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1. Ev		8. Otel - Motel		
2. Apartman		10. Lokanta - Gazino		
3. Dükkan - mağaza		11. Fabrika	24.052	
4. Pasaj		12. Atölye		
5. İşyeri		13. Kreş - Okul		
6. Depo - Antepo		14. Hastahane		
7. Garaj		15. Otel		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İdari)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	24.052	

FASIYICI SİSTEMİ
a) İskelet : ☒ b) Yığma ☐
İskelet Cinsi : 1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☒ 3. Ahşap ☐
Yığma Cinsi : 1. Bims ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Karışık ☐ 5. Diğer ☐
İskelet çoğu maddesi cinsi : 1. Beton, Çelik karkas ☐ 2. Betonarme ☒ 3. Direkli ☐ 4. Tuğla ☐ 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 7. Karışık ☐ 8. Diğer ☐

Bölüm : IV - Yapının inşaa süresi

Yapımına başlanılış tarihi : 29.12.1987
Yapımının bitiş tarihi :

Bölüm : V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a - Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
b - Yapının yüksekliği (metre)

Yapının inşaa alanı durumu : Fabrika Binasının Tamamı

Bölüm : VII - Yapılan ve yapılmakta olan yapılar

Dükkânlar	Var	Yok	KOD	Dükkânlar	Var	Yok	KOD
Dükkân	X			Kalorifer			
Hangar				Sıcak su			
Şahıs evi	X			Kanalizasyon	X		
İşyeri	☒			Fosseptik			
Ambar	☐			Asansör			
Diğerleri	☐						

Oda sayıları

Oda sayıları	Sayısı	Genel - İlçeler Ortalamasına göre (m²)
1 oda		
2 »		
3 »		
4 »		
5 »		
6 »		
7 »		
TOPLAM		

Dairenin özellikleri	Oda	Dönüşüm	Toplam
DAİRE SAYILARI			
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Panya çöplüğü			
Kiler			

29.12.1987 Tarih 9 Cilt 13 Sahife numaralı ve dosyalıdır ve yukarıda yazılıdır. 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince (Yapının inşaatı ... İmar Kanunu'nun ... maddesi gereğince) Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belediye Reisi

Belediye Encümeni Azası

Belediye Encümeni Azası

Belediye Encümeni Azası

SENİH PLÂNCISI
Oda Sicil No: 567

18.1.90
Teftişçiler
A. ONKOL

Belediye Meclisi
N 9 -93

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler