



TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

"Değer Bilir"

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



1 Adet Tarla

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi

OZEL-2020-00211

31.12.2020

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER	5
3. RAPOR BİLGİLERİ	7
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	11
6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	13
7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	14
8. SWOT ANALİZİ.....	15
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	16
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	19

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili bilgi ve belgelerin kamu kurumlarından (Tapu, Belediye, Kadastro vb.) elde edildiği kadarı ile yer aldığını ve bu edinilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapıldığını; taşınmazın yerinde bizzat görüp incelendiğini,
- Değerlemenin etik kurallar çerçevesinde ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şart ve kabiliyetlerine sahip olduğumuzu ve değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Bu çalışmanın tamamlanması için alınan ve alınacak olan ücretin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulie ve taraflarla herhangi bir ilişkimiz, bir çıkar çatışması ve önyargımızın olmadığını,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Raporda belirtilen değer hazırlandığı tarih için geçerli olduğunu; değerlendirme uzmanının bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığını,
- Jeolojik araştırmalar konusunda ihtisasımız olmaması nedeniyle zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabulü ile değerlendirme yapıldığını,
- Mülkiyet hakkının sorunsuz ve serbest piyasada el değişimine uygun olduğu varsayımına dayandığımızı, bundan dolayı mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir yorumda bulunmadığımızı,
- Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olanların, mülkiyet sorumluluğunu taşıdığı varsayımına dayalı olarak değer biçtiğimizi,
- Rota TD AŞ'in onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, rapor veya raporda yer alan değerlerin ya da görevli personel bilgilerinin paylaşılmasının yasak olduğunu,
- Bu raporun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmadığı ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ	ÇANAKKALE ASFALTI BEZİRCİ KÖYÜ MEVKİ Bandırma/BALIKESİR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Balıkesir ili, Bandırma ilçesi, Bezirci Mahallesi , 101 Ada 6 Parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	31.803,95 m ²
MÜLKİYET DURUMU	Paylı Mülkiyet
İMAR DURUMU	Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan varlıkların değer tespiti
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında kısıtlama bulunmamaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	165 TL/m ²
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
5.248.000.-TL	6.192.640.-TL

Bu sayfa, rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Mensuroğlu Mah. 286 Sokak, No:35 Kat:7/18Beylikli ZİMR*www.rotatd.com.tr*E-posta:rota@rotatd.com.tr
Telefon:+90(232) 259 09 45 PBX*Faks: +90(232) 483 14 83

ÖZEL-2020-00211

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmakta olup Yaklaşımların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir.

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında ilk olarak, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan satış işlemlerinin bedellerinin incelenmesidir.

İşlem sayısı az ise, benzer veya konu varlıklara ait gerçekleşmiş veya telif bedellerinin de dikkate alınması pazarda yer alan bedellerin geçerliliğini saptamak ve hassas bir şekilde analizini gerçekleştirebilmek için uygun olabilir. Gerçek pazar koşulları ile değer birleşimleri ve değerlemede yapılan varsayımlar arasındaki ayırt edici özellikleri incelenmelidir. İnceleme ile farklı işlemlerden sağlanan fiyat/bedel bilgileri üzerinde ve değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlere konu (benzer) varlıklar arasında niteliksel ve niceliksel (yasal, ekonomik, fiziksel vb.) özellikler bakımından benzerlik ve farklılıklar için düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Maliyet yaklaşımında, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, karşılaştırılabilir (benzer) varlığın maliyeti üzerinde düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Gelir Yaklaşımı

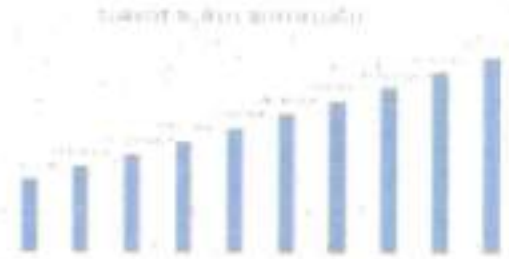
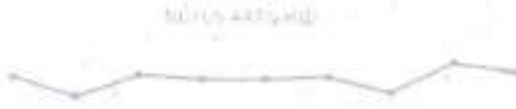
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değerin taşınmazdan fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanmasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları ile kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir akışları, çoğunlukla kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize işlemine konu olur.

2. DEMOGROFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2018 yılına göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlardan oluşturmaktadır.



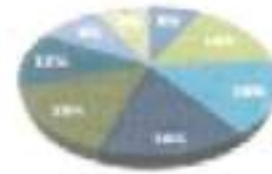
ADNKS verilerine göre ulusal nüfusun yaş ve eğitim durumuna göre dağılımı, ülke sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların eğitim seviyesi grubu açısından dağılımları aşağıda yer alan grafiklerde belirtilmiştir.

NÜFUS EĞİTİM DURUMU



- Okunmamış
- Okunmuş

NÜFUS YAŞ DAĞILIMI



- 0-4
- 5-14
- 15-24
- 25-34
- 35-44
- 45-54
- 55-64
- 65+

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

YERLEŞİM ŞEMASI



Türkiye'de Endüstri ve Sanayi

TÜİK ve Makina Mühendisleri Odasının paylaştığı verilere göre sanayi üretim endeksinde 2017 yılından 2018'e %1 büyüme ve takip eden yıl olan 2018'den 2019'a binde 6 küçülme yaşandığı görülmektedir. Ülke genelinde sektör ölçekli gelişim incelendiğinde en yüksek gelişimin %16,2 ile DLPT -Dayanıklı tüketim malları sektöründe yaşandığı, en yüksek sektör gerilemesinin ise %12,2'lik küçülme ile YT-Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleştiği görülmektedir.

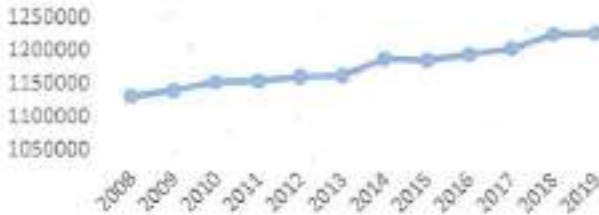
Sanayi Üretim Endeksi 2017-2019



2019-2018 SEKTÖREL GELİŞİM

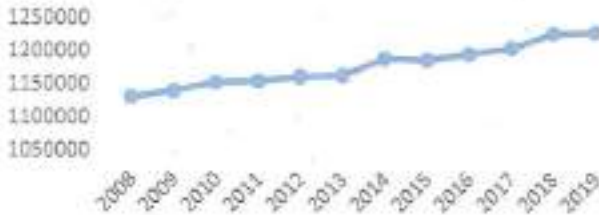


YILLARA GÖRE NÜFUS ARTIŞI



Balıkesir

YILLARA GÖRE NÜFUS ARTIŞI



ADNKS 2019 verilerine göre 1.228.620 nüfuslu şehirde nüfusun %49,93'ü erkek ve %50,07'si kadındır. Nüfusun %6'sı 0-14 yaş, %78'i 15-64 yaş ve %16'sı 65 yaş üstüdür. Km² başına düşen nüfus yoğunluğu son on yılda 80 den 86'ya çıkarak %7 oranında büyümüştür. Şehrin en yüksek nüfusa sahip ilçesi Karesi %14,9 (183.084) nüfusa, ikinci sırada Altıeylül ilçesi %14,76 (181.286) nüfusa sahiptir. Üçüncü sırada olan Bandırma ilçesi ise toplam il nüfusunun %12,76'sını (156.787 kişi) barındırmaktadır.

YILLARA GÖRE NÜFUS ARTIŞI



BALIKESİR NÜFUSU YAŞ DAĞILIMI



Marmara ve Ege Denizi'ne kıyısı bulunan, yüz ölçümünün çoğunluğu Marmara bölgesinde yer alan Balıkesir; Ayvalık, Altınoluk, Avşa Adası, Cunda, Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk gibi turistik özellikleri ile ön plana çıkan ilçelere sahiptir. Ekonomik kaynaklarından olan tarım ve hayvancılık sektöründe ön planda olan ürün zeytindir. Genel olarak üretimin merkezinde yer alan ovalar; Balıkesir Ovası, Susurluk Ovası, Gönen Ovası ile Edremit Ovası'dır. Bölgede tarım işletmelerinin talebi doğrultusunda tarıma dayalı endüstri de gelişmiştir.

Bandırma

Balıkesir il'in nüfusu en yüksek üçüncü ilçesi olan Bandırma'da nüfusun önemli bir büyüklüğü tarım ile ilgilienmektedir. Nüfusun %16'sı sanayi sektöründe %52'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır. Ekonomik yapısı incelendiğinde kentin bölgenin önde gelen sanayi kentlerinden biri olduğu görülmektedir. 1970'li yıllarda başlayan sanayi yapılaşması 1980 itibari ile Bandırma limanının aktif hale gelmesi ile birlikte hızlanmış ve sanayi kentin önemli gelir kaynaklarından biri haline gelmiştir.

Bandırma limanı Marmara Denizi'nin en büyük ikinci limanıdır. Liman'da 20 Bin grostona kadar 15 Geminin eş zamanlı yanaşma ve yükleme-boşaltma yapabilmektedir. Bandırma sanayi sektörünün büyük bir çoğunluğu imalat sanayisinden, imalat sanayisinin de büyük bir çoğunluğu tarıma dayalı üretim tesislerinden oluşmaktadır. Hammaddelerine olan yakınlığı söz konusu tarıma dayalı sanayi kolunun gelişmesinde birincil faktördür. Tavukçuluk, mermer-taş işlemeciliği, tarım makineleri ve salça sektörü gelişmekte olan ve bölgeye yatırım çeken sektörlerdendir.

Günümüzde ülkemizde üretilen kimyasal gübrenin %15'i, etlik civcivin %25'i, yumurtalık civcivin %20'si, beyaz etin %22'si, yumurtanın %22'si Bandırma'da üretilmektedir.

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
RAPOR NO	Özel-2020-00211
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
DEĞER TARİHİ	31.12.2020

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, Balıkesir ili, Bandırma İlçesi, Bezirciler Mahallesi, 101 ada, 6 no.lu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
	Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan varlıkların değer tespiti
DEĞERLEME TARİHİ	Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.12.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	07.12.2020 / SPK-1001002

RAPORU HAZIRLAYANLAR	DEĞERLEME UZMANI	Sabri BÖCEKLİ	Lisans No: 408076
	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gökten ERGÜN	Lisans No: 404267
	RAPORA YARDIM EDEN	Cem Gökmen YÜZBAŞ	

Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Çalışma kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Çalışmayı genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

FİRMA BİLGİLERİ

ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi; taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek amacıyla kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: VIII, No:35 Sayılı Tebliği çerçevesinde, taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere kurul listesine alınmak için başvuruda bulunmuş olup SPK'nın 01.04.2011 tarih 10/332 sayılı toplantısında değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiş ve 06.04.2011 tarih 8.02.1.SPK.0.15 340.01-337/3709 sayılı yazısı ile kurul listesine alındığı tebliğ edilmiştir.

Ekim 2012 'de BDDK'nın 18.10.2012 tarih 5007 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK

Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı /İZMİR
Tel : +90 (232) 259 09 45 - +90 (232) 400 01 02
Faks: +90(232)46314 83
e-posta : rota@rotatd.com.tr

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Balıkesir Asfaltı 8. Km. P.K. 77 Bandırma / BALIKESİR
Tel: (0266) 733 87 87 Faks: (0266) 733 87 90
Vergi Dairesi: Bandırma Vergi No: 1400043790
Ticaret Sicil Memurluğu: Bandırma Ticaret Sicili No: 007140

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İL	Balıkesir
İLÇESİ	Bandırma
MAHALLESİ /KÖYÜ	Bezirci Mahallesi
ADA NO	101
PARSEL NO	6
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	31.803,95
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Tarla
CİLT/SAHİFE NO	5/475
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	02.01.2019 – 15
MALİK - HİSSE	BANTAŞ BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/2) Fikret ÇETİN : (1/2)

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS Portalı üzerinden 10.12.2020 tarihi itibarıyla alınan ve taşınmaza alt tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde ilgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir şerh, rehin veya beyan olmadığı görülmüştür.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAPEL KAYIT NO:1052

Zemin Tipi	Ana Taahhüt	Adı/Parsel	101/6
Tapu No	103177/13	Af Yayıncılık	27802.95
İl/İlçe	SAKARYA/SAKARYA	Başvuru Bölgesi	
Konum Adı	Sarıyer	Başvuru Bölgesi	
Mahalle/Köy Adı	BEYAZIT Mah.	Yüzölçümü	
Mevki		Başvuru Bölgesi	
Çatı/Sahibi No	3/4/5	Yüzölçümü	
Kayıt Durumu	Aktif	İşlem/Kayıt Durumu	
		Ana Pay/Payda	
		Ana Tapu No	Tarih

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Mülkiyet) Sistem No	Mülkiyet	E) Belgeli No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
AKT/103177/13	(DİŞİ) (103177/13) FİKRET ÇETİN NİYAZ Oğlu		1/2	15801.98	31603.95	3402 S.Y. Kadastro Kurumunun 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçümü ve Çatı Değişikliği İşlemleri 02-01-2019 15	
	(DİŞİ) (103177/13) FİKRET ÇETİN NİYAZ Oğlu		1/2	15801.98	31603.95	3402 S.Y. Kadastro	

						Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
						3402 S.Y. Kadastro Kurumunun 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçümü ve Çatı Değişikliği İşlemleri 02-01-2019 15	

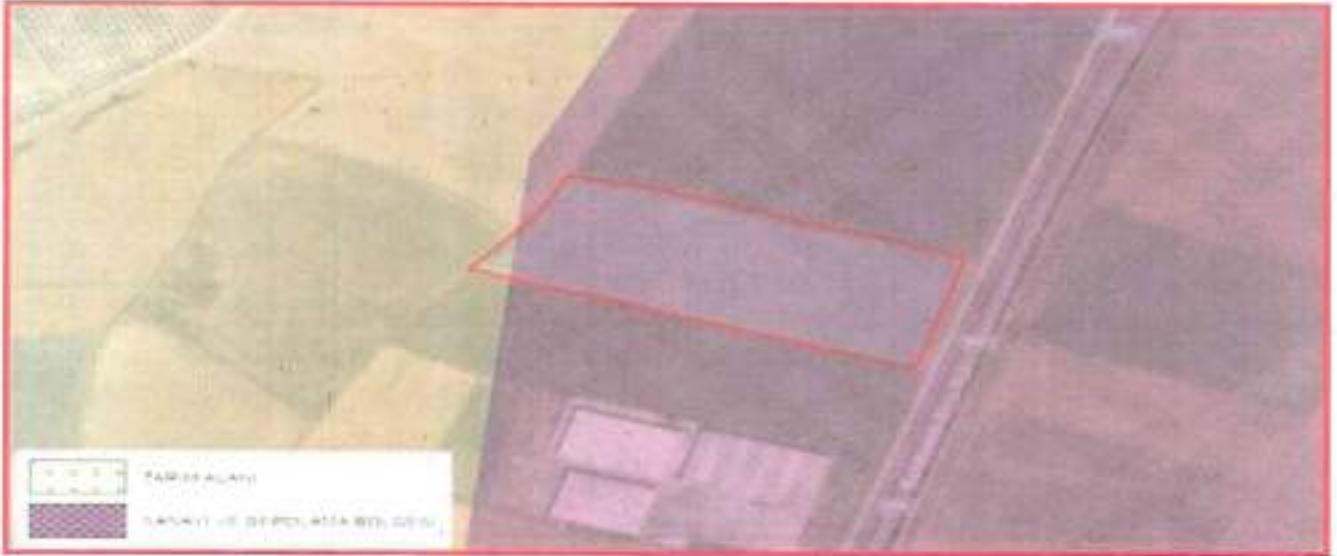
Bu bilgiyi, akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y9kFsCgXW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Bandırma Belediyesi yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti kadaströ paftası ve imar planı paftası üzerinden sağlanmıştır. Bandırma Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nde, 11.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 05.01.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmaza ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan bulunmadığı taşınmazın 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır.

PLAN ADI	1/100000 Ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı		
PLAN ONAY TARİHİ	06.11.2020		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Bezirci Mahallesi		
LEJANDI	Sanayi ve Depolama Bölgesi / Tarım Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS/KAKS	H _{max}
	-	-/-	-



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

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

Taşınmaz 31.800 m² yüz ölçümlü 481 no.lu parsel iken 02.01.2019 tarih 15 yevmiye ile "3402 sayılı kadastronun ek 1.maddesi gereği Yüz ölçüm ve Cins Değişikliği" işlemi ile 31.803,15 m² yüz ölçümlü 101 ada 6 parsel olarak tescil edilmiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz tapuda Balıkesir'in Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi, 101 ada 6 parselde kayıtlı 31.803,95m² yüz ölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazdır.



BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

E: 40.3070		B: 27.8360	
YER		MESAFE (km)	
1	Bandırma Merkez	14,2	
2	Doğruca	23,9	
3	Buğdaylı Bucağı	11,7	
4	Paşacıklık	14,3	
5	Şirinçavuş	18,7	
6	Misakça	20	

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bezirci mevki, Bandırmadan Gönen İstikametine ilerlenirken; Bursa-Çanakkale Yolu üzerinde sağda görülebilen Atsel İç ve Dış Ticaret Depolama Nakliyat önünden alt yola inilerek, gelinen Bursa-Çanakkale İstikametinin ters yönüne U dönüş yapılır. İlgili parsel 200 metre ileride sağda görülebilmektedir. (E: 40.3070 - B: 27.8360)

Gayrimenkulün paralel aksında bulunan Bursa-Çanakkale yolu üzerinde gayrimenkul yakın çevresinde genel olarak tarlalar görülmektedir. Az sayıda sanayi tesisi ve yolun karşı cephesinde yakın konumda bir benzin istasyonu bulunmaktadır.

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 101 Ada 6 no.lu parsel, geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen şeklinde ve 31.805,95 m² yüz ölçümüne sahip tapuda "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ağaç olmadığı, üzerinde hali hazırda ekili olan bitki örtüsü olduğu gözlemlenmiştir. Parselin batı cephesinde 101 ada 03 ve 30 no.lu parseller. Güney cephesinde 101 ada 7 no.lu, kuzey cephesinde ise 101 ada 5 no.lu parseller bulunmakta olup doğu cephesi ise Bursa Çanakkale yoluna cephelidir. (108 metre). Parsel topoğrafik olarak düşük eğime sahip durumdadır.



7.1 Mevcut Yapı ve İnşaatı Devam Eden Yapı İlgili Ruhsata Aykırı İmalatlara İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya herhangi bir yapı için alınmış ruhsat bulunmamaktadır.

7.3 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Farklı İmalatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsatlandırılmasını Gerektiren Değişiklikler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya herhangi bir yapı için alınmış ruhsat bulunmamaktadır.

8. SWOT ANALİZİ

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır. Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmede büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya alt önerilerin uygulanıp uygulanamayacağının anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Taşınmaza ulaşımın kolay olması.
	Taşınmazın Çanakkale Asfaltına cepheli olması.
	Taşınmazın 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Sanayi Lejantında kalması.
ZAYIF YANLAR	Taşınmazın kuru tarıma elverişli olduğu için yetiştirilebilir ürün çeşitliliğinin az olması.
	Taşınmazın yol kotunun altında yer alması.
FIRSATLAR	Planlama aşamasında olan Organize Sanayi Bölgesi projesinin gerçekleşmesi ile bölgenin gelişmesi beklenmektedir.
TEHDİTLER	Bölge altyapısının yetersizliği ve tarımsal sulama kanallarının bulunmaması.
	COVID 19 salgının yarattığı global belirsizlik ve ekonomik daralma tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

9.1 Değerleme Çalışması kapsamında Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın emsal olabilecek bilgilere ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine ile satışa konu olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tarla nitelikli taşınmazların kiralama işlemine konu olmaması sebebi ile "Gelir Yöntemi" uygulanmamıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazın konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi, bölge emlak komisyoncularından alınan bilgiler, bölgenin potansiyeli, ulaşım kolaylığı, vb. bilgiler ile mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda piyasa analizi yapılmıştır. Tüm bu incelemeler ile elde edilen verilerin taşınmazın olumlu/olumsuz etkileri göz önünde bulundurularak taşınmazın değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede detaylı piyasa/pazar araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal 1.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Edincik mahallesi 425 ada 7 parsel no.lu 10.300 m² alana sahip olduğu beyan edilen, 1/100.000 ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı kapsamında sanayi bölgesinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz 2.060.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 1.800.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(174,75 TL/m²) CDO DOĞA GAYRİMENKUL 0539 205 62 12

Emsal 2.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Edincik Mahallesi 421 Ada 2 parsel no.lu 26.590 m² alana sahip olduğu beyan edilen, 1/100.000 ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı kapsamında sanayi bölgesinde yer alan ve üstünde 1.400 m² kapalı alana sahip sanayi yapısı bulunmakta olan arsa vasıflı taşınmaz 6.500.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 6.200.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Üzerinde bulunan 1.400 m² kapalı alanın maliyeti olduğu varsayılan 1.400.000,-TL yapı bedeli düşüldüğünde arsanın satış değerinin 4.800.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

(180,52-TL/m²) CDO DOĞA GAYRİMENKUL 0539 205 62 12

Emsal 3.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Edincik Mahallesi 424 ada 49,50,51 ve 58 parsel no.lu toplam 105.000 m² alana sahip olduğu beyan edilen 1/100.000 ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı kapsamında sanayi bölgesinde yer alan tarla vasıflı taşınmaz 15.000.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 12.600.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(120,00-TL/m²) Abdullah DEDEKAY 0 542 571 94 26

Emsal 4.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Edincik Mahallesi 439 ada 36,37 ve 38 parsel no.lu toplam 23.750 m² alana sahip olduğu beyan edilen, 1/100.000 ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı kapsamında kentsel gelişim alanında bulunan taşınmaz 6.000.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu

taşınmazın 5.000.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Üzerinde bulunan 400 m² sanayi yapısının maliyeti olduğu varsayılan 480.000,-TL yapı bedeli de düşüldüğünde arsanın satış değerinin 4.520.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

(190,-TL/m²) Hakan SUNGUR – 0 507 217 33 35

Emsal 5

Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Beziçli- Edincik arasında, 1/100.000 ölçekli Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planı kapsamında sanayi bölgesinde yer alan taşınmazların yaklaşık 1,5 yıl önce 100-120,-TL / m² bedel karşılığında satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.

(110,-TL/m²) DURU EMLAK – 0532 015 56 18

Emsal Karşılaştırmaları ile İlgili Notlar:

Taşınmazın değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ve yerel yöneticiler ile görüşmeler yapılmış, satılık ve satılmış emsal verilerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan taşınmazların yüz ölçüm, konum, yapılaşma hakları özelliklerine göre 150-TL/m² ile 200,-TL/m² aralığında pazarlandığı, bölgenin organize sanayi bölgesi gelişiminde olması sebebi ile talep edilen bedellerin yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Bölgede organize sanayi bölgesi gelişimi sebebi ile beklentinin yüksek olması, taşınmazların pazarlama süresini uzatmaktadır. Yakın dönemde talep edilen bedellerin yüksek olması, organize sanayi bölgesi faaliyeti ile ilgili bir gelişme olmaması sebebi ile yüksek beklentinin karşılanmadığı ve gerçekleşen satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmelerde bölgede pazarlık oranının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yüz ölçüm, eğim, konum, yapılaşma hakları göz önüne alındığında 150-170 TL/m² aralığında satışa konu olabileceği bilgisi alınmıştır.

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	174,75	180,52	120,00	190,00	120,00
KONUM	10%	-10%	0%	10%	0%
YÜZ ÖLÇÜM	-10%	0%	15%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	-10%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	-10%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0%	10%	15%	-5%	0%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	20%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	-5%	-5%	10%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	166,00	171,00	172,00	178,00	144,00

Pazar Yaklaşımında taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın teknik özellikleri, yasal durumu, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi, bölgenin müşteri talep seviyesi, bölgenin potansiyeli ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar, incelemeler sonucunda ulaşılan emsaller ile taşınmaz olumlu olumsuz özellikleri bakımından irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
101 Ada 5 Parsel	31.803,95	165	5.248.000
TOPLAM DEĞER			5.248.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın ve benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olamaması nedeniyle ile gelir Yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmamıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

9.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan uygulanabilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımıdır. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır.

Bu çalışma kapsamında taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Tarım Alanı" amaçlı kullanımıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

10.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Üzerinde Yer Alan İpotek veya Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Kaydı Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hususunda Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

10.5 Değerleme Konusu Taşınmaz Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Oluşturan Sözleşme Kapsamında Özel Kanun Hükümleri ile Oluşan Durumlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.6 Değerleme Konusu Taşınmaz Arsa veya Arazi İse, Ediniminden İtibaren 5 Yıl Süre Geçmesine Karşın Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya herhangi bir yapı için alınmış ruhsat bulunmamaktadır.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemlerin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	5.248.000

BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş (1/2) HİSSE DEĞERİ	
ADA PARSEL	DEĞER (TL)
101 Ada 6 Parsel	2.624.000
TOPLAM DEĞER	2.624.000 TL

10.9 Nihai Değer Takdiri

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.248.000 TL	Beşmilyonikiyüzkırkseklizbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.192.640 TL	Altı milyonyüzdoksaniki binaltıyüzkırk.-TL

Sabri BÖCEKLİ
Değerleme Uzmanı
Uisans No: 408076

Gökten ERGÜN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Uisans No: 404267



* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.

* Değerlemede % 15 yanılma payı mevcuttur.

* 30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı %18 olarak "Tarlâ" vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

EKLER

1	TAPU BELGESİ
2	ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ
3	ONAYLI İMAR DURUMU
4	FOTOĞRAFLAR
5	SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

EK-2 ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

Tarih: 14.12.2020 09:39

webtapu



TAKYİDAT NO: 2020-00211

Yerleşim Yeri	İzmir	Adı/Parçesi	101/9
Tapu Sicil No	10.111/175	Alınan Tapu Sicil No	31803/95
Yerleşim	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)	Edinim Türü	Edinim
Kullanım Amacı	Barınma	Edinim Türü	Edinim
Mülkiyet Türü	30.2.2017 Mülk	Edinim Türü	Edinim
Mevki		Edinim Türü	Edinim
Çoklu Tapu No	5/425	Edinim Türü	Edinim
Kayıt Durumu	Aktif	Edinim Türü	Edinim
		Edinim Türü	Edinim
		Edinim Türü	Edinim

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Özellik	Mülk	Özellik No	Yerleşim	Mevki	Tapu Sicil No	Edinim Türü	Yerleşim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim
30.2.2017 Mülk	BAĞIŞLAMA (BAĞIŞLAMA)		3/2	101/9	31803/95	Edinim	Edinim

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.ogm.gov.tr> adresinden) y9WfFcGxW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

EK-3 ONAYLI İMAR DURUMU BELGESİ



T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 77739263-822.03-E. 047085.047
Konu: Hhç. Taahh. İD.

05.01.2021

Sayın Bantay Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Balıkesir Anafalı K. Km 10201
(0266 733 8787)171
B-BANDIRMA

Bilgi: 25.12.2020 tarihli yazınız.

İçerik: Bantay Mahallesi 101 ada 5 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli yapılaşma imar planı belediyeimiz kayıtlarında bulunmaktadır.

İçerik: 600 Evler Mahallesi 2486 ada 1 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı çerçesinde kalmakta olup ada açılı düzenlemesi yapıldığı takdirde bina edilecek olan belediye parseli ile ilgili diğer durumu bilgilerinize.

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

İçerik: Ömerli Mahallesi 133 ada 2 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde E-0,50, H-9,50 metre olan sanayi alanı çerçesinde ve yolda kalmakta kalmaktadır.

İçerik: Ömerli Mahallesi 124 ada 1 parsel 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Bandırma Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı çerçesinde 1000 Nispet 2 katlıca alan çerçesinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Seyket YILDEZ
Başkan a.
Yaz. İst. Md. V.
E-İmza

Bu belge 5918 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile onaylanmıştır.
Bu belgeye kontrol 14008337833861 belge numarası ile <http://www.bandirma.bel.tr> e-belgeler sistemi üzerinden sağlanabilir.

Adres: İT Etiler Mahallesi, Anadolukule 26.38
02206 Bandırma/İzmir
Tel: +90266 733 11 11
Fax: 0266 733 11 08

Bilgi için: M.M. ÖZTÜRK
Dahili
E-Posta:
Web: www.bandirma.bel.tr





RANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmza: 77705263-422.024-E-19611-752
Konu: İmar Durumu

13.01.2019

RANTAŞ RANDIRMA AMBALAJ SAN. VE TİC. A.Ş.

İmza: 136991/2019 Tarih: 20.06.2019 Sayfa: 000000

İmarat 904 İmarat Mahallesi 421 ada 32 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır. İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 124 ada 1 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 127 ada 2 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 131 ada 1 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 131 ada 6 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 131 ada 6 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

Sekret YILDIZ
Beyhan A.
Yan. İm. Md. V.

L. T. Yıldız

22. 4 adet plan imarataşınca

Her belge 904 İmarat Mahallesi 421 ada 32 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 421 ada 32 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.

İmarat 904 İmarat Mahallesi 421 ada 32 parsel 1:1000 Ölçekli Uygama İmar Planı kapsamında İmarat 904 136991/2019 sayılı imarataşınca yapılmıştır.



EK-4 FOTOĞRAFLAR



Mensuroğlu Mah. 286 Sokak. No:35 Kat:7/18 Bayraklı/İZMİR • www.rotaid.com.tr • E-posta: rota@rotaid.com.tr
Telefon: +90(232) 259 09 45 PBX • Faks: +90(232) 483 14 83

ÖZEL-2020-00211



