

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ TİCARET A.Ş.

Arsa Değerleme Raporu

01.01.2026

Keçiliköyosb Mahallesi Burhan Kurtoğlu Caddesi 3814 Ada 4 Parsel, Yunusemre / MANİSA



Takdim :

Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik Sanayi Ticaret A.Ş.

Keçiliköyosb Mahallesi Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi No:3

Yunusemre / MANİSA

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ TİCARET A.Ş.

Konu: Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Emlakdere Mahallesi'nde konumlu Arsa nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Emlakdere Mahallesi'nde konumlu 3814 Ada 4 Parselde yer alan Arsa nitelikli 1 adet taşınmaz için şirketimiz tarafından 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ TİCARET A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	01.01.2026 / TKNK-202500005
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.12.2025
Değerlemesi Yapılan Mülk	Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Keçiliköyosb Mahallesi Burhan Kurtoğlu Caddesi 3814 Ada 4 Parsel Yunusemre / MANİSA
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Mevcut Kullanımı	Arsa
Mevcut Kullanıcı	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ TİCARET A.Ş.
İmar Durumu	Sanayi
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	29.803,62 m²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	-
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
Mevcut Durum Pazar Değeri	640.000.000 TL + KDV
Raporu Hazırlayan	Ayşe Ceren PEKEL CAM Değerleme Uzmanı Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği, dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Pazar Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	15
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	16
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	16
3.5.2. Fiziksel Özellikler	18
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	18
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	18
4. PIYASA ARAŞTIRMASI	19
4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması	19
4.2. Satılık Fabrika Emsal Araştırması	20
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	22
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	22
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	22
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	22
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	22
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	22
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	22
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	22
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	23
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	23
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	23
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	23
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	23
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	24
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	24
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	24
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	24
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	24
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	24
5.4.7. 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	24
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	24
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	25
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	27
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	48

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 01.01.2026 tarihli, TKNK-202500005 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Ayşe Ceren PEKEL CAM ve Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN tarafından 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 30.12.2025 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 01.01.2026 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 31.12.2025 tarihli değerler aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 31.12.2025 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Adres : Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 MOSB 3.Kısım
Yunusemre / MANİSA

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0236) 233 18 16
Fax :
Web : <https://teknikaplast.com.tr>

1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENG DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ			
RAPOR NO	4	91	422
RAPOR TARİHİ	16.02.2024	17.11.2023	20.01.2025
GAYRİMENKUL DEĞERİ	247.500.000 TL	229.500.000 TL	487.380.000 TL

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Manisa ili Yunusemre İlçesi Emlakdere Mahallesi 3814 ada 4 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Manisa ili, Yunusemre İlçesi, Emlakdere Mahallesi konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması Manisa ili, Yunusemre İlçesi, Emlakdere mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmî kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Manisa İli Genel Veriler



Manisa, Türkiye'nin bir ilidir. Manisa merkezli il, 2022 TÜİK verilerine göre 1.468.279 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü ilidir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi vardır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin ikinci büyük ili ve ticaret merkezidir. Gediz Nehri'nin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Manisa il nüfusu, 2022 yılı sonu itibarı ile 1.468.279 kişidir. İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 110 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 325 kişi ile Şehzadeler İlçesi'dir. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,80 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek olan ilçe %3,25 ile Yunusemre, en düşük olan ilçe ise -%1,56 ile Selendi olmuştur. 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1089 mahalle bulunmaktadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Ahmetli	16.963	Gördes	26.458	Sarıgöl	35.537	Turgutlu	175.401
Akhisar	177.419	Kırkağaç	37.645	Saruhanlı	56.523	Yunusemre	266.514
Alaşehir	104.717	Köprübaşı	12.730	Selendi	19.203		
Demirci	36.620	Kula	43.227	Soma	111.789		
Gölmarmara	15.193	Salihli	165.113	Şehzadeler	167.227	Toplam	1.468.279

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

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

Sektörel Veriler

1963 yılında Manisa Organize Sanayi Bölgesi (M.O.S.B.) kuruluş çalışmalarına başlanmış, 1970 yılında hizmete sokulmuştur. İlin sanayi alanındaki gelişiminde, Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitelerinin varlığı ve rolü tartışmasızdır. Manisa'da sanayi, Cumhuriyetin ilk yıllarında gıda, dokuma ve deri gibi sanayi dallarında yoğunlaşmışken, 1970'li yıllarda tarımsal ağırlıklı sanayi yapısı değişmeye başlamıştır. 1980'li yıllardan sonra üretim çeşitliliği çoğalmış, 2000'li yıllara gelindiğinde uluslararası piyasalara hitap eden tarıma dayalı sanayi ürünleri yanında diğer sanayi ürünlerinin de üretimi ilde önemli büyüklüğe ulaşmıştır.

Manisa Organize Sanayi Bölgesi, imalat sanayinde yoğunlaşmayı sağlayarak, çeşitliliği ve sektörel zenginliği de beraberinde getirmiştir. M.O.S.B.'de; demir çelik, dokuma ve giyim, elektronik, elektrikli ev aletleri, gıda, kimya, orman, inşaat, otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren birçok firma üretimleriyle bölge sanayi ve ticaret yaşamına can vermektedir.

3 kısımdan oluşan M.O.S.B.'de; I. Kısım 174 hektar, II. Kısım 150 hektar, III. Kısım 185 hektar büyüklüğündedir. IV. kısım; teknoloji yoğun alanlarda yatırım olanakları yaratmak, araştırmacı ve vasıflı kişilere iş imkanı yaratmak, teknoloji transferine yardımcı olmak ve yüksek/ileri teknoloji sağlayacak yabancı sermayenin ülkeye girişini hızlandıracak teknolojik altyapıyı sağlamak amacıyla "teknopark" olarak düşünülmektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Sanayi

Manisa, 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, İnci Akü gibi birçok marka ve firma,

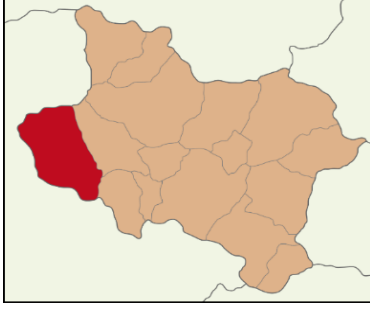
Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesi'nin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Tarım

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

3.1.2. Yunusemre İlçesi Genel Veriler



Yunusemre, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa ilinin ilçelerinden biridir. 12 Kasım 2012'de Manisa il merkezinin ikiye bölünmesiyle ayrı bir ilçe olmuştur. 257.993 kişilik nüfusuyla Manisa'nın en yüksek nüfuslu ilçesidir.[1] İlçenin adı, 13. yüzyılda yaşamış tasavvuf ve Türk halk şairi Yunus Emre'den gelmektedir. İlçe, Gediz Ovası'nın üzerinde ve Spil Dağı ile Yamanlar Dağı'nın eteğinde kuruludur. İlçenin güneyinde Spil ve Yamanlar Dağı, batısında İzmir'in Menemen ilçesi, kuzeyinde Yunt Dağları, doğusunda Şehzadeler ilçesi ve kuzey doğusunda Saruhanlı ilçesi bulunur. Gediz Nehri ilçenin içinden, yerleşim yerlerinin ise kuzeyinden geçer. İlçenin ana

ekonomik geçim kaynağı tarım ve sanayidir.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	MANİSA	ADA	:	3814
İLÇE	:	YUNUSEMRE	PARSEL	:	4
MAHALLE / KÖY ADI	:	EMLAKDERE	YÜZÖLÇÜM	:	29.803,62
MEVKİİ	:		ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ARSA

MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	1 / 1	

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın 14.06.2022 tarihli Manisa Organize Sanayi Bölgesi ile satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis bilgileri temin edilememiş, takyidat kayıtları incelenememiştir. Satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi rapor eklerinde belirtilmiştir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Taşınmazın 14.06.2022 tarihli satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis kayıtları temin edilememiş, son 3 yıl içerisinde satış bilgileri tespit edilememiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

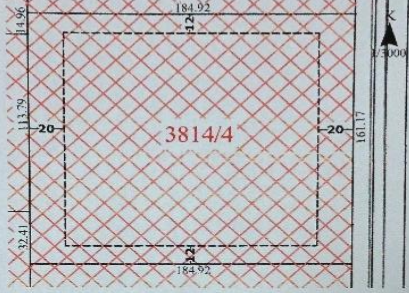
Söz konusu taşınmaz, 16.01.2025 tarihinde Manisa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "OSB Sanayi Alanı", Emsal: 1.00, Hmaks: Serbest, ön bahçe mesafesi: 20 m, komşu bahçe mesafesi: 12 m, arka bahçe mesafesi: 20 m. yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin yola terkinin bulunmadığı öğrenilmiştir. Parselin konum teyidi imar paftası üzerinden sağlanmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ*

İMAR DURUMU BELGESİ Tarih : 06.12.2022
Sayı : 706

FİRMA ADI : **TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.**

NOT: *Yapı Ruhsatı öncesinde ; projelerin sağlıklı hazırlanması , olabilecek aksaklıkların giderilmesi amacı ile avan proje değerlendirilmesi İMAR-İNŞAAT BÖLÜMÜ tarafından yapılacaktır.
*Avan Proje Değerlendirmesi yapılmadan Uygulama Projelerine geçilemez.



İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

YAPILAŞMA ORANI		GERİ ÇEKME MESAFESİ		YAPILAŞMA KOŞULLARI		TAPU BİLGİLERİ	
TAKS	-	ÖN (M)	20.00	ÇEVRE YEŞİLİ	5.00	İli / İlçesi	YUNUSEMRE/MANİSA
KAKS	1.00	YAN (M)	12.00		4.00	Pafta No	K18C-12B-4
YÜKSEKLİK	h:serbest	ARKA (M)	20.00		5.00	Parsel Alan	29.803,62 M2
İMAR DURUMUNU BELİRTEN				İMAR KID. UZMANI			
Adı Soyadı / Ünvanı				HANDAN KURTAÇ			
* 06.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.				[Signature]			
* Bu İmar durumu 02.02.2019 tarihli, 30674 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan OSB Uygulama Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup projelerde aynı yönetmeliğe uygun olarak hazırlanacaktır. (Yönetmeliğin son güncel hali geçerlidir.)							
* İmar planında değişiklik olursa değişiklik tarihinden itibaren geçersizdir. Bu İmar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece , İmar planında değişiklik olması halinde , herhangi bir hak talep edilemez.							
* Çevre yeşilli dışında parsel içi yollar minimum 5.00 m.genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır.							
* Sanayi parsellerinde yükleme boşaltma yapılması hakkında önerilen projenin uygunluğuna, OSB karar verir. Bu alanların ve parsel içi yolların OSB yollarına toz ve çamur ve benzeri şeylerin taşınmasını önleyecek şekilde uygun bir malzeme ile kaplanması ve drenajının yapılması zorunludur.							
* Açık depolama alanları, sadece binanın çevre yeşilli ve parsel içi ring yolunun dışında OSB tarafından izin verilen alanlarda yer alabilir.							
* Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi, güneş ve rüzgâr enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri ve benzeri destek üniteleri parsel içi ring yolu veya çevre yeşilli üzerinde yer alamaz.							
* 09.09.2009 tarihli, 27344 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır.							
* 31.12.2010 tarihli, 27802 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.							
* 25.11.2014 tarihli, 29186 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre faaliyet değerlendirme görüş yazısı Yapı Ruhsatı aşamasında aranacaktır.							

MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
KURULUŞ 2000

Revizyon No: 2

Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planından tespit edilmiştir.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde parsel üzerine inşaat başlandığı görülmüştür.

OSB arşivinde;

- 14.06.2024 tarih 1260-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 3.465 m² kullanım alanlı, 3B yapı sınıfı için verilmiştir.
- 14.06.2024 tarih 1260-2 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 17.945 m² kullanım alanlı, 2C yapı sınıfı için verilmiştir.
- 23.08.2024 tarih 1269 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 17.945 m² kullanım alanlı, 2C yapı sınıfı için verilmiştir.
- 23.08.2024 tarih 1268 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 3.465 m² kullanım alanlı, 3B yapı sınıfı için verilmiştir.
- 22.08.2025 tarih 1338 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 17.945 m² kullanım alanlı, 2C yapı sınıfı için verilmiştir.
- 08.12.2025 tarih 1372-1 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 3.465 m² kullanım alanlı, 3B yapı sınıfı için verilmiştir.
- 08.12.2025 tarih 1372-2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 17.945 m² kullanım alanlı, 2C yapı sınıfı için verilmiştir.
- 24.12.2025 tarih 1374 sayılı Tadilat Ruhsatı, 17.974 m² kullanım alanlı, 2C yapı sınıfı için verilmiştir.

arşiv kaydı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

✓ **Yapı Denetim:**

Ana gayrimenkul üzerinde yapı bulunmamaktadır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

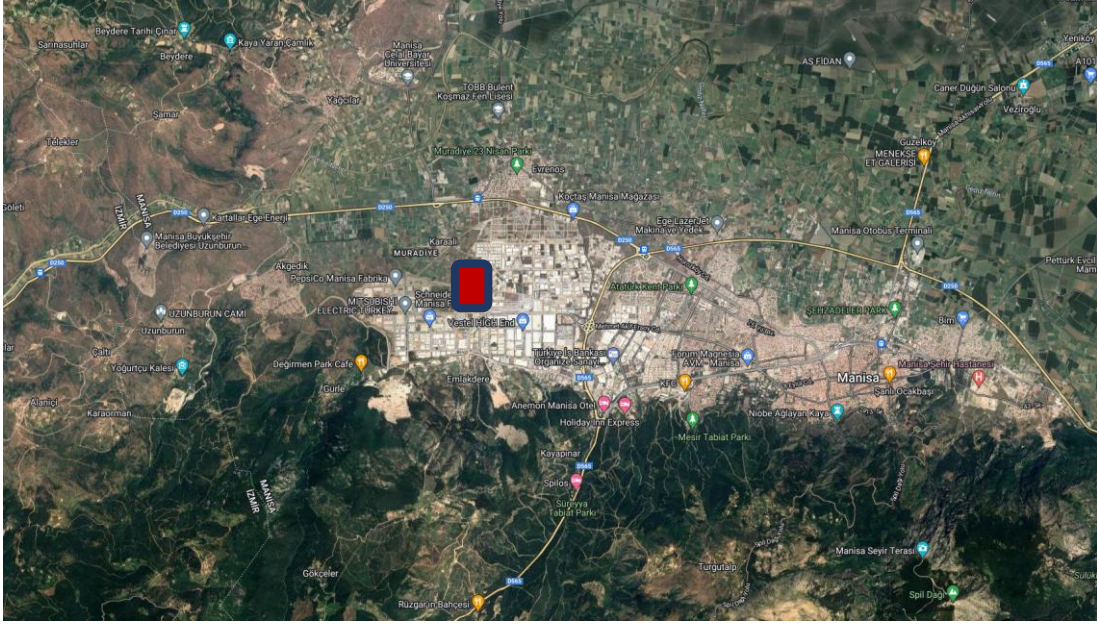
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Sözleşme yapılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Keçiliköyosb Mahallesinde yer alan, arsa vasıflı 3814 ada 4 parsel nolu taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; Manisa'dan İzmir istikametinde Manisa Çevreyolu üzerinde ilerlenir ve OSB kavşağına gelindiğinde sağa Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne dönülür. Ardından yolun devamı olan Hasan Türek Bulvarı'na girilir. Yaklaşık 2.3 km ilerlendikten sonra döner kavşaktan sağa Burhan Kurtoğlu Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 350 metre sonra sol kolda söz konusu taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılaşma yüksek seviyelerdedir. Bölge şehir merkezine orta mesafede yer almakta olup Organize Sanayi Bölgesidir. Bölgede yapılar genelde 1-2 katlı prefabrik olan yapılaşmalar fabrika olarak kullanılmaktadır. Yapılar ayırık nizam tarzında prefabrik şeklindedir.

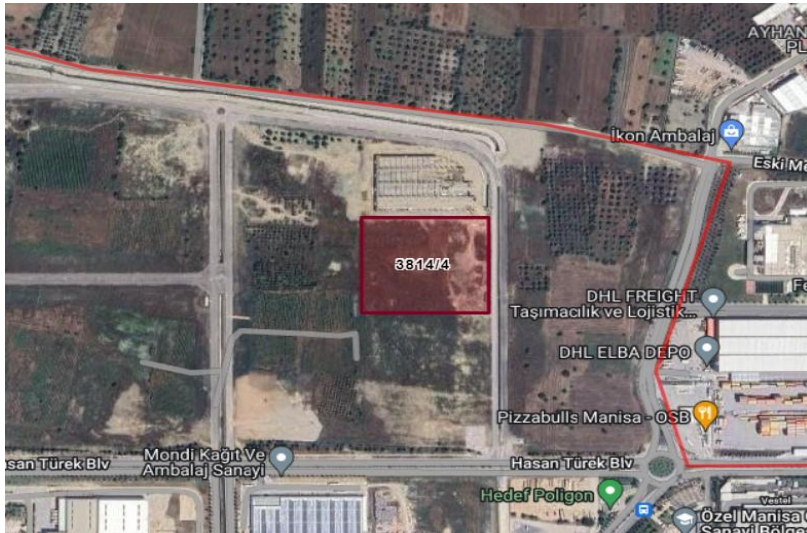


Harita 1: Mülkün Manisa ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Manisa Çevreyoluna erişim Hasan Türek Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. Manisa Çevreyoluna olan mesafe konu taşınmazdan yaklaşık 2.5 kilometredir.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge organize sanayi bölgesi olarak gelişmiş olup, genellikle orta/büyük ölçekli firmalar tarafından ticari faaliyet yürütülmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Manisa Çevreyoluna yakın konumlu olup, yakın çevresinde Vestel, İnci Holding ve Yonca Gıda gibi ulusal markaların fabrikaları yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler		Mesafe (km.)
Vestel	:	1,50
İnci Holding	:	2,00
Yonca Gıda	:	3,00
Manisa Çevreyolu	:	2,50

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu 3814 ada 4 parsel; 29.803,62 m² alanlı olup, geometrik olarak dikdörtgen bir formdadır. Topografik olarak eğimsiz, düz bir yapıdadır. Konu parsel, doğu yönünden imar yoluna ~161 metre cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı görülmüştür.

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

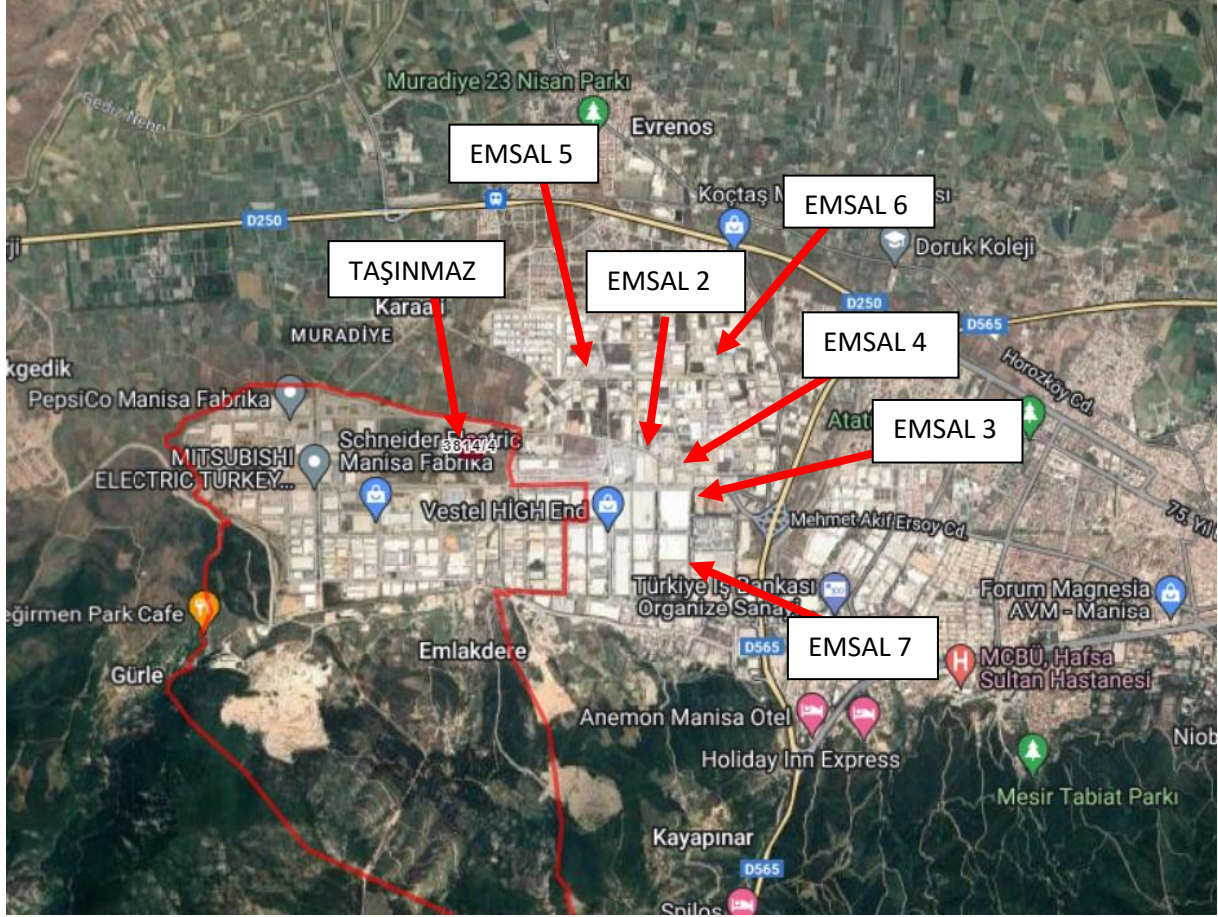
Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmaktadır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

Parsel üzerinde halihazırda inşaat başladığı görülmüştür.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Bölge Emlakçısı

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın 16.000-18.000 TL/m² bedelle el değiştirebileceği belirtilmiştir.

Emsal 2: Sistem Gayrimenkul 0507 957 70 94

Muradiye OSB sınırları içinde konumlu olduğu beyan edilen, Emsal: 0.70, Hmax: serbest imar şartlarına sahip, üzerinde 2.000 m² alanlı kapalı alan olduğu beyan edilen 15.000 m² köşe konumlu sanayi arsası 250.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde bulunan yapının maliyet bedelinin 10.850.000 TL olabileceği düşünülmektedir (2.000 m² x 7.750 TL/m² x 0,70 yıpranma). Arsanın yapı hariç 215.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Konum ve yapılaşma koşulu farkı dikkate alınarak şerefiye uygulanmıştır. Emsal taşınmazın 1 yıldır aynı fiyattan satışta olduğu bilinmektedir. Konumu bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Kroki Gayrimenkul 0507 107 36 76

Yakın bölgede OSB dışında konumlu, Emsal: 0.60, Hmax: 7,50 m olan 2.000 m² alanlı sanayi arsası 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 28.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Alan, konum farkı ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak şerefiye uygulanmıştır. Emsal taşınmazın 1 sene önce 34.000.000 TL bedelle satışta olduğu bilinmektedir.

Emsal 4: Sistem Gayrimenkul 0533 695 63 69

Yakın bölgede OSB içerisinde konumlu, Emsal: 0.60, Hmax: 7,50 m olan 3.000 m² alanlı sanayi arsası 58.750.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. Alan, konum farkı ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak şerefiye uygulanmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHİMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	1 m ²	18.000,00 TL	0%	18.000,00 TL	18.000,00 TL	0%	18.000,00 TL
2	ARSA	15000 m ²	250.000.000,00 TL	5%	237.500.000,00 TL	15.833,33 TL	-15%	18.208,33 TL
3	ARSA	2000 m ²	40.000.000,00 TL	15%	34.000.000,00 TL	17.000,00 TL	-20%	20.400,00 TL
4	ARSA	3000 m ²	58.750.000,00 TL	10%	52.875.000,00 TL	17.625,00 TL	-10%	19.387,50 TL
ORTALAMA								18.999 TL

Tablo 4: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Fabrika Emsal Araştırması

Emsal 5: Redstone Artı 0312 543 88 88

Muradiye Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde olduğu ve bina yaşının 10 olduğu beyan edilen, 4.000 m² arsa üzerinde bulunan 2.000 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen fabrika 210.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6: Rant Gayrimenkul 0533 130 72 14

Manisa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde olduğu ve bina yaşının 15 olduğu beyan edilen, 18.000 m² arsa üzerinde bulunan 10.000 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen fabrika 450.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7: Sistem Gayrimenkul 0533 695 63 69

Muradiye Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde olduğu ve bina yaşının 6 olduğu beyan edilen, 13.250 m² arsa üzerinde bulunan 8.400 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen fabrika 320.000.000 TL bedelle satılıktır.

BİNA ÇIKARMA TABLOSU				
EMSAL NO	5	6	7	O R T A L A M A
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	FABRİKA	FABRİKA	FABRİKA	
TALEP EDİLEN FİYAT	210.000.000,00 TL	450.000.000,00 TL	320.000.000,00 TL	
PAZARLIK PAYI	25%	10%	5%	
GERÇEKÇİ FİYAT	157.500.000 TL	405.000.000 TL	304.000.000 TL	
ARSA ALANI	4000 m ²	18000 m ²	13250 m ²	
BİNA ALANI	2000 m ²	10000 m ²	8400 m ²	
BİNA BİRİM FİYATI	12.500 TL	10.000 TL	10.000 TL	
BİNA DEĞERİ	25.000.000 TL	100.000.000 TL	84.000.000 TL	
ŞEREFİYE (Mütahhit Karı) ORANI	0%	0%	0%	
ŞEREFİYE (Mütahhit Karı)	0 TL	0 TL	0 TL	
ARSAYA DÜŞEN	132.500.000 TL	305.000.000 TL	220.000.000 TL	
ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	33.125TL/m ²	16.944TL/m ²	16.604TL/m ²	
KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	0,60	1,10	1,10	
ARSA BİRİM FİYATI	19.875TL/m ²	18.639TL/m ²	18.264TL/m ²	18.926 TL/m ²
KAPALI ALAN BİRİM FİYATI	47.250TL/m ²	44.550TL/m ²	39.810TL/m ²	43.870 TL/m ²

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Bölgedeki ticari faaliyetin yoğun olması
- OSB içerisinde yer alması

Olumsuz Özellikler

- Mülkiyetin OSB üzerinde bulunması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Bölge genelinde yapılan araştırmalar ve istihbaratta mevcut ekonomik koşullar dikkate alındığında satışların yavaş olduğu bilgisi alınmıştır.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. Bu yöntemler "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Taşınmaz üzerinde yer alan betonarme temel imalatı, maliyeti doğrultusunda arsa birim m² değeri içerisinde dikkate alınmıştır.

Buna göre arsa değeri;

TAŞINMAZ	TOPLAM ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER
3814/4	29.803,62	21.473,90 TL	640.000.000 TL
TOPLAM			640.000.000 TL

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın OSB içerisinde yer alması, üretim tesisi kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Konu taşınmaz arsa nitelikli arsa nitelikli olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu taşınmaz arsa nitelikli arsa nitelikli olduğundan gelirlerin kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Taşınmazın kira kabiliyeti bulunmamaktadır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu taşınmaz sanayi arsası niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Konu taşınmaz sanayi arsası niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**ARSA**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda tek değer elde edilmiştir. Bu değerlerden bölgede yeterli sayıda arsa stoğu olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan değer nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz sanayi arsası niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın 14.06.2022 tarihli Manisa Organize Sanayi Bölgesi ile satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis bilgileri temin edilememiş, takyidat kayıtları incelenememiştir. Satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi rapor eklerinde belirtilmiştir.

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

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

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

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. 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

Değerleme raporu, 3814 ada 4 parsel için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan değerleme amacı GYO kapsamında olmadığından bu madde kapsamında değerlendirilmemiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Manisa ili, Yunusemre İlçesi, Emladere Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihi itibarıyla pazar değerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

MEVCUT DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (TL) (ARSA)	NİHAİ DEĞER (TL)
3814 ADA 4 PARSEL	₺640.000.000,00	₺640.000.000,00

Tablo 5: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde inşai faaliyetlerinin başlamış olması sebebiyle temel maliyeti dikkate alınmış olup taşınmazın değer takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı seçilmiştir. Parsel üzerinde oluşan betonarme maliyet, arsa m2 birim değeri içerisinde dikkate alınmıştır.

31.12.2025 tarihindeki Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç

640.000.000 TL (Altı Yüz Kırk Milyon Türk Lirası)

KDV dahil

704.000.000 TL (Yedi Yüz Dört Milyon Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

Ayşe Ceren PEKEL CAM

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:913522

Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402485

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159

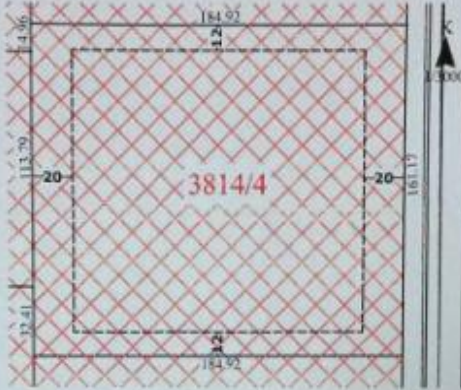
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR





İMAR DURUM BELGESİ

MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ*

İMAR DURUMU BELGESİ		Tarih : 06.12.2022	
		Sayı : 706	
FİRMA ADI	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.		
NOT: *Yapı Ruhsatı öncesinde ; projelerin sağlıklı hazırlanması , olabilecek aksaklıkların giderilmesi amacı ile avan proje değerlendirilmesi İMAR-İNŞAAT BÖLÜMÜ tarafından yapılacaktır. *Avan Proje Değerlendirmesi yapılmadan Uygulama Projelerine geçilemez.			
			
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
YAPILAŞMA KOŞULLARI			
YAPILAŞMA ORANI	GERİ ÇEKME MESAFESİ	ÇEVRE YEŞİLİ	TAPU BİLGİLERİ
TAKS	-	ÖN (M) 20.00	İli / İlçesi YUNUSEMRE/MANİSA
KAKS	1.00	YAN (M) 12.00	Pafta No K18C-12B-4
YÜKSEKLİK	h:serbest	ARKA (M) 20.00	Parsel Alanı 29.803,62 M2
İMAR DURUMUNU BELİRTEN		HANDAN KURTAÇ Adı Soyadı / Ünvanı İMAR KID. UZMANI	

İli: MANİSA		Manisa Kadastro Müdürlüğü 4516-322 LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ		Nokta No		Y		X			
İlçesi: YUNUSEMRE				m		cm		m		cm	
Mah/Köy: EMLAKDERE				ITRF							
Pafta No: K18C-12B-4				D.22		528473.78		4277622.40			
Ada No: 3814				D.23		528474.67		4277461.23			
Parsel No: 4		D.30		528288.86		4277621.62					
D.31		528288.94		4277606.66							
D.32		528289.57		4277492.87							
D.33		528289.75		4277460.48							

Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri				Ücret Alındısı			
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarih	No	Tarih	No				
29803.62	29803.62	0.00	79.91	24.06.2022	10						

Kullanılan Yer Kontrol Noktaları	NO	Y	X	Kullanılan Yer Kontrol Noktaları	NO	Y	X	
		m	cm		m	cm	m	cm

Aplikasyon kontrolü (Kutupsal veya koordinatlarla)											
Kontrolde Kullanılan Yer Kontrol Noktaları (Düzeltilen)		İşlem Yeri		Durulan Nokta		Bakılan Nokta		Yatay Aç		Yatay Uzunluk	
Parsel Noktası Kaya Koordinata Noktası		Aplikasyonu									
Parsel Kaya Noktası No											

ADA 3814

NOT: ZEMİNDE SABİT TESİS BULUNMADIĞINDAN RÖPER ÇEKİLEMİŞTİR.

NOT: YAPILAN İŞLEME İLERKİN YANILMA SINIRI 1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA YANILMA SINIRIDIR.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır		Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden	
Ölçen	Taşınmaz Malik	Tekniker	Mühendis	Kont.Me.	Kont.Müh.
Adı Soyadı	Teknik Plastik Teknik Kalıp Plastik San. Ve Tic. A.Ş.	Hüseyin AKBAR	Busenül KARAMAN		
Tarih	24.06.2022	24.06.2022	24.06.2022		
İmza					

Turgutlu/MANİSA

Tel : 0 (533) 548 65 03

e-mail : donumharita@gmail.com

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Şirket / Kuruluş 117452128	
1. Proje Adı: YAPILANIN ADI 2. Proje Adı: YAPILANIN ADI 3. Proje Adı: YAPILANIN ADI 4. Proje Adı: YAPILANIN ADI 5. Proje Adı: YAPILANIN ADI 6. Proje Adı: YAPILANIN ADI 7. Proje Adı: YAPILANIN ADI 8. Proje Adı: YAPILANIN ADI 9. Proje Adı: YAPILANIN ADI 10. Proje Adı: YAPILANIN ADI				11. Proje Adı: YAPILANIN ADI 12. Proje Adı: YAPILANIN ADI 13. Proje Adı: YAPILANIN ADI 14. Proje Adı: YAPILANIN ADI 15. Proje Adı: YAPILANIN ADI 16. Proje Adı: YAPILANIN ADI 17. Proje Adı: YAPILANIN ADI 18. Proje Adı: YAPILANIN ADI 19. Proje Adı: YAPILANIN ADI 20. Proje Adı: YAPILANIN ADI				21. Proje Adı: YAPILANIN ADI 22. Proje Adı: YAPILANIN ADI 23. Proje Adı: YAPILANIN ADI 24. Proje Adı: YAPILANIN ADI 25. Proje Adı: YAPILANIN ADI 26. Proje Adı: YAPILANIN ADI 27. Proje Adı: YAPILANIN ADI 28. Proje Adı: YAPILANIN ADI 29. Proje Adı: YAPILANIN ADI 30. Proje Adı: YAPILANIN ADI			
Yapı Sahibinin				Yapı Mülteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 32. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 33. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 34. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 35. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 36. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 37. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 38. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 39. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 40. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI				41. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 42. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 43. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 44. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 45. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 46. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 47. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 48. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 49. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 50. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI				51. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 52. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 53. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 54. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 55. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 56. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 57. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 58. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 59. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI 60. Adı Soyadı: YAPILANIN ADI			
Form Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri				Yapı ile İlgili Özellikler							
61. Özellik: YAPILANIN ADI 62. Özellik: YAPILANIN ADI 63. Özellik: YAPILANIN ADI 64. Özellik: YAPILANIN ADI 65. Özellik: YAPILANIN ADI 66. Özellik: YAPILANIN ADI 67. Özellik: YAPILANIN ADI 68. Özellik: YAPILANIN ADI 69. Özellik: YAPILANIN ADI 70. Özellik: YAPILANIN ADI				71. Özellik: YAPILANIN ADI 72. Özellik: YAPILANIN ADI 73. Özellik: YAPILANIN ADI 74. Özellik: YAPILANIN ADI 75. Özellik: YAPILANIN ADI 76. Özellik: YAPILANIN ADI 77. Özellik: YAPILANIN ADI 78. Özellik: YAPILANIN ADI 79. Özellik: YAPILANIN ADI 80. Özellik: YAPILANIN ADI							
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri							
81. Özellik: YAPILANIN ADI 82. Özellik: YAPILANIN ADI 83. Özellik: YAPILANIN ADI 84. Özellik: YAPILANIN ADI 85. Özellik: YAPILANIN ADI 86. Özellik: YAPILANIN ADI 87. Özellik: YAPILANIN ADI 88. Özellik: YAPILANIN ADI 89. Özellik: YAPILANIN ADI 90. Özellik: YAPILANIN ADI				91. Özellik: YAPILANIN ADI 92. Özellik: YAPILANIN ADI 93. Özellik: YAPILANIN ADI 94. Özellik: YAPILANIN ADI 95. Özellik: YAPILANIN ADI 96. Özellik: YAPILANIN ADI 97. Özellik: YAPILANIN ADI 98. Özellik: YAPILANIN ADI 99. Özellik: YAPILANIN ADI 100. Özellik: YAPILANIN ADI							
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri							
101. Özellik: YAPILANIN ADI 102. Özellik: YAPILANIN ADI 103. Özellik: YAPILANIN ADI 104. Özellik: YAPILANIN ADI 105. Özellik: YAPILANIN ADI 106. Özellik: YAPILANIN ADI 107. Özellik: YAPILANIN ADI 108. Özellik: YAPILANIN ADI 109. Özellik: YAPILANIN ADI 110. Özellik: YAPILANIN ADI				111. Özellik: YAPILANIN ADI 112. Özellik: YAPILANIN ADI 113. Özellik: YAPILANIN ADI 114. Özellik: YAPILANIN ADI 115. Özellik: YAPILANIN ADI 116. Özellik: YAPILANIN ADI 117. Özellik: YAPILANIN ADI 118. Özellik: YAPILANIN ADI 119. Özellik: YAPILANIN ADI 120. Özellik: YAPILANIN ADI							

[illegible]

DENGE

DEĞERLEME

YAPI RUHSATI Building Licence										Rusiat / Permit No: 129248050	
1. Ruhsatlı Yapanın Adı: MAMSA (ÖZEL)				2. Ruhsatlı Yapanın Adres: MAMSA, Bulvarı: YATIRIMCIYI				3. Ruhsatlı Yapanın Alanı: 1.900.00		4. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
5. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				6. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				7. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		8. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
9. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				10. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				11. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		12. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
13. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				14. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				15. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		16. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
17. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				18. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				19. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		20. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
21. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				22. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				23. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		24. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
25. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				26. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				27. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		28. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
29. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				30. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				31. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		32. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
33. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				34. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				35. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		36. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
37. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				38. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				39. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		40. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
41. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				42. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				43. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		44. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
45. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				46. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				47. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		48. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
49. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				50. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				51. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		52. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
53. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				54. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				55. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		56. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
57. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				58. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				59. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		60. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
61. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				62. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				63. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		64. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
65. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				66. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				67. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		68. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
69. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				70. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				71. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		72. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
73. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				74. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				75. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		76. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
77. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				78. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				79. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		80. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
81. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				82. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				83. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		84. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
85. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				86. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				87. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		88. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
89. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				90. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				91. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		92. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
93. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				94. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				95. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		96. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	
97. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				98. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00				99. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00		100. Ruhsatlı Yapanın Durum: 1.900.00	

[illegible]

SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

1. TARAFLAR

MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ("BÖLGE") ile **Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 Yunusemre/MANİSA** adresinde mukim **8360406439** vergi numaralı Katılımcı **TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.** ("ALICI") arasında aşağıdaki koşullarda işbu **SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ** ("SÖZLEŞME") düzenlenmiştir.

Aşağıdaki sözleşme maddelerinde;

MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU, "YÖNETİM KURULU"

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, "YÖNETMELİK"

4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU, "OSB KANUNU" olarak ifade edilmiştir.

Bundan böyle, "BÖLGE" ve "ALICI" tek başına Taraf ve birlikte Taraflar olarak anılacaktır.

2. KONU

Bu Sözleşmenin konusu, Organize Sanayi Bölgesi kurmak amacıyla BÖLGE tarafından kamulaştırılmış olan arazide Organize Sanayi Bölgesi imar planına göre oluşmuş parsellerin üzerinde halihazırda yürürlükte olan 3194 Sayılı İmar Kanunu, 4562 Sayılı OSB Kanunu Yönetmelik hükümleri ve bu sözleşmenin uygulanması sırasında yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuata uygun olarak **"Plastik Gıda Ambalajı ve Catering Ürün İmalatı"** üretimi şeklinde beyan ettiği sanayi tesisini kurmak üzere, ALICI'nın talebi ve BÖLGE'nin **31/05/2022** tarihli **3249** sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden, 3. maddede belirtilen arsanın tahsisi ve işbu tahsise bağlı olarak satışının vaadi şartlarının belirlenmesidir.

3. ARSA YERİ VE YÜZÖLCÜMÜ

BÖLGE içindeki toplam **29.803,62** metrekare yüzölçümlü Manisa Yunusemre **Emlakdere** Mahallesi, **K18C-12A-3, K18C-12B-4** Pafta **3814** Ada **4** parsel numaralı parsel/parsellerin ALICI'ya satışının vaadi işbu Sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir. Taraflar, parselin yerini, **15/02/2022** tarihinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde belirtmişlerdir. Bölge imar planı bu Sözleşmenin ayrılmaz ekidir.

4. BEDEL

Bu arsanın metrekaresinin tahsis ve satış bedeli **3.875,-TL /m²**'dir. Tahsisi ve satışı yapılan arsa **29.803,62** m² olup, toplam tahsis bedeli **115.489.027,50,-TL** (**Yüzonbeşmilyondört yüzseksendokuzbin yirmiyedi Türk Lirası Elli Kurus**) dir. ("Tahsis Bedeli" ya da "Satış Bedeli").

5. ÖDEME ŞEKLİ

5.1. Ön Ödeme :

Yeri, yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen arsanın toplam tahsis bedelinin %5'ine denk gelen **5.774.451,38,-TL**, işbu Sözleşmenin 2. Maddesinde belirtilen Yönetim Kurulu Kararının tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde ALICI'dan işbu Sözleşme tarihinde tahsil edilmiştir.


TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3
41080 Organize Sanayi Bölgesi Yunusemre/MANİSA
Tel : 0236 215 04 94 (2 Hat) Fax : 0236 215 04 99
Mersir İ.D. 836 040 6439 Tic. Sic No: 3809





SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

Ödeme şekillerindeki değişim talebi Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilecek ve karara bağlanacaktır.

5.2. Ara Ödeme :

Toplam tahsis bedelinin %15'ine denk gelen **17.323.354,12.-TL** işbu Sözleşmenin 2. Maddesinde belirtilen Yönetim Kurulu Kararının tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde ALICI'dan tahsil edilecektir.

5.3. Taksitli Ödeme Planı :

Toplam tahsis bedelinin %80'ine denk gelen **92.391.222,00.-TL** işbu Sözleşme tarihinden itibaren 6 (altı) aylık aralıklarla 10 (on) eşit taksitde bölünmüş olup, ALICI tarafından 5 (beş) yıl içerisinde ödenecektir.

Taraflar aşağıdaki taksitli ödeme planını aynen kabul etmişlerdir.

- | | | |
|-----|-------------------|----------------------------------|
| 1- | 14/12/2022 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 2- | 14/06/2023 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 3- | 14/12/2023 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 4- | 14/06/2024 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 5- | 14/12/2024 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 6- | 14/06/2025 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 7- | 14/12/2025 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 8- | 14/06/2026 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 9- | 14/12/2026 | tarihinde 9.239.122,20-TL |
| 10- | 14/06/2027 | tarihinde 9.239.122,20-TL |

5.4. Gecikme Faizi :

5.5. Ödemeler süresinde yapılmadığı takdirde, gecikme süresi için, zamanında ödenmeyen tutara Yönetmelik'in 59. Maddesi ile belirlenen gecikme zammı uygulanır. BÖLGE, ALICI'nın vade tarihinden itibaren 2 ay içinde yazılı başvurusu halinde, ödeme süresini, gecikme faizi uygulamak şartıyla en fazla 6 aya kadar uzatabilir. Yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen katılımcının ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde, mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, katılımcıya tahsis edilen arsa geri alınır.

7 teknik ağırlık
TERİKA PLASTİK SANAYİ VE TİC. A.Ş.
Yığılmalı OSB Sanayi Tüneli Tüneli Gıda. No:3
Manisa Organize Sanayi Bölgesi
Tel : 0256 212 04 54 (3 Hattı) Fax : 0256 212 04 99
E-Posta : 0256 212 04 54 (3 Hattı) Tic. Sic. No: 1205





SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

6. İNŞAATA BASLAMA VE BİTİRME

Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

- Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri BÖLGE'ye tasdik ettirerek Yapı Ruhsatını almayan,
- Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını almayan,
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir", "Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu" kararı almayan,

ALICI'ya yapılan tahsis, YÖNETİM KURULU tarafından iptal edilir.

YÖNETİM KURULU, makul sebeplerin varlığı halinde bu süreleri Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği m.60/2'de belirtilen sürelerle sınırlı olmak üzere uzatabilir.

7. KESİN SATIŞ VE TAPU VERME

Bölgenin altyapı inşaatı tamamlanmış olup; ALICI'nın,

- Satış bedelini ödemesi veya satış bedelinden kalan borç için kesin ve süresiz teminat mektubunu BÖLGE'ye vermesi,
- BÖLGE için yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesi BÖLGE'ye vermesi halinde,

Ve her halükarda, tapuya 4562 sayılı kanunun 18. maddesi gereğince "taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" şerhi işlenmek suretiyle,

- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı olarak üretime geçmesi halinde "Geri Alım Hakkı" şerhi konulmadan,
- Yapı Kullanma İzni alınması şartı ile tesisi üretime geçmemiş olması halinde ise "Geri Alım Hakkı Şerhi" konularak,

tapu devir işlemleri gerçekleştirilir.

ALICI, Yapı Kullanma İzni almadan arsa bedeline ait tüm borç ödenmiş olsa dahi tapunun kendisine devrini talep edemez.

8. BASKALARINA DEVİR

- ALICI, tahsis edilen arsayı hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanamaz.
- ALICI'ya yapılacak arsa tahsisinin amacına uygun olarak ALICI, Yönetmeliğin 61. maddesinde öngörülen şartlar yerine gelmeden ve kendi iştigal konusunda faaliyete geçmeden tesislerini bir başka katılımcıya kiraya veremez.
- ALICI'ya tahsis edilen arsalar ALICI veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almadan satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. ALICI'nın imzaladığı 07/06/2022 tarihli Arsa Tahsis Taahhütnamesi'nin ilgili madde hükümleri saklıdır.

Tahsisatçı
TEKNİK PLASTİK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Fazla Mustafa Paşa, Arslan Fıratlıoğlu Caddesi No:2
Manisa Organize Sanayi Bölgesi Yatacağı Mahallesi
Tel : 0256 213 04 94 04 99 Fax : 0256 213 04 98
Mersis : 083 000 000 00000000000 Tic. Sic. No: 1675



SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

- d) Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almadan arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta BÖLGE yetkilidir.
- e) ALICI'ya yapılan tahsisle ilgili olarak, ancak üretime geçtikten sonra ve bir parselde YÖNETİM KURULU'ndan onay almış olan sadece bir kiracıya kiralama yapılabilecek, kesinlikle çoklu kiralama yapılmayacaktır.
- Hâkim ve bağlı şirket niteliğinde olması durumunda, ALICI'nın parselde üretim faaliyetini sürdürmesi şartıyla, şirketler birliğinde yer alan diğer şirket/şirketlere, ana faaliyet konusunun herhangi bir aşamasında faaliyet göstermesi için kiralama yapılabilir.
- Bu husustaki yasaklara aykırılığın tespiti halinde, arsanın kimin tasarrufunda olduğuna bakılmaksızın, ilk tahsis bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılacaktır.
- f) ALICI'nın borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; BÖLGE alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, BÖLGE'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında, kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Bu durumda, tapuya işlenen 4562 sayılı kanunun 18. maddesi gereğince "taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" şerhi kapsamında, BÖLGE'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.
- g) Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece BÖLGE'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır. Aksi halde, Yönetmelik'in 61. Maddesinin 10'uncu bendi uyarınca arsa, satış veya tahsis tarihindeki bedeli ile geri alınır.
- h) ALICI, tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; BÖLGE'nin ve yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümler aynen geçerli olup, bu hükümlerin mevzuata uygun olması koşulu ile BÖLGE'nin kimi hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır. Her halukarda, mevzuat gereği BÖLGE'nin yetkili organlarına verilen her türlü takdir hakkı saklıdır.
- i) Parselin tahsis hakkı: i) ALICI gerçek kişinin veya şirketin ortaklık paylarının tamamı kendine ait olan şirketine, ii) ALICI gerçek kişinin ölümü halinde varislerine, iii) ALICI şirket ise tasfiyesi halinde şirketin ortaklarına, iv) 6102 sayılı Kanun kapsamında devralma şeklinde veya yeni kuruluş şeklinde birleşmesi ya da tam veya kısmi bölünmesi halinde; bölünmenin veya birleşmenin ticaret siciline tescilini müteakip devralan şirkete, v) tür değişikliği halinde yeni türe dönüştürülen şirkete BÖLGE'nin yazılı onayı alınmak kaydıyla devredilebilir.
- j) Tahsis hakkının devrinde Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 60. maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınır.

Teknik Proje
TİCARET VE SANAYİ BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
T.C. GÜVENLİK BAKANLIĞI
T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
T.C. GÜVENLİK BAKANLIĞI
T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

- k) Yönetmelik'te Başkanlarına Devir hakkındaki hususlara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle BÖLGE tarafından geri alınarak bir başka alıcıya tahsis ve satışı yapılır.

9. ARSA TAHSİSİNİN İADESİ VEYA İPTALİ

ALICI, sözleşme bedelini süresinde, tam ve eksiksiz ödemiş olduğu halde, inşaat başlama süresi sonuna kadar ve inşaatına başlamadan önce dilediği zaman parsel alımından vazgeçebilir. ALICI'nın inşaatını süresinde ya da Yönetmelik'in 60. maddesinde öngörülen şartlar uyarınca, makul sebebin varlığı halinde verilen ek süre içinde bitirmemesi halinde, temel atması veya inşaatın hangi safhada olduğuna bakılmaksızın, BÖLGE arsa satış bedelini iade etmek suretiyle tahsisin iptaline yetkilidir.

Arsa tahsisinin iptali halinde, arsanın iadesi veya parselin tamamının veya bir kısmının herhangi bir nedenle BÖLGE tarafından geri alınması durumunda, arsa bedeli; Yönetmeliğin 62. Maddesi uyarınca OSB tarafından parsel tahsis veya satış işleminin gerçekleştiği tarihten itibaren, arsa tahsis iadesi veya iptali işleminden dolayı ödeme yapılacak tarihe kadar, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenir. Arsa tahsis iadesi veya iptali işlemini içine alan yılın ilk günü ile ödeme yapılacak tarih arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. ALICI'nın o güne kadar yatırılmış arsa tahsis bedeli, tahsisin iptalinden itibaren en geç 1 yıl içerisinde ALICI'ya ödenir. Her hâükârda ALICI'ya geri ödenecek tutar, güncel parsel tahsis bedelinin üzerinde olamaz. ALICI, bunun dışında hiçbir surette faiz ve/veya tazminat talep edemez. İptal veya iade işlemi yapılarak ödemesini geri alan ALICI'nın BÖLGE'ye arsa tahsisi için yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakkı yoktur.

Herhangi bir nedenle arsanın geri alınması, iade edilmesi veya tahsisin iptal edilmesi durumunda, ALICI, hiçbir surette bir hak, talep ve/veya tazminat istememeyi beyan, kabul ve taahhüt eder.

ALICI'nın kusuru nedeniyle veya OSB'nin kusuru olmaksızın ALICI'nın iadesi halinde BÖLGE'nin maddi ve manevi zararının tazmin edilmesini isteme hakkı saklıdır.

İptal veya iade edilen parsellerde, eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, iptal/iade tarihinden itibaren 3 ay içerisinde, inşa edilmiş kısmın, eski ve arsaya talip yeni katılımcılar var ise yeni katılımcılar tarafından BÖLGE'nin uygunluk görüşü alınmasından sonra rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni katılımcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı, BÖLGE tarafından yapılır. Arsa bedeli, Yönetmelik'in 62. Maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanır.

BÖLGE'nin yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümler aynen geçerli olup BÖLGE'nin kimi hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır ve yeni alıcı bütün taahhütname ve sözleşmeler ile yürürlükte olan ve yürürlüğe girecek ilgili mevzuata uymayı kabul, beyan ve taahhüt eder.


TEKNİK AKADEMİ
TEKNİK AKADEMİ
Beyliköy OSB, Mah. Akademi Çiftliği Cad. No:2
Manisa Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı
Tel : 0256 213 04 99 Fax : 0256 213 04 99
Mesul Müdür: 0256 213 04 99 Tlx: 0256 213 04 99





SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

10. HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- Taraflar, işbu sözleşmede hükmü bulunmayan hallerde ise OSB Kanunu, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanacağını ve bunlara uyacağını kabul ve taahhüt eder.
- Taraflar, işbu sözleşmenin yapıldığı tarihte mevcut veya sonra yürürlüğe girecek yasa, kararname, tüzük, yönetmelik, talimatname, taahhütname vb. hususlar ile BÖLGE'nin alacağı kararlara aynen uymayı kabul ve taahhüt eder.
- BÖLGE'de altyapı ile ilgili hizmetler bitirilmeden önce yapılmış olan tesislerin iptali, değiştirilmesi, tadili ve genel projeye uygun hale getirilmesi gibi hususlardan dolayı ALICI hiçbir bedel ya da hak talep etmeksizin BÖLGE'nin kararlarına aynen uymayı kabul ve taahhüt eder.
- ALICI, projesini tasdik ettirmeden ve BÖLGE'nin iznini almadan inşaatla başlayamaz. Bu hususta Yönetmelik ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri ALICI tarafından yerine getirilecektir.
- ALICI, inşaatını BÖLGE tarafından verilen ruhsata aykırı yapamaz. Yapının mevzuata ve plana aykırı yapıldığının tespit edilmesi durumunda YÖNETİM KURULU Kararı ve BÖLGE Müdürlüğü marifetiyle ilgili mevzuat çerçevesinde uygulanacak cezai müeyyideyi ALICI kabul eder.
- ALICI, tahsis edilen parselin yapılaşma koşullarına uygun olarak tanzim edilen imar durumuna göre fabrika toplam inşaat alanının en az % 50 sinde inşaat yapılarak üretime geçecektir.
- ALICI, BÖLGE'nin işbu sözleşmenin uygulanması için mevzuata uygun olarak sözleşme ve ekleri çerçevesinde isteyeceği hususlara aynen uyacağını kabul ve taahhüt eder.
- BÖLGE, Organize Sanayi Bölgesinde elektrik, ıçme ve kullanma suyu, arıtma, doğalgaz vb. altyapı hizmetlerini sağlayacak olup, saptayacağı tarifelerle, aşağıdaki (i) maddesindeki şartlar dâhilinde, ALICI'ya ve BÖLGE'deki diğer katılımcılara sunmayı kabul ve taahhüt eder.
- BÖLGE, ALICI ile ileride elektrik, ıçme ve kullanma suyu, arıtma, doğalgaz vb. altyapı hizmetleri kullanımı için satış sözleşmesi yapacaktır. ALICI tüm altyapı hizmetlerini BÖLGE'den almak zorundadır. Bu sözleşmeler, ALICI'nın kurulu gücüne, tüketimine veya kirlilik miktarına göre tanzim edilecek olup, ALICI bu sözleşmelere itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır. Yapı Kullanma İzni bulunmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar.
- İşbu sözleşme ile BÖLGE'nin taahhüdü altında bulunan altyapılara, atıksu arıtma tesisi bedeli dahil bulunmayıp; ALICI, yine BÖLGE tarafından gerçekleştirilecek atıksu arıtma tesisinin kurulma ve işletme masraflarına da hissesi oranında ve BÖLGE tarafından tayin edilecek şekil ve şartlarda katılmayı kabul ve taahhüt eder.
- BÖLGE'nin altyapı yatırımları tamamlanmadan ALICI tarafından yapılan tesislerin ortadan kaldırılması veya projeye uygun hale getirmek üzere tadilinin gerekmesi halinde; ALICI, BÖLGE'nin bu yolda vereceği karara uymakla yükümlü olduğunu kabul eder. ALICI, bu nedenle her ne ad altında olursa olsun BÖLGE'den hak, alacak ve tazminat talebinde bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

Teknik Plastik
TEKNİK PLASTİK SANAYİ VE TİC. A.Ş.
Faahhüt ve Taahhüt Şartları
Manisa Organize Sanayi Bölgesi Yönetmeliği
Tel : 0246 213 04 94 (5 Hat) Fax : 0246 213 04 99
Etil : 14.01.2022 04:02:15 Tiz : 04.01.2022





SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

- l) ALICI, Yapı Kullanma İzin Belgesi'ni almasını müteakip atıksu deşarj debisini (= Bölge atıksu altyapı tesislerine deşarj ettiği atıksu miktarını) sürekli ölçmek üzere, atıksu çıkış bacasına / bacalarına, atıksu karakterine göre tipi ve modeli BÖLGE tarafından belirlenecek olan (sürekli akış ölçer) debimetre/ debimetreleri ve deşarj edilen atıksuyun kirlilik parametrelerini belirlemek amacıyla ve atıksu çıkış bacasına/bacalarına takılmak üzere yine tipi ve modeli BÖLGE tarafından belirlenecek olan numune alma cihazı / cihazlarını takacak olup, her iki cihaz ile ilgili yapım şartları ve tip projeler BÖLGE tarafından hazırlanacak İmar Durum Belgesi ekinde ALICI'ya verilecektir.
- m) Her iki cihazın da temini ve atıksu baca/bacalarında yapılacak kaidelerin yapımı ile ilgili tüm masraflar ALICI tarafından karşılanacaktır.
- n) BÖLGE, deşarj edilen atıksuyun miktarı ve karakteristiğine uygun olarak ve ilgili cihazların doğru ve güvenilir ölçüm yapabilmesi ve BÖLGE'nin atıksu altyapı tesislerine deşarj edilen suyun, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği 'ATIKSULARIN ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE DEŞARJINDA ÖNGÖRÜLEN ATIKSU STANDARTLARI' başlıklı Tablo 25'deki KANALİZASYON SİSTEMLERİ TAM ARITMA İLE SONUÇLANAN ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNDE kısmında tespit edilen deşarj parametrelerine uygun şekilde deşarj edilmesi adına, gerektiğinde bir ön arıtma ünitesi yapımı (kaba – ince ızgara, pH Nötralizasyonu, yağ tutucu, askıda katı madde tutucu vb.) talep edebilecektir. Bu konularla ilgili de tüm masraflar ALICI tarafından karşılanacaktır.
- o) ALICI, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin "Kurulamayacak tesisler" başlıklı 54'üncü maddesi hükmü ile Manisa Organize Sanayi Bölgesi Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına ayrıca belirlenen ve/veya belirlenecek olan çevresel veya kümelenme gibi kriterlere bağlı sektörel kısıtlamalara riayet ederek kendisine tahsis edilecek arsa üzerinde faaliyet göstereceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

11. HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI

ALICI, BÖLGE'deki kuruluşunda; muhtelif altyapı hizmet satış sözleşmelerinde öngörülecek OSB lehine hükümler saklı kalmak kaydıyla; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı kabul ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere, BÖLGE tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde, BÖLGE, bu durumları engellemek için her türlü tedbiri almakla yetkili olup, gerektiğinde ALICI'nın tesis ve işletmelerinin, BÖLGE'nin genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, doğalgaz, yol, atıksu, yağmur suyu ve arıtma vb. hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

BÖLGE'nin 2 defa vereceği 10' ar günlük (aykırılığın giderilmesinin daha uzun bir süre gerektirdiği durumlar hariç) sürelerle rağmen ALICI'nın aykırı hareketlerini sürdürmesi ile "ısrar" hali oluşur. ALICI, BÖLGE'nin almış olduğu engelleyici tedbirlerden dolayı her ne sebeple olursa olsun, zarara uğradığı iddiası ile BÖLGE'den hak ve alacak talebinde bulunamaz.

12. MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:

İşbu sözleşmenin taraflarca imzalandığı tarihte yürürlükte olan veya daha sonra yürürlüğe girecek mevzuat (yasa, tüzük, yönetmelik ve BÖLGE kararları vb.) düzenlemeleri, kendiliğinden bu

Teknik Plastik
TEKNİK PLASTİK VE POLİESTER A.Ş.
Kadıköy OSB, Almatı T3 Blok, Kat: No:3
Manisa Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu MANİSA
Tel : 0248 211 04 94 (8 Hat) Fax : 0248 213 04 99
Mesn. V.D. 836 049 5129 Tlc. Sic. No: 5609



SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

Sözleşmedeki düzenlemeler yerine geçer. İşbu maddeyi ALICI ve BÖLGE şimdiden kabul eder ve yüklenir.

13. SÖZLEŞME ve EKLERİNDE CELİŞKİ

İşbu Sözleşme ve eklerinde uygulanmaya esas konularda birbirine ters düşen maddeler ve hükümlerin var olması halinde sözleşmenin geçerliliğine bir hanel gelmeyecek olup, söz konusu maddeler ve hükümlerin açıklanması veya bu maddeler ve hükümlerin incelenerek gerekli kararın verilmesi BÖLGE'ye aittir. ALICI, BÖLGE'nin bu açıklamasına ya da kararına itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır. Her hâlükârda OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri geçerliliğini koruyacaktır.

14. MÜCBİR SEBEPLER:

Devlet tarafından bu sözleşmenin uygulanmasını imkânsız kılacak tedbirler alınması, yangın, sel, deprem vb. doğal afetler, savaş ve seferberlik halleri, darbe, terör, halk hareketleri, bulaşıcı hastalık, dışarıdan sabotaj, genel grev vb. haller dolayısıyla sözleşmedeki yükümlülüklerin ifasının imkânsız hale gelmesi durumunda, bu duruma maruz kalan Taraf, mücbir sebebin gerçekleşmesinden itibaren en geç 7 (yedi) gün içinde elinden geleni yapmasına karşın yükümlülüklerini yerine getiremediğine dair yazılı delilleriyle birlikte karşı Taraf'a bu durumu bildirecektir. Böyle bir halde, sözleşme mücbir sebep etkisi ortadan kalkana kadar Tarafların ortak mutabakatı ile askıya alınabilir.

15. BİLDİRİMLER

Taraflar, aksini yazılı olarak diğer Taraf'a bildirmedikçe yukarıda yazılı adreslerinin kanuni tebligat adresleri olduğunu ve bu adreslere yapılacak yazılı bildirimlerin kanunen geçerli tebligatın bütün hukuki sonuçlarını doğuracağını beyan ve kabul etmişlerdir. Bu adreslerde yapılacak değişiklikler, en geç 1 (bir) ay öncesinden noter kanalıyla bildirilmediği takdirde, verilen adrese yapılacak tebligatların Taraflara ulaştığı kabul edilir.

16. DEĞİŞİKLİKLER

İş bu Sözleşme üzerindeki düzeltmeler ve değişiklikler yazılı olarak yapılmadığı ve Taraflarca imzalanarak onaylanmadığı takdirde geçerli kabul edilmeyecektir. İş bu hüküm Madde 15 için de uygulanacaktır.

17. ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü, YÖNETİM KURULU kararlarıyla sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde Manisa Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

18. SÖZLEŞME MASRAFLARI

İşbu Sözleşme ile ilgili tüm harcamalar (Vergi, resim, harç, noter masrafları ve tapuda BÖLGE'ye terettüp edecek harçlar dahil) her ne ad altında olursa olsun ALICI'ya aittir.

19. SÖZLEŞMENİN DİLİ

İşbu Sözleşme Türkçe olarak düzenlenmiştir.


Teknoloplast
TEKNİK PLASTİK TEKNOLOJİLERİ TİC. A.Ş.
Kadıoğlu OSB, M. Kemal T10 Caddesi Cad. No:3
Manisa Organize Sanayi Bölgesi Yatacağı Mahallesi
Tel : 0248 213 04 54 / 51911 Fax : 0248 213 04 99
Mersan N.E. 833 04 00 0000 T.C. Sic No: 5205



SATIŞ VAADİ İLE ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ (VADELİ)

20. EKLER:

Bölge İmar Planı işbu Sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.

21. SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK

21 Maddeden oluşan işbu Sözleşme, Tarafların anlaşması sonucu tanzim ve imza olunmuştur. Sözleşmenin imzalandığı tarihte geçerlilik kazanır.

ALICI'nın şahıs olması halinde; kimlik belgesi ve imza sirküleri, adi ortaklık ise; ortaklık mukavelesinin bir nüshası ve imza sirküleri, şirket ise yetki belgesi ve imza sirküleri Sözleşmeye eklenecektir. **14/06/2022**

ALICI

**TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP
PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.**


TEKNİKA PLASTİK SAN. VE TİC. A.Ş.
TEKNİK KALIP ÜSB. Mah. Akın Tüneli Caddesi No:3
Etiler Çarşıları Sanayi Bölgesi - KÜLTÜR Mahallesi
Tel: 0312 343 04 94 / 0312 343 04 95 / 0312 343 04 96
Mes. Fx. 0312 343 04 95 / 0312 343 04 96

BÖLGE

MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020

Belge No: 2019-01.3501

Sayın Ahmet Engin GÜMÜŞTEKİN

(T.C. Kimlik No: 15467917594 - Lisans No: 402485)

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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.05.2024

Belge No: 2024-02. 13256

Sayın Ayşe Ceren PEKEL

(T.C. Kimlik No: 27676576332- Lisans No: 913522)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Düzenlenme Tarihi: 15.02.2021

Belge No: 913522

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

AYŞE CEREN PEKEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

