

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SAN. ve TİC. A.Ş.

Fabrika Değerleme Raporu

01.01.2026

Keçiliköyosb Mahallesi Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi No:3 Yunusemre / MANİSA



Takdim :

Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 MOSB 3.Kısım
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, Kayapınar Mahallesi'nde konumlu Fabrika Binası Müştemilatı Ve Arsası nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Kayapınar Mahallesi'nde konumlu 3311 Ada 6 Parselde yer alan fabrika 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	Teknika Plast Teknik Kalıp Plastik San. ve Tic. A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	01.01.2026 / TKNK-202500002
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.12.2025
Değerlemesi Yapılan Mülk	Fabrika
Gayrimenkulün Adresi	Keçiliköyosb Mahallesi Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi No:3 Yunusemre/ MANİSA
Hukuki Tanımı	Fabrika
Mal Sahibi	VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. (Finansal Kiralama Sözleşmesi)
Mevcut Kullanımı	Fabrika
Mevcut Kullanıcı	TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ TİCARET A.Ş.
İmar Durumu	Sanayi
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	19.999,64 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	13.432 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Yaklaşımı
Mevcut Durum Pazar Değeri	690.000.000 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 aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen 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 değerin 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, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme 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 değerleme 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.....	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	14
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	15
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	15
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	15
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:	21
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:	21
4. PIYASA ARAŞTIRMASI	22
4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması	22
4.2. Satılık/Kiralık Fabrika Emsalleri	23
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	24
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	24
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	24
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	24
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	24
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	24
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	24
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	25
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	26
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	26
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	26
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	26
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	27
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	27
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	27
5.4.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	27
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:	28
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	28
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	28
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:	28
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	28
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	29
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	31
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	67

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-202500002 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Banu ÇETİNÖZ 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			
Firmamız tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.			
RAPOR NO	89	6	419
RAPOR TARİHİ	17.11.2023	16.02.2024	20.01.2025
GAYRİMENKUL DEĞERİ	265.000.000,00 TL	295.000.000,00 TL	525.000.000,00 TL

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Manisa ili Yunusemre İlçesi Kayapınar Mahallesi 3311 ada 6 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, Kayapınar mahallesinde, 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, Kayapınar 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. resmi 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.

Sanayi

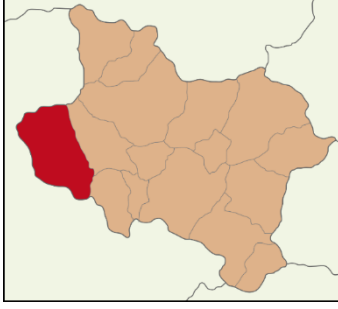
Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına olan yakınlığından dolayı pek çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu nedenle Vestel, Indesit, 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	:	3311
İLÇE	:	YUNUSEMRE	PARSEL	:	6
MAHALLE / KÖY ADI	:	KAYAPINAR	YÜZÖLÇÜM	:	19.999,64
MEVKİİ	:		ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	1	/ 1

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın 22.03.2023 tarihli Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis bilgileri temin edilememiş, takyidat kayıtları incelenememiştir. Finansal kiralama sözleşmesi rapor eklerinde belirtilmiştir.

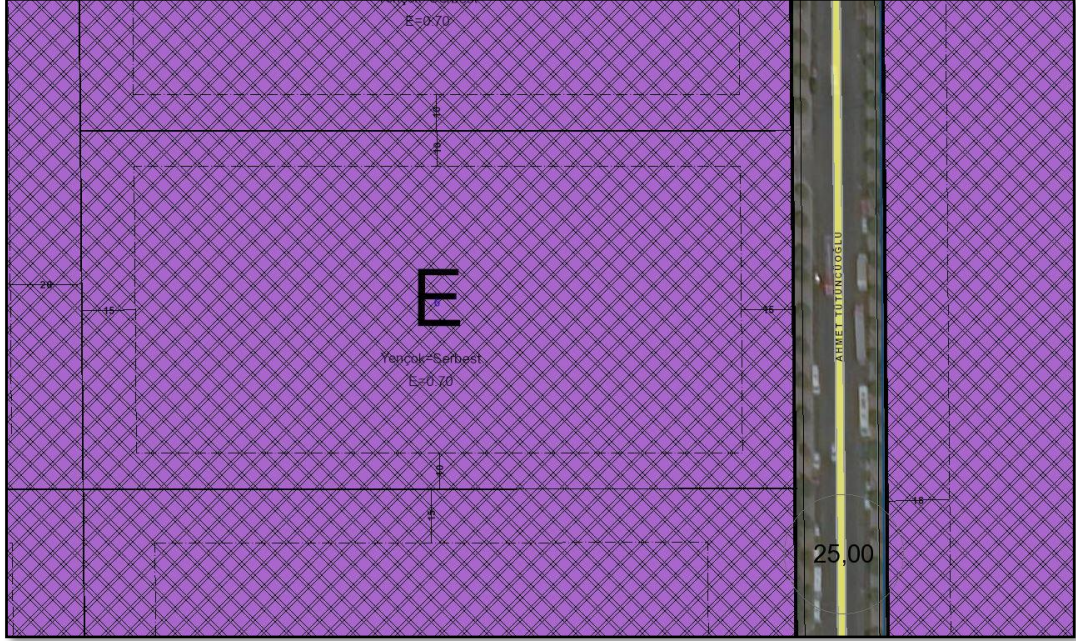
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Taşınmazın finansal kiralama sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis kayıtları temin edilememiş, 22.03.2023 tarihli finansal kiralama sözleşmesine göre son 3 yıl içerisinde malik değişikliği olduğu kanaatine varılmıştır.

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 16.01.2026 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: 13 m, komşu bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 12 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.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri ile 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, bina bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Manisa Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü arşivinde 14/11/20023 tarihli onaylı mimari projesi ve 03/11/2004 ruhsat tarihli onaylı mimari tadilat + ilave projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın projesine planlanan konumda olduğu ancak projesi ile uyumsuz olduğu görülmüştür.

Projesine aykırı olarak fabrika binası içerisinde ~54 m² alanlı asma kat inşa edilmiş, parsel üzerinde toplam ~2.987 m² sundurma yapıları ve ~15 m² kimyasal malzeme deposu inşa edilmiştir. Toplam olarak 3.056 m² büyüme mevcuttur. Söz konusu aykırılıklar için 30/06/2019 tarih BTB9ZPYZ belge nolu 1431196 sayılı yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir. Ancak belgenin parsel üzerindeki tüm ruhsatsız yapılar için düzenlenmediği, düzenlemeye dahil olan yapılardan bazılarının 30/12/2017 tarihinden sonra inşa edildiği, uydu görüntüleri incelemeleri ile tarafımızca tespit edilmiştir.

Taşınmazın 14/11/2003 tarih 67 sayılı yapı ruhsatı, 03/11/2004 tarih 103 sayılı tadilat ruhsatı ve 13/02/2006 tarih 51 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
RUHSAT	14.11.2003	67	10.245 m2 yüzölçümlü YKA: 1, YKÜ: F:1 İD:2 olmak üzere toplam 3 katlı, VI/A yapı sınıflı fabrika için
RUHSAT	3.11.2004	103	165 m2 yüzölçümlü YKA: 0, YKÜ: 1 olmak üzere toplam 1 katlı, VI/A yapı sınıflı bekçi kulübesi, trafo, kompresör odası için düzenlenmiş
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	13.02.2006	51	10.376 m2 yüzölçümlü YKA: 1, YKÜ: F:1 İD:2 olmak üzere toplam 3 katlı, VI/A yapı sınıflı fabrika için düzenlenmiş
YAPI KAYIT BELGESİ	30.06.2019	121	1.103 m2 yüzölçümlü YKA: 0, YKÜ: 2 olmak üzere toplam 2 katlı, III/A yapı sınıflı idari bina için düzenlenmiş
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	28.04.2022	BTB9ZPYZ	2.071 m2 yüzölçümlü yapılar için düzenlenmiş

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 14/11/2003 ruhsat tarihinden sonra inşa edildiğinden dolayı 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Ancak Manisa Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden denetimi gerçekleştiren firma hakkında bilgi alınamamıştır.

✓ 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, fabrika vasıflı 3311 ada 6 parsel nolu taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; İzmir Manisa Yolunda Manisa istikametinde ilerlerken çevre yolu istikametinde devam edilir ve 1,4 km ilerledikten sonra 2. çıkıştan sağa doğru dönülür. 1,4 km Mustafa Kemal Caddesinde ilerledikten sonra sağa doğru Ahmet Tütüncü oğlu Caddesine dönülür. 250 metre ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmaz sol tarafta kalmaktadır. 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 Mustafa Kemal Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. Manisa Çevreyoluna olan mesafe konu taşınmazdan yaklaşık 2 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	0,10
İnci Holding	0,20
Yonca Gıda	1,00
Manisa Çevreyolu	2,00

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu taşınmaz 3311 ada 6 parsel 19.999,64 m² yüz ölçümlü olup, ``FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI`` vasfındadır. Parsel üzerinde 1 adet idari bina, 1 adet fabrika, 1 adet trafo binası, 1 adet bekçi kulübesi, 1 adet kimyasal malzeme deposu ve açık sundurmalar yer almaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre;

İDARİ BİNA: Prefabrik karkas yapıda bodrum + zemin + batar katlı inşa edilmiştir. Projesine göre ve mevcutta bodrum katı 345 m², zemin katı 990 m², batar katı 990 m² olmak üzere toplam **2.325 m²** alanlıdır. Taşınmaz projesine göre bodrum katta sığınak, zemin katta giriş holü, yemekhane, mutfak, 5 ofis, revir, 2 wc, bay soyunma odası, bayan soyunma odası, asma katta bekleme holü, 8 ofis, dinlenme odası, arşiv ve bay-bayan wc'lerden oluşmaktadır. Mevcutta taşınmazın ticari faaliyetlerine yönelik zemin katta iç piyes değişiklikleri yapılmış, asma katın tamamında ise iç tadilatlar yapılmaktadır.

Binanın dış cephesi akrilik boyalı, giriş kapısı ve dış cephe doğramaları alüminyum, iç kapılar ahşaptır. Zeminler bodrum ve zemin katta seramik, asma katta şaplı, duvarlar wc'lerde seramik, diğer yerlerde boyalıdır. Wc'lerde lavabo ve klozetler yer almaktadır.

FABRİKA: Prefabrik karkas yapıda zemin katlı projelendirilmiş, mevcutta asma kat ilavesi yapılmıştır. Projesine göre zemin katı 7.886 m², mevcutta zemin katı 7.886 m², asma katı 54 m² olmak üzere toplam **7.940 m²** alanlıdır. Taşınmaz projesine göre hammadde deposu, işletme ve 2 mamul deposu bölümlüdür. Mevcutta zemin katı 4 üretim bölümü, 3 depo, batar katta soyunma odası holü bölümlüdür.

Binanın dış cephesi dekoratif taş kaplı, dış cephe doğramaları alüminyumdur. Zeminler zemin katta epoksi kaplı, asma katta seramik, duvarlar boyalı, çatısı trapez saçtır.

TRAFO BİNASI: Betonarme karkas yapıda tek katlı inşa edilmiştir. Yasalda ve mevcutta **140 m²** alanlıdır. Taşınmaz kompresör odası, jeneratör odası, 2 elektrik panosu, trafo odası ve o.g. panosu bölümlüdür. Taşınmazın dış cephesi dekoratif taş kaplıdır. Güvenlik sebebi ile içerisine girilmemiştir.

BEKÇİ KULÜBESİ: Betonarme karkas yapıda tek katlı inşa edilmiştir. Yasalda ve mevcutta **25 m²** alanlıdır. Binanın dış cephesi akrilik boyalı, giriş kapısı ve dış cephe doğramaları alüminyum, zeminler seramik, duvarlar boyalıdır.

KİMYASAL MALZEME DEPOSU: Yığma karkas yapıda projersiz/ruhsatsız olarak tek katlı inşa edilmiştir. Mevcutta **15 m²** alanlıdır. Binanın dış cephesi akrilik boyalı, zeminler seramik, duvarlar boyalıdır.

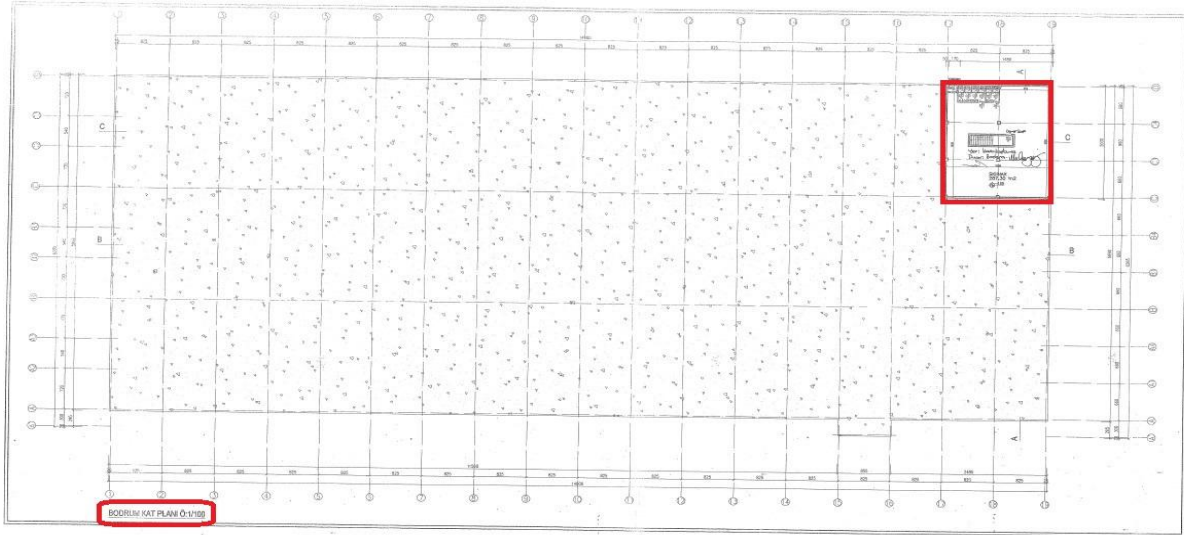
AÇIK SUNDURMALAR: Çelik karkas yapıda projersiz ruhsatsız olarak inşa edilmiştir. Sundurmalar toplam olarak **2.987 m²** alanlıdır. Parsel üzerinde sevkiyat yükleme bölümü, elektrik pano bölümü, kirli palet alanı, havalandırma, palet yıkama alanı, atölye, ambalaj alanı, depolar ve açık sundurma nitelikli olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz toplam olarak projesine göre 10.376 m², mevcutta 13.432 m² alanlıdır.

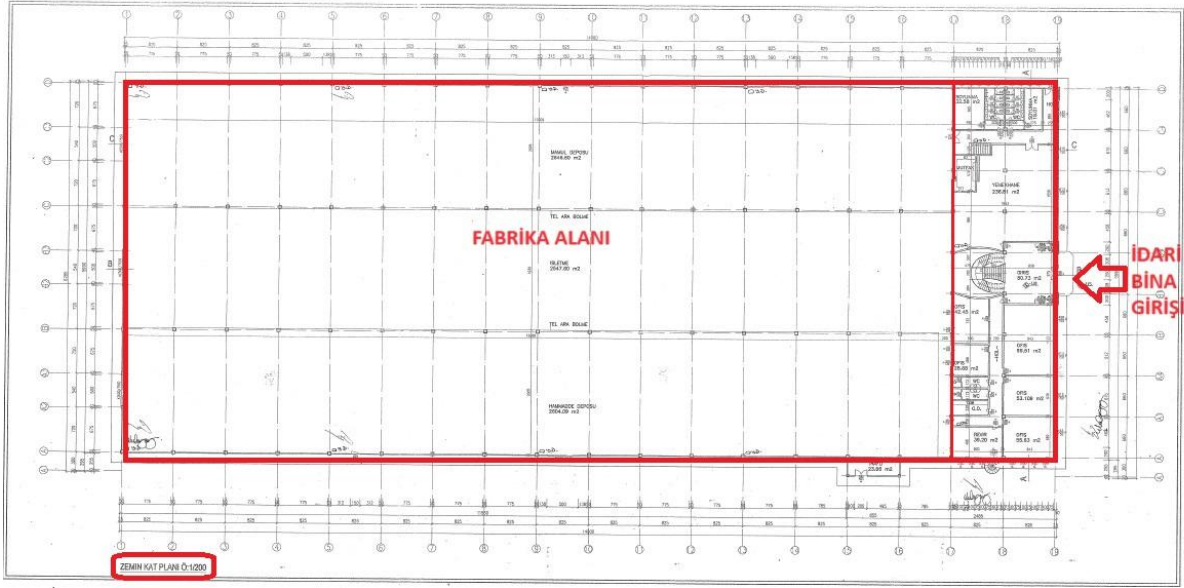
Ekspertize konu 3311 ada 6 parsel; dikdörtgen formda bir geometrik şekle sahiptir. Eğimsiz bir topografyadadır. Parsel doğu yönünden yaklaşık ~100 metre imar yoluna cephelidir. Parsel zemini saha betonu ve peyzaj düzenlemesi ile kaplıdır. Parsel girişi doğu cepheden sağlanmaktadır.

YAPILAR	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
İDARİ BİNA	2.325,00	2.325,00
FABRİKA	7.886,00	7.940,00
TRAFO BİNASI	140,00	140,00
BEKÇİ KULÜBESİ	25,00	25,00
KİMYASAL MALZEME DEPOSU		15,00
AÇIK SUNDURMALAR		2.987,00
TOPLAM	10.376,00	13.432,00

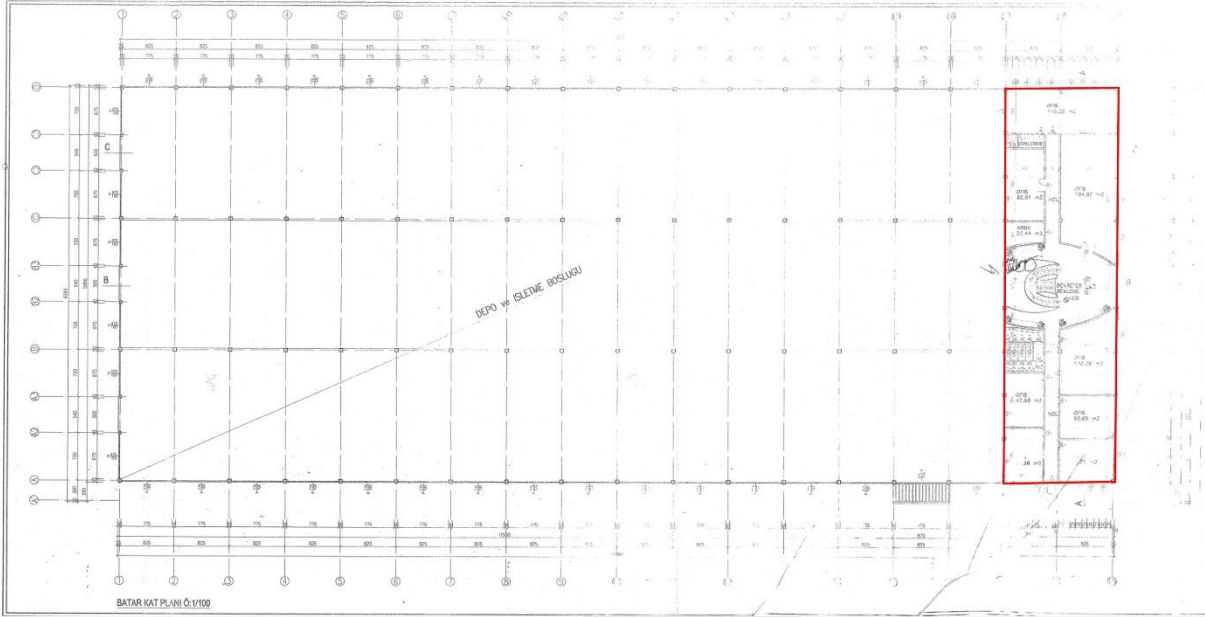
Tablo 4: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal Alan ve Özellikleri



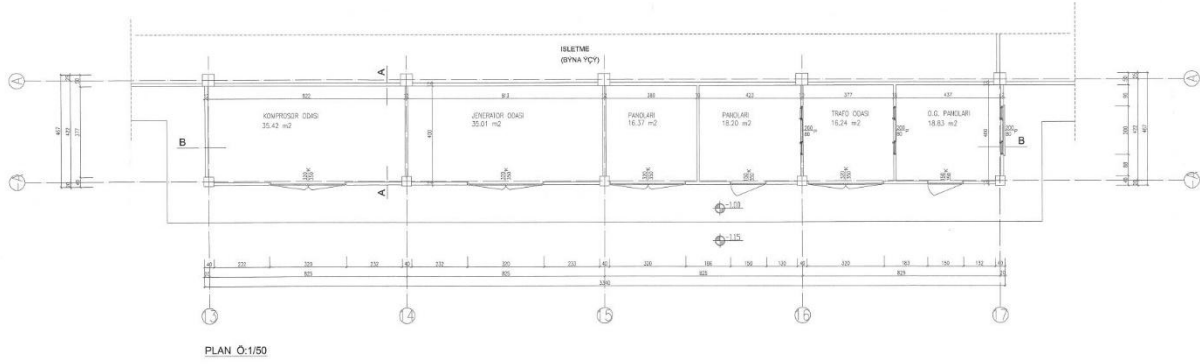
Görsel 2: Bodrum Kat Planı



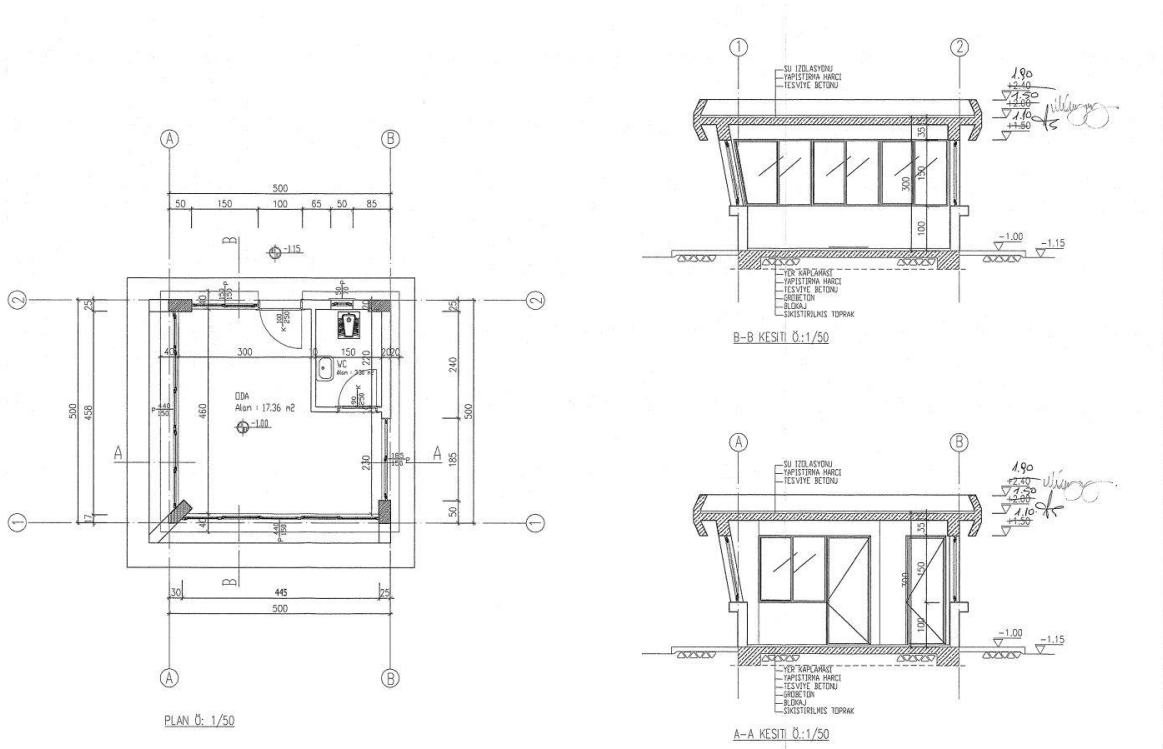
Görsel 4: Zemin Kat Planı



Görsel 5: Batar Kat Planı



Görsel 6: Trafo Binası Kat Planı



Görsel 7: Güvenlik Kulübesi Kat Planı

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

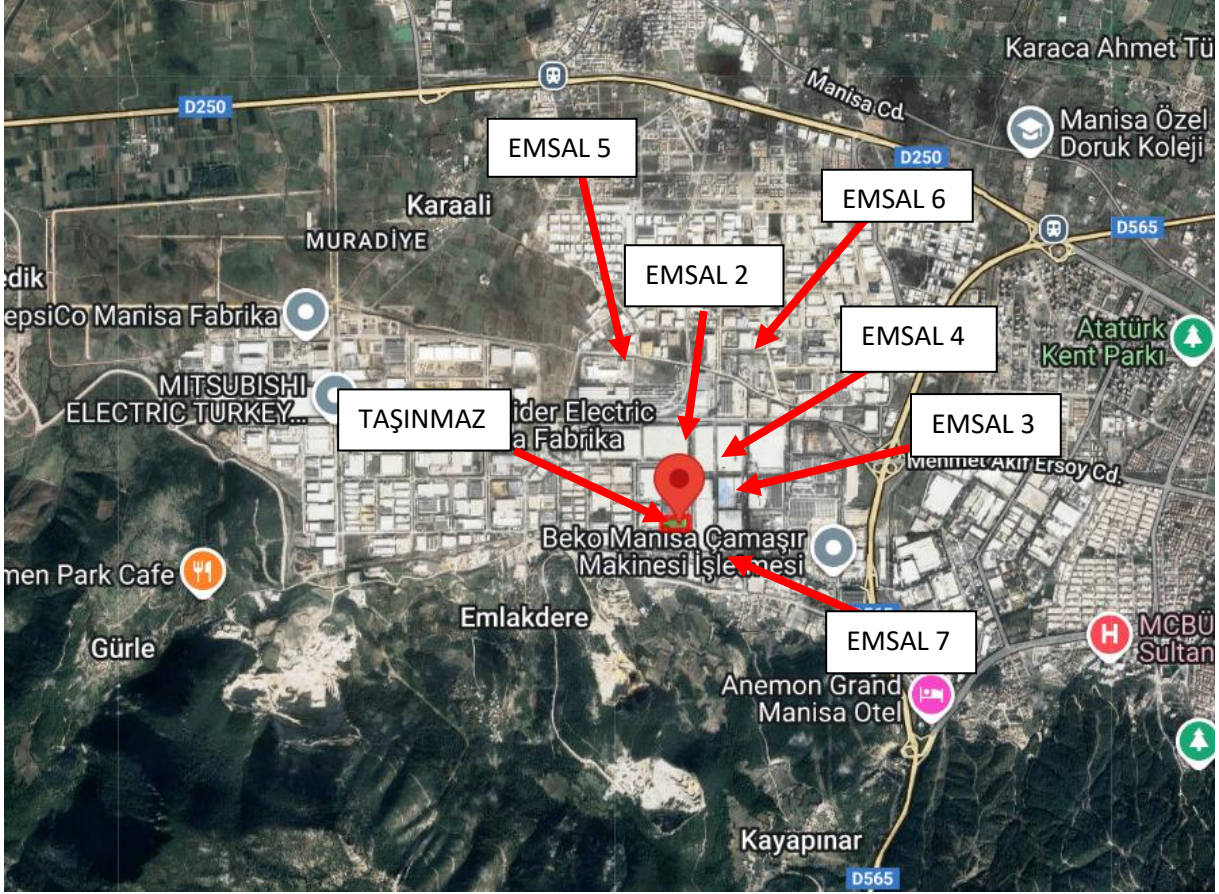
Parsel üzerindeki yapıların tamamı için Yapı Kayıt Belgesi alınmamıştır. Geçersiz olma durumu mevcuttur. Projeye aykırı yapıların tamamı için ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

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:

Mevcutta fabrika amaçlı kullanılmaktadır.

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 3: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Bölge Emlakçısı

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın arsasının 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 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Fabrika Emsalleri

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. Aylık kirasının 625.000 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. Konumu bakımından dezavantajlıdır. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

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. Aylık kirasının 1.700.000 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

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. Aylık kirasının 1.400.000 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. Alan indirgemesi uygulanmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHİMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
5	FABRİKA	2000 m ²	210.000.000,00 TL	25%	157.500.000,00 TL	78.750,00 TL	40%	47.250,00 TL	625.000,00 TL	312,50 TL	187,50 TL	0,048
6	FABRİKA	10000 m ²	450.000.000,00 TL	10%	405.000.000,00 TL	40.500,00 TL	-10%	44.550,00 TL	1.700.000,00 TL	170,00 TL	187,00 TL	0,050
7	FABRİKA	8400 m ²	320.000.000,00 TL	5%	304.000.000,00 TL	36.190,48 TL	-10%	39.809,52 TL	1.400.000,00 TL	166,67 TL	183,33 TL	0,055
ORTALAMA								43.869,84 TL			185,94 TL	0,051

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Tercih edilen bir OSB içerisinde yer alması
- Bölgedeki ticari faaliyetin yoğun olması
- İskanının bulunması

Olumsuz Özellikler

- Projesine aykırı imalatlar olması

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

Küresel ekonomik daralma ve yüksek enflasyon ortamında yapı maliyetlerinde meydana gelen yükseliş gayrimenkul maliyetlerini yükseltmiş, talebin düşmesine sebep olmuştur.

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, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme 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.

Buna göre arsa değeri;

TAŞINMAZ	TOPLAM ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER
3311/6	19.999,64	18.999,00 TL	379.975.000 TL
TOPLAM			379.975.000 TL

Buna göre fabrika değeri;

TAŞINMAZ	TOPLAM ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER
3311/6	13.432,00	43.869,00 TL	589.250.000 TL
TOPLAM			589.250.000 TL

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

Değerlemeye konu taşınmazın sanayi faaliyetlerinin yoğun olduğu OSB içerisinde olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsatlı inşa edilmiş olup yapı maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den faydalanılmıştır.

2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmış aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre aşınma payı %25 olarak kabul edilmiştir.

Maliyet yaklaşımında 31 Ocak 2025 tarih, 32799 sayılı Resmî Gazetede açıklanan birim fiyatlar dikkate alınmış olup son dönemde maliyet endeksindeki artış dikkate alınarak birim fiyatlar %30 oranında artırılmıştır.

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL
(2.12.1982 GÜN VE 17886 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞTIR.)

İNŞAATIN NEVİ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 YAŞ ARASI	4-5 YAŞ ARASI	6-10 YAŞ ARASI	11-15 YAŞ ARASI	16-20 YAŞ ARASI	21-30 YAŞ ARASI	31-40 YAŞ ARASI	41-50 YAŞ ARASI	51-75 YAŞ ARASI	76 VE DAHA YUKARI YAŞ
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir B.	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondü tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler, arsa birim değeri içerisinde dikkate alınmıştır.

AÇIKLAMA	Yapı Sınıfı	Birim Fiyat	Reel Artış Oranı	Aşınma Payı	Güncel Birim Fiyat
Fabrika Binası	3/A	17100,00 TL/m ²	30%	25%	16672,50 TL/m ²
İdari Bina	3/A	17100,00 TL/m ²	30%	25%	16672,50 TL/m ²
Trafo, Güvenlik Kulübesi	2/C	12400,00 TL/m ²	30%	25%	12090,00 TL/m ²
Kimyasal Malzeme Deposu	2/B	10200,00 TL/m ²	30%	25%	9945,00 TL/m ²
Sundurma	2/B	10200,00 TL/m ²	30%	20%	10608,00 TL/m ²

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
3311 Ada 6 Nolu Parsel Değeri	19.999,64 m ²	24.254TL/m ²	1 / 1	485.080.292 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	19.999,64 m²			485.080.292 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞAAT SEV.	TOPLAM DEĞER
İdari Bina Maliyeti	2.325,00 m ²	16.672,50TL/m ²	100,0%	38.763.563 TL
Fabrika Maliyeti	7.940,00 m ²	16.672,50TL/m ²	100,0%	132.379.650 TL
Trafo Binası Maliyeti	140,00 m ²	12.090,00TL/m ²	100,0%	1.692.600 TL
Bekçi Kulübesi Maliyeti	25,00 m ²	9.945,00TL/m ²	100,0%	248.625 TL
Kimyasal Malzeme Deposu Maliyeti	15,00 m ²	9.945,00TL/m ²	100,0%	149.175 TL
Sundurma Maliyesi	2.987,00 m ²	10.608,00TL/m ²	100,0%	31.686.096 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	13.432,00 m²			204.919.709 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		690.000.000 TL
----------------------------------	--	-----------------------

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

Değerlemeye konu raporda gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

Taşınmazın aylık kirasının 2.500.000 TL/Ay, bölge kapitalizasyon oranı 0,051 olduğu dikkate alınarak; Buna göre taşınmaz değeri;

$$2.500.000 \text{ TL/Ay} \times 12 / 0,051 = \sim \mathbf{588.235.000 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut durum kirasının 2.500.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Aylık Kira: 13.432 m² x 186,12 TL/m²: 2.500.000 TL/Ay

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu taşınmaz üzerinde yapı bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Konu taşınmaz fabrika 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 “**Fabrika**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

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 iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden bölgede yeterli sayıda fabrika ve arsa stoğunun az olması sebebiyle Maliyet 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin alındığı, yapıların büyük çoğunluğunun yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Ancak yerinde yapılan incelemelere göre; değerlemeye konu taşınmazın projesine planlanan konumda olduğu ancak projesi ile uyumsuz olduğu görülmüştür. Projesine aykırı olarak fabrika binası içerisinde ~54 m² alanlı asma kat inşa edilmiş, parsel üzerinde toplam ~2.882 m² sundurma yapıları ve ~15 m² kimyasal malzeme deposu inşa edilmiştir. Toplam olarak 2.951 m² büyüme mevcuttur. Söz konusu aykırılıklar için 30/06/2019 tarih BTB9ZPYZ belge nolu 1431196 sayılı yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir. Ancak belgenin parsel üzerindeki tüm ruhsatsız yapılar için düzenlenmediği, düzenlemeye dahil olan yapılardan bazılarının 30/12/2017 tarihinden sonra inşa edildiği, uydu görüntüleri incelemeleri ile tarafımızca tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın 22.03.2023 tarihli Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi olması sebebiyle güncel takbis bilgileri temin edilememiş, takyidat kayıtları incelenememiştir. Finansal kiralama 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

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

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, 3311 ada 6 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina 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, Kayapınar 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

DEĞERLEMESİ KONUSU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (TL)	MALİYET YAKLAŞIMI (TL)	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (TL)	NIHAİ DEĞER (TL)
3311 ADA 6 PARSEL	₺589.250.000	₺690.000.000	₺588.235.000	₺690.000.000

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme 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.

En uygun değerleme yöntemi olarak; bölgede satılık fabrika ve arsa stoğunun az olması sebebiyle Maliyet Yaklaşımı seçilmiştir.

31.12.2025 tarihindeki Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç

690.000.000 TL (Altı Yüz Doksan Milyon Türk Lirası)

KDV dahil

828.000.000 TL (Sekiz Yüz Yirmi Sekiz Milyon Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 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

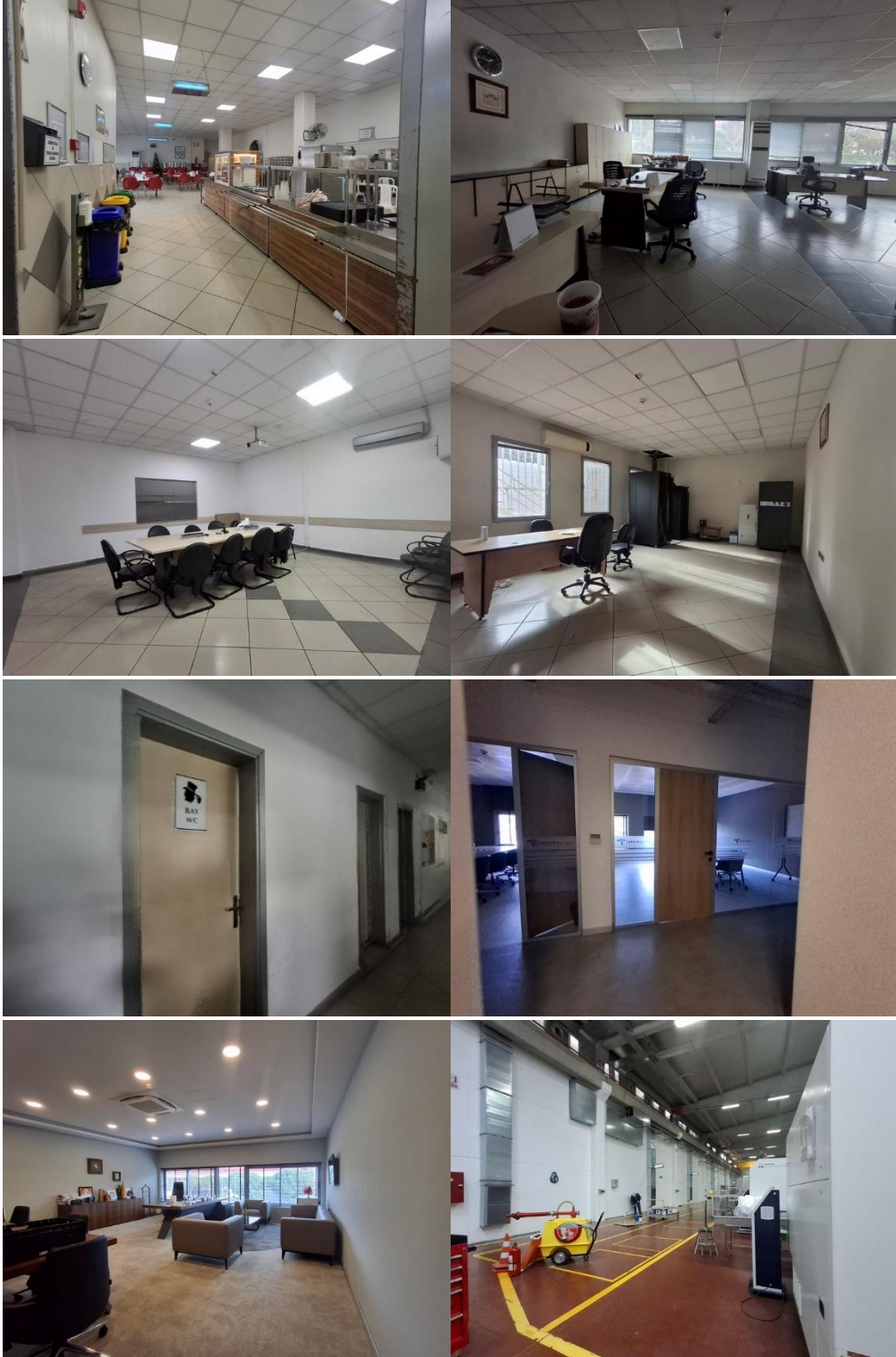
SPK Lisans No: 400159

7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR

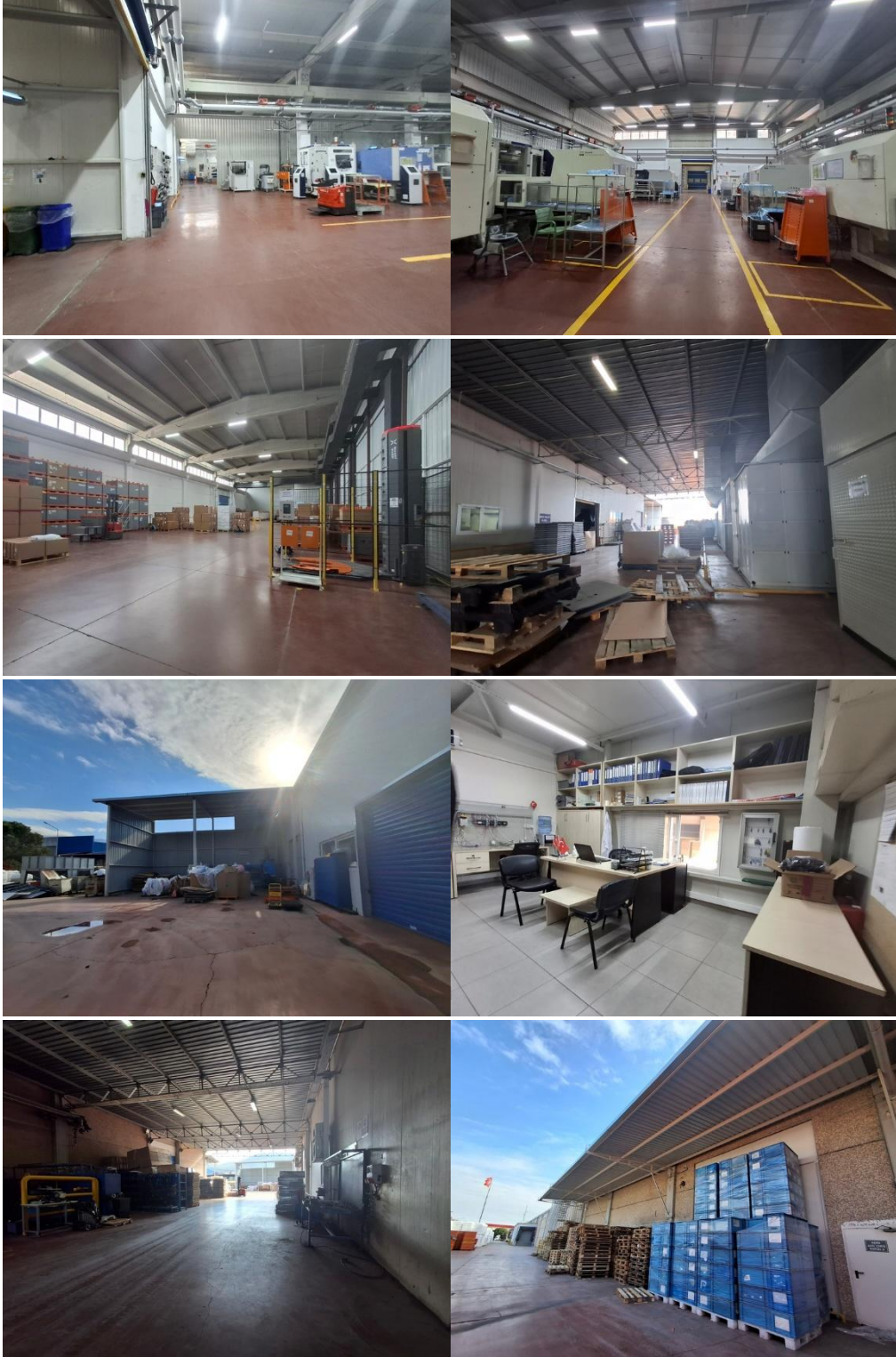
MEVCUT YAPI İÇ VE DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI





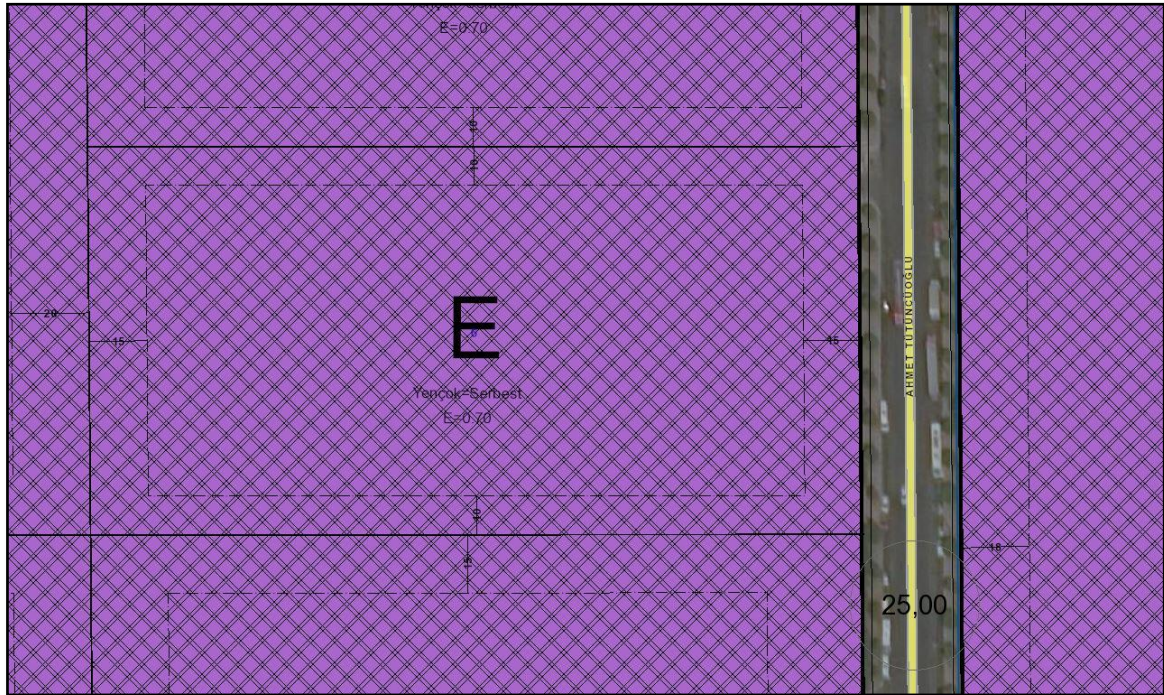








İMAR DURUM BELGESİ



FINANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta, **Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 34768 Ümraniye/ İSTANBUL** adresinde bulunan **VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.** (İşbu sözleşmede bundan sonra 'KİRALAYAN' olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta, **KEÇİLİKÖY OSB MH. MAH. AHMET TUTUNCUOĞLU CD. TEKNİKA PLAST NO: 3 YUNUSEMRE/MANİSA** adresinde bulunan **TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** (İşbu sözleşmede bundan sonra 'KİRACI' ('Müşteri') olarak anılacaktır.) arasında işbu finansal kiralama sözleşmesi ve ekleri imzalanmıştır.

1- TANIMLAR:

SÖZLEŞME: İşbu 'Finansal Kiralama Sözleşmesi'ni ifade eder.

SATICI: Finansal kiralama konusu Malı satan, sağlayan, devreden, kullandıran veya vaat eden, ithalatçı, imalatçı veya sair biçim ve sıfatla hukuki ilişkinin bir tarafını oluşturarak, taahhüt ve yükümlülük altına giren gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.

MAL: Kiracının talebi ve seçimi üzerine Kiralayanın Satıcıdan temin ettiği, iş bu sözleşme kapsamında finansal kiralaması yapılan, ayrıntılı tanımı ile ayırt edici unsurları bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını oluşturan ve Ek2'de yer alan proforma fatura/faturalarda açıkça belirtilen mal/malları ifade eder.

KİRA BEDELİ: Bu sözleşme gereğince Kiracının ödeyeceği ve Ek-1'deki Ödeme Planında gösterilen bedeldir.

ÖDEME PLANI: İşbu Sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olarak Ek:1'de düzenlenen, maliyetlerdeki (masraflar ve vergilerdeki) değişikliklere bağlı olarak Kiralayan tarafından değiştirildiğinde Kiracıya tebliğ edilen, Kira Bedellerinin ödenmesine ilişkin usul ve esaslar ile ödeme tarih ve tutarlarını içeren ödeme tablosunu ifade eder.

MAL TESELLÜM MAKBUZU : Malın Sözleşmede belirlenen nitelikte, gereği gibi ve zamanında teslim edildiğini belgeleyen ve Kiracı tarafından imzalanarak derhal Kiralayana teslim edilmesi gereken belgeyi (EK-3) ifade eder.

TAM HASAR: Sebebi ne olursa olsun; Malın, onarım için yapılacak masrafların malın değerine yaklaşacak veya onarılamayacak düzeyde hasar görmesi, harap olması ve yanması halleri ile kaybolması, müsadere, mala el konulması hallerini ifade eder.

CE UYGUNLUK BELGESİ: İthal ve/veya ihraç edilecek Makine/Teçhizat/ürünün tanımı, taşıdığı nitelikler, sahip olması gereken asgari güvenlik koşullarını belirleyen, değerlendirme ve prosedürler çerçevesinde tanınan uluslararası kalite, güvenlik ve Avrupa Normlarına uygunluk belgesidir.

KREDİ: Mevzuatta 'Kredi' ve 'Kredi sayılan işlemler' olarak belirtilen, işbu Sözleşmenin imzasından evvel tahsis edilmiş ve/veya kullanılmış olan veya işbu Sözleşmenin imzasından sonra tahsis edilecek ve/veya kullanılacak olan tüm nakdi ve gayr-ı nakdi kredi ve kredi sayılan işlemleri ifade eder.

KÂR PAYI: Mal için Kiralayan tarafından ödenen tutar (anapara) üzerine, tarafların mutabakatı ile belirlenen oran veya Sözleşme ve/veya eklerine istinaden belirlenecek oran esas alınarak hesaplanıp ilave edilen, Kiracı tarafından her bir Kira Bedeli ile birlikte Kiralayana ödenmesi gereken tutarı ifade eder. Kâr payı oranı yazılı olarak belirlenmediği durumlarda, Banka tarafından aynı cins Kredilere uygulanan en yüksek cari kâr payı oranı uygulanır.

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.
Manisa Şubesi
1. Anadoluhisari Mah. Gazi Osman Paşa
Cad. No: 10/12 Selçuközü/1 MANİSA
Tic. Sic. No: 27.455 Fikr. Sic. No: 27.455

1 - 20

TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Tutuncuoğlu
Tic. Sic. No: 27.455 Fikr. Sic. No: 27.455

GEÇİKME CEZASI: Kiracının, borcunu vadesinde ödemedeki gecikmesi/temerrüdü durumunda, Banka geçiken borca, Taraflar arasında yazılı olarak mutabık kalınan gecikme cezası oranları esas alınarak gecikmenin başladığı gün ile borcun fiilen ödendiği gün arasındaki süre için gecikme cezası ilave etme hakkına sahiptir. Taraflar arasında oran konusunda yazılı bir mutabakat yoksa hesaplamaların yapıldığı tarihte Bankanın kredilere (tüketici işlemleri dâhil) uyguladığı en yüksek cari akdi kâr payı (kârlılık) oranlarının %50 fazlasına kadar bir oran esas alınır. Yani, Banka en yüksek cari akdi kâr payı (kârlılık) oranlarının %50 fazlasını aşmayacak bir oranı belirleyip, uygulamakta serbesttir. Müşteri, Kefil ve sair ilgililer bu hususları kabul ile Bankanın bu haklarını kullanılmasıyla ilgili olarak her türlü, talep, itiraz, def'i ve sair haklarından peşinen ve dönülemez biçimde feragat etmişlerdir.

BANKA ALACAĞI: Aşağıda belirtilen kalemlere istinaden Kiracının, işbu sözleşmenin akdine kadar doğmuş ve işbu sözleşmenin akdinden sonra doğacak Anapara, Kâr Payı, Gecikme Cezası, avukatlık ücreti, prim, temerrüt halinde yasa ve sözleşme gereği ödemesi gereken sair fer'iler, Banka Alacaklarını ifade eder.

1. Kiracının, Bankanın Merkez ve Şubelerinden kullandığı ve kullanacağı Kredilerden kaynaklanan alacaklar,
 2. Kiracı tarafından keşide/ciro edilmiş olup, Bankanın diğer Kredi Müşterileri tarafından, tahsilinde Kredi borçlarına mahsup edilmek üzere Bankaya verdikleri ve/veya verecekleri kambiyo senetlerinden kaynaklanan alacaklar,
 3. Kiracının, Bankanın diğer Kredi Müşterilerinin Kredilerinin teminatı olarak verdiği ve vereceği ipotek, kefalet, garanti ve avallerden kaynaklanan alacaklar,
 4. Yukarıda belirtilen alacaklardan kaynaklanan her türlü vergi, harç vb. mali yükümlükler ile gider, masraf ve komisyonlardan kaynaklanan alacaklar.
- (Bu alacaklar, bundan böyle "Alacaklar" olarak anılacaktır.)

BANKA PROJE DÖVİZ ALIŞ/SATIŞ KUR'U: Banka tarafından, işbu Sözleşme de dahil Kredilere ilişkin günlük olarak belirlenen döviz alış ve satış kurlarını ifade eder.

2- SÖZLEŞMENİN KONUSU VE KAPSAMI:

- 2.1. Sözleşme; cinsi, özelliği, nitelik ve sayısı Ek:2'deki listede gösterilmiş bulunan Malın işbu Sözleşme, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ("6361 sayılı Kanun"), bankacılık teamülleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca, Sözleşmenin amacına uygun bir tarzda ve özenle kullanması için Kiracıya Finansal Kiralanması amacıyla akdedilmiş olup Sözleşme, finansal kiralamaya ilişkin usul ve esaslar ile tarafların yükümlülüklerini belirlemektedir.
- 2.2. İşbu Sözleşme, Banka ile Kiracı arasında akdedilen Genel Kredi Sözleşmesinin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bu Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Genel Kredi Sözleşmesi hükümleri, burada da hüküm bulunmaması halinde Bankanın iç mevzuat hükümleri, bankacılık teamülleri ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

3- SÜRE:

- a- Sözleşmenin süresi, Ek-1 Ödeme Planı'nda yazılmış süredir. Ödeme planında sözleşme süresinin ayrıca yazılmadığı hallerde, sözleşme süresi Ek-1 Ödeme Planındaki son kira bedelinin ödeneceği tarihe kadar geçecek süredir.
- b- Süre, Sözleşmenin akdedildiği tarihten itibaren başlar ve yukarıda belirtilen tarihte sona erer.

4- SÖZLEŞMENİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ:

- 4.1- Sözleşme aşağıda gösterilen şartların tümünün eksiksiz ve usulüne uygun şekilde gerçekleşmesi halinde yürürlüğe girer;
- 4.1.a- Mevzuat gereği izin alınması gereken işlemlerde, gerekli her türlü iznin alınmış olması.
- 4.1.b- Kiralayan tarafından istenilen tüm bilgi ve belgelerin verilmesi.
- 4.1.c- Kiralayan tarafından talep edilen teminatların tesis edilmesi. (Bu hususta Kiralayanın Kiracıya,

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.
1. Andan, Nişpetiye Şubesi
Cemalpaşa Mah. Gazi Osman Paşa
Cad. No: 35 Sancaktepe / MANGA
Tel: 0212 250 45 45 Faks: 0212 502 11 05

2 - 20

şartlara göre yazılı mehil vermesi hali müstesnadır.)

4.1.d-İşlem teşvikli olarak gerçekleştirilecek ise; ilgili kurum/kuruluş/merci tarafından tanınmış bulunan bütün teşviklerin aynı merci tarafından Kiralayana tanınması ve Kiralayan adına teşvik belgesine bağlanması; yatırım için Kiracı tarafından henüz teşvik belgesi alınmamışsa ve Kiralayan ile birlikte başvuruda bulunulacaksa başvurunun sonuçlanıp yatırımın Kiracı ve Kiralayan adına ayrı ayrı teşvik belgesine bağlanmış bulunması.

4.1.e-Tarafların kararlaştırdıkları peşin ödemelerin (masraf, ücret, komisyon, kira bedeli vs.) Kiralayana nakden ve tamamen ödenmiş olması.

4.1.f-Satıcı'nın Malı Kiracı'ya eksiksiz teslim etmesi ve Malın ithal edildiği hallerde ithalat işlemlerinin Kiracı tarafından eksiksiz ve usulüne uygun olarak yerine getirilmediğiçe

4.2-Yukarıda belirtilen yürürlük şartları, eksiksiz ve usulüne uygun olarak yerine getirilmediğiçe Sözleşme, Kira Bedelinin ödenmesine ilişkin Kiracının yükümlülüğü dışında hüküm ifade etmeyecektir. Kiracı, yürürlük şartlarını yerine getirmenin kendi yükümlülüğü olduğunu, hiç kimse kendi kusuruna dayanamayacağından, yürürlük şartlarının yerine getirilmediğinden bahisle Kira Ödemelerini ödememezlik yapamayacağını veya geciktiremeyeceğini kabul ve beyan eder.

4.3-Yürürlük şartlarının her ne sebeple olursa olsun yerine getirilmemesi sebebiyle Kiralayanın Sözleşmeden dönmesi halinde Kiracı hiçbir ad altında hiçbir talepte bulunamayacağı gibi, Kiralayanın Satıcıya ödemiş olduğu Mal bedelini, Sözleşme giderlerini, Kiralayan tarafından yapılan her türlü diğer giderleri (ücret, masraf, vergi vs.) ve Kiralayanın bu sebeple uğradığı her türlü zararını ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul ve beyan eder.

5- BEYANLAR:

Kiracı ve onları temsilen veya tevkilen hareket edenler Kiralayana aşağıdaki beyanlarda bulunurlar:

5.1 -Sözleşme konusu işlemler için tam ehliyetli olduğunu, Sözleşme ile ilgili kıymetli evrak, belge ve taahhütname imzası, ifası ve tevdiinin yasal yetkileri içinde bulunduğunu, bunlar için gerekli bütün kanuni işlemlerin yapıp izinlerinin alındığını, resmi ve özel makamlara verilen belge ve taahhütlerin geçerli ve gerçek olduğunu, kanuni, kazai ve akdi bir kısıtlamanın veya sınırlamanın ne işlemler, ne de kişilikleri açısından mevcut bulunmadığını,

5.2-Herhangi bir temerrüt halinin veya temerrüde yol açacak bir durumun bulunmadığını, aleyhlerine yapılan icra takibinin semeresiz kalması halinin mevcut bulunmadığını ve beklenilmediğini;

5.3-Kiralayana ibraz ettikleri mali tabloların ve finansal raporların genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri doğrultusunda hazırlandığını, sözü geçen tablo ve raporların gerçeği yansıttığını, gerçekleşmesi şarta bağlı ve/veya gösterilmeyen herhangi bir pasif ve gerçekte olmayan aktif kalemler bulunmadığını ve Kiralayan'a verilen en son tarihli mali tablo ve finansal raporun hazırlanma tarihinden itibaren olumsuz bir gelişmenin meydana gelmediğini ve gelmesinin beklenmediğini;

5.4-Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmeye muktedir olduklarını, Kiralayanın yazılı muvafakatı olmadan mali güçlerini aşan bir mükellefiyete girmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

6- SÖZLEŞMENİN YORUM VE UYGULAMASINDA KİRALAYANIN NİTELİĞİNİN ESAS ALINMASI:

İşbu Sözleşmenin yorum ve uygulamasında Kiralayanın, Malın üreticisi, satıcısı ve sağlayıcısı olmadığı, sadece Kiracının talep ettiği Malın finansmanının sağlanması amacıyla mülkiyetin mevzuat gereği Kiralayan tarafından edinildiği ve Kiracıya finansal kiralamasının yapıldığı esas alınacaktır. Bu sebeple Kiralayan, Mala ilişkin ayıplardan, teslimden, alınması gereken izinlerin alınmamasından, Malın taşınmasından, cana veya 3. Şahıslara ait mallara veya çevreye verdiği zararlardan vs. mevzuatın Malın satıcısına, sağlayıcısına, üreticisine veya alıcısına yüklediği sorumluluklardan hiçbir şekilde sorumlu değildir.

Yükümlülük anlamına gelmemek kaydıyla Kiralayan, gerekli gördüğü zaman finansal kiralamaya konu Mala ilişkin miktar, cins, nitelik, fiyat ile Malın teslim edilip edilmediği gibi hususları araştırma, gerekirse fiilen kontrol etme yetkisine sahiptir. Bu hallerde,

VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Maliye Şubesi
1. Marmara Evi, Gazi Osman Paşa
Çarşısı, 34100, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.550 / Ş. Sic. No: 27.550 / Tic. Sic. No: 27.550

3 - 20

Kiracı Kiralayanın istediği bilgi ve belgeleri vermek, Bankanın söz konusu işlemleri takip ve kontrolüne imkân verecek ortamı sağlamak zorundadır. Bu durum Kiracının Sözleşmeden ve yasalardan doğmuş ve doğacak yükümlülüklerini hafifletmez ve ortadan kaldırmaz. Kiracı, Kiralayanın bu nedenlerle yapmış olduğu masrafları hesaplarına resen borç kaydedebileceğini ve bu masrafları ilk talepte ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

7- KİRALAYANIN HAK VE YETKİLERİNİ KULLANIMI:

Sözleşme ile Kiralayana tanınan hakların Kiralayan tarafından kısmen veya tamamen kullanılmaması, Kiralayanın bu haklardan vazgeçtiği anlamına gelmez. Sözleşmede Kiracıyı temsilen veya vekâleten hareket etmek üzere Kiralayana verilen işlem ve tasarruf yetkileri, Kiracının sorumluluk ve yükümlülüğünü hiçbir surette azaltmayacağı gibi; bu yetkilere istinaden yapılan işlemler, yetki kötüye kullanılmadıkça Kiralayana sorumluluk ve yükümlülük getiren bir anlayışta yorumlanamaz. Taraflar bu uygulamanın sadece Kiracıya yardım amaçlı olduğunu peşinen kabul etmişlerdir.

8- KİRACININ BİLGİ VE BELGE VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ:

Kiracı, Sözleşmenin akdi, devamı ve tasfiyesi aşamasında Kiralayanın talep edeceği her türlü bilgi ve belgeler ile Kira Bedellerinin Kiralayana geri dönüşünü etkilemesi muhtemel mali ve ekonomik durumundaki değişiklikler hakkında derhal Kiralayana bilgi ve ilgili belgeleri vermeyi, Kiralayana vereceği her türlü bilgi ve belgenin gerçeğe uygun ve doğru olacağını kabul ve taahhüt eder.

9- KİRACI HAKKINDA BİLGİ VE BELGE ALMA VE VERME YETKİSİ:

Kiralayan, mahkeme ve sair mercilerden izin ve karar almaksızın, keza önceden hiçbir bildirimde bulunmaksızın Kiracının defter ve muhasebe kayıtları üzerinde kayden, işletmeleri üzerinde ise fiilen inceleme yapmaya yetkilidir. Kiracı, Kiralayana ve Kiralayanın yetkilendireceği kişilere gerekli kolaylıkları sağlamayı gayrikabili rücu kabul ve taahhüt eder.

Kiralayan, Kiracının mali gücü ve malvarlıkları hakkında diğer bankalar ile diğer kurum veya kuruluşlar, Vergi Daireleri, Tapu Sicil Müdürlükleri, Sicil Memurlukları ve sair gerçek ve tüzel kişiler, resmi makam ve merciler nezdinde bilgi toplamaya ve gerektiğinde suretlerini almaya tam yetkili olup, bu Sözleşme Kiralayana verilmiş yetki belgesi hükmündedir.

Müşteri, Bankanın hakkındaki bilgi ve belgeleri Bankacılık Kanunu 73. Maddesinde belirtilen kişilerle ve Banka ortaklarının (i) konsolide finansal tablo hazırlama çalışmaları, (ii) risk yönetimi ve (iii) iç denetim uygulamalarında Banka ortakları ile paylaşmasına açıkça muvafakat ettiğini kabul beyan ve taahhüt eder.

10- KİRA BEDELLERİNİN VADEDEN ÖNCE ÖDENMESİ:

Kiracı Kira Bedellerini vade tarihinden önce ödemediğinden bahisle, hiçbir surette kâr payı indirim talebinde bulunamaz. Kira Bedelleri, Kiralayanın yazılı kabulü olmadıkça kısmen veya tamamen vade tarihinden önce yapılamaz.

Kiralayanın erken ödemeyi kabulü ancak yazılı ve Kiralayan yetkililerinin imzalarını taşıyan belge ile ispat olunabilir. Kiracının parasını Kiralayan nezdindeki özel cari hesaba yatırmış olması, erken ödemenin kabul edildiği anlamına gelmez.

11- KİRALAYANIN KİRACIYA VERECEĞİ MAKBUZLAR, HESAP ÖZETLERİ:

Kiralayanın Kiracıya vereceği makbuzlarda, alacakların aslı ile birlikte, vergi, masraf ve diğer eklentilerine ilişkin haklarını saklı tuttuğuna dair bir kayıt olmasa dahi Kiracı Kiralayana olan borcunun bu sebeple sona ermeyeceğini kabul ve taahhüt eder. Kiracının borçluluk hali, herhalde Kiralayan kayıt ve defterlerine göre alacağın aslı, kar payı, kur farkı KDV'si, KKDF, BSMV, komisyon, masraf vs. ile birlikte tüm borçlar tamamen ödeninceye kadar devam eder.

VAKIF KAPILIM BANKASI A.Ş.
Konya Şubesi
Atatürk Mah. Gazi Osman Paşa
Cad. No: 36 Şehzadeler / KANTON
Tel: 0332 502 50 45 Faks: 0332 502 11 05

4 - 20

2025 YILI 1. DÖNEMİ
DENGEL DEĞERLEME
Müşteriye teslim edilmiştir.
Tarih: 01.01.2026
İmza: [İmza]

12- VADENİN ÖTELENDİĞİ HALLERDE KAR PAYI ORANININ DEĞİŞMESİ:

Tarafların mutabık kalarak Kira Bedeli vadelerini öteledikleri hallerde, Kiralayan kâr payını, öteleme tarihindeki şartlara ve o tarihteki rayıç kâr payı oranlarına göre değiştirmeye yetkilidir. Taraflar, bu halde oluşturulacak yeni ödeme planının, yeni bir proje numarası olsa dahi borcun yenilendiği anlamına gelmediğini ve Kiralayanın teminatlardan ve yapılmış tüm yasal işlemlerden dolayı doğmuş ve doğacak bircümle haklarının saklı olduğunu kabul ve beyan ederler.

13- FİNANSAL KİRALAMA KONUSU MALIN MÜLKİYETİ VE ZİLYETLİK:

13.1-Finansal Kiralama konusu Malın mülkiyeti Kiralayana aittir. Kiracı Mal üzerinde, Sözleşme ve 6361 Sayılı Kanun hükümlerine göre Kiracı sıfatıyla zilyettir.

13.2-Kiracı, Malı Kiralayana beyan ettiği ve/veya Sözleşmenin akit amacına uygun şekilde kullanmakla yükümlüdür.

13.3-Kiracı, zilyetliği devredebileceği kişinin açık kimliğini, adresini, Malın bulunacağı yerin adresini ve zilyetlik devrini gerektiren sebepleri yazılı olarak bildirmek ve Kiralayandan yazılı ve açık onay almak kaydıyla, Malı kısmen veya tamamen, geçici veya daimi olarak başkasının kullanımına ve yararlanmasına bırakabilir, başkası ile ortak kullanabilir veya yararlanabilir. Kiralayan, sebep göstermek zorunda olmaksızın Kiracının zilyetliğinin devrine ilişkin talebini reddetme hakkına sahiptir. Zilyetlik devrinin Kiralayan tarafından kabul edildiği hallerde dahi, malı korumak da dahil Kiracının Sözleşmeden kaynaklanan tüm sorumlulukları devam eder.

13.4-Kiracı, yukarıda belirtilen şekilde Kiralayanın yazılı iznini almadığı sürece, Malı bir başkasına adı veya ürün kirasıyla veya finansal kiralama yoluyla ya da başka surette kullanılamaz, başkasının yararlanmasına bırakamaz, başkası ile ortak kullanamaz, ortaklaşa yararlanamaz, aynı veya şahsi bir hak ile tahdit edemez, satamaz, devir edemez, mal beyanı içine veya masaya dahil edemez, Sözleşme'de belirtilen mahalden başka bir mahalde kullanamaz ve yerini değiştiremez.

14- MAL BEDELİNİN ÖDENME ŞEKLİ:

14.1-Mal bedelinin dokümanlı akreditifle, belge veya mal karşılığı ödeme şekillerinden hangisi ile ödeneceğini tayin ve bu yolun seçilmiş olmasından doğan bütün sonuçlar Kiracıya aittir. Ancak Kiralayan seçilen yolu reddetmekte ve uygun gördüğü yolu tayin ve uygulamakta serbesttir.

14.2-Dokümanların seçimi ve akreditifli ise akreditif ile ilgili diğer şartların tespiti ve bundan doğan sonuçlar tamamen Kiracıya aittir. Şu kadar ki; Kiralayan bazı dokümanların akreditif dokümanları arasında yer almasını, dokümanların belirli kurumlarca hazırlanmasını ve bazı şartların akreditif şartları arasına dahil edilmesini Kiracıdan isteyebilir.

14.3-Dokümanların sahteliğinden, tahrif edilmiş olmasından ve benzer sebeplerden doğan sonuçlar Kiracıya aittir.

14.4-Kiracı, belgelerin tesliminden, akreditif ve diğer ödeme şekilleri ile ilgili gelişmelerden Kiralayanı gecikmeksizin haberdar etmek zorundadır.

14.5-Kiracı, Satıcı ile yapılacak sözleşmeye, mal bedelinin veya bedele mahsuben yapılacak ödemenin, malın Kiracı tarafından kabulü halinde yapılacağı şartını koyacaktır.

15- KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

15.1- Kira Bedellerinin Ödenmesi:

a) Malın toplam Kira Bedeli, Sözleşmenin eki ve mütemmim cüzü olan Ek-1'deki Ödeme Planında gösterilmiştir.

b) Kira Bedeli ödeme borcu, Mal henüz imal edilmemiş veya Kiracı'ya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden itibaren başlar ve Ödeme Planında belirtilen tarih ve tutarlarda tahsil edilir. Malın imal veya teslim süresi 2 (iki) yılı aşırsa dahi Kiracı, bu hususu Kiralayan'a karşı ileri süremez, kira bedellerini ödemekten kaçınmaz.

c) Ödeme Planı, maliyeti etkileyen mevcut unsurların (vergi, resim, fon, Malın ithaline, nakliyesine, depolanmasına, gümrüğüne vs. ilişkin masraflar ve sair masraflar vb.) değişmeyeceği varsayılarak hazırlanmış olup, mezkur unsurların değişmesine bağlı olarak Ödeme Planı değişir ve Kiralayan tarafından oluşturulan yeni Ödeme Planı Kiracı'nın işbu sözleşmedeki adresine, e-posta adresine

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Nispetiye Şubesi

1. Anadoluhisari Caddesi, Gazi Osman Paşa

Caddesi, 34090 Beşiktaş / İstanbul

İletişim: 0212 242 40 45 Faks: 0212 242 41 05

5 - 20

veya KEP adresine gönderilmek suretiyle Kiracıya tebliğ edilir. Kiracı, Malın ithali, nakliyesi, depolanması, gümrüklenmesi vs. mala ilişkin masraflardaki artışı söz konusu bildirim takip eden 2 gün içinde nakden ve defaten Kiralayana ödeyebileceği gibi, söz konusu değişikliğe paralel olarak Kiralayan tarafından hazırlanan **Ödeme Planı**na uygun şekilde ödeme de yapabilir. Kiracının 2 gün içinde ödeme yapmaması halinde, değişen Ödeme Planı Kiracı tarafından kabul edilmiş sayılır. d) Kiracı Kira Bedellerini, EK-1'deki Ödeme Planında belirtilen tarih ve tutarlarda ödemeyi kabul ve beyan eder. Kiracı, Kiralayanın yalnızca mevzuattan kaynaklanan nedenlerle Malın mülkiyetine sahip olduğunu bildiğini, Satıcıyı ve Malı kendisinin seçtiğini, bu sebeple Mala ve teslimle ilişkin ayıpların ve benzeri hallerin varlığını veya üçüncü kişilerin Kiralanan üzerinde hak iddia ettiğini ileri sürerek, herhangi bir nedenle kira bedellerini ödemekten kaçınamayacağını, geç ya da eksik ödeme yapmayacağını peşinen kabul eder.

e) Kiralayan, Kiracı tarafından yapılacak ödemeleri, mevzuatın öngördüğü sınırlar dahilinde dilediği Alacağına mahsup edebilir.

15.2- Malın Teslim Alınması, İncelenmesi ve Bozukluk İhbarı:

15.2.1-Mal, fer'i zilyet sıfatıyla Kiracı tarafından teslim alınır ve Malın muayenesi ile bozukluk, eksiklik, kaliteye uymazlık ve benzeri durumların varlığı halinde ihbarlar Kiracı tarafından yapılır. Kiracı, Malı teslim almanın veya teslim almayı reddetmenin, muayene etmenin, ayıp ihbarı ile diğer ihbarları süresi içinde yapmanın ve zaman aşımı süresi içinde gerekli davayı açmanın, bu hususu makul bir süre zarfında Kiralayana bildirmenin kendi sorumluluğu olduğunu, bu işlemlerin tüm sonuçlarının kendisine ait olduğunu kabul ve beyan eder. Kiracı, Malı teslim aldığı anda "Malın Kiracı Tarafından Tesellümü (Kabulü) Makbuzunu imzalayıp derhal Kiralayana verecektir.

15.2.2-Kiracı, Malın seçimi ve talebi üzerine üçüncü kişilerden sağlandığı veya Malın bizzat kendisinden sağlandığı hallerde, Kiralayanın Malın teslim edilmemesinden, geç teslim edilmesinden, kararlaştırılan nitelik nicelik, cins ve özelliklere sahip olmamasından veya bozuk olmasından, üçüncü kişilerin Mal üzerinde veya Mal ile ilgili olarak hak iddia etmelerinden ve benzeri nedenlerden Kiralayan'ın hiçbir şekilde sorumlu olmadığını, Sözleşmeden kaynaklanan Kira Bedellerini ödeme dahil tüm sorumluluklarının bu halde de devam edeceğini kabul ve beyan eder.

15.2.3-Kiracı, Malı teslim aldığı anda, Mal işbu sözleşme hükümlerine göre Kiracıya, Kiralayan tarafından teslim edilmiş kabul olunur.

15.2.4-Malın Kiracıya teslimi ile birlikte, Malın hasara uğramasından, kaybindan ve diğer sebeplerden doğan hasar Kiracıya geçer. Malın taşınması, yükletilmesi, istifi, boşaltılması, montajı, işletilmesi esnasında ve her ne surette olursa olsun Sözleşme süresi içerisinde vuku bulacak tüm hasar, ziya ve kayıplar Kiracıya aittir. Hasar ve ziyadan kaynaklanan zararın, ödenen sigorta bedeli ile karşılanmayan kısmını Kiracı Kiralayan'ın ilk talebinde nakden ve defaten ödemeyi ve Kiralayan'ın Kiracının muvafakatine gerek olmaksızın hesabına resen borç kaydetmeye yetkili olduğunu kabul beyan ve taahhüt eder.

15.2.5-Kiracı, satım sözleşmesine, hasarın malın teslim alınması (kabulü) ile Kiracıya intikal edeceği şartını koymaya mecburdur. Aksi halde doğan bütün sonuçların sorumluluğu Kiracıya ait olur.

15.3- Malın Garanti Belgesi:

Kiracı, Kiralayanın temsilcisi olarak Malın garanti belgesini Satıcıdan almak ve garanti şartlarına tam riayet etmekle yükümlüdür. Garanti şartlarına riayetsizlik sebebiyle Kiralayanın uğradığı ve uğrayacağı her türlü zarar Kiracı ilk talepte nakden ve defaten ödemekle yükümlüdür.

Kiracı, Sözleşmenin herhangi bir surette sona ermesi halinde Malın garanti belgesini derhal Kiralayana verecektir.

Kiracı, Sözleşme süresince Malın garanti ve satış sonrası servis hizmetlerini Satıcıdan ve/veya yetkili servisten sağlamayı kabul ve beyan eder.

15.4- CE Uygunluk Belgesi :

Kiracı, Malın 'CE Uygunluk Belgesi' taşıyacağını, insanların, hayvanların, malların güvenliğini tehlikeye atmayacak şekilde piyasaya arz edileceğini, 4703 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklere uygun olacağını, Malın 'CE Uygunluk Belgesi' taşıyamaması ya da 'CE Uygunluk Belgesi'nin teknik düzenlemeye uygun olmaması nedeniyle Malın ithal edilememesi veya ithal edildikten sonra

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.
Manisa Şubesi
Etiler Mah. Gazi Osman Paşa
Çarşı No:36 Söğütözü / Manisa
Tic. Sic. No: 502 60 45 Faks: 0236 502 11105

6 - 20

toplatılması ya da T.S.E ve Gümrük Memurlarınca kontrolü sırasında Malın hasara uğraması halinde tüm yükümlülüğün kendisine ait olduğunu, Kiralayanın hiçbir sorumluluğu olmadığını kabul, beyan ve taahhüt eder.

15.5- Malın Kullanılması :

15.5.1-Kiracı Malı, üretiliş ve Sözleşmenin amacına, garanti ve sigorta şartlarına uygun, azami dikkat ve özenle kullanmak, emniyetli şekilde muhafaza etmek ve bunun için gerekli her türlü tedbiri eksiksiz olarak almakla yükümlüdür. Malın, olağan dışı yıpranması bu hükme aykırılık hallerinden biri kabul edilecektir.

15.5.2-Kiracı, Malda montaj ve verimlilik için zorunlu olanlar dışında, Malın yetkili teknik servisinden ve Kiralayandan açık yazılı izin almadıkça hiçbir değişiklik yapamaz, eklemeye bulunamaz, Malı başka bir malla birleştiremez ve başka bir malın mütemmim cüzü haline getiremez. Malın orijinal durum ve görünümünü bozan herhangi bir değişiklik eklenti olarak kabul edilir.

15.5.3-Kiracı Malı, üreticinin tavsiye ettiği şekilde, teknik kapasitesi içinde kullanmayı, aşırı yüklemeye yapmamayı, zorlamamayı, belli bir zaman parçası içinde mutad teknik süresi dışında kullanmamayı kabul ve beyan eder.

15.5.4-Kiralayan, dilediği zaman malın durumunu, kullanıma şeklini kontrol etmek hakkına sahiptir.

15.5.5- Kiracı, bu hükme aykırı davranışı nedeniyle Kiralayanın uğrayacağı zararları ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.

15.6- Malın Bakım ve Tamiri:

15.6.1-Malın her türlü olağan ve olağanüstü bakımı, tamiri, korunması ve bunlarla ilgili tüm işçilik, yedek parça, nakliye, muayene vs. her türlü masraf ve ücret Kiracıya aittir.

15.6.2-Kiracı, Malın garanti ve satış sonrası servis hizmetlerini yetkili servisten, düzenli ve süresini geçirmeksizin almak, bakım ve tamiri yetkili servisine, bakım ve tamir şartlarına uyarak yaptırmak, tamirde orijinal parçaları kullanılmasını sağlamak zorundadır. Kiralayanın talebi halinde Kiracı, Kiralayanın uygun gördüğü teknik bir kuruluş ile bir bakım anlaşması imzalar.

15.6.3-Kiracı, Kiralayanın talebi üzerine, Malın bakım ve tamirine ilişkin bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür.

15.6.4- Kiracı, bu hükme aykırı davranışı nedeniyle Kiralayanın uğrayacağı zararları ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.

15.7- Malın Sigortalanması:

15.7.1-Kiracı, Malı sigortalatma yükümlülüğünün kendisine ait olduğunu, Malı ve Kiralayanın tüm teminatlarını, Kiralayanın uygun göreceği sigorta şirketine, Kiralayanın istediği kizlarla ve her halde muhtemel tüm riskleri ve olağanüstü halleri kapsayan şekilde sigorta ettirmeyi, süresi bitmeden aynı şartlarla yeniletmeyi, sigorta ile ilgili tüm prim, masraf ve vergileri ödemeyi, sigorta poliçesinde Kiralayanın sigortalı olarak gösterilmesini sağlamayı kabul ve beyan eder.

15.7.2-Kiracı, aksine anlaşma yapılmadığı sürece, Kiralayanın Kiracıyı temsil eden yukarıda belirtilen şekilde Mal'ı, Mal'ın nakliyesini ve teminatları uygun gördüğü kizlarla sigortalatabileceğini, sigortalıyı yeniletebileceğini, Mal'a ilişkin sigorta poliçelerinde Kiracıyı 'sigorta ettiren' ve Kiralayanı da 'sigortalı' olarak gösterebileceğini, teminatlara ilişkin sigorta poliçelerinde ise Kiralayan'ı daini mürtehin gösterebileceğini, sigorta prim ve masraflarını hesabına re'sen borç kaydedebileceğini, Sözleşmenin bu konuda verilmiş yetki belgesi hükmünde olduğunu kabul ve beyan eder.

15.7.3-Kiracı, Mal'ı sigorta şartlarına uygun kullanmayı, sigorta şartlarına aykırılık sebebiyle Kiralayanın uğradığı ve uğrayacağı her türlü zararı ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul ve beyan eder.

15.7.4- Malın ve teminatların, Kiralayan tarafından Kiracı'yı temsilen sigorta ettirilmesi Kiralayanın yükümlülüğü olmayıp Kiracı, söz konusu sigortaların yapıp yapılmadığını, yapılmış olması halinde sigortanın kapsamını (süre-rizikolar-tutar vs.) ve süresi biten sigortaların yenilenip yenilenmediğini takip ile yükümlüdür. Kiracı, Malın veya teminatların mevzuat, malın özellikleri ve şartlardan dolayı sigortalanmasının gerek/gerekmediğini ve sigortanın hangi riskleri kapsayacak tarzda yapılması gerektiğini bilmek ve gereğini yapmakla yükümlüdür.

15.7.5-Kiralayan, sigorta bedelini ve bu bedele esas olacak değeri, piyasa rayicini de göz önünde bulundurarak serbestçe tayin etmeye yetkilidir.

VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Manisa Şubesi
Atatürk Mah. Gazi Cemal Plaza
Etiler Kat: 2. Kat Şehzadeler / MANİSA
0250 45 Faks: 0250 502 11 05

7 - 20

- 15.7.6- Kiralayanın teminatlar üzerindeki rehin hakkı sigorta tazminatı üzerinde de devam eder.
- 15.7.7- İşbu sözleşme, Kiracının bilgilendirilmesine ve rızasının alınmasına gerek bulunmaksızın, sigorta tazminatının doğrudan Kiralayana ödenmesi için ilgili sigorta şirketine verilmiş talimat hükmündedir. Kiralayan bu tazminatı, Alacaklarından herhangi birine, mevzuatın izin verdiği çerçevede mahsup etme yetkisine sahiptir. Bu tazminat, borçlarını tamamıyla kapatmaya yetmediği takdirde Kiracı, açık kalan kısmı Kiralayan'ın ilk talebinde nakden ve defaten ödemeyi ve bu tutarın Kiralayan tarafından hesabına resen borç kaydedilmesini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 15.7.8-Kiracı, Kiralayan ile sigorta şirketinin kararlaştırdıkları tazminat tutarına itiraz ettiği takdirde Kiralayan tarafından kendisine 10 (on) günü geçmeyecek şekilde bir süre verilebilir. Kiracı bu süre içerisinde tazminat tutarını Kiralayana öderse, sigorta poliçesinden doğan haklar kendilerine devredilebilir. Aksi takdirde Kiralayan, tazminat miktarını sigorta şirketinden tahsile yetkilidir. Bu suretle alınan tazminat tutarı Kiralayanın alacağına yetmediği takdirde, Kiracı bakiyeyi ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi taahhüt eder.
- 15.7.9-Kiralayan ile sigorta şirketi arasında çıkacak ihtilaflarda Kiralayanın dava, icra takibi ve sair hususlar için yapmak zorunda kalacağı masraflar ile bu dava veya takipler dolayısıyla ödemek zorunda kalacağı vekalet ücreti, vergi, harç ve masraflar da Kiracıya ait olup, Kiracı bunları da Bankaya ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
- 15.8- Kiracının Kiralayanın Mülkiyet Hakkını İddia Etme ve Koruma Yükümlülüğü:**
- 15.8.1-Malin mülkiyeti Kiralayana aittir. Kiracı, Malın mülkiyetinin Kiralayan'a ait olduğunu gösteren yazı ve işaretleri, kolayca görülebilecek şekilde Mal üzerine yazmak/asmak/takmak zorundadır.
- 15.8.2-Kiracı, haciz, ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz tatbiki hallerinde ve icra-i muhafaza, müsadere ve sair sebeplerle Mala el konulması hallerinde, yetkililere Kiralayanın mülkiyet hakkını ileri sürmek, ilgili zabıtlara açık ve net olarak bu hususu yazdırmak ve derhal Kiralayana gerekli bilgi ve belgeleri vermek zorundadır. Aksi halde Kiralayanın bu sebeple uğrayacağı zararları ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.
- 15.9- Kiracının Bildirim Yükümlülüğü:**
- 15.9.1-Kiracı aşağıdaki hallerde, Kiralayana derhal yazılı bilgi vermek ve ilgili belgeleri Kiralayana teslim etmekle yükümlüdür;
- a-Akreditife ilişkin gelişmeleri, Malın teslimini veya teslim edilmemesini, reddini, bozukluk ve diğer ihbarları, Malın geri gönderilmesini, hasarını, kaybını, tamir ve bakımını, Mala ilişkin kazaları, Malla 3. kişilere, çevreye ve 3. Kişilere ait mallara verdiği zararları,
- b-Üçüncü kişilerce Mal üzerinde hak iddia edilmesini, dava açılmasını, her ne suretle olursa olsun mala gelen tecavüzleri,
- c-Hakkında iflas istenilmesi, icra takibi yapılması, ihtiyat-i haciz-ihiyat-i tedbir kararı alınmış olması, iflas erteleme veya konkordato talebinde bulunması, tasfiyeye girmesi,
- d-Kiracıyı temsil ve ilzam edecek kişilerde ve/veya temsil ve ilzam yetkilerinin kapsamında, ticaret unvanında, ticaret merkezlerinde, yerleşim yerlerinde meydana gelen bütün değişiklikleri,
- e-Kiracının ortaklık yapısının değişmesi, hakim ortağın yönetimdeki hakimiyetinin kaybına neden olacak ana sözleşme değişikliklerini.
- 15.9.2-Kiracı, Malın yerinin değiştirilmesi, bir başka şirketle birleşmesi, bölünmesi, kısmi bölünmesi, malvarlığının önemli bir kısmını devretmesi vb. hallerde makul süre önceden Kiralayana gerekli kapsamda yazılı olarak bilgi vermek, ilgili belgeleri teslim etmek ve Kiralayanın yazılı onayını almakla yükümlüdür.
- 15.9.3- Kiracı, bu hükme aykırı davranışı nedeniyle Kiralayanın uğrayacağı zararları ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.
- 15.10- Malın Teşvikle Temin Edilmesi:**
- 15.10.1-Kiracı, Malın teşvikle temin edildiği hallerde, ilgili teşvikleri Kiralayana devretmeyi, Teşvikle ilgili yapılması gereken tüm işlemleri ve takipleri bizzat yapmayı ve nihayete erdirmeyi, söz konusu işlemlere ilişkin her türlü masraf, ücret ve vergileri ödemeyi kabul ve beyan eder. Kiracı, her ne sebeple olursa olsun, teşvik alamamasından veya geç almasından vs. teşvikle ilgili hususlardan dolayı Kiralayanın hiçbir surette sorumlu olmadığını, teşvike ilişkin sorunların Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini etkilemeyeceğini kabul ve beyan eder.

YATKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Manisa Şubesi
Kocaosmanlar Mah. Gazi Osman Paşa
Çarşısı No:38 Şehzadeler / MANİSA
Tic. Sic. No: 28250 / Şube No: 0238 504 11/05

8 - 20

devam edeceğini ve en son Alacak ödenmeden farkedilmeyeceğini kabul ve beyan eder.

18.4-Kiralayan teminatları bulursa dahi, Kiracının mali-ekonomik durumunun Kredi ilişkisine girildiği tarihe nazaran olumsuz şekilde değişmesi, teminatların değerinin azalması veya azalacağını öngörülmesi, teminat vasfının kısmen veya tamamen kalkması, Sözleşmede belirtilen sözleşmenin feshi, muacceliyet veya temerrüt hallerinden birinin varlığı halinde veya Kiracıdan kaynaklanan başkaca haklı sebeplerin varlığı halinde teminat şartlarını değiştirmeye, başkaca teminatlar veya ek teminatlar istemeye yetkilidir. Kiracı, Kiralayanın talebini, Kiralayan tarafından belirlenen süre içerisinde tam olarak yerine getirmeyi kabul ve beyan eder.

19- KİRALAYAN NEZDİNDEKİ HESAP, HAK VE ALACAKLARIN REHNİ, TAKAS VE MAHSUP HAKKI:

Kiracı, Alacaklara karşılık, Banka'nın merkez ve şubeleri nezdinde doğmuş ve doğacak, vadesi hului etmiş veya etmemiş her türlü alacakları, özel cari, katılma, kıymetli maden depo hesapları ve yatırım hesapları, hesaplara sonradan girecek bedelleri nakit, senet ve sair tüm kıymetli evrakları üzerinde Banka'nın rehin ve hapis hakkı olduğunu, herhangi bir ihbara lüzum kalmaksızın ve muaccel olup olmadığına bakılmaksızın Alacakları ile re'sen takas ve mahsuba yetkili olduğunu; Banka'nın rehin, virman, takas ve hapis hakkını kullanıp-kullanmamakta serbest olduğunu, hesaptan zaman zaman işlem yapılmasının rehinin sıhhatini etkilemeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Yine Kiracı, lehine gelmiş veya gelecek havaletler üzerinde de Banka'nın rehin/hapis hakkı bulunduğunu ve kendisine ihbarda bulunmadan da gelen havaletleri kabul ederek, mevzuatın izin verdiği ölçüde Alacaklardan dilediğine mahsup etmeye yetkili olduğunu kabul eder.

20- VERGİ, RESİM, HARÇ, FON VE SAİR MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER:

20.1-Sözleşmeden, ihbar, ihtarlardan ve Malın incelenmesi, iadesi, alımı ve tescilinden, aynı veya şahsî teminat tesisinden, tescilinden, kaldırılmasından, değiştirilmesinden ve icrasından, doğacak her türlü giderler ile yasal olarak gerek Kiracı ve gerekse Kiralayan tarafından, hangi sebep, suret ve gerekçe ile olursa olsun ödenmesi gereken her tür ve kategorideki mevcut veya sonradan çıkarılan her türlü vergiler, harçlar, fonlar, masraflar ve ücretler Kiracıya aittir. Halen mevcut ve ileride doğacak vergi, resim, harç ve ücretler ile cezalar ve bunlardaki artışlar, yeniden değerlemeler ile Kiralayanın Sözleşme çerçevesinde kendi hakkını korumak veya başka sebeple yapacağı ihtar, ihbar, protesto, tahsil masrafları ve komisyonları ile sair masraf, komisyon ve ücretler de Kiracıya aittir.

20.2-Finansal kiralanan üzere satın alınacak veya ithal edilecek Mal, mevzuat gereği Kiralayan adına alındığından/ithal edildiğinden, bu mallara ilişkin olarak doğmuş ve doğacak her türlü vergi ve yabancı para esasına dayalı finansal kiralamalarda, Satıcıya ödemenin yapıldığı tarih ile fiili ödeme tarihleri arasındaki kur farklarından doğacak Kur Farkı Katma Değer Vergisi, Kaynak Kullanım Destekleme Fonu, Gümrük Vergisi, Banka ve Sigorta Muamele Vergisi, Damga Vergisi ve Gider Vergisi de dahil tüm mali yükümlülükler Kiracıya aittir.

20.3-Malın alımı, ithalatı ve sair aşamalarındaki her türlü vergi, resim harç ile bu vergilere ait beyannamelerin gerek Kiracı, gerek Kiralayan veya gerekse gümrükçü, satıcı, ithalatçı veya sair kişiler tarafından hiç verilmemesi, geç verilmesi, malın, hizmetin cins, miktar, nitelik, menşe ülke, gümrük pozisyonu, fiyat ve sair tüm hususlarda hatalı, eksik, yanıltıcı, usulsüz beyanda bulunulması, Mala ilişkin fatura ve ithalat belgelerinde görülecek işlemin her aşamasındaki uyumsuzluk/eksiklik nedeni ile Kiralayan adına tarh, tahakkuk edilen ve/veya Kiralayandan tahsil edilen tüm vergi, harç, resim, fon ve cezalar ile sair ferilere ilişkin tüm sorumluluklar ile bu sebeple Kiralayanın uğrayacağı maddi ve manevi zararların tamamı Kiracıya ait olup, Kiralayan bu bedelleri Kiracının hesabına resen borç kaydetmeye ve bunları ilgili vergi dairelerine ödemenin de Kiracıdan rücu tahsile yetkilidir.

20.4-Bu vergiler ile ilgili olarak bizzat Kiralayan tarafından teminat mektubu ve sair taahhüt verilmiş olsa veya tarh, tahakkuk ve tahsilat Kiralayan adına yapılmış olsa dahi her türlü mali yükümlülük ile bunların ceza ve ferileri de Kiracıya aittir.

20.5-Kiralayan tarh, tahakkuk, tahsil edilecek vergi, harç, resim, fon ve sair mali yükümlülükler ile

VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Menfaa Subesi
1. Arslanbeyi Mah. Gazi Osman Paşa
Sokakı No: 19 Şehzadeiçi / MANİSA
Tic. Sic. No: 15200 45 Faks: 0236 502 11 05

10 - 20

10.01.2026

olsa vadesinde ödememesi, ödemelerini tatil etmesi, ödeme gücünü içerisine düşmesi, alacaklıları ile temdit anlaşması yapması, konkordato veya iflasın ertelenmesi talebinde bulunması, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunması,

21.5-Kiracının Kiralayan tarafından talep edilen hesap durum belgesi de dahil olmak üzere, mali durumuna ilişkin olarak talep edilecek bilgi ve belgeleri zamanında ve eksiksiz olarak vermemesi, vermekten imtina etmesi veya verdiği bilgi ve belgelerin gerçeğe aykırı olması,

21.6-Kiracının ticari faaliyetlerini durdurması veya faaliyet konularını değiştirmesi, mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek ölçüde malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunması, sınırlaması, malvarlığı ve mali gücü ile mütenasip olmayan ölçüde borçlanması, mali ekonomik durumunun kredi ilişkisine girildiği tarihe nazaran olumsuz olarak değişmesi,

21.7-Kiracının aleyhine icra takibi yapılması veya ihtiyati haciz/ihtiyati tedbir kararı alınması ve benzeri hallerden herhangi birinin mevcudiyeti,

21.8-Kiracının hissedarlık yapısında ve yönetim kadrolarında Kiralayan tarafından önemli olarak nitelendirilecek değişiklikler olması veya Kiralayandan izin alınmaksızın bölünmesi, birleşmesi veya tür değişmesi,

21.9-Kiracının Sözleşmeden doğan taahhütlerini ve Alacakların tahsilini olumsuz şekilde etkileyecek herhangi bir olayın gerçekleşmesi,

21.10-Yukarıda belirtilen hallerin Alacaklar için şahsi teminat vermiş herhangi biri veya Kiracının ve/veya şahsi teminat verenlerden herhangi birinin hakim ortakları hakkında gerçekleşmiş olması,

21.11-Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Kiracının veya şahsi teminat verenlerin bağlı şirket olması durumunda hakim şirketin veya hakim teşebbüsün borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi ve yukarıda belirtilen hallerden herhangi birinin hakim şirket veya hakim teşebbüs bakımından da gerçekleşmesi,

21.12-Kiracının, 1 yıllık süreler içerisinde Kira Bedellerinden herhangi üçünü veya üst üste ikisini vadesinde ve tam olarak ödememesi,

21.13-Kiracının, Kira Bedeli dışındaki Alacaklardan herhangi birini kısmen veya tamamen vadesinde ödememiş olması.

22- HESAP KAT'I VE TEMERRÜT HÜKÜMLERİ:

22.1-Alacağın ödenme tarihinin Taraflar arasında kararlaştırıldığı hallerde, Alacak vade tarihinde kısmen veya tamamen ödenmediğinde, herhangi ihtar ve ihbara gerek olmaksızın temerrüt kendiliğinden oluşur.

22.2-Tüm Alacağın ihtarsız muaccel hale geldiği belirtilen yukarıdaki (21. Maddede sayılan) hallerde, Kiralayan Noter aracılığıyla, iadeli taahhütlü mektupla, telgrafila veya kayıtlı elektronik posta sistemini (KEPS) kullanarak hesabı kat edip, tüm Alacağın muaccel hale geldiğini ve ödenmesi gerektiğini bildirebilir.

22.3-Kiralayan, hesap katı bildirimini alırsa, muaccel hale gelen tüm Alacağı, Gecikme Cezası ve her türlü masrafı ile birlikte, bildirimde belirtilen süre içerisinde ödemeyi, aksi halde temerrüde düşeceğini ve temerrüdün tüm sonuçlarına katlanacağını kabul ve beyan eder.

22.4-Kiralayan, temerrüdün oluşması halinde Kiracı ve mevzuatın öngördüğü esaslar dâhilinde kefil, garantör ve avalistler hakkında haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilir; ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir talep edebilir.

22.5-Kiralayan, mevzuatın öngördüğü esaslar dâhilinde ve tahsilde tekerrür olmamak kaydı ile alacağını tahsil için elinde bulunan sözleşme, çek/senet, fatura vs. istinaden Kiracı, kefil, garantör ve avalistler aleyhine aynı anda ihtiyati haciz, genel haciz ve kambyo senetlerine müstenit takip yollarıyla icra takipleri yapmaya ve bu suretle alacağını tahsile yetkilidir.

23 - SÖZLEŞMENİN FESHİ:

23.1-Derhal Fesih: Sözleşmenin 21. maddesinde sayılan ve bu maddede sayılmamış olsa dahi, Kiralayan açısından Sözleşmenin devamının beklenemeyeceği hallerde Kiralayan, 6361 Sayılı Kanun'un 31/2. maddesine istinaden Sözleşmeyi derhal, mehil vermeksizin ve tazminat ödemeksizin feshetme hakkını haizdir.

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.
Marmara Şubesi
1. Arslanbeyi Mah. Gazi Osman Paşa
Cad. Kat: 10 / Zemin Kat: 1 / MARMARA
Tic. Sic. No: 272200 45 Faks: 0226 502 11 09

12 - 20

TEKNOLOJİ VE İNŞAAT
Mühür
Tarih: 01.01.2026
İmza: [İmza]

23. 2-Kiracının Kira Bedelini, kısmen veya tamamen vadesinde ödememesi halinde Kiralayan 30 gün, Malın mülkiyetinin Kiracıya geçeceği hallerde 60 gün mehil vermek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir.

23.3-Sözleşme, derhal fesih hallerinde fesih ihbarının tebliğ edildiği tarihte, diğer hallerde fesih ihbarında belirtilen sürenin sonunda sona erer.

24- SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE SONA ERMENİN HÜKÜMLERİ:

24.1-Sözleşme, Sözleşme süresi sona erdiğinde, Kiracının Sözleşmeden kaynaklanan tüm yükümlülüklerini yerine getirmiş olması kayıt ve şartıyla, Malın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya devredilmesiyle, kendiliğinden sona erer.

24.2-Kiracının, Sözleşme sonunda Malın Mülkiyetini Devralması:

Kiracı, mülkiyetin Kiracıya geçeceğinin kararlaştırıldığı hallerde, Sözleşme süresi sonunda herhangi bir ihtara ve ihbara gerek kalmaksızın 30 (otuz) gün içerisinde Malı devralmakla, devralmaması halinde aynı süre içerisinde Malı Kiralaya'na teslim etmekle yükümlüdür. Sözleşme süresi sonunda, Kiracının Kiralaya'na karşı tüm yükümlülüklerini yerine getirmiş olması kayıt ve şartı ile Mal, USD/Euro/TL (Y/) bedelin peşin ödenmesi karşılığında Kiracıya satılıp devredilir. Malın devrine ilişkin tüm ücret ve masraflar ile vergiler Kiracıya aittir. Taraflar, Kiralayanın düzenleyeceği dekontun tanzimi ve gönderilmesi ile devrin tamamlandığını, mülkiyetin Kiracıya intikal ettiğini kabul ederler.

Sözleşmenin sona ermesini takip eden 30 gün içerisinde Malın Kiracı tarafından devralınmaması ve Kiralayan'a iade edilmemesi halinde Kiralayan, işbu sözleşmede belirtilen adres, e posta adresi veya KEP adresine bildirimde bulunmak ve masrafları

Kiracıya ait olmak üzere malın devrine ilişkin işlemleri tek tarafı olarak gerçekleştirme ve yapılan masrafları Kiracının hesabına re'sen borç kaydetme hak ve yetkisine sahiptir. Malın resen Kiracı'ya devri, Kiracı'nın işbu sözleşmeden kaynaklanan borçlarını ödeme yükümlülüğünü sona erdirmemekte olup, Kiracının söz konusu borçları ödeme yükümlülüğü devam eder.

24.3-Maldaki Zararın Tazmini:

Sözleşme hangi sebeple sona ermiş bulunursa bulunsun, Kiracı Maldaki hasarı, olağan sayılmayacak değer eksilmelerini, Sözleşmenin sona erdiği tarihte derhal tazmine mecburdur. Malın tam hasarı halinde; Kiracı EK-1'deki Ödeme Planındaki Toplam Kira Bedelinden o güne kadar ödediği toplam Kira Bedeli ile sigorta tarafından karşılanan bedel düşüldükten sonra kalan bedeli (sigorta tarafından karşılanmayan meblağı) Kiralaya'na nakden ve defaten ödeyecektir.

24.4-Malın İadesi Yükümü:

Sözleşmenin '24.1' maddesinde belirtilen şekilde sona erdiği ve fakat Kiracı'nın sözleşmenin sona erdiği tarihi takip eden 30 (otuz) gün içinde Malı devralmadığı hallerde, Kiracı aynı süre içerisinde Malı Kiralayan'a teslim eder.

Sözleşme, '24.1' maddesi dışındaki sebeplerle sona erdiğinde, Kiracı Malı, tüm masrafları kendisine ait olmak üzere Kiralaya'na, Kiralayan tarafından uygun görülen yerde, Sözleşmenin sona erme tarihinden itibaren 5 gün içinde iade eder. Bu süre zarfında mal iade edilmediği takdirde, Kiralayan Malı bizzat geri almak için bütün masrafları Kiracıya ait olmak üzere her türlü teşebbüste bulunabilir. Malın iadesinde vuku bulacak gecikmeden doğacak sorumluluk Kiracıya aittir.

24.5- Kiralayan'a İade Edilen Mal Üzerinde Tasarruflar:

Sözleşmenin Kiralayan tarafından feshedildiği veya 6361 Sayılı Kanun'un 30. Maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen sebeplerle Kiracı tarafından feshedildiği hallerde Kiralayan, iade edilen Mala dilediği şekilde tasarruf etmekte, dilediği bedel ve şartlarla satmakta serbesttir. Kiralayan hiçbir şekilde Malı üçüncü kişilere satmak, Mala alıcı bulmak zorunda değildir.

a)Malın Satılması : Mal, satılmadıkça ve satış bedeli tahsil edilmedikçe Kiralayan Malın değerini Alacaklar'dan mahsup etmek zorunda değildir.

Malın üçüncü kişilere satılması halinde, tahsil edilen satış bedeli Banka'nın Alacaklarına mahsup edilir.

Satış bedelinin vadesi gelmemiş ve vadesi gelmiş olsa dahi ödenmemiş kira bedelleri ile Kiralayan'ın zararlarını karşılamaması halinde, Kiracı eksik kalan kısmı Kiralayan'ın ilk talebinde

VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Müşteri Subesi
1. Anadoluhisari Mah. Gazi Osman Paşa
Çayırhanı 36. Şehzadeköy / MAMİSA
Tel: 0312 270 45 45 Faks: 0312 562 11 05

13 - 20

TEKİRİTİM BANKASI A.Ş.
Müşteri Subesi
1. Anadoluhisari Mah. Gazi Osman Paşa
Çayırhanı 36. Şehzadeköy / MAMİSA
Tel: 0312 270 45 45 Faks: 0312 562 11 05

nakden ve defaten ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.

Tahsil edilen satış bedelinin vadesi gelmemiş ve vadesi gelmiş olsa dahi ödenmemiş kira bedelleri dahil Banka Alacakları ile Kiralayan'ın zararlarının toplamından yüksek olması halinde, aradaki fark Kiralayan tarafından kiracıya ödenir.

b) Malın Finansal Kiralanması : Kiralayan iade edilen Malı, dilediği bedel ve dilediği şartlarla yeniden finansal kiralama yapmakta serbesttir.

Malın yeniden finansal kiralaması yapılırken, yeni kiracı ile üzerinde mutabık kalınan mal bedeli, Alacaklar'dan mahsup edilir. Malın satılmasına ve satış bedeline ilişkin 'a' bendindeki esaslar, Malın finansal kiralalanmasında da uygulanır.

24.6- Kiracı, Malı iade etmeden önce Malda üçüncü kişilere ait olabilecek her türlü bilgi, belge, resim, plan, üretim usulleri, program, yazılım ve benzerlerini tamamen silmek, bütün bu hususların, 3. kişilerin eline geçmemesi, öğrenilmemesi, kopyalanmaması için her türlü işlemi gerçekleştirmekle yükümlüdür. Aksi halin tüm sorumluluğu Kiracıya aittir.

24.7-Sözleşmenin, her ne suretle olursa olsun sona ermesi halinde, Ek:1'deki Ödeme Planında yer alan vadesi gelmemiş tüm Kira Bedelleri ve Kiracının sair borçları kendiliğinden muaccel hale gelir ve Kiracı muaccel hale gelen bütün Kira Bedellerini ve sair Alacakları, fesih ihbarında ayrıca belirtilmediği takdirde 2 (iki) gün zarfında ödemekle yükümlü olacaktır.

25- FAKS, E-MAIL, KAYITLI ELEKTRONİK POSTA VE SAİR İLETİŞİM ARAÇLARI SÖZLEŞMESİ:

Kiracı, işbu Sözleşmenin sonunda belirtilmiş faks numarasından gönderilmiş ve yetkililerce imzalanmış gönderiler ile yine işbu Sözleşme'nin sonunda belirtilen e-mail adresinden, kayıtlı elektronik posta adresinden veya GSM numarasından gönderilen iletilerin kendisinden sadır olduğunu, Kiralayanın söz konusu talimatların sıhhatini ayrıca araştırmak yükümlülüğü bulunmadığını, teyit almaksızın ilgili talimatı yerine getirmeye yetkili olduğunu, bu talimatın hukuki ve mali tüm sonuçlarının kendisine ait olduğunu kabul ve beyan eder.

26- DELİL SÖZLEŞMESİ:

Taraflar, işbu Sözleşme hükümlerinden veya uygulamalarından doğabilecek tüm ihtilaflarda, Kiralayanın müstenitli olsun veya olmasın defter ve kayıtları ile Kiracının işbu sözleşmenin sonunda belirtilen faks numarasından, e-mail adresinden, kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinden ve GSM numarasından göndermiş olduğu iletilerin Kiralayan bilgisayarına ulaşan hali dahil tüm bilgisayar kayıtlarının, Kiralayan tarafından tutulmuş olan ses ve görüntü kayıtlarının, belgelerin, mikrofilm, mikrofiş vs. Kiralayanın tüm kayıtlarının ve Kiracının usulüne uygun tutulmuş defterlerinin Hukuk Muhakemeleri Kanunu 193. madde gereğince kesin delil teşkil ettiğini, kabul ve beyan ederler.

27- DAVA VE İCRA MASRAFLARI, AVUKATLIK ÜCRETİ VE CEZAEVİ HARCİ:

27.1-Kiralayanın gerek bu Sözleşmeden, gerekse her ne sebeple olursa olsun Sözleşme konusu işlemlerden dolayı dava açmak ya da icra takibi yapmak, ihtiyat-i haciz/ihtiyat-i tedbir almak vs. hukuki başvurularda bulunmak durumunda kaldığı hallerde Kiracı, Banka tarafından ödenmesi gereken başvuru harcı – tahsil harcı – cezaevi harcı – feragat harcı dahil her türlü harç, vergi, resim, fon ve masraf ile Avukatlık Vekalet Ücretini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

27.2-Kiralayan tarafından Kiracı aleyhine alınacak ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararı ve sair işlemler nedeni ile alacağı teminat mektubu ve sair belgelere ait damga vergisi ve sair vergi, harç ve resimler ile ödenmesi gereken komisyonlar Kiracıya ait olup, Kiralayan yapacağı ödemeleri Müşteri hesabına borç kaydedecektir.

28- ADRES SÖZLEŞMESİ VE MÜŞTERİNİN İLETİŞİM BİLGİLERİ İLE YETKİLİ İMZALARINDA MEYDANA GELECEK DEĞİŞİKLİKLER:

28.1-Adres Sözleşmesi: Kiracı, işbu Sözleşmede yazılı adresinin veya herhangi bir sebeple Bankaya yazılı olarak bildirdiği adresinin veya Ticaret Sicili'nde kayıtlı son adresinin, kanuni ikametgahı olduğunu, adres değişikliklerini noter aracılığı ile bildirmedeği sürece bu adrese gönderilecek tebligatların kendisine yapılmış sayılacağını kabul eder.

28.2-İletişim Bilgilerinde Değişiklik: Kiracı, işbu Sözleşmenin sonunda bildirmiş olduğu adres, e-mail adresi, kayıtlı elektronik posta (KEP) adresi, faks numarası ve GSM numarasında meydana

VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Maliye Şubesi
1. Nispetiye Mah. Gazi Osman Paşa
2. Nispetiye Mah. Şehzadeler / MAMİSA
Tic. Sic. No: 275504 / Faks: 02363602 1105

14 - 20

gelen değişiklikleri derhal ve imza karşılığı Kiralayana bildirmeyi, aksi halde eski adreslere yapılacak bildirimlerin kendisine ulaşmış kabul edileceğini ve bunun tüm hukuki sonuçlarına katlanacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

28.3-Kiracı, imza yetkililerinde meydana gelecek değişiklikleri usulüne uygun olarak Ticaret Siciline tescil ettirmekle birlikte, bu değişiklikleri noter marifetiyle veya imza karşılığında derhal Kiralayana bildirmeyi, bildirmedikleri takdirde, bu değişiklikten doğacak zararlardan Kiralayanın hiçbir surette sorumlu tutulamayacağını, her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğunu kabul ve beyan eder.

29- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ:

Taraflar, aralarındaki her türlü anlaşmazlıkların çözümünde kanunen yetkili mahkeme ve icra daireleri yanında İstanbul Merkez (Çağlayan) Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu kabul etmişlerdir.

30- SÖZLEŞMENİN SAYFALARININ İMZALANMASI

20 sayfa ve birbirini takip eden 30 ana maddeden oluşan bu Sözleşme bir bütün olup, sadece imza hanesinin bulunduğu son sayfasının imzalanmış olması, Sözleşmenin tüm sayfalarındaki hükümlerin kabul edildiğini ifade eder, yeterli ve geçerli kabul edilir.

Sözleşme Tarihi : 22.03.2023

VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş.
Manisa Şubesi
1. Anadoluhisari Mah. Gazi Çimen Bulvarı
Çarşıbaşı Kat: 45 Şehzadeler / MANİSA
Tel: 0248 250 00 45 Faks: 0248 502 11 05

15 - 20

TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Ofis Binası Kat: 10
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 08100002709000000000000000
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 08100002709000000000000000

KİRALCI BİLGİLERİ

Adı, Soyadı/Unvanı	: TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Kiracı Ticaret Sicil No	: 5805
Kiracı Vergi Daire / No	: MESİR / 8360406439
Adresi	: KEÇİLİKÖY OSB MH. MAH. AHMET TÜTÜNCÜOĞLU CD. TEKNİKA PLAST NO: 3 YUNUSEMRE/MANİSA
Malın Bulunacağı Adres	: Keçiliköy OSB Mah. Ahmet Tütüncüoğlu Cad. No:3 Yunusemre/MANİSA
E-Mail Adresi	: finans@teknikplast.com.tr
KEP Adresi	: teknikplast@hs03.kep.tr
Faks Numarası	: 2362140157
GSM Numarası	: 5327045808

Kiralayan
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.
Manisa Şubesi
1. Adres: Manisa Gazi Osman Paşa
Cad. No: 11 / Beşzade / MANİSA
Tel: 0236 402 11 05 Faks: 0236 402 11 05

Kiracı
TEKNİKA PLAST TEKNİK KALIP PLASTİK SANAYİ VE
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TEKNİK PLASTİK SANAYİ VE
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Manisa Şubesi
1. Adres: Manisa Gazi Osman Paşa
Cad. No: 11 / Beşzade / MANİSA
Tel: 0236 402 11 05 Faks: 0236 402 11 05

EK-1 ÖDEME PLANI : 114464 - 300

Proje Tarihi	
Proje Kar Oranı	2.35000
Proje Döviz Cinsi / Kuru	Türk Lirası / 0.0000
Sözleşme Süresi	
Devir Bedeli	500.00

No	Tarih	Kira Tutarı	KDV'siz Tutar	Mal Bedeli	Kar Tutarı	KDV Tutarı	Kalan Para	Döviz Cinsi
1	13/04/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,446,839.59	3,206,646.05	0.00	130,553,160.41	TL
2	15/05/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,378,408.13	3,275,077.51	0.00	129,174,752.28	TL
3	13/06/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,720,205.97	2,933,279.67	0.00	127,454,546.31	TL
4	13/07/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,658,303.80	2,995,181.84	0.00	125,796,242.51	TL
5	14/08/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,497,740.94	3,155,744.70	0.00	124,298,501.57	TL
6	13/09/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,732,470.85	2,921,014.79	0.00	122,566,030.72	TL
7	13/10/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,773,183.92	2,880,301.72	0.00	120,792,846.80	TL
8	13/11/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,719,092.42	2,934,393.22	0.00	119,073,754.38	TL
9	13/12/2023	4,653,485.64	4,653,485.64	1,855,252.41	2,798,233.23	0.00	117,218,501.97	TL
10	15/01/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	1,619,851.82	3,033,633.82	0.00	115,598,650.15	TL
11	13/02/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,028,489.93	2,624,995.71	0.00	113,570,160.22	TL
12	13/03/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,074,552.56	2,578,933.08	0.00	111,495,607.66	TL
13	15/04/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	1,787,961.25	2,865,524.39	0.00	109,727,646.41	TL
14	13/05/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,248,662.27	2,404,823.37	0.00	107,478,984.14	TL
15	13/06/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,042,523.06	2,610,962.58	0.00	105,436,461.08	TL
16	16/07/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	1,924,772.95	2,728,712.69	0.00	103,511,688.13	TL
17	13/08/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,384,893.04	2,268,592.60	0.00	101,126,795.09	TL
18	13/09/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,196,835.35	2,456,650.29	0.00	98,929,959.74	TL
19	14/10/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,250,202.57	2,403,283.07	0.00	96,679,757.17	TL
20	13/11/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,381,511.35	2,271,974.29	0.00	94,298,245.82	TL
21	13/12/2024	4,653,485.64	4,653,485.64	2,437,476.86	2,216,008.78	0.00	91,860,768.96	TL
22	13/01/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,421,932.82	2,231,552.82	0.00	89,438,836.14	TL
23	13/02/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,480,768.29	2,172,717.35	0.00	86,958,067.85	TL
24	13/03/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,747,687.05	1,905,798.59	0.00	84,210,380.80	TL
25	14/04/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,540,970.53	2,112,515.11	0.00	81,669,410.27	TL
26	13/05/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,798,949.70	1,854,535.94	0.00	78,870,460.57	TL
27	13/06/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,737,503.44	1,915,982.20	0.00	76,132,957.13	TL
28	14/07/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,804,004.99	1,849,480.65	0.00	73,328,952.14	TL
29	13/08/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,930,255.26	1,723,230.38	0.00	70,398,696.88	TL
30	15/09/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	2,831,555.96	1,821,929.68	0.00	67,567,140.92	TL
31	13/10/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	3,172,664.31	1,480,821.33	0.00	64,394,476.61	TL
32	13/11/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	3,089,185.23	1,564,320.41	0.00	61,305,311.38	TL
33	15/12/2025	4,653,485.64	4,653,485.64	3,115,570.77	1,537,914.87	0.00	58,189,740.61	TL

YAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

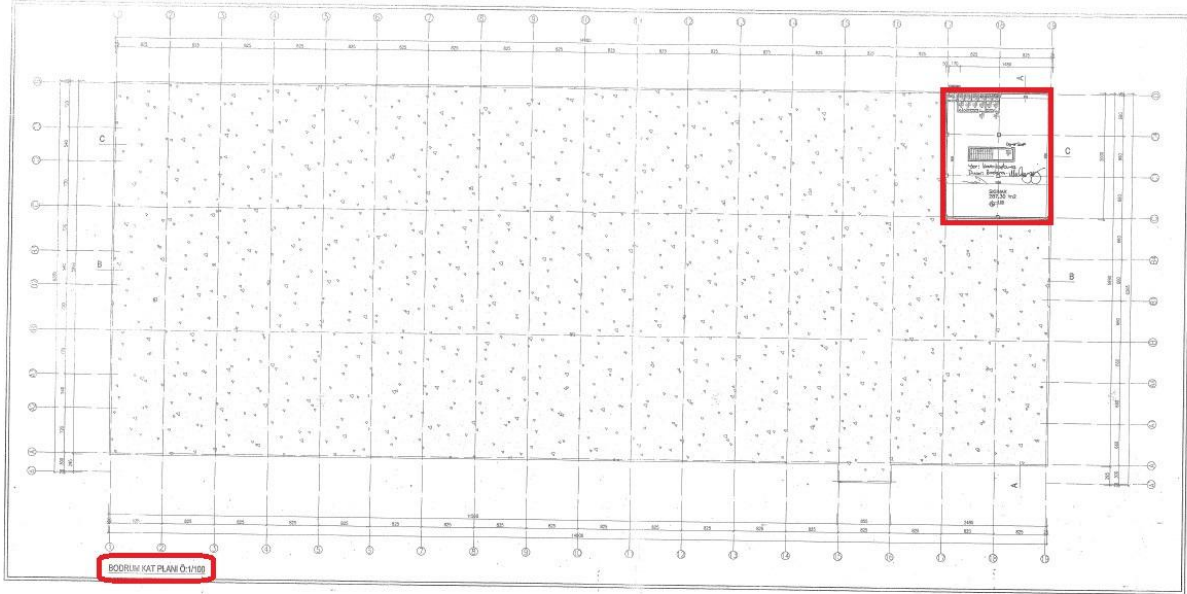
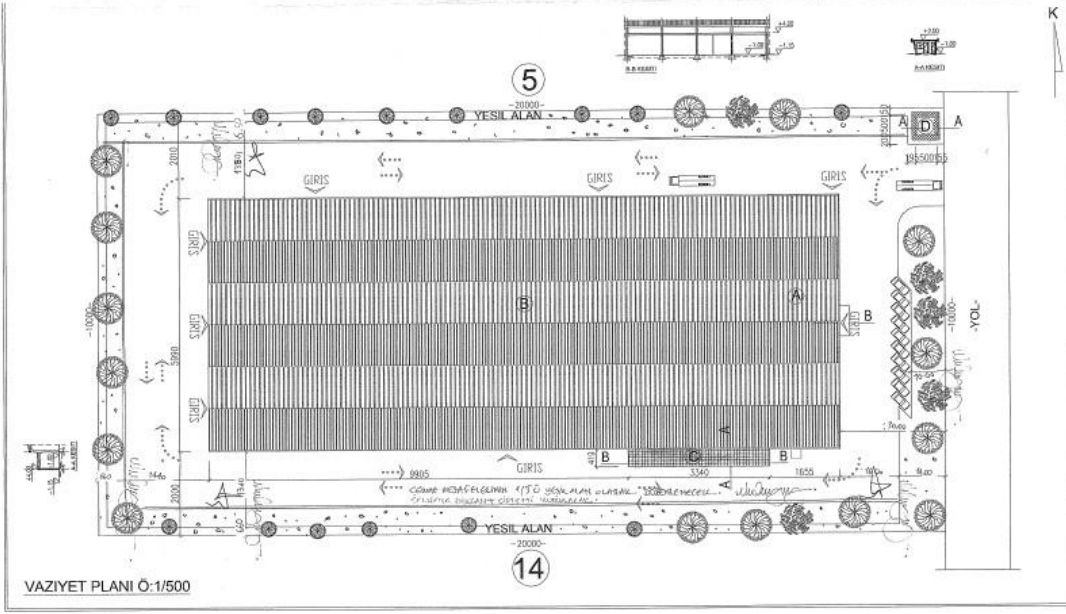
Merkezi Şubesi
1. Kat Katilim, Meh. Gazi Osman Paşa
Cad. No: 36 Şehzadeler / NİĞNİS
Tel: 0312 222 60 45 Faks: 0312 222 11 05

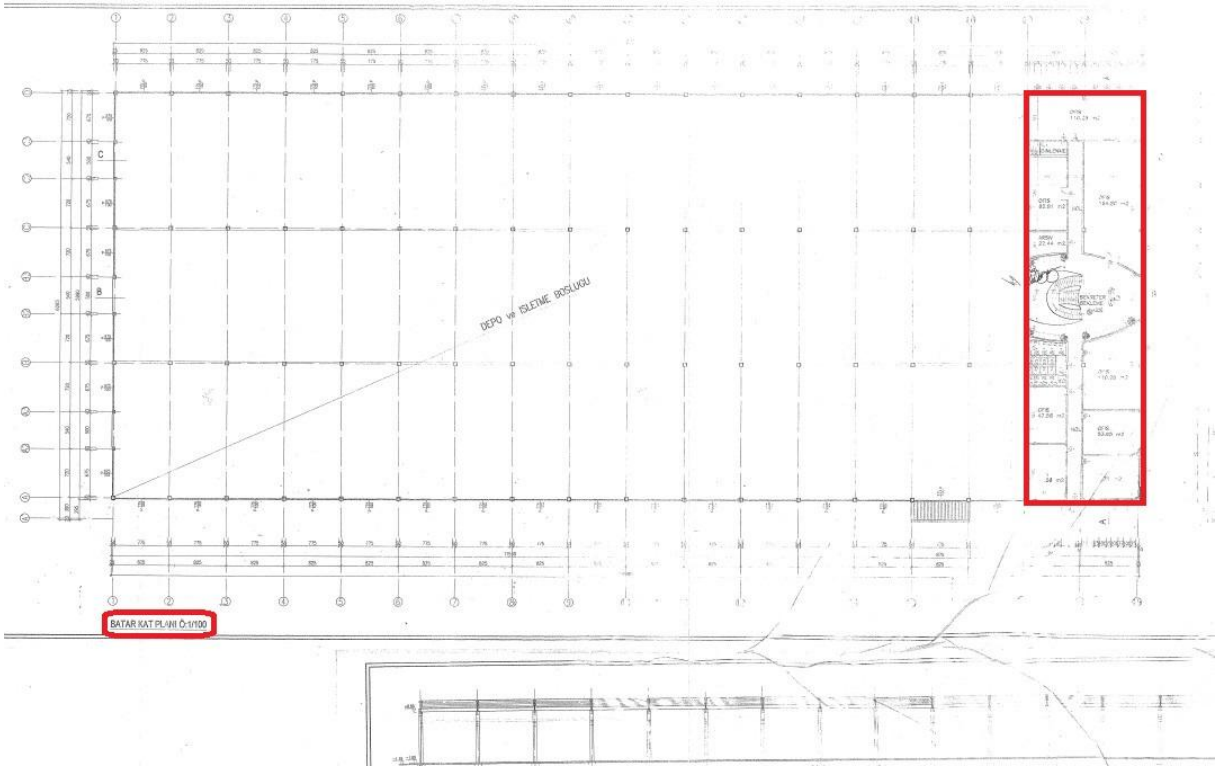
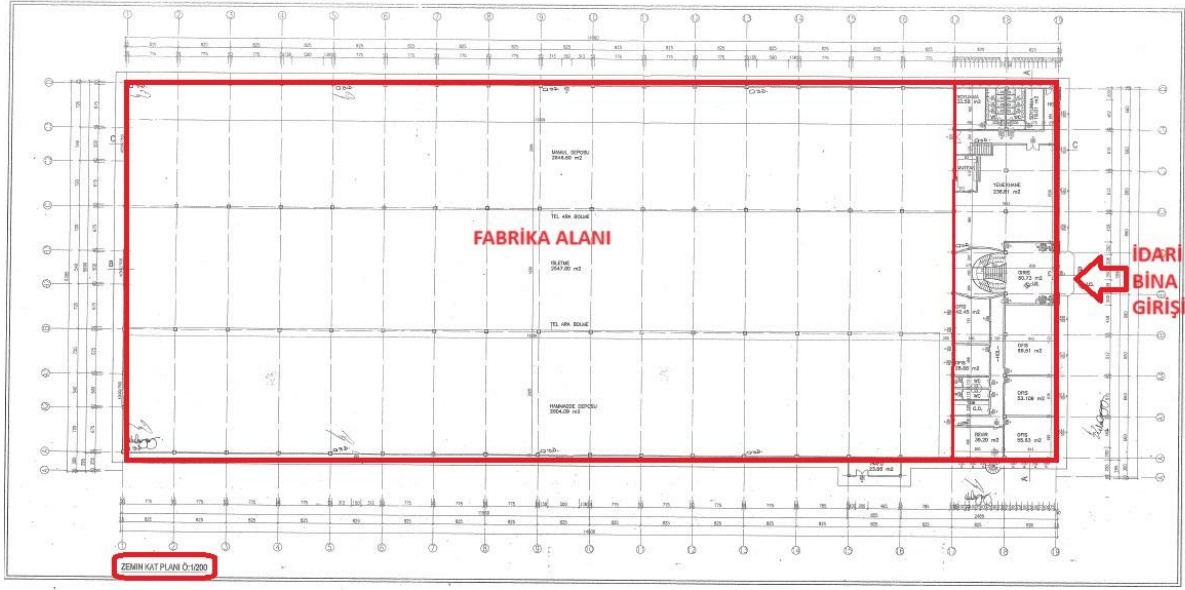
17 - 20



RESMİ KURUMLARDA TEMİN EDİLEN PROJE, RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN VE DİĞER
BELGE BİLGİ FOTOĞRAFLARI

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MANİSA	
	İlçe:	YUNUSEMRE	
	Mahalle/Köy:	KAYAPINAR	
	Mevki:		
	Ada:	3311	
	Parsel:	6	
	Yüz Ölçümü:	19.999,64 m2	
Niteliği:	FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	Tam	19.999,64
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	17624013	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Sözleşmesi Şerhi	Kiralama 132.000.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		31/03/2023 - 8692	Veriliş Tarihi 31/03/2023 Recep AK



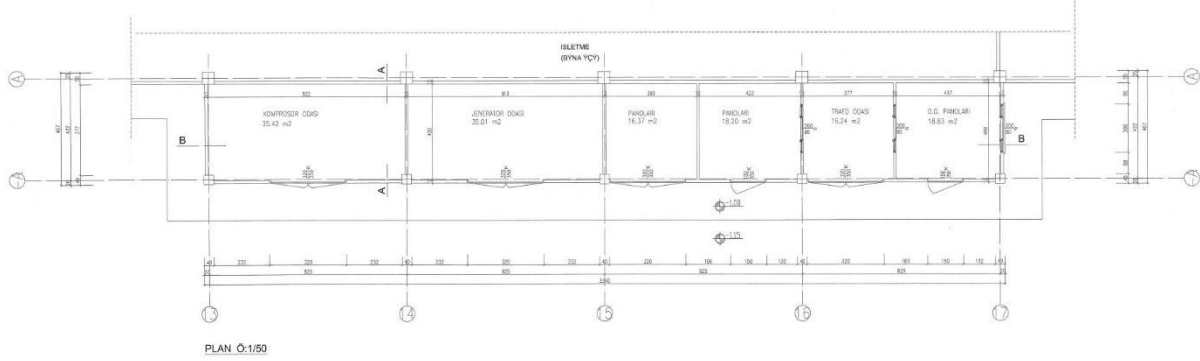


ABAS PROJE ABAS PROJE İNŞAAT ve PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ ve TİCARET A.Ş. 410100Y C.D. No:378/701 35020 AKHİSAR/DİAR Tel : 0332) 464 45 88 - 0 (232) 863 90 78-79-80		PROJE :					
M	İSİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DUR. TARİHİ
	MANİSA	MEKECEZ	KAYAPINAR	203-TEK	3311	6	
İSVEREN		ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ADRES	NOTER ONAY TAR.	
		TECMLAŞT LTD.İTİ.					
Bu proje aşağıda imzası bulunan mimar tarafından hazırlanmıştır. Tasarımın ve uygulama denetiminin sorumlusu proje müellifi mimardır. Projenin orijinalini imzalayan mimar müelliflik haklarının sahibidir..							
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE UYGULAMA SORUMLUSU			
Adi Soyadı				Adi Soyadı			
Unvanı				Unvanı			
Oda Sicil No				Oda Sicil No			
Yetki Belge No				Yetki Belge No			
SURVEYAN		ADI SOYADI	UNVANI	SICİL NO	ADRESİ	İMZASI	
MİMARLAR ODASI ONAYI				BİLGİLER			
Kullanım amacı	İnşaat türü	İnşaat top. alanı	Maliyet TL/m2	Yapı yaklaşık toplam mesafe	Yapı sınıfı	Mimarlık hiz. sınıfı	Zorunlu kır. kts.
TEKLİF BELÜT EYL. 6. A. K.	PREFABRİK 6. A. K.	145 m2			4/A	4/A	
BU PROJE MÜELLİFINİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ COĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ (ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)							

ON İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	B.A. İNCELEME
METRAJ	YERİNDE İNCELEME	RUHSAT
TEMEL USTU VİZESİ	YAPI RUHSAT SUBE SEFİ	İMAR MUDURU ONAY

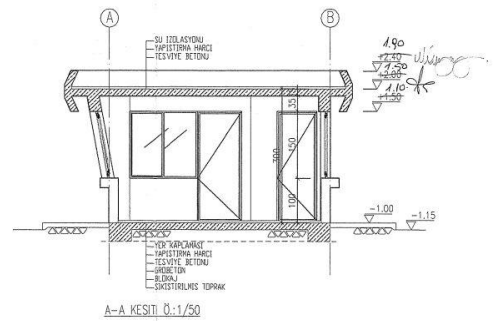
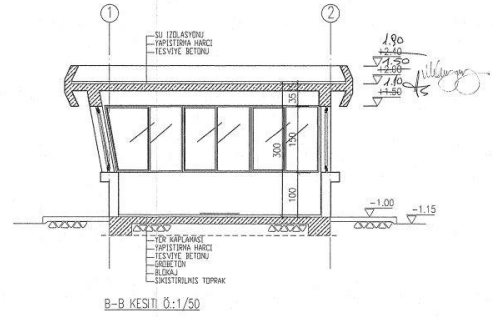
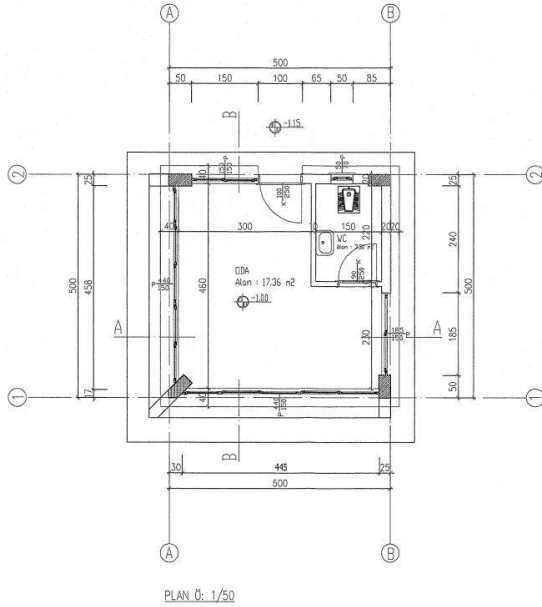
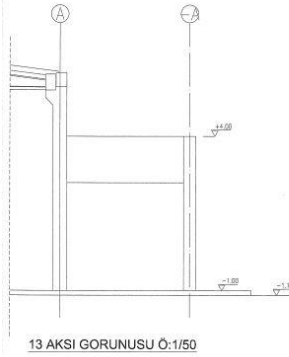
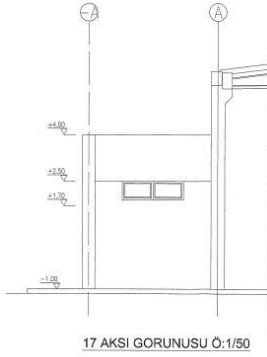
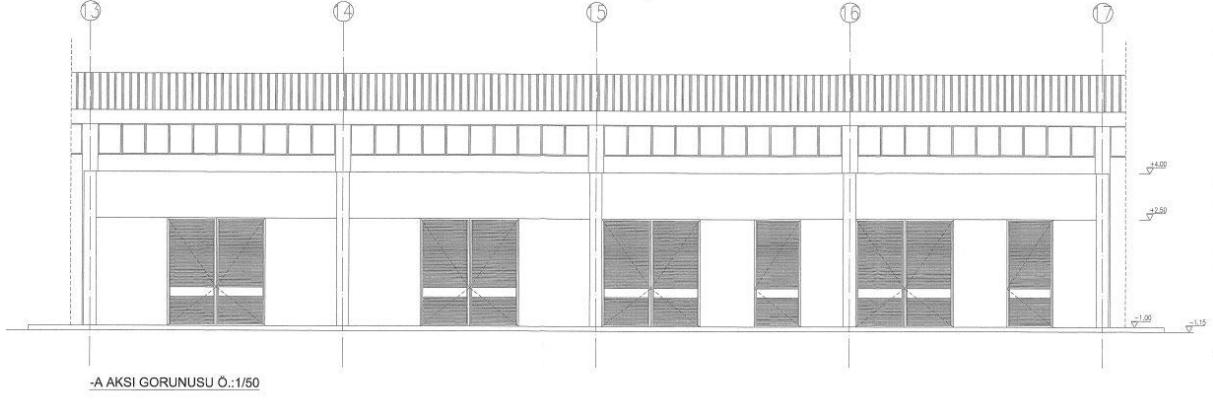
A PROJEYİ YAPANIN 1 VERGİ DAİRESİ KORDON V.D. 2 SİCİL NO 001 012 2105 3 SOYADI unvanı ABAS PROJE İNŞAAT VE PETROL- 4 ADI URUNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. 5 BABA ADI 6 DOĞUM TARİHİ 7 YERİ İLÇE 8 MESLEĞİ MİMAR 9 BAĞLI OLD. ODA MİMARLAR ODASI İZMİR ŞB. 10 ODA SİCİL NO 9900-35305 11 ODA SİCİL NO 9900-35305 12 ODA SİCİL NO 9900-35305 13 ODA SİCİL NO 9900-35305 14 ODA SİCİL NO 9900-35305 15 ODA SİCİL NO 9900-35305 16 ODA SİCİL NO 9900-35305 17 ODA SİCİL NO 9900-35305 18 ODA SİCİL NO 9900-35305 19 ODA SİCİL NO 9900-35305 20 ODA SİCİL NO 9900-35305 21 ODA SİCİL NO 9900-35305 22 ODA SİCİL NO 9900-35305 23 ODA SİCİL NO 9900-35305 24 ODA SİCİL NO 9900-35305 25 ODA SİCİL NO 9900-35305 26 ODA SİCİL NO 9900-35305 27 ODA SİCİL NO 9900-35305 28 ODA SİCİL NO 9900-35305	B PROJEYİ YAPTIRANIN 11 VERGİ DAİRESİ 12 SİCİL NO 13 SOYADI unvanı 14 ADI 15 BABA ADI 16 DOĞUM TARİHİ 17 YERİ İLÇE 18 MESLEĞİ 19 BAĞLI OLD. ODA 20 ODA SİCİL NO 21 ODA SİCİL NO 22 ODA SİCİL NO 23 ODA SİCİL NO 24 ODA SİCİL NO 25 ODA SİCİL NO 26 ODA SİCİL NO 27 ODA SİCİL NO 28 ODA SİCİL NO
---	--

25 KURUM NO 26 PROJE KAYIT NO 27 PROJE ONAY TAR. 28 İLGİLİ DÖNEM	yukarıda yer alan bilgiler uygun ve doğrudur.
---	--



DENGE

DEĞERLEME



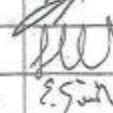
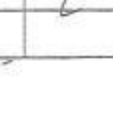
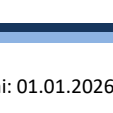
- DENGEL -

DEĞERLEME

YAPI RUHSATI

Ruhsat takip no:

0 0 0 0 2 5 0 3

1. Ruhsat veren kurum MANİSA TİCARET ve SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Ruhsatın varlığı amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 14.11.2003		4. Ruhsat no 67	
5. Pafta no 20-J-II b/c		6. Ada no 3311		7. Parsel no 6			
8. İmar planı onay tarihi 20.11.2003		9. Parselasyon planı onay tarihi 20.11.2003		10. İmar durumu tarihi ve no 26.8.2003 / 57			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) OSB Fabrika Alanı / 19.999,64		12. Tapu tesisi belgesi veren kurum Manisa Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no 9.8.2001 / 4808			
14. Zemin Etüd onay tarihi *		15. ÇED raporu onay tarihi *		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.11.2003			
17. Planlanan inşaat bitim tarihi 20.11.2003		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 14.11.2006					
YAPI ŞAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEKLİNİN			
19. Adı soyadı, Ünvanı ☒ Özel TEKNİKAPLAST LTD.ŞTİ. ☐ Kamu 20. Başlı olduğu vergi dairesi MESİR 21. Vergi dairesi sicil no 8360034008		24. Adı soyadı, Ünvanı 25. Hukukî durumu 26. Vergi dairesi sicil no 27. Başlı olduğu vergi dairesi 28. Vergi dairesi sicil no 29. Sigorta sicil no 30. Sicil no 31. Mühür no 32. Adres 33. İmza 34. Adı soyadı, Ünvanı 35. Oda sicil no 36. Büro sicil no 37. Oda belge no 38. Sigorta sicil no 39. Sicil no 40. Adres 41. İmza		42. Yapının inşaatının kullanma amacı 43. Gruba 44. Yüzölçümü (m²) 45. Benzer yapı sayısı 46. Toplam yapı sayısı 47. Yapının taban alanı (m²) 48. Toplam taban alanı (m²) 49. Yapıda başlımsız bölüm sayısı 50. Toplam başlımsız bölüm sayısı 51. Yapı inşaat alanı (m²) 52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 53. Yapının yol kotu altı kat sayısı (m) 54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı (m) 55. Yapının toplam kat sayısı 56. İlave kat sayısı 57. Yapının yüksekliği (m) 58. İlave kat yüksekliği (m) 59. Yapının sınıfı 60. Yapının grubu 61. 1 m² maliyet (Bin TL.) 62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 63. Yapının arazi değeri (Bin TL.) 64. Arazinin toplam değeri (Bin TL.)			
42. Yapının inşaatının kullanma amacı FABRİKA BEKÇİ KÜLÜBESİ TRAFİK SİĞİNAK		43. Gruba 44. Yüzölçümü (m²) 45. Benzer yapı sayısı 46. Toplam yapı sayısı 47. Yapının taban alanı (m²) 48. Toplam taban alanı (m²) 49. Yapıda başlımsız bölüm sayısı 50. Toplam başlımsız bölüm sayısı 51. Yapı inşaat alanı (m²) 52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 53. Yapının yol kotu altı kat sayısı (m) 54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı (m) 55. Yapının toplam kat sayısı 56. İlave kat sayısı 57. Yapının yüksekliği (m) 58. İlave kat yüksekliği (m) 59. Yapının sınıfı 60. Yapının grubu 61. 1 m² maliyet (Bin TL.) 62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 63. Yapının arazi değeri (Bin TL.) 64. Arazinin toplam değeri (Bin TL.)		42. Yapının inşaatının kullanma amacı FABRİKA BEKÇİ KÜLÜBESİ TRAFİK SİĞİNAK			
65. İSİTMA SİSTEMİ ☐ Uzakdan ısıtma / kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima 66. YAKIT ÇİNSİ ☐ Kat yakıtı ☐ Güneş ☐ FUEL-OİL ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		67. TESİSLER ☐ Yangın tesisi ☐ Haberleşme tesisi ☐ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ OSB Arıtma 68. SICAK SU ☐ Termisyon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Mısırmek ☐ Parotner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor 69. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Otak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu ☐ OSB Şebekesi Suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☐ Kalıtsız (Kalkın) ☐ Çelik ☐ Alüminyum ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yarıdeğişim ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEMELER ☐ Brüksel ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Alüminyum ☐ Kiremit ☐ Gazbeton 72. DÖŞEME ☐ Plak kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Aemolen ☐ Alüminyum	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi 14.11.2003 Statik 14.11.2003 Elektrik 14.11.2003 Mekanik Tesisat 14.11.2003 Harita 14.11.2003		74. Adı soyadı M.N.ENDER ÖZBİLEN EMRE EMRAH ALİ ŞAHANKAYA SEFER ÖRK EROL GÖRDAM		75. Oda sicil no 5895 45858 19858 24744 1889		76. Büro tesisi no 48-034 35 / 11246 3545 04200 3934 1811 5670	
77. Oda belge no 14.10.2003 322 2003 B.T. 2003 / 688 357 15.10.2003 030278/1001		78. Adres ABAŞ PR.İNŞ.ATATÜRK CAD. NO:378/181/A Alancak / İZMİR ABAŞ PREFABRİK EMİRALEH BELDESİ Menemen/İZMİR UTKU MAH.ÇİMENTEPE CAD. 63 / 4 MANİSA UTKU MAH.COŞKUN SOK. NO:27 / 1 MANİSA KONAK İŞHANI B/153 MANİSA		79. İmza     			



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No:

0 0 0 0 0 7 0 6

1. Belgayı veren kurum MANİSA TİCARET ve SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Belgenin veriliş amacı ☐ Kamı Kullanma İznı ☒ Yapı Kullanma İznı		4. Belgenin onay tarihi 13.02.2006		5. Belge no 51			
3. Belgaye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		6. Pafta no 20J-II b/c		7. Ada no 3311		8. Parsel no 6			
9. İmar planı onay tarihi 26.6.2003-67 / 1.11.2004-94		10. Parselasyon planı onay tarihi 26.6.2003-67 / 1.11.2004-94		11. İmar durumu tarihi ve no.su OSB Fabrika Alanı / 19.999,84		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) OSB Fabrika Alanı / 19.999,84			
13. ÇED raporu onay tarihi Çev.İ.Müd.14.8.2003/ 0001147		14. Zemin etüdü onay tarihi 11.7.2003 / JMO-45 03/326		15. Tapu tescil belgesi veren kurum Manisa Tapu Sicil Müd.		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 9.8.2001 / 4809			
17. Yapı ruhsat tarihi ve no 14.11.2003 -67/ 3.11.2004-103		18. Tadilat ruhsat tarihi -		19. Ruhsat yenileme tarihi -		20. Yeniden ruhsat tarihi -			
21. Ruhsat takip no 000025-03 / 000033-04									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN					
22. Adı soyadı, ünvanı TEKNİKAPLAST LTD.ŞTİ.		27. Adı soyadı, ünvanı TEKNİKAPLAST LTD.ŞTİ.		28. Hukuki durumu -		37. Adı soyadı, ünvanı -			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi MESİR		29. Kurum sicil no 8360037000		30. Bağlı olduğu vergi dal. -		31. Vergi dairesi sicil no -			
24. Vergi dairesi sicil no 8360037000		32. Sigorta sicil no -		33. Sözleşme tarihi ve no -		34. Mütahhithlik isme no -			
25. Adres MOŞB III.KISIM 10.Şişli Tepeler Mevki No:6-7 MurzdiyeMANİSA MANİSA		35. İmza -		43. Adres -		44. İmza -			
45. Yapının Üst katlarının kullanma amacı FABRİKA		46. Üst kat sayısı 9866		47. Yüzölçümü (m²) 345		48. Benzer yapı sayısı 1			
49. Toplam yapı sayısı 10376		50. Yapının taban alanı (m²) 8880+25+105+35+345		51. Toplam taban alanı (m²) 9045+345(Sığ.)		52. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 10376			
53. Toplam bağimsız bölüm sayısı 10376		54. Yapı inşaat alanı (m²) 10376		55. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 10376		56. Yapının toplam kat sayısı 4			
57. Yapının ydi kotu altı kat sayısı F:1 L.B:2		58. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 339.000.000		59. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 3.517.464.000.000		60. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 20.670.000			
61. Arsa dahil yapım maliyeti (Bin TL.) 3.630.658.558.600									
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferli ☐ Doğal gaz sobası ☐ Sebâ ☐ Klima		70. TESİSATLAR ☐ Yangın teslatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme teslatı ☐ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ OSB Arıtma		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuysu suyu ☐ Sektir suyu ☐ OSB Şebeke suyu		73. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme(B.Kulübesi) ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik (Trafik+Köm.Öd.)		74. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpış ☐ Gazbeton ☐ Beton Blok ☐ Haff panel ☐ Pft.cephe paneli	
69. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fıuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		71. SİÇAK SU ☐ Termisifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fıuel-ol ☐ Güneş kollektör ☐ Elektrik ☐ Katı yakıt ☐ Termal		75. DÖŞEME ☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap					
Yapının kâmen kullanılması mümkün olan kâmlarla Kamı Kullanma İznı düzenlenebilmesi için bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznı düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerden faydalanamaz. Toprafı gömük bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikamegah olamaz. Bağimsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. Hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim i yapmak kaydı ile aşağıda yazılıadet daire,adet dükkan veyaadet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Tarih ve numarası 77. Ürünün adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odali		2 odali			
78. Daire sayısı -		3 odali		4 odali		5 odali			
79. Parki olan daire sayısı -		6 odali		7 odali		8 odali			
80. Bir dairenin yüzölçümü -		9 odali		10 odali		11 odali			

MOŞB -FRM-507

Revizyon No: 00



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000143119601

YAPI KAYIT BELGESİ

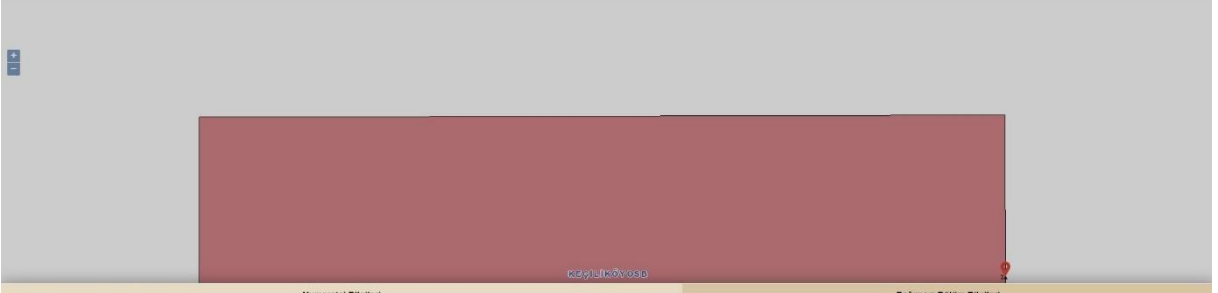
Belge No : BTB9ZPYZ
Başvuru Numarası : 1431196
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MANİSA, İlçe:YUNUSEMRE,
Mahalle:KEÇİLİKÖYÖSB, Caddesi:Sokak:AHMET
TÜTÜNCÜOĞLU CADDE, Dış Kapı No:3,
Ada:3311, Parsel:6
Arsa Alanı : 12447,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 2071,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 7

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



NÜFUS VE VATANDAŞLIK BÜROSU														
MANISA / YUNUSEMRE / KEÇİLİKÖYSB MAHALLESİ / AHMET TUTUNCUOĞLU (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Fabrika - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen														
														
Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
291406832	3311	6	-	45030	Bina Ana Giriş	-	-	3	3074502521	-	Fabrika	Özel	Bilinmeyen	-
														Çizim

✚ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3074502521





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 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

