

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

2024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**KARSAN
OTOMOTİV
SAN. VE TİC.
A. Ş.**

**AKÇALAR MAHALLESİ
111 ADA 1 - 2 -13
PARSELLER
NİLÜFER / BURSA**

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	: Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m ² yüzölçümlü, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m ² yüzölçümlü ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m ² yüzölçümlü 3 adet gayrimenkullerin pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	: 18.09.2024
RAPOR TARİH VE NO.	: 30.09.2024 tarih ve 63-2024-7525 takip numaralı
RAPORUN KAPSAMI	: Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62,3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
İMAR DURUMU	: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) İmar biriminde yapılan incelemede taşınmaz parselleri; 13.02.2020 tarih ve 453 onay sayılı 1/1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında "Sanayi" lejantlıdır. Emsal: 0,70, Hmaks : Üretim türüne göre serbest lejantlıdır.
DEĞERİ	: Mülkiyeti; Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m ² yüzölçümlü, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m ² ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m ² yüzölçümlü 3 adet gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden toplam KDV hariç 3.200.000.000.-TL (Üçmilyarikiyüzmilyon-Türk Lirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Mehmet Ali Özer (SPK Lisans Numarası 403901)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Nalan BENİCE (SPK Lisans Numarası 405416)



UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.



- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	8
1.2- Rapor Türü.....	8
1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	8
1.4- Değerleme Tarihi.....	8
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6- Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	9

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi.....	10
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	11
2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	12
2.4- İşin Kapsamı.....	12

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı.....	13
3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	15
3.3- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.4- Gayrimenkulün İmar Durumu.....	17
3.5- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler, Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar).....	19
3.6- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler.....	26
3.7- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	26
3.8- Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26



3.9- Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	27
3.10- 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
3.11- Varsa Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi.....	28

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	29
4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	32
4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	36
4.4- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri.....	36
4.5- Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	44
4.6- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	45
4.7- Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	45
4.8- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler.....	45

BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1- Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	46
5.1.1- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	46
5.1.2- Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	47
5.1.3- Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler ve Nedenleri.....	50
5.1.4- Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	53
5.2- Maliyet Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	53
5.2.1- Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar.....	54
5.3- Gelir Yaklaşımı.....	56
5.3.1- Gelir Yaklaşımı açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	56
5.4- Diğer Tespit Ve Analizler.....	57



5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri.....	57
5.4.2- Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	58
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	58
5.4.4- Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	58
5.4.5- En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....	58
5.4.6- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	58

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1- Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	59
6.2- Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	60
6.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
6.4- Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	60
6.5- Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	61
6.6- Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	61
6.7- Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığına Dair Bilgi.....	62
6.8- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	62
6.9- KDV Oranları Hakkında.....	62

BÖLÜM 7 SONUÇ

7.1- Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	63
7.2- Nihai Değer Takdiri.....	63
7.3- Pazar Değeri.....	64
RAPOR EKLER.....	67



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için 30.09.2024 tarihinde, 63-2024-7525 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü “A,B,C,D ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vasıflı ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi ve Arsa” vasıflı ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı üç adet gayrimenkulün pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, taşınmazların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Nalan BENİCE (SPK Lisans No: 405416) kontrolünde, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Ali ÖZER (SPK Lisans No: 403901) tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için şirketimizin değerlendirme uzmanı 10.09.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış 18.09.2024 tarihinde saha çalışması ve 30.09.2024 tarihinde rapor yazım çalışması tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi talebiyle iki şirket arasında imzalanmış olan 10.09.2024 tarih 2024/33 sözleşme numarası ile dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1.6. Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili firmamız tarafından 18.10.2022 tarihinde, 775473 rapor numarası ile 1.230.000.000.-TL bedelli, 111 ada 1, 2 ve 13 parseller ile ilgili 12.10.2023 tarihinde 63-2023-8869 rapor numarası ile 2.030.000.000.-TL bedelli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında 2 adet Gayrimenkul Değerleme Raporu düzenlenmiştir.



BÖLÜM 2

ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nun iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04/11/2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 ATAŞEHİR / İSTANBUL adresine daha sonra "İnkilap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi Akyaka Park No:7/A İç Kapı No:33 Ümraniye/İstanbul" bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13/05/2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak değiştirilmiş ve 05/12/2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 94'ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur. Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

01/06/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün açılmasına karar verilmiş ve 06/09/2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16/09/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06/12/2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13/04/2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24/05/2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Şube Müdürlüklerimizin sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Antalya, Gaziantep, Samsun, Erzurum ve Bursa olmak üzere toplam 9 Şube Müdürlüğüne ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç



değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar. Şirket web adresi: <http://www.vakifgd.com.tr>

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Türk otomotiv sanayinde 50 yılı geride bırakan Karsan, dünyanın önde gelen otomotiv devleri için üretimden, toplu taşımacılık alanında kendi markalı özgün ürünlerini geliştirmeye uzanan yolculukta, yaygın hizmet ağı ile pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetlerini sürdürüyor. Türkiye'nin dört bir yanına yayılan Karsan, yükselen bir marka haline geldi. Kurduğu iş ortaklıkları ve öncü yenilikleriyle, Karsan bugün dünyanın 20 farklı ülkesinde hizmet veriyor.

1981 yılından bu yana %100 yerel sermaye ile ticari araç üretimi gerçekleştiren Karsan'ın Bursa Hasanağa'daki fabrikası tek vardiyada yılda 18 bin 200 araç üretebilecek yapıya sahip. Otomobilden kamyonu, minivandan otobüse kadar her türlü aracı üretebilecek esneklikte tasarlanan Hasanağa Fabrikası, Bursa şehir merkezine 30 km uzaklıkta olup, 90 bin metrekaresi kapalı toplam 206 bin metrekaresel bir alan üzerinde yer alıyor. İşletmelerin ve toplumların mutluluğunu odağına alarak geliştirdiği yenilikçi tasarımlarla, her ülke, hatta her şehir için çağın gereksinimlerine uygun %100 elektrikli araçlar üretiyor. İnovatif marka DNA'sı ve sürdürülebilir çözüm üretme misyonu ile Karsan, geleceğin ihtiyacı olan elektrikli araç teknolojisindeki yenilikleri yakından takip ederek çalışmalarına hızla devam ediyor ve her geçen gün ürün gamını zenginleştiriyor.

Karsan bugün Hyundai Motor Company (HMC) için yeni H350 hafif ticari araçlarını, BredaMenarinibus için 12-18m otobüsleri ve kendi markası altında Karsan JEST'in üretimini gerçekleştiriyor. Karsan ayrıca şehirlerin toplu taşımacılık sistemlerindeki değişen ihtiyaçlara çözüm olarak Karsan markalı 8m erişilebilir ATAK ve STAR otobüslerini üretiyor. Karsan araç üretiminin yanı sıra, Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan fabrikasında endüstriyel hizmetler de sağlıyor. Gelecek nesillere daha iyi bir dünya bırakmak için geliştirmekte olduğu inovatif ürün çözümleri ile Karsan'ın hikâyesi bugün dünyanın dört bir yanında şehirleri geleceğe, toplumları daha yeşil bir dünyaya, işletmeleri kârlılığa, iş ortaklarını ise başarıya taşıyarak devam ediyor. Şirket web adresi: <https://www.karsan.com/tr/kurumsal/karsan-hakkinda/karsana-genel-bakis>



2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü ““A,B,C,D ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vasıflı ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa” Akçalar Mahallesi 111 ada 13 parselde 6.600,99 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı 3 adet gayrimenkulün pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

Bu raporda kullanılan değer; taşınmazların “UDES’in 1 nolu Standart’ında tanımlanan “ Pazar değeri ”dir. “UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller tapunun Akçalar Mahallesi, 111 ada 1, 111 ada 2 ve 111 ada 13 parsellerinde yer almaktadır. İnceleme tarihinde 111 ada 1 ve 2 parseller faal durumda araç üretim tesisi olarak hizmet vermekte olup, 111 ada 13 parsel boş arsa vasfındadır. Üç parsel toplam 194.761.87m² yüzölçüme sahiptir. Parseller topoğrafik olarak kısmen düz, kısmen eğimli vaziyettedir.

Gayrimenkullerin Açık Adresi:

111 ada 1 parsel: Hasanağa Osb Mahallesi, Hosab Sanayi Caddesi, No: 53,

111 ada 2 parsel: Hasanağa Osb Mahallesi, Abdallar Caddesi, No: 6

111 ada 13 parsel: Hasanağa Osb Mahallesi, 9 Cadde, Nilüfer / BURSA

Bursa ilinin batısında, Bursa - İzmir Karayolunun 6 km güneyinde konumlu olan Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi(HOSAB) içerisinde yer almaktadır. OSB bölgedeki doluluk oranı yüksek seviyededir. 172 adet parsel sayısı bulunmakta olup, bunun 157 adedi sanayi parselidir. Bu sanayi parsellerinden 132'si dolu/faal haldedir.





Koordinat (40,1736 – 28,7759)

Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Bursa Kent Merkezine ~23 km. mesafede kentin batı yönünde, İzmir Yolunun 6 km. güneyinde yer almaktadır. Batısında Akçalar Mahallesi ve Uluabat Gölü, doğusunda Kayapa Mahallesi, güneyinde Unçukuru, Maksempınar ve Güngören Köyleri bulunmaktadır. Kuzeyinde ise Bursa-İzmir Yolu, Görükle Sosyal Konutları ve İrfaniye Mahallesi yer almaktadır.

Taşınmazlar bölgesinde yer alan Hosab Bölge Müdürlüğüne 3,2 km, Kayapa Organize Sanayi Bölgesine 6,4 km, Bursa Organize Sanayi Bölgesine 27 km, Bursa Çevre Yolu Bağlantı Kavşağına 15 km uzaklıktadır.

2023 yılı başı itibariyle, HOSAB'ın alan olarak büyüklüğü 213,94 hektardır. 2008 yılında 40 dolayında olan bölgede faaliyet gösteren firma sayısı 2022 yılı Ocak ayı itibariyle 153'e yükselmiştir. Bölge firmalarında 2023 yılı başı itibariyle 13.187 kişi istihdam edilmektedir ve bölgeden ihracat 2 milyar dolar seviyesine yaklaşmıştır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Bursa		
İlçesi	Nilüfer		
Mahallesi	Akçalar		
Pafta	H21c06a3c		
Sahibi	Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi		
Ada	111	111	111
Parsel	1	2	13
Niteliği	A,B,C,D Ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası	2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa	Arsa
Yüz ölçümü (m ²)	159.902,25	28.258,63	6.600,99
Tapu Tarihi	09.12.2003	22.12.2003	20.07.2023
Hisse	1/1	1/1	1/1
Yevmiye	11802	12851	44019
Cilt	51	51	65
Sayfa	5070	5071	6457
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz
Kimlik No	15277940	15277941	123593827



3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

13.09.2024 tarihinde saat 11:39 itibariyle TKGM Web tapu sisteminden alınan Tapu Kayıt Örneği belgesine göre değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazlara ait Tapu Kayıt Örneği Belgesi rapor eklerindedir.

111 ada 1 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

Beyan: 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

Beyan: Hasanağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünün (Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886) sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (27.04.2016 tarih ve 16781 yevmiye)

Beyan: 19. Kaleminden İbaret 14.229.126.YTL. Bedelli Teferruat Şerhi (08.09.2005 tarih ve 16017 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

İpotek: International Finance Corporation (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)

111 ada 2 parsel:

Beyanlar Hanesinde

Beyan: 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına Tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

Beyan: Hasanağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünün (Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886) sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (27.04.2016 tarih ve 16781 yevmiye)

Rehinler Hanesinde

İpotek: International Finance Corporation (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)



111 ada 13 parsel:

Şerhler Hanesinde;

Şerh: Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. 20.07.2023 tarih ve 44019 yevmiye

Şerh: Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 20.07.2023 tarih ve 44019 yevmiye

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinden (HOSAB) uygunluk şartı aranacaktır.

111 ada 13 parsel üzerinde “Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez” şerhi bulunmakta olup, parselin borcu olmadığı bilgisi edinilmiş olup, tesis üretime geçmediği için satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulere ilişkin takyidat (ipotek ve 3402 Sayılı Kanun’un 22. Maddesi) kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

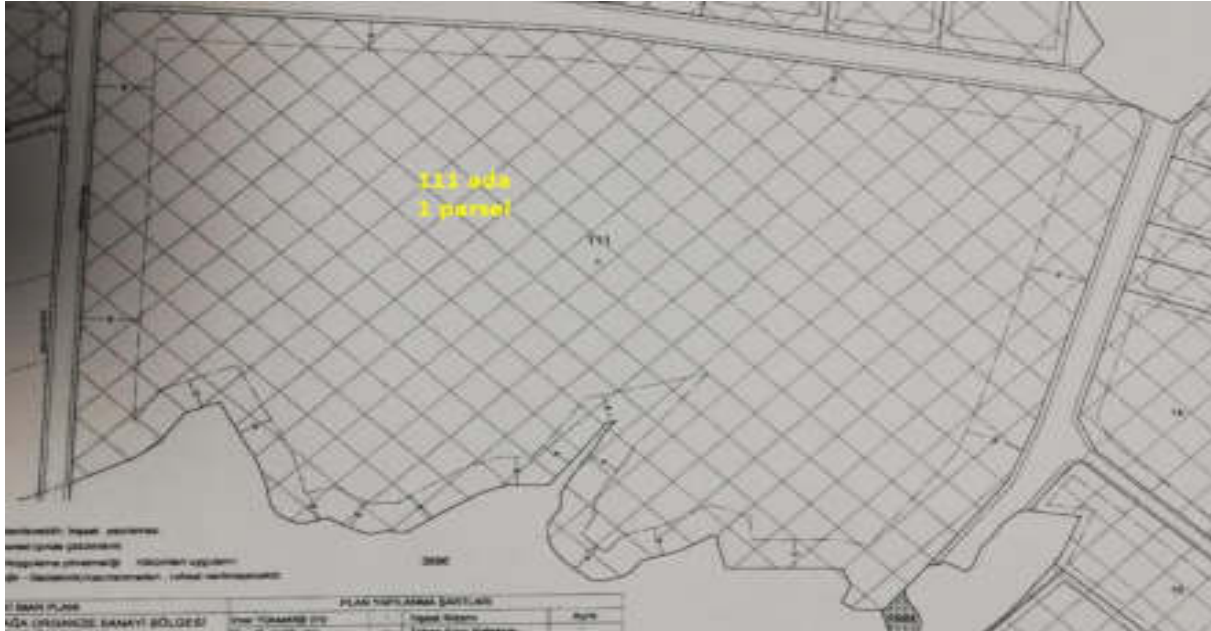
18.09.2024 tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) İmar biriminde yapılan incelemede taşınmaz parselleri; 13.02.2020 tarih ve 453 onay sayılı 1/1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında “Sanayi” lejantlıdır. 111 ada 1 ve 2 ve nolu parseller Emsal: 0,70, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12 m, Arka bahçe 20 m çekme mesafesi, 111 ada 13 parsel Emsal: 0,70, Ön bahçe 8 m, Yan bahçe: 8 m, yapılaşma şartlarına tabidir.

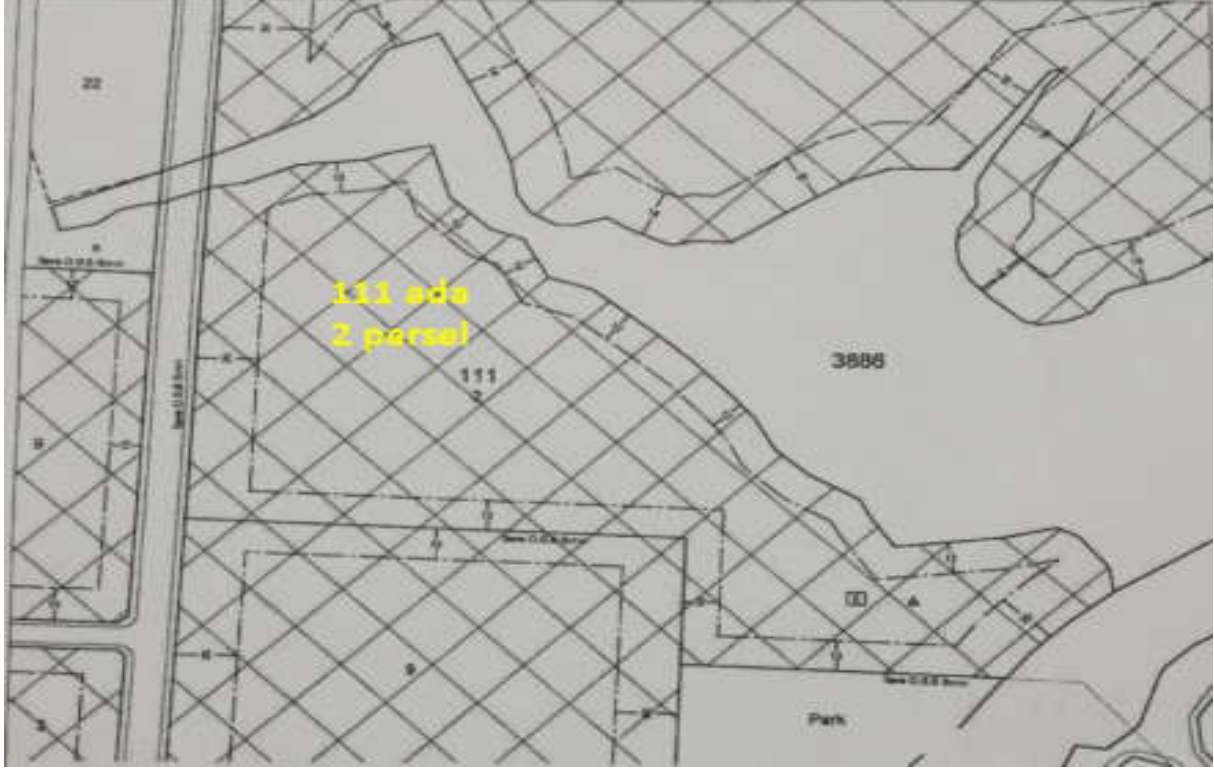
Plan Notları:



- ❖ İmar durumu ile proje düzenlenebilir, İnşaat yapılamaz.
- ❖ Sanayi bölgesi otopark parsel içinde çözümlenir.
- ❖ Organize Sanayi Bölgesi uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- ❖ Zemin etütü raporu (Jeolojik – Geoteknik) hazırlanmadan ruhsat verilmeyecektir.
- ❖ 13.03.2020 tarihinde onaylanan Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi ilave ve revizyon İmar Planı onay tarihi öncesi yapı ruhsatı alan ve yapı ruhsat süresi geçerliliği devam eden yapılar için, yapı ruhsatının alınmış olduğu döneme ait plan hükümleri uygulanır.
- ❖ TEİAŞ görüşü olmadan ruhsat düzenlemez.

Açıklama	111 ada 1 parsel	111 ada 2 parsel	111 ada 13 parsel
Lejant	Sanayi	Sanayi	Sanayi
Nizamı	Ayrık	Ayrık	Ayrık
Taks	-	-	-
Kaks (Emsal)	0,70	0,70	0,70
Hmax:	Üretim türüne göre(Serbest)	Üretim türüne göre(Serbest)	Üretim türüne göre(Serbest)
Ön bahçe	33 m	20 m	8 m
Komşu parseller	18 m	12 m	8 m
Arka Bahçe mesafesi	30 m	20 m	-





İmar Paftaları



3.5. Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler, Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar)

Tapu Senedi:(111 ada1 parsel) Konu taşınmaz tapu senedinde ana taşınmaz vasfında olup, “A,B,C,D Ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” olarak cins tashihi yapılmıştır.

Tapu Senedi: (111 ada 2 parsel) Konu taşınmaz tapu senedinde ana taşınmaz vasfında olup, “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa” olarak cins tashihi yapılmıştır.

Tapu Senedi: (111 ada 13 parsel) Konu taşınmaz tapu senedinde ana taşınmaz vasfında olup, “Arsa” olarak cins tashihi yapılmıştır.

Tapu Kayıt Bilgileri Belgesi: 13.09.2024 Tarih ve 11:39 tarihi itibariyle TKGM takbis portal sisteminden temin edilmiştir.

İmar Durumu: 18.09.2024 Tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Müdürlüğü İmar biriminden temin edilmiştir.

Yapı Ruhsatları: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Müdürlüğü İmar biriminden temin edilmiştir.

Not: Taşınmazın eski ada/parsel bilgisi 221 ada 8 parsel olup, bölgede 2003 yılında yapılan imar uygulaması sonucunda 111 ada 1 parsele dönüşmüştür. Bu tarihe kadar düzenlenen resmi evrakları 221 ada 8 parsel üzerinde düzenlenmiştir.

221 ada 8 parsel(111/1):

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 22.10.1998 tarih ve 08/02 sayılı A blok 12.150m², B blok 12.150m², C blok 13.500m², D blok 3.600m² alanlı toplamda 41.400m² alanlı yeni yapı ruhsatı,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 13.10.1999 tarih ve 09/14 sayılı E Blok için 6.075 m² alanlı ilave yapı ruhsatı,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 13.10.1999 tarih ve 09/15 sayılı Arıtma Binası için 1.034 m² alanlı ilave yapı ruhsatı,



* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 13.10.1999 tarih ve 09/16 sayılı Fabrika Müştemilatları için 3.683 m² alanlı ilave yapı ruhsatı,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 07.02.2000 tarih ve 09/19 sayılı İdari Bina (H blok) 3981m² alanlı, İdari Bina (G blok) 3.409m² ve Galeri 177m² alanlı, toplam 7.566m² alanlı ilave yapı ruhsatı,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 07.02.2000 tarih ve 09/20 sayılı Preshane (E Blok) için 8.827m² alanlı ilave yapı – tadilat yapı ruhsatı,

YAPI RUHSATLARI (221 ada 8 parsel)								
Belge Tarihi	Belge No	Yapı İsmi	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Yüksekliği(m)	Alanı (m ²)
22.10.1998	08/02	Fabrika –A,B,C,D BLOK (A:12150m ² ,B:12.150m ² ,C:13.500,D:3.600m ²)	3/A	-	1	1	7,60	41.400
*13.10.1999	09/14	Fabrika (E blok)	3/A	-	1	1	16,50	6.075
13.10.1999	09/15	Aritma Tesisi	3/A	1	1	2	6,50	1.034
13.10.1999	09/16	Fabrika Müştemilatları	3/A	-	1	1	11,55	3.683
17.02.2000	09/19	İdari Bina (H)3981m ² , İdari Bina (G) 3408m ² , Galeri 177m ²	4/A	1	2	3	8,25	7.566
07.02.2000	09/20	Preshane (Eblok) Tadilat	4/A	1	1	2	16,50	8.827

* Bu ruhsattan sonra 07.02.2000 tarih ve 09/20 sayılı Preshane (Eblok) Tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

111 ada 1 parsel:

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 02.04.2008 tarih ve 17/23 sayılı Depo-1 için 1764,50m² ilave yapı ruhsatı

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 02.04.2008 tarih ve 17/23 sayılı Depo-2 için 934,20m² ilave yapı ruhsatı

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 02.04.2008 tarih ve 17/23 sayılı Depo-3 için 1730,26m² ilave yapı ruhsatı

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 17.09.2012 tarih ve 692/06 sayılı E1 blok için 3.099,50m² ilave yapı ruhsatı,



* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 17.09.2012 tarih ve 692/06 sayılı E2 blok için 2.535,50m² ilave yapı ruhsatı,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.09.2015 tarih ve 850/10 sayılı E3 blok için 1.264 m² ilave yapı ruhsatı,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.09.2015 tarih ve 850/10 sayılı Trafo için 43.8m² ilave yapı ruhsatı,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.09.2015 tarih ve 850/10 sayılı C1 blok için 4.710m² ilave yapı ruhsatı,

YAPI RUHSATLARI (111 ada 1 parsel)								
Belge Tarihi	Belge No	Yapı İsmi	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Yüksekliği (m)	Alanı (m²)
02.04.2008	17/23	Depo – 1	2/B	-	1	1	7,60	1.764,50
02.04.2008	17/23	Depo – 2	2/B	-	1	1	7,60	934,20
02.04.2008	17/23	Depo – 3	2/B	-	1	1	7,60	1.730,26
17.09.2012	692/06	Fabrika E-1 Blok	3/A	-	1	1	17.1	3.099,50
17.09.2012	692/06	Fabrika E-2 Blok	3/A	-	1	2	17.1	2.535,50
28.05.2015	850/10	Fabrika E-3 Blok	3/A	-	1	1	17.1	1.264
*28.05.2015	850/10	Trafo	3/A					43,8
28.09.2015	850/10	Fabrika C-1 Blok	3/A	-	1	1	17,1	4.710

* Bu yapı ruhsat alınmış fakat inşa edilmemiştir.

111 ada 2 parsel:

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı İstinat Duvarı için 572m² ilave yapı ruhsatı

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı Depo için 4.050m² ilave yeni yapı ruhsatı

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 28.02.2012 tarih ve 659/14 sayılı İlave Depo için 3.626,5m² ilave yapı ruhsatı,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı İstinat Duvarı için 4.292m² alan için ilave yapı ruhsatı



* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı Güvenlik Binası için 55 m² alan için ilave yapı ruhsatı

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı Araç Stok Alanı için 8.388 m² alan için ilave yapı ruhsatı

YAPI RUHSATLARI (111 ada 2 parsel)								
Belge Tarihi	Belge No	Yapı İsmi	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Yüksekliği (m)	Alanı (m²)
21.04.2008	17/29	İstinat Duvarı	2/A	-	1	1	9,65	572
21.04.2008	17/29	Depo	3/A	1	1	2	12,10	4.050
28.02.2012	659/14	Fabrika Binası	3/A	-	1	1	7	3.626,50
27.04.2016	896/04	İstinat Duvarı	2/A	-	-	-	-	4.292
27.04.2016	896/04	Güvenlik Binası	1/A	-	1	1	2,7	55
27.04.2016	896/04	Araç Stok Alanı	2/B	-	-	-	-	8.388

Yapı Kullanma İzin Belgeleri: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Müdürlüğü İmar biriminden temin edilmiştir.

221 ada 8 parsel:

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 01.06.1999 tarih ve 04/08 sayılı A blok 12.150 m², B blok 12.150 m², C blok 13.500 m² olmak üzere toplamda 37.800 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 31.03.2000 tarih ve 04/09 sayılı D blok için 3.600 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 31.03.2000 tarih ve 04/10 sayılı E Blok için 6.075 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 31.03.2000 tarih ve 04/11 sayılı Arıtma Binası için 1.034 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 31.03.2000 tarih ve 04/11 sayılı Fabrika Müştemilatları için 3.683m² alanlı yapı kullanma izin belgesi

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 13.03.2001 tarih ve 04/13 sayılı İdari Bina (H blok) 3.981m² alanlı, İdari Bina (G blok) 3408m² ve Galeri 177m² alanlı, toplam 7.566m² alanlı yapı kullanma izin belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (221 ada 8 parsel)								
Belge Tarihi	Belge No	Yapı İsmi	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Yüksekliği(m)	Alanı (m²)
01.06.1999	04/08	Fabrika –A,B,C,D BLOK (A:12150m ² ,B:12.150m ² ,C:13.500,)	3/A	-	1	1	7,60	37.800
31.03.2000	04/09	Fabrika –(D Blok)	3/A	-	1	1	13,10	3.600
31.03.2000	04/10	Fabrika (E blok)	3/A	-	1	1	16,50	6.075
31.03.2000	04/11	Arıtma Tesisi	3/A	1	1	2	6,50	1.034
31.03.2000	04/12	Fabrika Müştemilatları	3/A	-	1	1	11,55	3.683
13.03.2001	04/13	İdari Bina (H)3981m ² , İdari Bina (G) 3408 m ² , Galeri 177m ²	4/A	1	2	3	8,25	7.566

111 ada 1 parsel:

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 15.08.2016 tarih ve 367/14 sayılı C1 blok için 4.710m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.09.2015 tarih ve 850/10 sayılı Trafo için 43.8m² ilave yapı ruhsatı,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 15.08.2016 tarih ve 367/14 sayılı E3 blok için 1.264 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 08.05.2013 tarih ve 256/12 sayılı E2 blok için 2.535,50m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 08.05.2013 tarih ve 256/12 sayılı E1 blok için 3.099,50m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 04.08.2008 tarih ve 07/19 sayılı Depo-1 için 1.764,50m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 04.08.2008 tarih ve 07/19 sayılı Depo-3 için 1.730,26m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 04.08.2008 tarih ve 07/19 sayılı Depo-2 için 934,20m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,



* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 17.02.2000 tarih ve 09/19 sayılı ruhsatına bağlı olarak verilen 04.08.2008 tarih ve 07/20 sayılı G blok için verilen 3.408m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 17.02.2000 tarih ve 09/19 sayılı ruhsatına bağlı olarak verilen 04.08.2008 tarih ve 07/20 sayılı H blok için verilen (3.981 M² +177) 4.158m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (111 ada 1 parsel)								
Belge Tarihi	Belge No	Yapı İsmi	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Yüksekliği (m)	Alanı (m²)
04.08.2008	07/19	Depo – 1	2/B	-	1	1	7,60	1.764,50
04.08.2008	07/19	Depo – 2	2/B	-	1	1	7,60	934,20
04.08.2008	07/19	Depo – 3	2/B	-	1	1	7,60	1.730,26
*04.08.2008	07/20	G Blok (İdari Bina)	4/A	1	2	3	11.75	3.408
*04.08.2008	07/20	H Blok (Sosyal Tesis)	4/A	1	2	3	11.75	4.158
08.05.2013	256/12	Fabrika E-1 Blok	3/A	-	1	1	17.1	3.099,50
08.05.2013	256/12	Fabrika E-2 Blok	3/A	-	1	2	17.1	2.535,50
15.08.2016	367/14	Fabrika E-3 Blok	3/A	-	1	1	17.1	1.264
15.08.2016	367/14	Fabrika C-1 Blok	3/A	-	1	1	17,1	4.710

* Bu yapı kullanma izin belgeleri 228 ada 1 parsel için düzenlenen 13.03.2001 tarih ve 04/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile mükerrerdir.

111 ada 2 parsel:

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı İstinat Duvarı için 572m² ilave yapı ruhsatı

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 20.03.2009 tarih ve 07/38 sayılı Depo için 4.050m² alanlı yapı kullanma izin belgesi

* Akçalar Belediyesi tarafından verilen 29.06.2012 tarih ve 225/20 sayılı İlave Depo için 3.626,5m² alanlı yapı kullanma izin belgesi,

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.03.2017 tarih ve 391/03 sayılı İstinat Duvarı için 4.292m² alanlı yapı kullanma izin belgesi

* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.03.2017 tarih ve 391/03 sayılı Güvenlik Binası için 55 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi



* Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 28.03.2017 tarih ve 391/03 sayılı Araç Stok Alanı için 8.388 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (111 ada 2 parsel)								
Belge Tarihi	Belge No	Yapı İsmi	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Yüksekliği(m)	Alanı (m²)
20.03.2009	07/38	Depo	3/A	1	1	2	12,10	4.050
29.06.2012	225/20	Fabrika Binası	3/A	-	1	1	7	3.626,50
28.03.2017	391/03	İstinat Duvarı	2/A	-	-	-	-	4.292
28.03.2017	391/03	Güvenlik Binası	1/A	-	1	1	2,7	55
28.03.2017	391/03	Araç Stok Alanı	2/B	-	-	-	-	8.388

Mimari Proje: Konu taşınmalar için Hasanağa Organize Sanayi bölgesi arşivinde yukarıda detayları verilen ruhsatlarına bağlı onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi: 111 ada 1 parsel için 27.06.2019 tarih ve 4703646 sayılı 2201m² alanlı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

111 ada 13 parsel üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup, herhangi bir ruhsat ve başvurusu bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) bulunmamaktadır.

3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazlardan 111 ada 1 ve 2 parseller son üç yılda herhangi bir alım-satıma konu olmamıştır. İmar durumunda önceki durumunda 1/1000 ölçekli 03.09.2003 Tarihli Akçalar Sanayi Bölgesi U.İ.P göre ayırık nizam, Emsal: 1.00, Hmax: üretim Türüne göre



serbest, “Sanayi Alanı” imarında kalmakta iken, Akçalar Osb ve Hasanağa Osb bölgesinin birleşmesine bağlı olarak son imar planı 13.02.2020 tarih ve 453 sayı ile onaylanmıştır. İnceleme tarihinde /1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında “Sanayi” lejantlıdır. Emsal: 0,70, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12 m, Arka bahçe 20 m çekme mesafesi, 111 ada 13 parsel Emsal: 0,70, Ön bahçe 8 m, Yan bahçe: 8 m, yapılaşma şartlarına tabidir.

111 ada 13 parsel 20.07.2023 tarihi itibariyle Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına 44019 yevmiye ile satış işlemi ile tescil edilmiştir.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde devam eden herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. Konu parseller üzerinde ruhsata tabi inşa edilmiş olan yapılar proje ve eklerine uygun olarak inşa edilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların bir kısmı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden dolayı söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir. Bu tarihten sonra inşa edilen yapılar yapı denetim bilgileri aşağıdadır.

111 ada 2 parsel üzerinde yer alan 4050m² alanlı Depo Binası Kükürtlü Mahallesi, Mudanya Caddesi, Turgut Sitesi, No:57, A blok, A/12 Osmangazi /BURSA adresinde faaliyet gösteren Aktest Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.

111 ada 2 parsel üzerinde yer alan 3626,5m² alanlı Fabrika Binası Yeni Yalova Yolu, Buttım İş Merkezi, D blok, Kat:5, No:1538 Osmangazi/BURSA adresinde faaliyet gösteren P.Y.D Proje ve Yapı Denetim Hiz. A.Ş tarafından yapılmıştır.



111 ada 2 parsel üzerinde yer alan 4292m² alanlı İstinat Duvarı, 55m² alanlı Güvenlik Binası ve 8388m² alanlı İstinat Duvarı Ahmet Yesevi Mahallesi, Geçitpark Sitesi, No:2A, İç Kapı No: 25, Nilüfer /BURSA adresinde faaliyet gösteren İkol Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

111 ada 1 parsel üzerinde yer alan 4710m² alanlı, C1 Blok, 1264m² alanlı E-3 Blok Ahmet Yesevi Mahallesi, Geçitpark Sitesi, No:2A, İç Kapı No: 25, Nilüfer /BURSA adresinde faaliyet gösteren İkol Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

111 ada 1 parsel üzerinde yer alan 2535,50m² alanlı E-2 Blok, 3099,50m² alanlı E-1 Blok, F.S.M Bulvarı, İdil Sokak, Ümit 2 Apartmanı, No: 1/9 Nilüfer /BURSA adresinde faaliyet gösteren İdol Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

111 ada 1 parsel üzerinde yer alan 934,20m² alanlı Depo2, 1730,26m² Depo- 3 ve 1764,50m² Depo -1 binaları Yalova Yolu, Buttım İş Merkezi, D blok, Kat:5, No:1538 Osmangazi/BURSA adresinde faaliyet gösteren P.Y.D Proje ve Yapı Denetim Hiz. A.Ş tarafından yapılmıştır.

3.10. 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

Bu değerlendirme raporu herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa İli; Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa, doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.



İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını; İznik ve Uluabat Gölleri ile Yenişehir, Bursa ve İnegöl Ovaları oluşturmaktadır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ticaret ve sanayi açısından önde gelen kentlerden olmasıdır. Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ili durumundadır. Bursa'da ağırlıklı olarak tekstil, hazır giyim makina cihaz vb. ticareti gelişmiştir. Bu kapsamda ilde ticaretle ilgilenen esnaf ve sanatkârlar ile ticarethane sayıları yüksek düzeydedir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5'nci sıradadır. Bursa İli çalışan insan sayısı ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Bursa'da yapılan ihracat Türkiye ihracatının yaklaşık %6'sını oluşturmaktadır. Bursa ili toplam 1.081.954 hektar alana sahiptir. Bu alanın 429.850 hektarını tarım yapılan kültür

arazisi oluşturmaktadır. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir. Yapılan arkeolojik çalışmalarla ilde ulaşılan en eski uygarlık kalıntıları Yenişehir yakınlarındaki Mentеше Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dır.

7 bin yıllık yerleşim tarihi olan ilin, Osmanlı Dönemi'nde "Hüdavendigar" unvanıyla geçirdiği başkentlik döneminden günümüze çok sayıda tarihi yapı kalmıştır. Bursa'nın kent gelişiminde de Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapması temel etken olarak sayılabilmektedir. 1987 yılı itibariyle büyükşehir olan Bursa ile özdeşleşen Uludağ, Ulu Cami, kestane şekerinin yanı sıra kaplıcalar ve havlu üretiminde de Bursa ili önde gelen şehirlerdendir.

Nilüfer İlçesi, Bursa'nın, Osmangazi ve Yıldırım'dan sonra üçüncü büyük ilçesidir. Bursa'nın konut ihtiyacını karşılayabilecek toplu konut alanlarıyla yakın zamanda büyük bir gelişme göstermiştir. Bursa'da nüfus artışı en hızlı olan yerleşim yeridir. Nilüfer ilçesinin adı, Orhan Gazi'nin eşi 'Nilüfer Hatun'dan gelmektedir.

İlçe, doğusunda Osmangazi, güneyinde Orhaneli, batısında Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 100-150 metredir. Bursa ilinin 10 km batısında yer alır. Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne olmuştur. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ve Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşlarının fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir. Uludağ Üniversitesi'nin merkez yerleşkesi Nilüfer ilçesi sınırları içindedir. Burada pek çok fakülte ve yüksekokul çalışmalarını sürdürmektedir.

Hasanağa Organize Sanayi bölgesi (HOSAB) : Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Bursa Kent Merkezine 23 km. mesafede kentin kuzey batı yönünde, İzmir Yolunun 6 km. güneyinde yer almaktadır. Batısında Akçalar Mahallesi ve Uluabat Gölü, doğusunda Kayapa Mahallesi, güneyinde Unçukuru, Maksempınar ve Güngören Köyleri bulunmaktadır.



Kuzeyinde ise Bursa-İzmir Yolu, Görükle Sosyal Konutları ve İrfaniye Mahallesi yer almaktadır.

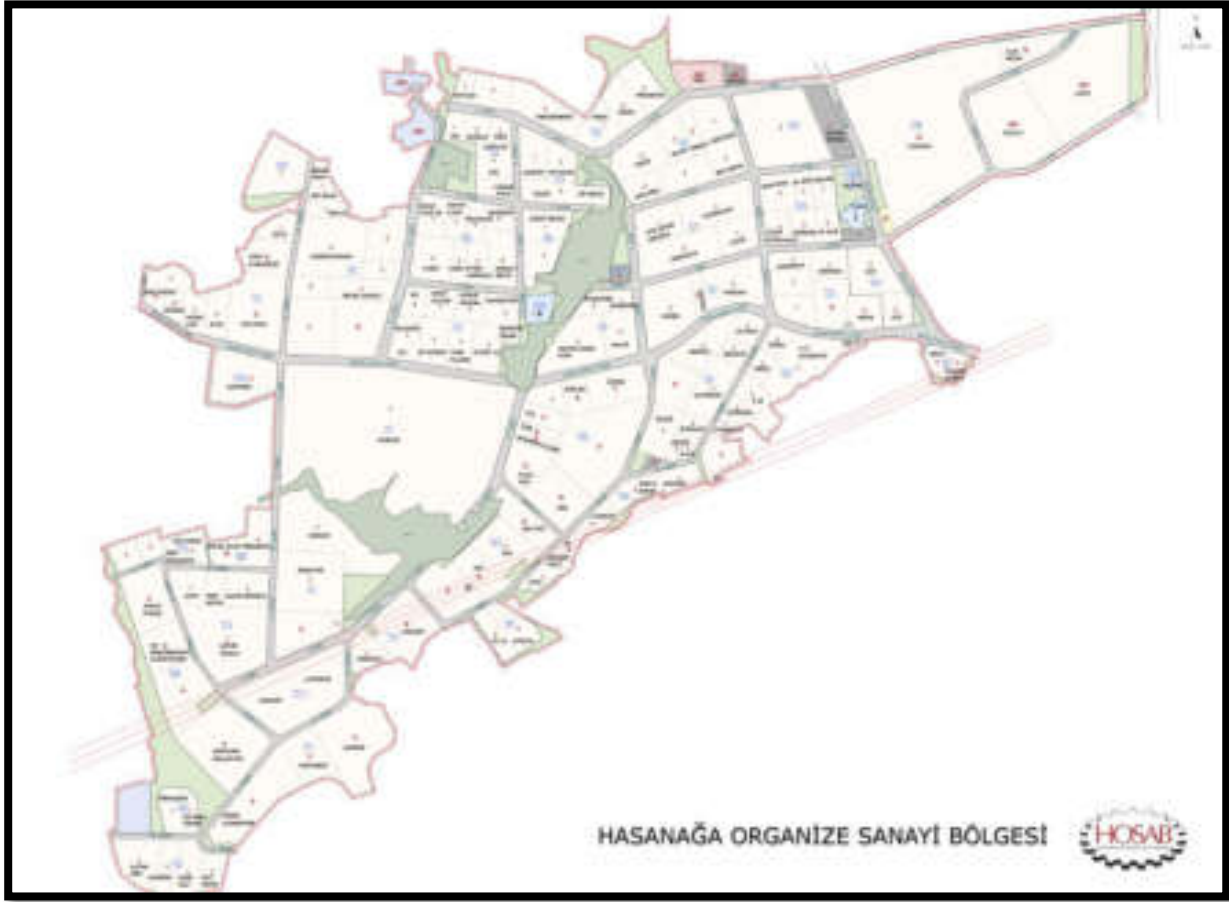
Bugünkü HOSAB'da sanayinin oluşumu 1985 yılında sanayi bölgesi ilan edilmesiyle başlamıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce, 1/1.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ise Hasanağa Belde Belediyesi'nce hazırlanmıştır. Dönemin Hasanağa Belde Belediyesi, Hasanağa Sanayi Bölgesi kurulma kararını almış ve 24 Şubat 1997 tarihinde birincisi, 13 Haziran 2000 tarihinde ikincisi olmak üzere uygulama imar planı, Hasanağa Belediye Meclis kararı ile onaylanmış ve imar parselleri oluşturulmuştur. Sanayi bölgesi ilanından sonra çok az firma faaliyette bulunmak amacıyla bölgeye gelmiş, 1990'lı yıllarla birlikte firma sayısı artmaya başlamıştır. İlk yıllarda firmalar, elektrik, su, yol vb. alt yapı ihtiyaçlarını kendileri karşılamışlardır.

Dönemin Hasanağa Belediye Başkanı ile yapılan görüşmeler sonucu; bölgenin adının Batı Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB) yerine Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) olması şartıyla, belediyenin 27.03.2006 tarihli dilekçesi ile davadan feragat ettiği mahkemeye sunulmuştur. Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 06.12.2005 tarih ve E.2003/1845, K.2005/1457 sayılı kararın bozulmasına, Danıştay 10. Daire Başkanlığı 13.06.2006 tarihinde oy çokluğu ile karar vermiştir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı da 28.08.2006 tarih ve 8959 sayılı yazılıyla, HOSAB tüzel kişiliğinin, terkenden önceki organları; Müteşebbis Heyet, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve 216 sicil numarası ile devamını uygun görmüştür. OSB hüviyeti kazanıldıktan sonra Batı Organize Sanayi Bölgesi adı Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi olarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığına tasdik ettirilmiştir. Hemen ardından revize imar planı tasdik ettirilmesi için çalışmalar başlamış; 2B alanları, kanun çıktıktan sonra uygulanmak üzere 2.Etap alanı olarak planlanmıştır. 17.03.2008tarihi itibari ile bölgenin revize imar uygulama planı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylanarak uygulanmaya başlanmıştır. Bu tarihten itibaren bölgede yatırım dönemi başlamıştır. HOSAB Bölge Müdürlüğünün alt yapı yatırımları yanında fabrika yatırımları da hızla artmıştır.

2012 yılından itibaren görüşmeleri sürdürülen Akçalar Sanayi Bölgesi ile birleşme için de 27 Haziran 2019 tarihinde bir protokol imzalanmıştır. Bakanlığın onayı ile Akçalar Organize Sanayi terkin edilip HOSAB sınırları içine dahil olmuştur. Böylece 2019 yılı sonu itibariyle HOSAB büyüklüğü 210,4 Hektara yükselmiştir.



2022 yılı başı itibariyle, HOSAB'ın alan olarak büyüklüğü 213,94 hektardır. HOSAB'da toplam parsel sayısı 172 adettir. Bunların 157 adedi sanayi parselidir. Bu sanayi parsellerinden 132'si dolu/faal haldedir. İnşaat halindeki parsel sayısı ise 6'dır. 2008 yılında 40 dolayında olan bölgede faaliyet gösteren firma sayısı 2022 yılı Ocak ayı itibariyle 153'e yükselmiştir. Bölge firmalarında 2022 yılı başı itibariyle 13.187 kişi istihdam edilmektedir ve bölgeden ihracat 2 milyar dolar seviyesine yaklaşmıştır. HOSAB, Bursa'nın gelişim bölgesi batıda, katılımcılarına rekabet edilebilir alt yapı olanakları ve hizmetler sunan modern bir OSB olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Fed'in faiz indirim ihtimaline yönelik gelişmeler Nisan ayında piyasalarda etkili oldu. ABD Merkez Bankası (Fed)'nin faiz indirimine yönelik tarihin tartışıldığı Nisan ayında, küresel piyasalarda yaşanan jeopolitik gerilimler de etkili oldu. Fed Başkanı Powell'ın faiz indirimi için daha çok veriye ihtiyaç duyulduğu ve henüz erken olduğuna ilişkin açıklamaları, emtia fiyatlarında düşüşe neden oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Nisan ayı toplantısında

beklendiği gibi faiz oranlarını değiştirmedir. Ana refinansman oranı %4.50; marjinal borç verme imkanı %4.75 ve mevduat faizi %4 seviyesinde bırakıldı. Lagarde'ın enflasyona dair açıklamaları ECB'nin Haziran'da faiz indirimine gidebileceği beklentilerini güçlendirdi. Öte yandan, ABD ekonomisi 2024 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %1.6 ile beklentilerin altında büyüdü. Beklentilerin altında açıklanan büyüme verisinin ardından stagflasyon endişeleriyle ABD borsalarında yoğun bir satış baskısı hâkim oldu. Euro Bölgesi ekonomisi ise yılın ilk çeyreğinde çeyreklik bazda %0.3; yıllık bazda ise %0.4 ile beklentilerin üzerinde büyüme kaydetti. Uluslararası Para Fonu (IMF), 2024 küresel büyüme tahminini Ocak'ta açıkladığı %3.1'den %3.2'ye revize ederken; 2025 büyüme tahminini %3.2 olarak korudu. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 25 Nisan'da yapılan toplantıda beklentilere paralel politika faiz oranını %50'de sabit bıraktı. Mart ayında atılan adımların etkisiyle finansal koşulların önemli ölçüde sıkılaştığı ve bu sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki etkilerinin yakından izlendiği belirtildi. TCMB ayrıca, bankaların TL ve kur korumalı mevduat (KKM) için ayırdıkları zorunlu karşılıklara verdiği faizi artırdı. Enflasyon Mart ayında %68.50'ye yükseldi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon beklentisi gerilerken; yıl sonu dolar/TL beklentisi ise bu yıl ilk kez bir önceki aya göre düştü. Dünya Bankası Türkiye için 2024 yılı büyüme tahminini Ocak ayındaki %3.1'den %3'e, 2025 yılı büyüme tahminini %3.9'dan %3.6'ya indirdi. IMF ise Türkiye için 2024 yılı büyüme tahminini %3.1'de; 2025 yılı için ise %3.2'de sabit tuttu.

Mart ayında manşet enflasyon aylık bazda %3.16 (beklenti: %3.60) arttı, yıllık bazda %67.07'den %68.50'ye yükseldi. Yİ-ÜFE aylık bazda %3.29 arttı, yıllık bazda %47.29'dan %51.47'ye yükseldi. Mart ayı enflasyon verileri 3 Nisan'da açıklandı.

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Mart'ta beklentilerin altında aylık bazda %3.16 (Piyasa beklentisi: %3.60) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Şubat'taki %67.07'den Mart'ta %68.50'ye yükseldi. Mart'ta enflasyondaki yükselişte ana belirleyiciler gıda ve alkolsüz içecekler, konut ile lokanta ve oteller grupları oldu.

Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Mart'ta bir önceki aya göre %3.52 arttı ve yıllık bazda Şubat'taki %72.89'dan %75.21'e yükseldi. Böylece çekirdek enflasyon 2003 bazlı serinin en yüksek seviyesine çıktı. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Mart'ta bir önceki aya göre %3.29 arttı ve yıllık bazda Şubat'taki %47.29'dan %51.47'ye yükseldi. Yİ-ÜFE son



on bir ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşirken, ana sanayi gruplarına göre en yüksek artış dayanıksız tüketim mallarında gerçekleşti.

Mart'ta özellikle gıda ve ulaştırma gruplarındaki aylık artışın yavaşlamasının etkisiyle manşet enflasyonun aylık artışı da yavaşladı. Ancak yıllık bazda yükseliş devam etti. Ayrıca manşet enflasyon için öncül kabul ettiğimiz çekirdek enflasyon ve Yİ-ÜFE'de de yıllık bazdaki yükseliş sürdü. Hizmet enflasyonu da yavaşlamış olsa da yüksek seyrini koruyor. Bu nedenle manşet enflasyon üzerinde bir süre daha yukarı yönlü baskının devam etmesi ve enflasyonun Mayıs ayında tepe seviyeye ulaşması bekleniyor. Öte yandan kurlarda beklenmedik bir hareket olmadığı sürece Temmuz ayından itibaren enflasyonda baz etkisiyle hızlı bir geri çekilme yaşanabilir.

TCMB politika faiz oranını %50'de sabit bıraktı. TCMB'nin Nisan ayı toplantısı 25 Nisan'da gerçekleştirildi.

TCMB 25 Nisan'da yapılan toplantıda beklentilere paralel politika faiz oranını %50'de sabit bıraktı. Mart ayında atılan adımların etkisiyle finansal koşullar önemli ölçüde sıkılaştığı ve bu sıkılaşmanın krediler ve iç talep üzerindeki etkilerinin yakından izlendiği belirtildi. Para Politikası Kurulu'nun parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkilerini de göz önünde bulundurarak politika faizinin sabit tutulmasına karar vermekle birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu yinelediği belirtildi.

TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi yayımlandı. TCMB Nisan ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 19 Nisan'da yayımlandı.

TCMB, TL zorunlu karşılıklarda yeni bir adım attı. TCMB kararı 25 Nisan'da açıklandı. Parasal aktarım mekanizmasının güçlendirilmesi, Türk lirası mevduat payının artırılması ve kur korumalı mevduattan Türk lirası mevduata geçişin desteklenmesi amacıyla, belirlenen koşulları sağlayan bankaların Türk lirası mevduat ve kur korumalı mevduat hesapları (KKM) için tesis edilen zorunlu karşılıklarına faiz uygulaması 5 Şubat 2024 tarihinde duyurulmuştu.

TCMB 25 Nisan'da yaptığı duyuru ile;

- KKM için tesis edilmesi gereken zorunlu karşılık tutarına yenileme ve TL'ye geçiş oranı seviyesine göre uygulanan faiz oranı üst sınırının politika faiz oranının %60'ı olarak belirlenmesine,



• TL mevduat için tesis edilmesi gereken zorunlu karşılık tutarına TL'ye geçiş oranı seviyesine göre uygulanan faiz oranı üst sınırının politika faiz oranının %80'i olarak belirlenmesine karar verdi.

➤ Yeni düzenleme ile, koşulları yerine getiren bankaların tesis edilen zorunlu karşılık tutarı için alabileceği en yüksek faiz KKM hesaplarında %25'ten %30'a çıktı.

➤ Aynı oran TL mevduat hesapları için ise %40'a yükseldi.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan



Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir. Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı



baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına geldiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.



Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Kasım-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,49 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 53,46, işçilik maliyetlerinin de yüzde 110,77 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı son altı aylık dönemde giderek azalma eğilimi göstermektedir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri daha rasyonel bir biçimde tedarik edilmesi gelmektedir. Bu yapı tüm bileşenleri ile hayata geçirildiğinde ekonominin tümü için ciddi bir kazanım sağlayabilecektir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen



çabayı da göstermektedir. Gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

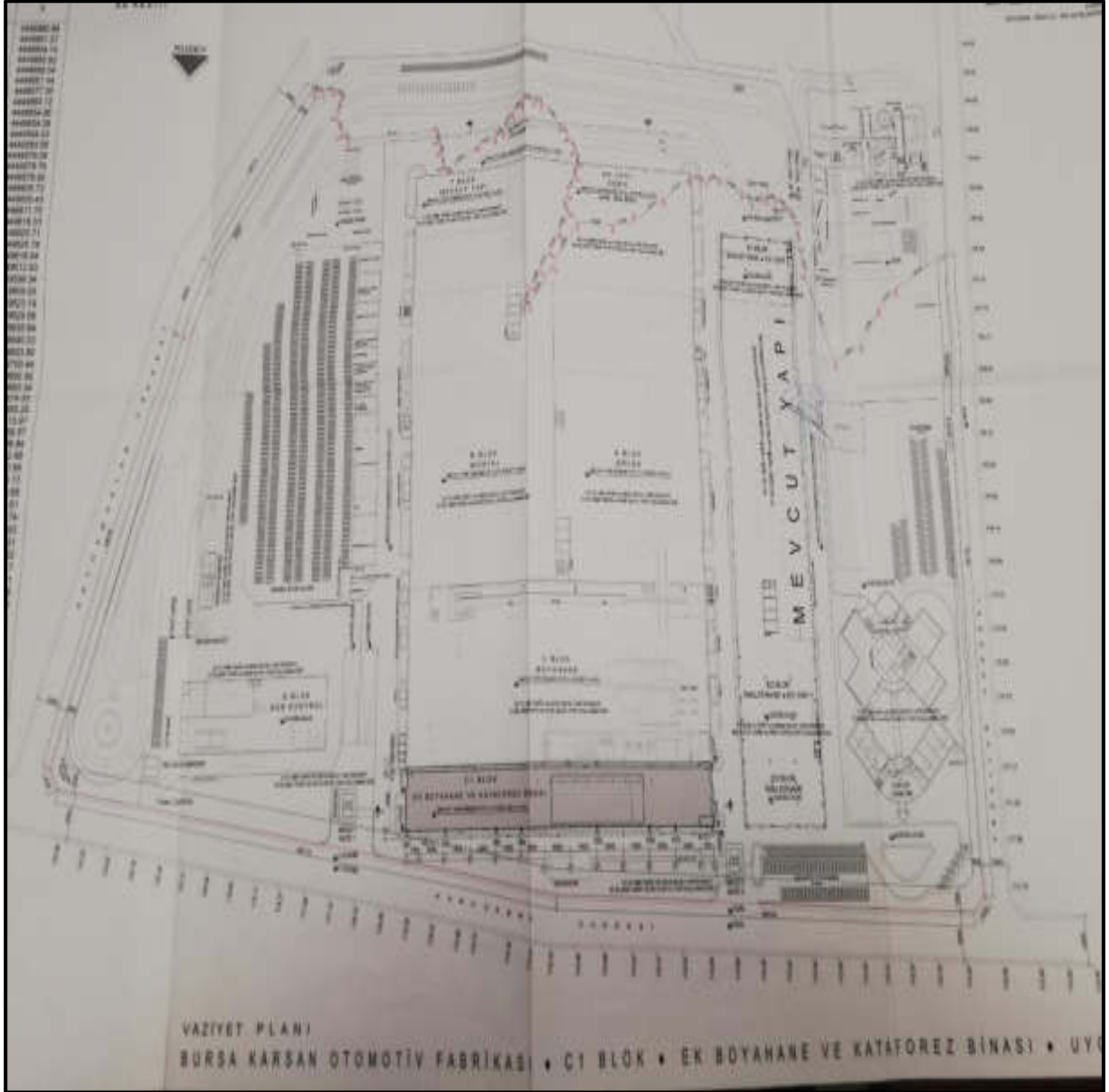
Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer İlçesi, yerleşimde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde, tapu kayıtlarında ise Akçalar Mahallesi 111 ada 1 ve 111 ada 2 nolu parselde yer almaktadır. İnceleme tarihinde faal durumda araç üretim tesisi olarak hizmet vermektedir. Tesis iki parsel üzerinde kurulmuş olup, bu parsellerin bir kısmı arasında 3886 nolu Çimentepe Devlet Ormanı parseli bulunmaktadır. Tesis kira sözleşmesi kapsamında konu parselin 18.829,03m² alanını kullanmaktadır.

Tesisin 4 adet ana girişi bulunmaktadır. Bunlardan 2 adedi Ana girişi olup Hosab Sanayi Caddesi üzerinden, 1 adedi tır girişi olup Abdallar Caddesi üzerinden, sonuncu ise Araç Stok Alanı için olup 9.Cadde üzerinden sağlanmaktadır.



111 Ada 1 Parsel:

Ana taşınmaz 159.902,25m² yüzölçümlü olup, “A,B,C,D Ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vafındadır. Kuzey cephesinden Hosab Sanayi Caddesine, doğu yönünden 9.Caddeye, batı yönünden Abdallar Caddesine ve güney yönünden 3886 nolu devlet ormanı parseline cephelidir.



Parselin Hosab Sanayi Caddesine cephesi ~545 m, 9.Caddeye ~360 m ve Abdallar Caddesine 300 m cephesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde inşai faaliyetler 1998 yılında başlamıştır. Sonraki yıllarda ise kapasite artırımına yönelik faaliyetler 2016 yılına kadar devam etmiştir. Parsel üzerinde binalar yasal evraklarında yer alan isimleri ve yapım yılları dikkate alınarak anlatılmıştır.

İdari Bina (G blok): Konu yapı bodrum + zemin + 1 normal katlı olarak 17.02.2000 tarihli ruhsat ve projelerine bağlı olarak inşa edilmiştir. Resmi evraklarında G blok (Yönetim Binası) olarak isimlendirilmiştir. Bodrum katı 1136m², zemin katı 1136m² ve 1. Katı 1136m² alanlı olup toplam 3408m² alanlıdır.

Mimari projesine göre bodrum katında su deposu, tesisat odası, depo hacimleri, arşiv, koridor hacimleri, zemin katında wc –lavabo alanları, kalite müdürü, kalite personeli toplantı odası, satın alma birimi, satın alma müdürü odası, satın alma personeli odası, giriş holü, muhasebe, müdürü odası, insan kaynakları birimi, insan kaynakları müdür odası, 1. Katında bilgi işlem, sistem odası, mühendis odası, muhazara odası, genel müdür odası hacimleri yer almaktadır. Çatı katında teras alanı bulunmaktadır.

İç mekânlarda ana giriş holü granit, merdiven basamakları mermer ve ofis birimleri parke kaplamadır. Bodrum katta yer alan iç hacimler karo döşemedir. Duvarları plastik boyalı olup, ana giriş kapısı otomatik sistemli açılır kapı, iç mekan kapıları alüminyum – pvc çeşittir.

Dış mekânı alüminyum kompozit cephe kaplaması yapılmıştır. Ana giriş yönünde cephenin bir kısmı camekân kaplamadır.

Sosyal Tesis (H blok): Konu yapı bodrum + zemin + çatı katlı olarak 17.02.2000 tarihli ruhsat ve projelerine bağlı olarak inşa edilmiştir. Resmi evraklarında H blok (Sosyal Tesis) olarak isimlendirilmiştir. 4158m² alanlı olup, bodrum katı 2045m², zemin katı 1905m² ve çatı Katı 31m² alanlıdır. Bunlara ilave olarak idari bina ile bağlantı sağlayan 2 katlı toplamda 177m² alanlı galeri hacmi bulunmaktadır.

Mimari projesine göre bodrum katında bay-bayan soyunma alanları, wc- lavabo alanları, depolama hacimleri, gümrük, güvenlik, hol, sendika, kuru depo, doktor, soğuk depo,



derin dondurucu hacimleri yer almaktadır. Zemin katında yemekhane, özel yemekhane, mutfak, kitaplık, hol, koridor, wc- lavabo hacimleri yer almaktadır.

İç mekânlarda ana giriş holü, yemekhane hacimleri granit, merdiven basamakları mermer kaplamadır. Tavanda spotlu asma tavan uygulaması yapılmıştır. Duvarları plastik boyalı olup, ana giriş kapısı otomatik sistemli açılır kapı, iç mekan kapıları alüminyum – pvc çeşittir. Dış mekânı alüminyum kompozit cephe kaplaması yapılmıştır. Ana giriş yönünde cephenin bir kısmı camekân kaplamadır.

Üretim Tesisi (A,B,C,C1 ve Ek 1,2,3 Bloklar): Tesis 22.10.1998 tarih ve 08/02 sayılı ruhsatına bağlı olarak A,B,C, blok olarak betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak toplam 37.800m² alanlı olarak inşa edilmiştir. A blok 12.150m², B blok 12.150m², C Blok 13.500m² alanlıdır. Bu yapılardan sonra kapasite artırımı dolayısıyla 02.04.2008 tarih ve 17/23 sayılı ruhsatına bağlı olarak tarihli ruhsatına bağlı olarak (934,20m² + 1764,50m² +1.730,26m²)4428,96m² alanlı 3 adet ek depo inşa edilmiştir. 28.09.2015 tarih 850/10 ruhsatına bağlı olarak 4710m² alanlı ilave C1 blok inşa edilmiştir. Üretim tesisi inceleme tarihinde toplam 46.938.96m² kapalı alanlıdır.

Üretim tesisi montaj, gövde, boya, otobüs boya kısımlarından oluşmaktadır. Taşınmazda ilk inşa edilen blokların çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplama olup, ilave yapılar çelik konstrüksiyon üzeri taş yünü kombi panel kaplamadır Üretim tesisi çatısı Duvarları perde beton üzeri panel kaplanmıştır. Ana giriş kapısı katlanır sistemli endüstriyel kapı sistemlidir. Yangın söndürme sistemi ve havalandırma imkânı bulunmaktadır. Zeminde yüzey sertleştirici uygulaması yapılmıştır.

Otobüs Montaj (E,E1,E2,E3 Bloklar): Konu taşınmaz İdari binalar ile Üretim tesisi arasında 13.10.1999 tarih ve 09/14 sayılı ruhsatına bağlı olarak 6075m² projelendirilmiştir. İnşa aşamasında 07.02.2000 tarih ve 09/20 sayılı ruhsatına bağlı olarak ilave 8827m² alanlı olarak inşa edilmiştir. 17.09.2012 tarih ve 692/06 sayılı ruhsatına bağlı olarak 3099,50m² alanlı E-1 ve aynı ruhsatına bağlı 2535,50m² alanlı ilave E-2 blok inşa edilmiştir. 28.05.2015 tarih ve 850 sayılı ruhsatına bağlı olarak 1264m² alanlı E-3blok inşa edilmiştir. Montaj tesisi inceleme tarihinde 15726m² alana sahiptir.

E blok bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katı 1254m², zemin katı 7573m² alanlıdır. Bodrum katında rulo açma çukuru, CNC tezgah bölümü, kalıp bölümü, pres



bölümünden, zemin katı yönetim birimi, CNC bölümü, freze bölümü, kalıp yıkama bölümünden oluşmaktadır. E blok çatısı çelik konstrüksiyon üzeri poliüretan sandviç panel kaplama, E1-E2-E3 çatısı taş yünü kombi panel kaplamadır. Duvarları perde beton üzeri panel kaplanmıştır. Ana giriş kapısı katlanır sistemli endüstriyel kapı sistemlidir. Yangın söndürme sistemi ve havalandırma imkânı bulunmaktadır. Zeminde yüzey sertleştirici uygulaması yapılmıştır.

Son Kontrol Alanı (D blok): Üretim tesisi binasının doğusunda 22.10.1998 tarih ve 08/02 sayılı D blok ruhsatına bağlı betonarme prefabrik yapı tarzında olarak tek kat olarak 3600m² alanlı olarak inşa edilmiştir. İnceleme tarihinde Son kontrol alanı ismi ile hizmet vermektedir. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Duvarları perde beton üzeri panel kaplanmıştır. Ana giriş kapısı katlanır sistemli endüstriyel kapı sistemlidir. Yangın söndürme sistemi ve havalandırma imkanı bulunmaktadır. Zeminde yüzey sertleştirici uygulaması yapılmıştır.

Arıtma Tesisi: İdari bina ve sosyal tesis binasının güneyinde 13.10.1999 tarih ve 09/15 sayılı ruhsatına bağlı olarak betonarme tarzda zemin + 1 katlı olarak 1034m² olarak inşa edilmiştir. Zemin katında kimyasal arıtma, havuz, 1. katında pres odası laboratuvar hacimleri bulunmaktadır. Zemin kaplaması epoksi olup, duvarları plastik boyalıdır.

Müştemilat: Söz konusu müştemilat yapıları 13.10.1999 tarih ve 09/16 sayılı ruhsatına bağlı olarak inşa edilmiştir. Toplamda 3683 alana sahiptir. Müştemilat yapıları 1800m² alanlı F blok, 814m² alanlı H1-H2-H3 blok (Sıra Dükkanlar) 26m² alanlı hurdalık-wc, 58m² boyahane soyunma binası, 253m² irtibat bürosu, 62m² alanlı bekçi binası1, 62m² alanlı bekçi binası2, 123m² alanlı kompresör binası, 39m² alanlı likit gaz binası, 22m² alanlı soğutma kulesi, 351m² alanlı trafo+ jeneratör binaları, 73m² alanlı satış binası için alınmıştır. Konu yapılar tek katlı olarak inşa edilmiş olup, betonarme tarzdadır.

Yapı Kayıt Belgeli Yapılar: Konu tesis üzerinde 26.07.2019 tarih ve 4703646 başvuru numaralı 2201m² alanlı toplamda 4 adet yapı için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Konu yapılar 260 m² alanlı duş testi binası, 215 m² alanlı Wax binası, 1500m² alanlı atık ayrıştırma binası ve 226m² alanlı CVT deposu için alınmıştır. Konu yapılar tek katlı olarak demir doğrama profil üzeri panel kaplama olarak inşa edilmiştir.



KAPALI ALAN BİLGİSİ				
Birim	Yapı İsmi	Kat Sayısı	Alan Dağılımı(m²)	Toplam Alan(m²)
Yönetim	İdari Bina	3	3.408,00	7.566,00
	Sosyal Tesis	3	4.158,00	
Üretim Tesisleri	Fabrika A blok	1	12.150,00	46.938,96
	Fabrika B blok	1	12.150,00	
	Fabrika C blok	1	13.500,00	
	Ek Depo 1	1	1.764,50	
	Ek Depo 2	1	934,20	
	Ek Depo 3	1	1.730,26	
	C-1 Blok	1	4.710,00	
Otobüs Montaj	E blok	2	8.827,00	15.726,00
	E-1 Blok	1	3.099,50	
	E-2 Blok	1	2.535,50	
	E-3 Blok	1	1.264,00	
Diğer Yapılar	Son Kontrol Alanı (D blok)	1	3.600,00	3.600,00
	Aritma Tesisleri	2	1.034,00	1.034,00
	Müştemilatlar	1	3.683,00	3.683,00
Yapı Kayıt Belgeli Yapılar	Duş testi kabini, Wax Kabini Cvt depo, Atık Ayrıştırma	1	2.201,00	2.201,00
Toplam Kapalı Alan				80.748,96

111 Ada 2 Parsel:

Ana taşınmaz 28.258,63m² yüzölçümlü olup, “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisleri ve Arsa” vasfındadır. Doğu Cephesinden Abdallar Caddesine, kuzey yönünden 3886 nolu (8258/1) devlet ormanı parseline, güney yönünden ise komşu parsel cephelidir. Topoğrafik olarak eğimli yapıda olan parsel geometrik olmayan formdadır. Abdallar Caddesine ~130 m cephesi bulunmaktadır.





Parsel üzerinde inşai faaliyetler 2008 yılında başlamıştır. Sonraki yıllarda ise kapasite artırımına yönelik faaliyetler 2016 yılına kadar devam etmiştir. İnceleme tarihinde parsel üzerinde araç stok alanı, güvelik binası, ithal depo ve gümrük depo binaları bulunmaktadır.

Depo Binası: 28.02.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağlı olarak betonarme prefabrik yapı tarzında bodrum + zemin katlı olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Bodrum katı 2025m² , zemin katı 2025m² olmak üzere toplam 4050m² kapalı alanlıdır. Daha sonra 29.06.2012 tarih ve 225/20 sayılı ruhsatına bağlı olarak mevcut binanın sol cephesine bitişik olarak 3626,50m² alanlı tek katlı betonarme prefabrik ilave depo inşa edilmiştir. İnceleme tarihinde mevcut binanın zemin katı ile birlikte ithal deposu olarak kullanılmaktadır. Bodrum katı ise Gümrük depo olarak hizmet vermektedir. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri izolasyonlu panel kaplamadır. Duvarları perde beton üzeri panel kaplanmıştır. Depo ana giriş

kapısı katlanır sistemli endüstriyel kapı sistemlidir. Yangın söndürme sistemi ve havalandırma imkânı bulunmaktadır.

Güvenlik Binası: 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı yapı ruhsatına bağlı olarak tek katlı olarak betonarme tarzda 55m² alanlı olarak inşa edilmiştir.

İstinat duvarı: Parselin kotlu olmasından dolayı 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağlı 572m² alanlı istinat duvarı, 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı ruhsatına bağlı 4292m² alanlı istinat duvarı

Araç Stok Sahası: 27.04.2016 tarih ve 896/04 ruhsatına bağlı olarak 8388m² alanlı araç stok alanı inşa edilmiştir. Stok alanı toplam 3 kademeli olup toplam 251 araç kapasitelidir. Saha girişi 9.cadde üzerinden yapılmaktadır. Ana giriş kapısı kontrollü demir doğrama kapıdır. Parsel çevresi beton duvar üzeri çit ile çevrilmiştir.

KAPALI ALAN BİLGİSİ			
Yapı İsmi	Kat Sayısı	Alan Dağılımı	Toplam Alan
Depo	2	4.050,00	7.676,50
Depo 1	1	3.626,50	
Güvenlik Binası	1	55,00	55,00
İstinat Duvarı	-	572,40	4.864,40
		4.292,00	
Araç Stok Alanı	-	8.388,00	8.388,00
Toplam Kapalı Alan (İstinat duvarı,araç stok alan hariç tutulmuştur)			7.731,50

Değerleme konusu tesis iki parselde bir bütün olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde yapılar harici kalan kısımlar saha betonu ve peyzaj düzenleme şeklindedir. Tesis bünyesinde 2,8 km uzunluğunda test pisti yer almaktadır. Parsel üzerinde söz konusu yasal evrakları haricinde 1 adet prefabrik tarzda ~300m² alanlı tek katlı arge ofisi ve 2 adet (5100m² + 5800m²) 2 adet endüstriyel çadır bulunmaktadır.

111 Ada 13 Parsel:

Ana taşınmaz 6600.99 m² yüzölçümlü olup, “Arsa” vasfındadır. Topoğrafik olarak eğimli olup, geometrik olarak üçgen şekillidir. Güneyinden bir kısmı 9.Caddeye, kalan kısmı imar planında park olarak görülen parselde, kuzeyinden 111 ada 2 parselde, batısından 111 ada 9 parselde cephelidir. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.





4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; parseller üzerinde yer alan yapı kullanma izin belgesi bulunan yapılar için herhangi bir yasal evraka (durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb.) rastlanılmamıştır. İnceleme tarihinde ruhsatı bulunmayan 1 adet prefabrik tarzda 300m² alanlı tek katlı arge ofisi, 1 adet 315m² alanlı inşaatı devam eden idari ofis ve 2 adet (5100m² + 5800m²) 2 adet endüstriyel çadır bulunmaktadır. Konu yapılarla ait herhangi bir yasal evrak olmaması sebebiyle değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde ruhsat almış tüm yapılar projesine uygun olarak kullanılmakta olup, yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde 111 ada 1 ve 111 ada 2 parseller üzerinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi bağlı olarak araç üretim tesisi olarak hizmet vermektedir. Parsel üzerinde yer alan yapılar ve özellikleri “Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri “ kısmında anlatılmıştır. 111 ada 13 parsel arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- Proje ve eklerine uygun inşa edilmesi
- Yasal evraklarının tam olması
- Parseller üzerinde entegre araç üretim tesisi bulunması
- Teknik altyapıları tam olması
- Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması
- Cadde cepheli olmaları
- OSB hizmetlerinden istifade etmesi,
- Altyapı probleminin bulunmaması,
- Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinde yer alması

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- Taşınmazın tapu kaydında İcra Yoluyla satışı dahil OSB den uygunluk görüşü aranması beyanının yer alması
- Döviz kurlarının sert dalgalı hareketlerini gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri



BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen taşınmazlarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri taşınmazlarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer taşınmazlar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir taşınmazların değerlendirme konusu taşınmazla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu taşınmaz arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.



5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Arsa Emsalleri- Satılık

1-) Emlak Ofisi – 0 (532) 574 88 88 : Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Akçalar Mahallesi 110 ada 5 parselde 3.920m² alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 87.500.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

2-) Emlak Ofisi – – 0 (532) 574 88 88 : Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Akçalar Mahallesi 115 ada 9 parselde 6.789m² alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 150.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

3-) Emlak Ofisi – 0 (532) 200 96 88 : Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6122 ada 6 parselde 6.252m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 105.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

4-) Emlak Ofisi – 0 (532) 216 02 05: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6103 ada 125 parselde 2.990m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 51.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

5-) Emlak Ofisi – 0 (532) 069 36 57 : Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6123 ada 2 parselde 2315,45m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 52.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

5-) Emlak Ofisi – 0 (554) 872 10 10: TOSAB Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Badırğa 6678 ada 4 parselde 12.039,66m² alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Üretim Türüne göre olan Sanayi imarlı arsa 137.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma



hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak ve yeni gelişen OSB olmasından dolayı taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Fabrika Emsalleri – Satılık

1-) Emlak Ofisi – 0 (533) 637 28 19: Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 5 yaşında 3168 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 4600m² kapalı alanlı fabrika 180.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. % 5 yıpranma dikkate alınmıştır. Emsal: 1,20 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 180.000.000-TL * 0,85 (Pazarlık) = 153.000.000-TL,

Yapı Değeri: 4600m² * 7750TL/m² * 0,95 (Yıpranma%5) = 33.867.500-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 153.000.000-TL* 0,25 = 38.250.000-TL

(153.000.000-TL – 33.867.500-TL – 38.250.000-TL = ~80.883.500-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 80.882.500-TL / 3168m² = **25.531-TL/m²**

2-) Emlak Ofisi – 0 (542) 725 07 12: Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 25 yaşında 4550 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 5200m² kapalı alanlı fabrika 165.000.000 -TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. % 25 yıpranma dikkate alınmıştır. Emsal: 1,20 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 165.000.000-TL * 0,85(Pazarlık) = 140.250.000-TL,

Yapı Değeri: 5200m² * 7750TL/m² * 0,75(Yıpranma%25) = 30.225.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 140.250.000-TL* 0,25 = 35.062.500-TL

(140.250.000-TL – 30.225.000-TL – 35.062.500TL = ~73.962.750-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 73.962.750-TL / 4550m² = **16.255-TL/m²**

3-) Emlak Ofisi – 0546 536 10 16 - Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 5. yaşında 9000 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 8575m² kapalı alanlı fabrika 300.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina



maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Emsal: 1,20 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 300.000.000-TL * 0,85 (Pazarlık) = 225.000.000-TL,

Yapı Değeri: 8575m² * 7750TL/m²*0,95(yıpranma%5) = 63.133.437-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 225.000.000-TL* 0,25 = 56.250.000-TL

(225.000.000-TL – 63.133.437-TL – 56.250.000-TL = 105.616.500-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 105.616.563-TL / 9.000m² = **11.735-TL/m²**

4-) Emlak Ofisi – 0532 476 08 22: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan tapunun 169 ada 2 parselinde 5640m² arsa 4 yaşında 4700m² alanlı fabrika binası 250.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. Uzun süredir satılık olup % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden, %5 yıpranma hesaplanmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından Emsal: 1,00 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 250.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık%20) = 175.000.000-TL,

Yapı Değeri: 4.700m² * 7.750TL/m² * 0,95(Yıpranma %5) = 34.603.750-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 120.000.000-TL* 0,25 = 43.750.000-TL

(175.000.000-TL – 34.603.750-TL – 43.750.000-TL = 115.397.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 96.646.250TL / 5640m² = **17.135-TL/m²**

5-) Emlak Ofisi – 0 (536) 356 24 98: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 8000m² arsa 15 yaşında 5500m² alanlı fabrika binası 210.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. % 15 yıpranma dikkate alınmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından Emsal: 1,00 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 210.000.000-TL * 0,85 (Pazarlık%15) = 178.500.000-TL,

Yapı Değeri: 5500m² * 7750TL/m² * 0,85(Yıpranma %15) = 36.231.250-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 178.500.000-TL* 0,25 = 44.625.000-TL

(178.500.000-TL – 36.231.250-TL – 44.625.000-TL = 58.667.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 97.143.750-TL / 8.000m² = **12.142-TL/m²**



Fabrika Emsalleri – Kiralık

1-) Emlak Ofisi – 0 (532) 574 88 88: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 4. yaşında 5625m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 850.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

2-) Emlak Ofisi – 0 (542) 725 07 12: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş 2800m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 575.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

3-) Emlak Ofisi – 0 (542) 725 07 12: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 3 yaşında 9000m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 2.000.000-TL bedelle kiralıktır. Uzun süredir kiralık olup %25 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

4-) Emlak Ofisi – 0 (531) 632 60 50: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş , 7800m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 1.180.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

5-) Emlak Ofisi – 0 (533) 335 67 88: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş, 5200m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 900.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

***Not:** Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.*



5.1.3. Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler ve Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede piyasa araştırması yapılmıştır. Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi arıtma tesisinin bulunması, alt ve üst yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması, büyük ölçekli firmaların OSB içerisinde yer alması, ulaşım imkânların rahat olması sebebiyle tercih edilmektedir. Hasanağa Organize Sanayi bölgesinde sanayi parsel sayısının az olması, talebin fazla olmasından dolayı boş arsa stoku azalmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz konumlu olduğu Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinde hali hazırda satışta olan boş arsa stoğu bulunmamaktadır. Bu nedenle emsal bölgesi yakın Kayapa Organize Sanayi Bölgesi içine alarak genişletilmiştir. Ayrıca bölgede satışa sunulan satılık fabrikalar irdelenmiş olup, bina maliyeti ve Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler dikkate alınmış ve bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler dikkate alınarak ve bulunan örneklerin taşınmaz ile karşılaştırılması sonucunda arsa metrekare birim değerine ulaşılmıştır.

Emsal mülklerin her biri kendi içerisinde özel olup, konumu, ulaşım durumu, kamu topoğrafik yapısı, geometrik şekli, cephe uzunluğu, yapılaşma hakkı, imar fonksiyonu, vb. faktörlere göre değerleri değişmektedir. Söz konusu faktörler dikkate alındığında, taşınmazlara göre konum ve pazarlık payı düzeltmeleri yapılmıştır.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede Emlak komisyoncularının dövizin oynaklığı ve TL'nin değer kaybı nedeniyle satışlarda %10-%20 Aralığında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde %10 ile % 20 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın alanı kıyaslanmıştır.

Taşınmaz parseli emsal 0,70 yapılaşma hakkına sahip olup, emsaller emsal :1,00 ve 1,20 yapılaşma hakkına sahiptir. Bu durum dikkate alınmıştır.



SATIŞA YÖNELİK EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)

Emsal No	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Emsali	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	E=0,70 İçin Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı (+-%)	Konum düzeltmesi (+-%)	Alan Düzeltmesi (+-%)	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	3.920	1,00	87.500.000	22.321,43	15.625,00	-10%	25%	-35%	12.500,00
2	6.789	1,00	150.000.000	22.094,56	15.466,20	-10%	25%	-25%	13.919,58
3	6.252	1,20	105.000.000	16.794,63	9.796,87	-10%	35%	-25%	9.796,87
4	2.990	1,20	51.000.000	17.056,86	9.949,83	-10%	30%	-30%	8.954,85
5	2.315	1,20	52.000.000	22.458,13	13.100,57	-10%	30%	-30%	11.790,52
6	12.039	1,00	137.000.000	11.379,68	7.965,78	-10%	45%	-20%	9.160,64
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması									11.020,41
Yuvarlatılmış Ortama Değer (TL/m²)									11.000,00

SATIŞA YÖNELİK EMSAL DÜZELTME TABLOSU (FABRİKA)

Emsal No	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Emsali	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	E=0,70 İçin Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı (+-%)	Konum Düzeltmesi (+-%)	Alan Düzeltmesi (+-%)	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	3.168	1,20	80.882.500	25.531	14.893,14	0%	35%	-35%	14.893,14
2	4.550	1,20	73.962.750	16.256	9.482,40	0%	25%	-30%	9.008,28
3	9.000	1,20	105.616.563	11.735	6.845,52	0%	40%	-20%	8.214,62
4	5.640	1,00	96.646.250	17.136	11.995,10	0%	30%	-20%	13.194,61
5	8.000	1,00	97.143.750	12.143	8.500,08	0%	35%	-20%	9.775,09
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması									11.017,15
Yuvarlatılmış Ortama Değer (TL/m²)									11.000,00

Taşınmazlar için hâlihazırda satışta olan arsa emsalleri, satılık fabrika ilanları karşılaştırılması sonucunda konu taşınmazlardan 111 ada 1 parselin metrekare birim bedeli 11.000-TL/m² olarak, diğer parsellerin alan olarak küçük olması dikkate alınarak 111 ada 2 parselin 12.500-TL/m² 111 ada 13 parselin 14.000TL/m² olarak hesaplanmıştır.



KİRAYA YÖNELİK EMSAL DÜZELTME TABLOSU

Emsal No	Alanı (m ²)	İstenilen Kira Değeri (TL/Ayнет)	Birim Değer (TL/m ² -Aynet)	Pazarlık Payı (+-%)	Konum Düzeltmesi (+-%)	Alan Düzeltmesi (+-%)	Düzeltilmiş Kira Değeri TL/m ² -Aynet
1	5.625	850.000	151,11	-10%	20%	-30%	120,89
2	2.800	575.000	205,36	-10%	20%	-45%	133,48
3	9.000	2.000.000	222,22	-25%	15%	-25%	144,44
4	7.800	1.180.000	151,28	-10%	25%	-30%	128,59
5	5.200	900.000	173,08	-10%	20%	-30%	138,46
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması							133,17
Yuvarlatılmış Ortama Değer (TL/m²)							133,00

Taşınmazların konumlu olduğu Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi ve Kayapa Organize Sanayi Bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, katsayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dâhilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 130-TL/m² ile 134- TL/m²/Ay aralığında olabileceği tespit edilmiş olup tesis için kira metrekare birim bedeli 133TL/m² olarak hesaplanmıştır.

5.1.4. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.



ARSA DEĞERİ			
Açıklama	Yüzölçümü(m2)	Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
111 ada 1 Parsel	159.902,25	11.000	1.758.925.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	12.500	353.235.000
111 ada 13 Parsel	6.600,99	14.000	92.415.000
Arsa Toplam Değeri			2.204.575.000

5.2. Maliyet Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Parsel üzerinde mevcut yapıların varlığı nedeni ile yapılar için maliyet analizi yapılmıştır.
- Yapıların Maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2024/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen, “Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele” göre alınmıştır.
- Aşınma payı oranı 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı resmi Gazetede yayınlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” den yaklaşık fiili yaşları dikkate alınmıştır.



5.2.1.Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

MALİYET YAKLAŞIMI			
Arsa Değeri			
Açıklama	Yüzölçümü(m2)	Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
111 ada 1 Parsel	159.902,25	11.000	1.758.925.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	12.500	353.235.000
111 ada 13 Parsel	6.600,99	14.000	92.415.000
Arsa Toplam Değeri			2.204.575.000

Yapı Değeri (111 ada 1 Parsel)						
Açıklama	Alanı (m2)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
İdari Bina	3.408,00	4/A	15.300	16%	43.799.616	43.800.000
Sosyal Tesis	4.158,00	4/A	15.300	16%	53.438.616	53.440.000
Fabrika A blok	12.150,00	3/A	12.250	16%	125.023.500	125.025.000
Fabrika B blok	12.150,00	3/A	12.250	16%	125.023.500	125.025.000
Fabrika C blok	13.500,00	3/A	12.250	16%	138.915.000	138.915.000
Fabrika D blok	3.600,00	3/A	12.250	16%	37.044.000	37.045.000
Ek Depo 1	1.764,50	3/A	12.250	12%	19.021.310	19.020.000
Ek Depo 2	934,20	3/A	12.250	12%	10.070.676	10.070.000
Ek Depo 3	1.730,26	3/A	12.250	12%	18.652.203	18.650.000
C-1 Blok	4.710,00	3/A	12.250	12%	50.773.800	50.775.000
E blok	8.827,00	3/A	12.250	12%	95.155.060	95.155.000
E-1 Blok	3.099,50	3/A	12.250	12%	33.412.610	33.415.000
E-2 Blok	2.535,50	3/A	12.250	12%	27.332.690	27.335.000
E-3 Blok	1.264,00	3/A	12.250	12%	13.625.920	13.625.000
Aritma Tesisi	1.034,00	3/A	12.250	16%	10.639.860	10.640.000
Müşlemilatlar	3.683,00	2/C	7.750	16%	23.976.330	23.975.000
Yapı Kayıt Belgesi	2.201,00	2/B	5.250	16%	9.706.410	9.705.000
TOPLAM						835.615.000

Yapı Değeri (111 ada 2 Parsel)						
Açıklama	Alanı (m2)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
Depo	4.050,00	3/A	12.250	16%	41.674.500	41.675.000
Depo 1	3.626,50	3/A	12.250	16%	37.316.685	37.315.000
Güvenlik Binası	55,00	3/A	12.250	7%	626.588	625.000
İstinat Duvarı	4.864,40	1/A	1.450	7%	6.559.643	6.560.000
Araç Stok Alanı	8.388,00	1/A	1.450	7%	11.311.218	11.310.000
TOPLAM						97.485.000



Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi (Toplam bina maliyeti x ~%5)	62.325.000
---	-------------------

ADA/PARSEL	ARSA+BİNA	ÇEVRE DÜZENİ	TOPLAM DEĞER
111 ada 1 parsel	2.594.540.000	54.735.000	2.649.275.000
111 ada 2 parsel	450.720.000	7.590.000	458.310.000
111 ada 13 parsel	92.415.000		92.415.000
TOPLAM			3.200.000.000

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	2.204.575.000
TOPLAM YAPI DEĞERİ	933.100.000
TOPLAM ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENMESİ	62.325.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	3.200.000.000

5.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; “direkt kapitalizasyon yaklaşımı” denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya “indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı” denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

5.3.1. Gelir Yaklaşımı açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Değerleme konusu 111 ada 1-2 nolu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. 111 ada 13 parsel boş arsa olduğundan gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz



etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “**Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı**” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ortalama 133.-TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilme kabiliyeti ve pazarlık payı da göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5 (20 yıl) olarak kabul edilmiştir.

Tesis bir bütün olarak 111 ada 1 ve 2 parsel üzerinde kurulu olduğundan tek olarak düşünülmüştür. Toplam kapalı alan hesabında istinat duvarlarının alanı düşülmüştür.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ					
Ada - Parsel	Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
111 ada 1 ve 2 parsel	96.868,46	133	154.600.000	5%	3.092.040.000
TOPLAM					3.092.040.000

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazın satış bedelinin talep edilmiş olması sebebiyle kira bedeli belirlenmemiştir.



5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Ekspertiz tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş ve yasal izinleri alınmış bir proje bulunmaktadır. Proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Fabrika” amaçlı kullanımındır.

5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 111 ada 1 ve 111 ada 2 parselin tamamı “Karsan Otomotiv Sanayii Ve Ticaret Anonim Şirketi.” ne ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır. 111 ada 13 parsel ana tesislere komşu durumdadır.

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında;



- Taşınmazın bağlı olduğu Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden, halihazırda satışta olan mülklerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projelerindeki alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Söz konusu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullere günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç ve KDV dahil değerleri hesap edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

Söz konusu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL
Maliyet Yaklaşımı	3.107.585.000
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	3.092.040.000

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için, Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti



sırasında kullanılmıştır. Nihai Değer takdirinde “Maliyet Yaklaşımı” göre ulaşılan değer kullanılmıştır. Maliyet yöntemine göre ulaşılan değer 3.107.585.000- TL olup, 111 ada 13 parselin değer (92.415.000-TL) ilave edilmesi ile birlikte rapor toplam değeri 3.200.000.000-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz parselleri üzerinde yer alan yapılar ile ilgili inceleme Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) müdürlüğünde yapılmıştır. 1998 yılından bu zamana kadar sırasıyla yasal izinleri Akçalar Belediyesi ve Nilüfer Belediyesi tarafından yapılmıştır. Söz konusu tesis 111 ada 1 ve 111 ada 2 parsel üzerinde kurulu olup, üzerinde inşa edilmiş yapılar yasal evraklarına uygun inşa edilmiştir. İnceleme tarihinde ruhsatı bulunmayan 1 adet prefabrik tarzda 300m² alanlı tek katlı arge ofisi, 1 adet 315m² alanlı inşası devam eden idari ofis ve 2 adet (5100m² + 5800m²) 2 adet endüstriyel çadır bulunmaktadır. Konu yapılar ait herhangi bir yasal evrak olmaması sebebiyle değer tespitinde dikkate alınmamıştır. 111 ada 13 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

6.4. Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

111 ada 1 parsel tapu kaydı üzerinde;

Beyan: 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

Beyan: Hasanağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünün (Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886) sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (27.04.2016 tarih ve 16781 yevmiye)

Beyan: 19. Kaleminden İbaret 14.229.126.YTL. Bedelli Teferruat Şerhi (08.09.2005 tarih ve 16017 yevmiye)



Rehinler Hanesinde:

İpotek: International Finance Corporation (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)

111 ada 2 parsel tapu kaydı üzerinde;

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına Tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

Beyan: Hasanağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünün (Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886) sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (27.04.2016 tarih ve 16781 yevmiye)

Rehinler Hanesinde

İpotek: International Finance Corporation (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)

111 ada 13 parsel tapu kaydı üzerinde;

Şerh: Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. 20.07.2023 tarih ve 44019 yevmiye

Şerh: Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 20.07.2023 tarih ve 44019 yevmiye

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat (ipotek ve 3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesi) kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır. Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinden (HOSAB) uygunluk şartı aranacaktır.



6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç 111 ada 1 ve 2 parselin devredilebilmesi ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinden (HOSAB) uygunluk şartı aranmaktadır.

111 ada 13 parsel üzerinde “Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez” şerhi bulunmakta olup, parselin borcu olmadığı bilgisi edinilmiş olup, tesis üretime geçmediği için satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu 111ada 1-2 nolu taşınmaz arsa ya da arazi niteliğinde değildir. 13 nolu parsel 20.07.2023 tarihinde satışı gerçekleşmiş olup, henüz bir proje geliştirmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.



6.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut haliyle değerlemeye tabi tutulmuş olup, firmanın 26.09.2024 tarihli yazısına istinaden GYO Portföyüne konu olmayacağı yönünde görüş belirtilmiştir.

6.9. KDV Oranları Hakkında

07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete de, KDV Kanununun 28. Maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz için % 20 olarak hesaplanmıştır.



BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntem ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü “A,B,C,D Ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vasıflı, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa” vasıflı ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı üç adet taşınmazlar ile ilgili tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında değerlemesi aşağıdaki gibi yapılmıştır.



7.3. Pazar Değeri;

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parsel kayıtlı 159.902,25 m² yüzölçümlü, 111 ada 2 parsel kayıtlı 28.258,63 m² yüzölçümlü ve 111 ada 13 parselde kayıtlı 6.600.99m² yüzölçümlü taşınmazlar için;

ADA/PARSEL	TOPLAM DEĞER (TL)
111 ada 1 parsel	2.649.275.000
111 ada 2 parsel	458.310.000
111 ada 13 parsel	92.415.000
TOPLAM	3.200.000.000-TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.200.000.000	ÜÇMİLYARİKİYÜZMİLYON.- TÜRK LİRASI
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.840.000.000	ÜÇMİLYARSEKİZYÜZKIRKMİLYON.- TÜRK LİRASI

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. (30.09.2024)

Bu rapor ekleriyle birlikte 137 sayfa olarak düzenlenmiştir.

Nalan BENİCE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405416

Mehmet Ali ÖZER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403901



RAPOR EKLERİ

1-)Tapu Kayıt Belgeleri

2-)İmar Durum Belgeleri

3-)Yapı Ruhsatları

4-)Yapı Kullanma İzin Belgesi

5-)Yapı Kayıt Belgesi

6-)Orman Kira Sözleşmesi

7-)Mimari Projeler

8-)Fotoğraflar

9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı

10-) SPK Lisans Belgeleri



1-)Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 1 parsel)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-9-2024-11:29

Kaydı Oluşturan: **YALÇIN PEKOK (VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)**

Mektuz No	Defter No	Bağvur No
028124754542	20240913-2777-F00235	75454

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	111/1
Taşınmaz Karak. No.	15277940	AT Yüzölçümü(m2)	159902.25
İl/İlçe	BURSA/NİLÜFER	Bağsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	NİLÜFER	Bağsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	AKÇALAR Mah.	Bağsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo	
Cilt/Sayfa No	51/3070	Ansa Payı/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN YARI PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MÜŞTEMLATLARI VE İLAVE 3 ADET PREFABRİK DEPO VE İKİ ADET TUĞLA İDARI BİNA VE İLAVE İKİ ADET TEK KATLI YARI PREFABRİK OFİS İŞYERİ ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yemyiye	Terkin Sebebi-Tarih-

1 / 3

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Gerekli Belirtme)		NİLÜFER - 11-08-2021 14:16 - 43835	Yemyiye
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (Şablon: Diğer)	(BN:6249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401058	NİLÜFER - 27-04-2016 11:31 - 16781	
Beyan	19. KALEMDEN İBARET 14.229.126.YTL. BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ:08/09/2005 Y:16017(Şablon: Diğer)		NİLÜFER - 08-09-2005 00:00 - 16017	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yemyiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyiye
36000160	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	159902.25	159902.25	İmar (TSM) 09-12-2003 11802	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müsterik M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6419015) INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4780398599,(SN:6419015) INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4780398599	Hayır	57700000.00 EUR	eurbor+ %3,90 aklı	1/0	F.B.K.	Nüfer - 23-01-2024 15:14 - 4829
İpoteklin Konuğu Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tecvil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Nüfer - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	57700000.00 EUR	Nüfer - 23-01-2024 15:14 - 4829		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dgENG9FFION kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 2 parsel)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-9-2024-11:39



Kaydı Oluşturan: YALÇIN PEKOK (VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028124754542	20240913-2777-F00235	75454

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	111/2
Tapınmaz Kimlik No:	15277941	AT Yüzölçümü(m2):	28258.63
İl/İlçe:	BURSA/NİLİFER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Nüfer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	51/5071	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME DEPO ARITMA TESİSİ VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevniye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevniye

1 / 3



Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme)		Nüfus - 11-08-2021 14:16 - 43835	
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nün.) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden tapınmazın kira yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (Şablon: Diğer)	(SN:5249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401R58	Nüfus - 27-04-2016 11:31 - 16781	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E-İrtifak No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edişme Sebepi-Tarih-Yerine	Terkin Sebepi-Tarih-Yerine
36000177	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	28258.63	28258.63	Satış 22-12-2003 12851	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müstehak MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yer	
(SN:5419015) INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4780398599.(SN:6419015) INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4780398599	Hayır	57700000.00 EUR	euribor+ %3,90 skidi	1/0	F.B.K.	Nüfus - 23-01-2024 15:18 - 4832	
İpotekin Konusundaki Hisse Bilgisi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yer		Terkin Sebepi Tarih Yer	
Nüfus - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	57700000.00 EUR	Nüfus - 23-01-2024 15:18 - 4832			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) His0VyzzbREc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrutayabilirsiniz.



3 / 3



Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 13 parsel)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-9-2024-11:39

Kaydı Oluşturan: **YALÇIN PEKOK (VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Beyan No
028124754542	20240913-2777-F00235	75454

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/13
Tapınmaz Kimlik No:	123593827	AT Yüzölçümü(m2)	6600.99
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	NİÜFER	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No	65/6457	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
757549753	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6600.99	6600.99	Satış 20-07-2023 44019	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılmırlara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmaz. Bu arsalar katılmırlar ve inhaşiplan tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılmaz, devredilemez ve temlik edilemez	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN	(SN:5249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YKN:1500401858	NİÜFER - 20-07-2023 14:45 - 44019	
Serh	Tapınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılmırların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		NİÜFER - 20-07-2023 14:45 - 44019	

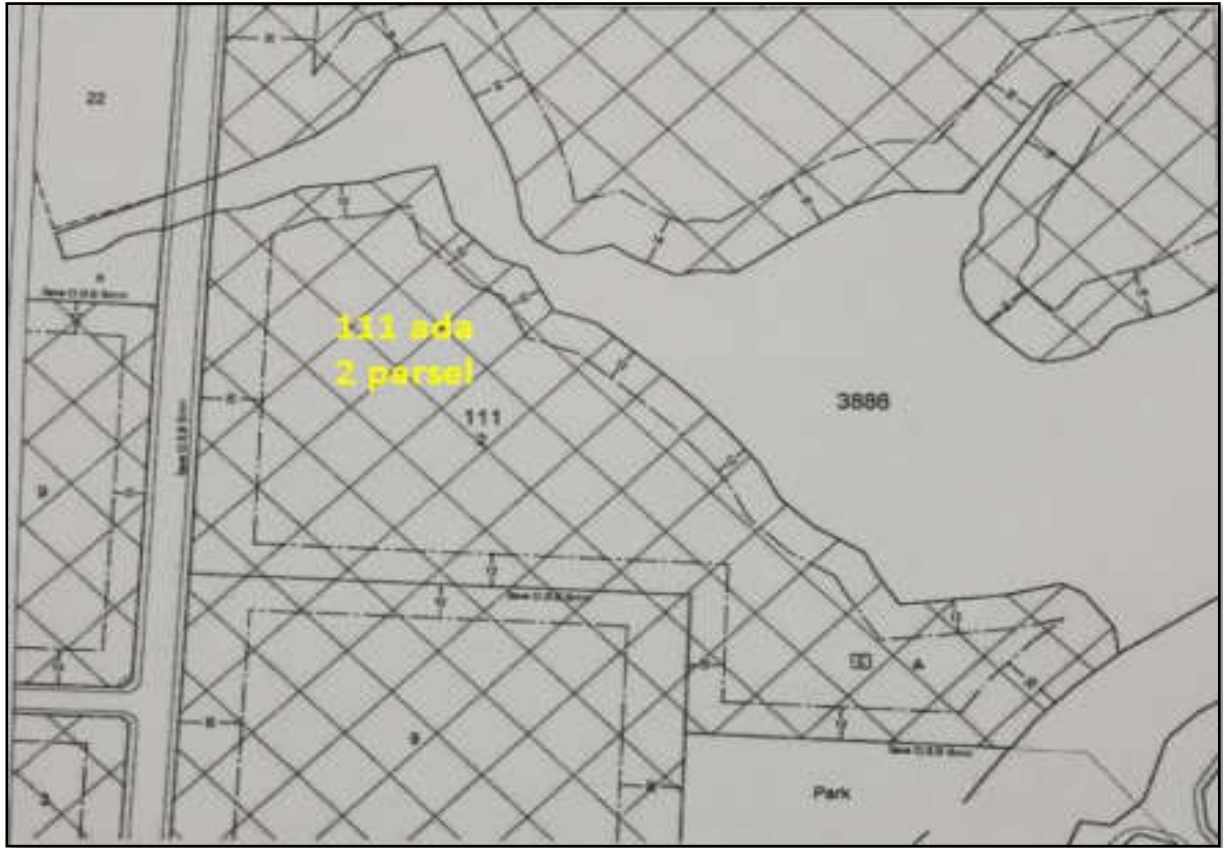
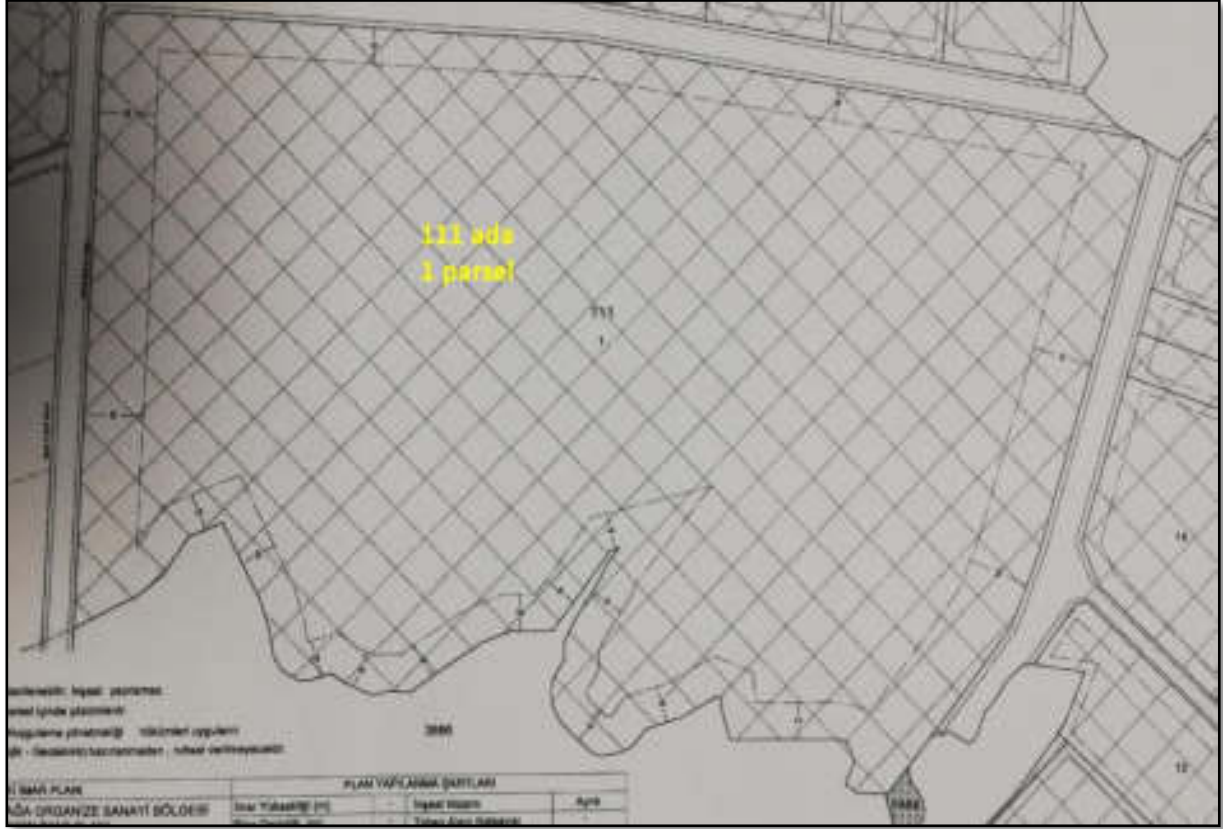
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2



2-)İmar Durum Belgeleri





3-)Yapı Ruhsatları (111 ada 1 parsel)

YAPI RUHSATI									
<p>111 Ada 1 Parsel</p> <p>28 Eylül 2015</p> <p>29 Eylül 2015</p> <p>28 Eylül 2015</p>					<p>100522812</p>				
<p>Yapı Sınıfı</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>			<p>Yapı Miktarı</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>			<p>Sanayi Sınıfı</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>			
<p>Form Düzenlenen Kayıtlı Özellikler</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>			<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>						
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>									
<p>Yapı Projesi</p> <p>111 Ada 1 Parsel</p>									



YAPI RUHSATI		148197467
1. Ruhsatın Adı: ... 2. Ruhsatın Adres: ... 3. Ruhsatın Alanı: ... 4. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 5. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 6. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 7. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 8. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 9. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 10. Ruhsatın Alanın Durumu: ...		11. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 12. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 13. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 14. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 15. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 16. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 17. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 18. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 19. Ruhsatın Alanın Durumu: ... 20. Ruhsatın Alanın Durumu: ...
Yapı Sahibinin Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersan No: ... Adres: ... İmza: <i>[Handwritten Signature]</i>		Yapı İşletenin Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersan No: ... Adres: ... İmza: <i>[Handwritten Signature]</i>
Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler 1. Kurumun Adı: ... 2. Kurumun Adres: ... 3. Kurumun Adres: ... 4. Kurumun Adres: ... 5. Kurumun Adres: ... 6. Kurumun Adres: ... 7. Kurumun Adres: ... 8. Kurumun Adres: ... 9. Kurumun Adres: ... 10. Kurumun Adres: ...		Yapı İle İlgili Özellikler 1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adres: ... 3. Yapının Adres: ... 4. Yapının Adres: ... 5. Yapının Adres: ... 6. Yapının Adres: ... 7. Yapının Adres: ... 8. Yapının Adres: ... 9. Yapının Adres: ... 10. Yapının Adres: ...
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adres: ... 3. Yapının Adres: ... 4. Yapının Adres: ... 5. Yapının Adres: ... 6. Yapının Adres: ... 7. Yapının Adres: ... 8. Yapının Adres: ... 9. Yapının Adres: ... 10. Yapının Adres: ...		11. Yapının Adres: ... 12. Yapının Adres: ... 13. Yapının Adres: ... 14. Yapının Adres: ... 15. Yapının Adres: ... 16. Yapının Adres: ... 17. Yapının Adres: ... 18. Yapının Adres: ... 19. Yapının Adres: ... 20. Yapının Adres: ...
Yapı Projesi 1. Proje Adı: ... 2. Proje Adres: ... 3. Proje Adres: ... 4. Proje Adres: ... 5. Proje Adres: ... 6. Proje Adres: ... 7. Proje Adres: ... 8. Proje Adres: ... 9. Proje Adres: ... 10. Proje Adres: ...		11. Proje Adres: ... 12. Proje Adres: ... 13. Proje Adres: ... 14. Proje Adres: ... 15. Proje Adres: ... 16. Proje Adres: ... 17. Proje Adres: ... 18. Proje Adres: ... 19. Proje Adres: ... 20. Proje Adres: ...



Yazın Genel Bilgileri		Yazın Tarihi		Yazın No		Yazın Durumu	
		17 Eylül 2012	692106	17 Eylül 2012	0011		
				18 Eylül 2012	17 Eylül 2014	17 Eylül 2017	

Yazın Sahibi	Yazın Müdahircisi	Şantiye Şefinin
<input checked="" type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Bilmiyorum	<input checked="" type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Bilmiyorum	<input checked="" type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Bilmiyorum
Yazın Sahibi Adı	Yazın Müdahircisi Adı	Şantiye Şefinin Adı
Yazın Sahibi Adres	Yazın Müdahircisi Adres	Şantiye Şefinin Adres
Yazın Sahibi Telefon	Yazın Müdahircisi Telefon	Şantiye Şefinin Telefon
Yazın Sahibi E-posta	Yazın Müdahircisi E-posta	Şantiye Şefinin E-posta
<i>[İmza]</i>	<i>[İmza]</i>	<i>[İmza]</i>

Form Düzeltme ve Kısımla İlgili Özellikler	Yazın İlgili Özellikler
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...

Yazın Teknik Özellikleri
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...

Yazın Projesi			
Proje Adı	Proje No	Proje Tarihi	Proje Durumu
MUSTAFA SAĞLIK ÇİFTLİĞİ	10000000000000000000	17 Eylül 2012	MÜHÜRLEME İZİNİ VERMEK İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR.
MUSTAFA SAĞLIK ÇİFTLİĞİ	10000000000000000000	17 Eylül 2012	SARAYCI SULLU MAMARI AF NİSİSİ SALVARCI İZİNİ VERMEK İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR.
MUSTAFA SAĞLIK ÇİFTLİĞİ	10000000000000000000	17 Eylül 2012	İZİN VERMEK İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR.
MUSTAFA SAĞLIK ÇİFTLİĞİ	10000000000000000000	17 Eylül 2012	İZİN VERMEK İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR.



YAPIMÜHÜRÜ	
17-Eylül 2012 692106 17-Eylül 2012	17-Eylül 2017 17-Eylül 2014 17-Eylül 2017
Yapı Sahibinin Yayıncı Müteahhidinin Sırtıya Definin
Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler
...
Yapının Teknik Özellikleri
...
İşin Projesi
...



YAPI RUHSATI

Yapı adı	NO: 2006/15	Yapı türü	REPO 1
----------	-------------	-----------	--------

01. Başlangıç tarihi	10.04.2008	02. Bitiş tarihi	22.10.2008
03. Başlangıç saatı	17:00	04. Bitiş saatı	09:00
05. Başlangıç günü	04.04.2008	06. Bitiş günü	10.04.2008

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Sertifika Sahibinin
01. Adı (Tic Sicil no / T.C. kimlik no) KARSAK OTOMOTIV SAN VE TIC A.Ş. 02. T.C. Kimlik no 293832204	01. Adı (Tic Sicil no / T.C. kimlik no) CEYRE İNŞAAT TİC. VE SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 02. T.C. Kimlik no 29887	01. Adı (Tic Sicil no / T.C. kimlik no) MUHAMMET HALİM GÜLNER İNŞAAT MCM. 02. T.C. Kimlik no 43426142514

01. Adı AKCALAR SANAYİ BÖLGESİ KURTULUŞ MAH. KURUCUEME CAD. NO 10 NİLFERBURSA	02. Adı MÜDANYA CAD. SÖĞÜTLÜ (SN NO 527) NİLFERBURSA	03. Adı MÜDANYA CAD. SÖĞÜTLÜ (SN NO 527) NİLFERBURSA
---	--	--

Form Düzeyinin Kesim İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
01. Yükseklik 12522 - Değer (herkes için ayrılmamış) 7 1784.30	01. Kat sayısı 7 1784.30 02. Kat yüksekliği 255.75 1784.30 03. Kat yüksekliği (maksimum) 7.80 7.80

Yapının Teknik Özellikleri
01. Yapı Türü <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Diğer

Yapı Projesi
01. Adı MUSTAFA ŞİMEK ÇENELİ 02. T.C. Kimlik no 1822294219 03. Adı FERİDUN ÖLTEKİN 04. T.C. Kimlik no 4819009060 05. Adı ROKÜT İNŞAAT 06. T.C. Kimlik no 3487288744 07. Adı SELİM EYYARAN 08. T.C. Kimlik no 4895031110 09. Adı CEMAL KANALİÇ 10. T.C. Kimlik no 3441133330



YAPI RUHSATI											
1. Adres bilgileri Adres tipi: KENTİÇİ 1. Adres: BURSA No: NİĞİTİ 2. Adres: MEHMET 3. Adres: MÜHÜR 4. Adres: KENTİÇİ 5. Adres: KENTİÇİ 6. Adres: KENTİÇİ 7. Adres: KENTİÇİ 8. Adres: KENTİÇİ 9. Adres: KENTİÇİ 10. Adres: KENTİÇİ 11. Adres: KENTİÇİ 12. Adres: KENTİÇİ						2. Ruhsatın amacı 3. Ruhsatın türü 4. Ruhsatın kapsamı 5. Ruhsatın süreleri 6. Ruhsatın geçerlilik alanı 7. Ruhsatın geçerlilik tarihi 8. Ruhsatın geçerlilik süresi 9. Ruhsatın geçerlilik şartları 10. Ruhsatın geçerlilik koşulları 11. Ruhsatın geçerlilik kısıtlamaları 12. Ruhsatın geçerlilik şartları					
3. Yapı Sahibinin Bilgileri Adı: HANCI OTOMOTİV SAN VE TİC.A.Ş. Tic Sic No: 288332284 Vergi No: 33991198 Adres: ANKARA SANAYİ MÜHÜRİ KENTİÇİSİ MAH KENTİÇİSİME CAD NO 10 16.07.2019				4. Yapı Mülkiyetinin Bilgileri Adres: CEMRE İNŞAAT TİC VE SANLTD ŞTİ Tic Sic No: 2679427286 Vergi No: 33991198 Adres: ERTUĞRULGAZİ VERGİ DAİRESİ Tic Sic No: 14.01.2009 Adres: MÜHÜR CAD SOKULLU İŞM NO 337 Nİ.07.2019				5. Şantiye Şefinin Bilgileri Adı: MEHMET HADİP KUDERAYYA-İNŞAAT MÜHÜRİ Tic Sic No: 43480142374 Vergi No: 85708 Adres: MÜHÜR CAD SOKULLU İŞM NO 337 Nİ.07.2019			
6. Form Dözenlenen Kısımda İlgili Özellikler 7. Yapı ile İlgili Özellikler 8. Yapının Teknik Özellikleri 9. Yapı Projeleri				10. Diğer Bilgiler 11. Diğer Bilgiler 12. Diğer Bilgiler 13. Diğer Bilgiler 14. Diğer Bilgiler 15. Diğer Bilgiler 16. Diğer Bilgiler 17. Diğer Bilgiler 18. Diğer Bilgiler 19. Diğer Bilgiler 20. Diğer Bilgiler 21. Diğer Bilgiler 22. Diğer Bilgiler 23. Diğer Bilgiler 24. Diğer Bilgiler 25. Diğer Bilgiler 26. Diğer Bilgiler 27. Diğer Bilgiler 28. Diğer Bilgiler 29. Diğer Bilgiler 30. Diğer Bilgiler 31. Diğer Bilgiler 32. Diğer Bilgiler 33. Diğer Bilgiler 34. Diğer Bilgiler 35. Diğer Bilgiler 36. Diğer Bilgiler 37. Diğer Bilgiler 38. Diğer Bilgiler 39. Diğer Bilgiler 40. Diğer Bilgiler 41. Diğer Bilgiler 42. Diğer Bilgiler 43. Diğer Bilgiler 44. Diğer Bilgiler 45. Diğer Bilgiler 46. Diğer Bilgiler 47. Diğer Bilgiler 48. Diğer Bilgiler 49. Diğer Bilgiler 50. Diğer Bilgiler 51. Diğer Bilgiler 52. Diğer Bilgiler 53. Diğer Bilgiler 54. Diğer Bilgiler 55. Diğer Bilgiler 56. Diğer Bilgiler 57. Diğer Bilgiler 58. Diğer Bilgiler 59. Diğer Bilgiler 60. Diğer Bilgiler 61. Diğer Bilgiler 62. Diğer Bilgiler 63. Diğer Bilgiler 64. Diğer Bilgiler 65. Diğer Bilgiler 66. Diğer Bilgiler 67. Diğer Bilgiler 68. Diğer Bilgiler 69. Diğer Bilgiler 70. Diğer Bilgiler 71. Diğer Bilgiler 72. Diğer Bilgiler 73. Diğer Bilgiler 74. Diğer Bilgiler 75. Diğer Bilgiler 76. Diğer Bilgiler 77. Diğer Bilgiler 78. Diğer Bilgiler 79. Diğer Bilgiler 80. Diğer Bilgiler 81. Diğer Bilgiler 82. Diğer Bilgiler 83. Diğer Bilgiler 84. Diğer Bilgiler 85. Diğer Bilgiler 86. Diğer Bilgiler 87. Diğer Bilgiler 88. Diğer Bilgiler 89. Diğer Bilgiler 90. Diğer Bilgiler 91. Diğer Bilgiler 92. Diğer Bilgiler 93. Diğer Bilgiler 94. Diğer Bilgiler 95. Diğer Bilgiler 96. Diğer Bilgiler 97. Diğer Bilgiler 98. Diğer Bilgiler 99. Diğer Bilgiler 100. Diğer Bilgiler							



YAPI RUHSATI										11200079
Tarih: 27-04-2016			Durum: 336/04			Başvuru No: 27-04-2016		Ruhsat No: 27-04-2016		Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 27-04-2016
Yapı Sahibinin			Yapı Mühendisinin			Sertifika Sahibinin				
Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:			Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:			Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:				
Form Düzeltmeleri Kısımına İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler					
11. Kısıtlama şartları gereğince yapılaşma alanının sınırları... 12. Değişiklik... 13. Değişiklik... 14. Değişiklik... 15. Değişiklik...					16. Kat sayı... 17. Kat yüksekliği... 18. Kat yüksekliği... 19. Kat yüksekliği... 20. Kat yüksekliği... 21. Kat yüksekliği... 22. Kat yüksekliği... 23. Kat yüksekliği... 24. Kat yüksekliği... 25. Kat yüksekliği... 26. Kat yüksekliği... 27. Kat yüksekliği... 28. Kat yüksekliği... 29. Kat yüksekliği... 30. Kat yüksekliği...					
Yapının Teknik Özellikleri										
1. Katın Özellikleri			2. Katın Özellikleri			3. Katın Özellikleri			4. Katın Özellikleri	
1.1. Katın alanı... 1.2. Katın yüksekliği... 1.3. Katın yüksekliği... 1.4. Katın yüksekliği... 1.5. Katın yüksekliği...			2.1. Katın alanı... 2.2. Katın yüksekliği... 2.3. Katın yüksekliği... 2.4. Katın yüksekliği... 2.5. Katın yüksekliği...			3.1. Katın alanı... 3.2. Katın yüksekliği... 3.3. Katın yüksekliği... 3.4. Katın yüksekliği... 3.5. Katın yüksekliği...			4.1. Katın alanı... 4.2. Katın yüksekliği... 4.3. Katın yüksekliği... 4.4. Katın yüksekliği... 4.5. Katın yüksekliği...	
Yapı Projeleri										
1. Katın Projesi		2. Katın Projesi		3. Katın Projesi		4. Katın Projesi		5. Katın Projesi		6. Katın Projesi
Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza:



YAPI RUHSATI			10347218		
Adres: ... Mülkiyet: ... Mevzuat: ...		Talep Edenin Adı: ... Talep Edenin Adresi: ... Talep Edenin Telefonu: ...		Talep Edenin İmzası: ... Talep Edenin Mühürü: ...	
Yapı Başlatma			Yapı Müzesinin		Sarıya Başlatma
Yapı Başlatma İçin			Yapı Müzesinin İçin		Sarıya Başlatma İçin
Yapı Başlatma İçin İmza			Yapı Müzesinin İçin İmza		Sarıya Başlatma İçin İmza
Form Düzeltmelerle İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Projeleri		



3-)Yapı Ruhsatları (221 ada 8 parsel)

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İBİLİ YAPIDA TEKNİK STANDARTLARINA UYAN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTIYLA BU ŞART DEĞİŞİKLİKLE VEYA İKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Kurum/Vergi No		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası			
Akşehir Belediyesi		7.2.2000		09/20			
4. Yapı Türü/Materyali		5. Mahalle		6. Parsel No		7. Parsel No	
Hava Yolu TADILAT		Akşehir Merkez		221		4	
8. Başlama Tarihi		9. Alan Ölçümü (m ²)		10. İnceleme Tarihi		11. İnceleme No	
7.2.2000		11445		-		-	
12. Yapı Teslimatı İçin Verilen Kurum				13. Yapı Teslimatı Tarihi		14. Yapı Teslimatı Numarası	
Nitelikler Yapı Sivil Müdürlüğü				19.10.1997		7157	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
15. Adı, Soyadı / Ünvanı				16. Adı, Soyadı / Ünvanı			
Koray GÖRMEZ San ve Tic. A.Ş.				-			
17. Vergi Dairesi / Vergi No		18. Vergi Dairesi / Vergi No		19. Vergi Dairesi / Vergi No		20. Vergi Dairesi / Vergi No	
Gelişim		5250001906		-		-	
21. Alan				22. Alan			
Akşehir Sanayi Bölgesi Nitelikler / BURSA				-			
23. Yapı Türü / İşletme / Kullanım Amaçları		24. Dış Ölçü (m)		25. İç Ölçü (m)		26. Yıkılma / Çökme / Çökme	
Prestaj E BLOK (TADILAT)		1 8827		1 1		2 1600	
Toplam		1 8827		1 1		2 1600	
27. Yapı Türü / İşletme / Kullanım Amaçları (Araç Hattı)		28. Dış Ölçü (m)		29. İç Ölçü (m)		30. Yıkılma / Çökme / Çökme	
6E7.417.189.350		2000		1 1800000		262.277.189.350	
31. İşletme Türü		32. İşletme Türü		33. İşletme Türü		34. İşletme Türü	
BETONARME		-		-		-	
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MERSÜLÜN (TÜSİ)			
35. Mimar Proje		36. Mimar Proje		37. Mimar Proje		38. Mimar Proje	
M. ŞAHİN GÖRMEZ		M. ŞAHİN GÖRMEZ		M. ŞAHİN GÖRMEZ		M. ŞAHİN GÖRMEZ	
39. Mimar Proje		40. Mimar Proje		41. Mimar Proje		42. Mimar Proje	
F. ÖZDEMİR		F. ÖZDEMİR		F. ÖZDEMİR		F. ÖZDEMİR	
43. Dış Ölçü (m)		44. İç Ölçü (m)		45. Dış Ölçü (m)		46. İç Ölçü (m)	
1 8827		1 1		2 1600		2 1600	
47. Fennî Mersülün (TÜSİ) / Fennî Mersülün (TÜSİ)				48. Fennî Mersülün (TÜSİ) / Fennî Mersülün (TÜSİ)			
-				-			
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER							
49. Gelir Türü		50. Mükellef		51. Gelir Miktarı		52. Gelir Tarihi	
Kira Geliri		7.2.2000		11443-4		65.943.000	
Mükellef Geliri		7.2.2000		11441		247.660.000	
Mükellef Geliri		7.2.2000		11442		8.256.000	
Toplam		-		-		497.721.000	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 25 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğuna atan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
53. Ruhsatın Alınan Kurum / İşletme / Kullanım Amaçları		54. Ruhsatın Alınan Kurum / İşletme / Kullanım Amaçları		55. Ruhsatın Alınan Kurum / İşletme / Kullanım Amaçları			
-		-		-			
56. Ruhsatın Alınan Kurum / İşletme / Kullanım Amaçları		57. Ruhsatın Alınan Kurum / İşletme / Kullanım Amaçları		58. Ruhsatın Alınan Kurum / İşletme / Kullanım Amaçları			
-		-		-			



YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇERİ KADILAR VEYA İFRAN FURKATINA ESAS TESKİL EDER.			
1. Başvuru Tarihi		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası			
13.10.1999		13.10.1999		09/16			
4. İlçe / İl		5. Mahalle		6. Parsel No	7. Alan No	8. Parsel No	
BURSA / YAPILAR BİLELİYESİ		Avtallar Mevkii		11.00.00.00	221	3	
9. Başvuru Tarihi		10. Başvuru Numarası		11. Noter Tarih			
13.10.1999		7778		11.10.1998			
12. Yayımlanan Belgelerin Tarihi				13. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		14. Yayımlanan Belgelerin Numarası	
Mühür Tapu Sicil Müdürlüğü				19.10.1998		7157	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
15. Ad Soyad / Ünvan				16. Ad Soyad / Ünvan		17. Kurum Sicil No	
Kasım Olaniv San.ve Tic. A.Ş.							
18. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		19. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		20. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		21. Yayımlanan Belgelerin Tarihi	
Gebirge		5250001906					
22. İlçe / İl				23. İlçe / İl			
Akçakar Sanayi Bölgesi				Akçakar / BURSA			
24. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		25. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		26. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		27. Yayımlanan Belgelerin Tarihi	
Fabrika Müstahzathar		14 3683		1		1	
Toplam		14 3683		-		1	
28. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		29. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		30. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		31. Yayımlanan Belgelerin Tarihi	
143885.346.000		1999		78.820.000.000		218585.346.000	
32. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		33. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		34. Yayımlanan Belgelerin Tarihi		35. Yayımlanan Belgelerin Tarihi	
Betonarme Prefabrik Tağla							
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MERS'ULUR (TDS)			
36. Mimar Proje		37. Mimar Proje		38. Mimar Proje		39. Mimar Proje	
M. Sinan GENİM		Y. Mimar		Serdar ÜNLÜ		İS. Mimar	
40. Mimar Proje		41. Mimar Proje		42. Mimar Proje		43. Mimar Proje	
Faridun ÇİFTÇİ		İS. Mimar		Acıbadem Cad. Doğan Ek		No: 3/2 31190 İS. Mimar / İSTANBUL	
44. Teknik Proje				45. Teknik Proje			
46. İnşaat Projesi		47. İnşaat Projesi		48. İnşaat Projesi		49. İnşaat Projesi	
				10709			
50. İnşaat Projesi		51. İnşaat Projesi		52. İnşaat Projesi		53. İnşaat Projesi	
				25892			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
54. Kurum Tarihi	55. Kurum Tarihi	56. Kurum Tarihi	57. Kurum Tarihi	58. Kurum Tarihi	59. Kurum Tarihi	60. Kurum Tarihi	
13.10.1999	13.10.1999	13.10.1999	13.10.1999	13.10.1999	13.10.1999	22.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.	
67.482.000	331.430.000	11.049.000	165.000.000	575.101.000			
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Durumunun Bel. Sayısı, Ölçümü ve İçerik		62. Durumunun Bel. Sayısı, Ölçümü ve İçerik		63. Durumunun Bel. Sayısı, Ölçümü ve İçerik			
Osman TURGUN		Osman TURGUN		Osman TURGUN			
İnşaat Mühürü		İnşaat Mühürü		İnşaat Mühürü			



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İBİBİ YAPIDA YÜREK İYANLIĞI İÇİNDE YAPILAN YAPILARIN YAPILMA YERİ VE YAPILARIN KİMLİĞİNİ BELİRLERİNİ SAĞLAYAN BİR SAKATLIK KANUNU VEYA DİĞER YASALARA İZİN VERİLMİŞTİR.




1. Kurum Adı YALVAR BELEDİYESİ	2. Kurum Tarihi 13.10.1997	3. Kurum No 09/15
4. Kurum Adı YALVAR BELEDİYESİ	5. Kurum Adı Alınan Kurum	6. Kurum No 231
7. Kurum Adı Yapı Yeri	8. Kurum Adı Alınan Kurum	9. Kurum No 2
10. Kurum Tarihi 13.10.1997	11. Kurum Adı 777%	12. Kurum Adı U.12.04.01.01
13. Kurum Adı Yapı Yeri	14. Kurum Adı Alınan Kurum	15. Kurum No 7137
16. Kurum Adı Yapı Yeri	17. Kurum Adı Alınan Kurum	18. Kurum No 7137
19. Kurum Adı Yapı Yeri		
20. Kurum Adı Yapı Yeri		
21. Kurum Adı Yapı Yeri		
22. Kurum Adı Yapı Yeri		
23. Kurum Adı Yapı Yeri		
24. Kurum Adı Yapı Yeri		
25. Kurum Adı Yapı Yeri		
26. Kurum Adı Yapı Yeri		
27. Kurum Adı Yapı Yeri		
28. Kurum Adı Yapı Yeri		
29. Kurum Adı Yapı Yeri		
30. Kurum Adı Yapı Yeri		
31. Kurum Adı Yapı Yeri		
32. Kurum Adı Yapı Yeri		
33. Kurum Adı Yapı Yeri		
34. Kurum Adı Yapı Yeri		
35. Kurum Adı Yapı Yeri		
36. Kurum Adı Yapı Yeri		
37. Kurum Adı Yapı Yeri		
38. Kurum Adı Yapı Yeri		
39. Kurum Adı Yapı Yeri		
40. Kurum Adı Yapı Yeri		
41. Kurum Adı Yapı Yeri		
42. Kurum Adı Yapı Yeri		
43. Kurum Adı Yapı Yeri		
44. Kurum Adı Yapı Yeri		
45. Kurum Adı Yapı Yeri		
46. Kurum Adı Yapı Yeri		
47. Kurum Adı Yapı Yeri		
48. Kurum Adı Yapı Yeri		
49. Kurum Adı Yapı Yeri		
50. Kurum Adı Yapı Yeri		
51. Kurum Adı Yapı Yeri		
52. Kurum Adı Yapı Yeri		
53. Kurum Adı Yapı Yeri		
54. Kurum Adı Yapı Yeri		
55. Kurum Adı Yapı Yeri		
56. Kurum Adı Yapı Yeri		
57. Kurum Adı Yapı Yeri		
58. Kurum Adı Yapı Yeri		
59. Kurum Adı Yapı Yeri		
60. Kurum Adı Yapı Yeri		
61. Kurum Adı Yapı Yeri		
62. Kurum Adı Yapı Yeri		
63. Kurum Adı Yapı Yeri		
64. Kurum Adı Yapı Yeri		
65. Kurum Adı Yapı Yeri		
66. Kurum Adı Yapı Yeri		
67. Kurum Adı Yapı Yeri		
68. Kurum Adı Yapı Yeri		
69. Kurum Adı Yapı Yeri		
70. Kurum Adı Yapı Yeri		
71. Kurum Adı Yapı Yeri		
72. Kurum Adı Yapı Yeri		
73. Kurum Adı Yapı Yeri		
74. Kurum Adı Yapı Yeri		
75. Kurum Adı Yapı Yeri		
76. Kurum Adı Yapı Yeri		
77. Kurum Adı Yapı Yeri		
78. Kurum Adı Yapı Yeri		
79. Kurum Adı Yapı Yeri		
80. Kurum Adı Yapı Yeri		
81. Kurum Adı Yapı Yeri		
82. Kurum Adı Yapı Yeri		
83. Kurum Adı Yapı Yeri		
84. Kurum Adı Yapı Yeri		
85. Kurum Adı Yapı Yeri		
86. Kurum Adı Yapı Yeri		
87. Kurum Adı Yapı Yeri		
88. Kurum Adı Yapı Yeri		
89. Kurum Adı Yapı Yeri		
90. Kurum Adı Yapı Yeri		
91. Kurum Adı Yapı Yeri		
92. Kurum Adı Yapı Yeri		
93. Kurum Adı Yapı Yeri		
94. Kurum Adı Yapı Yeri		
95. Kurum Adı Yapı Yeri		
96. Kurum Adı Yapı Yeri		
97. Kurum Adı Yapı Yeri		
98. Kurum Adı Yapı Yeri		
99. Kurum Adı Yapı Yeri		
100. Kurum Adı Yapı Yeri		

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 26 ncı maddelerine göre iptisalı tarhların yapıldığı yapıların Fenni Sorumluluğunu alan Feni adlarını da imzası alınarak İYBÜ YAPI RUHSATI verilmiştir.

1. Kurum Adı
2. Kurum Adı
3. Kurum Adı
4. Kurum Adı

Osman TUNÇUN
Sorumlu Müdür



YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)			İBBU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞARTI GEÇİRİ KARILIK VEYA BAKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.		
1. İlçe / İlçe Adı ŞİŞLİ BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 13.10.1999	3. Ruhsat No 03/14		
4. Ruhsat Sahibi / Sahibi Adı İlçev	5. Mülkiyet Durumu Apt. İktisad. mülk	6. Mülkiyet No 14993/01/14	7. Ada No 221	8. Parçesi No 8	
9. Ruhsatın Tarihi 13.10.1999	10. Sınıf Çözünümlü No 7778	11. Harita Yılı 14.211.000/30		12. Harita Yılı 14.211.000/26	
13. Yapı İşleri Başlatma Tarihi 13.10.1999			14. Yapı İşleri Başlatma Tarihi 13.10.1999	15. Yapı İşleri Başlatma Tarihi 7157	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.			17. Adı Soyadı / Ünvanı		18. Kurum Sicil No.
19. Vergi Dairesi / Vergi Dairesi Gebze		20. Vergi Dairesi Sicil No 5250001906		21. Başlıca İşletme Vergi Dairesi	
22. Adres Arcelik Sanayi Bölgesi Abrakör / Etiler			23. Adres		
24. Yapı İşleri No / İşletme / Kuruluş No	25. Daire / Blok / Kat	26. Yüz Ölçümü / Alan / m ²	27. Yıl / Zemin / Alan / m ²	28. Yıl / Zemin / Alan / m ²	29. Yıl / Zemin / Alan / m ²
FABRİKA E BLOK	1	6075	-	1	1
Toplam		1	6075	-	1
30. Yıllık Toplam Mülkiyet Değeri (Ara Değer)		31. Ara Ölçümü Yı 1999		32. Yıllık Ara Değer 76.520.000/00	
237.701.650.000				312.121.650.000	
33. İşletme Çeşitliliği Belirli - Prefabrik.		34. İşletme Çeşitliliği Tuğla		35. Yıllık İşletme Çeşitliliği	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (TUS)		
36. Mimar Proje M. Şaban GENİM Y. Yılmaz			37. Adı Soyadı Sedat ÖZLÜ		
38. İnşaat Projesi Feridun GÜLTAYIN İns. Müh.			39. Adres Uludağ Cd. Değirinci Sk. No: 3/2 81190 ÜSKÜDAR/İSTANBUL.		
40. Yapı İşleri Projesi			41. Teşhisat		
42. Harita Projesi			43. Kurum Sicil No. 10709		
44. Harita Çizim Projesi			45. Sınıf Sicil No. 25892		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
46. Gelir Türü	47. Mükerrer Tarih	48. Mükerrer No	49. Tutar (TL)	50. Açıklama	51. Ödeme Durumu
Yapı Ruhsatı	13.10.1999	7777	135.720.000	13.10.1999 tarih ve	Yapı Ruhsatı
Yapı İşleri	13.10.1999	7776	546.750.000	02/02 nolu ruhsat	Ödeme Durumu
Proje Tesdik	12.10.1999	7772	18.225.000	lavesidir.	Yapı İşleri
Su Hurci	13.10.1999	7779	276.000.000		Yapı İşleri
Toplam			976.745.000		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 26 ncı maddelerine göre işlenilecek tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fennî adamının da imzası alınarak İBBU YAPI RUHSATI verilmiştir.					
52. Çözünümlü No, Sayısı, Ölçümü ve İhtisas		53. Kuvvetli Elektrik, Su, Gaz, Isıtma, Isıtma ve Mükür		54. Çözünümlü No, Sayısı, Ölçümü, İhtisas ve Mükür	
					
55. Çözünümlü No, Sayısı, Ölçümü ve İhtisas			56. Çözünümlü No, Sayısı, Ölçümü ve İhtisas		

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPI MALZEMELERİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMAMIŞ ŞARTTIR. BU ŞARTI İGÇİİ KABUL VE İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Kurum Adı / Kurum		2. Kurum Tarihi		3. Ruhsat Numarası			
AKGALAR BELEDİYESİ		22.10.1998		08/02			
4. Kurum Yetki Sınıfı		5. Durum		6. Yüzölçümü (m ²)		7. Blok No	
Yeni Yapı		Aptallar Mevki		4977.06/da 4375.00/1		221	
8. Kurum Tarihi		9. Kurum Numarası		10. Kurum Adı		11. Kurum Adı	
22.10.1998		61067		Kaleciyer		221	
12. Yapı Yetki Başlangıç Tarihi				14. Yapı Yetki Başlangıç Tarihi		15. Yapı Yetki Başlangıç Numarası	
Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü				19.10.1998		7157	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Ad, Soyad / Unvan				17. Ad, Soyad / Unvan		18. Kurum Sınıfı	
Karsın Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.				Kar İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
19. Başlıca Ürün / Hizmet		20. Yayımlanmış Satış No		21. Başlıca Ürün / Hizmet		22. Yayımlanmış Satış No	
Gökünge		5250001906		Üsküdar		4990087193	
23. Kurum Adı / Kurum				24. Kurum Adı / Kurum			
Organize San. Böl. Muv. Cad. No:13 BURSA				Hacıbadem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			
25. Yapı Türü ve Kullanım Amacı		26. Ürün Sayısı		27. Ürün Ölçümü		28. Yıl	
FABRİKA		4		41400		1	
29. Yıl		30. Yıl		31. Yıl		32. Yıl	
A BLOK		B BLOK		C BLOK		D BLOK	
1		1		1		1	
12150		12150		13500		3600	
-		-		-		-	
1		1		1		1	
760		760		760		1210	
22577.128		22577.128		22577.128		22577.128	
III		III		III		III	
A		A		A		A	
4		4		4		4	
41400		41400		41400		41400	
1		1		1		1	
760		760		760		760	
22577.128		22577.128		22577.128		22577.128	
III		III		III		III	
A		A		A		A	
33. İnşaatın Toplam Maliyeti (Yeni Para)				34. İnşaatın Yılı		35. Yapının Ayrı Değeri	
934.775.999.200				1998		53.195.000.000	
36. İnşaatın Toplam Maliyeti (Eski Para)				37. Yapının Ayrı Değeri		38. Yapının Maliyeti (Eski Para)	
1.487.970.999.200							
39. İnşaatın Türü		40. İnşaatın Yapı Malzemesi		41. Yığın Yapının Çatısı			
Yarı Prefabrik		Tuğla					
42. Ruhsat Eki Projeler				43. FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
M. Sinan GENİM Y. Mimar				Serdar UNLU İnş. Y. Müh.			
Feridun GÖLTEKİN İnş. Müh.				Hacıbadem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			
44. Yapının Projesi				45. Tesisat		46. İnceleme	
Etk. Mehmet ERSOZ Etk. Müh.				0199			
Tercüme Selim EYVAZIAN Müh. Müh.				25892			
47. İnşaat Türü				48. Kurum Sınıfı		49. İnşaat Türü	
				10709			
50. İnşaatın Çatısı				51. İnşaat Türü			
				10709			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
52. Zemin Maliyeti		53. Mülkiyet		54. İskan (İ.S.)		55. Ağaçlık	
22.10.1998		61067		6.200.912.820		Yüksek Katlı	
22.10.1998		61062		9.315.000.000		Yüksek Katlı	
22.10.1998		61060		124.210.000		Yüksek Katlı	
22.10.1998		61062		806.236.180		Yüksek Katlı	
				Toplam 16.522.312.000			
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 28 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzaları alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmektedir.							
56. İnşaatın Adı, Soyadı, Unvan ve İmza		57. Kurum Adı, Soyadı, Unvan ve İmza		58. Çıkarılan Ad, Soyadı, Unvan ve İmza			
Feyzi ACAR Bel. Fen Memuru		Feyzi ACAR Bel. Fen Memuru		Hasan Ç. Bel. Fen Memuru			



4-)Yapı Kullanma İzin Belgesi (11 1 ada 2 parsel)

<p>Yapı Sahibi</p> <p>Yapı Mülkiyeti</p>		
<p>Garante Defteri</p>		
<p>Ekspertiz Raporu İçin Gereken Belgeler</p>		
<p>Yapı İçin Gereken Belgeler</p>		
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p>		
<p>Yapının Silikon Kucukleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri</p>		
<p>Hesap İçin Gereken Belgeler</p>		



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				YERİ: 3941/3	
1. Yapı Adı: ...		2. Yapı No: ...		3. Yapı Tutarı: ...	
4. Yapı Sahibi: ...		5. Yapı Mülkiyeti: ...		6. Yapı Şehirci: ...	
7. Yapı Durumu: ...		8. Yapı Durumu: ...		9. Yapı Durumu: ...	
10. Yapı Durumu: ...		11. Yapı Durumu: ...		12. Yapı Durumu: ...	
13. Yapı Durumu: ...		14. Yapı Durumu: ...		15. Yapı Durumu: ...	
16. Yapı Durumu: ...		17. Yapı Durumu: ...		18. Yapı Durumu: ...	
19. Yapı Durumu: ...		20. Yapı Durumu: ...		21. Yapı Durumu: ...	
22. Yapı Durumu: ...		23. Yapı Durumu: ...		24. Yapı Durumu: ...	
25. Yapı Durumu: ...		26. Yapı Durumu: ...		27. Yapı Durumu: ...	
28. Yapı Durumu: ...		29. Yapı Durumu: ...		30. Yapı Durumu: ...	
31. Yapı Durumu: ...		32. Yapı Durumu: ...		33. Yapı Durumu: ...	
34. Yapı Durumu: ...		35. Yapı Durumu: ...		36. Yapı Durumu: ...	
37. Yapı Durumu: ...		38. Yapı Durumu: ...		39. Yapı Durumu: ...	
40. Yapı Durumu: ...		41. Yapı Durumu: ...		42. Yapı Durumu: ...	
43. Yapı Durumu: ...		44. Yapı Durumu: ...		45. Yapı Durumu: ...	
46. Yapı Durumu: ...		47. Yapı Durumu: ...		48. Yapı Durumu: ...	
49. Yapı Durumu: ...		50. Yapı Durumu: ...		51. Yapı Durumu: ...	
52. Yapı Durumu: ...		53. Yapı Durumu: ...		54. Yapı Durumu: ...	
55. Yapı Durumu: ...		56. Yapı Durumu: ...		57. Yapı Durumu: ...	
58. Yapı Durumu: ...		59. Yapı Durumu: ...		60. Yapı Durumu: ...	
61. Yapı Durumu: ...		62. Yapı Durumu: ...		63. Yapı Durumu: ...	
64. Yapı Durumu: ...		65. Yapı Durumu: ...		66. Yapı Durumu: ...	
67. Yapı Durumu: ...		68. Yapı Durumu: ...		69. Yapı Durumu: ...	
70. Yapı Durumu: ...		71. Yapı Durumu: ...		72. Yapı Durumu: ...	
73. Yapı Durumu: ...		74. Yapı Durumu: ...		75. Yapı Durumu: ...	
76. Yapı Durumu: ...		77. Yapı Durumu: ...		78. Yapı Durumu: ...	
79. Yapı Durumu: ...		80. Yapı Durumu: ...		81. Yapı Durumu: ...	
82. Yapı Durumu: ...		83. Yapı Durumu: ...		84. Yapı Durumu: ...	
85. Yapı Durumu: ...		86. Yapı Durumu: ...		87. Yapı Durumu: ...	
88. Yapı Durumu: ...		89. Yapı Durumu: ...		90. Yapı Durumu: ...	
91. Yapı Durumu: ...		92. Yapı Durumu: ...		93. Yapı Durumu: ...	
94. Yapı Durumu: ...		95. Yapı Durumu: ...		96. Yapı Durumu: ...	
97. Yapı Durumu: ...		98. Yapı Durumu: ...		99. Yapı Durumu: ...	
100. Yapı Durumu: ...		101. Yapı Durumu: ...		102. Yapı Durumu: ...	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Tarih: 20 Mart 2017		No: 344/03					
<p>Yapı Bilgileri</p> <p>1. Adı: ... 2. Adres: ... 3. Durum: ... 4. Alan: ... 5. Kat Sayısı: ... 6. İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 7. İnşaat Bitiş Tarihi: ... 8. Proje No: ... 9. İmar No: ... 10. Mülkiyet Durumu: ...</p>				<p>Yapı Mühürhabinin</p> <p>11. Adı: ... 12. Unvanı: ... 13. T.C. Kimlik No: ... 14. İmza Tarihi: ...</p>				<p>Şantiye Şefinin</p> <p>15. Adı: ... 16. Unvanı: ... 17. T.C. Kimlik No: ... 18. İmza Tarihi: ...</p>			
<p>Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler</p> <p>19. Kurumun Adı: ... 20. Kurumun Adres: ... 21. Kurumun Telefon No: ... 22. Kurumun E-Posta Adresi: ...</p>				<p>Yapı İle İlgili Özellikler</p> <p>23. Yapının Adı: ... 24. Yapının Adres: ... 25. Yapının Alanı: ... 26. Yapının Kat Sayısı: ... 27. Yapının İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 28. Yapının İnşaat Bitiş Tarihi: ...</p>				<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>29. Yapının Yapı Türü: ... 30. Yapının Yapı Sistemi: ... 31. Yapının Yapı Malzemesi: ... 32. Yapının Yapı Kalitesi: ... 33. Yapının Yapı Standartları: ...</p>			
<p>Yapının Bilgi Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</p> <p>34. Kurumun Adı: ... 35. Kurumun Adres: ... 36. Kurumun Telefon No: ... 37. Kurumun E-Posta Adresi: ...</p>				<p>Kurum İçin Özellikler</p> <p>38. Kurumun Adı: ... 39. Kurumun Adres: ... 40. Kurumun Telefon No: ... 41. Kurumun E-Posta Adresi: ...</p>							



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		901364723		
Proje Bilgileri Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Durumu: ...		İzin Bilgileri İzin No: ... İzin Tarihi: 28.10.2017 İzin Süresi: 366 gün		
Yapı Sahibinin		Yapı Mühürhobinin		Şantiye Şefinin
Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... E-Posta Adresi: ... İmza: [İmza]		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... E-Posta Adresi: ... İmza: [İmza]		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... E-Posta Adresi: ... İmza: [İmza]
Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler		
M2 Alanı: ... M3 Alanı: ... M4 Alanı: ... M5 Alanı: ...		M6 Alanı: ... M7 Alanı: ... M8 Alanı: ... M9 Alanı: ... M10 Alanı: ...		
Yapının Teknik Özellikleri		M11 Alanı: ... M12 Alanı: ... M13 Alanı: ... M14 Alanı: ... M15 Alanı: ...		
Yapının Bilinen Kurumdan İzin Verilen Yapı Kullanma İzin Bölgesinin		Konut İle İlgili Özellikler		
M16 Alanı: ... M17 Alanı: ... M18 Alanı: ...		M19 Alanı: ... M20 Alanı: ... M21 Alanı: ...		

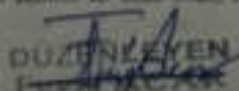
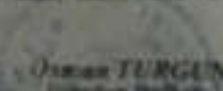


4-)Yapı Kullanma İzin Belgesi (221 ada 8 parsel)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Bölge Adı: AKGALAR BELEDİYESİ		2. Bölge No: 13.03.2001		3. Bölge Adı: 04/13		4. Bölge Adı: Kullanma İzi	
5. Bölge Adı: Akgalar Sanayi Bölgesi		6. Bölge No: 17.02.2000		7. Bölge Adı: 11676		8. Bölge Adı: 11676	
9. Bölge Adı: MİLLİETLER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		10. Bölge No: 19.10.1997		11. Bölge Adı: GOZ		12. Bölge Adı: 17.02.2000	
13. Bölge Adı: 7157		14. Bölge Adı: LPG		15. Bölge Adı: 09/19		16. Bölge Adı: -	
17. YAPILAN İŞİN ADI: Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.				18. YAPILAN İŞİN ADI: Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.			
19. YAPILAN İŞİN ADI: Gekirge				20. YAPILAN İŞİN ADI: 522001700			
21. YAPILAN İŞİN ADI: Akgalar Sanayi Bölgesi BURSA				22. YAPILAN İŞİN ADI: Akgalar Sanayi Bölgesi BURSA			
23. YAPILAN İŞİN ADI: İdari Bina H.BLOK		24. YAPILAN İŞİN ADI: İdari Bina G.BLOK		25. YAPILAN İŞİN ADI: Galeri		26. YAPILAN İŞİN ADI: Galeri	
27. YAPILAN İŞİN ADI: 3		28. YAPILAN İŞİN ADI: 7566		29. YAPILAN İŞİN ADI: 72376.650		30. YAPILAN İŞİN ADI: IV A	
31. YAPILAN İŞİN ADI: 589.214.733.900		32. YAPILAN İŞİN ADI: 2000		33. YAPILAN İŞİN ADI: 75180.000.000		34. YAPILAN İŞİN ADI: 664.394.733.900	
35. YAPILAN İŞİN ADI: Betonarme		36. YAPILAN İŞİN ADI: Tuğla		37. YAPILAN İŞİN ADI: Tuğla		38. YAPILAN İŞİN ADI: Tuğla	
39. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		40. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> İskelet		41. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> Katlar		42. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> Katlar	
43. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		44. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> İskelet		45. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> Katlar		46. YAPILAN İŞİN ADI: <input checked="" type="checkbox"/> Katlar	
47. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
48. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
49. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
50. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
51. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
52. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
53. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
54. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
55. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
56. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
57. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
58. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
59. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
60. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
61. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
62. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
63. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
64. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
65. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
66. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
67. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
68. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
69. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
70. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
71. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
72. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
73. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
74. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
75. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
76. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
77. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
78. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
79. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
80. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
81. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
82. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
83. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
84. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
85. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
86. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
87. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
88. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
89. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
90. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
91. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
92. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
93. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
94. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
95. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
96. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
97. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
98. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
99. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							
100. YAPILAN İŞİN ADI: Tamamına verilmiştir.							

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Belgenin onay eden kişi adı, unvanı, imzası, tarih:				52. Belgenin onay eden kişi adı, unvanı, imzası, tarih:			
 DUTLUKAYA Mühür İmza				 Osman TURGUN Mühür İmza			



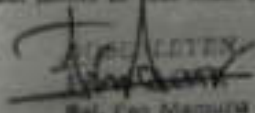
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Bölge Adı: AKÇALAR BELEDİYESİ		2. Başvuru Tarihi: 31.03.2000	3. Karar Tarihi: 04/12	4. Durum: Kullanma İzni
5. Alan Adı: Akçalar Sanayi Bölgesi		6. Alan No: 221	7. Alan No: 8	8. Alan No: 13.10.1999
9. Alan No: 7778		10. Alan No: 13.10.1999	11. Alan No: 09/16	12. Alan No: -
13. Alan Adı: Atıf Topu Güçlü Müdürlüğü		14. Alan No: 3132	15. Alan No: 3683	16. Alan No: 3683
17. Alan Adı: Karadeniz Enerji San. ve Tic. A.Ş.		18. Alan No: Kar. En. Tuglu San. ve Tic. A.Ş.	19. Alan No: Getige	20. Alan No: 5250000006
21. Alan Adı: Akçalar Sanayi Bölgesi		22. Alan No: 5250000006	23. Alan No: Dist. Çözer	24. Alan No: 4790087199
25. Alan Adı: Fabrika Müstahzarları		26. Alan No: 3683	27. Alan No: 3683	28. Alan No: 3683
29. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		30. Alan No: 3683	31. Alan No: 3683	32. Alan No: 3683
33. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		34. Alan No: 3683	35. Alan No: 3683	36. Alan No: 3683
37. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		38. Alan No: 3683	39. Alan No: 3683	40. Alan No: 3683
41. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		42. Alan No: 3683	43. Alan No: 3683	44. Alan No: 3683
45. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		46. Alan No: 3683	47. Alan No: 3683	48. Alan No: 3683
49. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		50. Alan No: 3683	51. Alan No: 3683	52. Alan No: 3683
53. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		54. Alan No: 3683	55. Alan No: 3683	56. Alan No: 3683
57. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		58. Alan No: 3683	59. Alan No: 3683	60. Alan No: 3683
61. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		62. Alan No: 3683	63. Alan No: 3683	64. Alan No: 3683
65. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		66. Alan No: 3683	67. Alan No: 3683	68. Alan No: 3683
69. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		70. Alan No: 3683	71. Alan No: 3683	72. Alan No: 3683
73. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		74. Alan No: 3683	75. Alan No: 3683	76. Alan No: 3683
77. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		78. Alan No: 3683	79. Alan No: 3683	80. Alan No: 3683
81. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		82. Alan No: 3683	83. Alan No: 3683	84. Alan No: 3683
85. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		86. Alan No: 3683	87. Alan No: 3683	88. Alan No: 3683
89. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		90. Alan No: 3683	91. Alan No: 3683	92. Alan No: 3683
93. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		94. Alan No: 3683	95. Alan No: 3683	96. Alan No: 3683
97. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		98. Alan No: 3683	99. Alan No: 3683	100. Alan No: 3683

45. Alan Adı: **Müstahzarların tamamına verilmiştir.**

46. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		47. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
48. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		49. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
50. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		51. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
52. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		53. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
54. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		55. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
56. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		57. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
58. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		59. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
60. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		61. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
62. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		63. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
64. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		65. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
66. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		67. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
68. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		69. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
70. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		71. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
72. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		73. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
74. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		75. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
76. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		77. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
78. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		79. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
80. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		81. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
82. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		83. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
84. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		85. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
86. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		87. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
88. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		89. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
90. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		91. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
92. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		93. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
94. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		95. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
96. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		97. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
98. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		99. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	
100. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla		101. Alan Adı: Betonarme - Prefabrik Tuğla	

BELGEDEN ONAY BOLEMU

11. Teknik alan yöneticisi adı, unvanı, imzası, tarih:	12. Çerçevesinde adı, unvanı, imzası, tarih, mühür, tarih:
 Refik Mustafa	Osman TURGUN Belediye Başkanı



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru alanı (il, ilçe)		2. Başvuru tarihi	2. Başvuru tarihi	3. Başvuru tarihi (ay/gün)	3. Başvuru tarihi (ay/gün)
AKÇALAR BELEDİYESİ		31.03.2000	04/11	Kullanma İzni	
2. İl/ilçe, mahalle, sokak no					
Akçalar Sanayi Bölgesi					
4. Başvuru adresi		5. Başvuru adresi	6. Başvuru adresi (mülkiyet)		
13.10.1999		7778			
7. Yapı esasları tarihi		8. Yapı esasları tarihi	9. Yapı esasları tarihi (ay/gün)		
19.10.1998			13.10.1999		
10. Yapı esasları tarihi		11. Yapı esasları tarihi	12. Yapı esasları tarihi (ay/gün)		
-			09/15		

YAPI KAHİNSİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
14. Adı, soyadı, unvanı				15. Adı, soyadı, unvanı			
Kocaeli Almaroğlu İnşaat Tic. A.Ş.				Kar. İy. Tanrı. İnşaat Tic. A.Ş.			
16. Adres ve adresi				17. Adres ve adresi			
Gökçeada				Uludağ			
18. Adres ve adresi				19. Adres ve adresi			
Akçalar Sanayi Bölgesi				Hacıhalilpaşa Cad. Dörtgenli Sk.			
Zurucu				No: 3/2			
20. Yapı esasları tarihi		21. Yapı esasları tarihi		22. Yapı esasları tarihi		23. Yapı esasları tarihi	
Eylül		Ekim		Eylül		Ekim	
1034		1034		660		39.062.000	
1		1		2		A	

Toplam: 1 1034 1 1 2 660 39.062.000 III A

24. İnşaat maliyet (kayıt tutarı)		25. İnşaat maliyet (kayıt tutarı)	26. İnşaat maliyet (kayıt tutarı)
40.370.188.000		76.820.000.000	45.210.102.500
27. İnşaat maliyet (kayıt tutarı)		28. İnşaat maliyet (kayıt tutarı)	29. İnşaat maliyet (kayıt tutarı)
Bütçeli		Ticari	

30. Yapı ile ilgili belgeler: Emlak Harita Tapu Kat planı Jeo teknik Zemin etki Kesitler Enerji raporu Çevre etki raporu Diğer

31. Yapı alanının tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

32. Yapı alanının tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

33. Yapı alanının tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

34. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

35. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

36. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

37. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

38. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

39. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

40. İnşaatın yapılacağı alanın tahsis edildiği alanlar: Evlendirme Diğer

Ardına Tesisi için verilmiştir.

Kuvvet	Oranlar							Tutarlar	Durum	41. Detaylı bilgilendirme			
	1	2	3	4	5	6	7+			Alınan	Beklenen	Yapılan	Para
TOPLAM													

Yukarıda tarif ve numaraları geçen Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapıların inşaat ve etkilerine uygun olduğu ve kullanılmasında fes bakımından mahrum görülmemiş olduğundan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39'unun maddesi gereğince **"YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ"** verilmiştir.

BİNA MAHALİNİN TEKRİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

42. Adı, soyadı, unvan, imza, tarih	43. Adı, soyadı, unvan, imza, tarih	44. Adı, soyadı, unvan, imza, tarih

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

45. Başvuru alanının adı, unvanı, imzası, tarihi	46. Başvuru alanının adı, unvanı, imzası, tarihi
 İlhan İYEM Baş. Fehi Başkan	 Osman TÜRGÜN Belediye Başkanı



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

NOT: Bu belge 4 nolu şerh ile değiştirilmiştir. Bu belge kullanılmadan önce ilgili mevzuatın son haliyle kontrol edilmelidir. Bu belge, Bakanlıkça onaylı bir yazı ile yürürlükte değildir.

1. Başvuru alanının adı (Köy, İlçe)		2. Başvuru tarihi	3. Başvuru numarası	4. Başvuru tarihi (Yazın)
AKGALAR BELEDİYESİ		31.03.2000	04/09	Kullanma Tenz
5. Başvuru alanının adı (Köy, İlçe)				
Akşar Sınayi Bölgesi				
6. Yapı no	7. Yapı no	8. Yapı no	9. Yapı no	10. Yapı no
221	3	22-10-1998	22-10-1998/61067	
11. Yapı türü (Köy, İlçe)		12. Yapı türü (Köy, İlçe)	13. Yapı türü (Köy, İlçe)	14. Yapı türü (Köy, İlçe)
Nispetiye Tipi Sektör		19-10-1998	22-10-1998	-
Müdürlüğü		2757	08/02	-
YAPI SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
15. Adı (Köy, İlçe)		16. Adı (Köy, İlçe)	17. Kurum adı (Köy, İlçe)	18. Kurum adı (Köy, İlçe)
Kırsal Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.		Kor İş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.		
19. Vergi no (Köy, İlçe)		20. Vergi no (Köy, İlçe)	21. Vergi no (Köy, İlçe)	22. Vergi no (Köy, İlçe)
Gökçe		525001914	1332000000	4990087199
23. Adres (Köy, İlçe)		24. Adres (Köy, İlçe)	25. Adres (Köy, İlçe)	26. Adres (Köy, İlçe)
Akşar Sınayi Bölgesi BURSA		Nispetiye Caddesi	Doğan Sok.	1332000000
27. Yapı türü (Köy, İlçe)		28. Yapı türü (Köy, İlçe)	29. Yapı türü (Köy, İlçe)	30. Yapı türü (Köy, İlçe)
D BLOK		1	3/10	1
31. Toplam alan (Köy, İlçe)		32. Toplam alan (Köy, İlçe)	33. Toplam alan (Köy, İlçe)	34. Toplam alan (Köy, İlçe)
3600		1	1	13.10
35. Alan (Köy, İlçe)		36. Alan (Köy, İlçe)	37. Alan (Köy, İlçe)	38. Alan (Köy, İlçe)
81.236.360.800		11992	533.175.000.000	634.479.860.800
39. Alan (Köy, İlçe)		40. Alan (Köy, İlçe)	41. Alan (Köy, İlçe)	42. Alan (Köy, İlçe)
Yeni Proje		Tuzla		
43. Yapı türü (Köy, İlçe)				
<input checked="" type="checkbox"/> Etiler <input checked="" type="checkbox"/> Hava <input type="checkbox"/> Dış <input checked="" type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Jilet <input checked="" type="checkbox"/> Sık <input checked="" type="checkbox"/> Kilitli <input type="checkbox"/> Fesih <input type="checkbox"/> Anlaş <input type="checkbox"/> Yürümün <input type="checkbox"/> Yürümün				
44. Yapı türü (Köy, İlçe)				
D BLOK KİTİ VERİLMİŞTİR.				
45. Karşılaştığı Sorunlar				
TOPLAM				
Yukarıda belirtilen ve numaralı yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında ten bakımından mahrum olmadığından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.				
BİNA MAHALİNİ YETKİLİ EDEN TEKNİK GÖREVLİLER				
46. Adı (Köy, İlçe), unvanı, imza, tarih		47. Adı (Köy, İlçe), unvanı, imza, tarih		48. Adı (Köy, İlçe), unvanı, imza, tarih
BELGENİN ORAY BÖLÜMÜ				
49. Tevrik eden yetkilinin adı (Köy, İlçe), unvanı, imza, tarih		50. Doğrulayanın adı (Köy, İlçe), unvanı, imza, tarih		
BİRİNCİ YER Fehmiye Etiler, Fatih Mahallesi		Osman TURGUN Belediye Başkanı		



5-) Yapı Kayıt belgesi



C33P180947036461

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 3KNUT77P
Başvuru Numarası	: 4703646
Düzenleme Tarihi	: 27.06.2019



Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verimştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İL:BURSA, İlçe:NİLÜFER, Mahalle:HASANAGA OSB, Caddesi/Sokak:HOSAB SANAYİ CADDE, Diğ Kapı No 53, Ada:111, Parsel:1
Arsa Alanı	: 159902,25 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 2201,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 4

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

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



6-) Orman Kira Sözleşmesi



ÖRNEK
№ 0 26 59

TAAHHÜT SENEDİ
(Örnek -)




İzin Hakkı Sahibi	: Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.
Konusu	: Fabrika, otopisti ve yeşil alan için izin verilmesi
İli-İlçesi-Köyü	: Bursa-Nilüfer-Akçalar
Orman Bölge Müdürlüğü	: Bursa
Orman İşletme Müdürlüğü	: Bursa
Mevkii ve Hudutları	: Çalı Şefliği ve Çalıköy Serisi 36 nolu bölme içindedir
İzin Sahası (m ²)	: 18.829,03 m ²
İzin Süresi	: 49 yıl
İzinin-Hakkın Başlama Tarihi	:
Bölge Müdürlüğü Görüşü	:
Bakanlık Ölur' u	:
Proje Maliyet Bedeli	:
Ağaçlandırma Bedeli	: 3.248.000.000 TL.
Toprak Bedeli	: 338.922.000 TL.
İlk Yıl Arazi Tahsis Bedeli	: 6.812.060.000 TL.
ORKÖY Fon Bedeli	: 2.519.580.000 TL.
(Proje Maliyet Bedelinin %3'ü)	:
Ağaçlandırma Fonu	: 1.679.720.000 TL.
(Proje Maliyet Bedelinin %2'si)	:
Teminat Bedeli	: 1.000.000.000 TL.

Not: Her bedel için ayrıca %18 KDV alınacaktır.

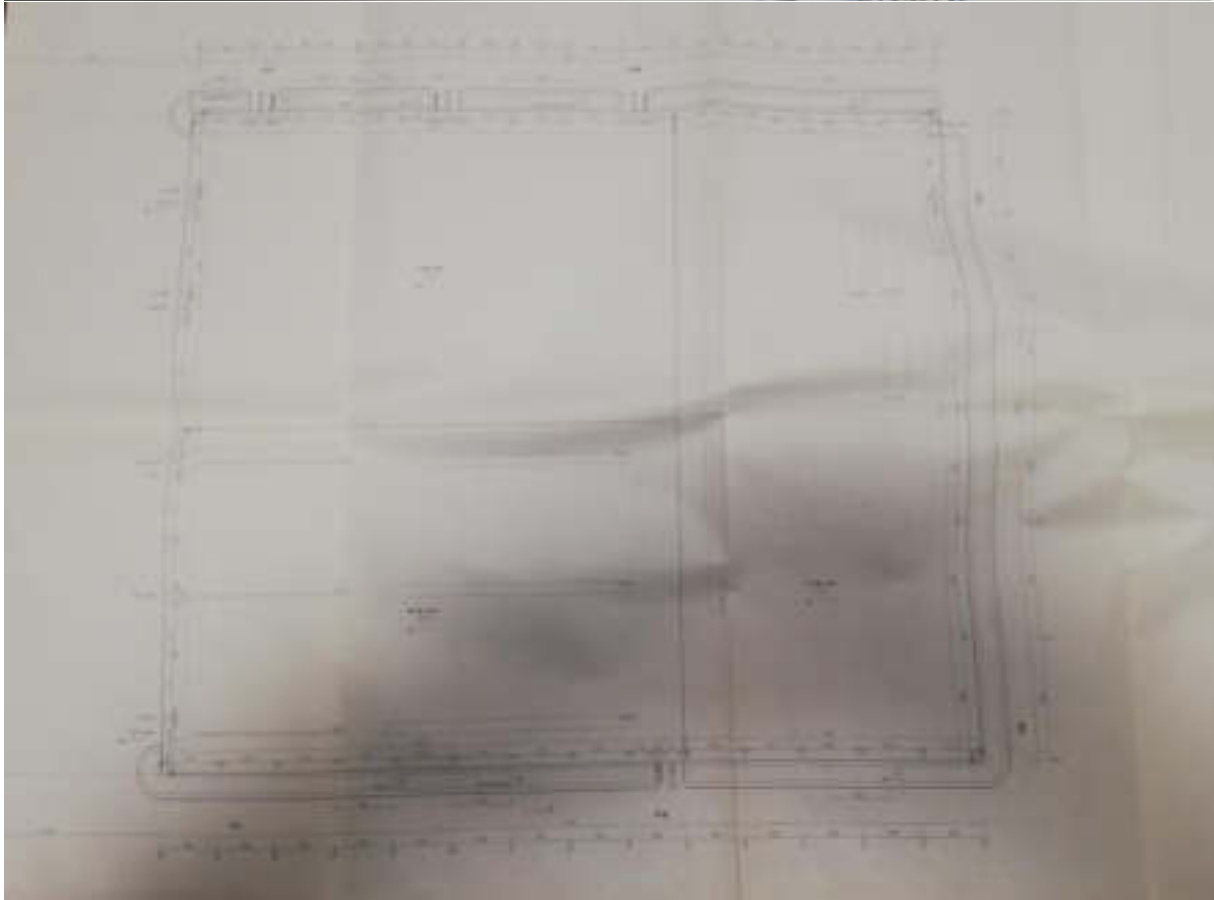
6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevki ve hudutları gösterilen devlet ormanında toplam alanı (18.829,03) m² saha üzerinde hak lehtarına adına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtarına devletin ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.

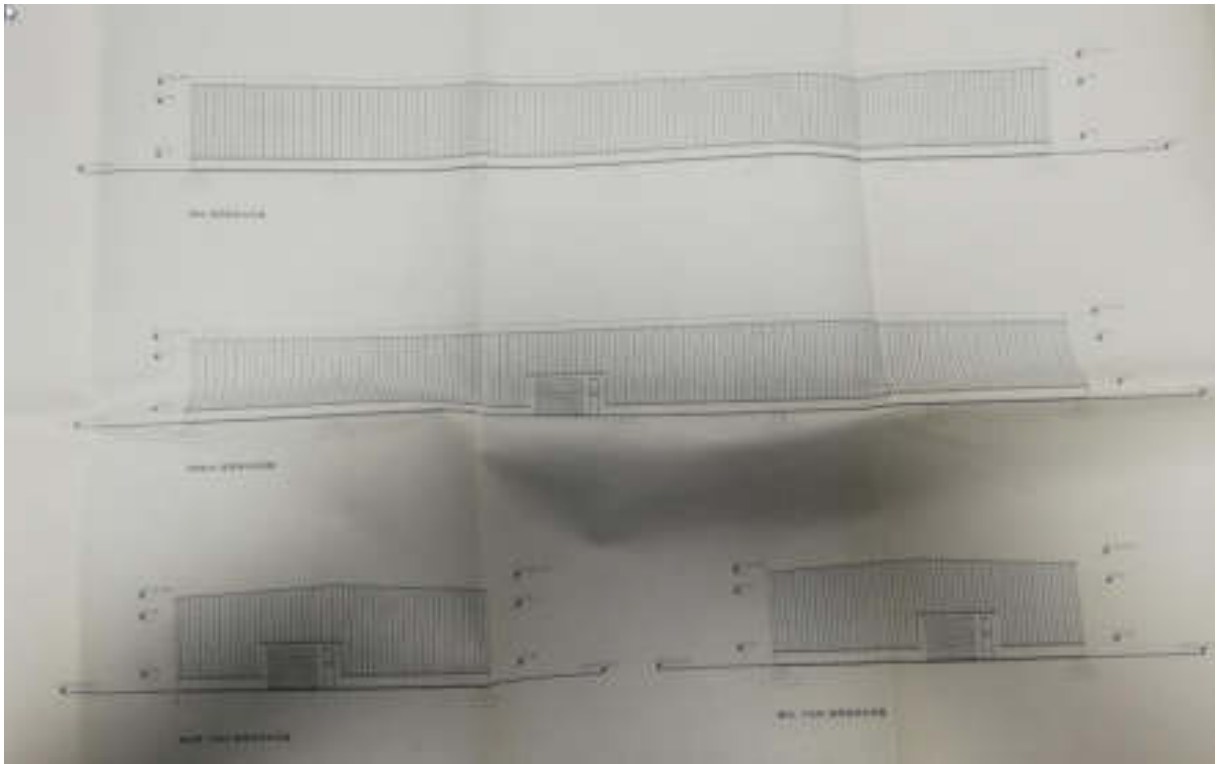
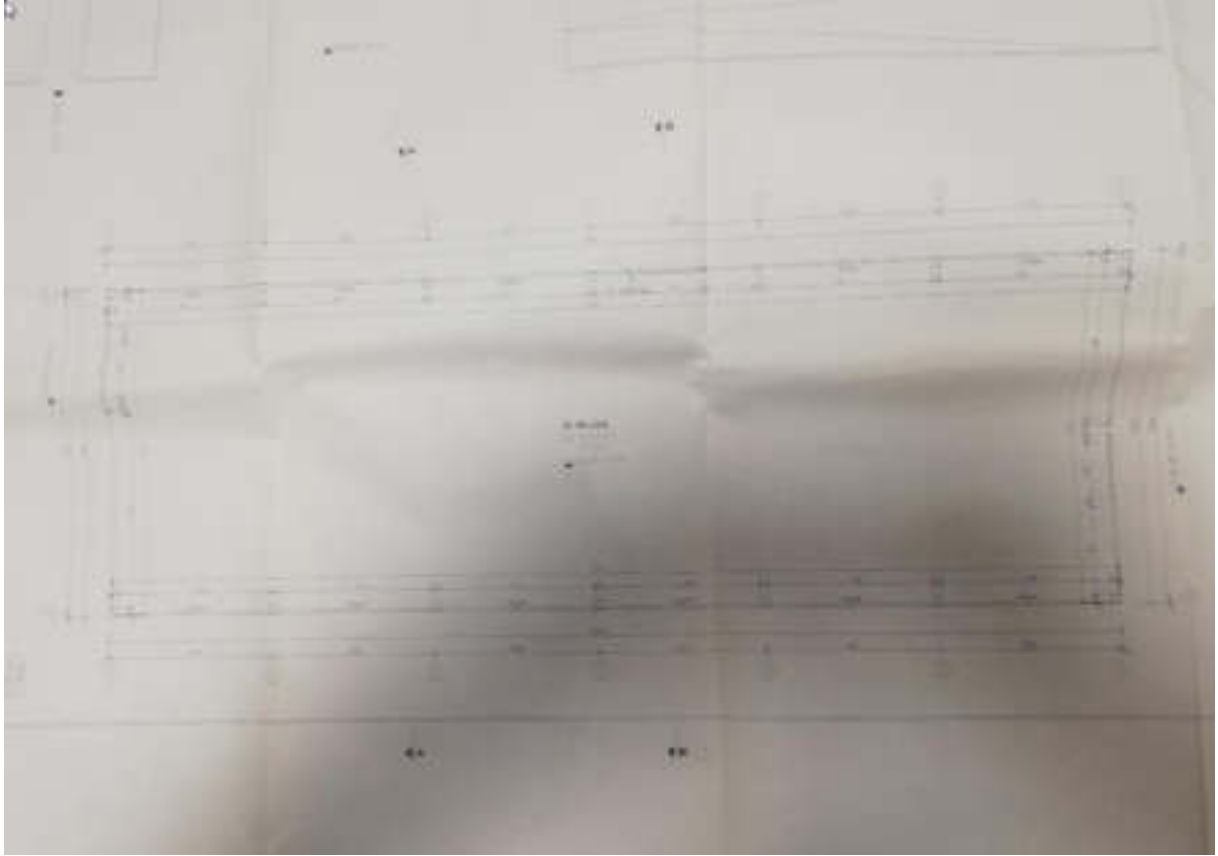
1- Hak lehtarına, izin sahasında orman idaresi dosyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilatı, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden izin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılaşma 6831 sayılı Orman Kanununa göre suç sayılacaktır.

2- Bu taahhütnamede belirtilen bedeller ödenmeden ve çalışma sahası orman idaresince hak lehtarına teslim edilmeden izin sahasında hiç bir çalışma yapılamaz. Ödenen bedellerin idaresinde Yönetmelik hükümleri uygulanır.

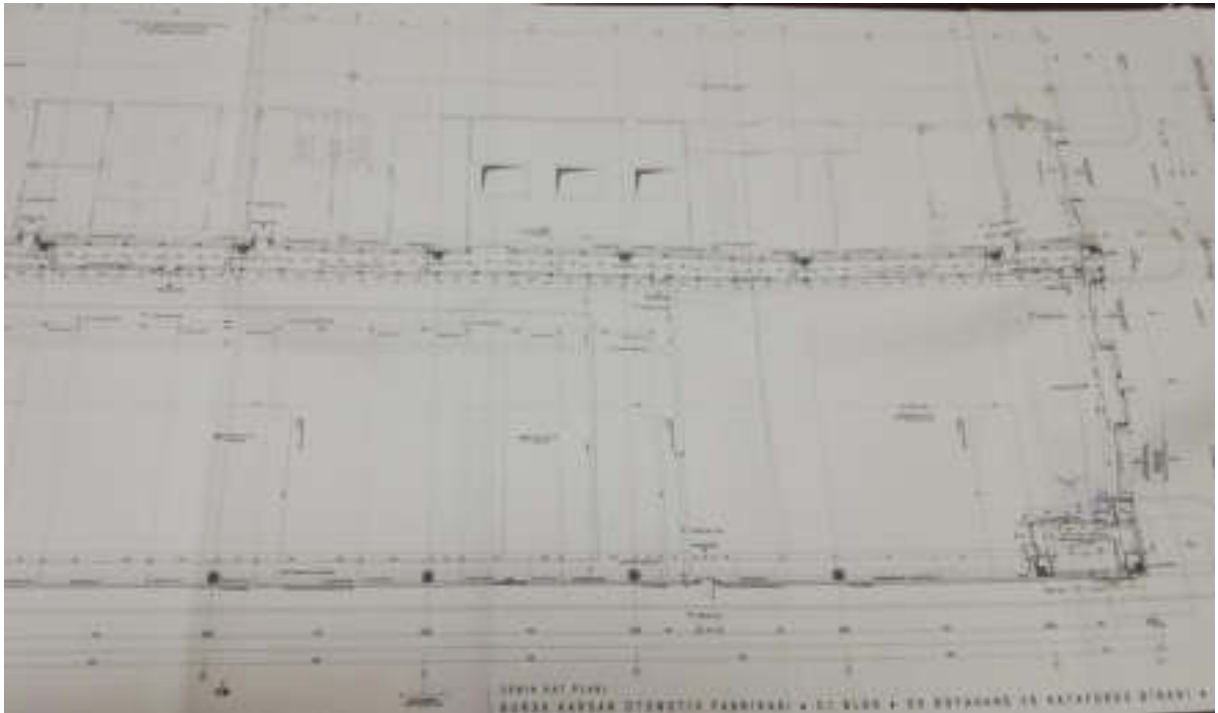
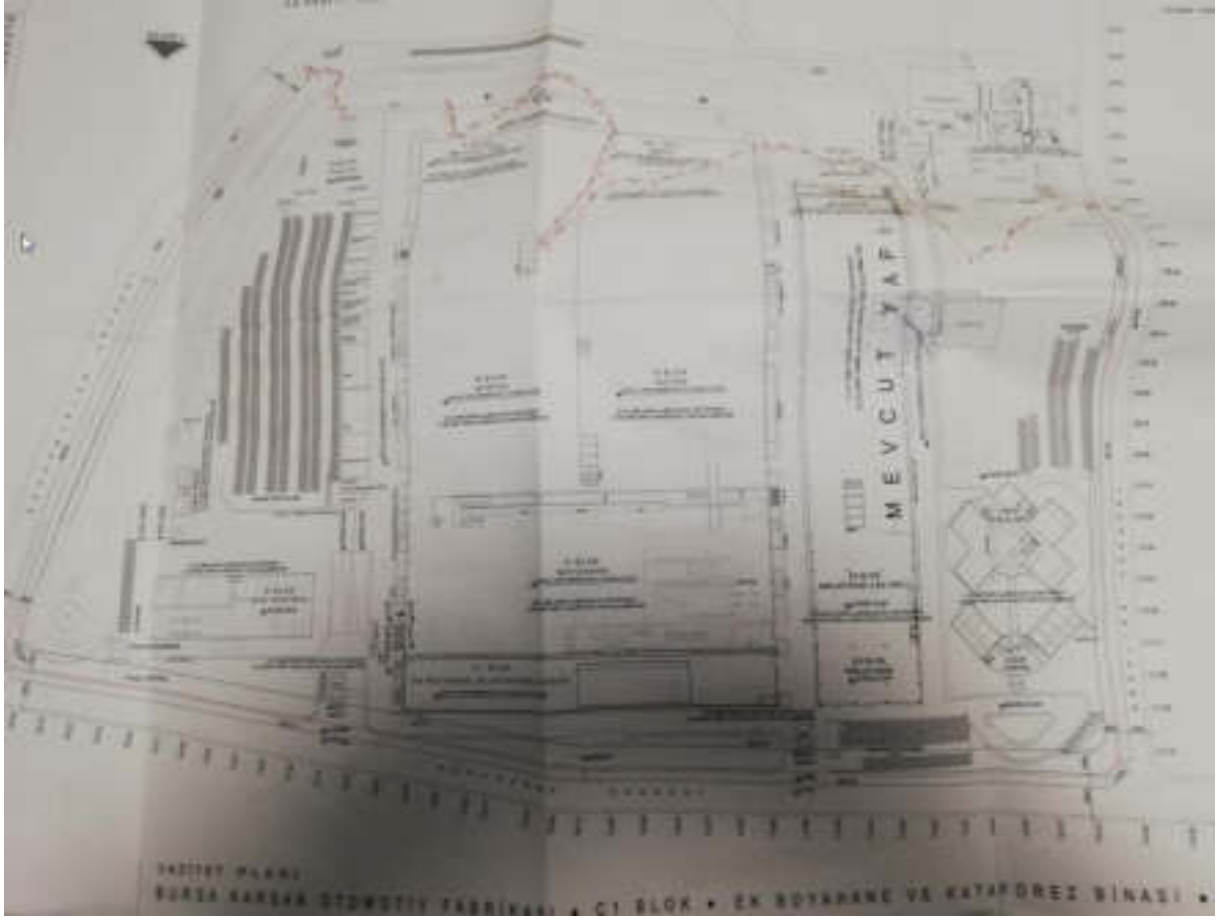




7-) Mimari Projeler (A,B,C,D BLOKLAR)



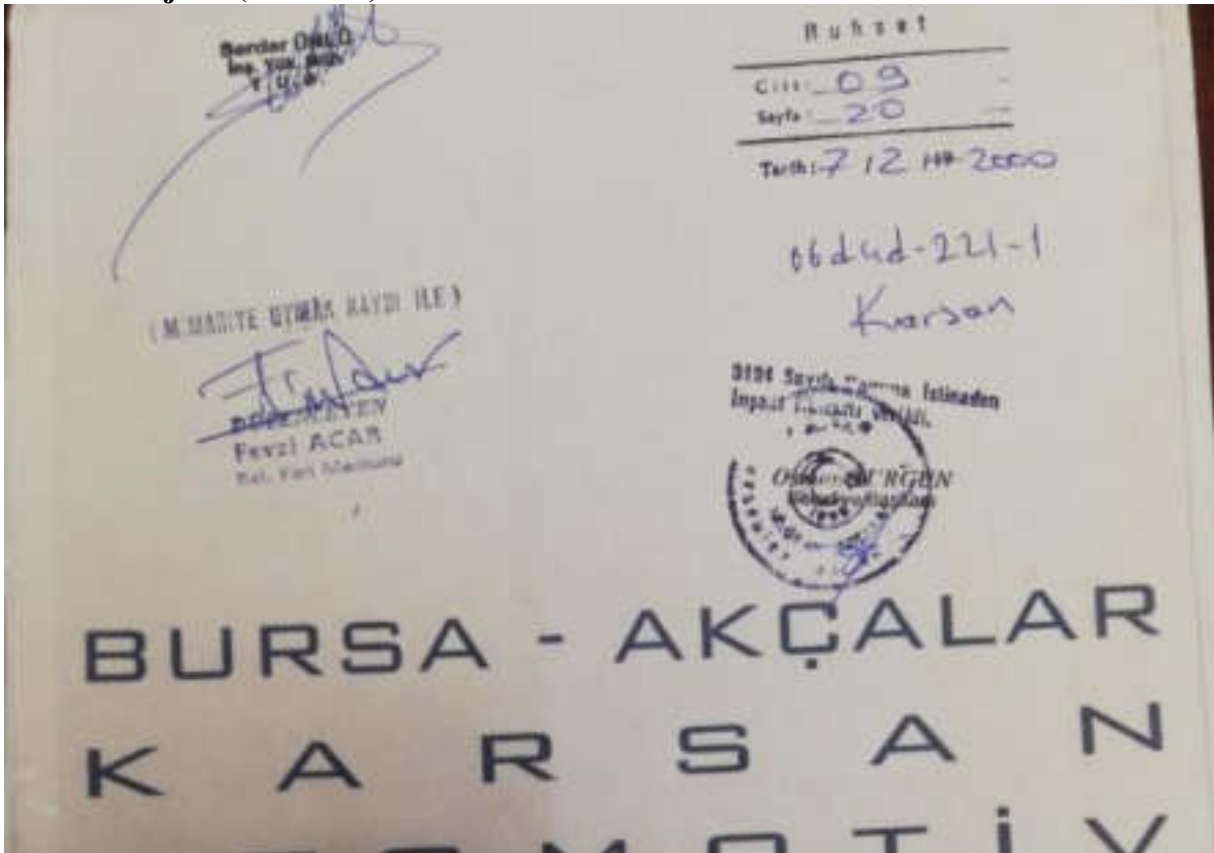


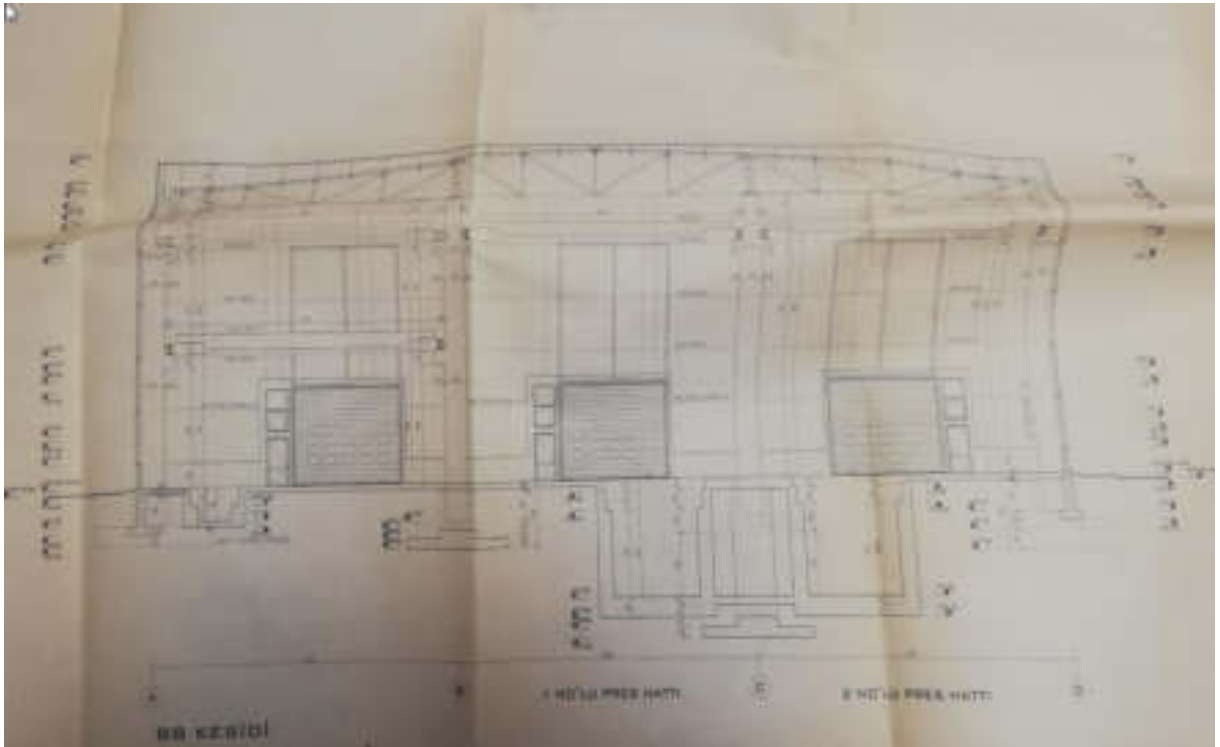
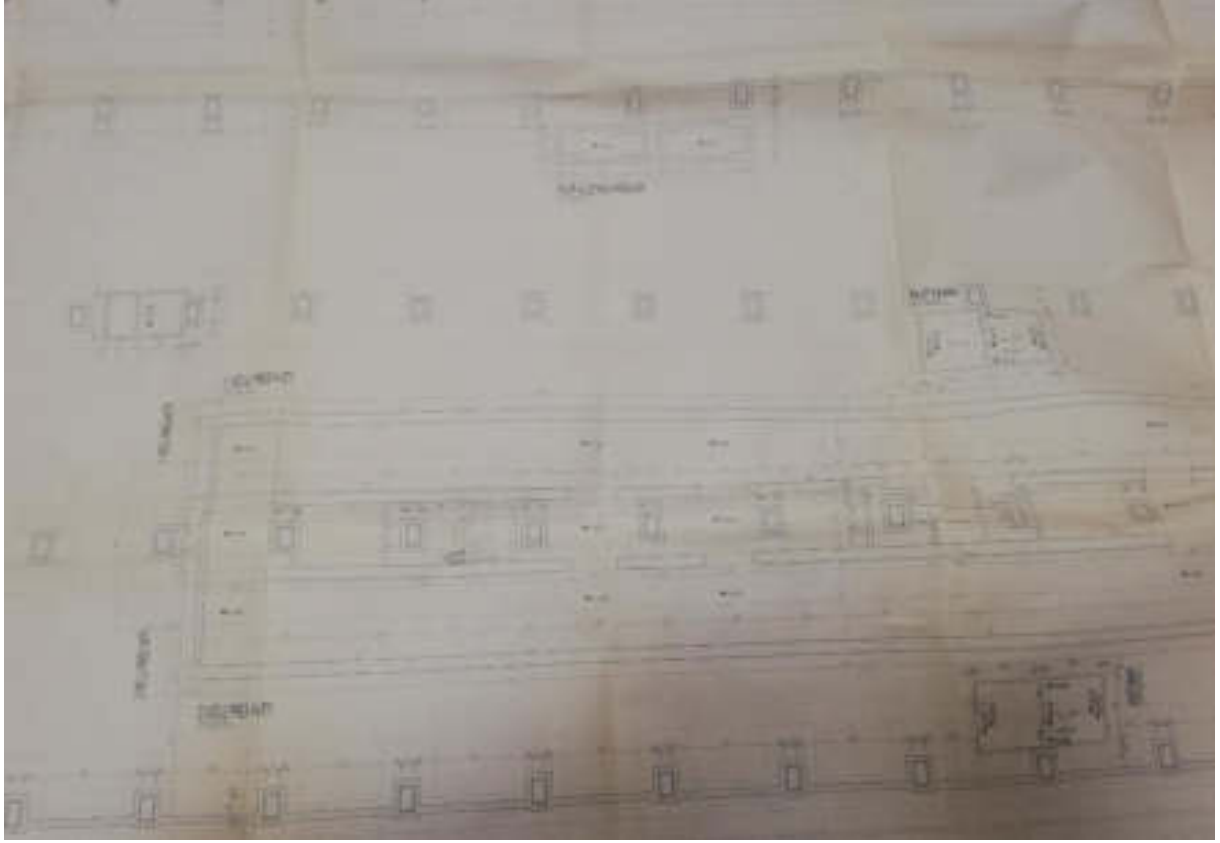
Mimari Projeler (C1 BLOK)

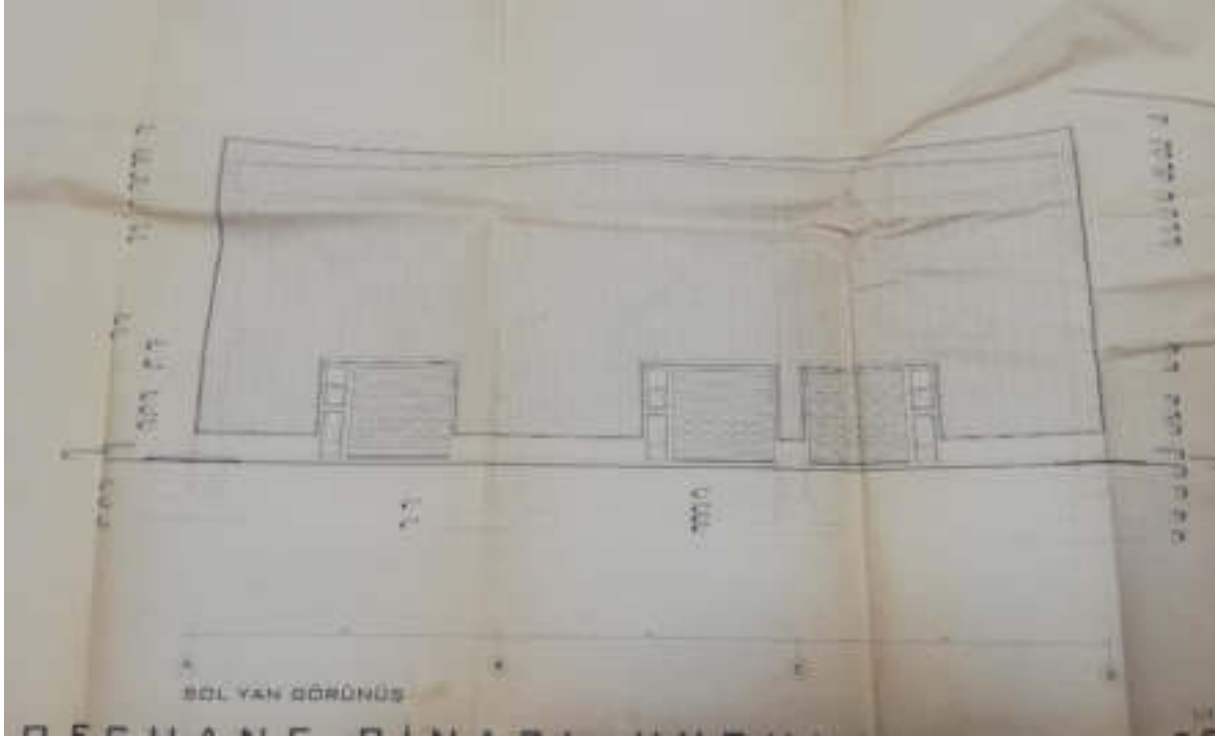




Mimari Projeler (E BLOK)

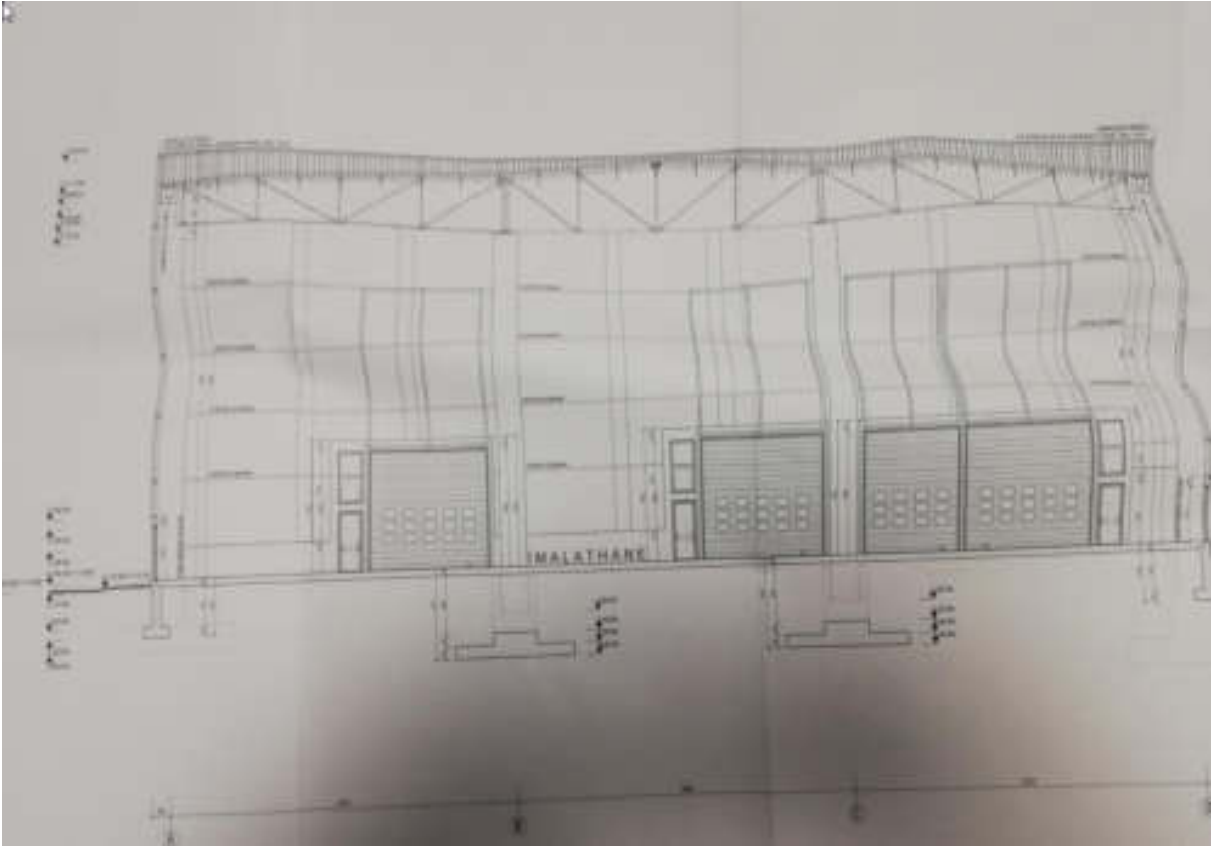
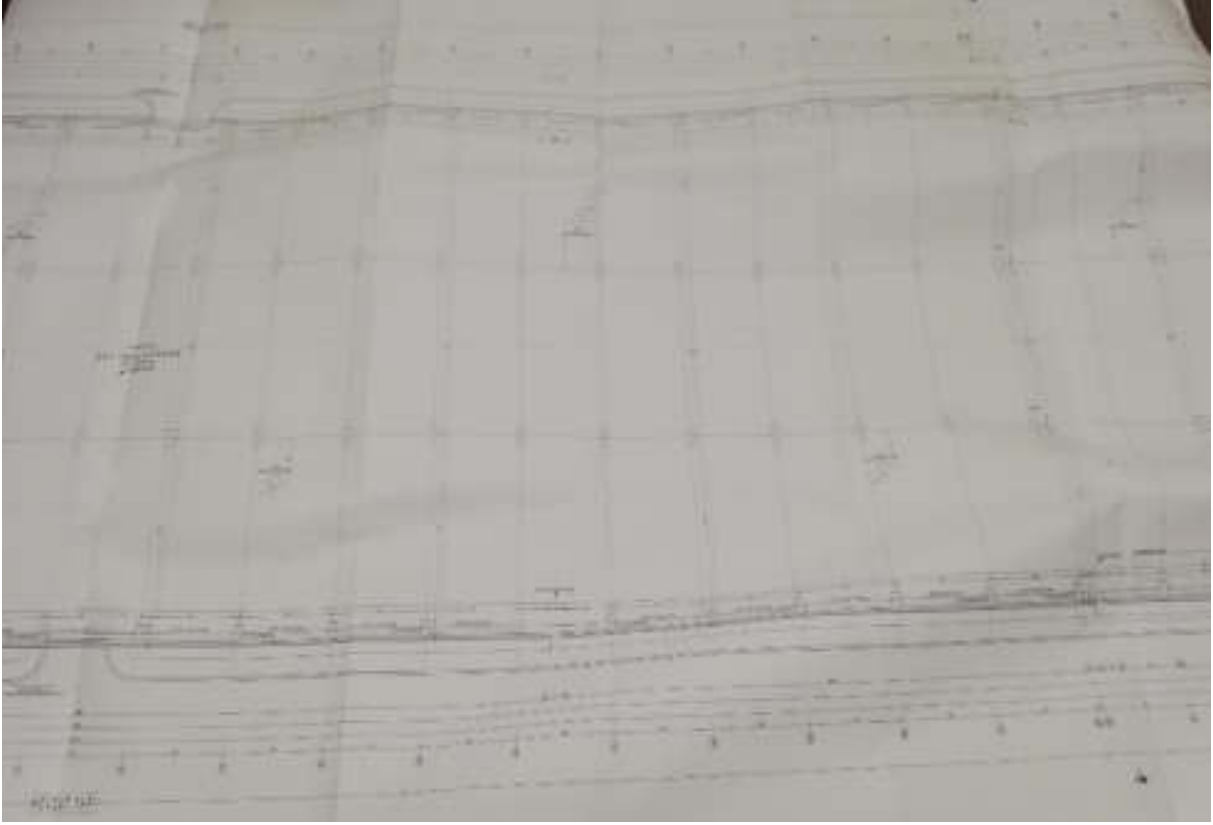




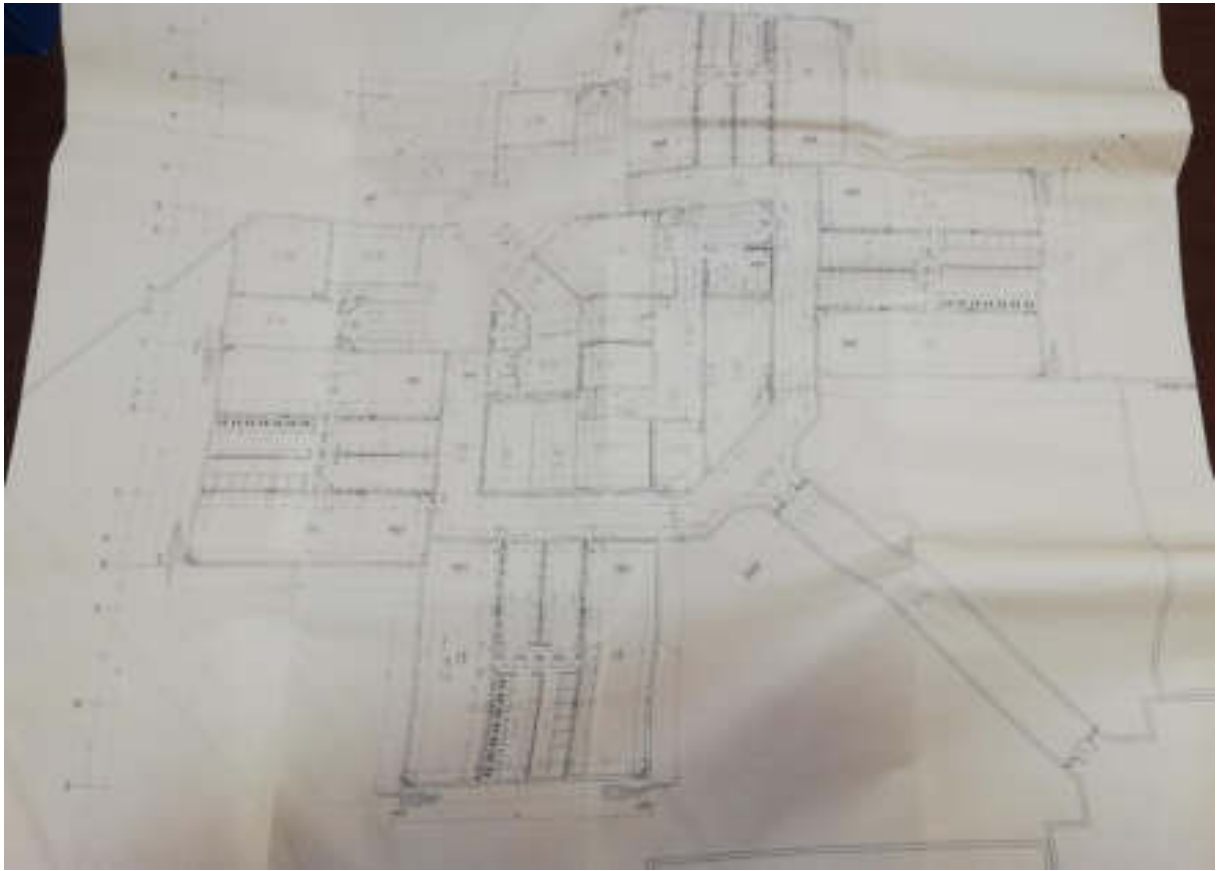
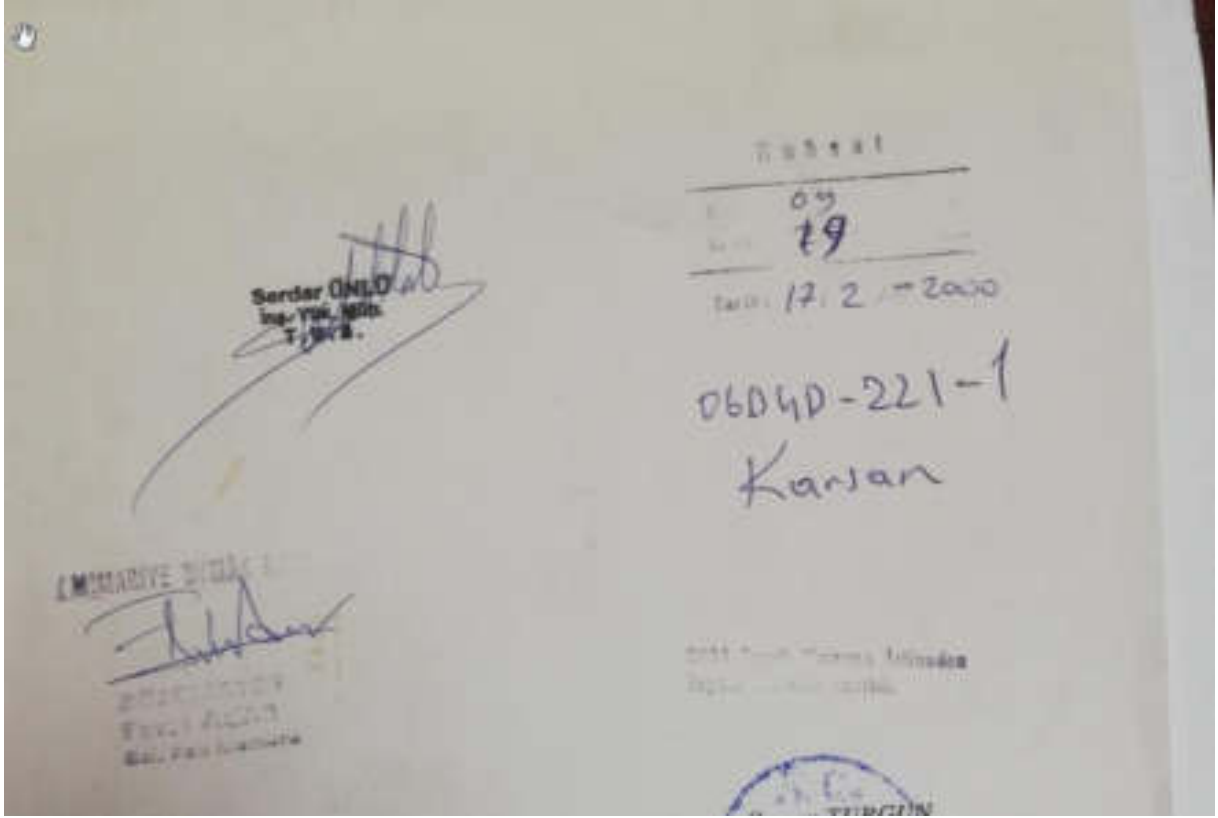


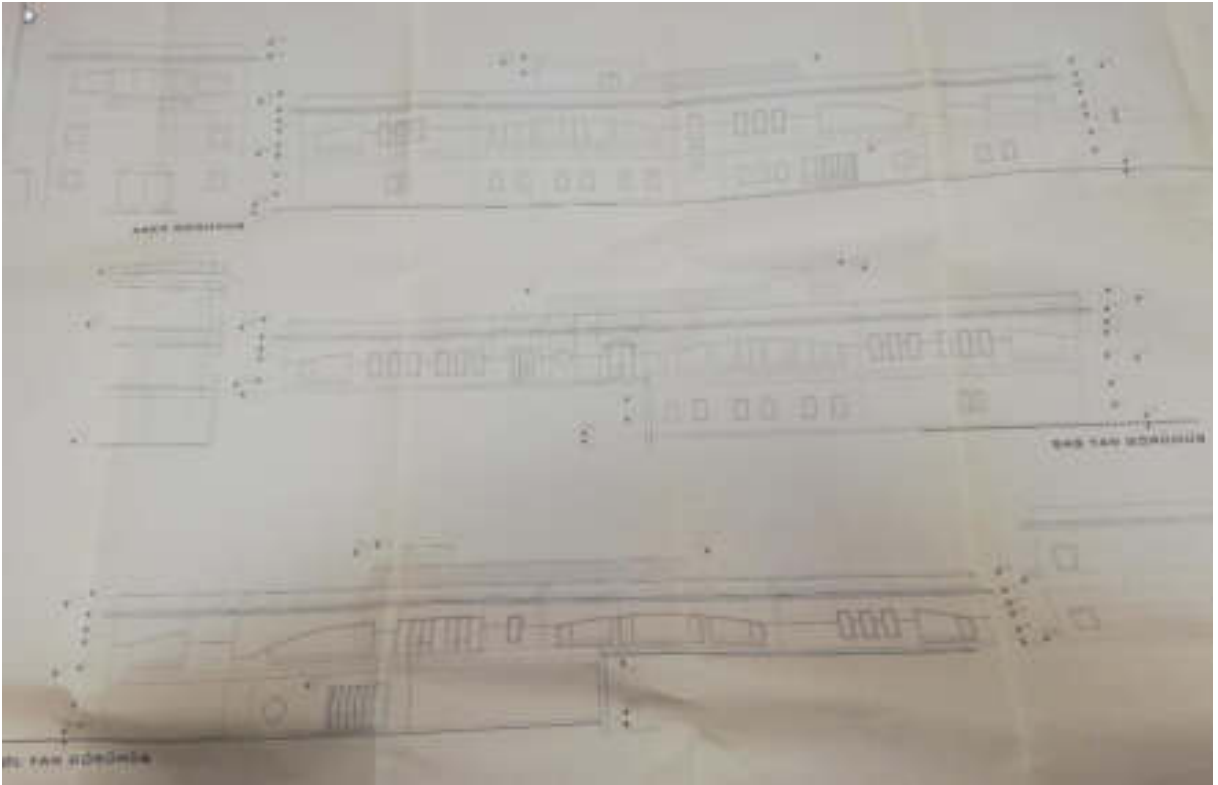
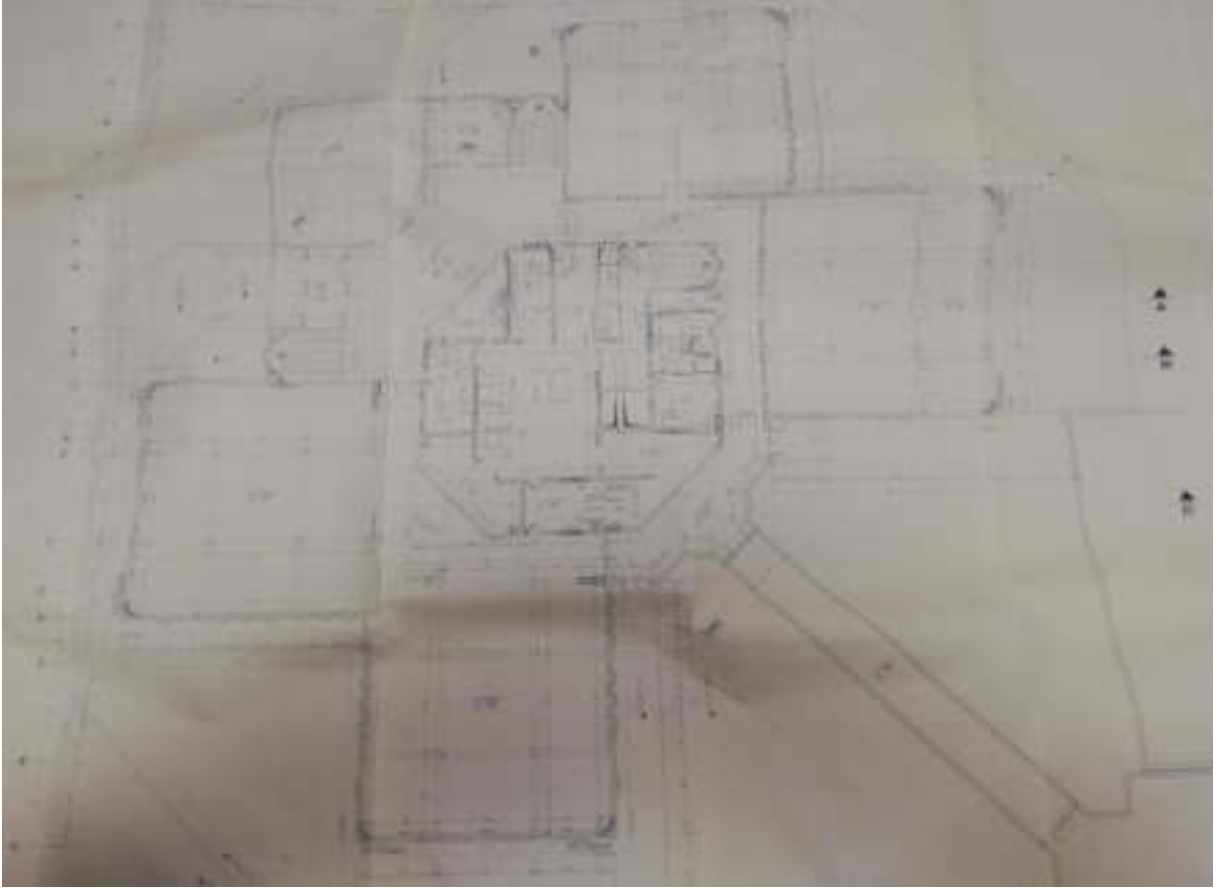
Mimari Projeler (E1-E2 BLOKLAR)

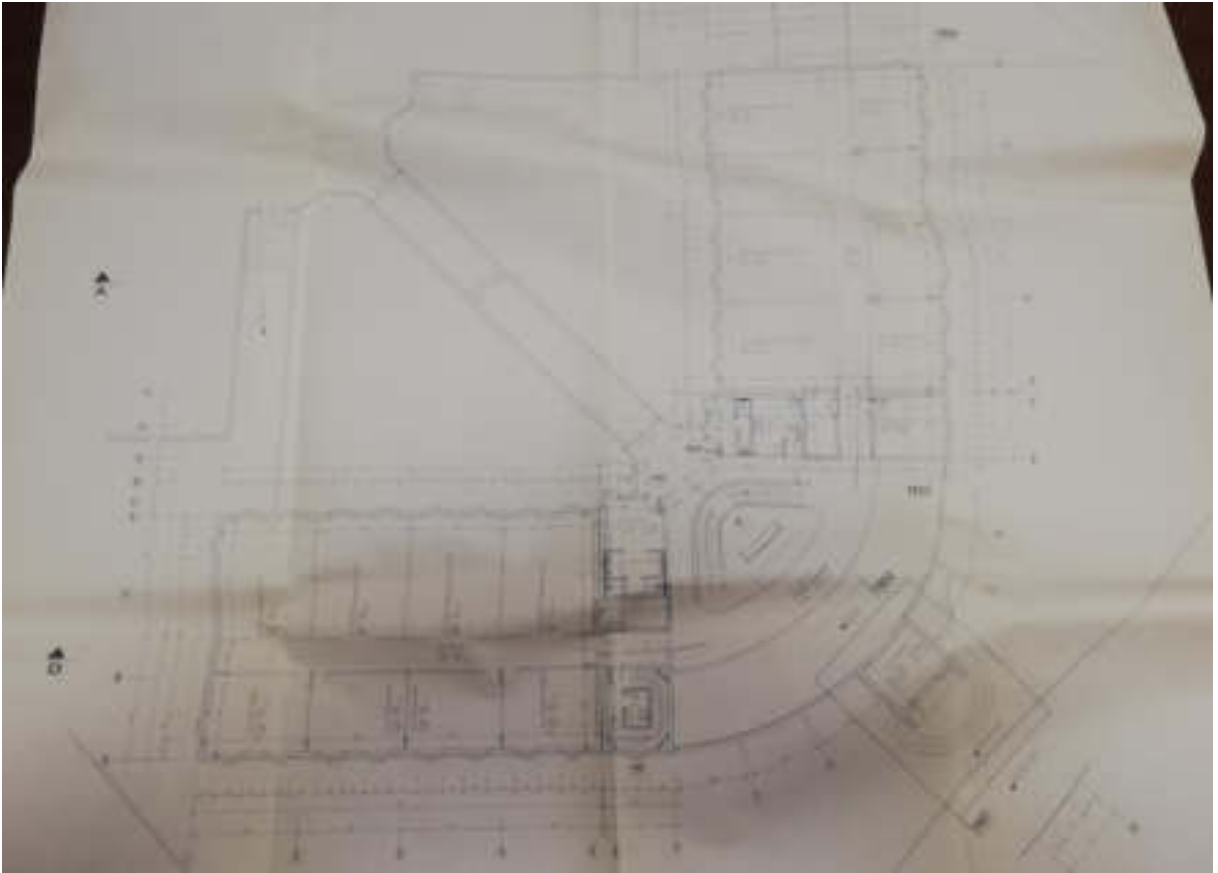
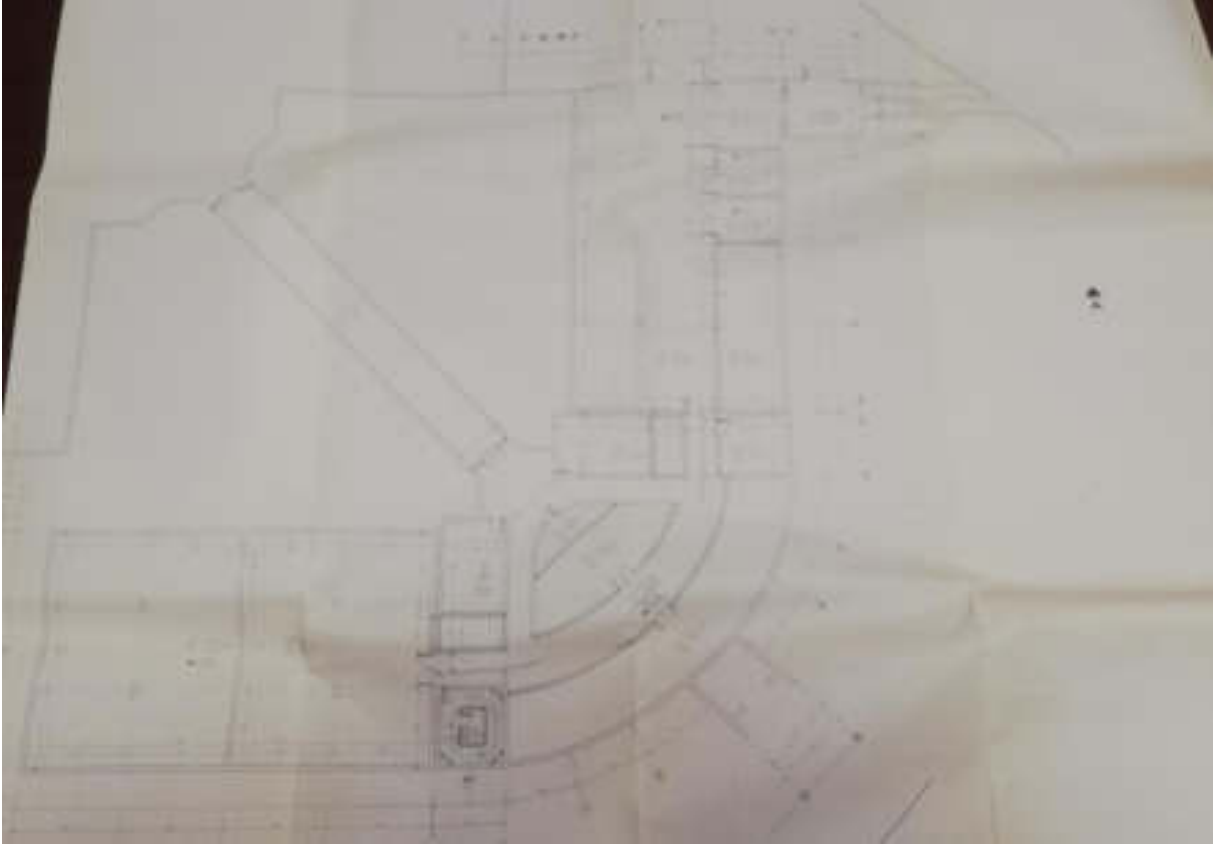


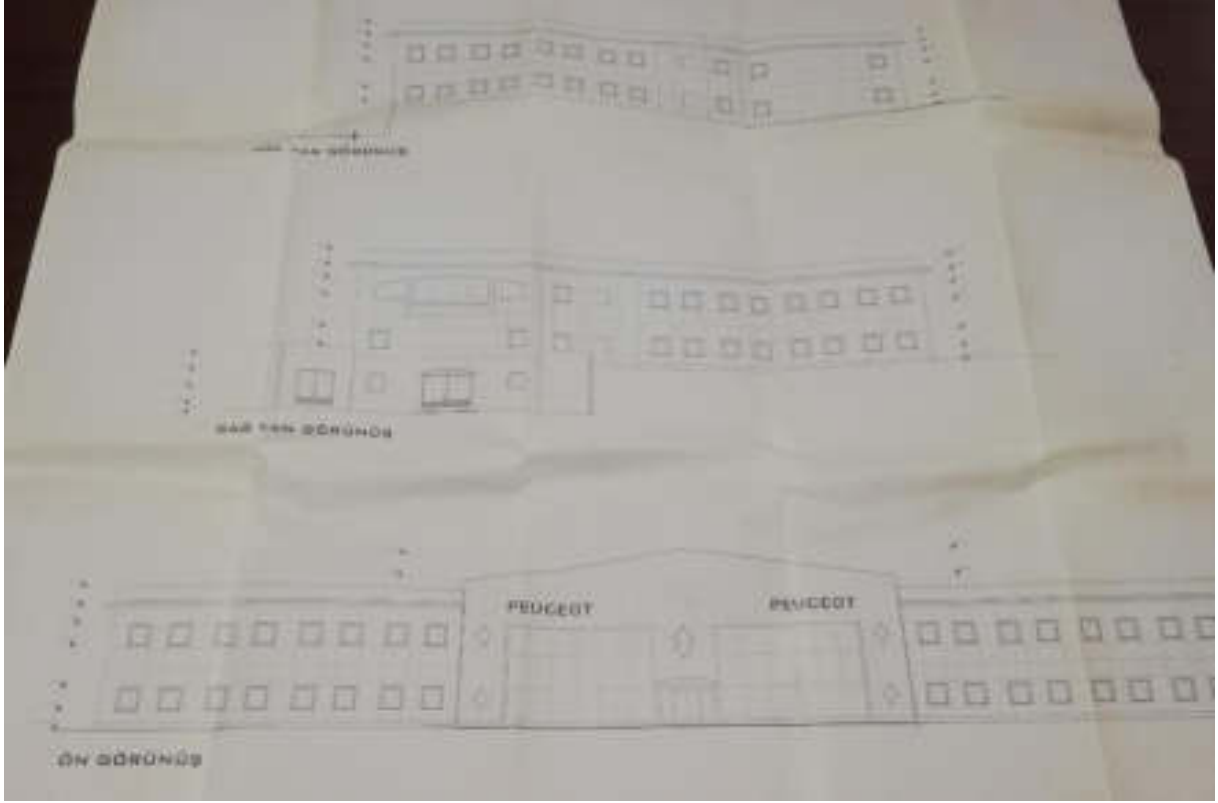


Mimari Projeler (G - H BLOKLAR)



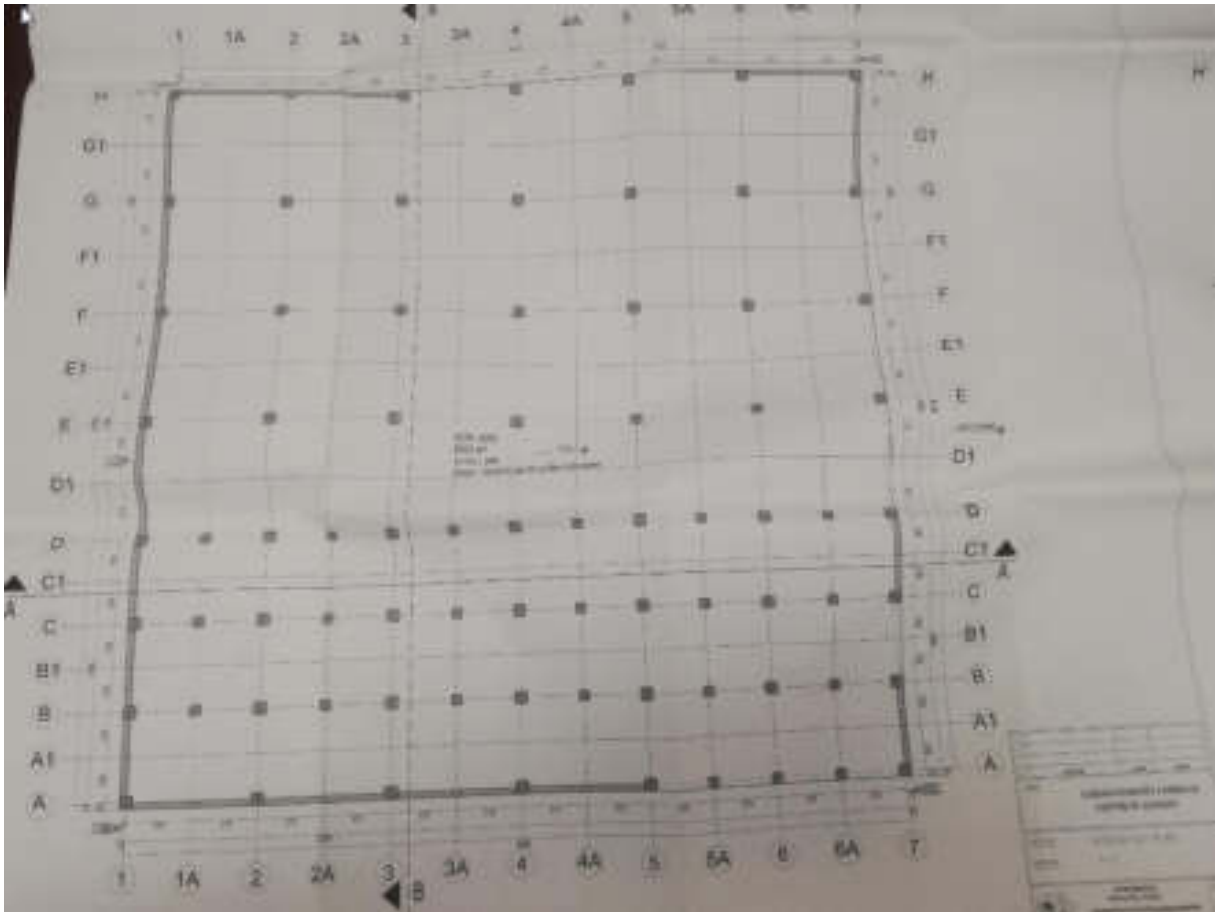
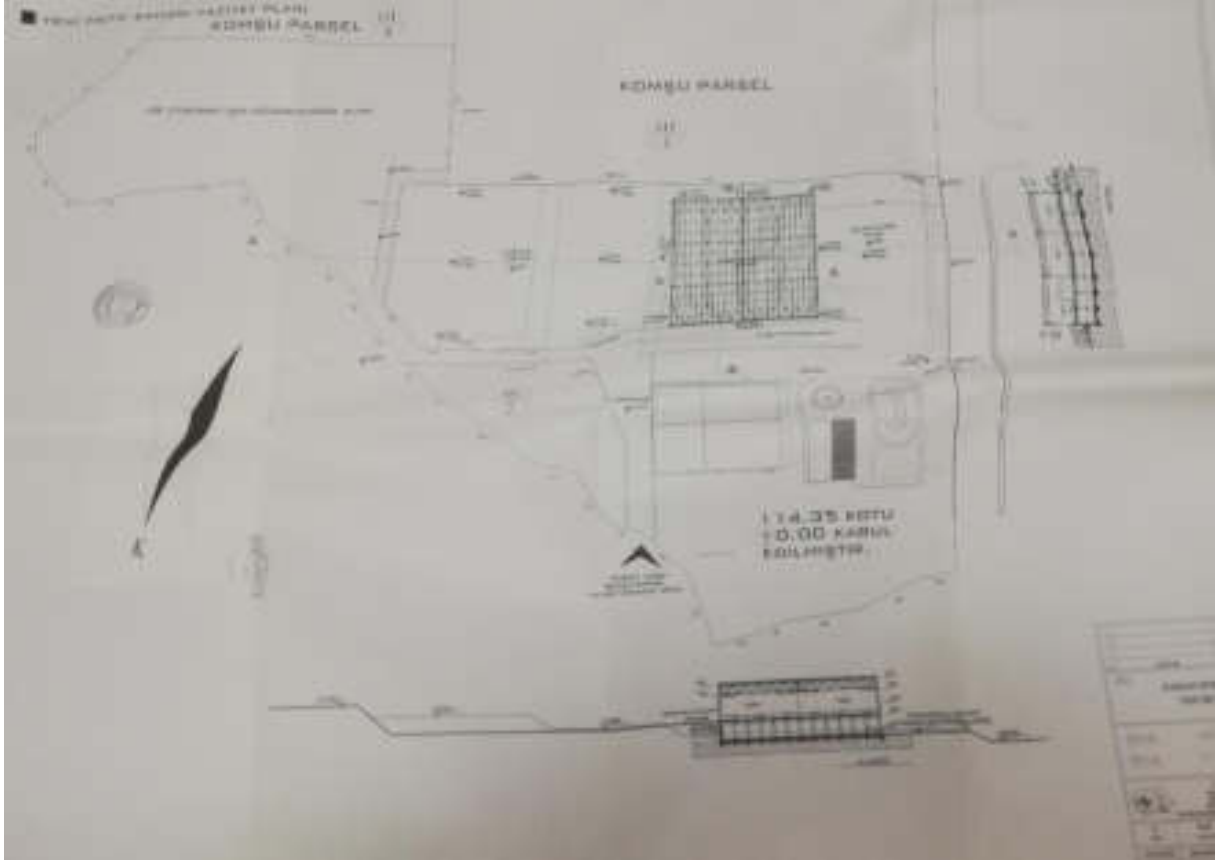


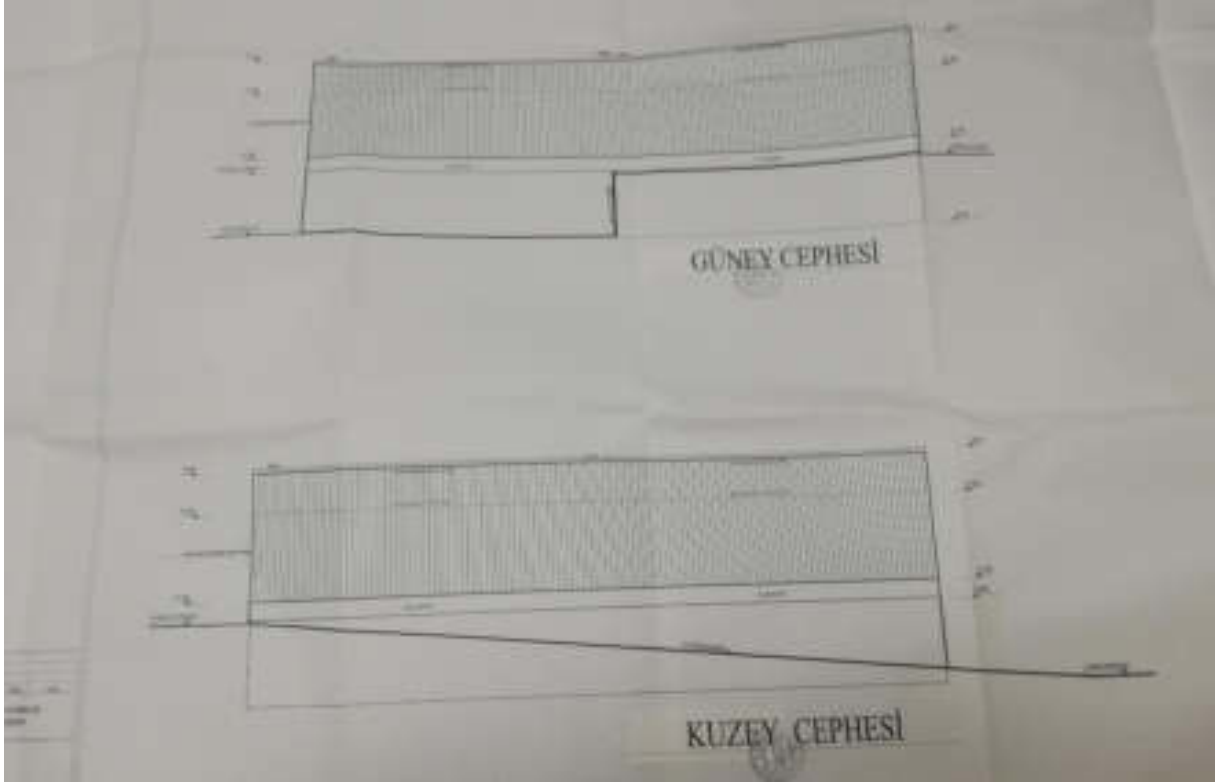


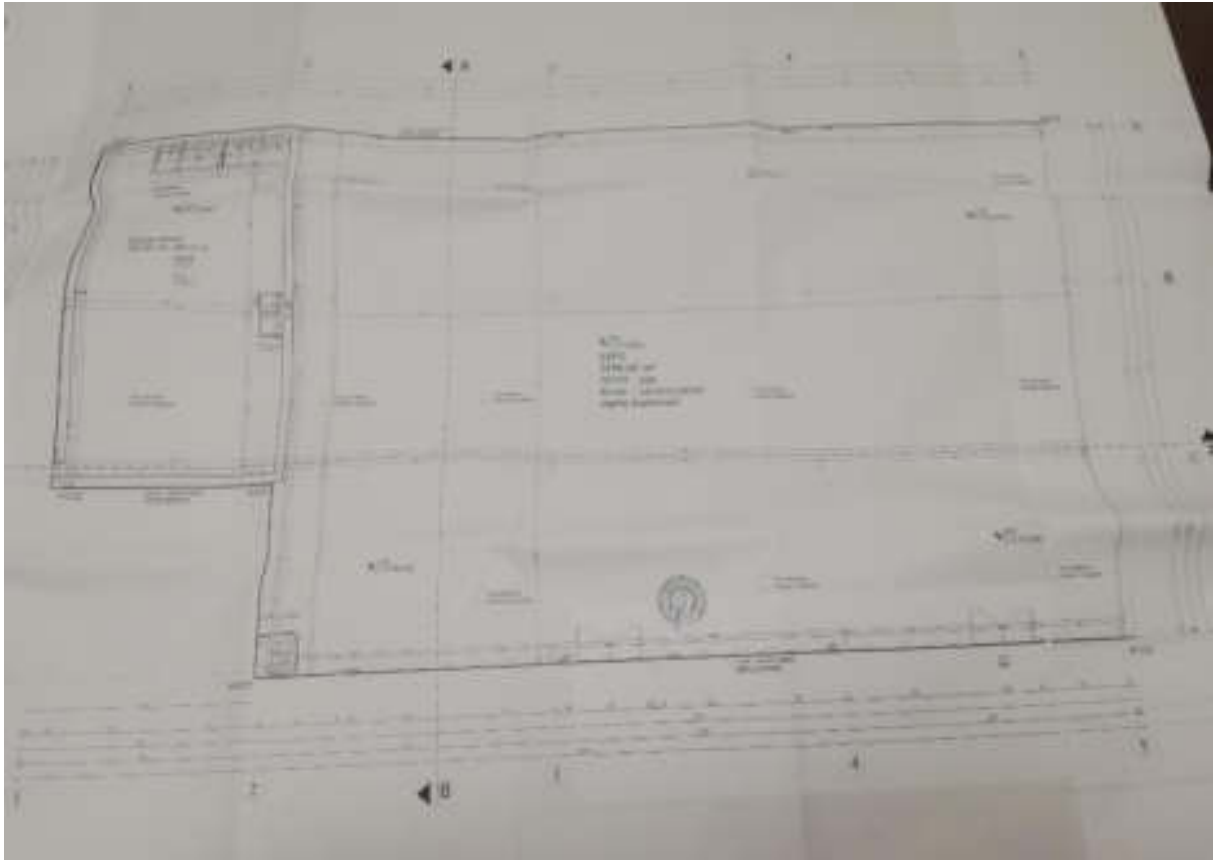
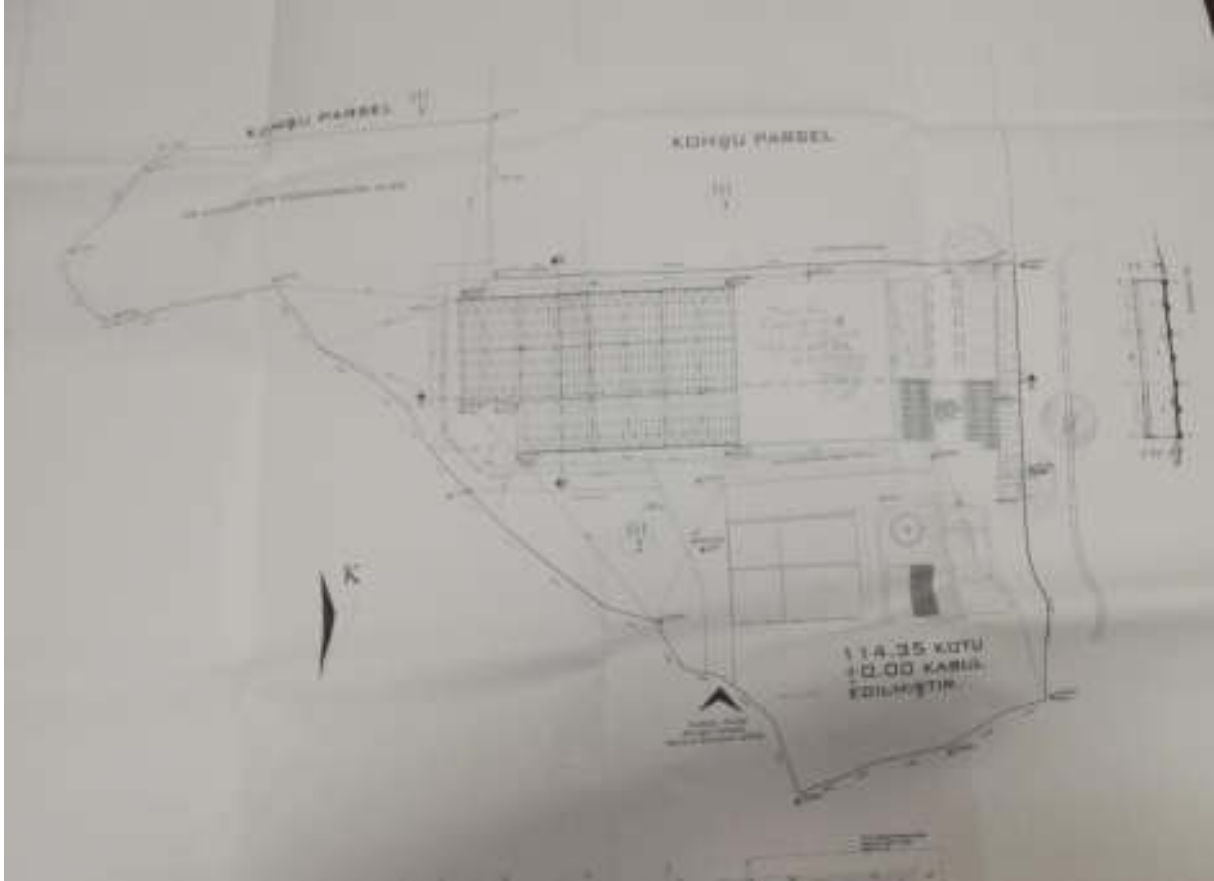


Mimari Projeler (111 ADA 2 PARSEL)



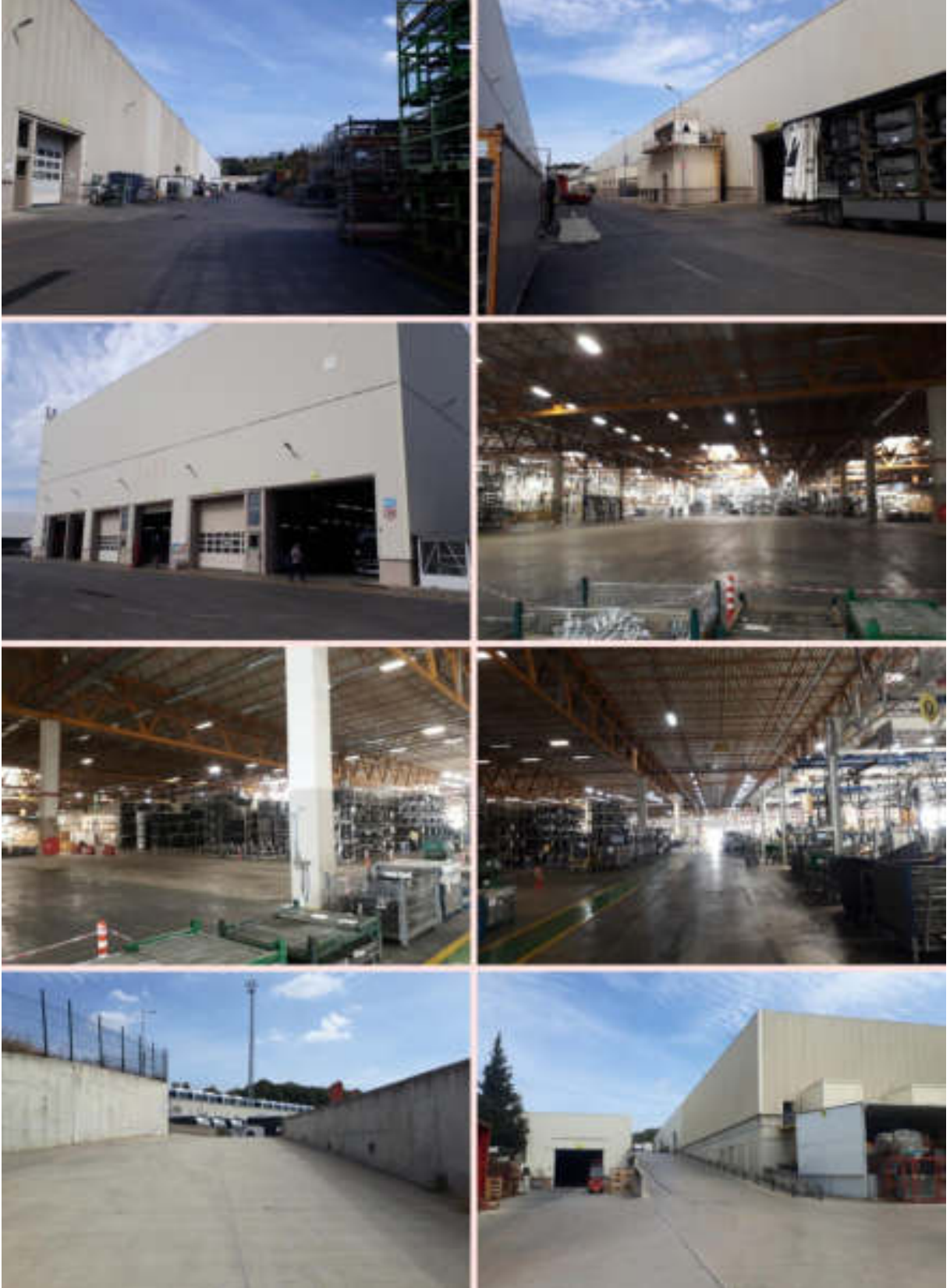






8-)Fotoğraflar







9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı



MOBİLİTENİN GELECEĞİNDE
BİR ADIM ÖNDE

26.09.2024

Sayın Yetkili,

Kurumumuz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyetinde bulunmamaktadır.
Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyet alanında kullanılmayacaktır.

Saygılarımızla,

Karsan Otomotiv Sanayi ve Tic. A.Ş.

KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET AN
KARŞIYAKA OTOMOTİV SANAYİ BÖLGESİ
Sarıyıldız, No: 53 16200 Nispetiye/Beşiktaş
Müş. No: 0212 2001 0000 Tic. Sic. No: 27444
www.karsan.com.tr



10-) SPK Lisans Belgeleri





Tarih : 19.02.2016

No : 405416

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nalan BENİCE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019

Belge No: 2019-01.2356

Sayın Nalan BENİCE

(T.C. Kimlik No: 25261468666 - Lisans No: 405416)

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

