

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

2022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



KARSAN

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

**AKÇALAR MAHALLESİ
111 ADA 1 VE 2 PARSEL
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 ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m ² yüzölçümlü iki adet gayrimenkullerin pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.09.2022
RAPOR TARİH VE NO.	: 18.10.2022 tarih ve 775473 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, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12m, Arka bahçe 20m çekme mesafesi şartlarına tabidir.
DEĞERİ	: Mülkiyeti; Karsan Otomotiv Sanayii Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m ² yüzölçümlü ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m ² yüzölçümlü iki adet gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden KDV hariç 1.230.000.000.-TL (Birmilyarikiyüzotuzmilyon.- Türk Lirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Mehmet Ali Özer (SPK Lisans Numarası 403901)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Yalçın PEKOK (SPK Lisans Numarası 402673)



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 bilgede 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 değerler 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 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 Gerekçendirir 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 değerlendirilmesi 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.....	65



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için 18.10.2022 tarihinde, 775473 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 iki adet gayrimenkullerin 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 Yalçın PEKOK (SPK Lisans No: 402673) 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 22.09.2022 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.09.2022 tarihinde değerlendirme çalışması ve 18.10.2022 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 20.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak 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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından daha önceden hazırlanmış değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.



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 adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13/05/2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak değiştirilmiş ve 05/12/2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırım 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 Bölge Müdürlüklerimizin sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 6 Bölge Müdürlüğüne ulaşmıştır. Ayrıca Trabzon, Diyarbakır ve Konya'da 3 Şubesi bulunmaktadır.

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 metrekarelik 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” vasıflı iki adet gayrimenkullerin pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesin 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; “Arsa” nitelikli 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 ve 111 ada 2 parsellerinde yer almaktadır. İnceleme tarihinde faal durumda araç üretim tesisi olarak hizmet vermektedir. Toplam iki parselde toplam 188.160,88m² 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 Nilüfer / BURSA

Bursa ilinin batısında, Bursa - İzmir Karayolu'na 5,5 km kuzeyinde 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 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.

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.

2022 yılı başı itibariyle, HOSAB'm 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 2022 yılı başı itibariyle 13.187 kişi istihdam edilmektedir ve bölgeden ihracat 2 milyar dolar seviyesine yaklaşmıştır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Bursa	Bursa
İlçesi	Nilüfer	Nilüfer
Mahallesi	Akçalar	Akçalar
Pafta	H21c06a3c	H21c06a3c
Sahibi	Karsan Otomotiv Sanayii Ve Ticaret Anonim Şirketi	Karsan Otomotiv Sanayii Ve Ticaret Anonim Şirketi
Ada	111	111
Parsel	1	2
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
Yüz ölçümü (m ²)	159.902,25	28258,63
Tapu Tarihi	09.12.2003	22.12.2003
Hisse	1/1	1/1
Yevmiye	11802	12851
Cilt	51	51
Sayfa	5070	5071
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz
Kimlik No	15277940	15277941



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

23.09.2022 tarihinde saat 14.41 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. Kalem den İbaret 14.229.126.Ytl. Bedelli Teferruat Şerhi (08.09.2005 tarih ve 16017 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 1. Dereceden 20.000.000,00 EUR bedelle (13.12.2011 tarih ve 34254 yevmiye)

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 2. Dereceden 70.000.000,00 TL bedelle (13.12.2011 tarih ve 34328 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: AKBANK T.A.Ş. lehine 1. Dereceden 2.000.000,00 EUR bedelle (08.09.2005 tarih ve 16019 yevmiye)

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 2. Dereceden 50.000.000,00 TL bedelle (24.09.2019 tarih ve 38633 yevmiye)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinden (HOSAB) uygunluk şartı aranacaktır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

28.09.2022 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. Emsal: 0,70, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12 m, Arka bahçe 20 m çekme mesafesi şartlarına tabidir.

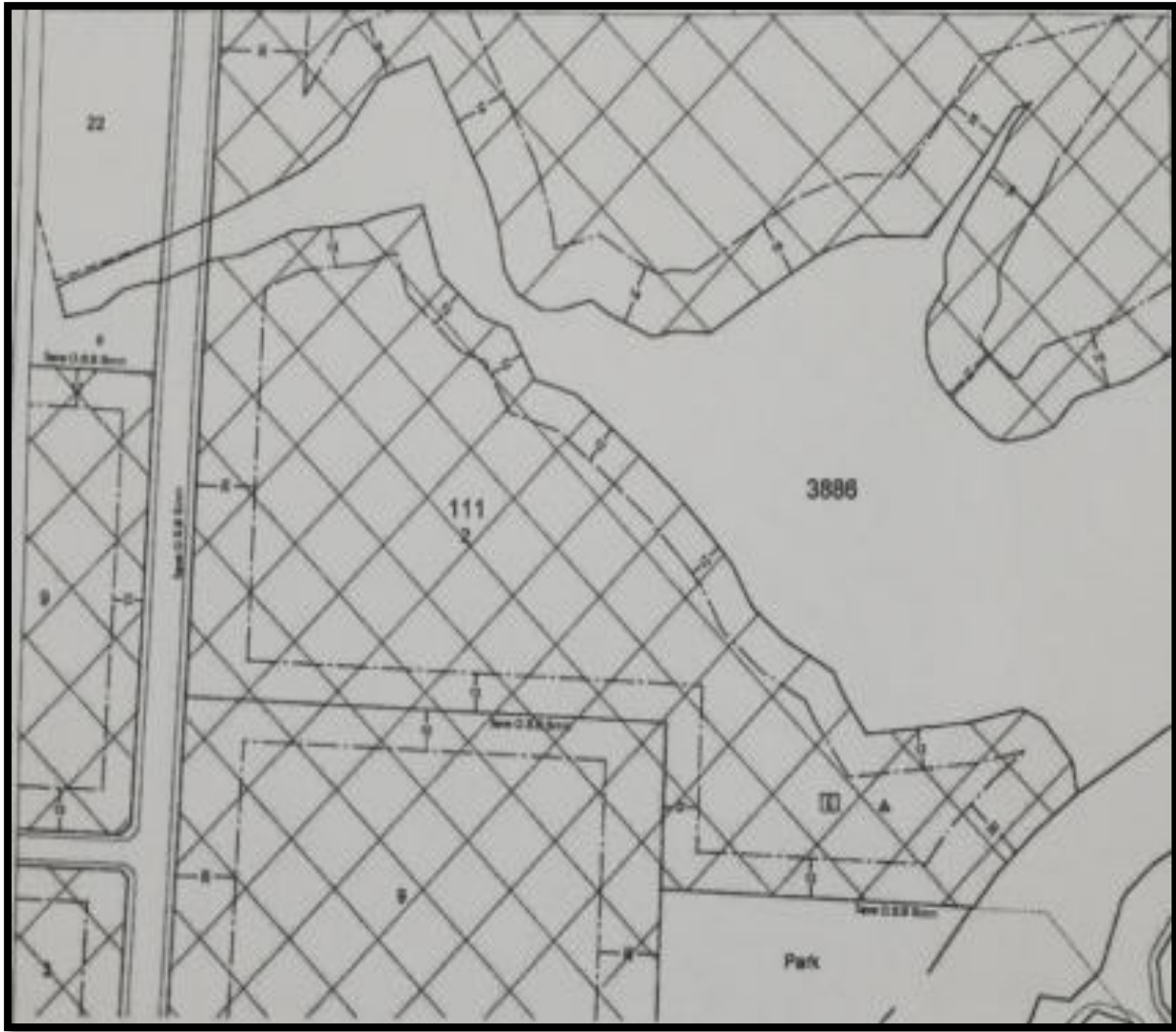
Plan Notları:

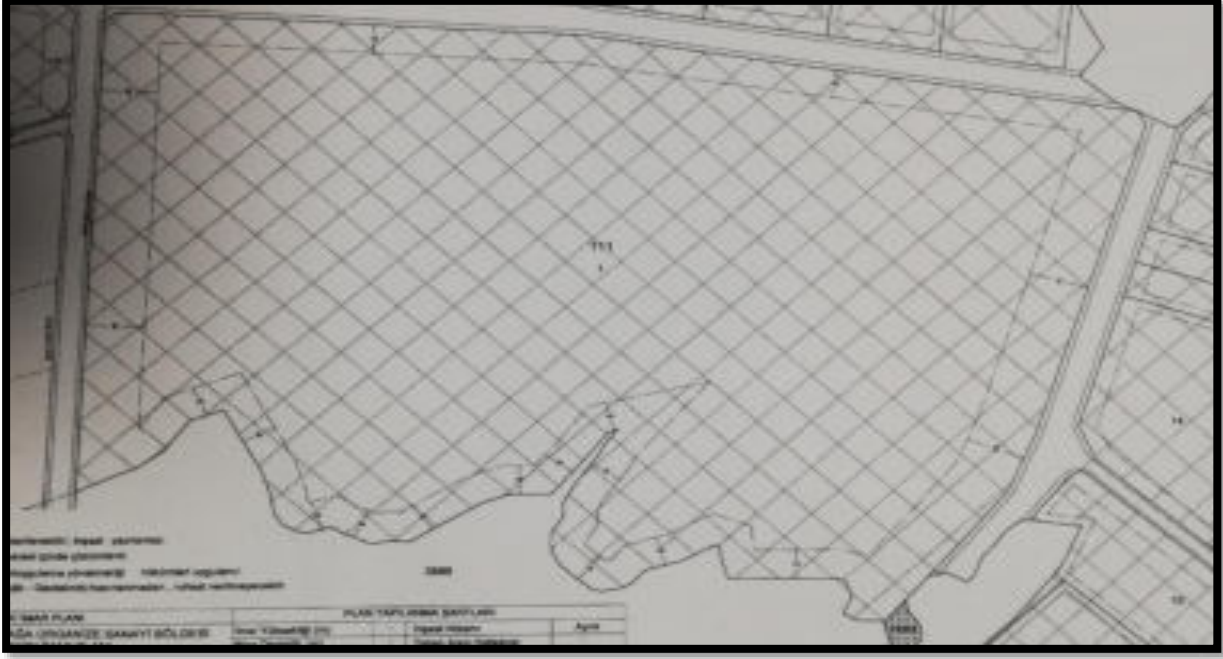
- ❖ İmar durumu ile proje düzenlenebilir, İnşaat yapılamaz.
- ❖ Sanayi bölgesi otopark parsel içinde çözümlenir.
- ❖ Organize Sanayi Bölgesi uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- ❖ Zemin etütü raporu (Jeolojik – Geoteknik) hazırlanmadan ruhsat verilmeyecektir.
- ❖ 13.03.2020 tarihinde onaylanan 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
Lejant	Sanayi	Sanayi
Nizamı	Ayrık	Ayrık
Taks	-	-
Kaks (Emsal)	0,70	0,70
Hmax:	Üretim türüne göre(Serbest)	Üretim türüne göre(Serbest)
Ön bahçe	33 m	20 m
Komşu parseller	18 m	12 m
Arka Bahçe mesafesi	30 m	20 m

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.





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 ada2 parsel) Konu taşınmaz tapu senedinde ana taşınmaz vasfında olup, “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa” olarak cins tashihi yapılmıştır.

Tapu Kayıt Bilgileri Belgesi: 23.09.2022 Tarih ve 14.41 tarihi itibariyle TKGM takbis portal sisteminden temin edilmiştir.

İmar Durumu: 28.09.2022 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 parsel dönüşmüştür. Bu tarihe kadar düzenlenen resmi evrakları 221 ada 8 parsel üzerinde düzenlenmiştir.



221 ada 8 parsel:

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	Arıtma 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) 3409m 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 E2 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 01.06.1999 tarih ve 04/08 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 1 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) 3409m² 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) 3409m 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 (m ²)
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
29.09.2012	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 taşımalar 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.



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

Değerleme konusu varlığa 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 taşınmaz son üç yılda herhangi bir alım-satım 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 şartlarına tabidir.

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-3 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 verimlilik sertifikası 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 Ulubat 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 düzeylerde. 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 Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dır.

7 bin yıllık yerleşim tarihi olan ilin, Osmanlı Dönemi'nde "Hüdavendigâr" 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.

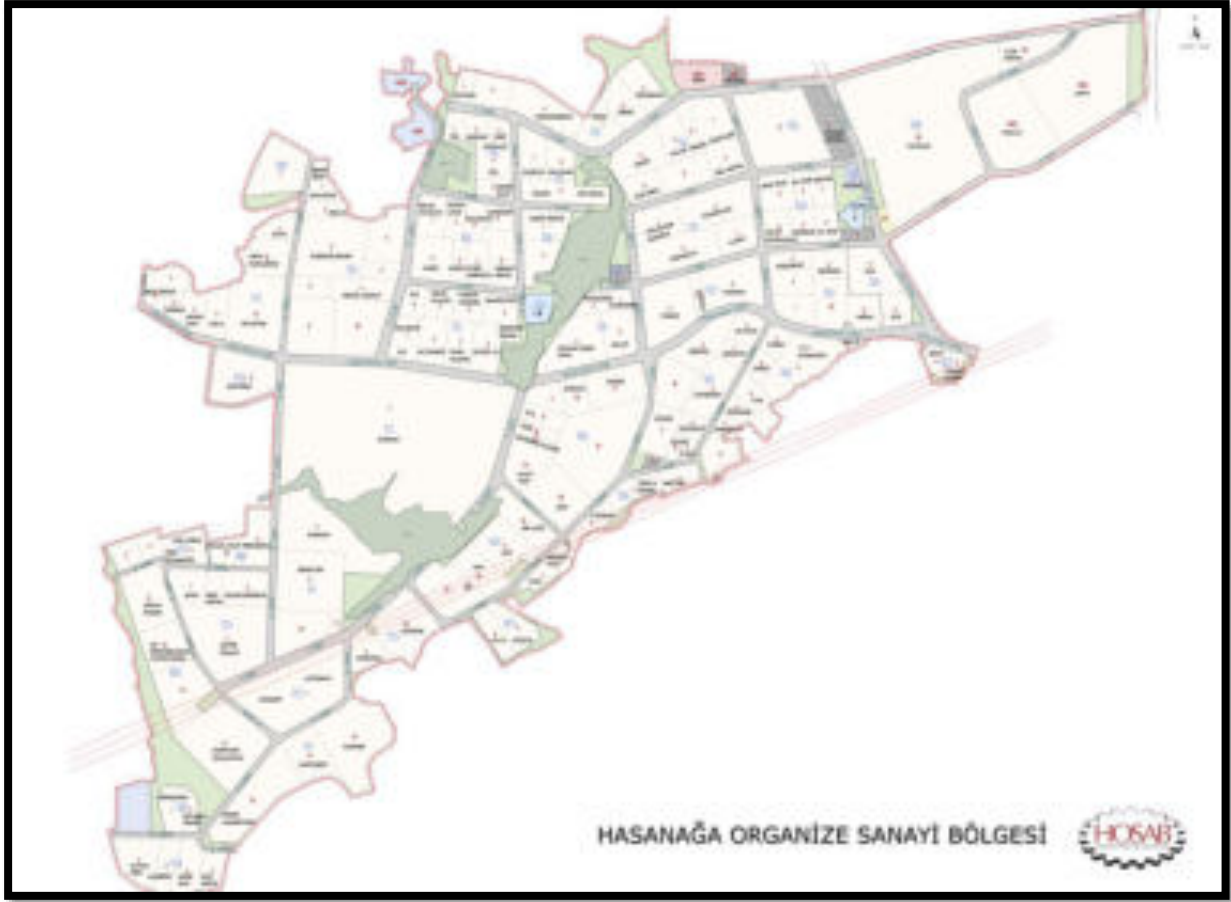
Bugünkü HOSAB'da sanayinin oluşumu 1985 yılında sanayi bölgesi ilan edilmesiyle başlamıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, 1/1.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ise Hasanağa Belde Belediyesi'nce hazırlanmıştır. Dönemin Hasanağa Belde Belediyesi, Hasanağa Sanayi 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 Müdürlüğü'nün 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

Şubat ayının sonlarında başlayan Rusya-Ukrayna arasındaki sıcak çatışmanın etkileri küresel piyasalarda etkisini sürdürürken, özellikle Avrupa Birliği ülkeleri tarafından Rusya'ya uygulanan yaptırımlar gündemdedi. Öte yandan, Çin'de artan vakalar nedeniyle başlatılan tecrit uygulaması, tedarik zincirinde bozulmalar yaşanmasına neden oldu. Mayıs ayında, Rusya-Ukrayna gelişmeleri ve tedarik zinciri sıkıntılarının yanı sıra ilk çeyrek büyüme

oranları revizyonu takip edildi. ABD ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde %1.1 büyüme beklentisine karşın %1.5 daraldı. Euro Bölgesi ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde çeyreklik bazda %0.3, yıllık bazda %5.1 büyüdü. ABD ve Avrupa'da enflasyon rakamları piyasalarda etkili olmayı sürdürdü. ABD'de yıllık enflasyon Mart ayındaki %8.5'ten Nisan ayında %8.3'e geriledi. Euro Bölgesi enflasyonu Mayıs ayında öncül verilere göre %8.1'e yükseldi. Fed, Mayıs ayında yapılan toplantısında politika faiz oranını beklendiği gibi 50 baz puan artırarak %0.75-%1.00 bandına yükseltti. 50 baz puanlık artırım, 2000 yılından bu yana en yüksek miktarlı artırım oldu.

2021 yılını %11 büyüme oranıyla tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %7.3 büyüdü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre %1.2 arttı. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Mayıs ayında gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini %14 seviyesinde sabit tuttu. Karar metninde, değerlendirme süreçleri tamamlanan teminat ve likidite politika adımlarının devreye alınacağı, kredilerde ise ilave makro tedbirler uygulanacağı açıklandı. Enflasyon Nisan ayında %69.97 seviyesine yükseldi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde yıl sonu enflasyon beklentisi %46.44'ten %57.92'ye yükseltildi. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahminini %3.5'te bırakırken, enflasyon tahminini %52.1'e yükseltti.

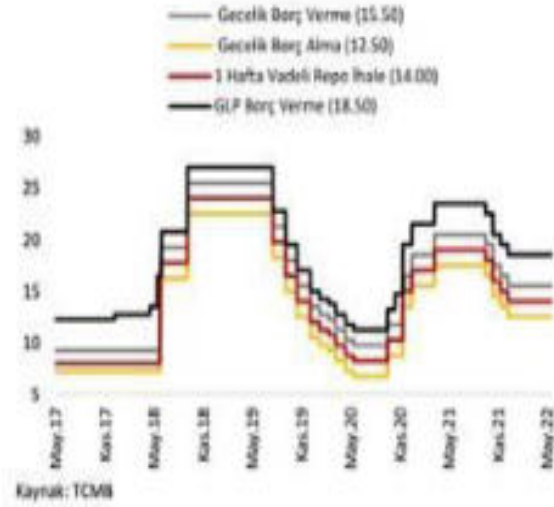
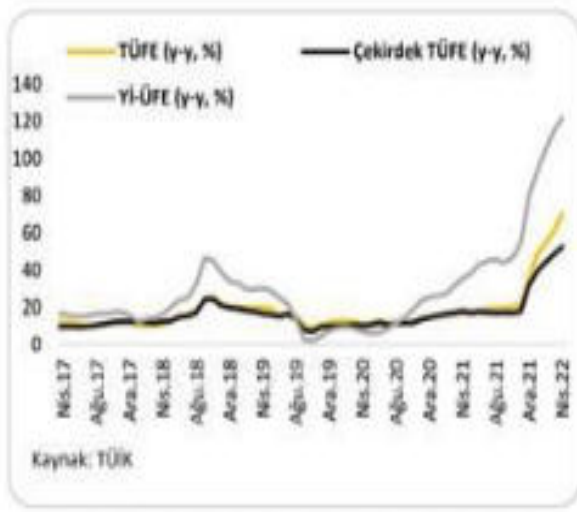
İç talepteki canlanmanın etkisi ve rekabetçi kurun katkısıyla 2021 yılını %11 büyüme oranıyla tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %7.3 büyüdü (piyasa beklentisi: %7.2). Gayrisafi Yurt İçi Hasıla büyüklüğü 2022 yılında cari fiyatlarla bir önceki yıla göre %79.5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH, ilk çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7.3 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre %1.2 arttı.

Üretim yöntemine göre yılın ilk çeyreğinde büyümenin gösterdiği performansta hizmetler ve sanayi sektörlerinde yaşanan büyüme etkili oldu. GSYH içinde %60.5 ile en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü, pandeminin sona ermesinin etkisiyle yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %11.6 oranında büyüdü ve büyümeye 6.7 puan katkıda bulundu.

Harcama yöntemine göre yılın ilk çeyreğinde yaşanan artışta hanehalkı tüketimi ve net ihracat belirleyici oldu. Yüksek enflasyon sebebiyle harcamaların öne çekilmesi sonucu iç



talepteki canlanmanın desteğiyle ilk çeyrekte 11.6 puan ile büyümeye en yüksek katkıda bulunan kalem hanehalkı tüketimi oldu.



Nisan ayı enflasyon verileri 5 Mayıs'ta açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Nisan'da beklentilerin üzerinde aylık bazda %7.25 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Mart'taki %51.14'ten %69.97'ye yükseldi. Nisan'da gıda ve alkolsüz içecekler, konut ve ulaştırma gruplarındaki artışlar enflasyondaki artışta ana belirleyiciler oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Nisan'da bir önceki aya göre %4.54 arttı ve yıllık bazda Mart'taki %48.4'ten %52.4'e yükseldi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Nisan'da bir önceki aya göre %7.67 arttı ve yıllık bazda Mart'taki %114.97'den %121.82'ye yükseldi. Yİ-ÜFE 1995 Mart'tan bu yana ki en yüksek seviyede gerçekleşti. Ana sanayi gruplarına göre Nisan'da en yüksek artış dayanıklı tüketim malında yaşandı.

TCMB Mayıs ayı Para Politikası Kurulu toplantısı, 26 Mayıs'ta yapıldı. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 26 Mayıs'ta yapılan Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını beklendiği gibi değiştirmeyerek %14'te sabit bıraktı. Karar metninde, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir şekilde kurumsallaşması amacıyla tüm politika araçlarında kalıcı ve güçlendirilmiş liralışmayı teşvik eden geniş kapsamlı gözden geçirme sürecinin devam ettiği belirtildi. Değerlendirme süreçleri tamamlanan teminat ve likidite politika adımlarının devreye alınacağı, kredilerde ise ilave makro tedbirler uygulanacağı açıklandı. TCMB sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için adımlarının devam ettiğini bununla birlikte, "küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesi ve enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist

sürecin başlayacağını" belirtti. TCMB, enflasyondaki yükselişte etkili olmaya devam eden unsurları, jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışları, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkileri, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şokları olarak sıraladı.

Bursa Ekonomisine Genel Bakış

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehridir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

Nüfus (2020)	3.101.833
Yüzölçümü	10.882 km ²
Yüzölçümü Bakımından Sırası	27
Nüfus yoğunluğu (km ² /Nüfus)	285
İthalat (Bin \$ 2020)	7.600.546
İhracat (Bin \$ 2020)	13.740.197
Diğ Ticaret Hacmi (Bin \$)	21.340.743
OSB Sayısı	17

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

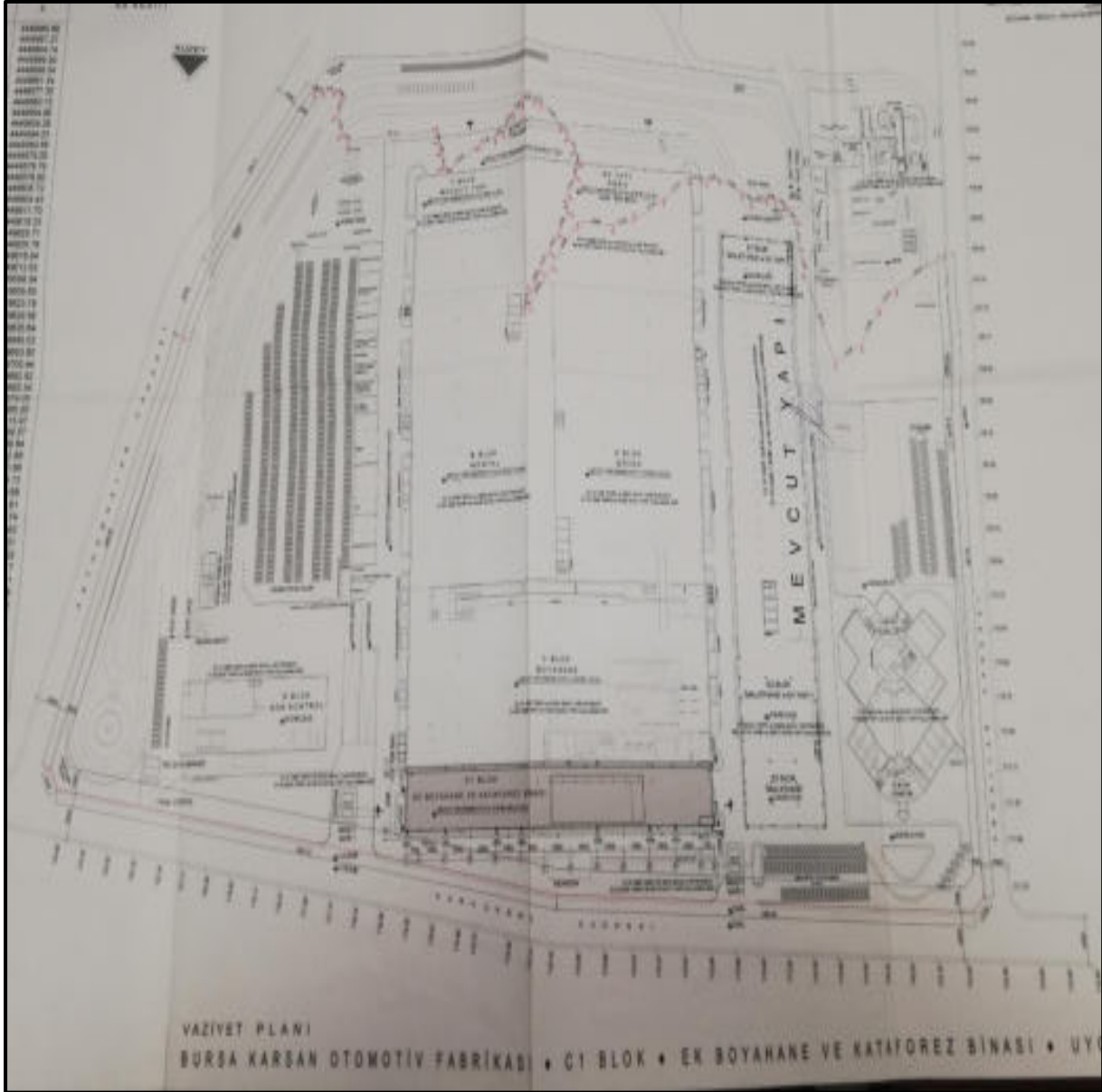
Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

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 37.820m² 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 binası 1 , 62m² alanlı bekçi binası 2 , 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 260m² alanlı duş testi binası, 215m² 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.

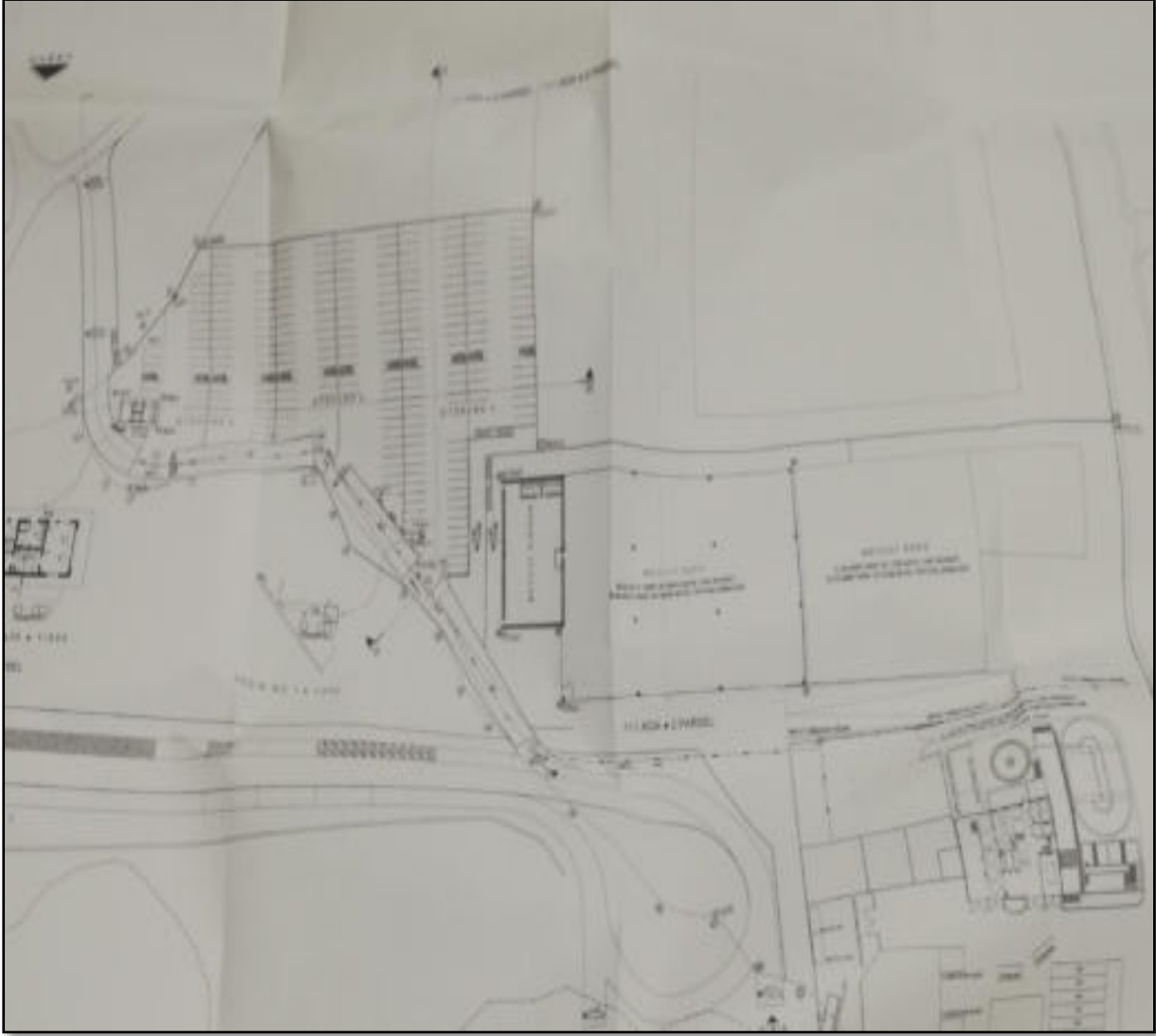


KAPALI ALAN BİLGİSİ				
Birim	Yapı İsmi	Kat Sayısı	Alan Dağılımı(m²)	Toplam Alan(m²)
Yönetim	İdari Bina	3	3.408,00	7.566,00
	Sosyal Tesis	3	4.158,00	
Üretim Tesisi	Fabrika A blok	1	12.150,00	46.938,96
	Fabrika B blok	1	12.150,00	
	Fabrika C blok	1	13.500,00	
	Ek Depo 1	1	1.764,50	
	Ek Depo 2	1	934,20	
	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 Tesisi	2	1.034,00	1.034,00
	Müştemilatlar	1	3.683,00	3.683,00
Yapı Kayıt Belgeli Yapılar	Duş testi kabini, Wax Kabini	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 Tesisi Ve Arsa” vasfındadır. Doğu Cephesinden Abdallar Caddesine, kuzey yönünden 3886 nolu 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.

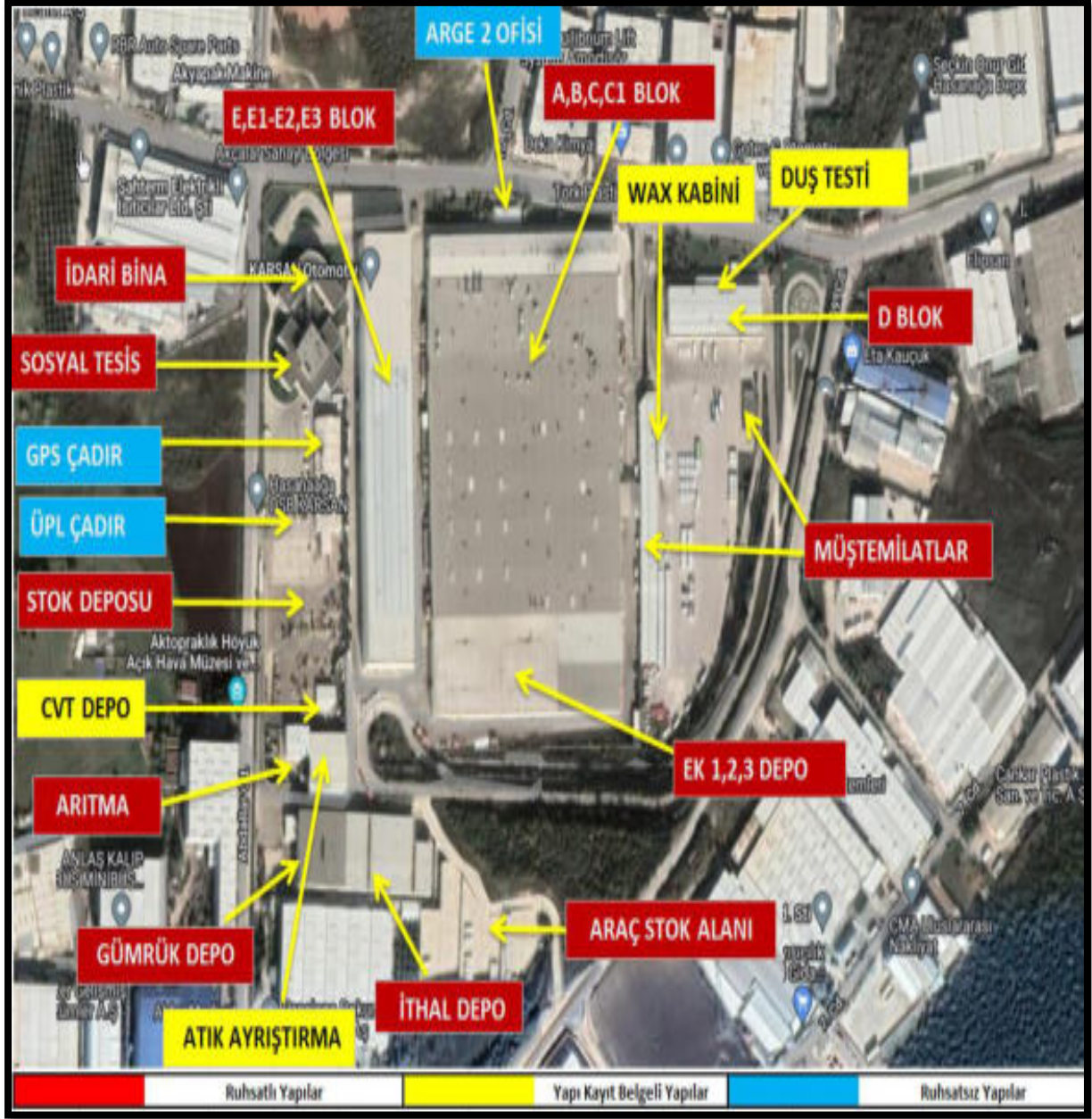
İstinat duvarı: Parselin kotlu olmasından dolayı 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağlı 572m² alanlı istinat duvarı, 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı ruhsatına bağlı 4292m² alanlı istinat duvarı

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 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.





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 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 Gerektirir 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.

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 aynı 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-) Ağırbaşı Gayrimenkul – 0536 945 45 02: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Akçalar 6122 ada 6 parselde 6.252,20 alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 36.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmıştır.

2-) Meriç Gayrimenkul – 0532 285 04 69: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 3600,00 alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 25.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. % 10 pazarlık payı dikkate alınmıştır.

3-) Seyhan Gayrimenkul – 0532 509 28 97: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6136 ada 9 parselinde yer alan 3452m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 38.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre daha iyi konumdadır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmıştır.

4-) Sahibi – 0507 522 25 97: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6129 ada 5 parselinde yer alan 2354m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 19.200.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre daha iyi konumdadır. % 10 pazarlık payı dikkate alınmıştır.

5-) Millennium Gayrimenkul – 0543 813 73 32: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6123 ada 2 parselinde yer alan 2315m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 19.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre daha iyi konumdadır. % 15 pazarlık payı dikkate alınmıştır.

Beyan 1: Işık Emlak - 0532 782 55 59: Bölgede emlakçılık faaliyeti yürüten emlak yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu bölgede ortalama büyüklükte sanayi imarlı arsaların ortalama metrekare birim fiyatların 6.000-TL ile 7.000-TL arasında satışa konu olabileceğini beyan etmiştir.



Beyan 2: Hayat Emlak - 0536 747 85 31: Bölgede emlakçılık faaliyeti yürüten emlak yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu bölgede boş arsa stoğunun çok az olması, OSB içerisinde nitelikli firmaların yer alması, OSB imkânlarının iyi olması gibi olumlu özellikleri dikkate alındığında ortalama büyüklükte sanayi imarlı arsaların metrekare birim fiyatların 6.000-TL ile 8.000-TL arasında satışa konu olabileceğini beyan etmiştir.

Fabrika Emsalleri - Satılık

1-) Özçetin Gayrimenkul – 0542 725 07 12: Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan yeni inşa edilmiş 3750m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 3300m² kapalı alanlı fabrika 50.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Yeni olmasından dolayı yıpranma düşülmemiştir. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır.

Satış Fiyatı: 50.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 40.000.000-TL,

Yapı Değeri: 3.300m² * 2.685TL/m² = 8.860.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 40.000.000-TL* 0,75 = 10.000.000-TL

Arsa Birim Fiyatı: 21.140.000TL / 3.000m² = **7.046,50-TL/m²**

2-) Mert Gayrimenkul – 0532 705 67 47: Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde 5 yıl önce inşa edilmiş 2000m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 2100m² kapalı alanlı fabrika 35.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden % 10 yıpranma düşülerek hesaplanmıştır. Yeni olmasından dolayı yıpranma düşülmemiştir. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından avantajlı olup, konum olarak taşınmaza göre avantajlı konumdadır.

Satış Fiyatı: 35.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 28.000.000-TL,

Yapı Değeri: 2.100m² * 2.415TL/m² = 5.071.500-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 28.000.000-TL* 0,75 = 7.000.000-TL

Arsa Birim Fiyatı: 15.925.500TL / 2.000m² = **7.964,25-TL/m²**



3-) Emre Özer Gayrimenkul – 0532 476 08 22: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan tapunun 169 ada 1 parselinde 5640m² arsa 1 yaşında 4700m² alanlı fabrika binası 67.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı ve konum bakımından benzer durumdadır.

Satış Fiyatı: 67.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 53.600.000-TL,

Yapı Değeri: 4.700m² * 2.685TL/m² = 12.619.500-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 53.600.000-TL* 0,75 = 13.400.000-TL

Arsa Birim Fiyatı: 27.580.500TL / 5.640m² = **4.890,16TL/m²**

4-) Trio Gayrimenkul – 0533 301 2400: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 1 yaşında 3000m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 3400m² kapalı alanlı fabrika 50.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı ve konum bakımından benzer durumdadır.

Satış Fiyatı: 40.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 40.000.000-TL,

Yapı Değeri: 3.400m² * 2.685TL/m² = 9.129.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 40.000.000-TL* 0,75 = 10.000.000-TL

Arsa Birim Fiyatı: 20.871.000/ 3.000m² = **6.957TL/m²**

5-) Cs Gayrimenkul – 0546 536 10 16: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 3 yaşında 8750m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 7500m² kapalı alanlı fabrika 120.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı ve konum bakımından benzer durumdadır.

Satış Fiyatı: 120.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 96.000.000-TL,

Yapı Değeri: 7.500m² * 2.685TL/m² = 20.137.500-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 96.000.000-TL* 0,75 = 24.000.000-TL

Arsa Birim Fiyatı: 51.862.500/ 8.750m² = **5.927,14TL/m²**



Fabrika Emsalleri – Kiralık

1-Özçetin Gayrimenkul – 0542 725 07 12: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş 13.400m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 750.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır.

2-Şahin Gayrimenkul – 0533 637 28 19: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 7 yaşında 5400m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 350.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır

3-Kayamar Gayrimenkul – 0532 272 26 35: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 5 yaşında 1250m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 100.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır

4-Lüxer Gayrimenkul – 0538 981 61 72: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 8 yaşında, 6000m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 350.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır

5-Artı Gayrimenkul – 0532 371 32 10: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 5 yaşında, 3500m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 260.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır

***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



olarak 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 topografik 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 %15-%25 Aralığında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde %15 ile % 20 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

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

Arsa Karşılaştırma Tablosu					
Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı (m ²)	6252,2	3600,00	3452,00	2354,00	2315,00
Satış Değeri (TL)	36.000.000	25.000.000	38.000.000	19.200.000	19.000.000
Pazarlık Payı (%)	15%	10%	15%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Değeri (TL/m ²)	4.894	6.250	9.357	7.341	7.387
İmar Hakkı Düzeltmesi (%)	30%	30%	30%	30%	30%
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	25%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı (%)	10%	10%	55%	25%	25%
Düzeltilme Sonrası Değeri	4.405	5.625	4.211	5.506	5.540
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	5.061,2				
Uyumlaştırılmış Değeri (TL/m²)	5000-TL/m²				

Satışta olan arsa emsalleri Kayapa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olup, emsal: 1,20 yapılaşma hakkına sahip olan sanayi parselleridir. Değerleme konusu taşınmazın emsal 0,70 yapılaşma şartlarına sahip olmasından dolayı % 30 imar hakkı düzeltmesi yapılmış ve konumları taşınmaza göre kıyaslanmıştır.



Satılık Fabrika Karşılaştırma Tablosu					
Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	7046,5	7964,25	4890,16	6.957,00	5927,14
İmar Lejant Düzeltmesi (%)	30%	30%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi (%)	20%	20%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme katsayısı (%)	50%	50%	0%	0%	0%
MetreKare Birim Değeri	3.523	3.982	4.890	6.957	5.927
Ortalama Birim Değer	5007,39				
Uyumlaştırılmış Değeri (TL/m²)	5000-TL/m2				

Söz konusu bölgede hâlihazırda satışta olan fabrika emsalleri üzerinde yer alan binanın maliyeti ve maliyeti ve yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler dikkate alınarak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerinde emsal 1,20 sahip arsa alanları için % 30 imar hakkı düzeltmesi yapılmış ve konumları taşınmaza göre kıyaslanmıştır.

Kiralık Fabrika Karşılaştırma Tablosu					
Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı	13.400	5.400	1.250	6.000	3.500
Kira Değer (Aylık)	750.000	350000	100000	350.000,00	260000
Pazarlık Payı (%)	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Değeri (TL/m ²)	50	58	72	53	67
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	-20%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme katsayısı (%)	0%	0%	-20%	-15%	-15%
Metrekare Birim Değeri	50	58	58	45	57
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	~55 – TL/m2				

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 değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 50-60 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için hâlihazırda satışta olan arsa emsalleri, satılık fabrika ilanları karşılaştırılması sonucunda konu taşınmazların metrekare birim bedeli 5.000-TL/m² olarak, kira metrekare birim bedeli 55TL/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 düzeltilmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüzölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Değer (TL)
111 Ada 1 Parsel	159.902,25	5.000	799.511.250	799.500.000
111 Ada 2 Parsel	28.258,63	5.000	141.293.150	141.200.000
TOPLAM	188.160,88			940.700.000

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 değerlendirilmesi 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 bilmeseydi 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 2022/3 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	5.000	799.500.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	5.000	141.200.000
Arsa Toplam Değeri			940.700.000



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	4.950	15%	14.339.160	14.340.000
Sosyal Tesis	4.158,00	4/A	4.950	15%	17.494.785	17.495.000
Fabrika A blok	12.150,00	3/A	3.450	15%	35.629.875	35.630.000
Fabrika B blok	12.150,00	3/A	3.450	15%	35.629.875	35.630.000
Fabrika C blok	13.500,00	3/A	3.450	15%	39.588.750	39.590.000
Fabrika D blok	3.600,00	3/A	3.450	15%	10.557.000	10.555.000
Ek Depo 1	1.764,50	3/A	3.450	10%	5.478.773	5.480.000
Ek Depo 2	934,20	3/A	3.450	10%	2.900.691	2.900.000
Ek Depo 3	1.730,26	3/A	3.450	10%	5.372.457	5.370.000
C-1 Blok	4.710,00	3/A	3.450	10%	14.624.550	14.625.000
E blok	8.827,00	3/A	3.450	10%	27.407.835	27.410.000
E-1 Blok	3.099,50	3/A	3.450	10%	9.623.948	9.625.000
E-2 Blok	2.535,50	3/A	3.450	10%	7.872.728	7.875.000
E-3 Blok	1.264,00	3/A	3.450	10%	3.924.720	3.925.000
Aritma Tesisi	1.034,00	3/A	3.450	15%	3.032.205	3.030.000
Müştemilatlar	3.683,00	2/C	2.685	15%	8.405.527	8.405.000
Yapı Kayıt Belgesi	2.201,00	2/B	2.400	15%	4.490.040	4.490.000
TOPLAM						246.375.000
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	3.450	15%	11.876.625	11.875.000
Depo 1	3.626,50	3/A	3.450	15%	10.634.711	10.635.000
Güvenlik Binası	55,00	3/A	3.450	5%	180.263	180.000
İstinat Duvarı	4.864,40	1/A	650	5%	3.003.767	3.005.000
Araç Stok Alanı	8.388,00	1/A	650	5%	5.179.590	5.180.000
TOPLAM						30.875.000
Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi ((Toplam bina maliyeti x %5 Yuvarlatılmış değer)						12.050.000
MALİYET YAKLAŞIMA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
ARSA DEĞERİ (TL)					940.700.000	
YAPI DEĞERİ (TL)					277.250.000	
ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ (TL)					12.050.000	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)					1.230.000.000	



5.3. Gelir Yaklaşımı

- 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 bilmesee 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.

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

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 5640 m² arsa üzerinde yer alan 4700 m² kapalı alana sahip fabrikanın, 67.000.000 TL bedel ile satılık olup aynı fabrika için aylık 300.000- TL kira bedeli istenmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 300.000\text{-TL} / \text{Ay} / 67.000.000 \text{ TL} = 0,05$$

*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 5640 m² arsa üzerinde yer alan 3.300 m² kapalı alana sahip fabrikanın, 50.000.000 TL bedel ile satılık olup aynı fabrika için aylık 210.000- TL kira bedeli istenmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 210.000\text{-TL} / \text{Ay} / 50.000.000 \text{ TL} = 0,05$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ortalama 55.-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)	Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
111 ada 1 ve 2 parsel	96.868,46	55	5.327.765	5%	1.278.665.000
TOPLAM					1.278.665.000

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 Aresaların 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 kullanımıdır.

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." ye ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.



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 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 gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç ve KDV dahil değerleri hesap edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.230.000.000
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	1.278.665.000

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 bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır. Nihai Değer takdirinde “Maliyet Yaklaşımı” göre ulaşılan değer kullanılmıştır.

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 ve 2 adet (5100m² + 5800m²) 2 adet endüstriyel çadır bulunmaktadır. Konu yapılar için herhangi bir yasal evrak olmaması sebebiyle değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

6.4. Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

111 ada 1 parsel tapu kaydı üzerinde;

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 1. Dereceden 20.000.000.00 EUR bedelle 13.12.2011 tarih ve 34254 yevmiye

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 2. Dereceden 70.000.000.00 TL bedelle 13.12.2011 tarih ve 34328 yevmiye

111 ada 2 parsel tapu kaydı üzerinde;

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 1. Dereceden 2.000.000.00 EUR bedelle 08.09.2005 tarih ve 16019 yevmiye



İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 2. Dereceden 50.000.000.00 TL bedelle 24.09.2019 tarih ve 38633 yevmiye ile dört adet ipotek bulunmaktadır.

Ayrıca her iki parsel 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.

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 devredilebilmesi ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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 taşınmaz arsa ya da arazi niteliğinde değildir.



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 taşınmaz 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 taşınmaz mevcut haliyle değerlemeye tabi tutulmuş olup, firmanın 10.10.2022 tarihli yazısına istinaden GYO Portföyüne konu olmayacağı yönünde görüş belirtilmiştir.

6.9. KDV Oranları Hakkında

30.12.2007 tarihli, 26742 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 % 18 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 Müstemilatları 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 iki 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 bulundurulurak;

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde kayıtlı 159.902,25 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 111 ada 2 parselde kayıtlı 28.258,63 m² yüzölçümlü taşınmazlar için;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.230.000.000	Birmilyarikiyüzotuzmilyon.- Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.451.400.000	Birmilyardörtüyüzellibirmilyondörtüyüzbin.- Türk Lirası

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatinizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. (18.10.2022)

Bu rapor ekleriyle birlikte 136 sayfa olarak düzenlenmiştir.

Yağın PEKOK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402673

Mehmet Ali ÖZER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403901



RAPOR EKLERİ

1-)Tapu Belgesi

2-)Tapu Kayıt Belgeleri

3-)İmar Durum Belgeleri

4-)Yapı Ruhsatları

5-)Yapı Kullanma İzin Belgesi

6-)Yapı Kayıt Belgesi

7-)Orman Kira Sözleşmesi

7-)Mimari Projeler



8-)Fotoğraflar

9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı

10-) SPK Lisans Belgeleri



1-)Tapu Belgesi

İl	BURSA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçe	MİLİFER					
Mahalle						
Köy	AKÇALAR					
Sokağı						
Merkezi						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
8,00	HECMA3C	111	1	ha	m ²	dm ²
				129.902,25 m ²		
İnşaat	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN YARI PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MÜST.VE 1.LAYI 1 ADET PREFABRİK DEPO VE 2 ADET TUĞLA İDARİ BİNA VE ARSASI					
Serim	Pisajandır Emlak Sicil No : 15277940					
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Ticari amaçla Olmayan Özer Değişikliği İşlenmemiştir.					
	KARŞAN OTOMATİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Satıcı	KARŞAN OTOMATİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Gözetil	Yerleşim No.	Çit No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Çit No.	28365	51	5070		15/08/2008	Çit No.
Satış no.	Sözleşme Uygundur. Hami İŞİK Mülkiyet Tapu					Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	Mustafa DAGLI M.H.K.I.					Tarih
						




Saray Mahallesi, Ankara - 2007

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından kullanılır.

129

Stat No 129



İl	BURSA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf		
İlçesi	NİLÜFER					
Mahallisi						
Köyü	AKÇALAR					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
5,80	B2HC06028	111	2	ha	m ²	dm ²
Nispeti	2 KATLI BETONARMI DEPO ARITMA TESİSİ VE ARSA					
İmar	Planlıdır Zemin Sınırı No : 1527941					
Edinme Sebebi	Ticari Amacı Olmayan Cins Değişikliği İşleminde					
Sahibi	KARSAK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Özellik	Yerleşme No.	Çizim No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çizim No.	34447	51	5071		28/09/2009	Çizim No.
Sahibe no.	<p>Sizlere Uygundur</p> <p>Bilinen ÇAM</p> <p>Makul Y... ..</p>  					Sahibe No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Sayı Mahallisi/AK, Ankara - 2007						
Dünya Servis ve İşletimi tarafından hazırlanmıştır.						
Sıra No. 129						



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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-9-2022 14:41

Kaydı Oluşturan: **YALÇIN PEKOK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028122951328	20220923-2110-F01054	95132

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Panef:	111/1
Tasınmaz Kimlik No:	15277940	A1 Yüzölçümü(m2):	159902.25
İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğler	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Çing./BĐNo:	
Çift/Sayfa No:	51/5070	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz 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 İDARİ BİNA VE İLAVE İKİ ADET TEK KATLI YARI PREFABRİK OFİSİŞYERE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-

1 / 4

Beyan	Yevmiye
3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabiidir (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme)	Nüfus - 11-09-2001 14 15 - 43835
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 görülmesi zorunludur (Şablon: Diğer)	(SN:0249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401856 Nüfus - 27-04-2016 11 31 - 16781
19. KALEMDEN İBARET 14.229.126 YTL. BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ-06/09/2005 Y:16017(Şablon: Diğer)	Nüfus - 08-09-2005 00:00 - 16017

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Belği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
36000160	(SN:4810454) 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 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müstenek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:256) AKBANK T.A.Ş. YKN:0150015264	Evet	20000000.00 EUR	%36	1/0	F.B.K.	Nispetiye - 13-12-2011 11:49 - 34254
İpoteklin Konulduğu Hissze Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Tekin Sebebi Tarihi Yev	
Nispetiye - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 EUR	Nispetiye - 13-12-2011 11:49 - 34254	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstenek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. YKN:0150015264	Evet	70000000.00 TL	%36	2/0	F.B.K.	Nispetiye - 13-12-2011 16:34 - 34328
İpoteklin Konulduğu Hissze Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Tekin Sebebi Tarihi Yev	
Nispetiye - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Nispetiye - 13-12-2011 16:34 - 34328	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XDÜqlöeX4aM kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



2-)Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 2 parsel)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-9-2022-14:41

Kaydı Oluşturan: **YALÇIN PEKOK**

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
028122951328	20220923-2110-F91054	95132

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	111/2
Tapınmaz Kimlik No:	15277941	A1 Yüzölçümü(m2)	29258.63
İl/İlçe:	BURSA/NİLİFER	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Nilüfer	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARÇALAR Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	51/1671	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	2 KATLI BETONARME DEPO ARTMA TESİSİ VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine

1 / 4

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Belirtilme.)		Nilüfer - 11-08-2021 14:16 - 43825	-
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden tapınmazın icra yoluyla satış dahil üçüncü kiplere devrinde OGB'den uygunluk görüş alınması zorunludur. (Şablon: Diğer)	(SN:6249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401858	Nilüfer - 27-04-2016 11:31 - 16781	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-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 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	2000000.00 ELR	EBORT 3.75	1/3	FBK	Nispet - 08-09-2005 00:00 - 16019
İpotekin Konuluğu Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Mallik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Nispet - AKÇALAR Mah. - (Akıf) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 ELR	Nispet - 08-09-2005 00:00 - 16019		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	5000000.00 TL	% 36 değişken	2/3	F.B.K.	Nispet - 24-09-2019 15:04 - 38633
İpotekin Konuluğu Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Mallik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Nispet - AKÇALAR Mah. - (Akıf) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Nispet - 24-09-2019 15:04 - 38633		

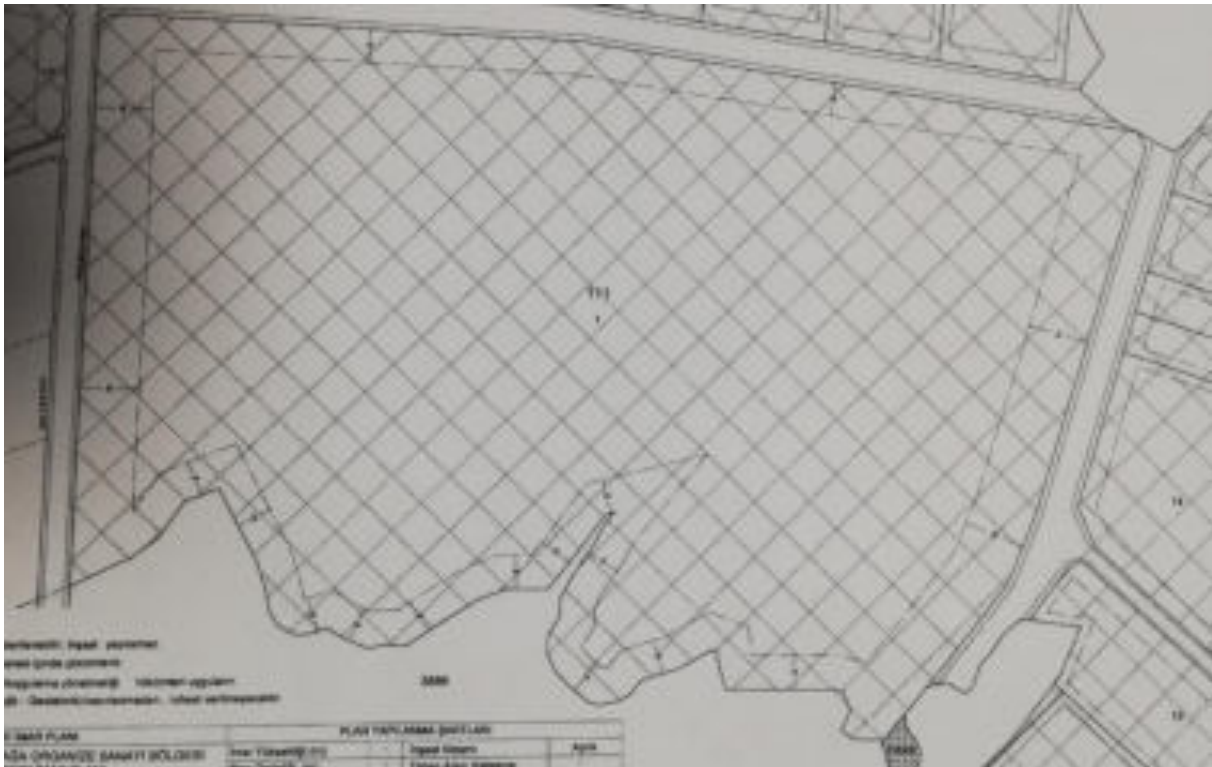
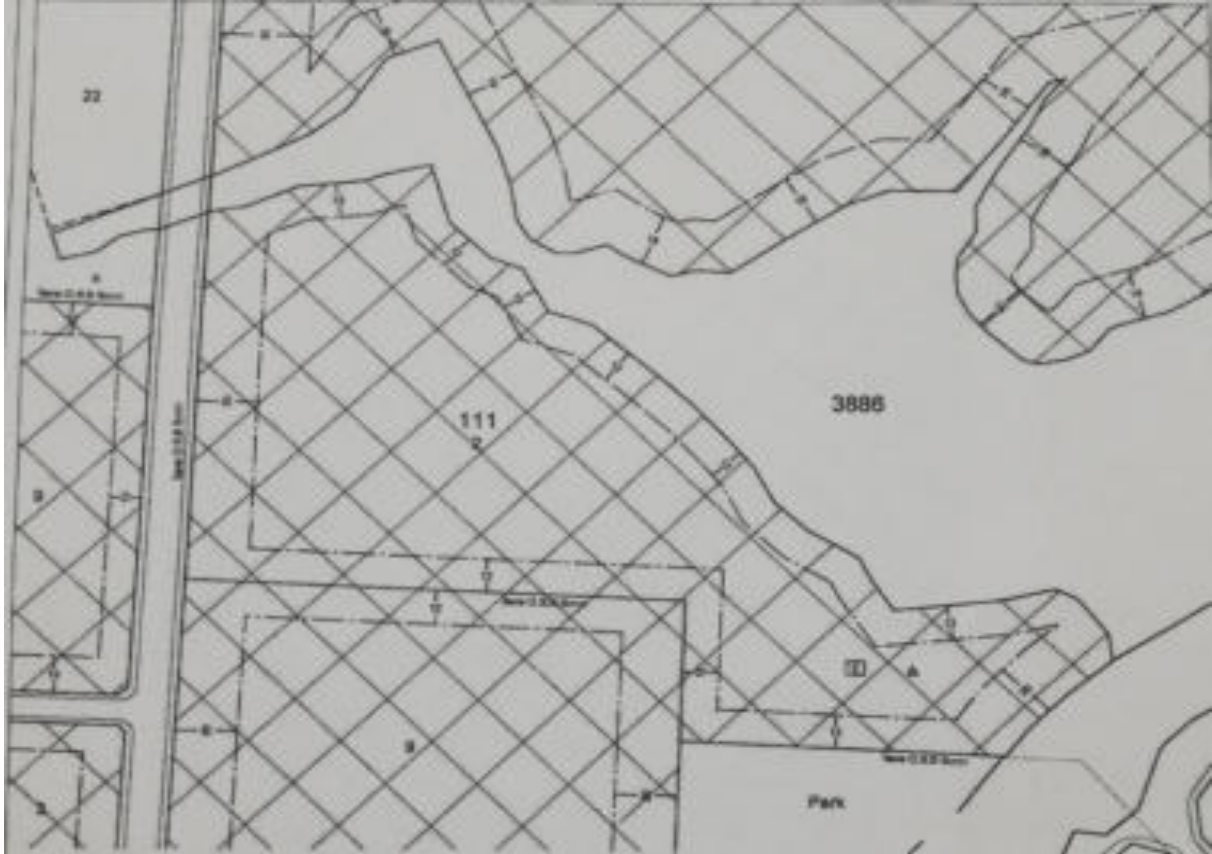
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7RnMQmCq-36 kodunu Online İşlemler
alarına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



3-İmar Durum Belgeleri



4-Yapı Ruhsatları (111 ada 1 parsel)

YAPI RUHSATI			
<p>1. Adres: ...</p> <p>2. Alan: ...</p> <p>3. Durum: ...</p>		<p>4. Tarih: 20 Eylül 2015</p> <p>5. No: 850/10</p>	
<p>6. Durum: ...</p> <p>7. Durum: ...</p>		<p>8. Tarih: 29 Eylül 2015</p> <p>9. Tarih: 28 Eylül 2015</p> <p>10. Tarih: 28 Eylül 2015</p>	
<p>Yapı Başvurusu</p> <p>11. Durum: ...</p> <p>12. Durum: ...</p>		<p>Yapı Müdahalleri</p> <p>13. Durum: ...</p> <p>14. Durum: ...</p>	
<p>Genel Değerlendirme</p> <p>15. Durum: ...</p> <p>16. Durum: ...</p>		<p>Genel Değerlendirme</p> <p>17. Durum: ...</p> <p>18. Durum: ...</p>	
<p>Faah Düzeyindeki Kurumla İlgili Özellikler</p> <p>19. Durum: ...</p> <p>20. Durum: ...</p>		<p>Yapı İle İlgili Özellikler</p> <p>21. Durum: ...</p> <p>22. Durum: ...</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>23. Durum: ...</p> <p>24. Durum: ...</p>		<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>25. Durum: ...</p> <p>26. Durum: ...</p>	
<p>Yapı Projesi</p> <p>27. Durum: ...</p> <p>28. Durum: ...</p>		<p>Yapı Projesi</p> <p>29. Durum: ...</p> <p>30. Durum: ...</p>	



YAPI RUHSATI				SARAYLAR	
1. Genel Bilgiler Ruhsatın Adı: ... Ruhsatın No: ... Ruhsatın Durumu: ... Ruhsatın Tarihi: ...		2. Ruhsatın İçeriği 1.1. Ruhsatın Amacı: ... 1.2. Ruhsatın Kapsamı: ... 1.3. Ruhsatın Süresi: ...		2.8 Ekim 2015 850/10 2.8 Ekim 2015 2.8 Ekim 2017 2.8 Ekim 2019	
Yapı Sahibi Adı: ... Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...		Yapı Mülkhanesi Adı: ... No: ... İmza: ...		Şantiye Şefi Adı: ... Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	
Formu Düzenleyen Kurumla İlgili Özellikler 1. Kurumun Adı: ... 2. Kurumun Adresi: ... 3. Kurumun Telefon Numarası: ...		Yapı İle İlgili Özellikler 1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Alanı: ... 4. Yapının Yüksekliği: ... 5. Yapının Kat Sayısı: ... 6. Yapının Çatı Tipi: ... 7. Yapının Duvar Kalınlığı: ... 8. Yapının Zemin Kalınlığı: ... 9. Yapının Temel Tipi: ... 10. Yapının Çatı Tipi: ... 11. Yapının Duvar Kalınlığı: ... 12. Yapının Zemin Kalınlığı: ... 13. Yapının Temel Tipi: ...			
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Alanı: ... 4. Yapının Yüksekliği: ... 5. Yapının Kat Sayısı: ... 6. Yapının Çatı Tipi: ... 7. Yapının Duvar Kalınlığı: ... 8. Yapının Zemin Kalınlığı: ... 9. Yapının Temel Tipi: ...		10. Yapının Çatı Tipi: ... 11. Yapının Duvar Kalınlığı: ... 12. Yapının Zemin Kalınlığı: ... 13. Yapının Temel Tipi: ...			
Yapı Projesi 1. Proje Adı: ... 2. Proje Adres: ... 3. Proje Alanı: ... 4. Proje Yüksekliği: ... 5. Proje Kat Sayısı: ... 6. Proje Çatı Tipi: ... 7. Proje Duvar Kalınlığı: ... 8. Proje Zemin Kalınlığı: ... 9. Proje Temel Tipi: ...					



YAPILANLAR

17 Eylül 2012 692/06

18 Eylül 2012 17 Eylül 2014 17 Eylül 2017

Yapı Sahibi **Yapı Müşahhidinin** **Sertifika Gelistiren**

Form Düzeltmelerine Kısım ve İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

PROJE MOELLİFİNİN

01.09.2012 02.09.2012 03.09.2012 04.09.2012



YAPI RUHSATI

Kırsak Köyü, Balçık Mahallesi, 26120 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe		08.04.2008		17000		02.12.1988		18800	
Kırsak Köyü, Balçık Mahallesi, 26120 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe		08.04.2008		18.07.2008		18800		18.07.2008	
Kırsak Köyü, Balçık Mahallesi, 26120 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe		08.04.2008		18.07.2008		18800		18.07.2008	
Kırsak Köyü, Balçık Mahallesi, 26120 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe		08.04.2008		18.07.2008		18800		18.07.2008	
Kırsak Köyü, Balçık Mahallesi, 26120 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe, 08060 Sayılı İlçe		08.04.2008		18.07.2008		18800		18.07.2008	

Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi	Sarıya Sahibi
KARSAK (TİCARET SİCİL NO: 26120) SAKI VE TEZELİ 2612000000	GENEL İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. 2612000000	MEHMET RAUF KILINÇI İNŞAAT MÜH. 2612000000
2612000000	2612000000	2612000000
2612000000	2612000000	2612000000
2612000000	2612000000	2612000000
2612000000	2612000000	2612000000
2612000000	2612000000	2612000000
2612000000	2612000000	2612000000
2612000000	2612000000	2612000000

Form Dışındaki Kusurla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Fiziksel Özellikleri		Yapının Diğer Özellikleri	
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)		1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	

Yapı Projeleri		Yapı Sahibi		Yapı Müteahhidi	
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20
1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20	1/2000 - Çapraz kesit yapı yüksekliği (m)	504.20



4-Yapı Ruhsatları (111 ada 2 parsel)

YAPI RUHSATI					
<p>1. Adres Bilgileri</p> <p>Adres: BURSA İLİ, NİĞDE İLÇESİ, AKINLI MAH. NO: 30311 MÜHÜR: AKINLI MAH. NO: 30311 KÜRSÜLÜK NO: 30311 MÜHÜR NO: 30311 MÜHÜR NO: 30311</p>		<p>2. Ruhsatın İçeriği</p> <p>Yapı Türü: <input type="checkbox"/> Konut <input type="checkbox"/> İşletme <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Yapı Türü: <input type="checkbox"/> Konut <input type="checkbox"/> İşletme <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Yapı Türü: <input type="checkbox"/> Konut <input type="checkbox"/> İşletme <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Yapı Türü: <input type="checkbox"/> Konut <input type="checkbox"/> İşletme <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Yapı Türü: <input type="checkbox"/> Konut <input type="checkbox"/> İşletme <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Yapı Türü: <input type="checkbox"/> Konut <input type="checkbox"/> İşletme <input type="checkbox"/> Diğer</p>		<p>3. Ruhsatın Süresi</p> <p>Ruhsatın Başlangıcı: 21.04.2006 Ruhsatın Bitişi: 11.04.2006</p> <p>Ruhsatın Başlangıcı: 21.04.2006 Ruhsatın Bitişi: 11.04.2006</p>	
<p>4. Ruhsatın Durumu</p> <p>Ruhsatın Durumu: <input type="checkbox"/> Tamamlandı <input type="checkbox"/> Durmuş <input type="checkbox"/> Başlatıldı <input type="checkbox"/> İptal edildi</p>		<p>5. Ruhsatın Bedeli</p> <p>Ruhsatın Bedeli: 1000 TL</p>		<p>6. Ruhsatın Diğer Bilgileri</p> <p>Ruhsatın Diğer Bilgileri: ...</p>	
<p>7. Yapı Sahibi</p> <p>Yapı Sahibi: KURUMSAL İHTİSASLI MAHALLE İÇİ</p>		<p>8. Yapı Müşahhidinin Bilgileri</p> <p>Müşahhidin Adı: ...</p>		<p>9. Zemin Şartları</p> <p>Zemin Şartları: ...</p>	
<p>10. Yapı İlgili Özellikler</p> <p>Yapı İlgili Özellikler: ...</p>		<p>11. Zemin İlgili Özellikler</p> <p>Zemin İlgili Özellikler: ...</p>		<p>12. Diğer Bilgiler</p> <p>Diğer Bilgiler: ...</p>	
<p>13. Tapın Teknik Özellikleri</p> <p>Tapın Teknik Özellikleri: ...</p>					
<p>14. Yapı Projeleri</p> <p>Yapı Projeleri: ...</p>					



YAPI RUHSATI									
1. Başvuru sahibinin Bilgileri					2. Başvuru alanının Bilgileri				
1.1 Adı: BUNGA 1.2 Soyadı: AKOĞLU 1.3 Doğum Tarihi: 1970 1.4 Kimlik No: 111 1.5 Adres: AKOĞLU BULVARI 1.6 İlçe: KURTULUŞ 1.7 İl: AKSARAY 1.8 Telefon: 384 211 1111					2.1 Alanın Adı: İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 2.2 Alanın No: 3490277239 2.3 Alanın Durumu: İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 2.4 Alanın Alanı: 41196 2.5 Alanın Alanı: 32213 2.6 Alanın Alanı: 3490277239				
3. Yapı Bilgileri					4. Şantiye Bilgileri				
3.1 Yapı Adı: MARMARİT OTOMOTİV SATIŞI İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 3.2 Yapı No: 3490277239 3.3 Yapı Alanı: 41196 3.4 Yapı Alanı: 32213 3.5 Yapı Alanı: 3490277239					4.1 Şantiye Adı: İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 4.2 Şantiye No: 3490277239 4.3 Şantiye Alanı: 41196 4.4 Şantiye Alanı: 32213 4.5 Şantiye Alanı: 3490277239				
5. Yapı Sahibi Bilgileri					6. Yapı İlgili Özellikler				
5.1 Adı: AKSARAY İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 5.2 Soyadı: AKOĞLU 5.3 Doğum Tarihi: 1970 5.4 Kimlik No: 111 5.5 Adres: AKOĞLU BULVARI 5.6 İlçe: KURTULUŞ 5.7 İl: AKSARAY 5.8 Telefon: 384 211 1111					6.1 Yapı Alanı: 41196 6.2 Yapı Alanı: 32213 6.3 Yapı Alanı: 3490277239 6.4 Yapı Alanı: 41196 6.5 Yapı Alanı: 32213 6.6 Yapı Alanı: 3490277239				
7. Yapı Teknik Özellikleri					8. Yapı Proje Bilgileri				
7.1 Yapı Alanı: 41196 7.2 Yapı Alanı: 32213 7.3 Yapı Alanı: 3490277239					8.1 Proje Adı: İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 8.2 Proje No: 3490277239 8.3 Proje Alanı: 41196 8.4 Proje Alanı: 32213 8.5 Proje Alanı: 3490277239				
9. Yapı Proje Bilgileri					10. Yapı Proje Bilgileri				
9.1 Proje Adı: İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 9.2 Proje No: 3490277239 9.3 Proje Alanı: 41196 9.4 Proje Alanı: 32213 9.5 Proje Alanı: 3490277239					10.1 Proje Adı: İKİNCİ EL EMLAK VE İNŞAAT 10.2 Proje No: 3490277239 10.3 Proje Alanı: 41196 10.4 Proje Alanı: 32213 10.5 Proje Alanı: 3490277239				



YAPILAN

Proje Adı: Durum: Başlangıç Tarihi: Bitiş Tarihi: Durum Değişikliği:		<input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği		Dosya No: 657/14 Durum: Başlangıç Tarihi: Bitiş Tarihi: Durum Değişikliği:		Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:	
Yapı Belirleme Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Yapı Müdahale Durum Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Sarıya Geçirilen Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:	
Funk. Gözetimlere Kurulum İşleri Özellikleri Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Yapı İşleri Özellikleri Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:					
Yapının Teknik Özellikleri <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği		<input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği		<input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği		<input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği <input type="checkbox"/> Durum Değişikliği	
Yapı Projesi Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:		Durum Değişikliği: Durum Değişikliği: Durum Değişikliği:	



Halil

Halil

Halil



YAPI RUHSATI										11200076			
1. Ruhsatın Adı: Yapı Ruhsatı 2. Ruhsatın Türü: Yapı 3. Ruhsatın Durumu: Yapı 4. Ruhsatın İçeriği: Yapı 5. Ruhsatın Alanı: Yapı 6. Ruhsatın Alanı: Yapı 7. Ruhsatın Alanı: Yapı 8. Ruhsatın Alanı: Yapı 9. Ruhsatın Alanı: Yapı 10. Ruhsatın Alanı: Yapı				11. Ruhsatın Alanı: Yapı 12. Ruhsatın Alanı: Yapı 13. Ruhsatın Alanı: Yapı 14. Ruhsatın Alanı: Yapı 15. Ruhsatın Alanı: Yapı 16. Ruhsatın Alanı: Yapı 17. Ruhsatın Alanı: Yapı 18. Ruhsatın Alanı: Yapı 19. Ruhsatın Alanı: Yapı 20. Ruhsatın Alanı: Yapı		21. Ruhsatın Alanı: Yapı 22. Ruhsatın Alanı: Yapı 23. Ruhsatın Alanı: Yapı 24. Ruhsatın Alanı: Yapı 25. Ruhsatın Alanı: Yapı 26. Ruhsatın Alanı: Yapı 27. Ruhsatın Alanı: Yapı 28. Ruhsatın Alanı: Yapı 29. Ruhsatın Alanı: Yapı 30. Ruhsatın Alanı: Yapı		31. Ruhsatın Alanı: Yapı 32. Ruhsatın Alanı: Yapı 33. Ruhsatın Alanı: Yapı 34. Ruhsatın Alanı: Yapı 35. Ruhsatın Alanı: Yapı 36. Ruhsatın Alanı: Yapı 37. Ruhsatın Alanı: Yapı 38. Ruhsatın Alanı: Yapı 39. Ruhsatın Alanı: Yapı 40. Ruhsatın Alanı: Yapı		41. Ruhsatın Alanı: Yapı 42. Ruhsatın Alanı: Yapı 43. Ruhsatın Alanı: Yapı 44. Ruhsatın Alanı: Yapı 45. Ruhsatın Alanı: Yapı 46. Ruhsatın Alanı: Yapı 47. Ruhsatın Alanı: Yapı 48. Ruhsatın Alanı: Yapı 49. Ruhsatın Alanı: Yapı 50. Ruhsatın Alanı: Yapı		51. Ruhsatın Alanı: Yapı 52. Ruhsatın Alanı: Yapı 53. Ruhsatın Alanı: Yapı 54. Ruhsatın Alanı: Yapı 55. Ruhsatın Alanı: Yapı 56. Ruhsatın Alanı: Yapı 57. Ruhsatın Alanı: Yapı 58. Ruhsatın Alanı: Yapı 59. Ruhsatın Alanı: Yapı 60. Ruhsatın Alanı: Yapı	
Yapı Sahibi 1. Adı: Yapı Sahibi 2. Soyadı: Yapı Sahibi 3. T.C. Kimlik No: Yapı Sahibi 4. Doğum Tarihi: Yapı Sahibi 5. Doğum Yeri: Yapı Sahibi 6. Doğum Zamanı: Yapı Sahibi 7. Doğum Yeri: Yapı Sahibi 8. Doğum Zamanı: Yapı Sahibi 9. Doğum Yeri: Yapı Sahibi 10. Doğum Zamanı: Yapı Sahibi			Yapı Mülktaşları 1. Adı: Yapı Mülktaşları 2. Soyadı: Yapı Mülktaşları 3. T.C. Kimlik No: Yapı Mülktaşları 4. Doğum Tarihi: Yapı Mülktaşları 5. Doğum Yeri: Yapı Mülktaşları 6. Doğum Zamanı: Yapı Mülktaşları 7. Doğum Yeri: Yapı Mülktaşları 8. Doğum Zamanı: Yapı Mülktaşları 9. Doğum Yeri: Yapı Mülktaşları 10. Doğum Zamanı: Yapı Mülktaşları			Görevli Şefin 1. Adı: Görevli Şefin 2. Soyadı: Görevli Şefin 3. T.C. Kimlik No: Görevli Şefin 4. Doğum Tarihi: Görevli Şefin 5. Doğum Yeri: Görevli Şefin 6. Doğum Zamanı: Görevli Şefin 7. Doğum Yeri: Görevli Şefin 8. Doğum Zamanı: Görevli Şefin 9. Doğum Yeri: Görevli Şefin 10. Doğum Zamanı: Görevli Şefin							
Form Özdenetimi Kurumuna İlgili Özellikler 1. Kurumun Adı: Kurumun Adı 2. Kurumun Türü: Kurumun Türü 3. Kurumun Durumu: Kurumun Durumu 4. Kurumun İçeriği: Kurumun İçeriği 5. Kurumun Alanı: Kurumun Alanı 6. Kurumun Alanı: Kurumun Alanı 7. Kurumun Alanı: Kurumun Alanı 8. Kurumun Alanı: Kurumun Alanı 9. Kurumun Alanı: Kurumun Alanı 10. Kurumun Alanı: Kurumun Alanı					Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapının Adı: Yapının Adı 2. Yapının Türü: Yapının Türü 3. Yapının Durumu: Yapının Durumu 4. Yapının İçeriği: Yapının İçeriği 5. Yapının Alanı: Yapının Alanı 6. Yapının Alanı: Yapının Alanı 7. Yapının Alanı: Yapının Alanı 8. Yapının Alanı: Yapının Alanı 9. Yapının Alanı: Yapının Alanı 10. Yapının Alanı: Yapının Alanı								
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Türü: Yapının Türü 2. Yapının Durumu: Yapının Durumu 3. Yapının İçeriği: Yapının İçeriği 4. Yapının Alanı: Yapının Alanı 5. Yapının Alanı: Yapının Alanı 6. Yapının Alanı: Yapının Alanı 7. Yapının Alanı: Yapının Alanı 8. Yapının Alanı: Yapının Alanı 9. Yapının Alanı: Yapının Alanı 10. Yapının Alanı: Yapının Alanı													
Yapı Projesi 1. Proje Adı: Proje Adı 2. Proje Türü: Proje Türü 3. Proje Durumu: Proje Durumu 4. Proje İçeriği: Proje İçeriği 5. Proje Alanı: Proje Alanı 6. Proje Alanı: Proje Alanı 7. Proje Alanı: Proje Alanı 8. Proje Alanı: Proje Alanı 9. Proje Alanı: Proje Alanı 10. Proje Alanı: Proje Alanı													



YAPI RUHSATI										063417216	
Yapı Bilgileri Proje Adı: ... Adres: ... Alan: ... Kat Sayısı: ... İnşaat Başlangıcı: ... İnşaat Bitişi: ...				Yapı Mülkiyeti Mülkiyet Türü: ... Mülkiyet Sahibi: ... Mülkiyet No: ... Mülkiyet Durumu: ...				Gemiyeye Sahibi Sahibi: ... Sahibi No: ...		Tarih: 27 Nisan 2018	
Yapı Durumu Durum: ... Durum Açıklaması: ...			Yapı Mülkiyeti Durum: ... Durum Açıklaması: ...			Gemiyeye Sahibi Durum: ... Durum Açıklaması: ...		İmza: ...			
Formu Dönerken Karşılıklı İlgili Özellikler Özellik 1: ... Özellik 2: ... Özellik 3: ...					Yapı ile İlgili Özellikler Özellik 1: ... Özellik 2: ... Özellik 3: ... Özellik 4: ... Özellik 5: ...						
Yapının Teknik Özellikleri Teknik Özellik 1: ... Teknik Özellik 2: ... Teknik Özellik 3: ... Teknik Özellik 4: ... Teknik Özellik 5: ...											
Yapı Projesi Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Durumu: ... Proje Açıklaması: ...											



4-Yapı Ruhsatları (221 ada 8 parsel)

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA İLAVESİZ YAPIM MALZEMESİ VE YAPIM ELZEMİNİ KULLANILMAMIŞ SAĞITTEL BU SARTI GEÇERİ KASILE VEYA İZKAM İHTİŞATINA ESAS TEŞKİL EDER			
1. Ruhsatın Verilen Yeri Alınçılar Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 7.2.2000		3. Ruhsat Numarası 09/20			
4. İşin Adı Hava Yayı-TADILAT		5. Mülk No 11445		6. Ada No 221		7. Parsel No 4	
8. İşin Başlangıç Tarihi 7.2.2000		9. İşin Bitiş Tarihi 11445		10. İşin Durumu 212.08.00.00.00.00		11. İşin Durumu 212.08.00.00.00.00	
12. Yapı İşinin Başlangıç Tarihi Nilüfer Topu Sivil Modernleşme				13. Yapı İşinin Bitiş Tarihi 19.10.1997		14. Yapı İşinin Başlangıç Numarası 7157	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
15. Adı Soyadı / Ünvanı Karadeniz Otomotiv Sanayi ve Tic. A.Ş.				16. Adı Soyadı / Ünvanı		17. Kurum Sekt. No.	
18. Başlıca İşletme Vergi Dairesi Gebze		19. Vergi Dairesi Sicil No. 5250001906		20. Başlıca İşletme Vergi Dairesi		21. Vergi Dairesi Sicil No.	
22. Adres Akkafar Sanayi Bölgesi Nilüfer/BURSA				23. Adres			
24. Kapının Her Bir Üstüne Biriminde Yerleşen Alan		25. Üstü	26. Yan Üstü	27. Yan Üstü	28. Yan Üstü	29. Yan Üstü	30. Yan Üstü
Büşhan E BLOK (TADILAT)		1	5827	1	2	1650	77376150
Toplam		1	5827	1	3	1650	77376150
31. Yapının Toplam Alanı (Kısmi Alanlar Dahil) 667.417.189.350				32. İşin Çözüm Tarihi 2000		33. Yapının Alanı (Kısmi Alanlar Dahil) 13.860.000.000.000.000	
34. İşletme Türü betonarme		35. İşletme Türü		36. İşletme Türü		37. İşletme Türü	
RUHSAT ERI PROJELER				FENNİ MÜEVLÜH (TÜR)			
38. İşin Proje M. SİHAH GENİM		39. İşin Proje Mimar		40. İşin Proje Su-Şifur		41. İşin Proje İng. Mah.	
42. İşin Proje Fazla İhtiyaç Çözümü		43. İşin Proje İng. Mah.		44. İşin Proje 0213		45. İşin Proje 10709	
46. İşin Proje 25892		47. İşin Proje 25892		48. İşin Proje 25892		49. İşin Proje 25892	
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER							
50. Gelir Türü	51. İşin Tarihi	52. Mülk No	53. Tutar (TL)	54. Açıklama	55. Gelir Hakkı		
Yüklenmiş Gelir	7.2.2000	11443-4	63.543.000	22.10.1998 tarih ve 08/02 ndu ruhsat ilavesi E-BLOK TADILATI	Türkiye Cumhuriyeti		
Birlik Gelir Hakkı	7.2.2000	11441	247.860.000		gelir		
Birlik Gelir Hakkı	7.2.2000	11442	8.256.000		saya hakkı gereğince yararlanılmamıştır		
			177.940.000		işletme hakkı kapsamında yararlanılmamıştır		
			497.721.000		% 10 olarak hesaplanmıştır		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Şehirciliğe göre Fennî Mülk olarak da tanzimi alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
56. İşletmenin Adı, Soyadı, Ünvanı ve İmza		57. İşletmenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmza ve Mühür			58. İşletmenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmza ve Mühür		
F. ACAR Bel. Fen. Mühürü		F. ACAR Bel. Fen. Mühürü			Osman TURGUN Belediyen. Başkanı		



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

BİBU YAPIDA TORNK STANDARTLERİ UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMADI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABİLİ VEYA İSKAN RUMU İÇİNDEKİ ESAS TEŞKİL EDEBİR.

1. Ruhsat Alınan Kurum ANGALAR BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 17.02.2000		3. Ruhsat Süresi 09/19	
4. İşin Adı İlave Yapı		5. Malik Aptullah Meydanı		6. İşin No 1127.C.06/18	
7. İşin Yeri 17.2.2000		8. İşin Alanı 11676		9. İşin No 1127.C.06/18	
10. İşin Tarihine İlişkin Notlar Nispetiye Tapu Sicil Motorlu Araç		11. İşin Tarihi 19.10.1997		12. İşin Tarihine İlişkin Notlar 7157	
13. YAPILAN YAPININ ADI YARI SAHİBİNİN			14. YAPILAN YAPININ ADI YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
15. Adı Soyadı / Ünvanı Kennan Öcalanov Sarıyaz ve Tescilli		16. Adı Soyadı / Ünvanı		17. Kurumun Adı	
18. Adı Soyadı / Ünvanı Getirne		19. Adı Soyadı / Ünvanı		20. Kurumun Adı	
21. Adı Soyadı / Ünvanı Aktülkar Sarıyaz Bilgisi		22. Adı Soyadı / Ünvanı		23. Kurumun Adı	
24. Adı Soyadı / Ünvanı Angalar BURSA		25. Adı Soyadı / Ünvanı		26. Kurumun Adı	
27. Adı Soyadı / Ünvanı		28. Adı Soyadı / Ünvanı		29. Kurumun Adı	
30. Adı Soyadı / Ünvanı		31. Adı Soyadı / Ünvanı		32. Kurumun Adı	
33. Adı Soyadı / Ünvanı		34. Adı Soyadı / Ünvanı		35. Kurumun Adı	
36. Adı Soyadı / Ünvanı		37. Adı Soyadı / Ünvanı		38. Kurumun Adı	
39. Adı Soyadı / Ünvanı		40. Adı Soyadı / Ünvanı		41. Kurumun Adı	
42. Adı Soyadı / Ünvanı		43. Adı Soyadı / Ünvanı		44. Kurumun Adı	
45. Adı Soyadı / Ünvanı		46. Adı Soyadı / Ünvanı		47. Kurumun Adı	
48. Adı Soyadı / Ünvanı		49. Adı Soyadı / Ünvanı		50. Kurumun Adı	
51. Adı Soyadı / Ünvanı		52. Adı Soyadı / Ünvanı		53. Kurumun Adı	
54. Adı Soyadı / Ünvanı		55. Adı Soyadı / Ünvanı		56. Kurumun Adı	
57. Adı Soyadı / Ünvanı		58. Adı Soyadı / Ünvanı		59. Kurumun Adı	
60. Adı Soyadı / Ünvanı		61. Adı Soyadı / Ünvanı		62. Kurumun Adı	
63. Adı Soyadı / Ünvanı		64. Adı Soyadı / Ünvanı		65. Kurumun Adı	
66. Adı Soyadı / Ünvanı		67. Adı Soyadı / Ünvanı		68. Kurumun Adı	
69. Adı Soyadı / Ünvanı		70. Adı Soyadı / Ünvanı		71. Kurumun Adı	
72. Adı Soyadı / Ünvanı		73. Adı Soyadı / Ünvanı		74. Kurumun Adı	
75. Adı Soyadı / Ünvanı		76. Adı Soyadı / Ünvanı		77. Kurumun Adı	
78. Adı Soyadı / Ünvanı		79. Adı Soyadı / Ünvanı		80. Kurumun Adı	
81. Adı Soyadı / Ünvanı		82. Adı Soyadı / Ünvanı		83. Kurumun Adı	
84. Adı Soyadı / Ünvanı		85. Adı Soyadı / Ünvanı		86. Kurumun Adı	
87. Adı Soyadı / Ünvanı		88. Adı Soyadı / Ünvanı		89. Kurumun Adı	
90. Adı Soyadı / Ünvanı		91. Adı Soyadı / Ünvanı		92. Kurumun Adı	
93. Adı Soyadı / Ünvanı		94. Adı Soyadı / Ünvanı		95. Kurumun Adı	
96. Adı Soyadı / Ünvanı		97. Adı Soyadı / Ünvanı		98. Kurumun Adı	
99. Adı Soyadı / Ünvanı		100. Adı Soyadı / Ünvanı		101. Kurumun Adı	



YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				VE YAPILANIN KULLANILMASI ŞARTIYI, BU ŞART GEÇER KAZANILIR VEYA İKAN HİZMETLERİNE ESAS TOPLAM İÇER.			
1. Belediye Kurumu AKSARLAR BELEDİYESİ		2. Mülhak Tarih 13.10.1999		3. Mülhak Numarası 09/16			
4. Mülhak No 13.10.1999		5. Mahalle Adalar Mevki		6. Blok No 440644	7. Blok No 221	8. Kat No 3	
9. Tapu No 7778		10. Tapu Sicil No 7778		11. Kuvvet No 421206026		12. Tapu Sicil No 7778	
13. Tapu Sicil Başvuru Tarihi 13.10.1999				14. Tapu Sicil Başvuru Tarihi 19.10.1998		15. Tapu Sicil Başvuru Numarası 7157	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Ad. Soyad / Ünvan Karim Alternatif San. ve Tic. A.Ş.				17. Ad. Soyad / Ünvan		18. Kurum Adı No.	
19. İşletme Türü / İşletme Türü Gelirge		20. İşletme Türü No 5250001906		21. İşletme Türü No		22. Vergi Dairesi No.	
23. Adres Aksarlar Sanayi Bölgesi Aksarlar / BURSA							
24. Yapılan İşin Birim Adı / Ürün Adı / Ürün Adı	25. Ürün Adı	26. Ürün Adı	27. Ürün Adı	28. Ürün Adı	29. Ürün Adı	30. Ürün Adı	31. Ürün Adı
Fabrika Müstahzathesi	14	3683	-	1	1	11.55	39.062.000
Toplam		14	3683	-	1	1	11.55
32. Yapılan İşin Birim Adı / Ürün Adı / Ürün Adı		33. Ürün Adı		34. Ürün Adı		35. Ürün Adı	
143.815.346.000		1999		76.820.000.000		218.585.346.000	
36. İşletme Türü Betonarme-Profelik				37. İşletme Türü No Tuğla		38. İşletme Türü No	
RUHSAT EKİ PROJELER				FENLİ MÜHÜR (TUS)			
39. Mimar Proje M. Sinan GENİM Y. Mimar				40. Ad. Soyad Serdar ÖNLÜ			
41. İnşaat Proje Feridun ÇELTEKİN İnş. Müh.				42. Adres Acıbadem Cad. Döğen Sk. No:3/2 81110 İZMİR/İZMİR			
43. Yapım Projesi				44. İşletme Türü			
45. İşletme Türü		46. İşletme Türü		47. İşletme Türü		48. İşletme Türü	
				10709			
49. İşletme Türü				50. İşletme Türü			
				25892			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
51. İşletme Türü	52. Mülhak Tarih	53. Mülhak No	54. Tutar (TL)	55. Açıklama	56. Özet Açıklama		
Yapı Ruhsatı	13.10.1999	7784	67.482.000	02.10.1998 tarih ve	Tarihli kararname		
Yapı Ruhsatı	13.10.1999	7783	331.470.000	08/02 nolu ruhsat	ile		
Proje Tesdik	13.10.1999	7784	11.049.000	ilavesidir.	Mühür ile onaylanmıştır.		
S. Harcı	13.10.1999	7785	165.600.000		T. Mühür ile		
Toplam			575.601.000		Mühür ile		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlenmiş tamamlanmış olup, yapının Fenli Sonuçlandırılmasına alan Fen adınının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
57. İşletme Türü Ad. Soyad / Ünvan ve İmza		58. İşletme Türü Ad. Soyad / Ünvan, İmza ve Mühür		59. İşletme Türü Ad. Soyad / Ünvan, İmza ve Mühür			

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)			BİRİNCİ YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BÜ YAPIT DİĞERİ KABİL VEYA İZAN İZİNİNE ESAS DEĞİL DİR.			
1. İmaratın Adı AYRILAR BELEDİYESİ			2. İmarat Tarihi 13.10.1999		3. İmarat Numarası 03/14	
4. İmaratın Adı Höve Yapı			5. Adres Asfaltlar mevkii		6. Alan No 4316.03/14	7. Alan No 221
8. İmaratın Tarihi 13.10.1999			9. İmarat Numarası 7778		10. İmarat Tarihi 14.10.1999	
11. Yapı Teslim Başlangıç Tarihi Nitelik Topu Sıcak Malzeme			12. Yapı Teslim Başlangıç Tarihi 19.10.1999		13. Yapı Teslim Başlangıç Tarihi 7157	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEHHEDİNİN		
14. İşin Başlatılış Tarihi Karsen Otomotiv Sanayi ve Ticaret AŞ				15. İşin Başlatılış Tarihi		16. İşin Sıra No
17. Başlı Çizim Yayıncısı Gekinge			18. Çizim Yayıncısı No 5250001906		19. Çizim Yayıncısı No	
20. Adres Aksu Sanayi Bölgesi Abcalar / Euzla				21. İşin Adı		
22. Yapının Her Bir Katının Kat Alanı (m ²)	23. Kat Sayısı	24. Kat Değeri (TL)	25. Kat Değeri (TL)	26. Kat Sayısı	27. Katın Kat Sayısı	28. Katın Kat Sayısı
FABRİKA E BLOK	1	6075	-	1	1	16.50
						39.062.000
						16.50
Toplam	1	6075	-	1	1	39.062.000
29. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			30. İşin Kat Sayısı		31. İşin Kat Sayısı	
237.701.650.000			1999		74.520.000.000	
32. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			33. İşin Kat Sayısı		34. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
35. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			36. İşin Kat Sayısı		37. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
38. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			39. İşin Kat Sayısı		40. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
41. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			42. İşin Kat Sayısı		43. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
44. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			45. İşin Kat Sayısı		46. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
47. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			48. İşin Kat Sayısı		49. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
50. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			51. İşin Kat Sayısı		52. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
53. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			54. İşin Kat Sayısı		55. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
56. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			57. İşin Kat Sayısı		58. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
59. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			60. İşin Kat Sayısı		61. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
62. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			63. İşin Kat Sayısı		64. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
65. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			66. İşin Kat Sayısı		67. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
68. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			69. İşin Kat Sayısı		70. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
71. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			72. İşin Kat Sayısı		73. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
74. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			75. İşin Kat Sayısı		76. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
77. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			78. İşin Kat Sayısı		79. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
80. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			81. İşin Kat Sayısı		82. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
83. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			84. İşin Kat Sayısı		85. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
86. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			87. İşin Kat Sayısı		88. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
89. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			90. İşin Kat Sayısı		91. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
92. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			93. İşin Kat Sayısı		94. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
95. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			96. İşin Kat Sayısı		97. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
98. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			99. İşin Kat Sayısı		100. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
101. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			102. İşin Kat Sayısı		103. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
104. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			105. İşin Kat Sayısı		106. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
107. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			108. İşin Kat Sayısı		109. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
110. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			111. İşin Kat Sayısı		112. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
113. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			114. İşin Kat Sayısı		115. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
116. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			117. İşin Kat Sayısı		118. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
119. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			120. İşin Kat Sayısı		121. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
122. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			123. İşin Kat Sayısı		124. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
125. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			126. İşin Kat Sayısı		127. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
128. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			129. İşin Kat Sayısı		130. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
131. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			132. İşin Kat Sayısı		133. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
134. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			135. İşin Kat Sayısı		136. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
137. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			138. İşin Kat Sayısı		139. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
140. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			141. İşin Kat Sayısı		142. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
143. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			144. İşin Kat Sayısı		145. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
146. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			147. İşin Kat Sayısı		148. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
149. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			150. İşin Kat Sayısı		151. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
152. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			153. İşin Kat Sayısı		154. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
155. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			156. İşin Kat Sayısı		157. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
158. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			159. İşin Kat Sayısı		160. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
161. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			162. İşin Kat Sayısı		163. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
164. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			165. İşin Kat Sayısı		166. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
167. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			168. İşin Kat Sayısı		169. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
170. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			171. İşin Kat Sayısı		172. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
173. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			174. İşin Kat Sayısı		175. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
176. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			177. İşin Kat Sayısı		178. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
179. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			180. İşin Kat Sayısı		181. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
182. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			183. İşin Kat Sayısı		184. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
185. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			186. İşin Kat Sayısı		187. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
188. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			189. İşin Kat Sayısı		190. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
191. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			192. İşin Kat Sayısı		193. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
194. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			195. İşin Kat Sayısı		196. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
197. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			198. İşin Kat Sayısı		199. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
200. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			201. İşin Kat Sayısı		202. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
203. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			204. İşin Kat Sayısı		205. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
206. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			207. İşin Kat Sayısı		208. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
209. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			210. İşin Kat Sayısı		211. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
212. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			213. İşin Kat Sayısı		214. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
215. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			216. İşin Kat Sayısı		217. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
218. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			219. İşin Kat Sayısı		220. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
221. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			222. İşin Kat Sayısı		223. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
224. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			225. İşin Kat Sayısı		226. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
227. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			228. İşin Kat Sayısı		229. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
230. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			231. İşin Kat Sayısı		232. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
233. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			234. İşin Kat Sayısı		235. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
236. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			237. İşin Kat Sayısı		238. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
239. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			240. İşin Kat Sayısı		241. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
242. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			243. İşin Kat Sayısı		244. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
245. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			246. İşin Kat Sayısı		247. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
248. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			249. İşin Kat Sayısı		250. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
251. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			252. İşin Kat Sayısı		253. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
254. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			255. İşin Kat Sayısı		256. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
257. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			258. İşin Kat Sayısı		259. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
260. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			261. İşin Kat Sayısı		262. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
263. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			264. İşin Kat Sayısı		265. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
266. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			267. İşin Kat Sayısı		268. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
269. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			270. İşin Kat Sayısı		271. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
272. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			273. İşin Kat Sayısı		274. İşin Kat Sayısı	
Beldeleme - Prefabrik			Tuğla		152.121.650.000	
275. İşin Kat Sayısı (Kat Sayısı)			276. İşin Kat Sayısı		277.	

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA İYİSİN YAPI MALZEMELERİ VE YAPILAR ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇERLİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ÜSAS TEŞKİL EDER.			
1. Kurumun Adı		2. Kurum Tarihi		3. Ruhsat Numarası			
AKGALAR BELEDİYESİ		22.10.1998		08/02			
4. Yapanın Adı		5. Mülk Adı		6. Ada No		7. Parsel No	
Yeni Yapı		Aptallar Mevkii		221		8	
8. Kurumun Tarihi		9. İskele Numarası		10. İskele Tarihi			
22.10.1998		61067		Kaleliçer			
11. Yapanın Adı				12. Yapanın Tesis Tarihi		13. Yapanın Tesis Numarası	
Nispetiye Tapu Sicil Müdürlüğü				19.10.1998		7157	
YAPILARININ				YAPILARININ			
14. İşletenin Adı				15. İşletenin Adı		16. Kurumun Adı	
Kocaeli Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.				Kar. İnş. Tih. San. ve Tic. A.Ş.			
17. İşletenin Yeri		18. İşletenin Adı		19. İşletenin Yeri		20. İşletenin Adı	
Gökyazı		5250001906		Üsküdar		4990087193	
21. İşletenin Adı				22. İşletenin Adı			
Organize San. Böl. Mavi Cad. No:13 BURSA				Hacıbudaem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL			
23. Yapının Adı		24. İşletenin Adı		25. İşletenin Adı		26. İşletenin Adı	
FABRİK A BLOK		12150		-		1	
B BLOK		12150		-		1	
C BLOK		13500		-		1	
D BLOK		3600		-		1	
Toplam		41400		-		4	
27. İşletenin Adı		28. İşletenin Adı		29. İşletenin Adı		30. İşletenin Adı	
934 775.999.200		1998		553.195.000.000		1.487.970.999.200	
31. İşletenin Adı				32. İşletenin Adı			
Yeni Prefabrik Tuğla				Yeni Prefabrik Tuğla			
33. İşletenin Adı				34. İşletenin Adı			
BURSAT EKI PROJELER				FENLİ MES'ULÜN (TUS)			
M. Sinan GENİM Y. Mimar				Serdar UNLU İns. Y. Müh.			
Feridun GÜLTEKİN İns. Müh.				Hacıbudaem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL			
35. İşletenin Adı				36. İşletenin Adı			
Etk. Mehmet ERSOZ ETK. MÜH.				0199			
Tercüme Selim EYVAZIN MÜH. MÜH.				25892			
37. İşletenin Adı				38. İşletenin Adı			
				10709			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİRLER							
39. İşletenin Adı	40. İşletenin Adı	41. İşletenin Adı	42. İşletenin Adı	43. İşletenin Adı	44. İşletenin Adı	45. İşletenin Adı	46. İşletenin Adı
22.10.1998	22.10.1998	22.10.1998	22.10.1998	22.10.1998	22.10.1998	22.10.1998	22.10.1998
61067	61062	61060	61061	61061	61061	61061	61061
6.284.912.820	9.315.000.000	124.200.000	806.238.180	806.238.180	806.238.180	806.238.180	806.238.180
Toplam 16.529.312.800							
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 26 no maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapılan Fenni Soruşturmayı alan Fennî şahısların da imzaları alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmektedir.							
47. İşletenin Adı		48. İşletenin Adı		49. İşletenin Adı		50. İşletenin Adı	
Fevzi ACAR		Fevzi ACAR		Fevzi ACAR		Fevzi ACAR	
Mül. Fennî Mühürü		Mül. Fennî Mühürü		Mül. Fennî Mühürü		Mül. Fennî Mühürü	



5-Yapı Kullanma İzin Belgesi (111 ada 1 parsel)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Yapı Adı ve Adres			2. Yapı Sahibi ve Sahibi			3. Yapı Kullanma İzin Tarihi			4. Dosya No
Yapı Adı: ...			Sahibi: ...			İzin Tarihi: 15 Mayıs 2016			Dosya No: 367/14
5. Yapı Sahibinin			6. Yapı Müteahhidinin			7. Şantiye Şefinin			8. Diğer Bilgiler
9. Belge Dönüşümüne Kaynaklı İlgili Özellikler			10. Yapı ile İlgili Özellikler			11. Yapının Teknik Özellikleri			12. Diğer Bilgiler
13. Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin			14. Kayıt ile İlgili Özellikler			15. Diğer Bilgiler			16. Diğer Bilgiler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				136357704	
Yapı Sahibi 1. Adı Soyadı: ... 2. Mersandeki Adres: ... 3. Telefon: ... 4. E-posta: ...		Yapı Mühürü 1. No: ... 2. Ölçü: ... 3. Durum: ...		Şantiye Şefinin Adı Soyadı: ... Mühürü: ... İmza: ...	
Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler 1. Kurumun Adı: ... 2. Kurumun Adres: ... 3. Kurumun Telefon: ... 4. Kurumun E-posta: ...		Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Durumu: ... 3. Yapının Ölçüleri: ... 4. Yapının Kullanımı: ...			
Yapının Teknik Özellikleri 1. Temel Özellikler: a) Zemin: ... b) Duvar: ... c) Çatı: ... d) İçerme: ... 2. Yapı Özellikleri: a) Çelik: ... b) Beton: ... c) Tuğla: ... d) Diğer: ...		Marsut ile İlgili Özellikler 1. Marsutun Adı: ... 2. Marsutun Durumu: ... 3. Marsutun Ölçüleri: ... 4. Marsutun Kullanımı: ...			



YAPRI KULLANMA İZİN BELGESİ						
Yapı Kullanma İzin Belgesi No: 140/2017 Yapı Adı: ... Yapı Sahibi: ... Yapı Yürütme Kuruluşu: ...			Yapı Durumları: ... Yapı Tutarları: ... Yapı Tutarları: ... Yapı Tutarları: ...			
Yapı Sahibi		Yapı Yürütme Kuruluşu		Sancılı Şifre		
Yapı Sahibi Adı: ...		Yapı Yürütme Kuruluşu Adı: ...		Sancılı Şifre: ...		
Yapı Sahibi Adresi: ...		Yapı Yürütme Kuruluşu Adresi: ...		Sancılı Şifre: ...		
Yapı Sahibi Telefonu: ...		Yapı Yürütme Kuruluşu Telefonu: ...		Sancılı Şifre: ...		
Yapı Sahibi E-postası: ...		Yapı Yürütme Kuruluşu E-postası: ...		Sancılı Şifre: ...		
Yapı Sahibi İmza: ...		Yapı Yürütme Kuruluşu İmza: ...		Sancılı Şifre: ...		
Birige Ödenenlere Karşılık İlgili Özellikler						
Yapı İle İlgili Özellikler						
Yapının Teknik Özellikleri						
<p>Yapının teknik özelliklerine ilişkin olan her türlü bilgi için Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgilenebilirsiniz. Bu belgeyi her zaman elinizde tutmanız ve kullanmanız önemlidir. Yapıda yapılan her türlü değişiklikten önce mutlaka yapı yönetimiyle görüşünüz. Yapıda yapılan her türlü değişiklikten önce mutlaka yapı yönetimiyle görüşünüz. Yapıda yapılan her türlü değişiklikten önce mutlaka yapı yönetimiyle görüşünüz.</p>						
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi				Kayıt İşlemleri		
Yapı Adı: ...				Yapı Adı: ...		
Yapı Sahibi: ...				Yapı Sahibi: ...		
Yapı Yürütme Kuruluşu: ...				Yapı Yürütme Kuruluşu: ...		
Yapı Sahibi Adresi: ...				Yapı Sahibi Adresi: ...		
Yapı Sahibi Telefonu: ...				Yapı Sahibi Telefonu: ...		
Yapı Sahibi E-postası: ...				Yapı Sahibi E-postası: ...		
Yapı Sahibi İmza: ...				Yapı Sahibi İmza: ...		



YAPRI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Kurum Adı: ... 2. Kurum No: ... 3. Kurum Adresi: ... 4. Kurum Telefonu: ... 5. Kurum Faks No: ... 6. Kurum E-Posta Adresi: ... 7. Kurum Web Adresi: ...		8. Yapri No: ... 9. Yapri Adı: ... 10. Yapri Adresli: ... 11. Yapri Telefonu: ... 12. Yapri Faks No: ... 13. Yapri E-Posta Adresi: ... 14. Yapri Web Adresi: ...	
15. Yapri Durumu: ... 16. Yapri Mikatları: ... 17. Yapri Bedeli: ...		18. Yapri Mikatları: ... 19. Yapri Bedeli: ... 20. Yapri Mikatları: ... 21. Yapri Bedeli: ...	
22. Yapri Mikatları: ... 23. Yapri Bedeli: ... 24. Yapri Mikatları: ... 25. Yapri Bedeli: ...		26. Yapri Mikatları: ... 27. Yapri Bedeli: ... 28. Yapri Mikatları: ... 29. Yapri Bedeli: ...	

Yapri Bilgileri 1. Yapri Adı: ... 2. Yapri Mikatları: ... 3. Yapri Bedeli: ...	Yapri Mikatları 4. Yapri Mikatları: ... 5. Yapri Mikatları: ... 6. Yapri Mikatları: ...	Bardiyö Şifresi 7. Bardiyö Şifresi: ... 8. Bardiyö Şifresi: ... 9. Bardiyö Şifresi: ...
--	---	---

Belge Oluşturulan Kurumun İlgili Özellikleri 10. Kurum Adı: ... 11. Kurum No: ... 12. Kurum Adresli: ... 13. Kurum Telefonu: ... 14. Kurum Faks No: ... 15. Kurum E-Posta Adresi: ... 16. Kurum Web Adresi: ...	Yapri İle İlgili Özellikler 17. Yapri Adı: ... 18. Yapri Adresli: ... 19. Yapri Telefonu: ... 20. Yapri Faks No: ... 21. Yapri E-Posta Adresi: ... 22. Yapri Web Adresi: ...	Yapri İle İlgili Özellikler 23. Yapri Adı: ... 24. Yapri Adresli: ... 25. Yapri Telefonu: ... 26. Yapri Faks No: ... 27. Yapri E-Posta Adresi: ... 28. Yapri Web Adresi: ...
---	---	---

Yapriye Teknik Özellikler			
29. Kurum Adı: ... 30. Kurum No: ... 31. Kurum Adresli: ... 32. Kurum Telefonu: ... 33. Kurum Faks No: ... 34. Kurum E-Posta Adresi: ... 35. Kurum Web Adresi: ...	36. Kurum Adı: ... 37. Kurum No: ... 38. Kurum Adresli: ... 39. Kurum Telefonu: ... 40. Kurum Faks No: ... 41. Kurum E-Posta Adresi: ... 42. Kurum Web Adresi: ...	43. Kurum Adı: ... 44. Kurum No: ... 45. Kurum Adresli: ... 46. Kurum Telefonu: ... 47. Kurum Faks No: ... 48. Kurum E-Posta Adresi: ... 49. Kurum Web Adresi: ...	50. Kurum Adı: ... 51. Kurum No: ... 52. Kurum Adresli: ... 53. Kurum Telefonu: ... 54. Kurum Faks No: ... 55. Kurum E-Posta Adresi: ... 56. Kurum Web Adresi: ...

Yapriye teknik özellikler hakkında detaylı bilgi için Kurumun Kurum Kullanma İzni Oluşturdukları site, bu özellikleri teknik olarak ilgili kullanımlarını yapılabilmeleri ve kullanımlarını yapılabilmeleri için gerekli olan özelliklerin kullanılmasını sağlar. Bu özelliklerin kullanılabilmesi için, Kurumun Kurum Kullanma İzni Oluşturdukları site, bu özellikleri teknik olarak ilgili kullanımlarını yapılabilmeleri ve kullanımlarını yapılabilmeleri için gerekli olan özelliklerin kullanılmasını sağlar. Bu özelliklerin kullanılabilmesi için, Kurumun Kurum Kullanma İzni Oluşturdukları site, bu özellikleri teknik olarak ilgili kullanımlarını yapılabilmeleri ve kullanımlarını yapılabilmeleri için gerekli olan özelliklerin kullanılmasını sağlar.

Yapriye Teknik Özellikler			
57. Kurum Adı: ... 58. Kurum No: ... 59. Kurum Adresli: ... 60. Kurum Telefonu: ... 61. Kurum Faks No: ... 62. Kurum E-Posta Adresi: ... 63. Kurum Web Adresi: ...	64. Kurum Adı: ... 65. Kurum No: ... 66. Kurum Adresli: ... 67. Kurum Telefonu: ... 68. Kurum Faks No: ... 69. Kurum E-Posta Adresi: ... 70. Kurum Web Adresi: ...	71. Kurum Adı: ... 72. Kurum No: ... 73. Kurum Adresli: ... 74. Kurum Telefonu: ... 75. Kurum Faks No: ... 76. Kurum E-Posta Adresi: ... 77. Kurum Web Adresi: ...	78. Kurum Adı: ... 79. Kurum No: ... 80. Kurum Adresli: ... 81. Kurum Telefonu: ... 82. Kurum Faks No: ... 83. Kurum E-Posta Adresi: ... 84. Kurum Web Adresi: ...



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
<p>Yapı Sahibi</p> <p>Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersis No: ... Telefon No: ...</p>				<p>Yapı Müteahhidi</p> <p>Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersis No: ... Telefon No: ...</p>				<p>Genişletme</p> <p>Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersis No: ... Telefon No: ...</p>			
<p>Yapı Sahibi</p> <p>Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersis No: ... Telefon No: ...</p>				<p>Yapı Müteahhidi</p> <p>Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersis No: ... Telefon No: ...</p>				<p>Genişletme</p> <p>Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Mersis No: ... Telefon No: ...</p>			
<p>Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler</p> <p>1. Kurumun Adı: ... 2. Kurumun Adresi: ... 3. Kurumun Telefonu: ...</p>				<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Telefonu: ...</p>				<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Telefonu: ...</p>			
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Telefonu: ...</p>											
<p>Yapının Diğer Özellikleri</p> <p>1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Telefonu: ...</p>											
<p>Yapının Diğer Özellikleri</p> <p>1. Yapının Adı: ... 2. Yapının Adresi: ... 3. Yapının Telefonu: ...</p>											



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Başvuru Bilgileri Başvuru No: 100/2017/100/100/100 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 Başvuru Saati: 10:00				2. İşin Tanımlama Bilgileri İşin Adı: ... İşin Türü: ... İşin Durumu: ...			3. İşin Durumu İşin Durumu: ... İşin Durumu: ...		4. İşin Durumu İşin Durumu: ... İşin Durumu: ...		5. İşin Durumu İşin Durumu: ...
Yapı Statüsünün 1. Yapı Statüsü: ... 2. Yapı Statüsü: ...			Yapı Müdahalelerinin 1. Yapı Müdahaleleri: ... 2. Yapı Müdahaleleri: ...			Şantiye Şefinin 1. Şantiye Şefi: ... 2. Şantiye Şefi: ...					
Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler 1. Kurum Adı: ... 2. Kurum Adı: ...			Yapı İle İlgili Özellikler 1. Yapı İle İlgili Özellikler: ... 2. Yapı İle İlgili Özellikler: ...								
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Teknik Özellikleri: ... 2. Yapının Teknik Özellikleri: ...											
Yapının Bilgi Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri 1. Yapının Bilgi Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ... 2. Yapının Bilgi Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...											
Konut İle İlgili Özellikler 1. Konut İle İlgili Özellikler: ... 2. Konut İle İlgili Özellikler: ...											



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ													
1. Yapı Adı: ... 2. Yapı Türü: ... 3. Yapı No: ...				4. Proje No: ... 5. Proje Adı: ... 6. Proje Durumu: ...				7. Başlangıç Tarihi: 28 Mart 2017 8. Bitiş Tarihi: 30.03.2017		9. Yapı Sahibi: ... 10. İnşaat Şirketi: ...		11. İl: ... 12. İlçe: ...	
Yapı Sınıflandırması			Yapı Müdahale Türü				Şantiye Durumu						
13. Yapı Sınıflandırması: ... 14. Yapı Sınıflandırma Kodu: ... 15. Yapı Sınıflandırma Açıklaması: ...			16. Müdahale Türü: ... 17. Müdahale Türü Açıklaması: ... 18. Müdahale Türü Kodu: ...				19. Şantiye Durumu: ... 20. Şantiye Durumu Açıklaması: ... 21. Şantiye Durumu Kodu: ...						
Belge Düzenlenen Hakkında İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler										
22. Belge Düzenlenen Hakkında İlgili Özellikler: ... 23. Belge Düzenlenen Hakkında İlgili Özellikler: ... 24. Belge Düzenlenen Hakkında İlgili Özellikler: ...			25. Yapı ile İlgili Özellikler: ... 26. Yapı ile İlgili Özellikler: ... 27. Yapı ile İlgili Özellikler: ...										
Yapının Teknik Özellikleri													
28. Yapının Teknik Özellikleri: ... 29. Yapının Teknik Özellikleri: ... 30. Yapının Teknik Özellikleri: ...				31. Yapının Teknik Özellikleri: ... 32. Yapının Teknik Özellikleri: ... 33. Yapının Teknik Özellikleri: ...				34. Yapının Teknik Özellikleri: ... 35. Yapının Teknik Özellikleri: ... 36. Yapının Teknik Özellikleri: ...					
Yapının teknik özellikleri, inşaatın her aşamasında ve kullanıma izin düzenlenirken, bu belgenin her bir kısmının kullanılması için gerekli olan tüm teknik özelliklerin belirlenmesi ve kullanılması için yapı sahibine ve inşaat şirketine yükümlülükler doğurur. Bu yükümlülükler, inşaatın her aşamasında ve kullanıma izin düzenlenirken, bu belgenin her bir kısmının kullanılması için gerekli olan tüm teknik özelliklerin belirlenmesi ve kullanılması için yapı sahibine ve inşaat şirketine yükümlülükler doğurur. Bu yükümlülükler, inşaatın her aşamasında ve kullanıma izin düzenlenirken, bu belgenin her bir kısmının kullanılması için gerekli olan tüm teknik özelliklerin belirlenmesi ve kullanılması için yapı sahibine ve inşaat şirketine yükümlülükler doğurur.													
Yapının Etilen Katman İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin						Konut ile İlgili Özellikler							
37. Yapının Etilen Katman İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin: ... 38. Yapının Etilen Katman İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin: ... 39. Yapının Etilen Katman İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin: ...						40. Konut ile İlgili Özellikler: ... 41. Konut ile İlgili Özellikler: ... 42. Konut ile İlgili Özellikler: ...							



5-)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 İzni	
5. Bölge Adı: Akgalar Sanayi Bölgesi		6. Bölge No: 17.02.2000		7. Bölge Adı: 11676			
8. Bölge Adı: MİSİFER Tapu Sicil Müdürlüğü		9. Bölge No: 19.10.1992		10. Bölge Adı: 602		11. Bölge Adı: 17.02.2000	
12. Bölge Adı: 7157		13. Bölge Adı: LPG		14. Bölge Adı: 09/19			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHEDİNİN			
15. Adı: Kerem Otomotiv San ve Tic A.Ş.				16. Adı: 			
17. Adı: Gekirge				18. Adı: 522001210			
19. Adı: Akgalar Sanayi Bölgesi BURSA				20. Adı: 			
21. Adı: İdari Bina H Blok		22. Adı: İdari Bina G Blok		23. Adı: Galeri			
24. Adı: 1		25. Adı: 3981		26. Adı: 1		27. Adı: 2	
28. Adı: 1		29. Adı: 3608		30. Adı: 1		31. Adı: 2	
32. Adı: 1		33. Adı: 177		34. Adı: 1		35. Adı: 2	
36. Adı: 3		37. Adı: 7566		38. Adı: 72376.650		39. Adı: IV A	
40. Adı: 589.214.733.900		41. Adı: 2000		42. Adı: 75.180.000.000		43. Adı: 664.394.733.900	
44. Adı: Betonarme		45. Adı: Tuğla		46. Adı: 		47. Adı: 	
48. Adı: X		49. Adı: X		50. Adı: X		51. Adı: X	
52. Adı: Tamamına verilmiştir.							
53. Adı: 							
54. Adı: 							
55. Adı: 							
56. Adı: 							
57. Adı: 							
58. Adı: 							
59. Adı: 							
60. Adı: 							
61. Adı: 							
62. Adı: 							
63. Adı: 							
64. Adı: 							
65. Adı: 							
66. Adı: 							
67. Adı: 							
68. Adı: 							
69. Adı: 							
70. Adı: 							
71. Adı: 							
72. Adı: 							
73. Adı: 							
74. Adı: 							
75. Adı: 							
76. Adı: 							
77. Adı: 							
78. Adı: 							
79. Adı: 							
80. Adı: 							
81. Adı: 							
82. Adı: 							
83. Adı: 							
84. Adı: 							
85. Adı: 							
86. Adı: 							
87. Adı: 							
88. Adı: 							
89. Adı: 							
90. Adı: 							
91. Adı: 							
92. Adı: 							
93. Adı: 							
94. Adı: 							
95. Adı: 							
96. Adı: 							
97. Adı: 							
98. Adı: 							
99. Adı: 							
100. Adı: 							

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

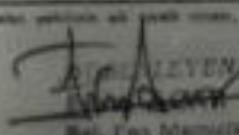
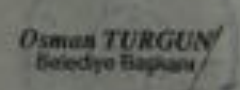
11. Adı: **DUZUN**

12. Adı: **ÖZGEN TURGUN**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belediye Adı AKÇALAR BELEDİYESİ		2. Başvuru Tarihi 31.03.2000	3. Karar Tarihi 04/12	4. Kararın İçeriği Kullanma İzni
5. Yapı Adı Akçalar Sanayi Bölgesi				
6. Blok No 221	7. Kat No 8	8. Yapı Başlangıç Tarihi 13.10.1999	9. Yapı Bitiş Tarihi 7778	
10. Yapı Türü Mülkiyet Tapu Sicil Müdürlüğü		11. Yapı Başlangıç Tarihi 13.10.1999	12. Yapı Bitiş Tarihi 09/16	
13. Yapı Sahibi Kar. İm. Taah. San. ve Tic. A.Ş.		14. Yapı Sahibi Kar. İm. Taah. San. ve Tic. A.Ş.		
15. Yapı Sahibi Adresi Gecege		16. Yapı Sahibi Adresi Üsküdar		
17. Yapı Sahibi Kimliği 5250001006		18. Yapı Sahibi Kimliği 4990027199		
19. Yapı Sahibi Kimliği Akçalar Sanayi Bölgesi		20. Yapı Sahibi Kimliği Hacıbadepli Cad. Doğanlar Sk. No: 3/2 Üsküdar / İSTANBUL		
21. Yapı Sahibi Kimliği Fabrika Müftüleri	22. Yapı Sahibi Kimliği 3683	23. Yapı Sahibi Kimliği -	24. Yapı Sahibi Kimliği 1	25. Yapı Sahibi Kimliği 1
26. Yapı Sahibi Kimliği 1155	27. Yapı Sahibi Kimliği 39.062.000	28. Yapı Sahibi Kimliği III	29. Yapı Sahibi Kimliği A	
30. Yapı Sahibi Kimliği 143.865.346.000		31. Yapı Sahibi Kimliği 9999	32. Yapı Sahibi Kimliği 74.820.000.000	33. Yapı Sahibi Kimliği 282.685.346.000
34. Yapı Sahibi Kimliği Betonarme - Prefabrik		35. Yapı Sahibi Kimliği Tuğla		
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/> Tuğla	<input type="checkbox"/> Diğer	<input checked="" type="checkbox"/> Kararlı	<input type="checkbox"/> Geçici
36. Yapı Sahibi Kimliği Müşterilerin tamamına verilmiştir.				
37. Yapı Sahibi Kimliği		38. Yapı Sahibi Kimliği		
39. Yapı Sahibi Kimliği		40. Yapı Sahibi Kimliği		
41. Yapı Sahibi Kimliği		42. Yapı Sahibi Kimliği		
43. Yapı Sahibi Kimliği				
44. Yapı Sahibi Kimliği				
45. Yapı Sahibi Kimliği				
46. Yapı Sahibi Kimliği				
47. Yapı Sahibi Kimliği				
48. Yapı Sahibi Kimliği				
49. Yapı Sahibi Kimliği				
50. Yapı Sahibi Kimliği				
51. Yapı Sahibi Kimliği				
52. Yapı Sahibi Kimliği				
53. Yapı Sahibi Kimliği				
54. Yapı Sahibi Kimliği				
55. Yapı Sahibi Kimliği				
56. Yapı Sahibi Kimliği				
57. Yapı Sahibi Kimliği				
58. Yapı Sahibi Kimliği				
59. Yapı Sahibi Kimliği				
60. Yapı Sahibi Kimliği				
61. Yapı Sahibi Kimliği				
62. Yapı Sahibi Kimliği				
63. Yapı Sahibi Kimliği				
64. Yapı Sahibi Kimliği				
65. Yapı Sahibi Kimliği				
66. Yapı Sahibi Kimliği				
67. Yapı Sahibi Kimliği				
68. Yapı Sahibi Kimliği				
69. Yapı Sahibi Kimliği				
70. Yapı Sahibi Kimliği				
71. Yapı Sahibi Kimliği				
72. Yapı Sahibi Kimliği				
73. Yapı Sahibi Kimliği				
74. Yapı Sahibi Kimliği				
75. Yapı Sahibi Kimliği				
76. Yapı Sahibi Kimliği				
77. Yapı Sahibi Kimliği				
78. Yapı Sahibi Kimliği				
79. Yapı Sahibi Kimliği				
80. Yapı Sahibi Kimliği				
81. Yapı Sahibi Kimliği				
82. Yapı Sahibi Kimliği				
83. Yapı Sahibi Kimliği				
84. Yapı Sahibi Kimliği				
85. Yapı Sahibi Kimliği				
86. Yapı Sahibi Kimliği				
87. Yapı Sahibi Kimliği				
88. Yapı Sahibi Kimliği				
89. Yapı Sahibi Kimliği				
90. Yapı Sahibi Kimliği				
91. Yapı Sahibi Kimliği				
92. Yapı Sahibi Kimliği				
93. Yapı Sahibi Kimliği				
94. Yapı Sahibi Kimliği				
95. Yapı Sahibi Kimliği				
96. Yapı Sahibi Kimliği				
97. Yapı Sahibi Kimliği				
98. Yapı Sahibi Kimliği				
99. Yapı Sahibi Kimliği				
100. Yapı Sahibi Kimliği				

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Yapı Sahibi Kimliği  İsmail AYEN Beş. İm. Müdürlüğü	52. Yapı Sahibi Kimliği  Osman TURGUN Belediye Başkanı
--	--



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKB) Formu, 1999 yılında çıkarılmış ve 2007 yılında değiştirilmiştir. Bu belge, 1999 yılında çıkarılan YKB Kanunu'nun 10. maddesi ile değiştirilmiştir. Bu belge, 2007 yılında çıkarılan YKB Kanunu'nun 10. maddesi ile değiştirilmiştir.

1. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		2. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		3. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		4. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
AKGALAR BELLEDİYESİ		31.03.2000		04/10		Kullanma İzin	
5. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)				6. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)			
Akçalar Sanayi Bölgesi				Akçalar Sanayi Bölgesi			
7. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		8. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		9. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		10. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
11.10.1999		8		13.10.1999		2274	
11. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		12. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		13. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		14. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
Nispetiye Toprak Sektöründe		1999/10/1999		13.10.1999		09/10	
7157							
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
15. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		16. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		17. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		18. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
Karsan Olanaklar Sanayi Bölgesi		Karsan Olanaklar Sanayi Bölgesi		Karsan Olanaklar Sanayi Bölgesi		Karsan Olanaklar Sanayi Bölgesi	
19. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		20. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		21. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		22. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
Gökçeada		23. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		24. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		25. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
Akçalar Sanayi Bölgesi		BURSA		Nispetiye Toprak Sektöründe		2133	
26. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		27. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		28. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		29. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
Etiler E Blok		1		1075		1	
30. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		31. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		32. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		33. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
237.301.650.000		1999		24.920.000.000		20.114.600.000	
34. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		35. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		36. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)		37. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	
Bölgesel Pazarlık		Tuzla					
38. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
E BLOK için verilmiştir.							
39. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)				40. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)			
Etiler E Blok				Etiler E Blok			
41. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)				42. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)			
Etiler E Blok				Etiler E Blok			
43. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
44. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
45. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
46. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
47. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
48. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
49. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
50. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
51. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
52. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
53. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
54. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
55. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
56. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
57. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
58. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
59. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
60. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
61. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
62. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
63. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
64. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
65. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
66. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
67. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
68. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
69. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
70. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
71. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
72. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
73. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
74. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
75. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
76. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
77. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
78. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
79. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
80. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
81. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
82. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
83. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
84. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
85. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
86. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
87. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
88. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
89. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
90. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
91. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
92. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
93. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
94. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
95. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
96. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
97. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
98. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
99. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							
100. Bölge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)							
Etiler E Blok için verilmiştir.							

BELEGİN ONAY BÖLÜMÜ

41. Tarih ve yerinde imza alanın unvanı, imza

42. Şirketin adı, adresi, unvanı, imza alanının unvanı, imza

BELEGİN ONAY BÖLÜMÜ

41. Tarih ve yerinde imza alanın unvanı, imza

42. Şirketin adı, adresi, unvanı, imza alanının unvanı, imza

BELEGİN ONAY BÖLÜMÜ

41. Tarih ve yerinde imza alanın unvanı, imza

42. Şirketin adı, adresi, unvanı, imza alanının unvanı, imza



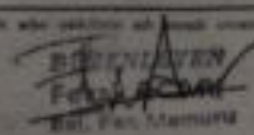

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
1. Başvuru alanının adı (veya tüzel kişiliği) AKGALAR BELEDİYESİ				2. Başvuru tarihi 31.03.2000		3. Başvuru numarası 04/09		4. Başvuru tarihi/yeri Kullanma Tenzisi							
5. Başvuru alanının adresi Akgalar Sanayi Bölgesi															
6. Alan no 221			7. Alan no 8			8. Yapı girişim tarihi 22.10.1998			9. Yapı girişim numarası 22.10.1998/61067						
10. Yapı türü/belgesi Nilüfer Turizm Sekt. Müd. Sekt. S. 221				11. Yapı türü/belgesi 19-10-1998				12. Yapı türü/belgesi 2757		13. Yapı türü/belgesi 22.10.1998		14. Yapı türü/belgesi 08/02			
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
15. Adı, soyadı, unvanı Karadeniz Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.				16. Adı, soyadı, unvanı Kar. İnc. Turizm Sanayi Tic. A.Ş.				17. Kurum türü/belgesi							
18. Eski yapı türü/belgesi Gökçe				19. Yeni yapı türü/belgesi AKGALAR SANAYİ BÖLGESİ BURSA				20. Yeni yapı türü/belgesi 4790087177							
21. İşin adı ve adresi Nilüfer Turizm Sekt. Müd. Sekt. S. 221															
22. İşin adresi/bölgesi Nispetiye / İSTANBUL															
23. Yapı türü/belgesi D BLOK		24. Alan no 1		25. Alan no 3/00		26. Alan no 1		27. Alan no 1		28. Alan no 13.10		29. Alan no 22.572.100		30. Alan no 7/1 A	
Toplam		1		3/00		1		1		13.10		22.572.100		7/1 A	
31. İnşaat bedeli (mühür kısmı) (para birimi) 81.236.560.800				32. Alan bedeli 1999				33. Yapının kira değeri 53.175.000.000				34. Toplam maliyet (para birimi) 634.479.060.800			
35. İnşaat türü Yeni Yapı				36. İnşaat türü/belgesi Tuzla				37. İnşaat türü/belgesi				38. İnşaat türü/belgesi			
39. Yapı türü/belgesi															
40. Yapı türü/belgesi															
41. Yapı türü/belgesi															
42. Yapı türü/belgesi															
43. Yapı türü/belgesi															
44. Yapı türü/belgesi															
45. Yapı türü/belgesi															
46. Yapı türü/belgesi															
47. Yapı türü/belgesi															
48. Yapı türü/belgesi															
49. Yapı türü/belgesi															
50. Yapı türü/belgesi															
51. Yapı türü/belgesi															
52. Yapı türü/belgesi															
53. Yapı türü/belgesi															
54. Yapı türü/belgesi															
55. Yapı türü/belgesi															
56. Yapı türü/belgesi															
57. Yapı türü/belgesi															
58. Yapı türü/belgesi															
59. Yapı türü/belgesi															
60. Yapı türü/belgesi															
61. Yapı türü/belgesi															
62. Yapı türü/belgesi															
63. Yapı türü/belgesi															
64. Yapı türü/belgesi															
65. Yapı türü/belgesi															
66. Yapı türü/belgesi															
67. Yapı türü/belgesi															
68. Yapı türü/belgesi															
69. Yapı türü/belgesi															
70. Yapı türü/belgesi															
71. Yapı türü/belgesi															
72. Yapı türü/belgesi															
73. Yapı türü/belgesi															
74. Yapı türü/belgesi															
75. Yapı türü/belgesi															
76. Yapı türü/belgesi															
77. Yapı türü/belgesi															
78. Yapı türü/belgesi															
79. Yapı türü/belgesi															
80. Yapı türü/belgesi															
81. Yapı türü/belgesi															
82. Yapı türü/belgesi															
83. Yapı türü/belgesi															
84. Yapı türü/belgesi															
85. Yapı türü/belgesi															
86. Yapı türü/belgesi															
87. Yapı türü/belgesi															
88. Yapı türü/belgesi															
89. Yapı türü/belgesi															
90. Yapı türü/belgesi															
91. Yapı türü/belgesi															
92. Yapı türü/belgesi															
93. Yapı türü/belgesi															
94. Yapı türü/belgesi															
95. Yapı türü/belgesi															
96. Yapı türü/belgesi															
97. Yapı türü/belgesi															
98. Yapı türü/belgesi															
99. Yapı türü/belgesi															
100. Yapı türü/belgesi															

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Rütbesi ile yapılan ve belirlenen yapıdan faydalanma ve etkilerine uygun ölçüde ve kullanımında fen bakımından mahrum görülmüştür. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih				49. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih			

BELGEİNİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Teknik ve inşaat mühür kısmı imzası, tarih						52. İnşaatçı ve mühür kısmı imzası, tarih					
 Emin TURGUN İnşaatçı Mühür						 Emin TURGUN İnşaatçı Mühür					



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru yapıldığı yer: **AKGALAR BELEDİYESİ** 2. Başvuru tarihi: **01.06.1999** 3. Başvuru numarası: **04/08** 4. Başvuru tarihi itibarıyla: **Kullanma izni**

5. Amme idaresi, kurum, kuruluş adı: **Aptalları mevki**

6. Yapı adedi: **221** 7. Kat sayı: **8** 8. Yapı başlama tarihi: **22.10.1998** 9. Yapı bitim tarihi: **61067**

10. Yapı sahibinin adı: **Atılhan Tayan Sarı** 11. Yapı sahibinin adresi: **Mısırcağa** 12. Yapı sahibinin kimliği: **7157** 13. Yapı sahibinin doğum tarihi: **12.10.1978** 14. Yapı sahibinin mesleği: **Kabotaj** 15. Yapı sahibinin adresi: **22.10.1998** 16. Yapı sahibinin kimliği: **08/02** 17. Yapı sahibinin adresi: **---**

YAPI SAHİBİNİN **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

18. Adı: **Karşın Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.** 19. Adres: **Gebze** 20. Yapı adedi: **5230001916** 21. Yapı adedi: **Uşaklılar** 22. Adı: **Karşın İnşaat San. ve Tic. A.Ş.** 23. Adres: **Hacıbaki Cad. Doğancı Sok. No: 3/2 Üsküdar / İSTANBUL** 24. Yapı adedi: **4990082199**

Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi
Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi	Yapı adedi
FABRİKA A BLOK	1	12.150	-	1	1	760	22.579.128	III	A
B BLOK	1	12.150	-	1	1	760	22.579.128	III	A
C BLOK	1	13.500	-	1	1	760	22.579.128	III	A
Toplam	3	37.800					72.579.128	III	A

25. Yapı adedi: **853.491** 26. Anlaşım: **1999** 27. Yapı adedi: **553.175.000.000** 28. Toplam maliyet: **1.406.686.038.400**

29. İşletme adı: **Yacı Profabrik** 30. İşletme adı: **Tuğ/9** 31. Yönetim adı: **---**

Zemin Hava Tünel Kaldırım Beton Su Kanalizasyon Fesatlik Asfalt

32. Yapı kullanma izin belgesi verilmek üzere işin yapılmasına izin verilmektedir. **A, B, C Blokları için verilmiştir.**

Kategori	Daire sayısı							Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin dağılımı			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutlak	Başlangıç	İkinci	Üçüncü
Daire sayısı													
Bir dairenin yüzölçümü								TOPLAM					

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında denetimden mahrum görülmüş olduğundan, 5194 sayılı Değer Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

SİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TERCİH GÖREVLİLER

33. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: **---** 34. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: **---** 35. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: **---**

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

36. Tarih ve imza: **01.06.1999** **Osman TURGUN**
Belediye Başkanı

37. Tarih ve imza: **01.06.1999** **Osman TURGUN**
Belediye Başkanı



6-) Yapı Kayıt belgesi



CSD9168247026481

**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 verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZBURSA, İlçe: NİLÜFER, Mahalle: HASANAĞA
OSB, Caddesi: Gökak: HOSAB SANAYİ CADDESİ, Dış
Kapı No: 53, Ada: 111, Parsel: 1
Arsa Alanı : 159902,25 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 2201,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 4

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-bartiz-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barcode'lu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla ya da doküman olarak kontrol edilebilir.



6-) Orman Kira Sözleşmesi

**T. C.
BURSA
ONDÖRDÜNCÜ MÜHÜRÜ**
Karamanlık, 331-40000000000
Mühür No: 331-40000000000

ÖRNEK
№ 0 2 6 5 9

TAAHHÜT SENEDİ
(Örnek -)

İzin Hakkı Sahibi	: Karsan Otomotiv Sat. ve Tic. A.Ş.
Konusu	: Fabrika, otoplasti 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 Olur' 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.

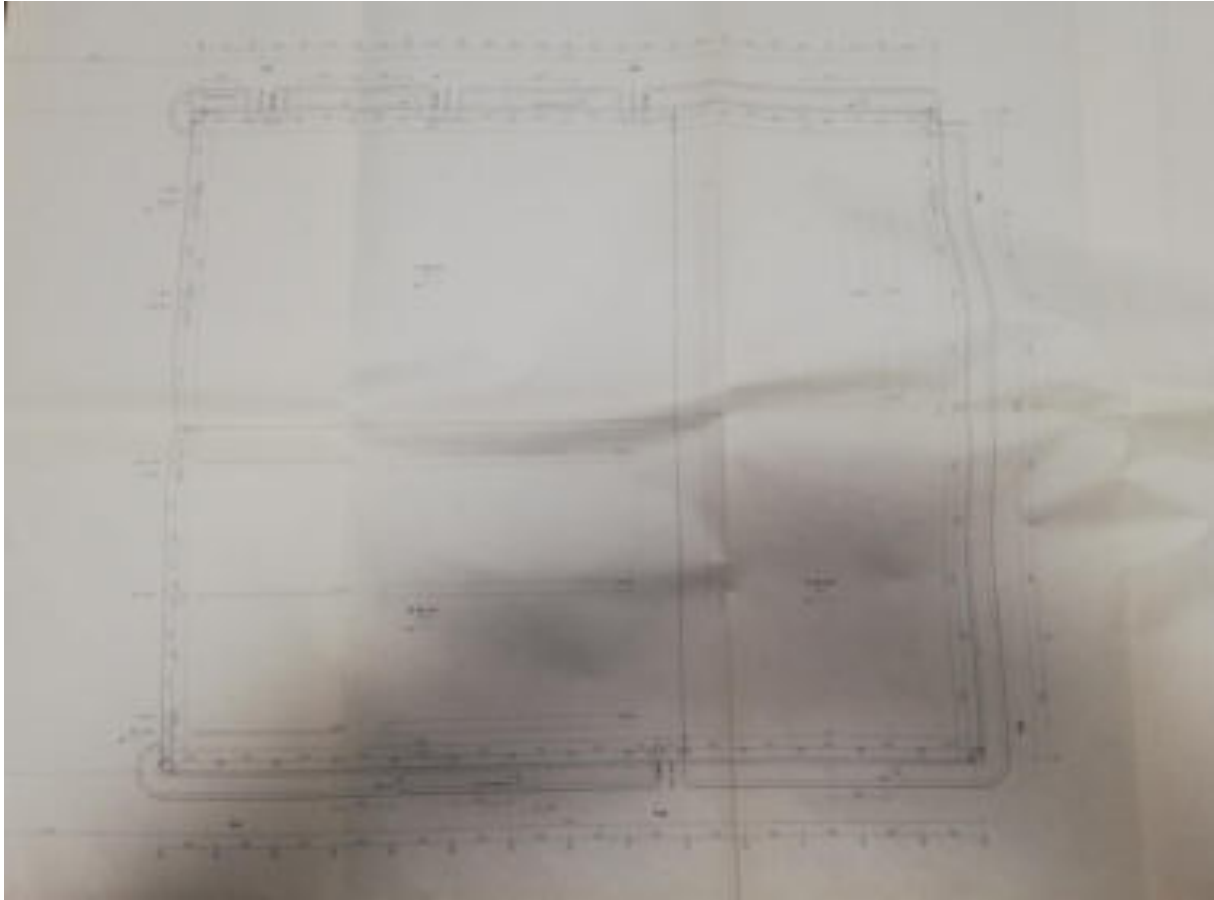
6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevki ve hudutları gösterilen devlet ormanında toplam alanı (18.829,03) m² saba üzerinde hak lehtarına adına izin verilmiştir. Bu taahhüsmenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtarı devlet ormanından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

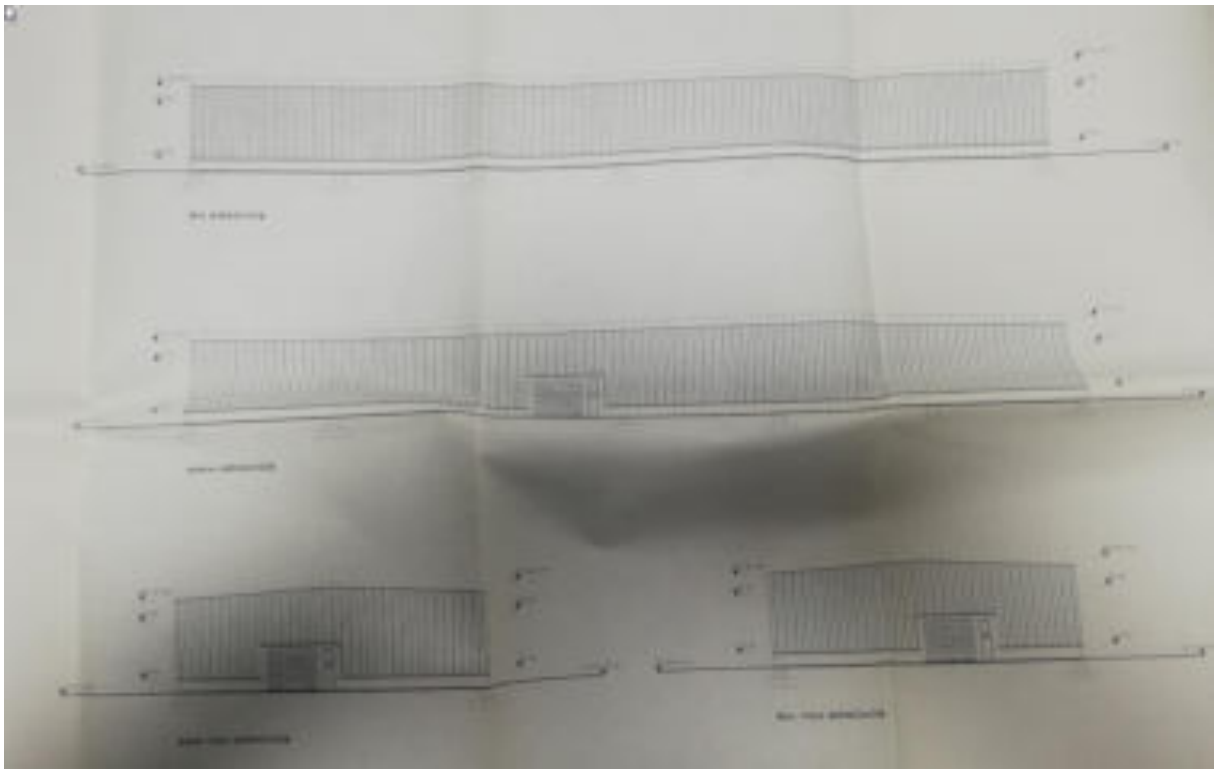
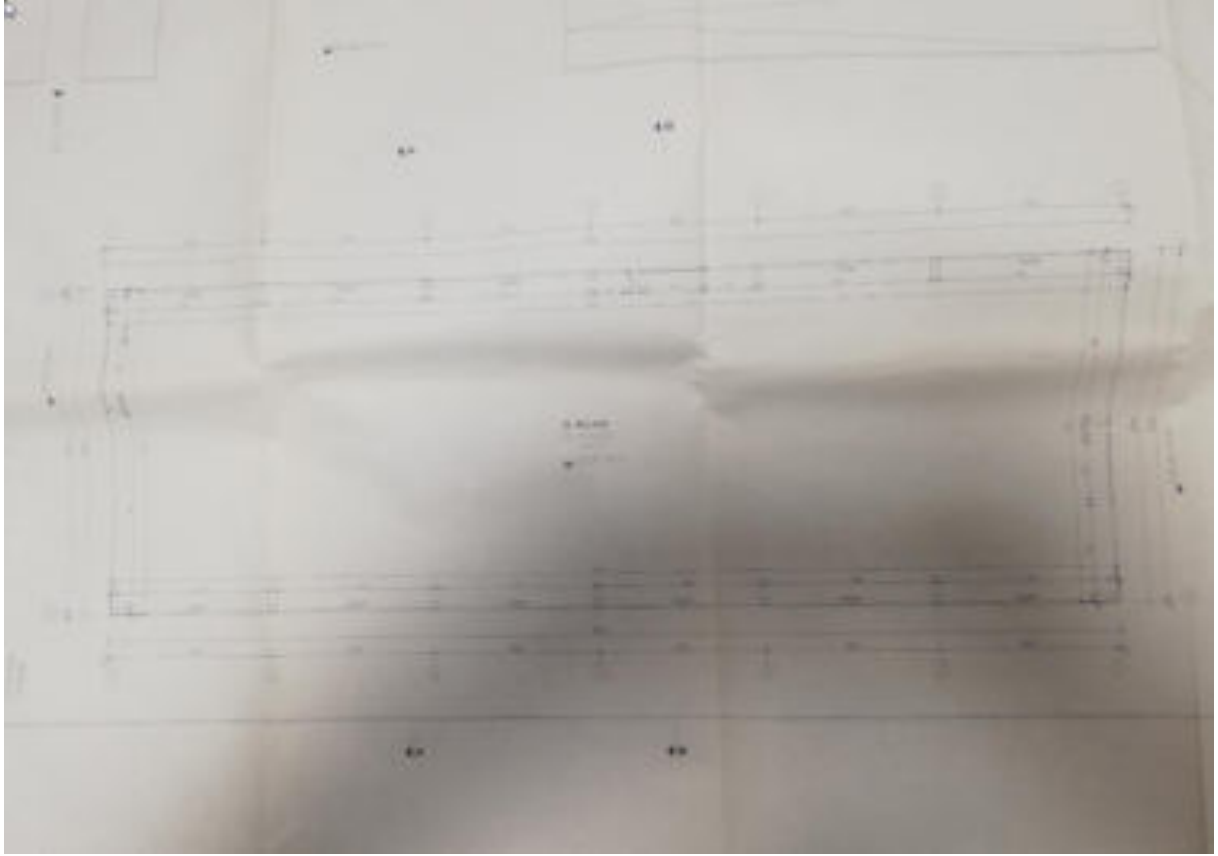
1- Hak lehtarı, izin sahasında orman idaresi dosyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilatı, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden izin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılagına 6831 sayılı Orman Kanununa göre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

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

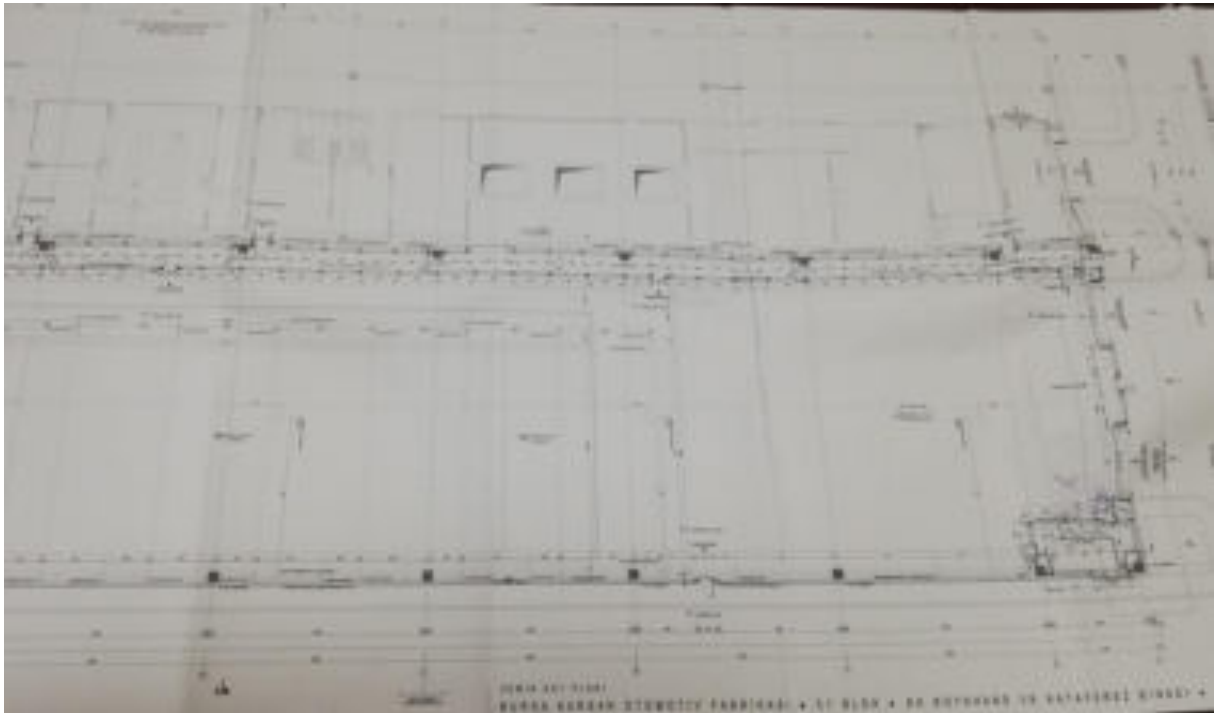
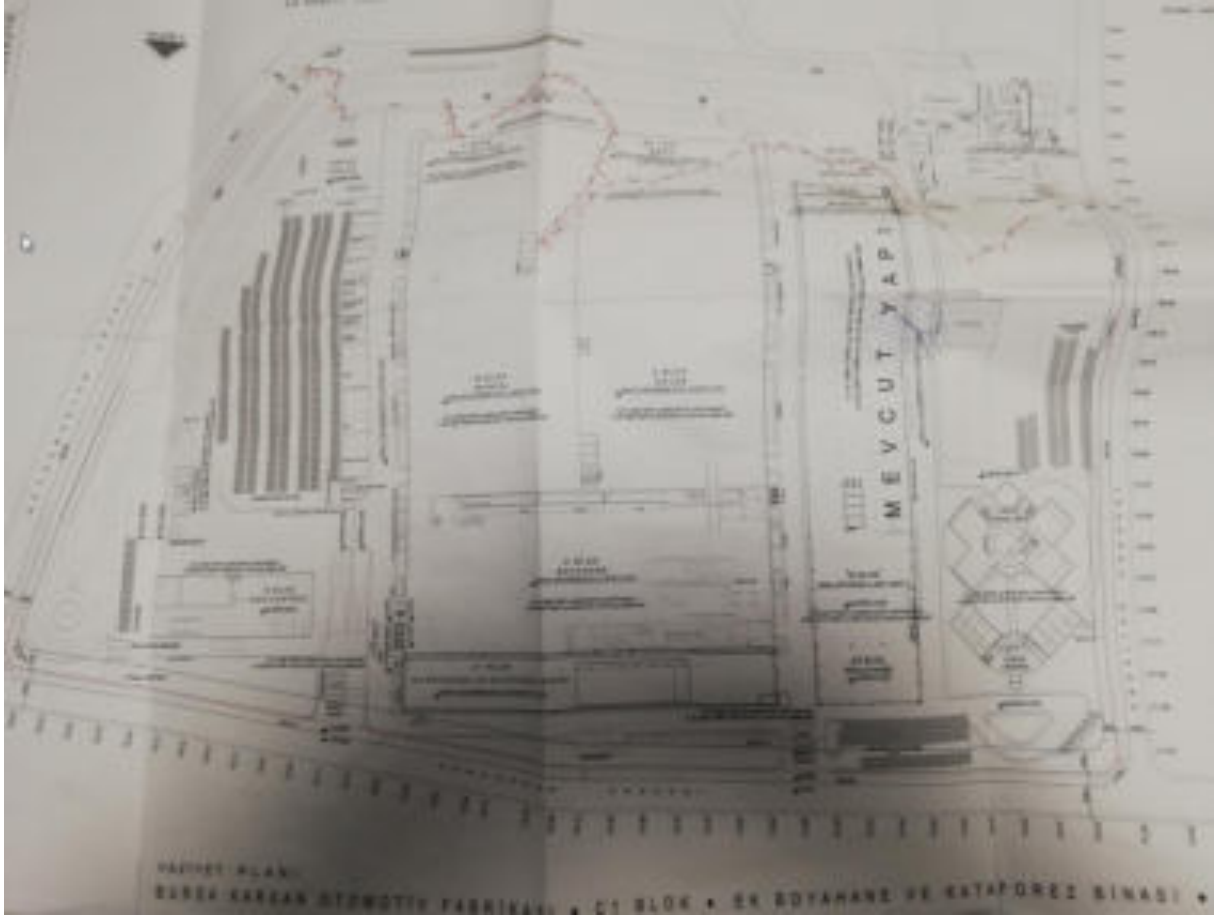
ASLINDA İMZA VARDIR

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





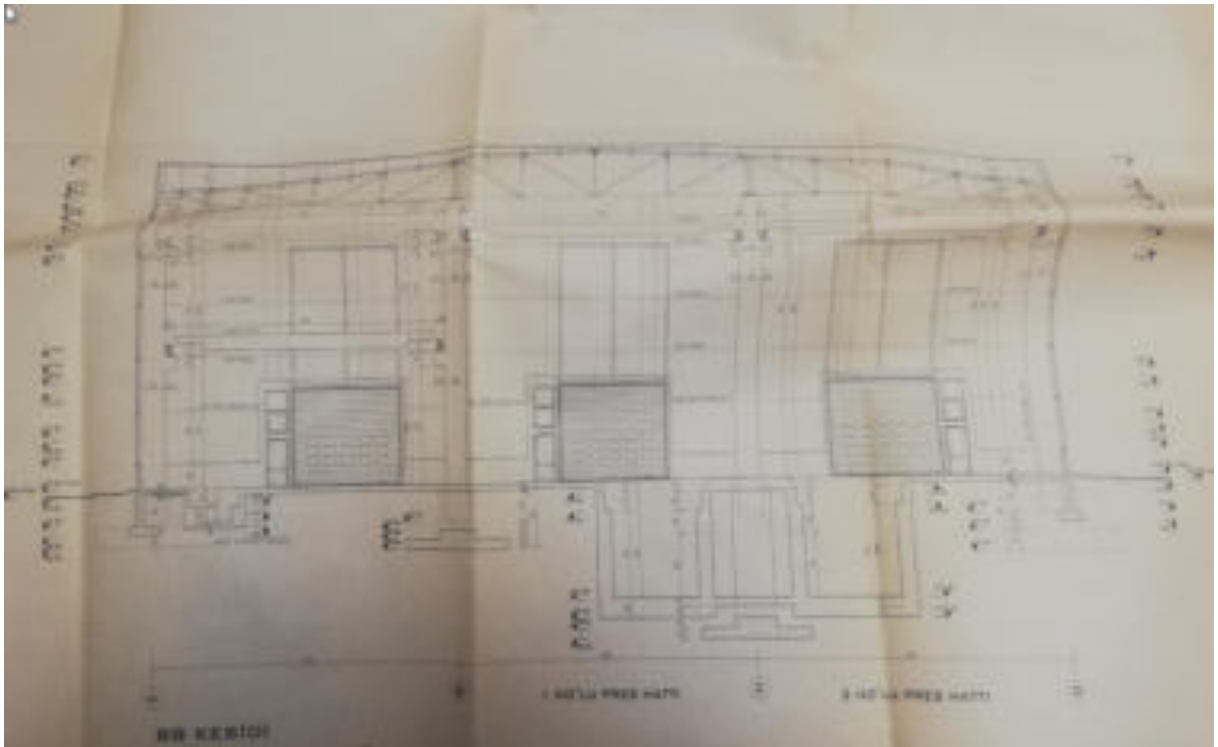
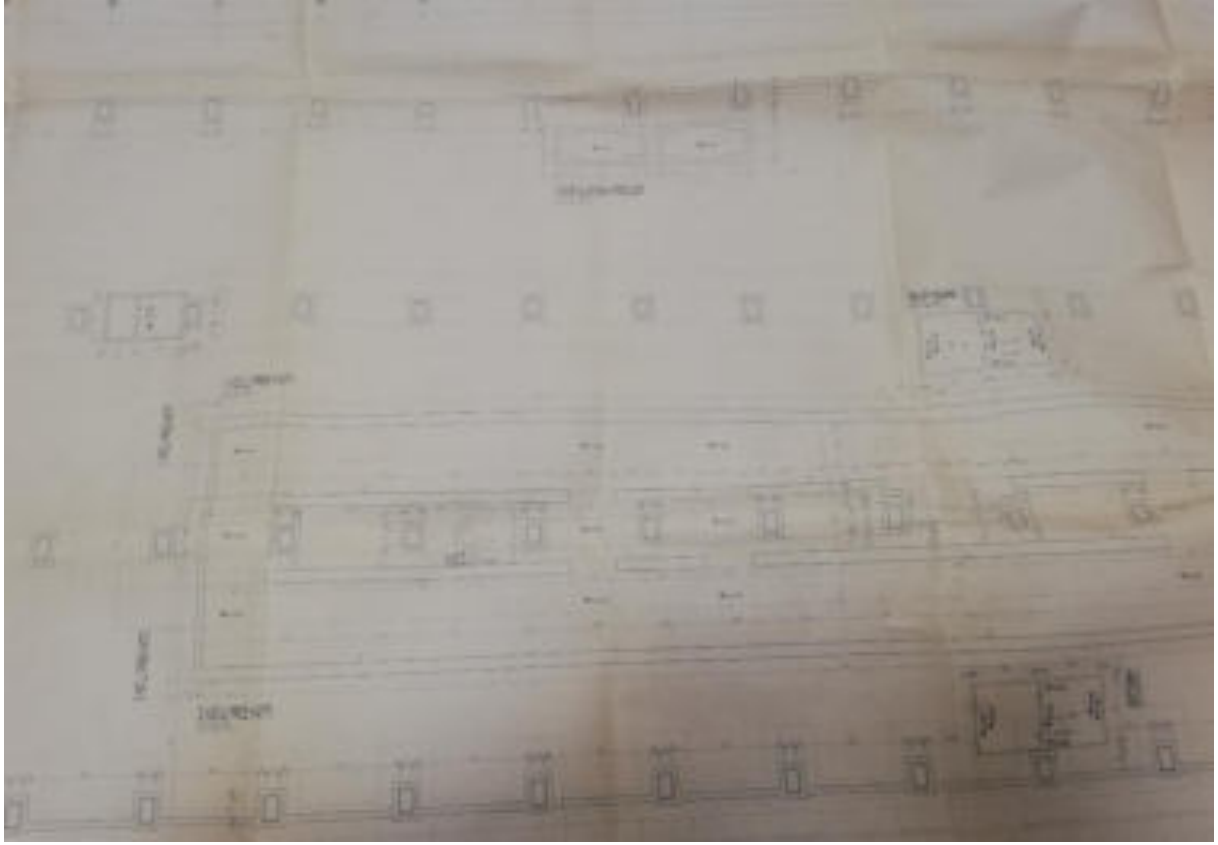
Mimari Projeler (C1 BLOK)

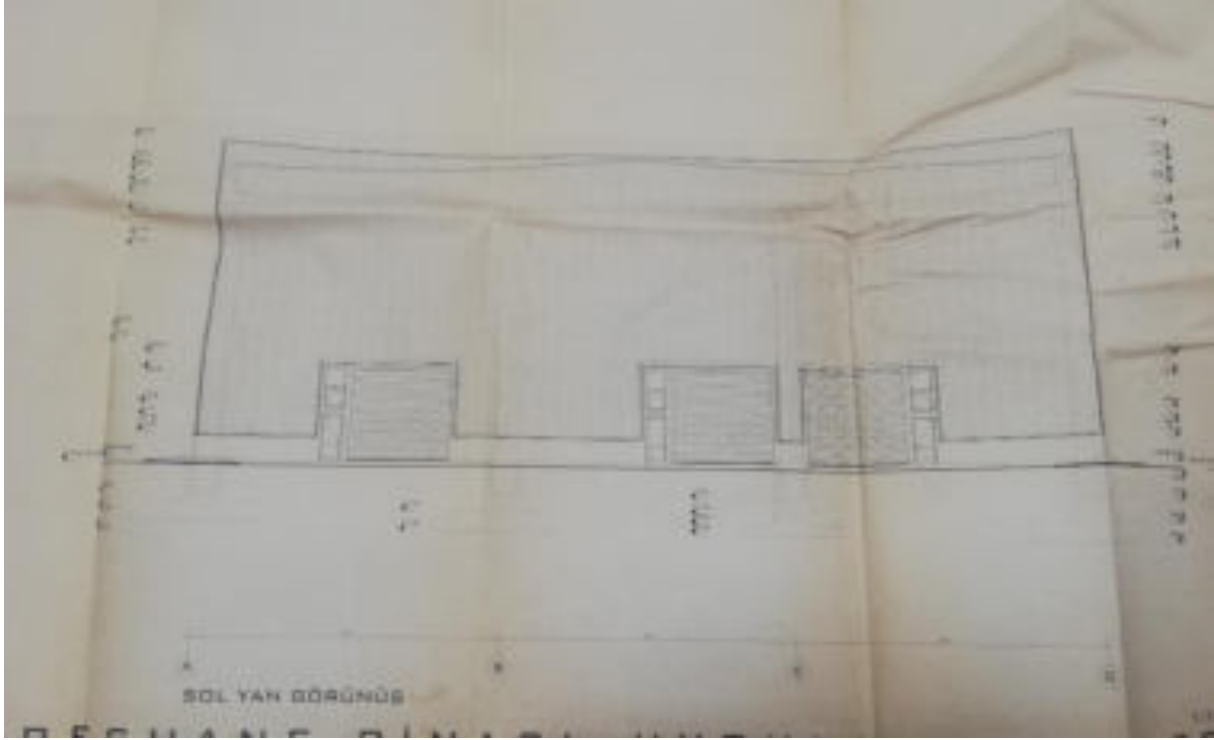




Mimari Projeler (E BLOK)

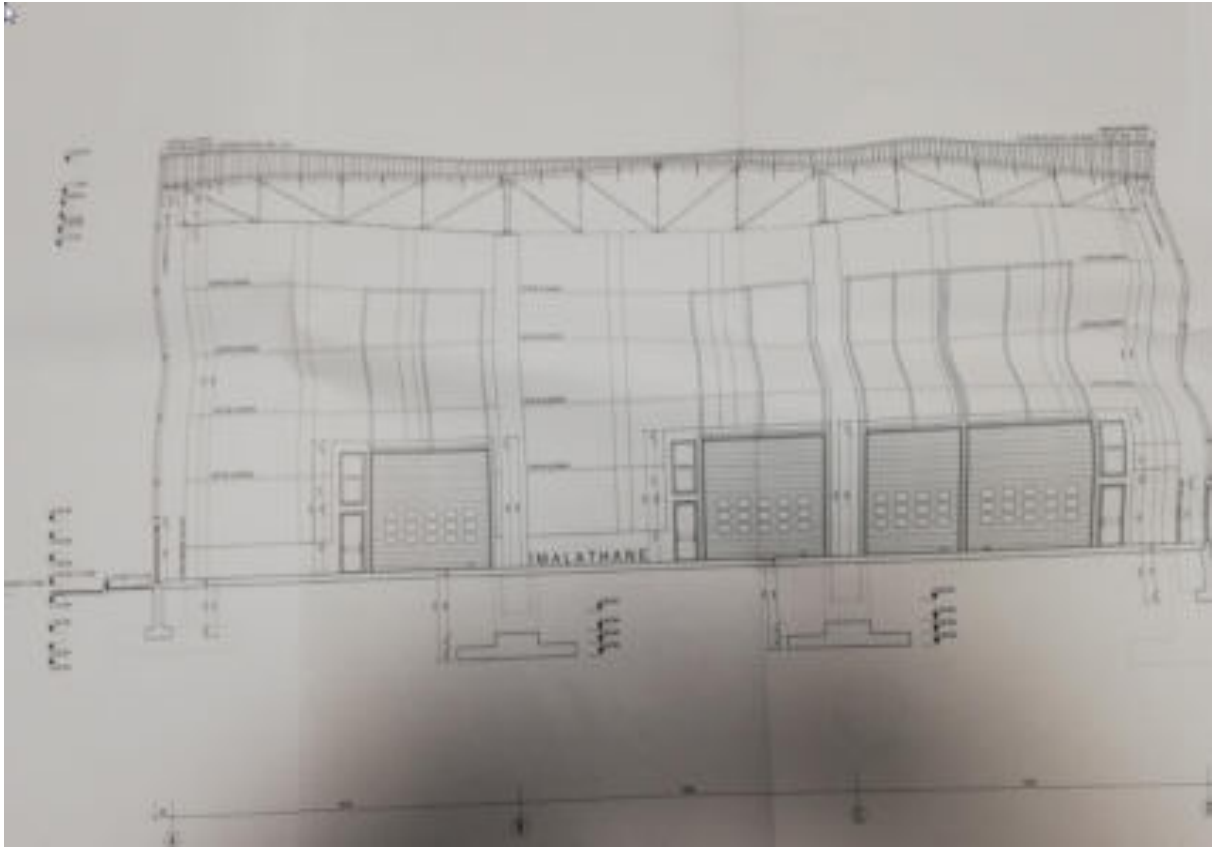
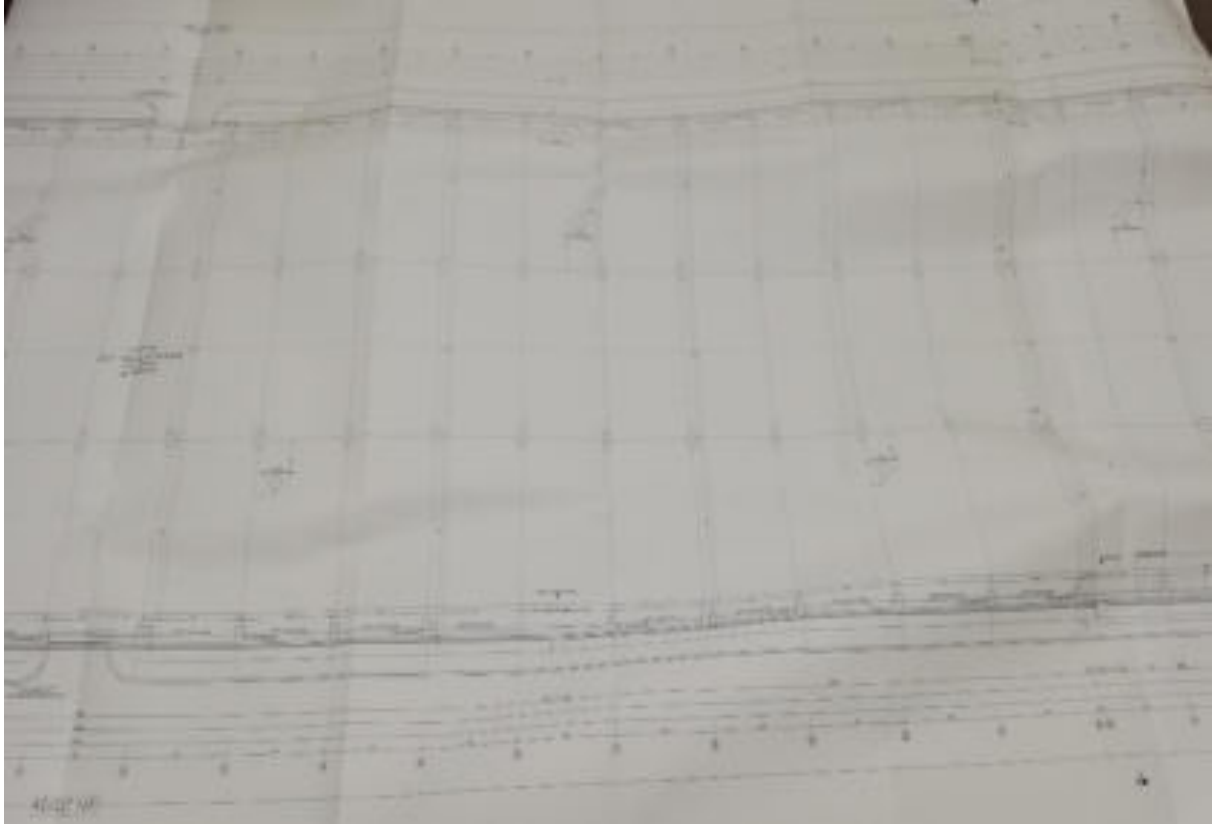




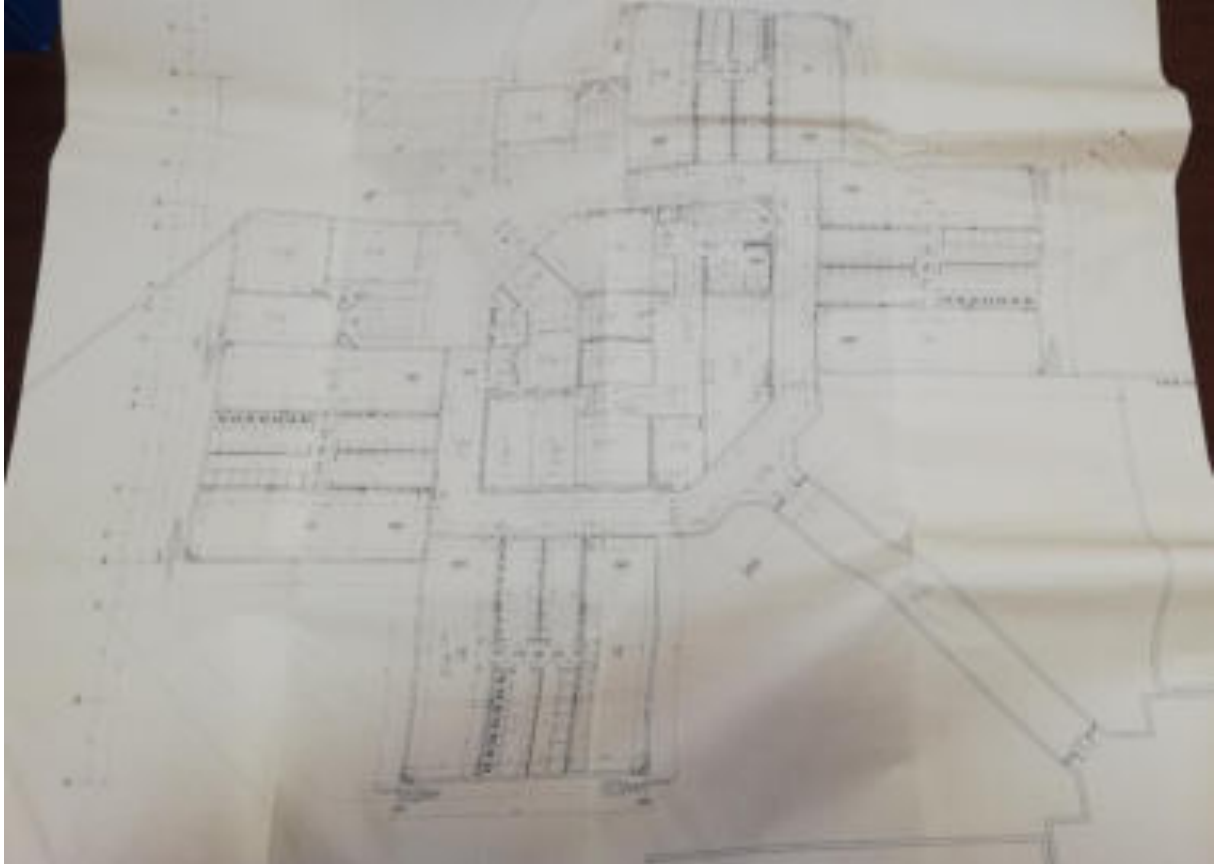


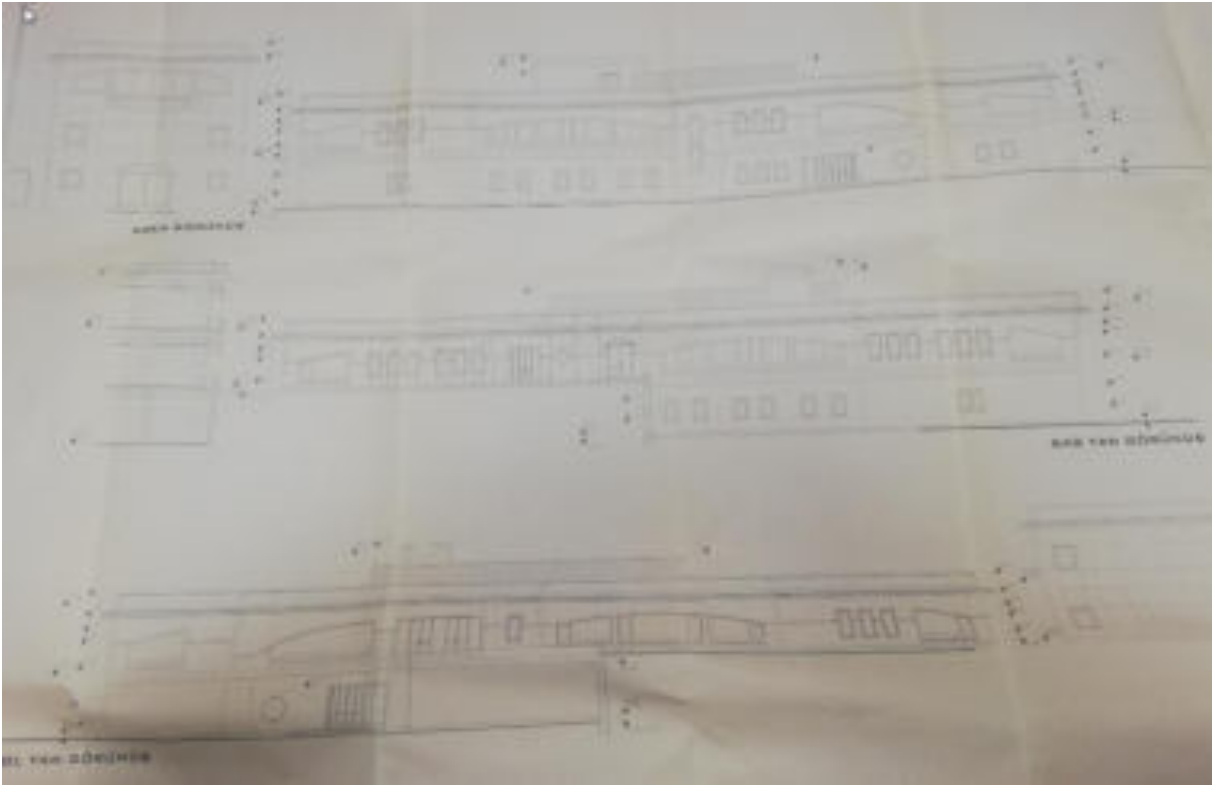
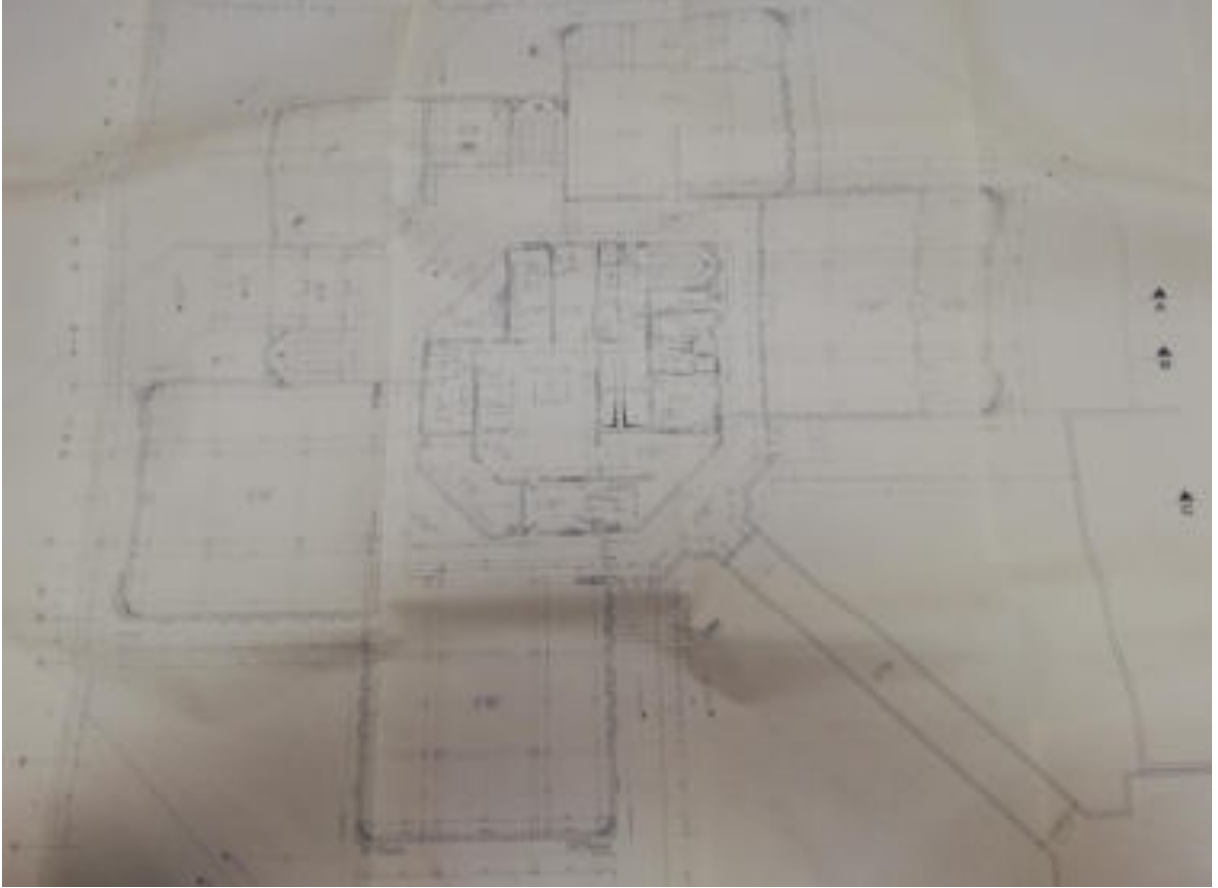
Mimari Projeler (E1-E2 BLOKLAR)

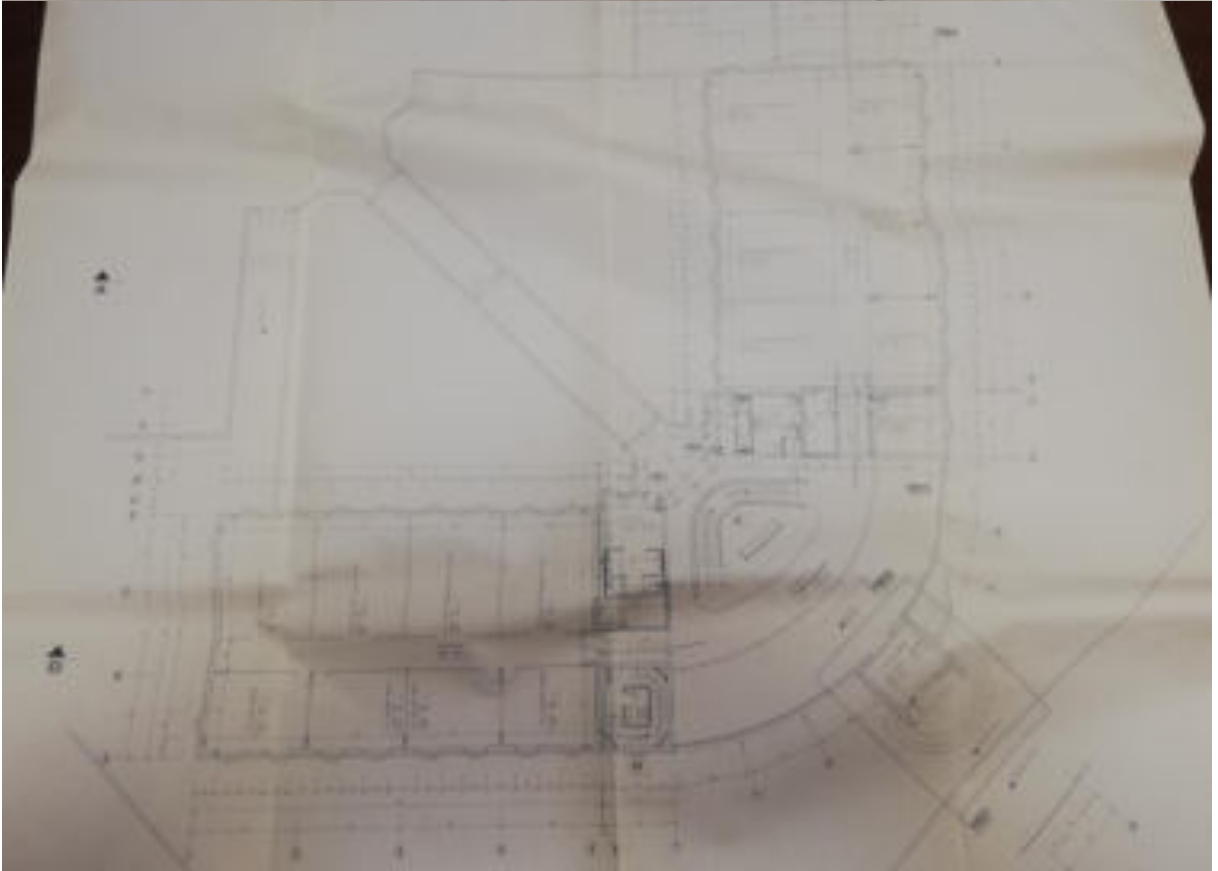
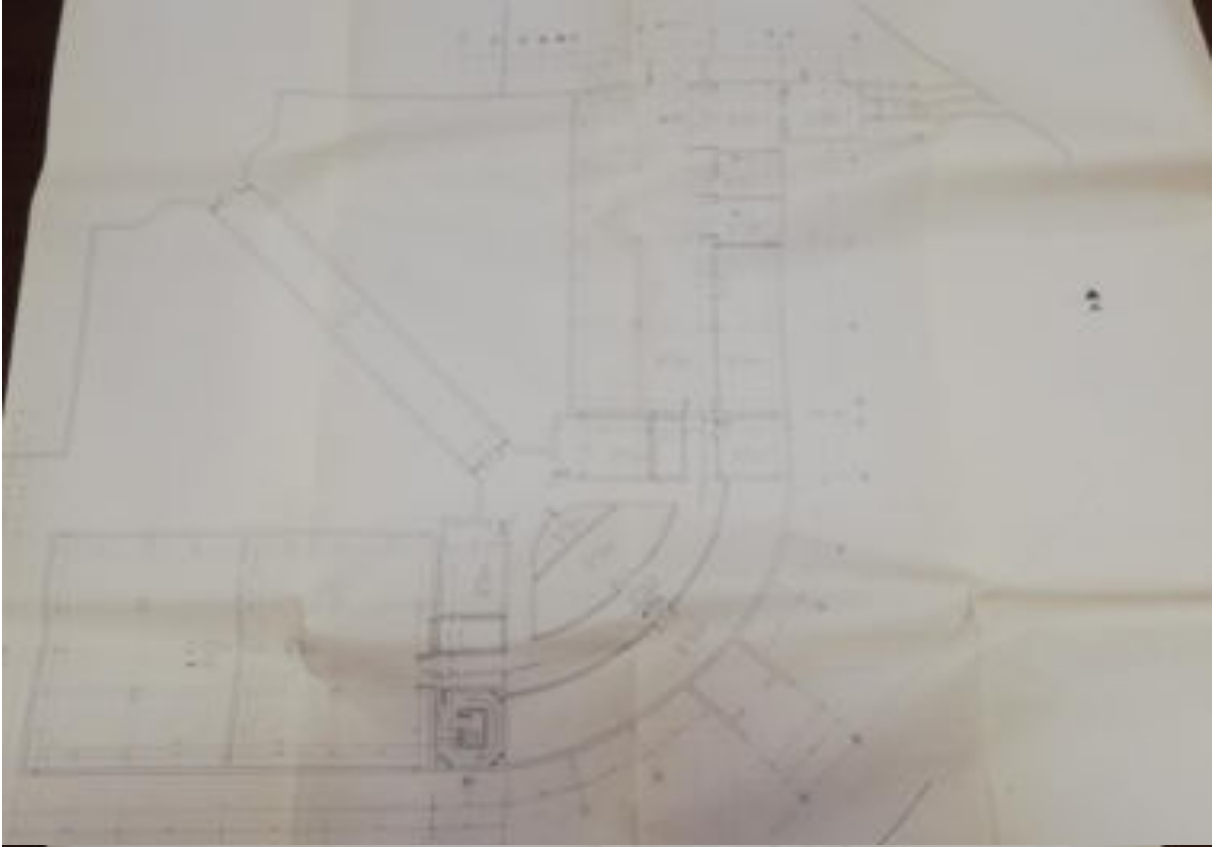


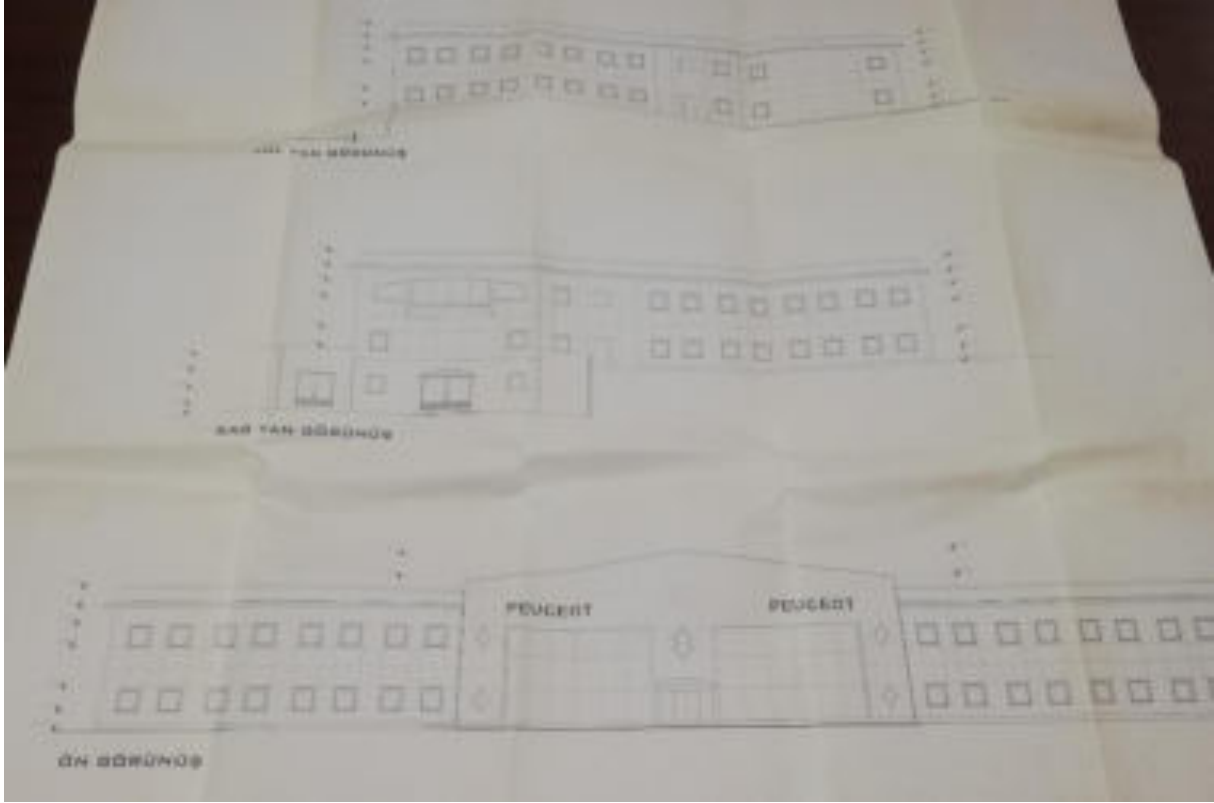


Mimari Projeler (G - H BLOKLAR)

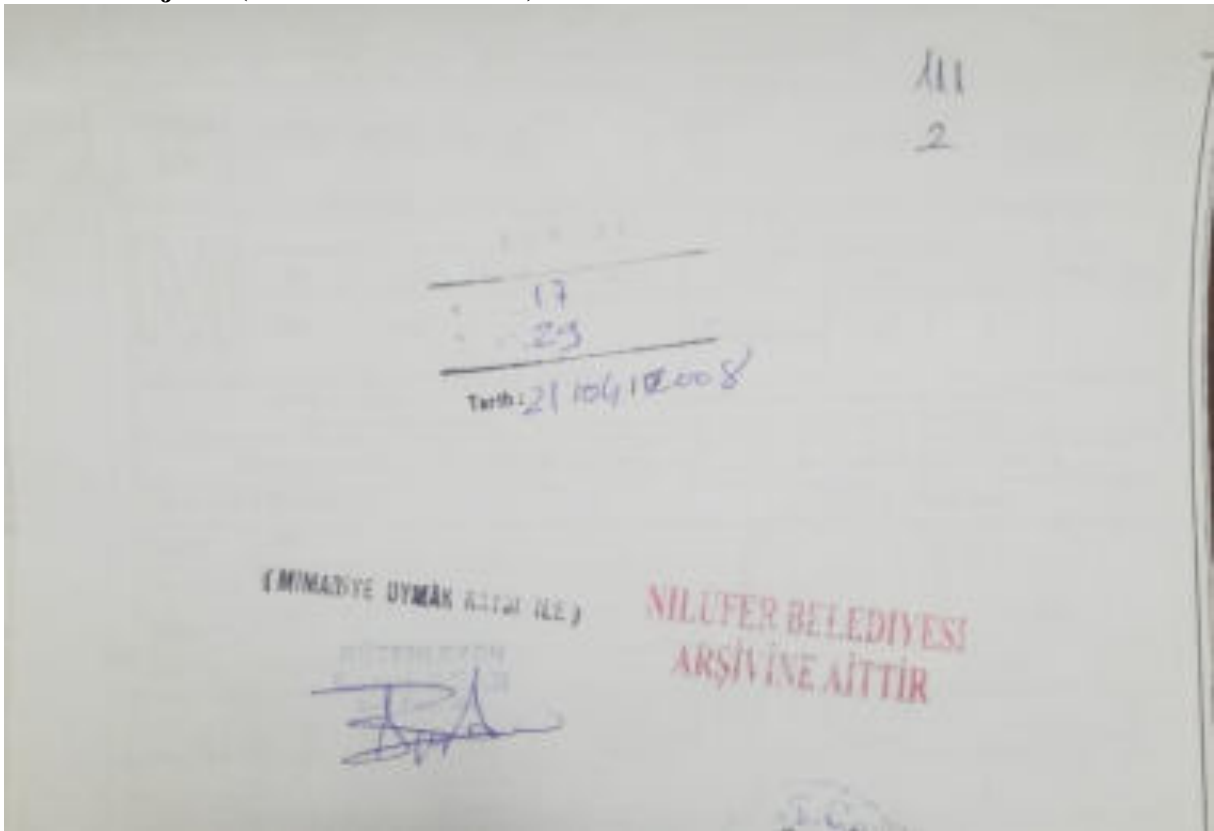


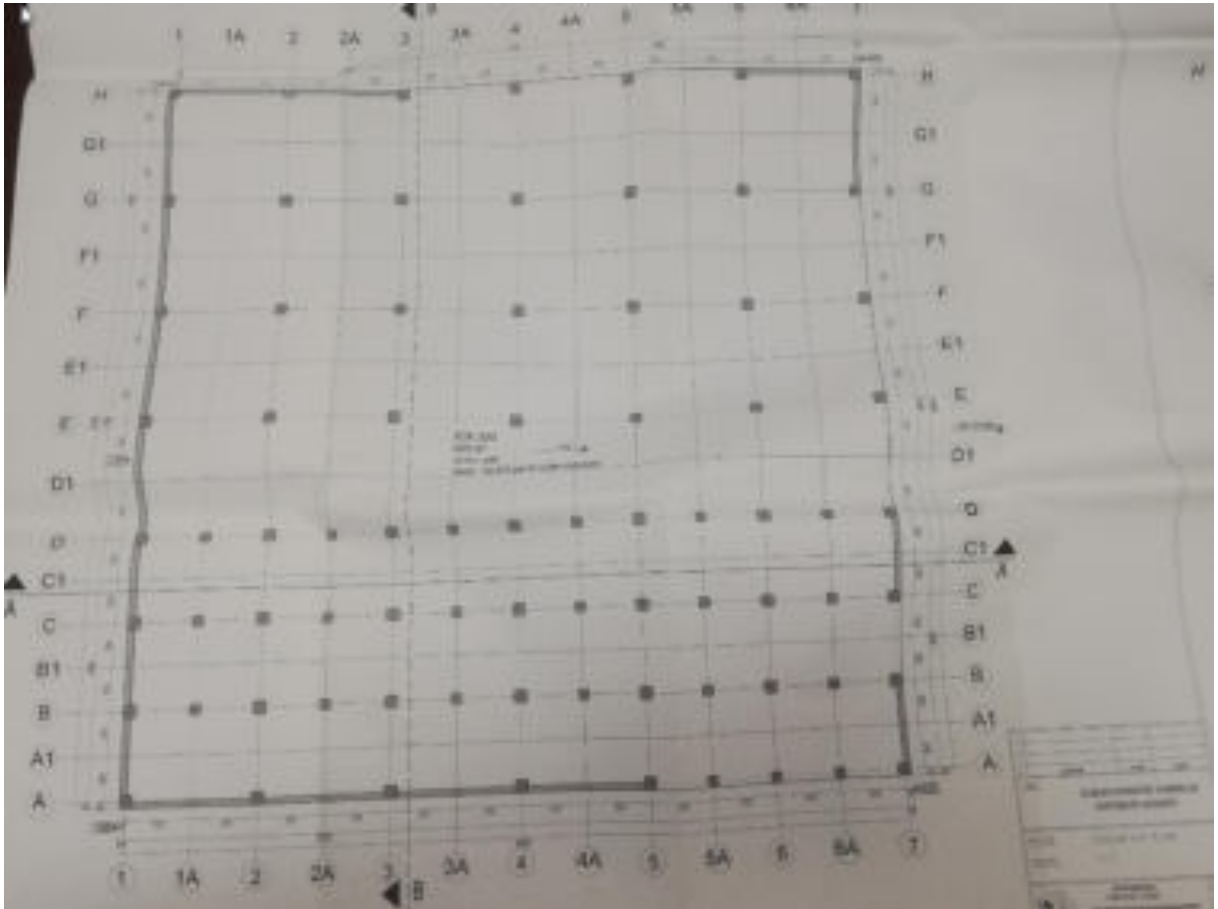
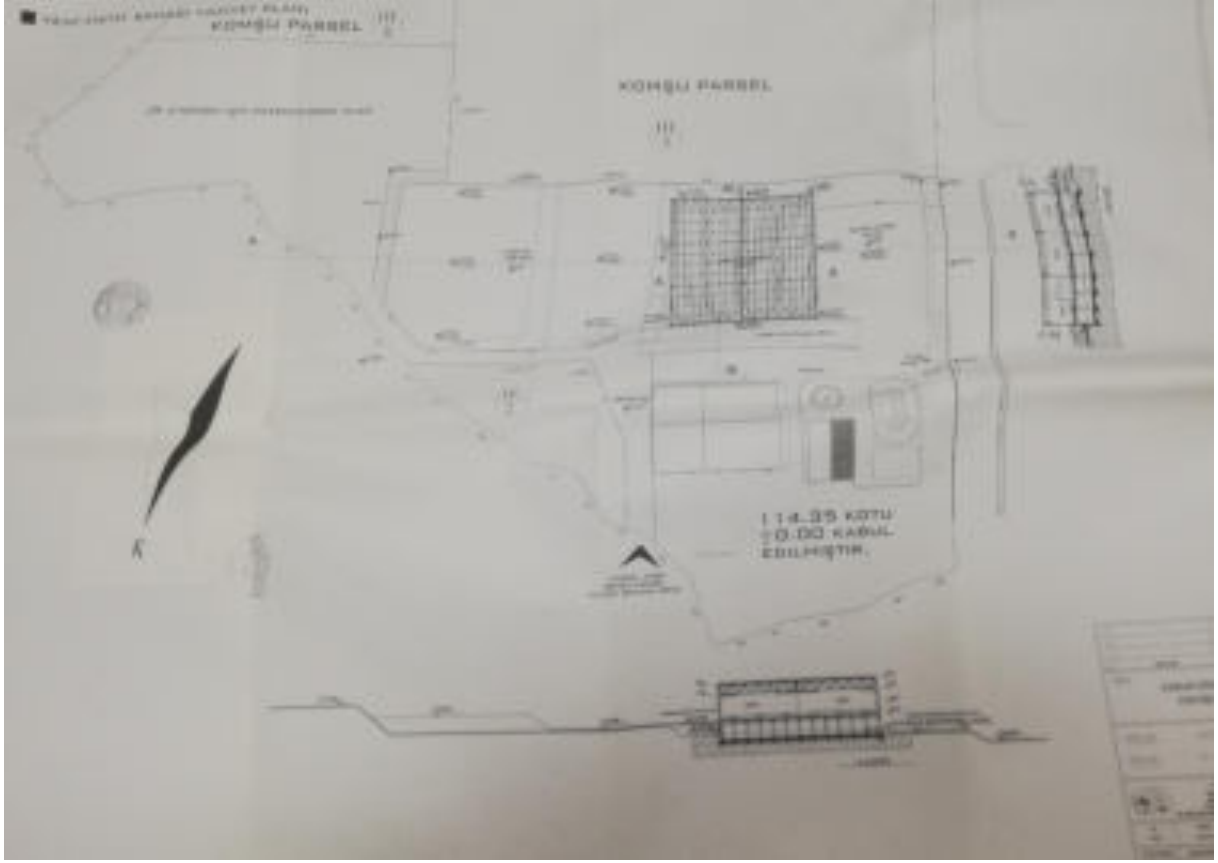


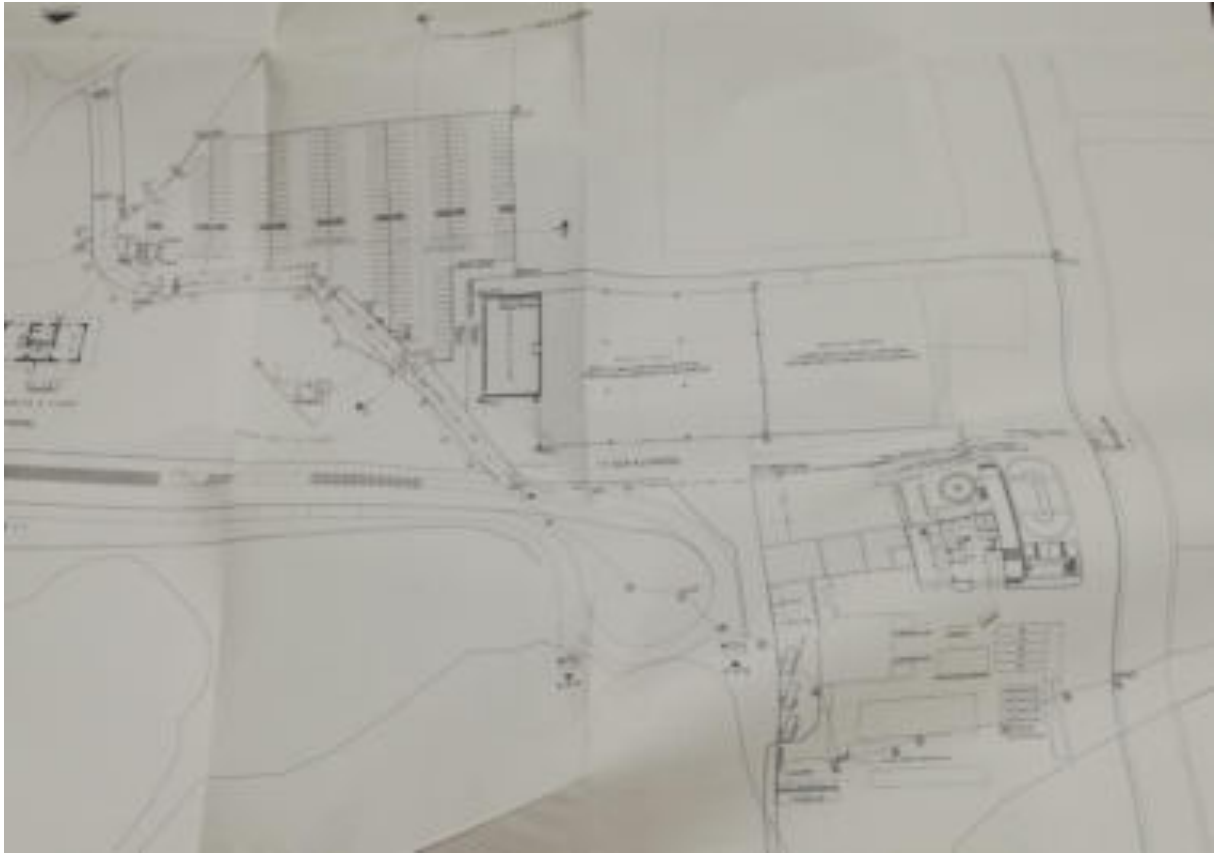
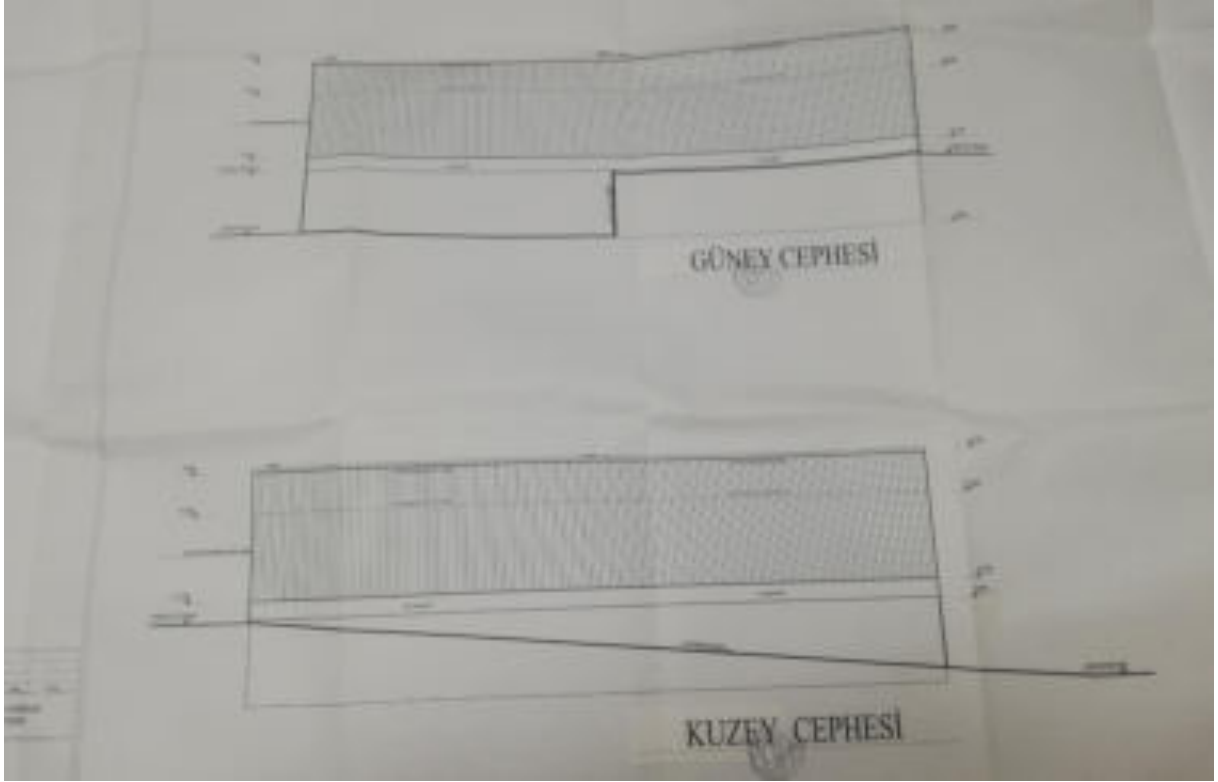


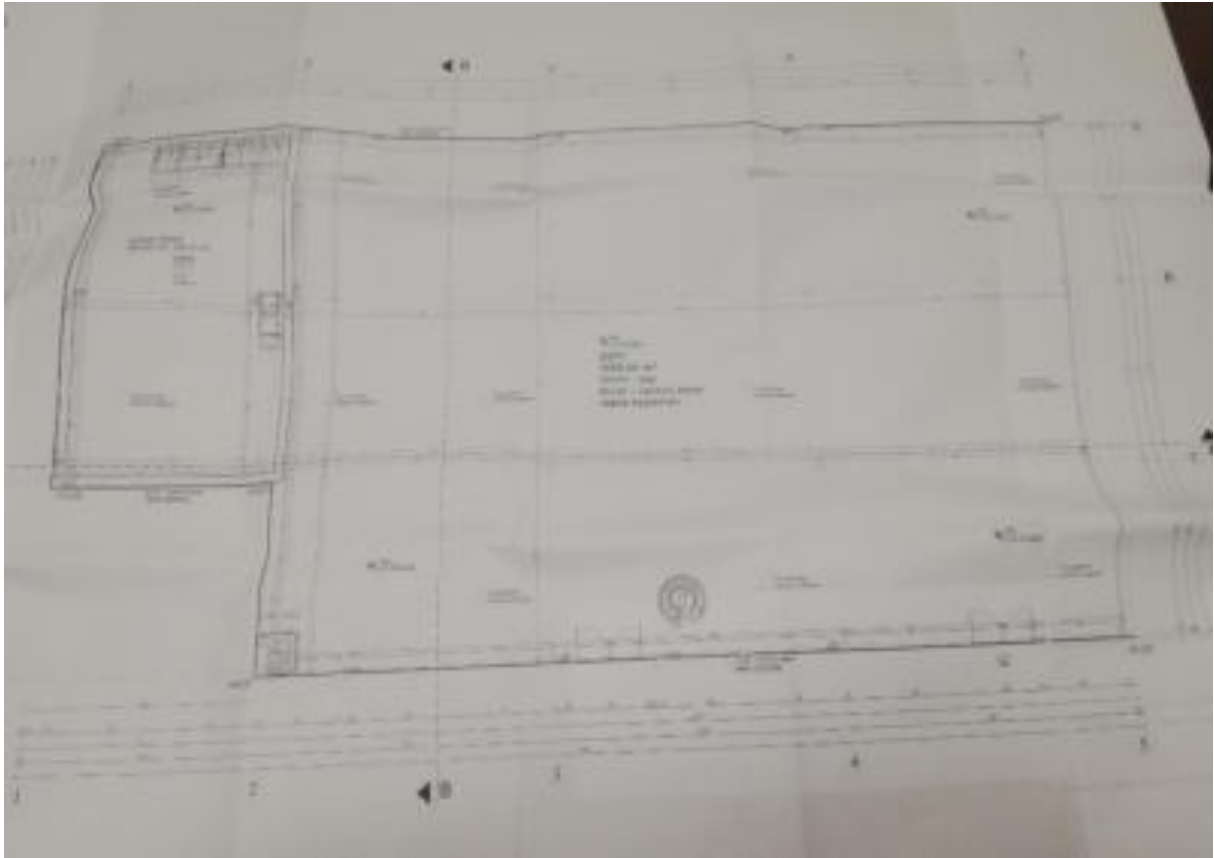
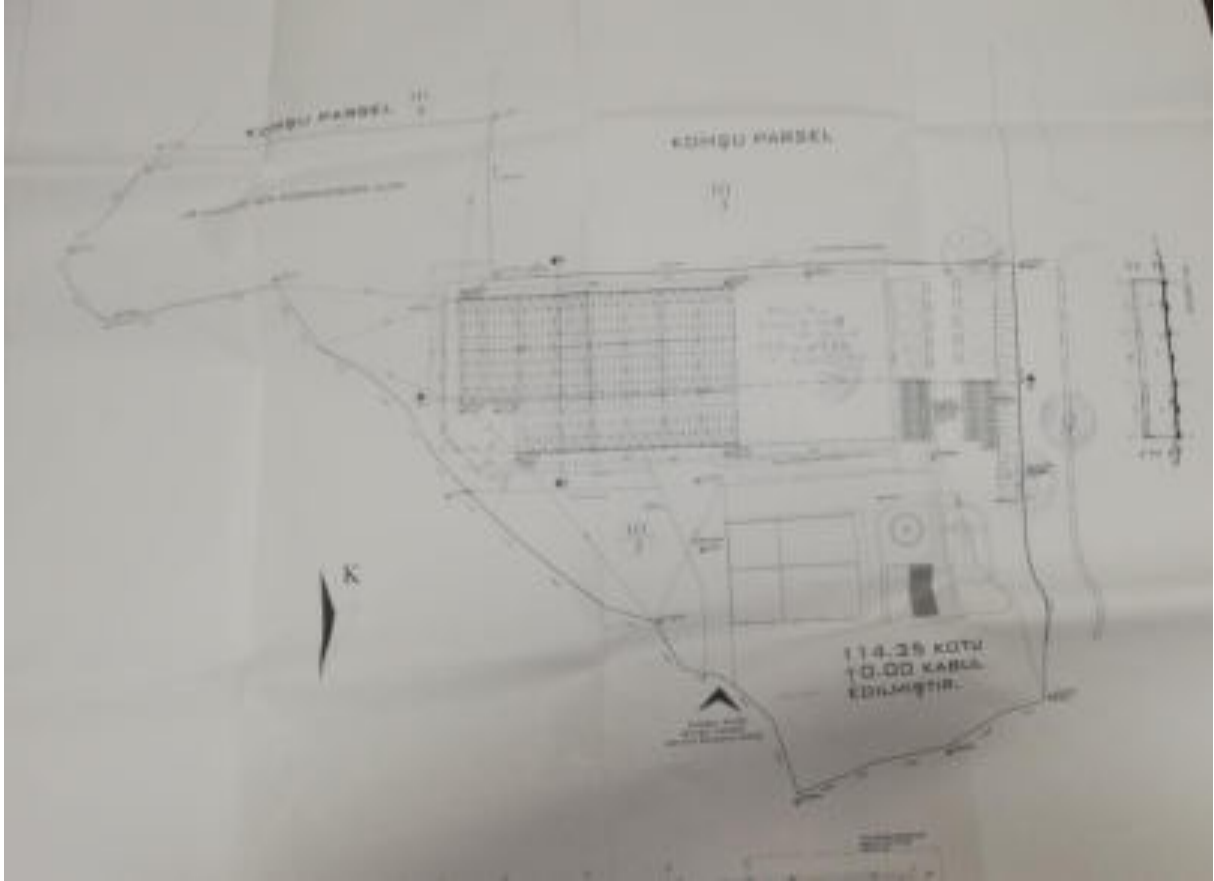


Mimari Projeler (111 ADA 2 PARSEL)









8-)Fotoğraflar (111 ada 1 dış resimler)

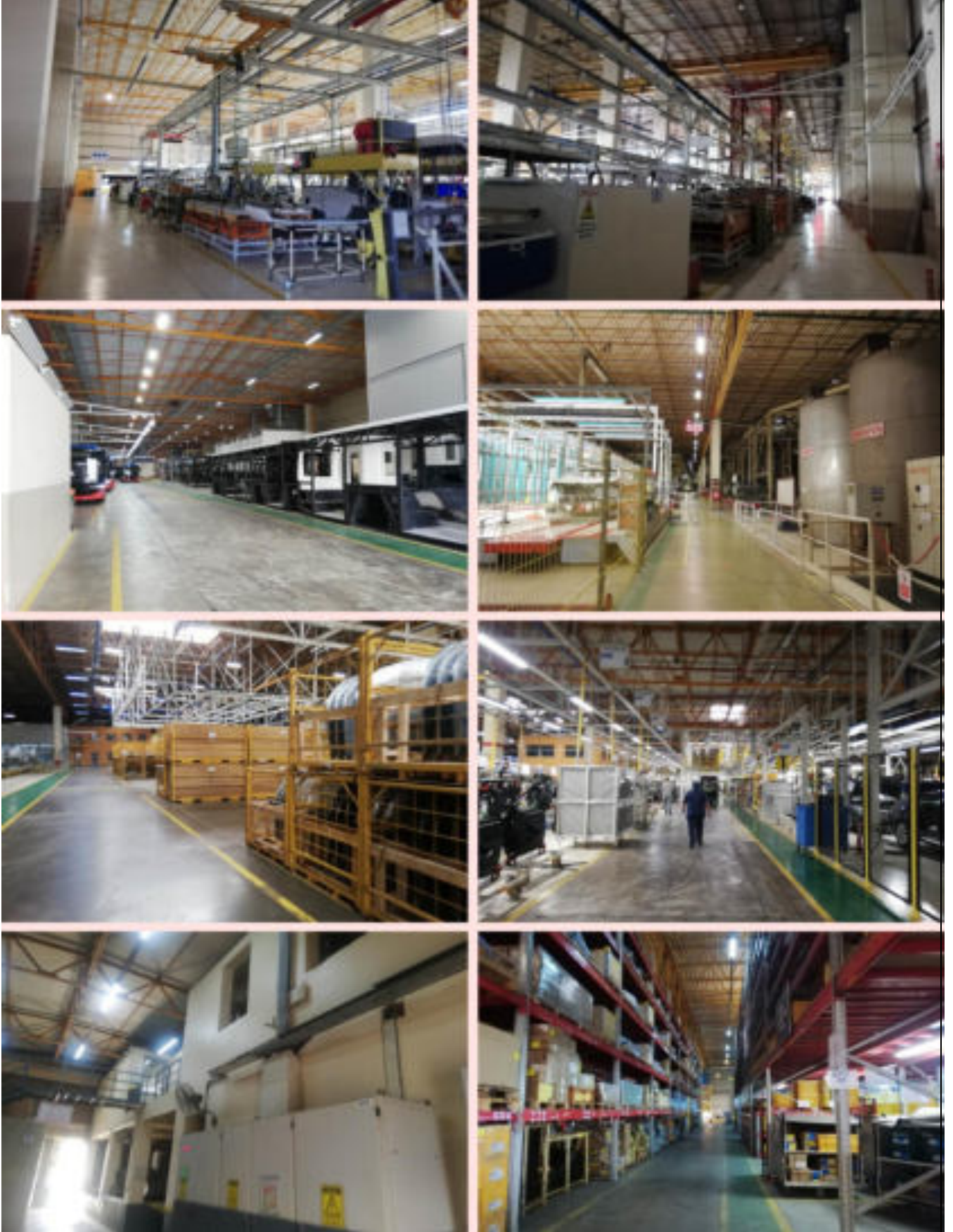




(Yönetim Birimleri resimleri)



(Üretim Tesisi resimleri)



(111 ada 2 parsel resimleri)



9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı



MOBİLİTENİN GELECEĞİNDE
BİR ADIM ÖNDE

10.10.2022

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 A.Ş.
Hasanpaşa Organize Sanayi Bölgesi
Sanayi Çift. No: 53 16280 Nispetiye/BÜYÜK
Madenler 0528 0001 060 0001 Tic. Sic. No: 13088
www.karsan.com.tr



10-) SPK Lisans Belgeleri





Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Tescim Kurumu

16 Mart 2014
15796
No : 402673

Tarih : 08.05.2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlgili Esaslar Hakkında Yönetim

Yalçın PEKOK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019 Belge No: 2019-01.2357

Sayın Yalçın PEKOK
(T.C. Kimlik No: 47842570940 - Lisans No: 402673)

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