

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

2022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

**Mehmet
Ali ÖZER**

Bu belge kimlik numaralı Mehmet Ali ÖZER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/10/2022
12:36

**Yalcin
PEKOK**

Bu belge kimlik numaralı Yalcin PEKOK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/10/2022
11:44

**Yalcin
PEKOK**

Bu belge kimlik numaralı Yalcin PEKOK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Tarih: 18/10/2022
11:46

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 m² yüzölçümlü ve : Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü iki adet gayrimenkullerin pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
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 m² yüzölçümlü ve Akçalar Mahallesi 111 ada : 2 parselde 28.258,63 m² 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 örneklerle 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 değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı.....	13
3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	15
3.3- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.4- Gayrimenkulün İmar Durumu.....	17
3.5- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler, Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar).....	19
3.6- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler.....	26
3.7- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	26
3.8- Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaatla Başlanması İçin Yasal Gerekliği 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 Kanunun 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 değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	56
5.4- Diğer Tespit Ve Analizler.....	57



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

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1- Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	59
6.2- Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	60
6.3- Yasal Gereklerin 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 ve 18.10.2022 tarihinde 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 değerleme 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' nın 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 A.Ş. 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 kamyona, 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 değerleme 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 değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır. Bu değerleme 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 (m²)	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 Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

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

Beyan: 19. Kaleminden İbarettir 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 Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına

Tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

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



Rehinler Hanesinde

İpotek: 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 (ipoteke 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.

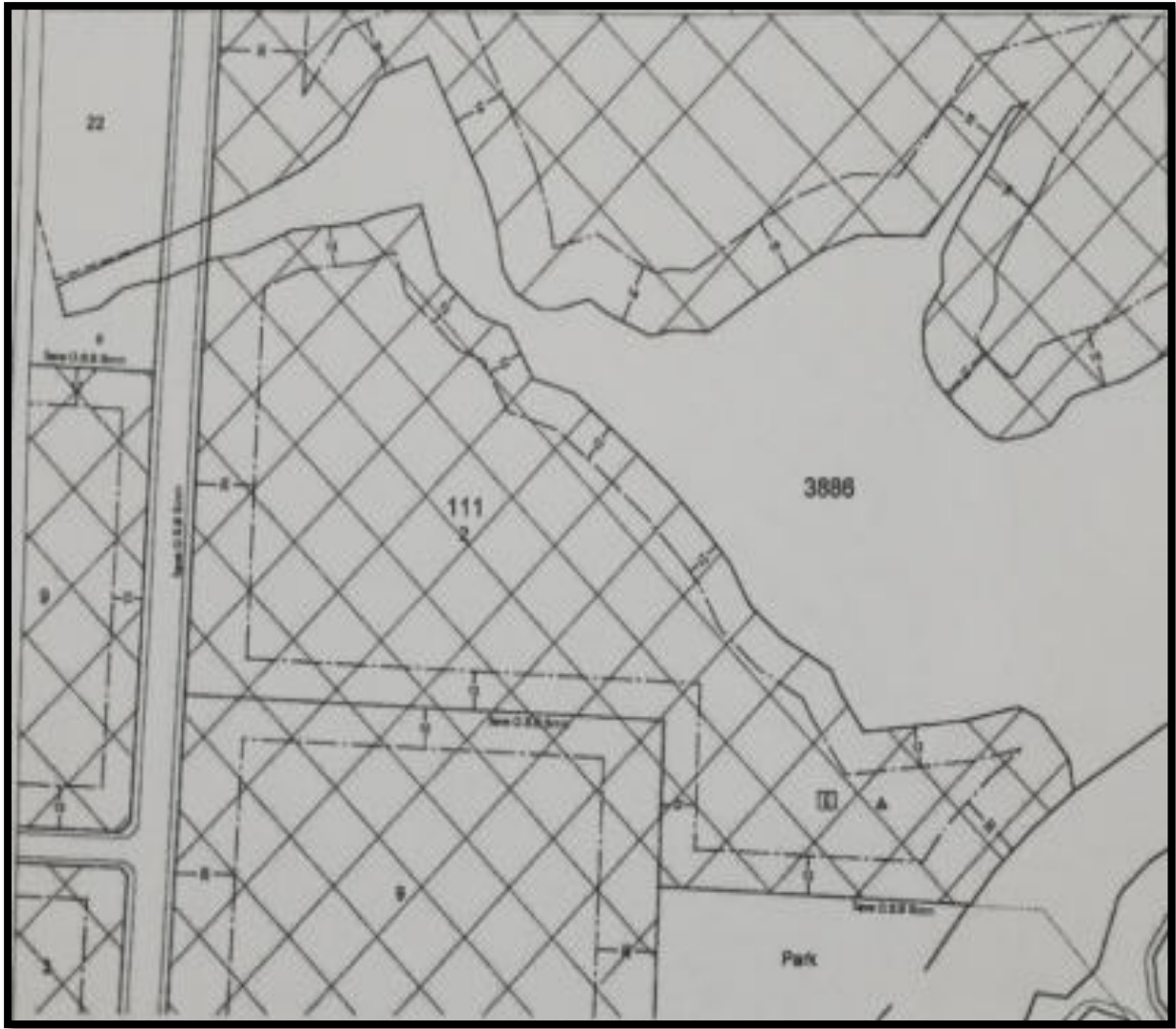
Plan Notları:

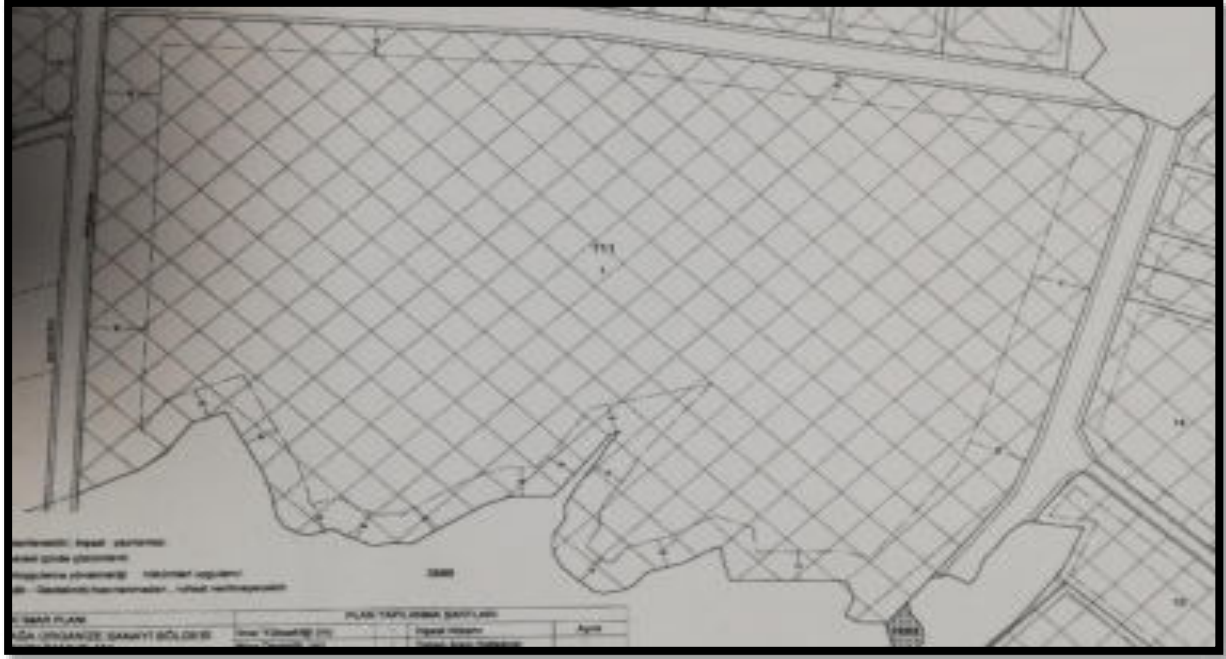
- ❖ İmar durumu ile proje düzenlenebilir, İnşaat yapılamaz.
- ❖ Sanayi bölgesi otopark parsel içinde çözümlenir.
- ❖ Organize Sanayi Bölgesi uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- ❖ Zemin etütü raporu (Jeolojik – Geoteknik) hazırlanmadan ruhsat verilmeyecektir.
- ❖ 13.03.2020 tarihinde onaylanan 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 itibarıyla 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 (m²)
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 (m ²)
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 (m ²)
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 (m ²)
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 (m ²)
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 taşınmalar için Hasanağa Organize Sanayi bölgesi arşivinde yukarıda detayları verilen ruhsatlarına bağlı onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

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



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 Uluabat Gölleri ile Yenişehir, Bursa ve İnegöl Ovaları oluşturmaktadır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ticaret ve sanayi açısından önde gelen kentlerden olmasıdır. Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ili durumundadır. Bursa'da ağırlıklı olarak tekstil, hazır giyim makina cihaz vb. ticareti gelişmiştir. Bu kapsamda ilde ticaretle ilgilenen esnaf ve sanatkârlar ile ticarethane sayıları yüksek düzeylerdedir. 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 itibarıyla büyükşehir olan Bursa ile özdeşleşen Uludağ, Ulu Cami, kestane şekerinin yanı sıra kaplıcalar ve havlu üretiminde de Bursa ili önde gelen şehirlerdendir.

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

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

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



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

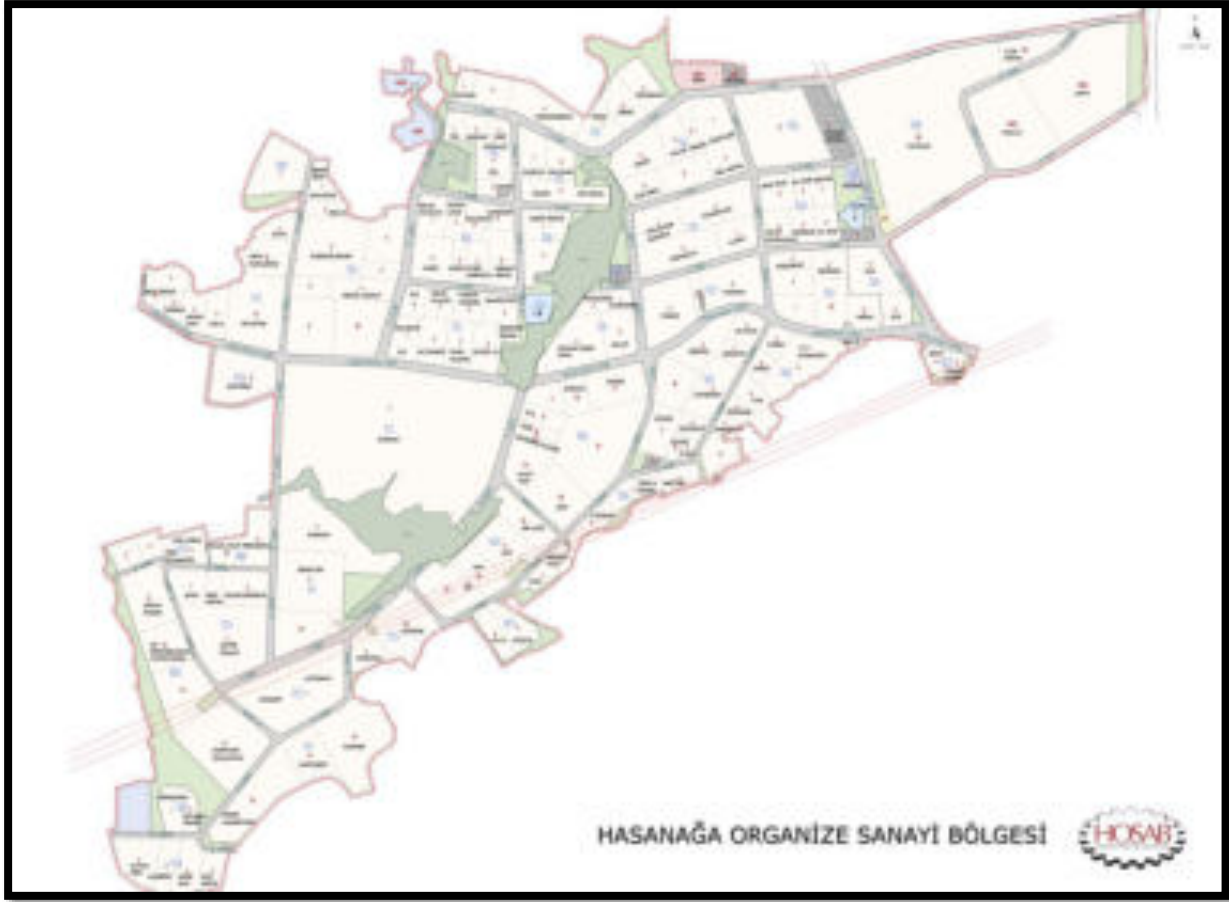
Bugünkü HOSAB'da sanayinin oluşumu 1985 yılında sanayi bölgesi ilan edilmesiyle başlamıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce, 1/1.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ise Hasanağa Belde Belediyesi'nce hazırlanmıştır. Dönemin Hasanağa Belde Belediyesi, Hasanağa Sanayi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

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

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



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



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

Şubat ayının sonlarında başlayan Rusya-Ukrayna arasındaki sıcak çatışmanın etkileri küresel piyasalarda etkisini sürdürürken, özellikle Avrupa Birliği ülkeleri tarafından Rusya'ya uygulanan yaptırımlar gündemdeydi. 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.

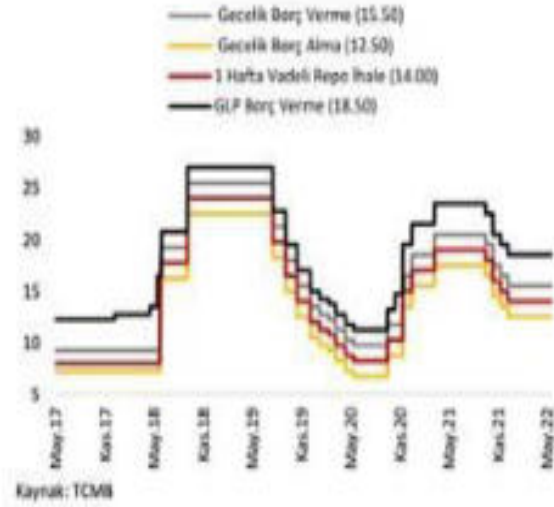
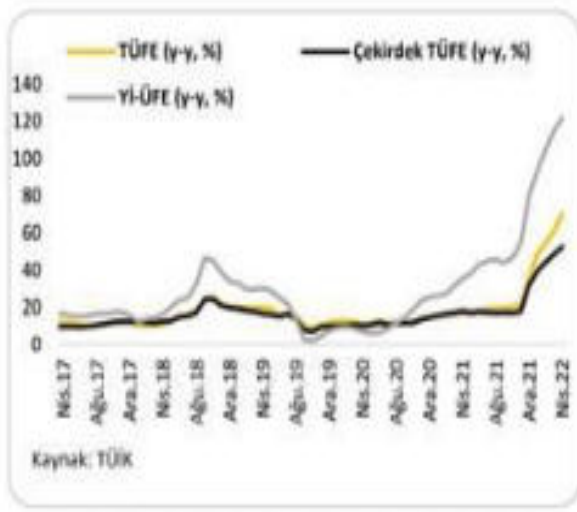
İç talepteki canlanmanın etkisi ve rekabetçi kurun katkısıyla 2021 yılını %11 büyüme oranıyla tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %7.3 büyüdü (piyasa beklentisi: %7.2). Gayrisafi Yurt İçi Hasıla büyüklüğü 2022 yılında cari fiyatlarla bir önceki yıla 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 İpek yolu 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
Dış 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

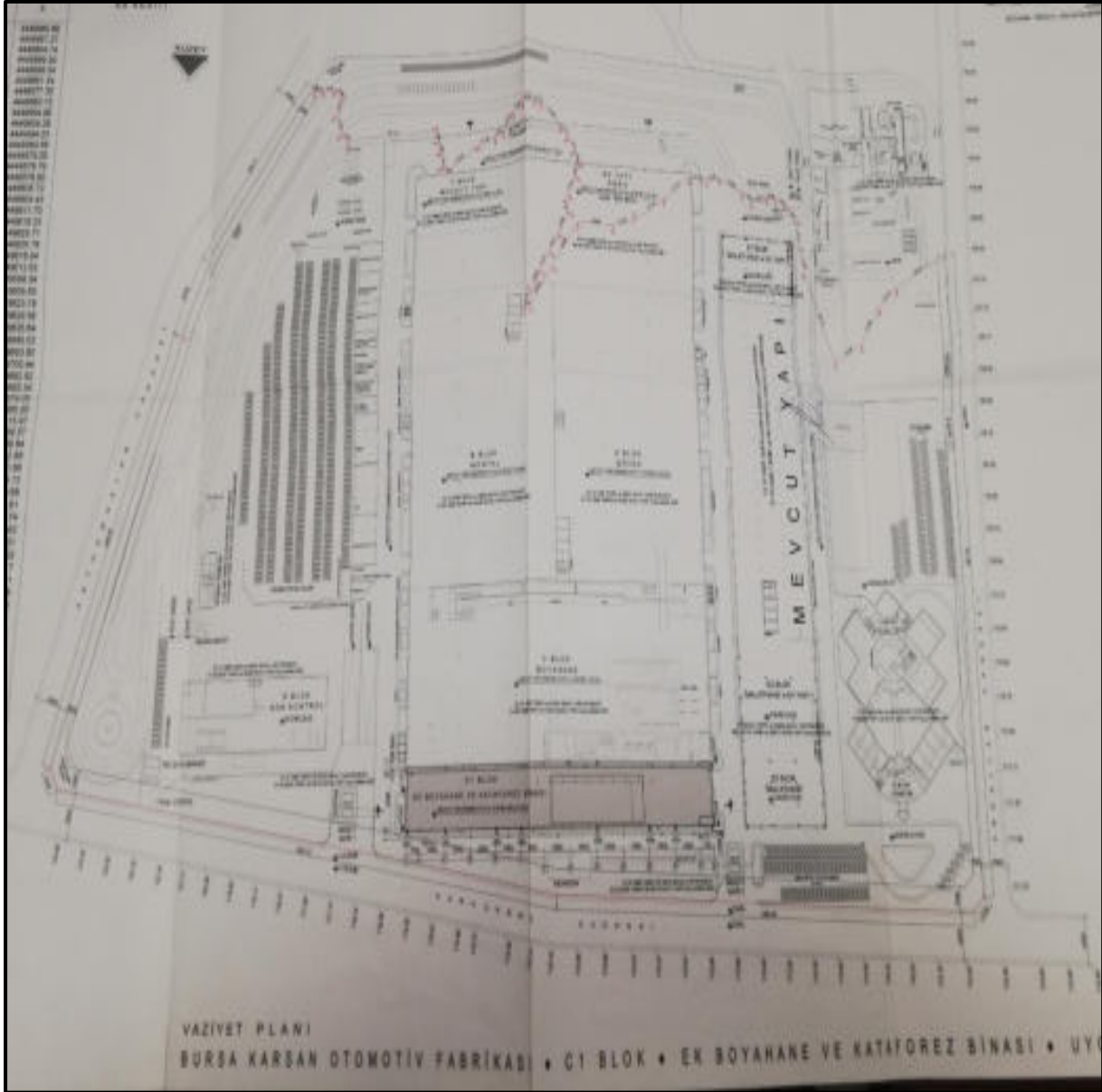
Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

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” vasfındadır. 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 camkân 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.

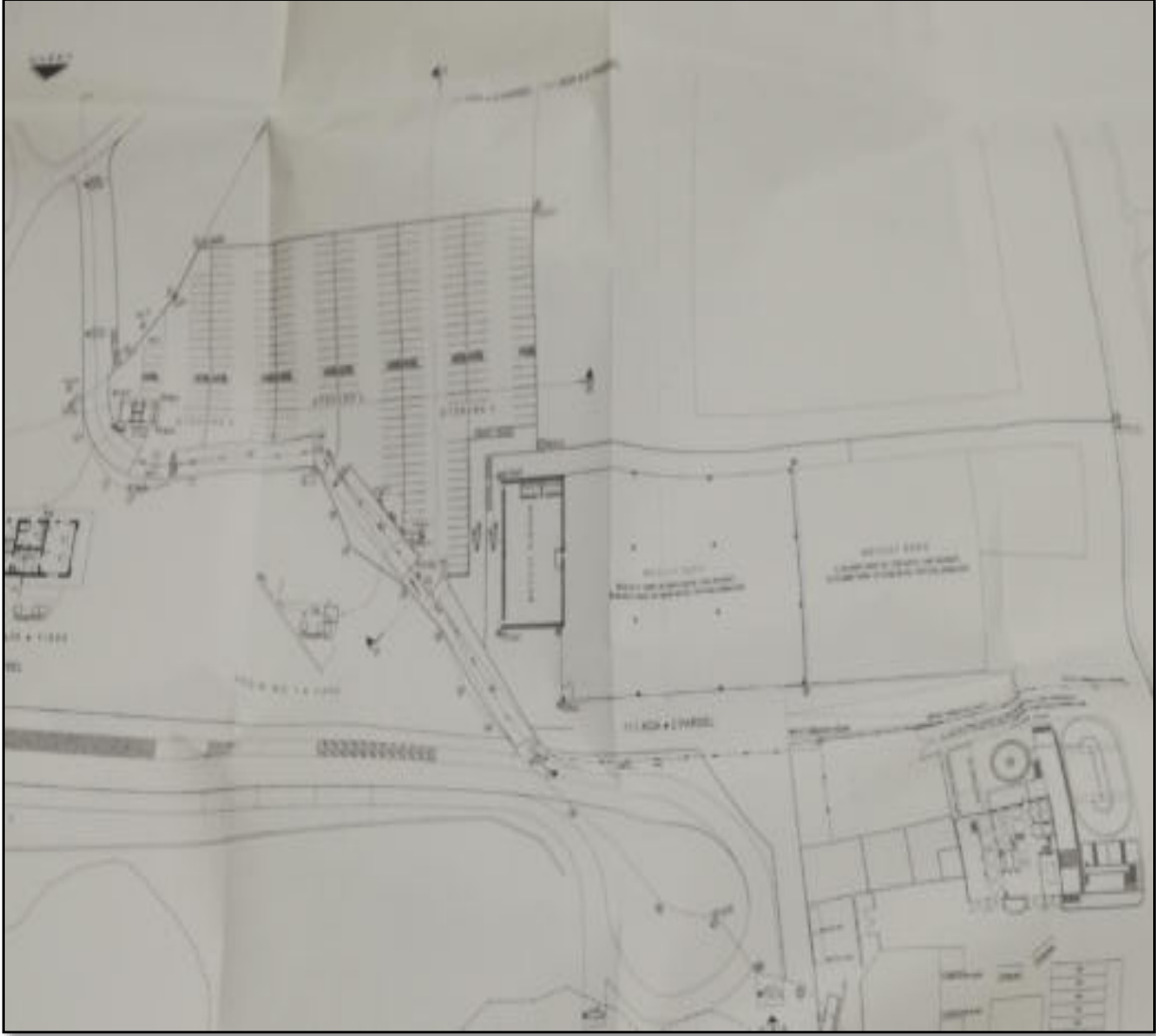


KAPALI ALAN BİLGİSİ				
Birim	Yapı İsmi	Kat Sayısı	Alan Dağılımı(m²)	Toplam Alan(m²)
Yönetim	İdari Bina	3	3.408,00	7.566,00
	Sosyal Tesis	3	4.158,00	
Üretim Tesisi	Fabrika A blok	1	12.150,00	46.938,96
	Fabrika B blok	1	12.150,00	
	Fabrika C blok	1	13.500,00	
	Ek Depo 1	1	1.764,50	
	Ek Depo 2	1	934,20	
	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
	Arıtma 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
	Cvt depo, Atık Ayrıştırma			
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, güvenlik 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.

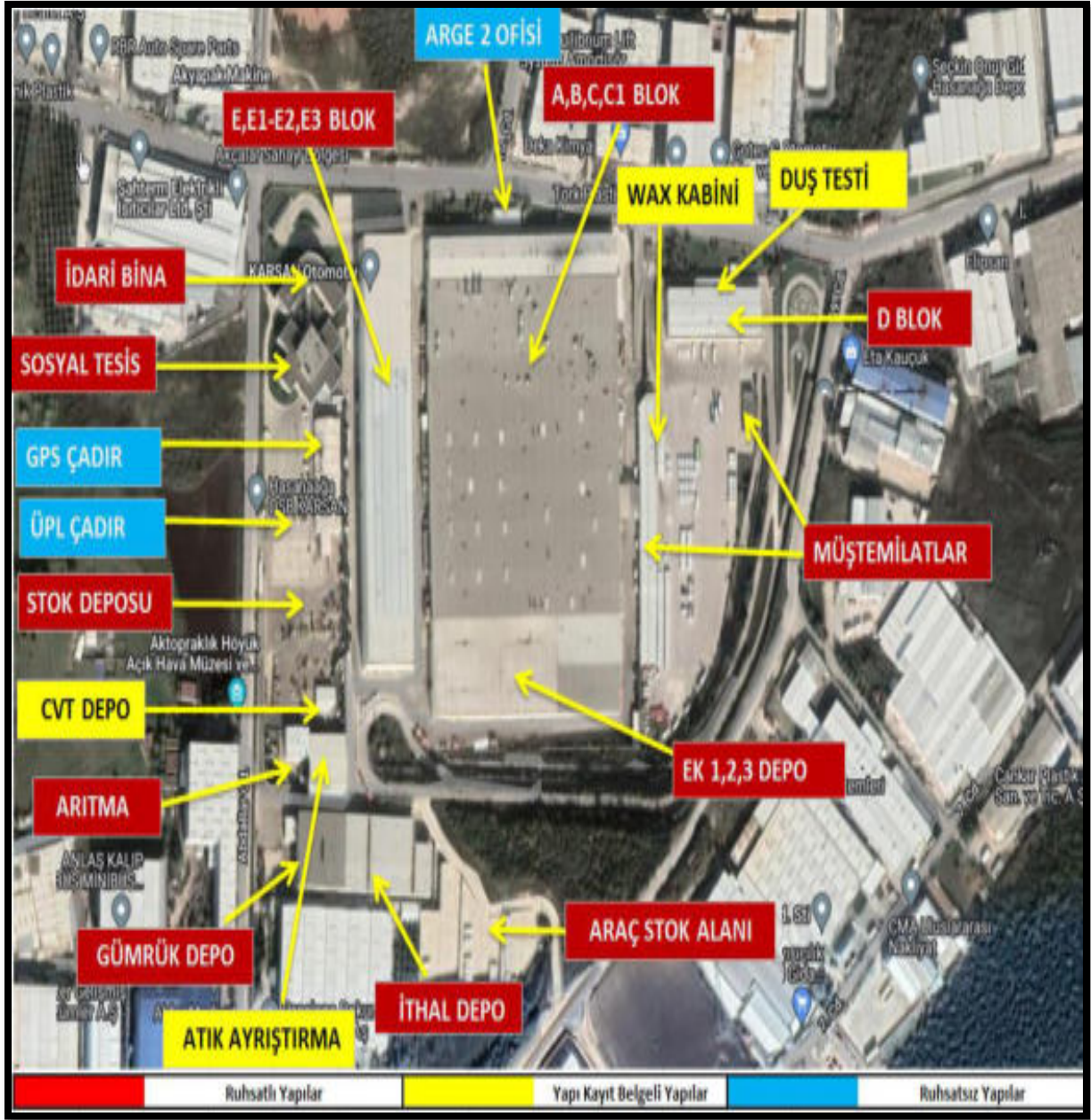
İstinat duvarı: Parselin kotlu olmasından dolayı 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağlı 572m² alanlı istinat duvarı, 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı ruhsatına bağlı 4292m² alanlı istinat duvarı

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 İnşaata 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 Kanunun 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 cephelemaları
- 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Önemli ölçüde benzer taşınmazlar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir taşınmazların değerlendirme konusu taşınmazla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif 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%
Düzeltme 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 değişkenlik 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 (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	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 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.
- 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 (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	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 (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	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 (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	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 Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme 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 Gereklerin 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 yapılara ait 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 Kanunun 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 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 taşınmazlar ile ilgili tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında değerlemesi aşağıdaki gibi yapılmıştır.



7.3. Pazar Değeri;

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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parsele kayıtlı 159.902,25 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 111 ada 2 parsele 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	Birmilyardört yüzellibirmilyondört yüzbin.- Türk Lirası

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

Bu rapor ekleriyle birlikte 136 sayfa olarak düzenlenmiştir.

Yalçın 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	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	MİLİFER						
Mahalle							
Köy	AKÇALAR						
Sokağı							
Merkezi							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
8,00	HEICMA3C	111	1	ha	m ²	dav ²	
				129.902,25 m ²			
GAYRİMENKULÜN	İnşaatı	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN YARI PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MÜST.VE 1.AYAT 1 ADİT PREFABRİK DEPO VE 2 ADİT TUĞLA İDARİ BİNA VE ARSASI					
	Serisi	Planlıdır					
		Zemin Sistem No : 15277940					
		Ticariyel Anlaş Olanlar Olan Değişiklikleri İptisaden.					
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	KARŞAN OTOMATİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tarih					
Geldiği	Yerleşme No.	Çiz. No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gittiği	
Çiz. No.	28365	51	5079		15/08/2008	Çiz. No.	
Sahile no.	Sikina Uygunluk					Sahile No.	
Sıra No.	Hami İŞİK					Sıra No.	
Tarih	Mülkiyet Tapu					Tarih	
Mustafa DAGLI		T.C.		T.C.		T.C.	
M.H.K.I.		T.C.		T.C.		T.C.	

Saray Matbaası, Ankara - 2007

Düzenleme İşletmesi tarafından basılmıştır

Stat No 129

İl	DURSA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	NİLÜFER						
Mahalle							
Köy	AKÇALAR						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
5,80		82HC66028	111	2	ha	m ²	
		28.258,63 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	2 KATLI BETONARME DEPO ARITMA TESİSİ VE ARSA					
	Sınırı	Plasandadır					
		Zemin Sınırı No : 15277941					
	Edinme Sebebi	Ticaret Amacı Olmayan Cins Değişikliği ile mülk.					
Sahibi	KARSAK OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetil		Yerliye No.	CR No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
CR No.		34447	51	5071		28/09/2009	CR No.
Sahile no.		Sicilne Uygundur. Rüknü ÇAM Makul Vaka  					Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

Sicilye Mahkemesi, Ankara - 2007

Diğer Sicilne İşlemleri tarafından tutulmaktadır.



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:	AnaTaşınmaz	Ada/Panelsi:	111/1
Taşınmaz Kimlik No:	15277940	AİT Yüzölçümü(m2):	159902.25
İlçe:	BURSA/MİLLİYER	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Nispetiye	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Döngü/BĐNo:	
Cilt/Sayfa No:	51/5070	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	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 OFİSİ/ŞİŞİYE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabidir (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Belirtilir)		Nispetiye - 11-09-2003 14:16 - 43835	
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden taşınmazın ırsa yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur (Şablon: Diğer)	(SN:6249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1588401858	Nispetiye - 27-04-2016 11:31 - 16781	
Beyan	19. KALEMDEN İBARET 14.229.126 YTL. BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ-06/09/2005 Y:16017(Şablon: Diğer)		Nispetiye - 06-09-2005 00:00 - 16017	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Matrekane	Toplam Matrekane	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
38000160	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	159902.25	159902.25	İmar (TSM) 09-12-2003 11802	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müstenek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	20000000.00 EUR	%36	1/0	F.B.K.	Nispetiye - 13-12-2011 11:49 - 34254
İpotek Konulu Hisseler Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Nispetiye - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ 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 Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	70000000.00 TL	%36	2/0	F.B.K.	Nispetiye - 13-12-2011 16:34 - 34328
İpotek Konulu Hisseler Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Nispetiye - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ 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) XDÜql0eX4aM kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-9-2022-14:41



Kaydı Oluşturan: YALÇIN PEKOK

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	111/2
Taşınmaz Kimlik No:	15277941	A7 Yüzölçümü(m2)	29258.63
İl/İlçe:	BURSA/NİLİFER	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Nilüfer	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇAĞALAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	51/5071	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	2 KATLI BETONARME DEPO ARTMA TESİSİ VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Belirtilir.)		Nilüfer - 11-08-2021 14:16 - 43835	-
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ mün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazıma istinaden taşınmazın icra yoluyla satış dahil üçüncü kiplere devrinde OSB 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-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
36000177	(SN:4810494) KAİRSAN 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 EUR	EBORT 3.75	1/3	FBK	Nispet - 08-09-2005 00:00 - 16019
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Nispet - AKÇALAR Mah. - (AKİF) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 EUR	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 Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Nispet - AKÇALAR Mah. - (AKİF) - 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



YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler Proje Adı: ... İl: ... İlçe: ... Mülkiyet Sahibi: ... İnşaat Sahibi: ... İnşaat Yeri: ... İnşaat Alanı: ... İnşaat Türü: ... İnşaat Durumu: ...					2. Ruhsat Bilgileri Ruhsat No: 850/10 Ruhsat Tarihi: 28 EYL 2015 Ruhsat Süresi: ... Ruhsat Türü: ... Ruhsat Durumu: ...				
3. Yapı Bilgileri Yapı Adı: ... Yapı Türü: ... Yapı Alanı: ... Yapı Yüksekliği: ... Yapı Kat Sayısı: ... Yapı Kullanım Alanı: ... Yapı Durumu: ...					4. Şantiye Şefinin Bilgileri Şantiye Şefi: ... Şantiye Şefi Unvanı: ... Şantiye Şefi Adresi: ... Şantiye Şefi Telefonu: ... Şantiye Şefi E-postası: ...				
5. Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler Kurum Adı: ... Kurum Türü: ... Kurum Adresi: ... Kurum Telefonu: ... Kurum E-postası: ...					6. Yapı İle İlgili Özellikler Yapı Adı: ... Yapı Türü: ... Yapı Alanı: ... Yapı Yüksekliği: ... Yapı Kat Sayısı: ... Yapı Kullanım Alanı: ... Yapı Durumu: ...				
7. Yapının Teknik Özellikleri 7.1. Yapının Genel Özellikleri 7.2. Yapının Teknik Özellikleri 7.3. Yapının Teknik Özellikleri 7.4. Yapının Teknik Özellikleri 7.5. Yapının Teknik Özellikleri 7.6. Yapının Teknik Özellikleri 7.7. Yapının Teknik Özellikleri 7.8. Yapının Teknik Özellikleri 7.9. Yapının Teknik Özellikleri 8.0. Yapının Teknik Özellikleri					8. Yapı Projesi Proje Adı: ... Proje Türü: ... Proje Alanı: ... Proje Yüksekliği: ... Proje Kat Sayısı: ... Proje Kullanım Alanı: ... Proje Durumu: ...				

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler 1.1. Proje Adı: S50/10 1.2. Proje No: 28.146.2015 1.3. Proje Durumu: 29.10.2015				2. Ruhsatın İçeriği 2.1. Ruhsatın Türü: 28.146.2015 2.2. Ruhsatın İçeriği: 28.146.2015 2.3. Ruhsatın Süresi: 28.146.2015					
3. Yapı Sahibi 3.1. Adı: T.C. Cumhurbaşkanlığı 3.2. Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 3.3. Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı				4. Yapı Mülkeshhidi 4.1. Adı: T.C. Cumhurbaşkanlığı 4.2. Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 4.3. Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı					
5. Garante Sahibi 5.1. Adı: T.C. Cumhurbaşkanlığı 5.2. Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 5.3. Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı				6. Diğer Bilgiler 6.1. Proje Durumu: 29.10.2015 6.2. Proje No: 28.146.2015 6.3. Proje Adı: S50/10					
Form Değiştirilen Kurumla İlgili Özellikler 7.1. Kurum Adı: T.C. Cumhurbaşkanlığı 7.2. Kurum Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 7.3. Kurum Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı									
Yapı ile İlgili Özellikler 8.1. Yapı Adı: T.C. Cumhurbaşkanlığı 8.2. Yapı Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 8.3. Yapı Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı									
Yapının Teknik Özellikleri 9.1. Yapı Türü: T.C. Cumhurbaşkanlığı 9.2. Yapı Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 9.3. Yapı Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı									
Yapı Projesi 10.1. Proje Adı: T.C. Cumhurbaşkanlığı 10.2. Proje Adres: T.C. Cumhurbaşkanlığı 10.3. Proje Telefon: T.C. Cumhurbaşkanlığı									

[illegible]

YAPISİNERGİ									
Proje Bilgileri Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Durumu: ...				İzleme ve Kontrol Bilgileri 17-Eylül 2012 692/106 25.09.2012 25.09.2012 18-Eylül 2012 17-Eylül 2014 17-Eylül 2017					
Yapı Sahibi				Yapı Mülk Sahibi				Denetçi Şefi	
Form Düzenlenen Kişinin İlgili Özellikleri				Yapı İçerisi İlgili Özellikler					
Yapının Teknik Özellikleri									
Yapı Projesi									

YAPI RUHSATI										170001	
1. Proje ve Sahibi Bilgileri 1.1 Proje Adı: YATIRIM 1.2 Sahibi: YATIRIM 1.3 Proje Adres: YATIRIM 1.4 Proje No: YATIRIM 1.5 Proje Durumu: YATIRIM				2. Proje ve Sahibi Bilgileri 2.1 Proje Adı: YATIRIM 2.2 Sahibi: YATIRIM 2.3 Proje Adres: YATIRIM 2.4 Proje No: YATIRIM 2.5 Proje Durumu: YATIRIM				3. Proje ve Sahibi Bilgileri 3.1 Proje Adı: YATIRIM 3.2 Sahibi: YATIRIM 3.3 Proje Adres: YATIRIM 3.4 Proje No: YATIRIM 3.5 Proje Durumu: YATIRIM		4. Proje ve Sahibi Bilgileri 4.1 Proje Adı: YATIRIM 4.2 Sahibi: YATIRIM 4.3 Proje Adres: YATIRIM 4.4 Proje No: YATIRIM 4.5 Proje Durumu: YATIRIM	
YAPI MÜTEAHHİDİNİN											
5. Proje ve Sahibi Bilgileri 5.1 Proje Adı: YATIRIM 5.2 Sahibi: YATIRIM 5.3 Proje Adres: YATIRIM 5.4 Proje No: YATIRIM 5.5 Proje Durumu: YATIRIM				6. Proje ve Sahibi Bilgileri 6.1 Proje Adı: YATIRIM 6.2 Sahibi: YATIRIM 6.3 Proje Adres: YATIRIM 6.4 Proje No: YATIRIM 6.5 Proje Durumu: YATIRIM				7. Proje ve Sahibi Bilgileri 7.1 Proje Adı: YATIRIM 7.2 Sahibi: YATIRIM 7.3 Proje Adres: YATIRIM 7.4 Proje No: YATIRIM 7.5 Proje Durumu: YATIRIM		8. Proje ve Sahibi Bilgileri 8.1 Proje Adı: YATIRIM 8.2 Sahibi: YATIRIM 8.3 Proje Adres: YATIRIM 8.4 Proje No: YATIRIM 8.5 Proje Durumu: YATIRIM	
SANTİYE ŞEKLİNİN											
9. Proje ve Sahibi Bilgileri 9.1 Proje Adı: YATIRIM 9.2 Sahibi: YATIRIM 9.3 Proje Adres: YATIRIM 9.4 Proje No: YATIRIM 9.5 Proje Durumu: YATIRIM				10. Proje ve Sahibi Bilgileri 10.1 Proje Adı: YATIRIM 10.2 Sahibi: YATIRIM 10.3 Proje Adres: YATIRIM 10.4 Proje No: YATIRIM 10.5 Proje Durumu: YATIRIM				11. Proje ve Sahibi Bilgileri 11.1 Proje Adı: YATIRIM 11.2 Sahibi: YATIRIM 11.3 Proje Adres: YATIRIM 11.4 Proje No: YATIRIM 11.5 Proje Durumu: YATIRIM		12. Proje ve Sahibi Bilgileri 12.1 Proje Adı: YATIRIM 12.2 Sahibi: YATIRIM 12.3 Proje Adres: YATIRIM 12.4 Proje No: YATIRIM 12.5 Proje Durumu: YATIRIM	
FARIN DİZENLENEN KURULUŞ İÇİN GEREKLİ OLAN											
13. Proje ve Sahibi Bilgileri 13.1 Proje Adı: YATIRIM 13.2 Sahibi: YATIRIM 13.3 Proje Adres: YATIRIM 13.4 Proje No: YATIRIM 13.5 Proje Durumu: YATIRIM				14. Proje ve Sahibi Bilgileri 14.1 Proje Adı: YATIRIM 14.2 Sahibi: YATIRIM 14.3 Proje Adres: YATIRIM 14.4 Proje No: YATIRIM 14.5 Proje Durumu: YATIRIM				15. Proje ve Sahibi Bilgileri 15.1 Proje Adı: YATIRIM 15.2 Sahibi: YATIRIM 15.3 Proje Adres: YATIRIM 15.4 Proje No: YATIRIM 15.5 Proje Durumu: YATIRIM		16. Proje ve Sahibi Bilgileri 16.1 Proje Adı: YATIRIM 16.2 Sahibi: YATIRIM 16.3 Proje Adres: YATIRIM 16.4 Proje No: YATIRIM 16.5 Proje Durumu: YATIRIM	
YAPININ TEKNİK ÖZELLİKLERİ											
17. Proje ve Sahibi Bilgileri 17.1 Proje Adı: YATIRIM 17.2 Sahibi: YATIRIM 17.3 Proje Adres: YATIRIM 17.4 Proje No: YATIRIM 17.5 Proje Durumu: YATIRIM				18. Proje ve Sahibi Bilgileri 18.1 Proje Adı: YATIRIM 18.2 Sahibi: YATIRIM 18.3 Proje Adres: YATIRIM 18.4 Proje No: YATIRIM 18.5 Proje Durumu: YATIRIM				19. Proje ve Sahibi Bilgileri 19.1 Proje Adı: YATIRIM 19.2 Sahibi: YATIRIM 19.3 Proje Adres: YATIRIM 19.4 Proje No: YATIRIM 19.5 Proje Durumu: YATIRIM		20. Proje ve Sahibi Bilgileri 20.1 Proje Adı: YATIRIM 20.2 Sahibi: YATIRIM 20.3 Proje Adres: YATIRIM 20.4 Proje No: YATIRIM 20.5 Proje Durumu: YATIRIM	
YAPI PROJESİNİN											
21. Proje ve Sahibi Bilgileri 21.1 Proje Adı: YATIRIM 21.2 Sahibi: YATIRIM 21.3 Proje Adres: YATIRIM 21.4 Proje No: YATIRIM 21.5 Proje Durumu: YATIRIM				22. Proje ve Sahibi Bilgileri 22.1 Proje Adı: YATIRIM 22.2 Sahibi: YATIRIM 22.3 Proje Adres: YATIRIM 22.4 Proje No: YATIRIM 22.5 Proje Durumu: YATIRIM				23. Proje ve Sahibi Bilgileri 23.1 Proje Adı: YATIRIM 23.2 Sahibi: YATIRIM 23.3 Proje Adres: YATIRIM 23.4 Proje No: YATIRIM 23.5 Proje Durumu: YATIRIM		24. Proje ve Sahibi Bilgileri 24.1 Proje Adı: YATIRIM 24.2 Sahibi: YATIRIM 24.3 Proje Adres: YATIRIM 24.4 Proje No: YATIRIM 24.5 Proje Durumu: YATIRIM	

YAPI RUHSATI										110000			
1. Proje Sahibi 2. Proje Sahibi Adı 3. Proje Sahibi Adres 4. Proje Sahibi Telefon 5. Proje Sahibi E-posta 6. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 7. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 8. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 9. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 10. Proje Sahibi T.C. Kimlik No		11. Proje Sahibi Adı 12. Proje Sahibi Adres 13. Proje Sahibi Telefon 14. Proje Sahibi E-posta 15. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 16. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 17. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 18. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 19. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 20. Proje Sahibi T.C. Kimlik No		21. Proje Sahibi Adı 22. Proje Sahibi Adres 23. Proje Sahibi Telefon 24. Proje Sahibi E-posta 25. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 26. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 27. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 28. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 29. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 30. Proje Sahibi T.C. Kimlik No		31. Proje Sahibi Adı 32. Proje Sahibi Adres 33. Proje Sahibi Telefon 34. Proje Sahibi E-posta 35. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 36. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 37. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 38. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 39. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 40. Proje Sahibi T.C. Kimlik No		41. Proje Sahibi Adı 42. Proje Sahibi Adres 43. Proje Sahibi Telefon 44. Proje Sahibi E-posta 45. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 46. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 47. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 48. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 49. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 50. Proje Sahibi T.C. Kimlik No		51. Proje Sahibi Adı 52. Proje Sahibi Adres 53. Proje Sahibi Telefon 54. Proje Sahibi E-posta 55. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 56. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 57. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 58. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 59. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 60. Proje Sahibi T.C. Kimlik No		61. Proje Sahibi Adı 62. Proje Sahibi Adres 63. Proje Sahibi Telefon 64. Proje Sahibi E-posta 65. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 66. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 67. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 68. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 69. Proje Sahibi T.C. Kimlik No 70. Proje Sahibi T.C. Kimlik No	
Yapı Sahibinin 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapı Mülktaşının 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Şantiye Şefinin 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No									
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapı İle İlgili Özellikler 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapı İle İlgili Özellikler 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No									
Yapının Teknik Özellikleri 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapının Teknik Özellikleri 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapının Teknik Özellikleri 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No									
Yapı Projesi 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapı Projesi 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No		Yapı Projesi 1. Adı Soyadı 2. Adres 3. Telefon 4. E-posta 5. T.C. Kimlik No 6. T.C. Kimlik No 7. T.C. Kimlik No 8. T.C. Kimlik No 9. T.C. Kimlik No 10. T.C. Kimlik No									

[illegible]

4-Yapı Ruhsatları (111 ada 2 parsel)

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Adı		2. Ruhsatın Türü		3. Ruhsatın Durumu		4. Ruhsatın Tarihi		5. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
6. Ruhsatın Adı		7. Ruhsatın Türü		8. Ruhsatın Durumu		9. Ruhsatın Tarihi		10. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
11. Ruhsatın Adı		12. Ruhsatın Türü		13. Ruhsatın Durumu		14. Ruhsatın Tarihi		15. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
16. Ruhsatın Adı		17. Ruhsatın Türü		18. Ruhsatın Durumu		19. Ruhsatın Tarihi		20. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
21. Ruhsatın Adı		22. Ruhsatın Türü		23. Ruhsatın Durumu		24. Ruhsatın Tarihi		25. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
26. Ruhsatın Adı		27. Ruhsatın Türü		28. Ruhsatın Durumu		29. Ruhsatın Tarihi		30. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
31. Ruhsatın Adı		32. Ruhsatın Türü		33. Ruhsatın Durumu		34. Ruhsatın Tarihi		35. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
36. Ruhsatın Adı		37. Ruhsatın Türü		38. Ruhsatın Durumu		39. Ruhsatın Tarihi		40. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
41. Ruhsatın Adı		42. Ruhsatın Türü		43. Ruhsatın Durumu		44. Ruhsatın Tarihi		45. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
46. Ruhsatın Adı		47. Ruhsatın Türü		48. Ruhsatın Durumu		49. Ruhsatın Tarihi		50. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
51. Ruhsatın Adı		52. Ruhsatın Türü		53. Ruhsatın Durumu		54. Ruhsatın Tarihi		55. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
56. Ruhsatın Adı		57. Ruhsatın Türü		58. Ruhsatın Durumu		59. Ruhsatın Tarihi		60. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
61. Ruhsatın Adı		62. Ruhsatın Türü		63. Ruhsatın Durumu		64. Ruhsatın Tarihi		65. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
66. Ruhsatın Adı		67. Ruhsatın Türü		68. Ruhsatın Durumu		69. Ruhsatın Tarihi		70. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
71. Ruhsatın Adı		72. Ruhsatın Türü		73. Ruhsatın Durumu		74. Ruhsatın Tarihi		75. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
76. Ruhsatın Adı		77. Ruhsatın Türü		78. Ruhsatın Durumu		79. Ruhsatın Tarihi		80. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
81. Ruhsatın Adı		82. Ruhsatın Türü		83. Ruhsatın Durumu		84. Ruhsatın Tarihi		85. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
86. Ruhsatın Adı		87. Ruhsatın Türü		88. Ruhsatın Durumu		89. Ruhsatın Tarihi		90. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
91. Ruhsatın Adı		92. Ruhsatın Türü		93. Ruhsatın Durumu		94. Ruhsatın Tarihi		95. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
96. Ruhsatın Adı		97. Ruhsatın Türü		98. Ruhsatın Durumu		99. Ruhsatın Tarihi		100. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
101. Ruhsatın Adı		102. Ruhsatın Türü		103. Ruhsatın Durumu		104. Ruhsatın Tarihi		105. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
106. Ruhsatın Adı		107. Ruhsatın Türü		108. Ruhsatın Durumu		109. Ruhsatın Tarihi		110. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
111. Ruhsatın Adı		112. Ruhsatın Türü		113. Ruhsatın Durumu		114. Ruhsatın Tarihi		115. Ruhsatın Süresi	
Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	

Sayfa **82 / 136**

Clavier

YAPI RUHSATI

112050878

Form No: YR-001/2016
Tarih: 27.04.2016
Durum: Başvuru

27.04.2016
296/04

Yapı Sahibi

1. Adı Soyadı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. Doğum Yeri: ...

Yapı Mülkesholdür

1. Adı Soyadı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. Doğum Yeri: ...

Gardiye Şefinin

1. Adı Soyadı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. Doğum Yeri: ...

Form Düzenleyen Kurumla İlgili Özellikler

1. Kurumun Adı: ...
2. Kurumun Adres: ...
3. Kurumun Telefon: ...

Yapı İle İlgili Özellikler

1. Yapının Adı: ...
2. Yapının Adres: ...
3. Yapının Alan: ...

Yapının Teknik Özellikleri

1. Yapının Kat Sayısı: ...
2. Yapının Kat Alanı: ...
3. Yapının Kat Yüksekliği: ...

Yapı Projesi

1. Proje Adı: ...
2. Proje Adres: ...
3. Proje Alan: ...

Yapı Mülkesholdür

1. Mülkesholdür Adı: ...
2. Mülkesholdür Adres: ...
3. Mülkesholdür Telefon: ...

Gardiye Şefinin

1. Şefin Adı: ...
2. Şefin Adres: ...
3. Şefin Telefon: ...

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler 1.1 Proje Adı: ... 1.2 Proje No: ... 1.3 Proje Alanı: ... 1.4 Proje Alanı No: ... 1.5 Proje Alanı No: ... 1.6 Proje Alanı No: ... 1.7 Proje Alanı No: ... 1.8 Proje Alanı No: ... 1.9 Proje Alanı No: ... 1.10 Proje Alanı No: ...				2. Ruhsatın Veriliş Tarihi 2.1 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.2 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.3 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.4 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.5 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.6 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.7 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.8 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.9 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016 2.10 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 27-04-2016		3. Ruhsatın Veriliş Yeri 3.1 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.2 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.3 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.4 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.5 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.6 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.7 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.8 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.9 Ruhsatın Veriliş Yeri: ... 3.10 Ruhsatın Veriliş Yeri: ...		4. Ruhsatın Veriliş Şekli 4.1 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.2 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.3 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.4 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.5 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.6 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.7 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.8 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.9 Ruhsatın Veriliş Şekli: ... 4.10 Ruhsatın Veriliş Şekli: ...	
Yapı Sahibi 1.1 Adı Soyadı: ... 1.2 Adı Soyadı: ... 1.3 Adı Soyadı: ... 1.4 Adı Soyadı: ... 1.5 Adı Soyadı: ... 1.6 Adı Soyadı: ... 1.7 Adı Soyadı: ... 1.8 Adı Soyadı: ... 1.9 Adı Soyadı: ... 1.10 Adı Soyadı: ...				Yapı Mülkiyeti 2.1 Adı Soyadı: ... 2.2 Adı Soyadı: ... 2.3 Adı Soyadı: ... 2.4 Adı Soyadı: ... 2.5 Adı Soyadı: ... 2.6 Adı Soyadı: ... 2.7 Adı Soyadı: ... 2.8 Adı Soyadı: ... 2.9 Adı Soyadı: ... 2.10 Adı Soyadı: ...		Sertifika Sahibi 3.1 Adı Soyadı: ... 3.2 Adı Soyadı: ... 3.3 Adı Soyadı: ... 3.4 Adı Soyadı: ... 3.5 Adı Soyadı: ... 3.6 Adı Soyadı: ... 3.7 Adı Soyadı: ... 3.8 Adı Soyadı: ... 3.9 Adı Soyadı: ... 3.10 Adı Soyadı: ...			
Form Üzerinden Kazanılan İhtiyaçlar 1.1 Adı Soyadı: ... 1.2 Adı Soyadı: ... 1.3 Adı Soyadı: ... 1.4 Adı Soyadı: ... 1.5 Adı Soyadı: ... 1.6 Adı Soyadı: ... 1.7 Adı Soyadı: ... 1.8 Adı Soyadı: ... 1.9 Adı Soyadı: ... 1.10 Adı Soyadı: ...				Yapı İhtiyaçları 2.1 Adı Soyadı: ... 2.2 Adı Soyadı: ... 2.3 Adı Soyadı: ... 2.4 Adı Soyadı: ... 2.5 Adı Soyadı: ... 2.6 Adı Soyadı: ... 2.7 Adı Soyadı: ... 2.8 Adı Soyadı: ... 2.9 Adı Soyadı: ... 2.10 Adı Soyadı: ...					
Yapının Teknik Özellikleri 1.1 Adı Soyadı: ... 1.2 Adı Soyadı: ... 1.3 Adı Soyadı: ... 1.4 Adı Soyadı: ... 1.5 Adı Soyadı: ... 1.6 Adı Soyadı: ... 1.7 Adı Soyadı: ... 1.8 Adı Soyadı: ... 1.9 Adı Soyadı: ... 1.10 Adı Soyadı: ...									
Yapı Projesi 1.1 Adı Soyadı: ... 1.2 Adı Soyadı: ... 1.3 Adı Soyadı: ... 1.4 Adı Soyadı: ... 1.5 Adı Soyadı: ... 1.6 Adı Soyadı: ... 1.7 Adı Soyadı: ... 1.8 Adı Soyadı: ... 1.9 Adı Soyadı: ... 1.10 Adı Soyadı: ...									

[illegible]

4-Yapı Ruhsatları (221 ada 8 parsel)

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞİN YAPILMA YERİ STANDARTLARI ÜZERİNE YAPILAN YAPILARIN VE YAPILANIN KULLANIM KURALLARI BU SART GEÇER KİMLİK VEYA İKİNCİ RUHSATINA İSAS TESİS EDİLİR			
1. Ruhsatın Türü		2. Ruhsatın Tarihi		3. Ruhsatın Numarası			
A. Ruhsatın Türü		B. Ruhsatın Tarihi		C. Ruhsatın Numarası		D. Ruhsatın Türü	
11. Ruhsatın Türü		12. Ruhsatın Tarihi		13. Ruhsatın Numarası		14. Ruhsatın Türü	
7.2.2000		11.4.45		11445		-	
15. Ruhsatın Türü		16. Ruhsatın Tarihi		17. Ruhsatın Numarası		18. Ruhsatın Türü	
Nilüfer Topu Sial Modelleri		19.10.1997		7157		-	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEHHEDİNİN			
19. Ad. Soyad / Ünvanı				20. Ad. Soyad / Ünvanı			
Koray Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.				-			
21. Ad. Soyad / Ünvanı				22. Ad. Soyad / Ünvanı			
Gökçe				5250001906			
23. Ad. Soyad / Ünvanı				24. Ad. Soyad / Ünvanı			
Fikrî Sanayi Bölgesi				Nilüfer / BURSA			
25. Ruhsatın Türü				26. Ruhsatın Tarihi			
B. Blok (TADILAT)				1. 8827			
27. Ruhsatın Türü				28. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
29. Ruhsatın Türü				30. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
31. Ruhsatın Türü				32. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
33. Ruhsatın Türü				34. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
35. Ruhsatın Türü				36. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
37. Ruhsatın Türü				38. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
39. Ruhsatın Türü				40. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
41. Ruhsatın Türü				42. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
43. Ruhsatın Türü				44. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
45. Ruhsatın Türü				46. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
47. Ruhsatın Türü				48. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
49. Ruhsatın Türü				50. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
51. Ruhsatın Türü				52. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
53. Ruhsatın Türü				54. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
55. Ruhsatın Türü				56. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
57. Ruhsatın Türü				58. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
59. Ruhsatın Türü				60. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
61. Ruhsatın Türü				62. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
63. Ruhsatın Türü				64. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
65. Ruhsatın Türü				66. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
67. Ruhsatın Türü				68. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
69. Ruhsatın Türü				70. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
71. Ruhsatın Türü				72. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
73. Ruhsatın Türü				74. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
75. Ruhsatın Türü				76. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
77. Ruhsatın Türü				78. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
79. Ruhsatın Türü				80. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
81. Ruhsatın Türü				82. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
83. Ruhsatın Türü				84. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
85. Ruhsatın Türü				86. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
87. Ruhsatın Türü				88. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
89. Ruhsatın Türü				90. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
91. Ruhsatın Türü				92. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
93. Ruhsatın Türü				94. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
95. Ruhsatın Türü				96. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
97. Ruhsatın Türü				98. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
99. Ruhsatın Türü				100. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
101. Ruhsatın Türü				102. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
103. Ruhsatın Türü				104. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
105. Ruhsatın Türü				106. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
107. Ruhsatın Türü				108. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
109. Ruhsatın Türü				110. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
111. Ruhsatın Türü				112. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
113. Ruhsatın Türü				114. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
115. Ruhsatın Türü				116. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
117. Ruhsatın Türü				118. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
119. Ruhsatın Türü				120. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
121. Ruhsatın Türü				122. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
123. Ruhsatın Türü				124. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
125. Ruhsatın Türü				126. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
127. Ruhsatın Türü				128. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
129. Ruhsatın Türü				130. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
131. Ruhsatın Türü				132. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
133. Ruhsatın Türü				134. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
135. Ruhsatın Türü				136. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
137. Ruhsatın Türü				138. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
139. Ruhsatın Türü				140. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
141. Ruhsatın Türü				142. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
143. Ruhsatın Türü				144. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
145. Ruhsatın Türü				146. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
147. Ruhsatın Türü				148. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
149. Ruhsatın Türü				150. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
151. Ruhsatın Türü				152. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
153. Ruhsatın Türü				154. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
155. Ruhsatın Türü				156. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
157. Ruhsatın Türü				158. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
159. Ruhsatın Türü				160. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
161. Ruhsatın Türü				162. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
163. Ruhsatın Türü				164. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
165. Ruhsatın Türü				166. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
167. Ruhsatın Türü				168. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
169. Ruhsatın Türü				170. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
171. Ruhsatın Türü				172. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
173. Ruhsatın Türü				174. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
175. Ruhsatın Türü				176. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
177. Ruhsatın Türü				178. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
179. Ruhsatın Türü				180. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
181. Ruhsatın Türü				182. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
183. Ruhsatın Türü				184. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
185. Ruhsatın Türü				186. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
187. Ruhsatın Türü				188. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
189. Ruhsatın Türü				190. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
191. Ruhsatın Türü				192. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
193. Ruhsatın Türü				194. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
195. Ruhsatın Türü				196. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
197. Ruhsatın Türü				198. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			
199. Ruhsatın Türü				200. Ruhsatın Tarihi			
1. 8827				1. 8827			

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTIYI, BU ŞARTI GEÇİCİ KASİDE VEYA İKAN HİSİSİNE ESAS TOPLA, İÇERİ			
1. Adres / Yer / Bölge		2. Mülkiyet Tarihi		3. Mülkiyet Numarası			
AKAALAR BALEDİYESİ		13.10.1999		09/16			
4. Mülkiyet No		5. Mülkiyet No		6. Mülkiyet No		7. Mülkiyet No	
AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR MEVKİİ		AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ	
8. Mülkiyet No		9. Mülkiyet No		10. Mülkiyet No		11. Mülkiyet No	
AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ	
12. Mülkiyet No		13. Mülkiyet No		14. Mülkiyet No		15. Mülkiyet No	
AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ		AKAALAR BALEDİYESİ	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAKKİDİNİN			
16. Ad. Soyad / Ünvan				17. Ad. Soyad / Ünvan			
KARIM ALANİTİV SAN. VE TİC. A.Ş.				KARIM ALANİTİV SAN. VE TİC. A.Ş.			
18. Ad. Soyad / Ünvan				19. Ad. Soyad / Ünvan			
GEBİRGE				GEBİRGE			
20. Ad. Soyad / Ünvan				21. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
22. Ad. Soyad / Ünvan				23. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
24. Ad. Soyad / Ünvan				25. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
26. Ad. Soyad / Ünvan				27. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
28. Ad. Soyad / Ünvan				29. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
30. Ad. Soyad / Ünvan				31. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
32. Ad. Soyad / Ünvan				33. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
34. Ad. Soyad / Ünvan				35. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
36. Ad. Soyad / Ünvan				37. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
38. Ad. Soyad / Ünvan				39. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
40. Ad. Soyad / Ünvan				41. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
42. Ad. Soyad / Ünvan				43. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
44. Ad. Soyad / Ünvan				45. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
46. Ad. Soyad / Ünvan				47. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
48. Ad. Soyad / Ünvan				49. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
50. Ad. Soyad / Ünvan				51. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
52. Ad. Soyad / Ünvan				53. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
54. Ad. Soyad / Ünvan				55. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
56. Ad. Soyad / Ünvan				57. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
58. Ad. Soyad / Ünvan				59. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
60. Ad. Soyad / Ünvan				61. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
62. Ad. Soyad / Ünvan				63. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
64. Ad. Soyad / Ünvan				65. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
66. Ad. Soyad / Ünvan				67. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
68. Ad. Soyad / Ünvan				69. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
70. Ad. Soyad / Ünvan				71. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
72. Ad. Soyad / Ünvan				73. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
74. Ad. Soyad / Ünvan				75. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
76. Ad. Soyad / Ünvan				77. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
78. Ad. Soyad / Ünvan				79. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
80. Ad. Soyad / Ünvan				81. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
82. Ad. Soyad / Ünvan				83. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
84. Ad. Soyad / Ünvan				85. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
86. Ad. Soyad / Ünvan				87. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
88. Ad. Soyad / Ünvan				89. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
90. Ad. Soyad / Ünvan				91. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
92. Ad. Soyad / Ünvan				93. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
94. Ad. Soyad / Ünvan				95. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
96. Ad. Soyad / Ünvan				97. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
98. Ad. Soyad / Ünvan				99. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			
100. Ad. Soyad / Ünvan				101. Ad. Soyad / Ünvan			
AKAALAR BALEDİYESİ				AKAALAR BALEDİYESİ			

[illegible]

YAPI KULLANIMININ BELGELERİ											
Yapı Sahibi Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____				Yapı Mühürleri 1. İnşaat Mühürü: _____ 2. Elektrik Mühürü: _____ 3. Su Mühürü: _____ 4. Gaz Mühürü: _____ 5. Yangın Mühürü: _____ 6. Diğer Mühürler: _____ 7. Mühürler: _____ 8. Mühürler: _____ 9. Mühürler: _____ 10. Mühürler: _____ 11. Mühürler: _____ 12. Mühürler: _____							
Yapı Sektörü 1. Konut: ☐ 2. İşyeri: ☐ 3. Diğer: ☐ 4. Diğer: ☐ 5. Diğer: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Santiye Sektörü 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Belge Düzenlenirken Kayıtlı Özellikler 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapı ile İlgili Özellikler 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐				Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12. Diğer: ☐							
Yapının Teknik Özellikleri 1. İnşaat: ☐ 2. Elektrik: ☐ 3. Su: ☐ 4. Gaz: ☐ 5. Yangın: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Diğer: ☐ 8. Diğer: ☐ 9. Diğer: ☐ 10. Diğer: ☐ 11. Diğer: ☐ 12											

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Yapı Sahibi Bilgileri 1.1. Yapı Sahibi Adı: ... 1.2. Yapı Sahibi Adres: ... 1.3. Yapı Sahibi Telefon: ... 1.4. Yapı Sahibi E-posta: ... 1.5. Yapı Sahibi T.C. Kimlik No: ...				2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri 2.1. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: ... 2.2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih: ... 2.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ... 2.4. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...				3. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçeriği 3.1. Yapı Adı: ... 3.2. Yapı Adres: ... 3.3. Yapı Sahibi Adı: ... 3.4. Yapı Sahibi Adres: ... 3.5. Yapı Sahibi Telefon: ... 3.6. Yapı Sahibi E-posta: ... 3.7. Yapı Sahibi T.C. Kimlik No: ...			
4. Yapı Sahibinin 4.1. Yapı Sahibi Adı: ... 4.2. Yapı Sahibi Adres: ... 4.3. Yapı Sahibi Telefon: ... 4.4. Yapı Sahibi E-posta: ... 4.5. Yapı Sahibi T.C. Kimlik No: ...				5. Yapı Mülktaşının 5.1. Yapı Mülktaşı Adı: ... 5.2. Yapı Mülktaşı Adres: ... 5.3. Yapı Mülktaşı Telefon: ... 5.4. Yapı Mülktaşı E-posta: ... 5.5. Yapı Mülktaşı T.C. Kimlik No: ...				6. Şantiye Şefinin 6.1. Şantiye Şefi Adı: ... 6.2. Şantiye Şefi Adres: ... 6.3. Şantiye Şefi Telefon: ... 6.4. Şantiye Şefi E-posta: ... 6.5. Şantiye Şefi T.C. Kimlik No: ...			
7. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler 7.1. Kurum Adı: ... 7.2. Kurum Adres: ... 7.3. Kurum Telefon: ... 7.4. Kurum E-posta: ... 7.5. Kurum T.C. Kimlik No: ...				8. Yapı ile İlgili Özellikler 8.1. Yapı Adı: ... 8.2. Yapı Adres: ... 8.3. Yapı Sahibi Adı: ... 8.4. Yapı Sahibi Adres: ... 8.5. Yapı Sahibi Telefon: ... 8.6. Yapı Sahibi E-posta: ... 8.7. Yapı Sahibi T.C. Kimlik No: ...							
9. Yapının Teknik Özellikleri 9.1. Yapı Adı: ... 9.2. Yapı Adres: ... 9.3. Yapı Sahibi Adı: ... 9.4. Yapı Sahibi Adres: ... 9.5. Yapı Sahibi Telefon: ... 9.6. Yapı Sahibi E-posta: ... 9.7. Yapı Sahibi T.C. Kimlik No: ...											
Yapının katan kullanılması mümkün olan komşu kapı kullanma izin düzenlenmesinin, bu bölüme göre verilen ortak kullanım alanlarının işlevlerinin ve kullanılması olması şarttır. Kullanma izin düzenlemesi yapılar ve veya bölümler bölümler, bu kanunda yer, hizmetinden, değeriyle vb. hizmetinden faydalanamaz. Tıpkıya gömülü bodrum katlar, yapının kapısı, dairesi, kapı, ortak alanlar ile yapıların bahçelerinden alanlar kanunları ile, bölümler bölümlerine bağlı değildir, kimlikler, bağlı olduğu bölümler bölümler ile birlikte ele alınır, bu vb. hizmetlerden faydalanamaz. Müşteri ve elektrik tesisatı ile ilgili ve denetim yapılar kayıt ile aşağıda yazılır: ... adlı daire ... adlı dükkan veya ... 1 ... adlı bölge kullanılmadık tamamı beldeye hizmetlerinden faydalanmaz.											
10. Yapının Bilan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri 10.1. Bilan Kısımları Adı: ... 10.2. Bilan Kısımları Adres: ... 10.3. Bilan Kısımları Telefon: ... 10.4. Bilan Kısımları E-posta: ... 10.5. Bilan Kısımları T.C. Kimlik No: ...				11. Konut ile İlgili Özellikler 11.1. Konut Adı: ... 11.2. Konut Adres: ... 11.3. Konut Sahibi Adı: ... 11.4. Konut Sahibi Adres: ... 11.5. Konut Sahibi Telefon: ... 11.6. Konut Sahibi E-posta: ... 11.7. Konut Sahibi T.C. Kimlik No: ...							

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										10030409	
1. Başvuru Bilgileri 1.1 Başvuru No: 10030409 1.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 1.3 Başvuru Saati: 14:00:00 1.4 Başvuru Yeri: 10030409		2. Başvuru Bilgileri 2.1 Başvuru No: 10030409 2.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 2.3 Başvuru Saati: 14:00:00 2.4 Başvuru Yeri: 10030409		3. Başvuru Bilgileri 3.1 Başvuru No: 10030409 3.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 3.3 Başvuru Saati: 14:00:00 3.4 Başvuru Yeri: 10030409		4. Başvuru Bilgileri 4.1 Başvuru No: 10030409 4.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 4.3 Başvuru Saati: 14:00:00 4.4 Başvuru Yeri: 10030409		5. Başvuru Bilgileri 5.1 Başvuru No: 10030409 5.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 5.3 Başvuru Saati: 14:00:00 5.4 Başvuru Yeri: 10030409		6. Başvuru Bilgileri 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409	
Yapı Başvuruları 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409		Yapı Müteahhidleri 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409		Şartlıye Şartları 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409							
Belge Gözetiminden Kimlere İlgili Özellikler 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409		Yapı ile İlgili Özellikler 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409									
Yapının Teknik Özellikleri 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409		Kullanım ile İlgili Özellikler 6.1 Başvuru No: 10030409 6.2 Başvuru Tarihi: 28 Mart 2017 6.3 Başvuru Saati: 14:00:00 6.4 Başvuru Yeri: 10030409									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Proje Adı: **Yeni Konaq**

2. Proje No: **123456**

3. Proje Sahibi: **Yeni Konaq İnşaat**

4. Proje Yeri: **Yeni Konaq**

5. Proje Alanı: **1000 m²**

6. Proje Durumu: **Yeni Konaq**

7. Proje Tutarı: **1000 m²**

8. Proje Tutarı: **1000 m²**

9. Proje Tutarı: **1000 m²**

10. Proje Tutarı: **1000 m²**

11. Proje Tutarı: **1000 m²**

12. Proje Tutarı: **1000 m²**

13. Proje Tutarı: **1000 m²**

14. Proje Tutarı: **1000 m²**

15. Proje Tutarı: **1000 m²**

16. Proje Tutarı: **1000 m²**

17. Proje Tutarı: **1000 m²**

18. Proje Tutarı: **1000 m²**

19. Proje Tutarı: **1000 m²**

20. Proje Tutarı: **1000 m²**

21. Proje Tutarı: **1000 m²**

22. Proje Tutarı: **1000 m²**

23. Proje Tutarı: **1000 m²**

24. Proje Tutarı: **1000 m²**

25. Proje Tutarı: **1000 m²**

26. Proje Tutarı: **1000 m²**

27. Proje Tutarı: **1000 m²**

28. Proje Tutarı: **1000 m²**

29. Proje Tutarı: **1000 m²**

30. Proje Tutarı: **1000 m²**

31. Proje Tutarı: **1000 m²**

32. Proje Tutarı: **1000 m²**

33. Proje Tutarı: **1000 m²**

34. Proje Tutarı: **1000 m²**

35. Proje Tutarı: **1000 m²**

36. Proje Tutarı: **1000 m²**

37. Proje Tutarı: **1000 m²**

38. Proje Tutarı: **1000 m²**

39. Proje Tutarı: **1000 m²**

40. Proje Tutarı: **1000 m²**

41. Proje Tutarı: **1000 m²**

42. Proje Tutarı: **1000 m²**

43. Proje Tutarı: **1000 m²**

44. Proje Tutarı: **1000 m²**

45. Proje Tutarı: **1000 m²**

46. Proje Tutarı: **1000 m²**

47. Proje Tutarı: **1000 m²**

48. Proje Tutarı: **1000 m²**

49. Proje Tutarı: **1000 m²**

50. Proje Tutarı: **1000 m²**

51. Proje Tutarı: **1000 m²**

52. Proje Tutarı: **1000 m²**

53. Proje Tutarı: **1000 m²**

54. Proje Tutarı: **1000 m²**

55. Proje Tutarı: **1000 m²**

56. Proje Tutarı: **1000 m²**

57. Proje Tutarı: **1000 m²**

58. Proje Tutarı: **1000 m²**

59. Proje Tutarı: **1000 m²**

60. Proje Tutarı: **1000 m²**

61. Proje Tutarı: **1000 m²**

62. Proje Tutarı: **1000 m²**

63. Proje Tutarı: **1000 m²**

64. Proje Tutarı: **1000 m²**

65. Proje Tutarı: **1000 m²**

66. Proje Tutarı: **1000 m²**

67. Proje Tutarı: **1000 m²**

68. Proje Tutarı: **1000 m²**

69. Proje Tutarı: **1000 m²**

70. Proje Tutarı: **1000 m²**

71. Proje Tutarı: **1000 m²**

72. Proje Tutarı: **1000 m²**

73. Proje Tutarı: **1000 m²**

74. Proje Tutarı: **1000 m²**

75. Proje Tutarı: **1000 m²**

76. Proje Tutarı: **1000 m²**

77. Proje Tutarı: **1000 m²**

78. Proje Tutarı: **1000 m²**

79. Proje Tutarı: **1000 m²**

80. Proje Tutarı: **1000 m²**

81. Proje Tutarı: **1000 m²**

82. Proje Tutarı: **1000 m²**

83. Proje Tutarı: **1000 m²**

84. Proje Tutarı: **1000 m²**

85. Proje Tutarı: **1000 m²**

86. Proje Tutarı: **1000 m²**

87. Proje Tutarı: **1000 m²**

88. Proje Tutarı: **1000 m²**

89. Proje Tutarı: **1000 m²**

90. Proje Tutarı: **1000 m²**

91. Proje Tutarı: **1000 m²**

92. Proje Tutarı: **1000 m²**

93. Proje Tutarı: **1000 m²**

94. Proje Tutarı: **1000 m²**

95. Proje Tutarı: **1000 m²**

96. Proje Tutarı: **1000 m²**

97. Proje Tutarı: **1000 m²**

98. Proje Tutarı: **1000 m²**

99. Proje Tutarı: **1000 m²**

100. Proje Tutarı: **1000 m²**

101. Proje Tutarı: **1000 m²**

102. Proje Tutarı: **1000 m²**

103. Proje Tutarı: **1000 m²**

104. Proje Tutarı: **1000 m²**

105. Proje Tutarı: **1000 m²**

106. Proje Tutarı: **1000 m²**

107. Proje Tutarı: **1000 m²**

108. Proje Tutarı: **1000 m²**

109. Proje Tutarı: **1000 m²**

110. Proje Tutarı: **1000 m²**

111. Proje Tutarı: **1000 m²**

112. Proje Tutarı: **1000 m²**

113. Proje Tutarı: **1000 m²**

114. Proje Tutarı: **1000 m²**

115. Proje Tutarı: **1000 m²**

116. Proje Tutarı: **1000 m²**

117. Proje Tutarı: **1000 m²**

118. Proje Tutarı: **1000 m²**

119. Proje Tutarı: **1000 m²**

120. Proje Tutarı: **1000 m²**

121. Proje Tutarı: **1000 m²**

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Başvuru alanı (il, ilçe)			2. Başvuru tarihi		3. Başvuru tarihi		4. Başvuru tarihi			
AKÇALAR BELEDİYESİ			31.03.2000		04/12		Kullanma İzni			
5. Başvuru alanı (ilçe, mahalle)										
Akçalar Sanayi Bölgesi										
6. Yıkılma		7. Yıkılma		8. Yıkılma		9. Yıkılma		10. Yıkılma		
221		8		13.10.1999		7778				
11. Yıkılma tarihi (il, ilçe)			12. Yıkılma tarihi (il, ilçe)			13. Yıkılma tarihi (il, ilçe)			14. Yıkılma tarihi (il, ilçe)	
Akçalar Tapu Sicil			13.10.1999			-			13.10.1999	
Mühürüğü			7152			09/16			-	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
15. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.										
16. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Geliğe										
17. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Akçalar Sanayi Bölgesi										
18. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Hacıbadem Cad. Doğancı Sk.										
No: 3/2										
19. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Dışkılar / TIRANPA										
20. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Fabrika Mühürüğü										
21. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
3683										
22. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
-										
23. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
1										
24. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
1										
25. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
1155										
26. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
39.062.000										
27. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
III										
28. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
A										
29. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
143.865.346.000										
30. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
9999										
31. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
74.820.000.000										
32. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
282.685.346.000										
33. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Balonarme - Prefabrik										
34. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Tuğla										
35. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
X										
36. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
Müşterilerden tamamlanmış verilmiştir.										
37. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
38. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
39. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
40. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
41. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
42. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
43. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
44. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
45. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
46. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
47. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
48. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
49. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
50. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
51. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
52. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
53. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
54. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
55. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
56. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
57. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
58. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
59. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
60. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
61. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
62. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
63. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
64. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
65. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
66. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
67. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
68. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
69. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
70. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
71. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
72. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
73. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
74. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
75. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
76. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
77. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
78. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
79. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
80. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
81. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
82. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
83. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
84. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
85. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
86. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
87. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
88. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
89. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
90. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
91. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
92. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
93. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
94. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
95. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
96. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
97. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
98. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
99. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										
100. Yıkılma tarihi (il, ilçe)										

YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Belgeli yapı adını (C/1, 1/2, 1/3)			2. Belgeli tarihi		3. Belgeli numarası		4. Belgeli veriliş tarihi			
AKŞALAR BELEDİYESİ			31.03.2000		04/11		Kullanma İzni			
5. Mülkiyet, mülkiyet, mülkiyet, mülkiyet										
6. Akşalar Sanayi Bölgesi										
7. Akşalar Sanayi Bölgesi			8. Akşalar Sanayi Bölgesi			9. Akşalar Sanayi Bölgesi			10. Akşalar Sanayi Bölgesi	
11. Akşalar Sanayi Bölgesi			12. Akşalar Sanayi Bölgesi			13. Akşalar Sanayi Bölgesi			14. Akşalar Sanayi Bölgesi	
15. Akşalar Sanayi Bölgesi			16. Akşalar Sanayi Bölgesi			17. Akşalar Sanayi Bölgesi			18. Akşalar Sanayi Bölgesi	
19. Akşalar Sanayi Bölgesi										
20. Akşalar Sanayi Bölgesi										
21. Akşalar Sanayi Bölgesi										
22. Akşalar Sanayi Bölgesi										
23. Akşalar Sanayi Bölgesi										
24. Akşalar Sanayi Bölgesi										
25. Akşalar Sanayi Bölgesi										
26. Akşalar Sanayi Bölgesi										
27. Akşalar Sanayi Bölgesi										
28. Akşalar Sanayi Bölgesi										
29. Akşalar Sanayi Bölgesi										
30. Akşalar Sanayi Bölgesi										
31. Akşalar Sanayi Bölgesi										
32. Akşalar Sanayi Bölgesi										
33. Akşalar Sanayi Bölgesi										
34. Akşalar Sanayi Bölgesi										
35. Akşalar Sanayi Bölgesi										
36. Akşalar Sanayi Bölgesi										
37. Akşalar Sanayi Bölgesi										
38. Akşalar Sanayi Bölgesi										
39. Akşalar Sanayi Bölgesi										
40. Akşalar Sanayi Bölgesi										
41. Akşalar Sanayi Bölgesi										
42. Akşalar Sanayi Bölgesi										
43. Akşalar Sanayi Bölgesi										
44. Akşalar Sanayi Bölgesi										
45. Akşalar Sanayi Bölgesi										
46. Akşalar Sanayi Bölgesi										
47. Akşalar Sanayi Bölgesi										
48. Akşalar Sanayi Bölgesi										
49. Akşalar Sanayi Bölgesi										
50. Akşalar Sanayi Bölgesi										
51. Akşalar Sanayi Bölgesi										
52. Akşalar Sanayi Bölgesi										
53. Akşalar Sanayi Bölgesi										
54. Akşalar Sanayi Bölgesi										
55. Akşalar Sanayi Bölgesi										
56. Akşalar Sanayi Bölgesi										
57. Akşalar Sanayi Bölgesi										
58. Akşalar Sanayi Bölgesi										
59. Akşalar Sanayi Bölgesi										
60. Akşalar Sanayi Bölgesi										
61. Akşalar Sanayi Bölgesi										
62. Akşalar Sanayi Bölgesi										
63. Akşalar Sanayi Bölgesi										
64. Akşalar Sanayi Bölgesi										
65. Akşalar Sanayi Bölgesi										
66. Akşalar Sanayi Bölgesi										
67. Akşalar Sanayi Bölgesi										
68. Akşalar Sanayi Bölgesi										
69. Akşalar Sanayi Bölgesi										
70. Akşalar Sanayi Bölgesi										
71. Akşalar Sanayi Bölgesi										
72. Akşalar Sanayi Bölgesi										
73. Akşalar Sanayi Bölgesi										
74. Akşalar Sanayi Bölgesi										
75. Akşalar Sanayi Bölgesi										
76. Akşalar Sanayi Bölgesi										
77. Akşalar Sanayi Bölgesi										
78. Akşalar Sanayi Bölgesi										
79. Akşalar Sanayi Bölgesi										
80. Akşalar Sanayi Bölgesi										
81. Akşalar Sanayi Bölgesi										
82. Akşalar Sanayi Bölgesi										
83. Akşalar Sanayi Bölgesi										
84. Akşalar Sanayi Bölgesi										
85. Akşalar Sanayi Bölgesi										
86. Akşalar Sanayi Bölgesi										
87. Akşalar Sanayi Bölgesi										
88. Akşalar Sanayi Bölgesi										
89. Akşalar Sanayi Bölgesi										
90. Akşalar Sanayi Bölgesi										
91. Akşalar Sanayi Bölgesi										
92. Akşalar Sanayi Bölgesi										
93. Akşalar Sanayi Bölgesi										
94. Akşalar Sanayi Bölgesi										
95. Akşalar Sanayi Bölgesi										
96. Akşalar Sanayi Bölgesi										
97. Akşalar Sanayi Bölgesi										
98. Akşalar Sanayi Bölgesi										
99. Akşalar Sanayi Bölgesi										
100. Akşalar Sanayi Bölgesi										



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru yapan kurumun adı (kurum)				2. Başvuru tarihi		3. Başvuru numarası		4. Başvuru tarihi (Tarih)	
AKGALAR BELEDİYESİ				31.03.2000		04/09		Kullanma Tarih	
5. Başvuru adresi (kurumun adresi)				6. Başvuru adresi (kurumun adresi)					
Akşar Sanayi Bölgesi				Akşar Sanayi Bölgesi					
7. Alan no		8. Alan no		9. Alan durumu tarihi		10. Alan durumu tarihi			
221		8		22.10.1998		22.10.1998/61067			
11. Alan türü (Alan türü)		12. Alan türü (Alan türü)		13. Alan türü (Alan türü)		14. Alan türü (Alan türü)		15. Alan türü (Alan türü)	
Nispetiye Tesis Alanı		19.10.1998		22.10.1998		08/02		-	
YAPI SAHİBİNDEN				YAPI MÜTEAHHİDİNDEN					
16. Alan sahibi (Alan sahibi)				17. Alan sahibi (Alan sahibi)		18. Alan sahibi (Alan sahibi)		19. Alan sahibi (Alan sahibi)	
Korunmuş Otomatik Sistem T.C. A.Ş.				Korunmuş Otomatik Sistem T.C. A.Ş.		Korunmuş Otomatik Sistem T.C. A.Ş.		Korunmuş Otomatik Sistem T.C. A.Ş.	
20. Alan sahibi (Alan sahibi)				21. Alan sahibi (Alan sahibi)		22. Alan sahibi (Alan sahibi)		23. Alan sahibi (Alan sahibi)	
Gökçen				Gökçen		Gökçen		Gökçen	
24. Alan sahibi (Alan sahibi)				25. Alan sahibi (Alan sahibi)		26. Alan sahibi (Alan sahibi)		27. Alan sahibi (Alan sahibi)	
Akşar Sanayi Bölgesi				Akşar Sanayi Bölgesi		Akşar Sanayi Bölgesi		Akşar Sanayi Bölgesi	
28. Alan sahibi (Alan sahibi)				29. Alan sahibi (Alan sahibi)		30. Alan sahibi (Alan sahibi)		31. Alan sahibi (Alan sahibi)	
BURSA				BURSA		BURSA		BURSA	
32. Alan sahibi (Alan sahibi)				33. Alan sahibi (Alan sahibi)		34. Alan sahibi (Alan sahibi)		35. Alan sahibi (Alan sahibi)	
D BLOK				D BLOK		D BLOK		D BLOK	
36. Alan sahibi (Alan sahibi)				37. Alan sahibi (Alan sahibi)		38. Alan sahibi (Alan sahibi)		39. Alan sahibi (Alan sahibi)	
1				1		1		1	
36. Alan sahibi (Alan sahibi)				37. Alan sahibi (Alan sahibi)		38. Alan sahibi (Alan sahibi)		39. Alan sahibi (Alan sahibi)	
3/00				3/00		3/00		3/00	
40. Alan sahibi (Alan sahibi)				41. Alan sahibi (Alan sahibi)		42. Alan sahibi (Alan sahibi)		43. Alan sahibi (Alan sahibi)	
13.10				13.10		13.10		13.10	
22.572.102				22.572.102		22.572.102		22.572.102	
44. Alan sahibi (Alan sahibi)				45. Alan sahibi (Alan sahibi)		46. Alan sahibi (Alan sahibi)		47. Alan sahibi (Alan sahibi)	
81.236.560.800				81.236.560.800		81.236.560.800		81.236.560.800	
48. Alan sahibi (Alan sahibi)				49. Alan sahibi (Alan sahibi)		50. Alan sahibi (Alan sahibi)		51. Alan sahibi (Alan sahibi)	
Yazı İşletme				Yazı İşletme		Yazı İşletme		Yazı İşletme	
52. Alan sahibi (Alan sahibi)				53. Alan sahibi (Alan sahibi)		54. Alan sahibi (Alan sahibi)		55. Alan sahibi (Alan sahibi)	
Tuzla				Tuzla		Tuzla		Tuzla	
46. Yapı kullanma izin belgesi verilmesi ile ilgili açıklama									
D BLOK KİV VERİLMİŞTİR.									
47. Alan sahibi (Alan sahibi)									
48. Alan sahibi (Alan sahibi)									
49. Alan sahibi (Alan sahibi)									
50. Alan sahibi (Alan sahibi)									
51. Alan sahibi (Alan sahibi)									
52. Alan sahibi (Alan sahibi)									
53. Alan sahibi (Alan sahibi)									
54. Alan sahibi (Alan sahibi)									
55. Alan sahibi (Alan sahibi)									
56. Alan sahibi (Alan sahibi)									
57. Alan sahibi (Alan sahibi)									
58. Alan sahibi (Alan sahibi)									
59. Alan sahibi (Alan sahibi)									
60. Alan sahibi (Alan sahibi)									
61. Alan sahibi (Alan sahibi)									
62. Alan sahibi (Alan sahibi)									
63. Alan sahibi (Alan sahibi)									
64. Alan sahibi (Alan sahibi)									
65. Alan sahibi (Alan sahibi)									
66. Alan sahibi (Alan sahibi)									
67. Alan sahibi (Alan sahibi)									
68. Alan sahibi (Alan sahibi)									
69. Alan sahibi (Alan sahibi)									
70. Alan sahibi (Alan sahibi)									
71. Alan sahibi (Alan sahibi)									
72. Alan sahibi (Alan sahibi)									
73. Alan sahibi (Alan sahibi)									
74. Alan sahibi (Alan sahibi)									
75. Alan sahibi (Alan sahibi)									
76. Alan sahibi (Alan sahibi)									
77. Alan sahibi (Alan sahibi)									
78. Alan sahibi (Alan sahibi)									
79. Alan sahibi (Alan sahibi)									
80. Alan sahibi (Alan sahibi)									
81. Alan sahibi (Alan sahibi)									
82. Alan sahibi (Alan sahibi)									
83. Alan sahibi (Alan sahibi)									
84. Alan sahibi (Alan sahibi)									
85. Alan sahibi (Alan sahibi)									
86. Alan sahibi (Alan sahibi)									
87. Alan sahibi (Alan sahibi)									
88. Alan sahibi (Alan sahibi)									
89. Alan sahibi (Alan sahibi)									
90. Alan sahibi (Alan sahibi)									
91. Alan sahibi (Alan sahibi)									
92. Alan sahibi (Alan sahibi)									
93. Alan sahibi (Alan sahibi)									
94. Alan sahibi (Alan sahibi)									
95. Alan sahibi (Alan sahibi)									
96. Alan sahibi (Alan sahibi)									
97. Alan sahibi (Alan sahibi)									
98. Alan sahibi (Alan sahibi)									
99. Alan sahibi (Alan sahibi)									
100. Alan sahibi (Alan sahibi)									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli yapıya ait olan Emlak Vergisi			2. Belgeli tarihi		3. Belgeli tarihi		4. Belgeli tarihi				
AKGALAR BELEDİYESİ			01.06.1999		04/08		Kullanma izni				
5. Yapının adı/numarası, blok no											
Aptalları mevki											
6. Blok no			7. Blok no			8. Blok no			9. Blok no		
221			8			2210.1998			61067		
10. Yapının adı/numarası			11. Yapının adı/numarası			12. Yapının adı/numarası			13. Yapının adı/numarası		
Atılma Tarihi			12.10.1998			Kaleli			22.10.1998		
14. Yapının adı/numarası			15. Yapının adı/numarası			16. Yapının adı/numarası			17. Yapının adı/numarası		
7152			08/02								
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
18. Adı soyadı, unvanı					19. Adı soyadı, unvanı						
Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.					Kar. İnş. Tarih. San. ve Tic. A.Ş.						
20. Adres					21. Adres						
Gekirge					Uşaklar						
22. Adres					23. Adres						
Organize San. Böl.					Hacıbaki Cad. Doğancı Sok.						
Mavi Cad. No. 13 BURSA					No: 3/2 YAKAR / İSTANBUL						
24. Yapının teknik özellikleri		25. Yıkım tarihi		26. Yıkım tarihi		27. Yıkım tarihi		28. Yıkım tarihi			
Yapının teknik özellikleri		Yıkım tarihi		Yıkım tarihi		Yıkım tarihi		Yıkım tarihi			
FABRİKA A BLOK		1		12.150		1		260			
B BLOK		1		12.150		1		260			
C BLOK		1		13500		1		260			
Toplam		3		37.800		72.529.128		III A			
29. Yapının teknik özellikleri					30. Yapının teknik özellikleri						
853.491.038.400					553.125.000.000						
31. Yapının teknik özellikleri					32. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
33. Yapının teknik özellikleri					34. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
35. Yapının teknik özellikleri					36. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
37. Yapının teknik özellikleri					38. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
39. Yapının teknik özellikleri					40. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
41. Yapının teknik özellikleri					42. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
43. Yapının teknik özellikleri					44. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
45. Yapının teknik özellikleri					46. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
47. Yapının teknik özellikleri					48. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
49. Yapının teknik özellikleri					50. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
51. Yapının teknik özellikleri					52. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
53. Yapının teknik özellikleri					54. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
55. Yapının teknik özellikleri					56. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
57. Yapının teknik özellikleri					58. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
59. Yapının teknik özellikleri					60. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
61. Yapının teknik özellikleri					62. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
63. Yapının teknik özellikleri					64. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
65. Yapının teknik özellikleri					66. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
67. Yapının teknik özellikleri					68. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
69. Yapının teknik özellikleri					70. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
71. Yapının teknik özellikleri					72. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
73. Yapının teknik özellikleri					74. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
75. Yapının teknik özellikleri					76. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
77. Yapının teknik özellikleri					78. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
79. Yapının teknik özellikleri					80. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
81. Yapının teknik özellikleri					82. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
83. Yapının teknik özellikleri					84. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
85. Yapının teknik özellikleri					86. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
87. Yapının teknik özellikleri					88. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
89. Yapının teknik özellikleri					90. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
91. Yapının teknik özellikleri					92. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
93. Yapının teknik özellikleri					94. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
95. Yapının teknik özellikleri					96. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
97. Yapının teknik özellikleri					98. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						
99. Yapının teknik özellikleri					100. Yapının teknik özellikleri						
Yarı Pnöfabrik					Tuz/19						

6-) Yapı Kayıt belgesi



CSB 160347026461

**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	:	İLBURSA, İlçe: NİLÜFER, Mahalle: HASANAĞA OSB, Caddesi: Gökak: HOSAB SANAYİ CADDESİ, Dış Kapı No: 53, Ada: 111, Parsel: 1
Arsa Alanı	:	159902,25 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	2201,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	4

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

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



6-) Orman Kira Sözleşmesi



TAAHHÜT SENEDİ
(Örnek -)

İzin Hakkı Sahibi	: Karsan Otomotiv Sat. ve Tic. A.Ş.
Konusu	: Fabrika, otopisti ve yeşil alan için izin verilmesi
İli-İlçesi-Köyü	: Bursa-Niğde-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.

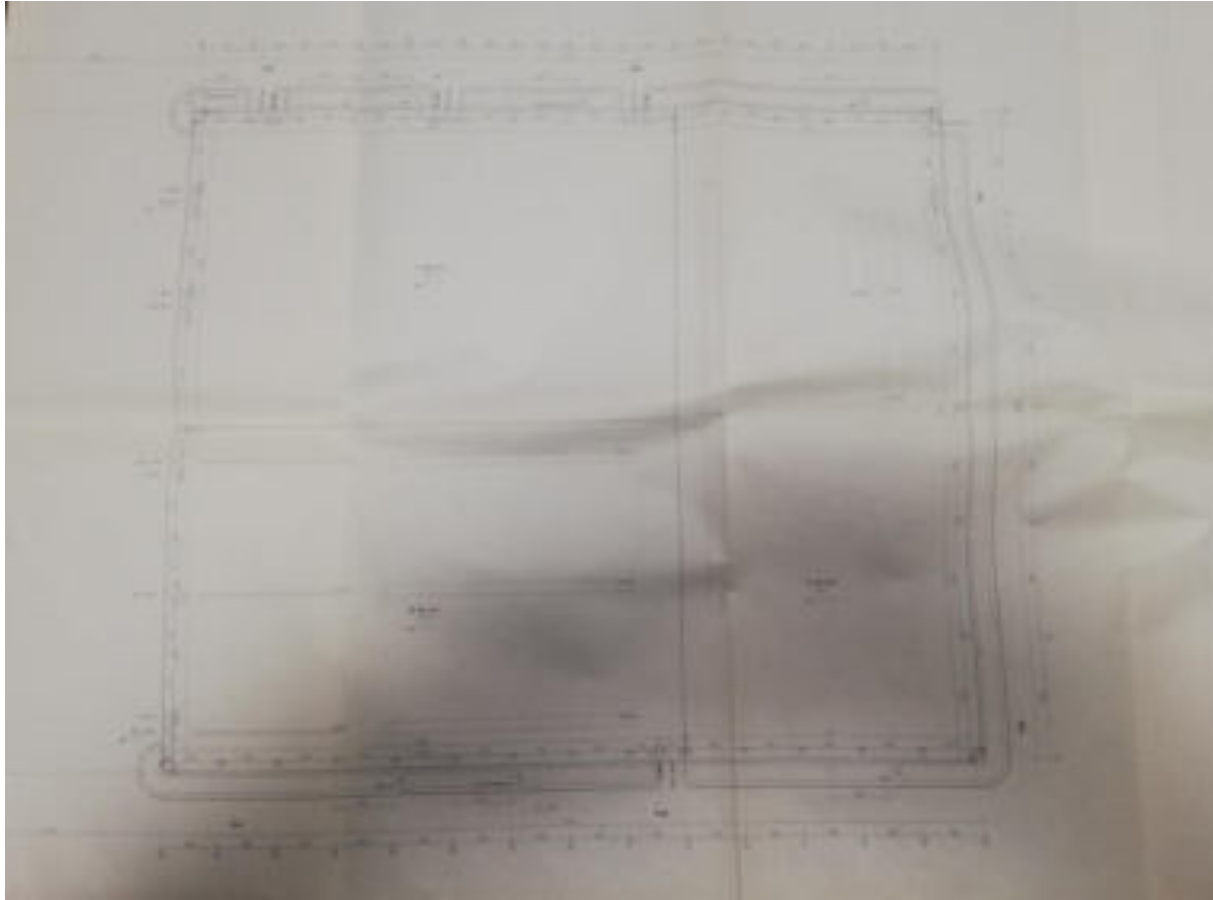
6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevkii ve hudutları gösterilen devlet ormanında toplam alanı (18.829,03) m² saha üzerinde hak lehtarına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtarını devlet ormanından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

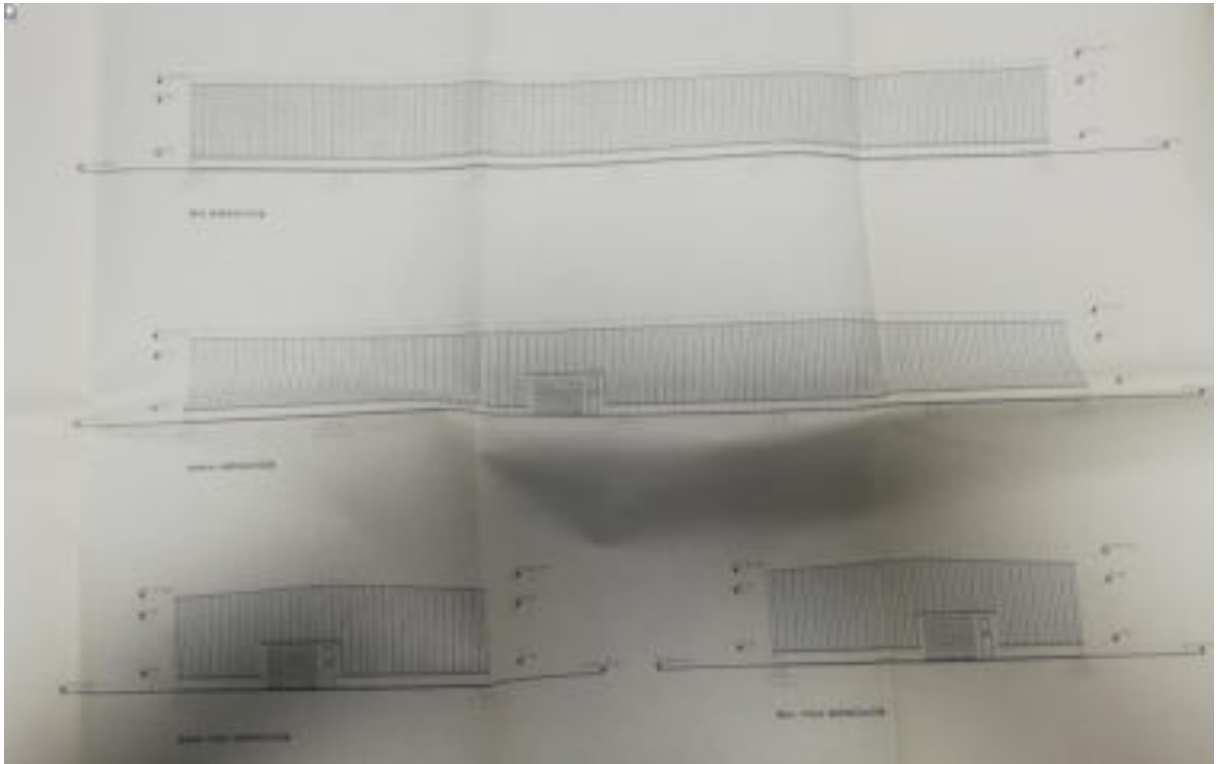
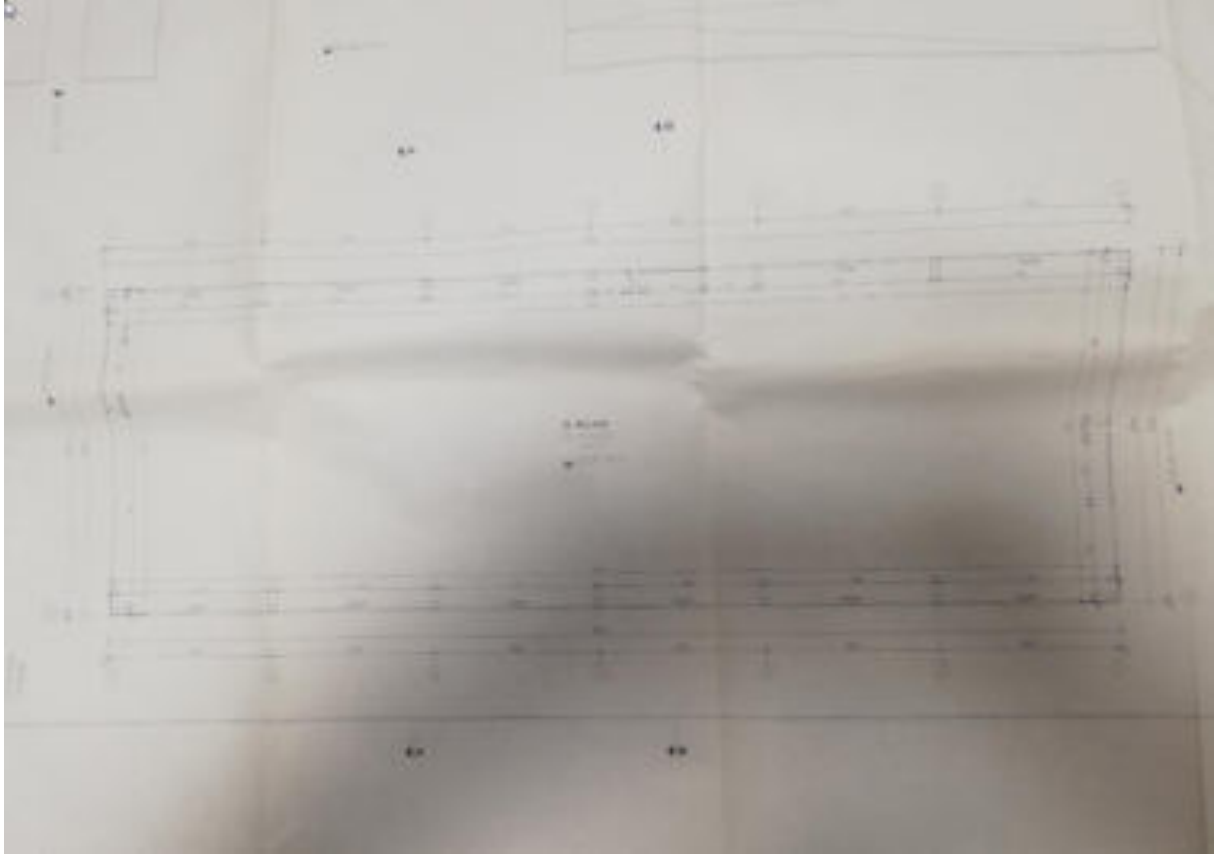
1- Hak lehtarını, izin sahasında orman idaresi dosyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilatı, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden izin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılabilmek 6831 sayılı Orman Kanununa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

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

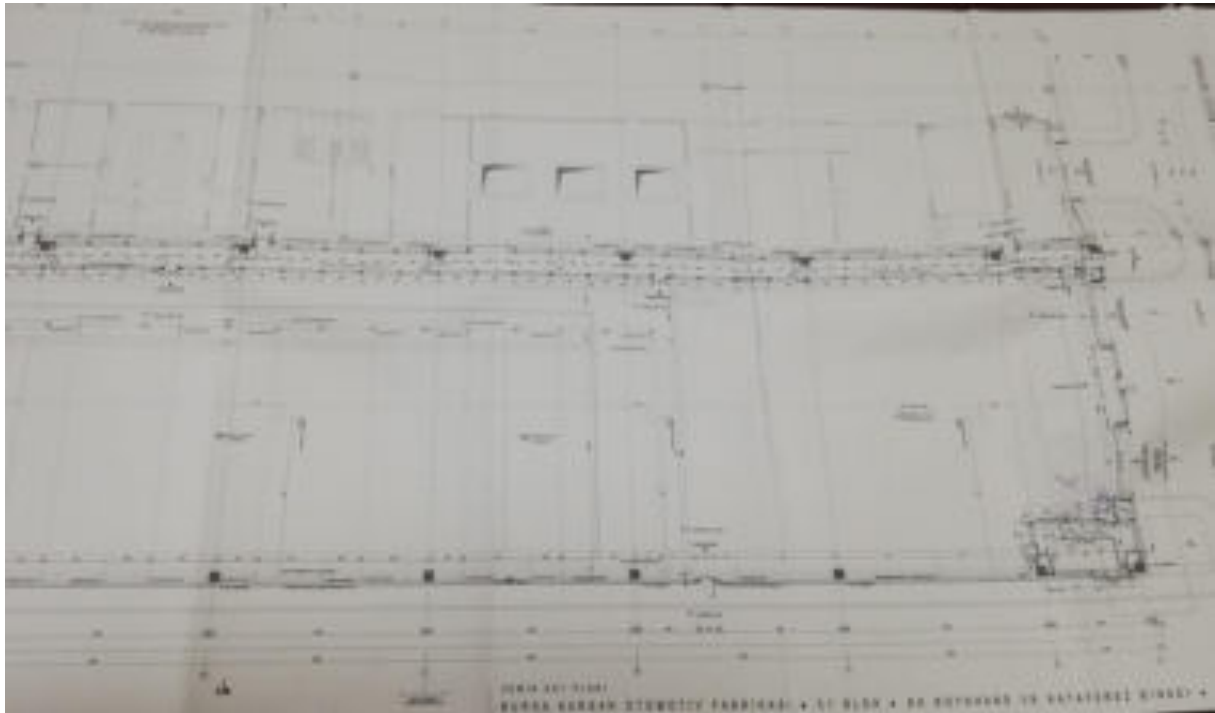
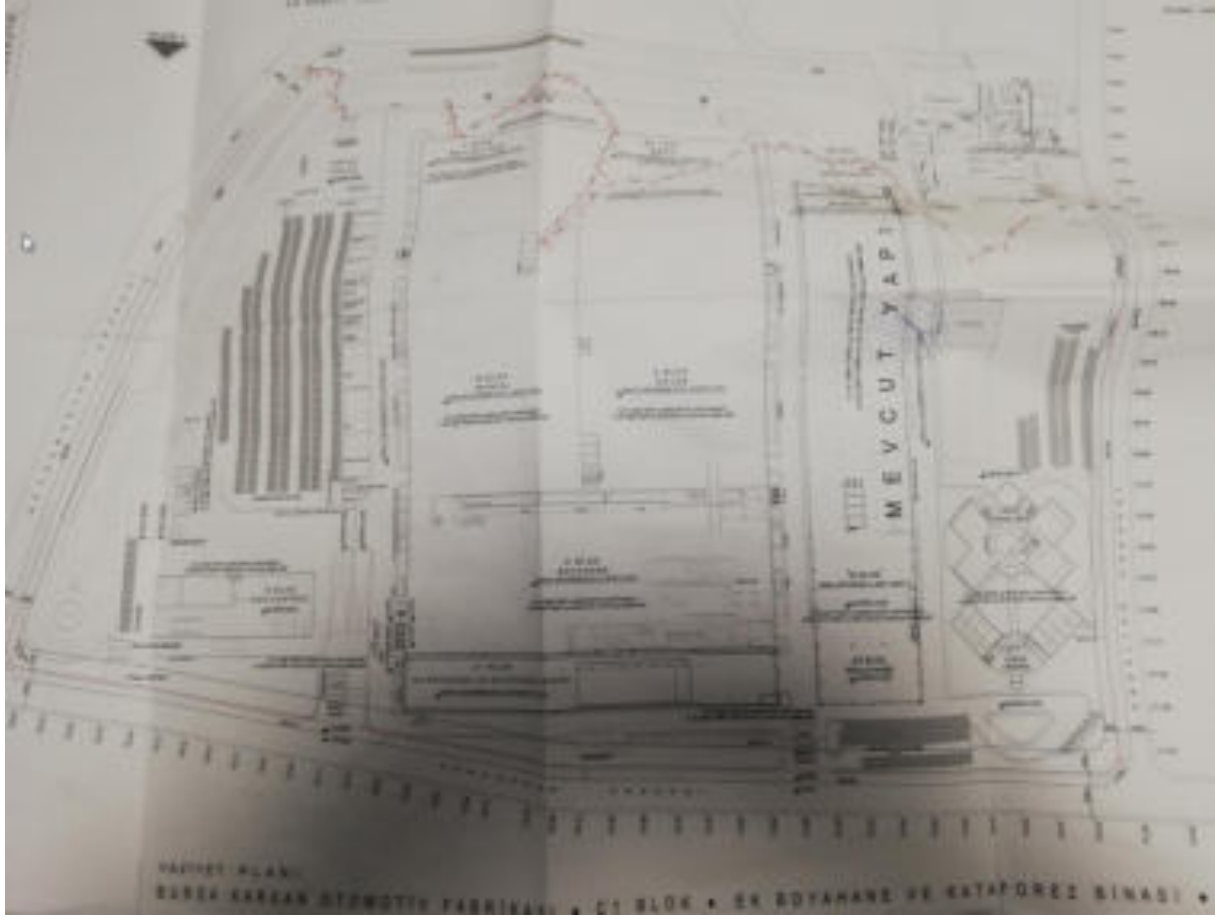


7-) Mimari Projeler (A,B,C,D BLOKLAR)





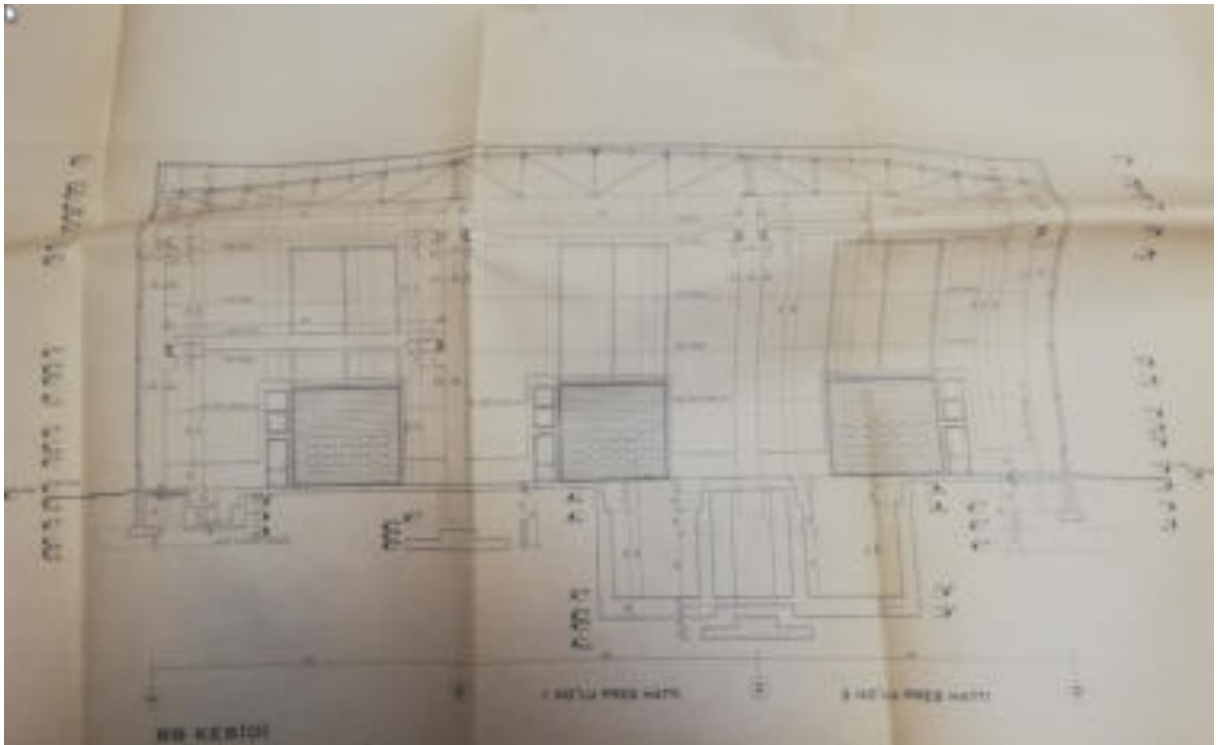
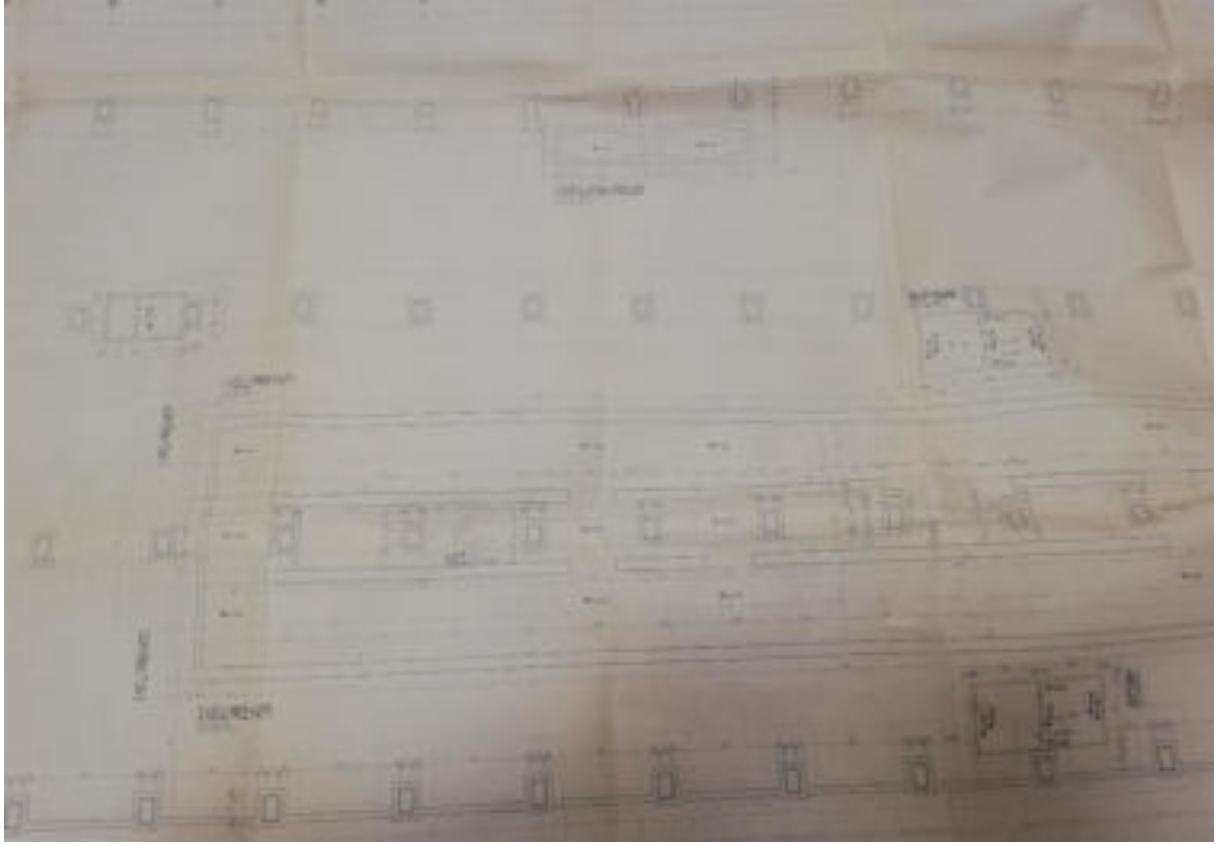
Mimari Projeler (C1 BLOK)

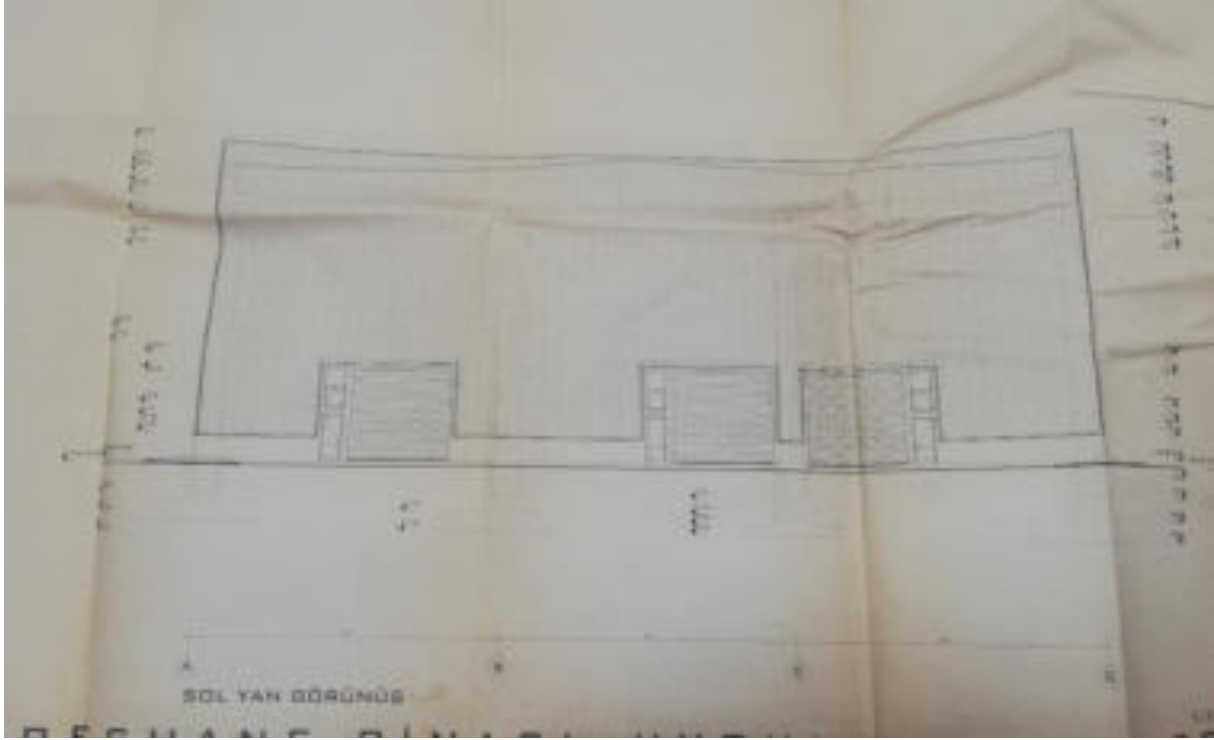




Mimari Projeler (E BLOK)

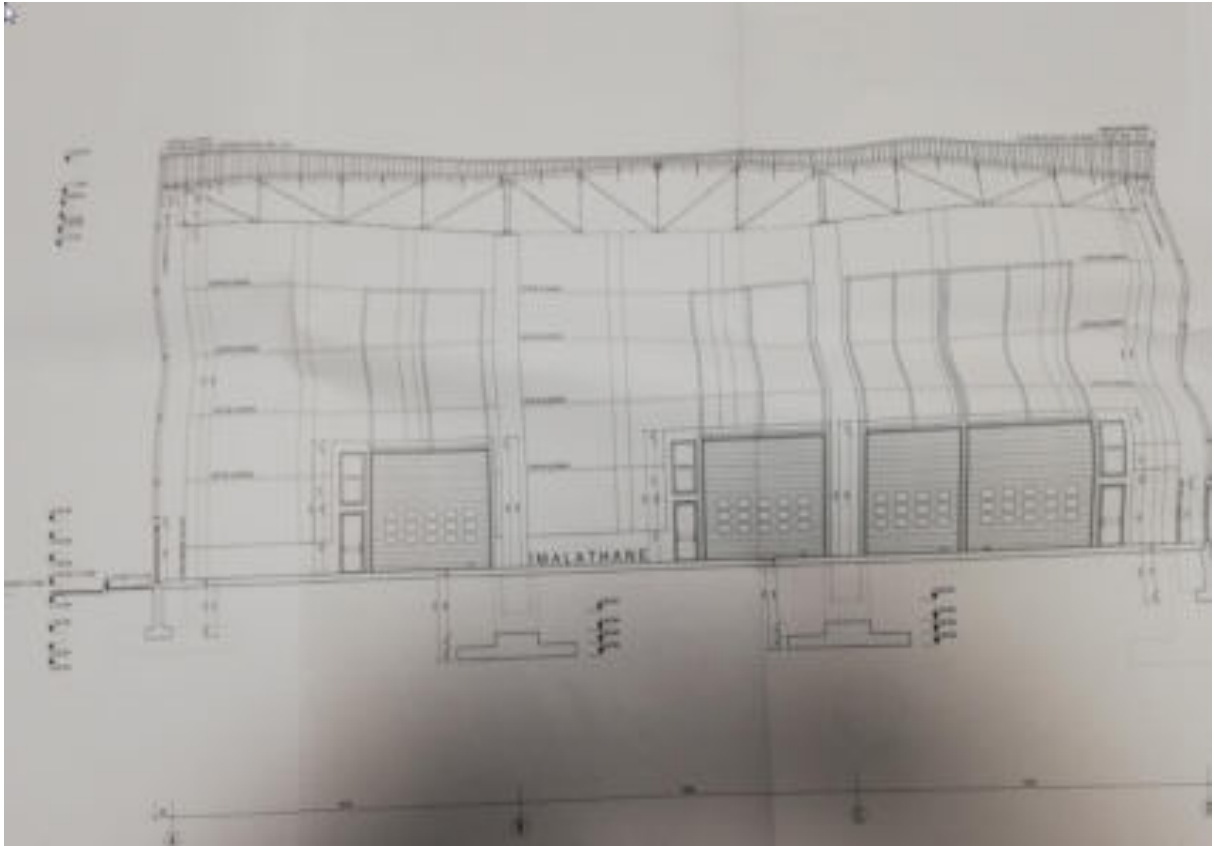
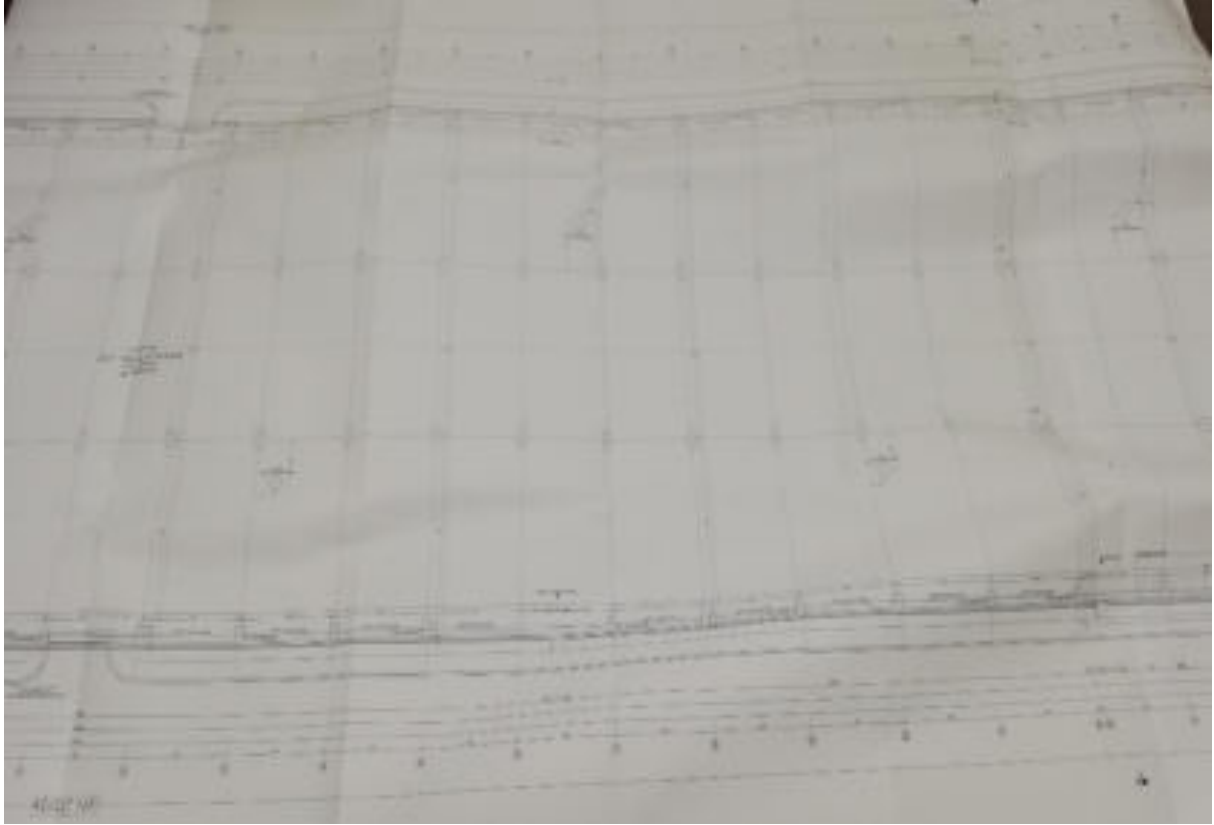




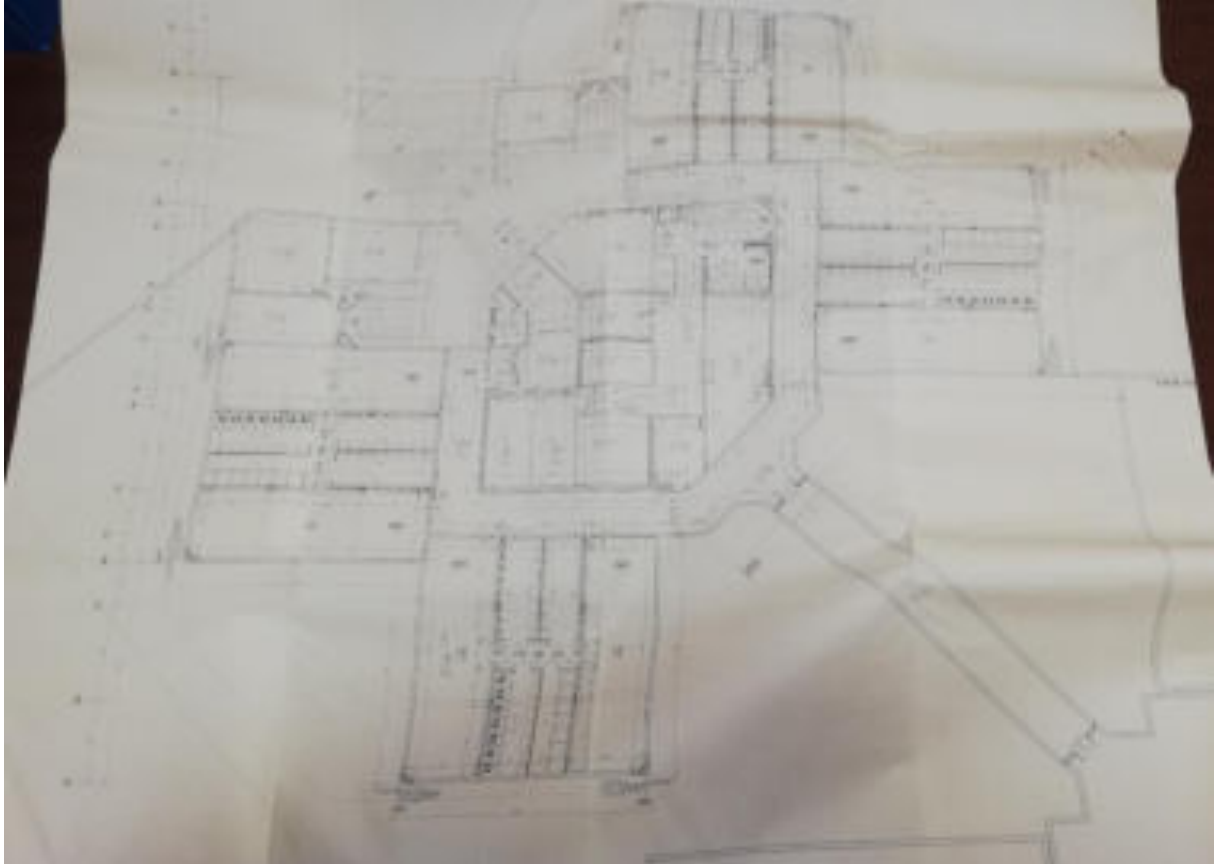


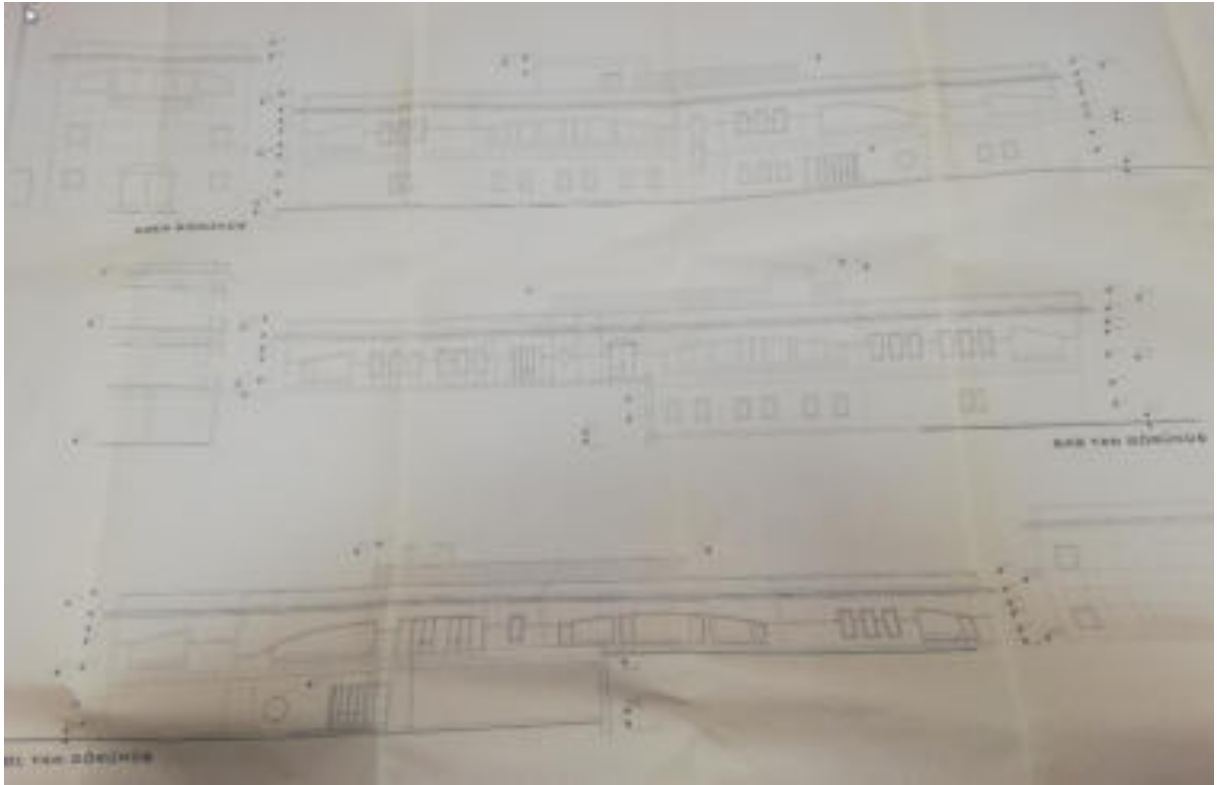
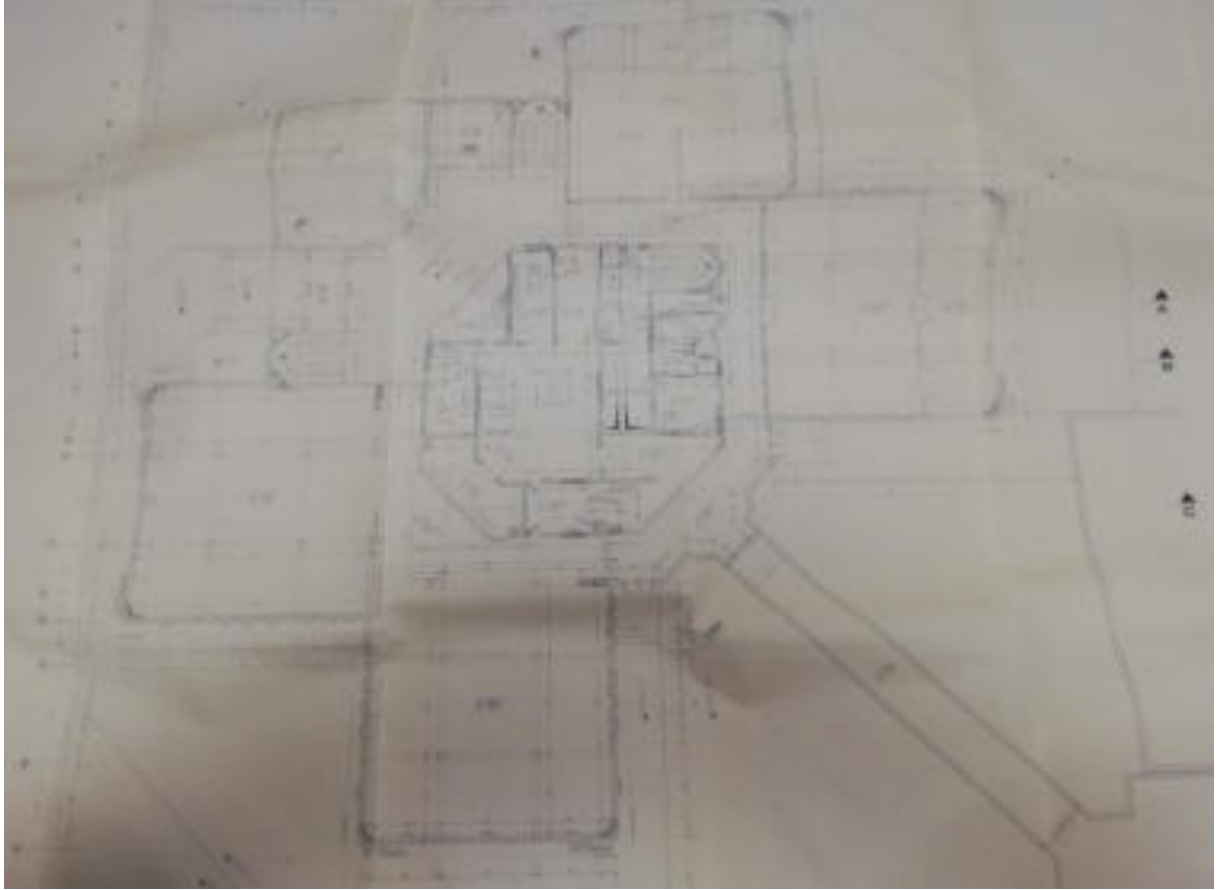
Mimari Projeler (E1-E2 BLOKLAR)

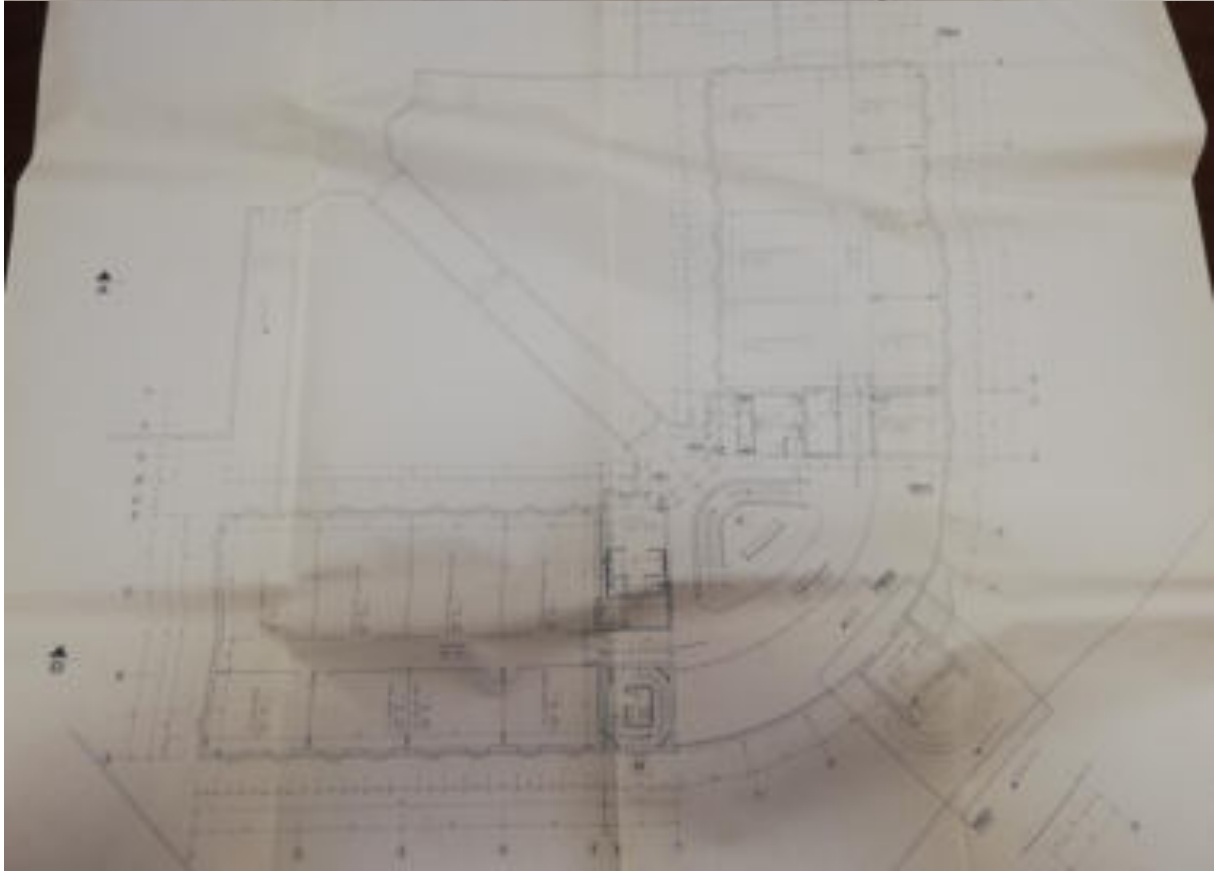
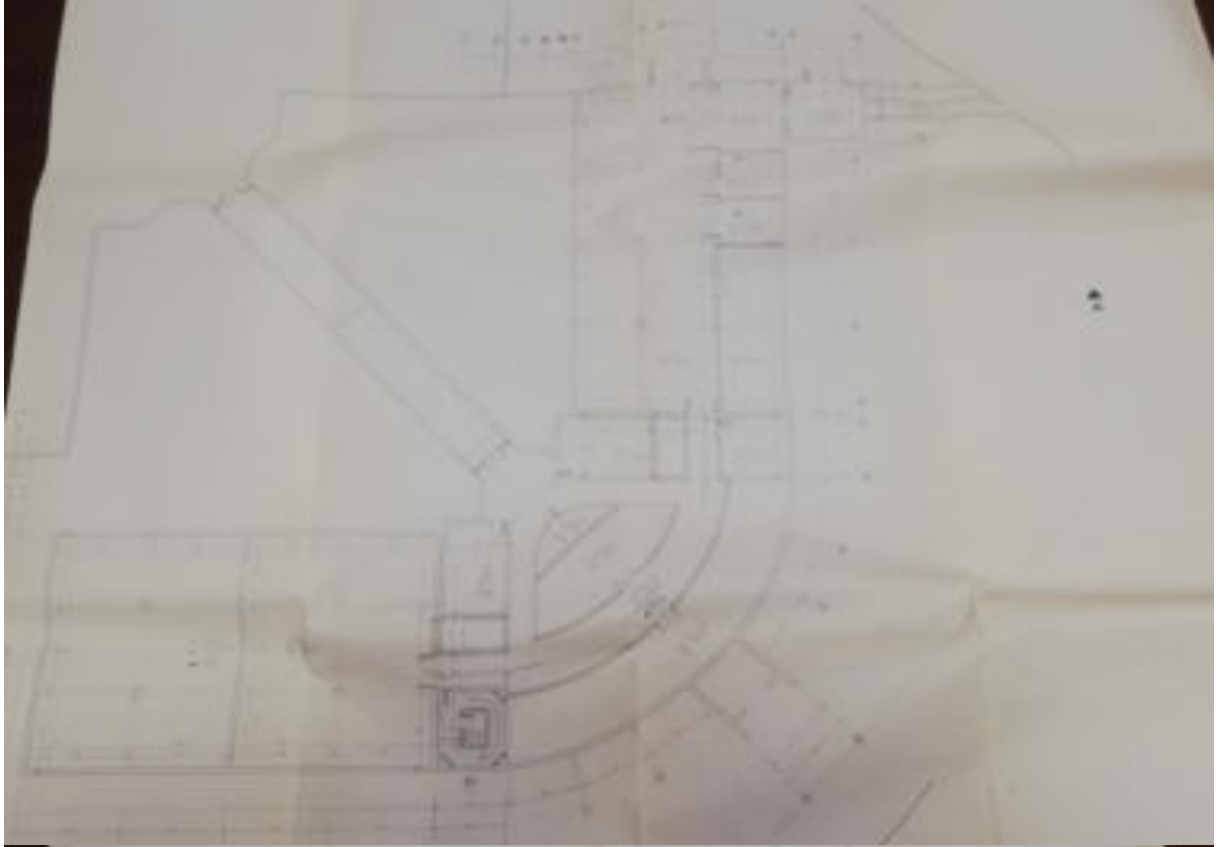


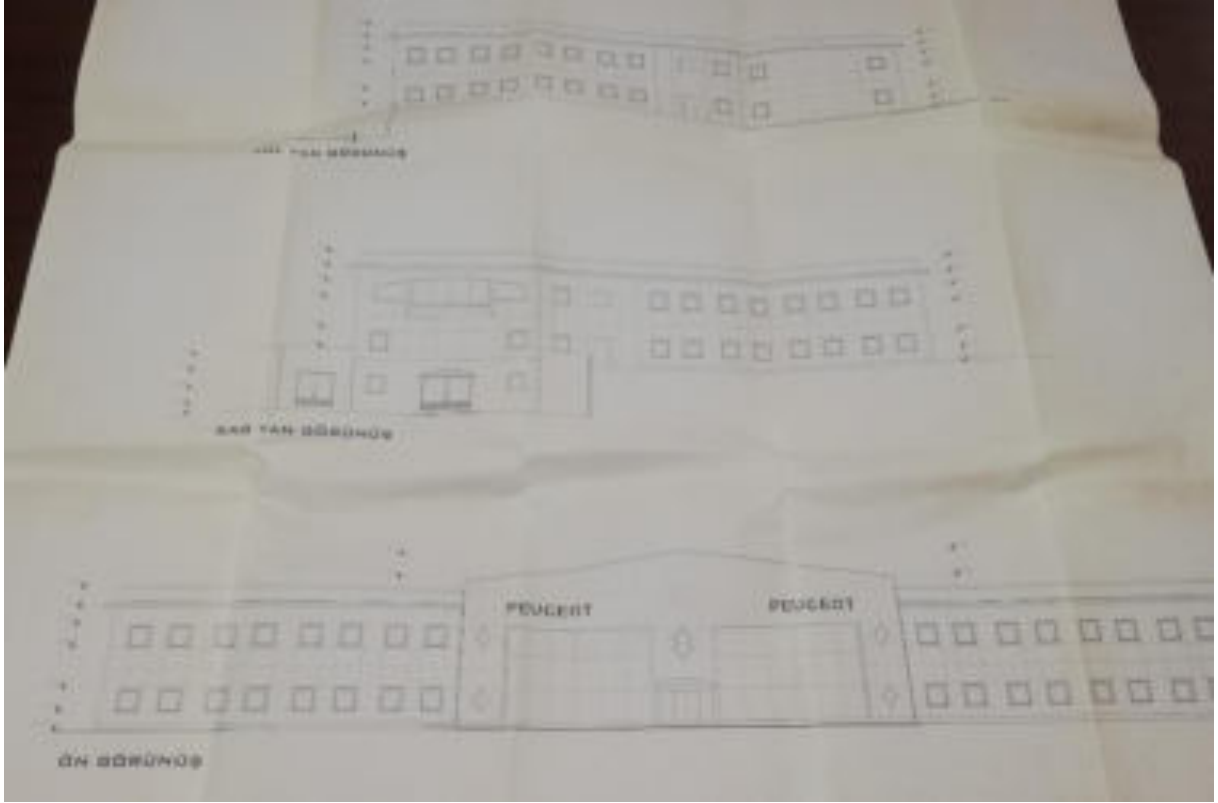


Mimari Projeler (G - H BLOKLAR)

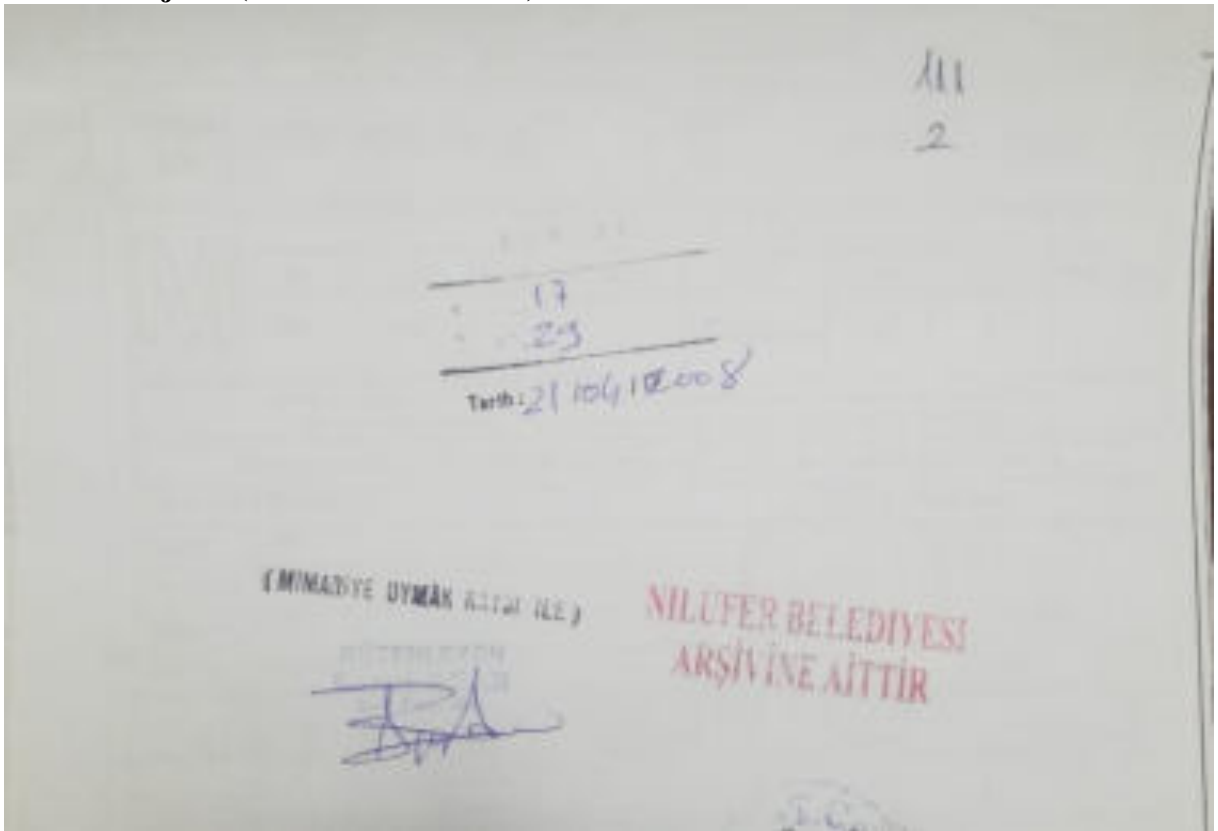


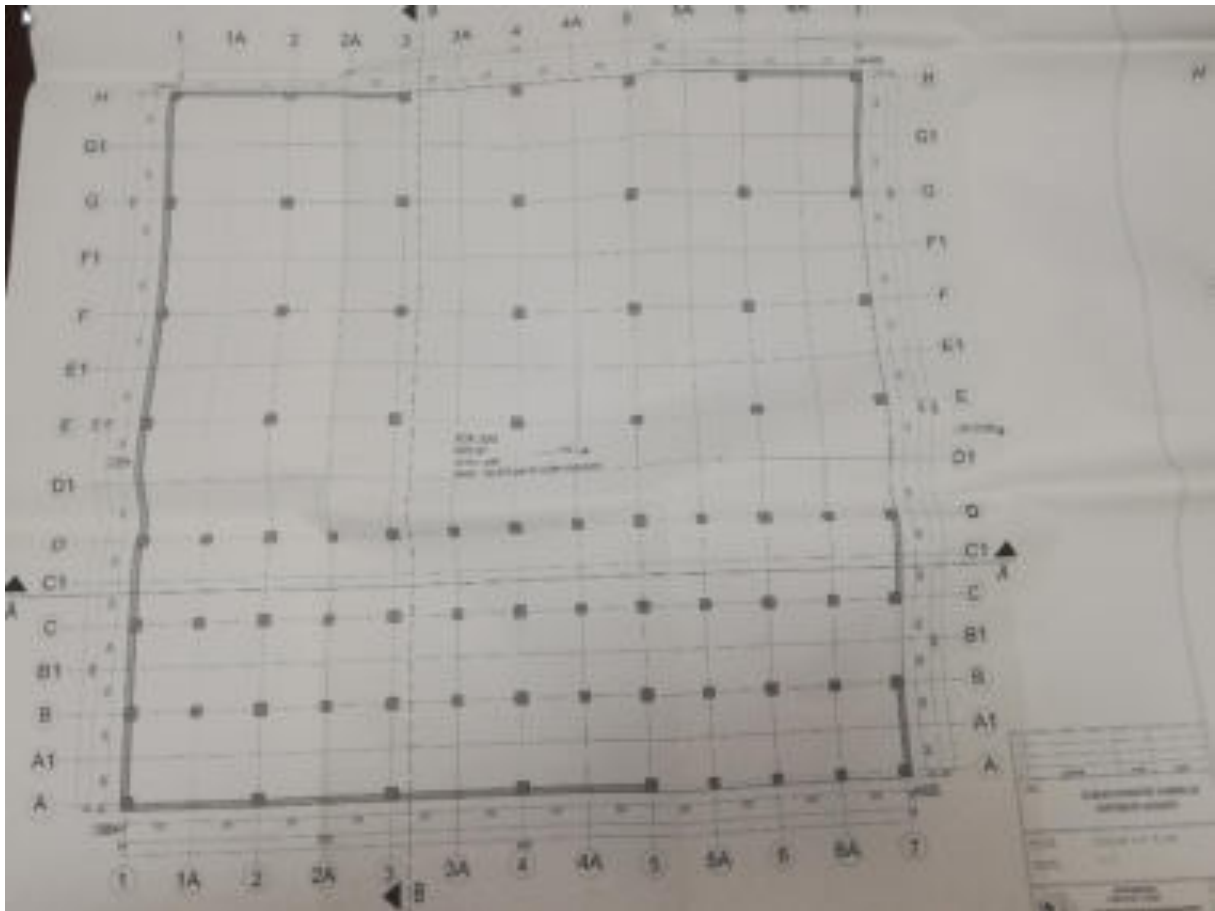
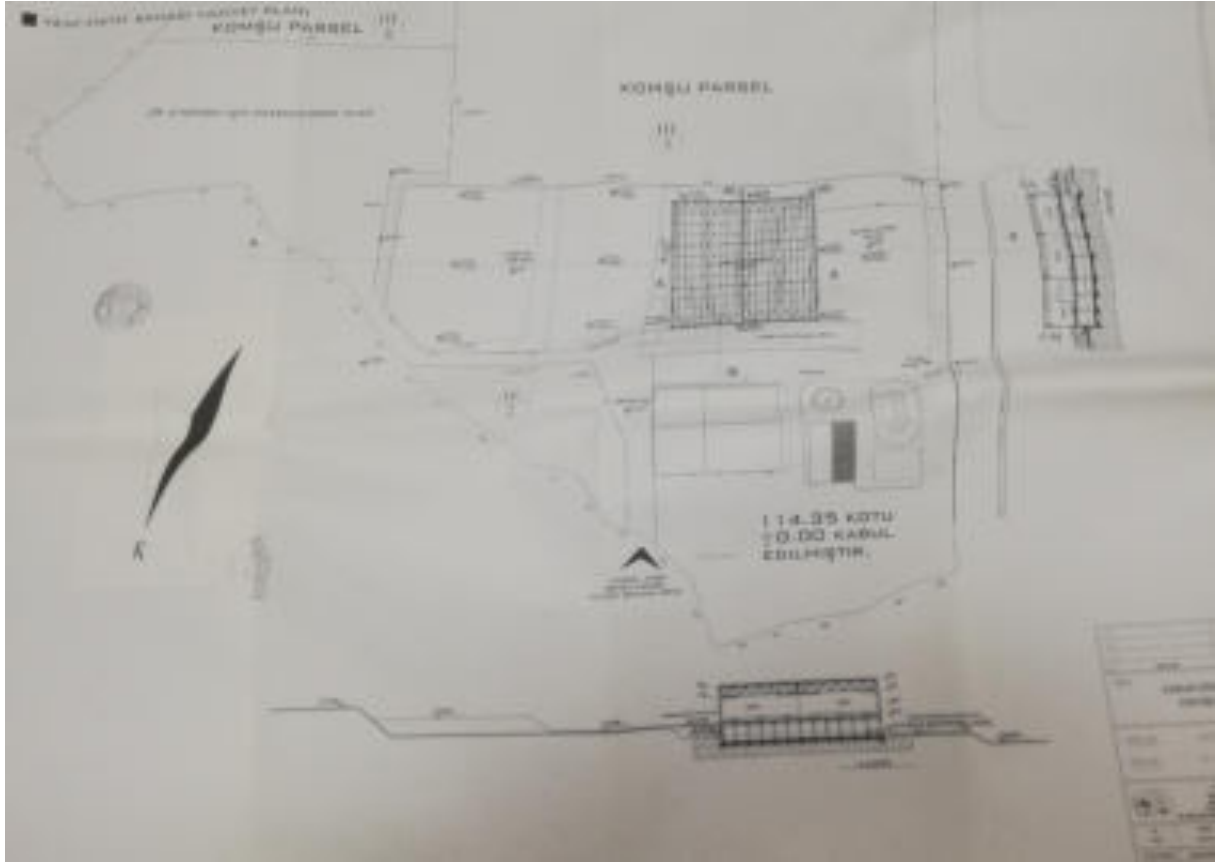


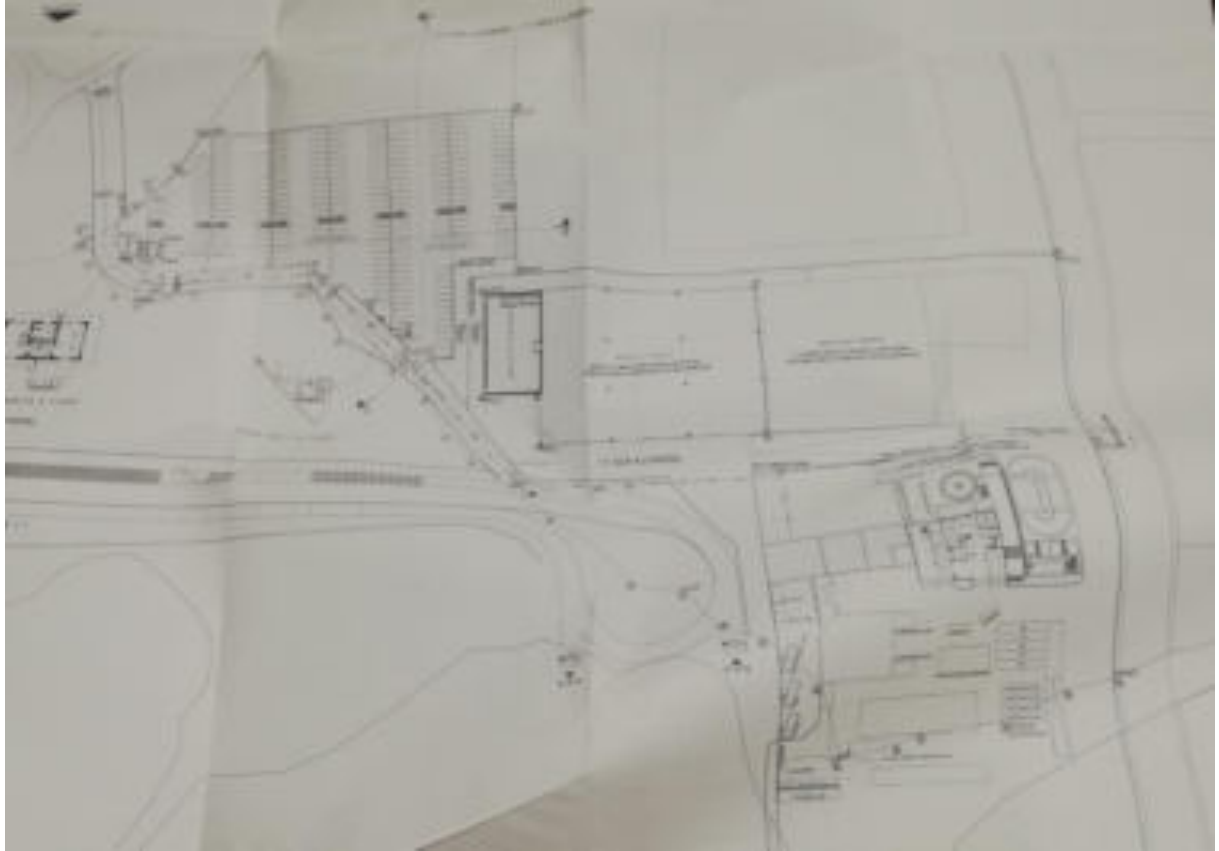
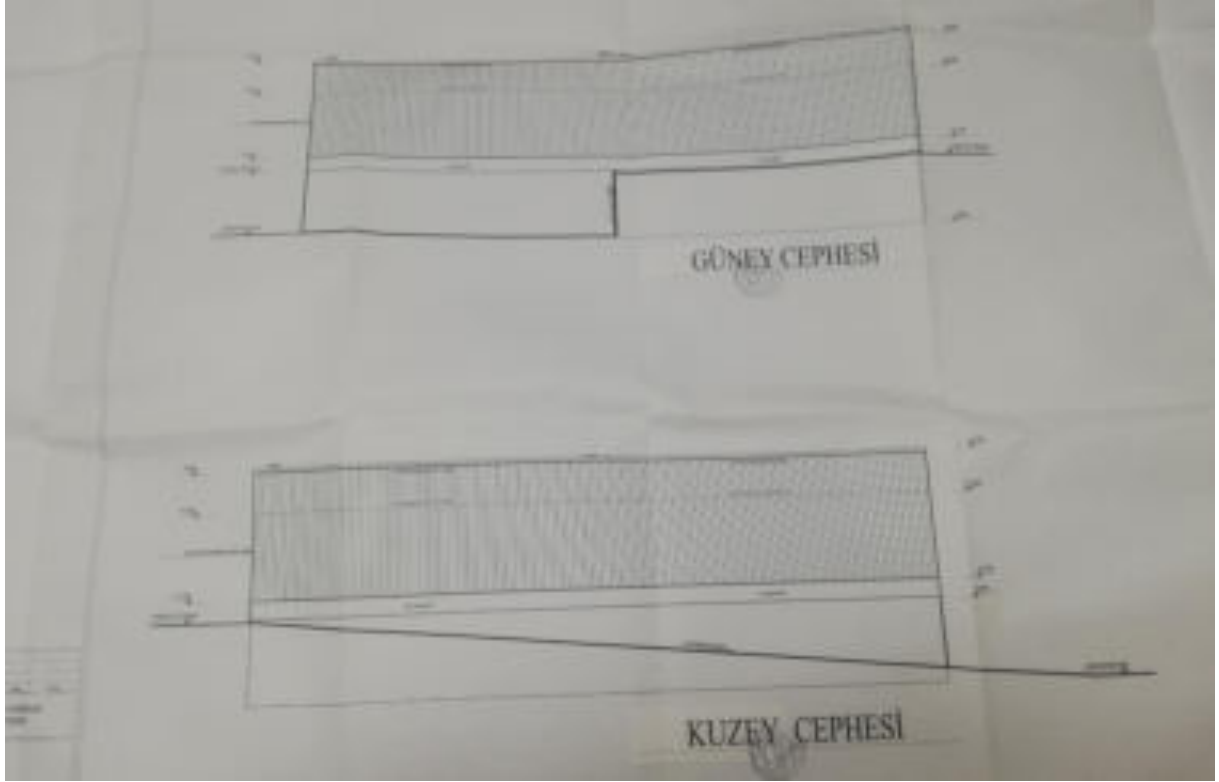


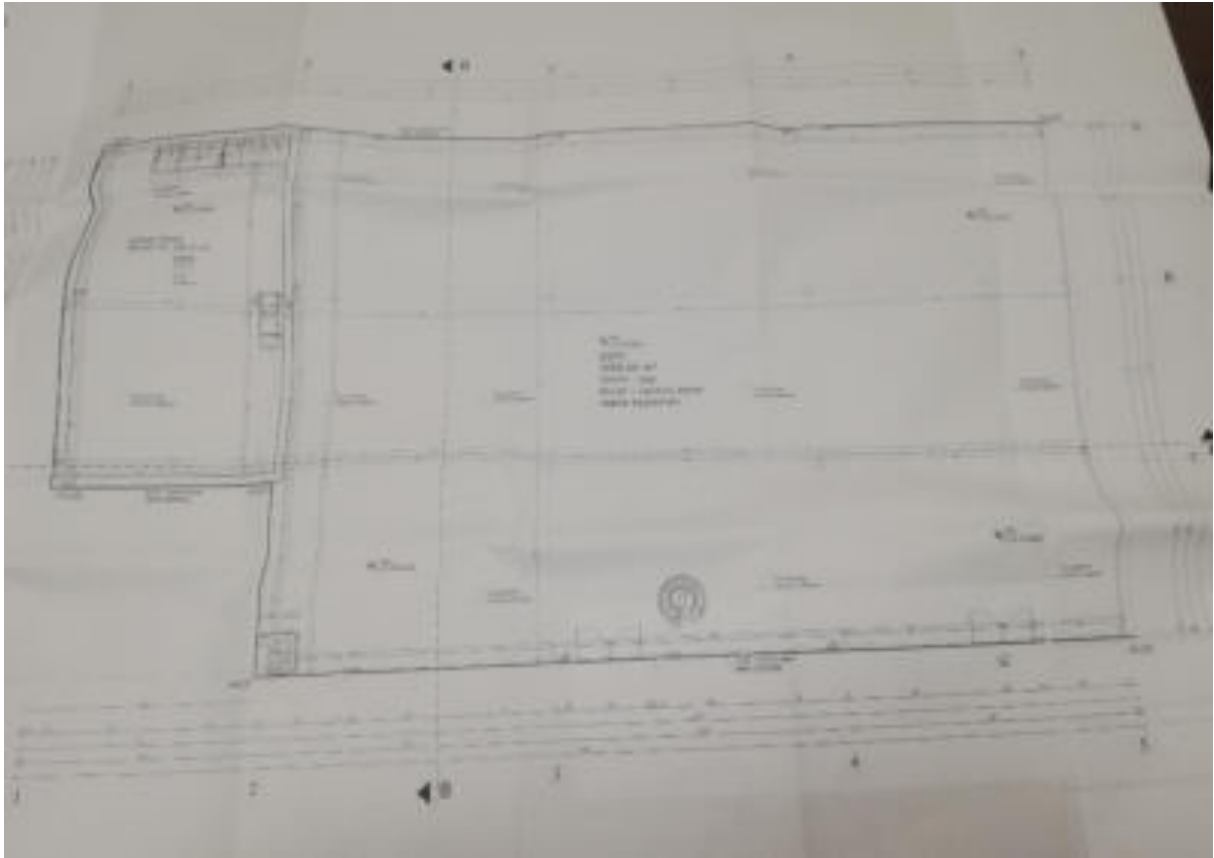
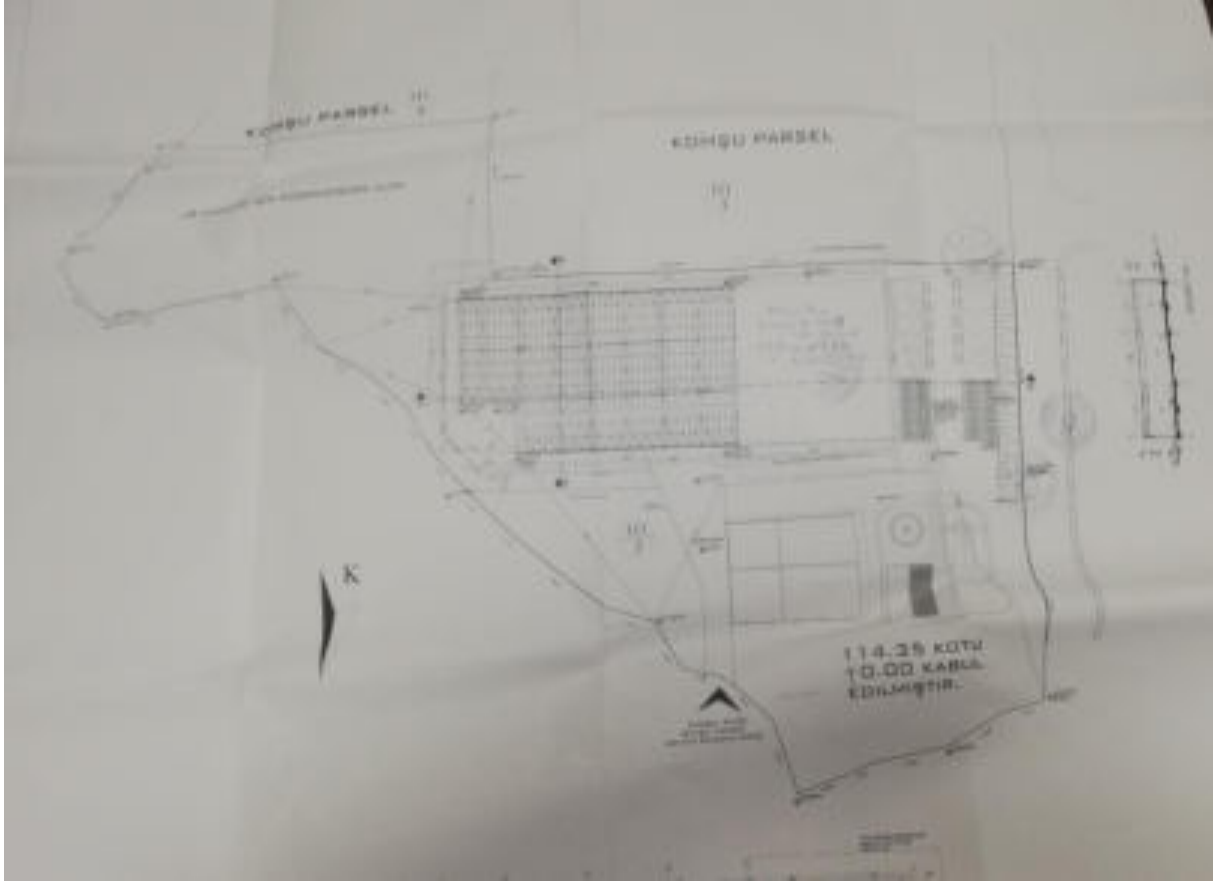


Mimari Projeler (111 ADA 2 PARSEL)









8-)Fotoğraflar (111 ada 1 dış resimler)





(Yönetim Birimleri resimleri)



(Üretim Tesisi resimleri)



(111 ada 2 parsel resimleri)



9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı



KARSAN

MOBİLİTEİN 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/BİRSİ
Tic. Sic. No: 252800010000000000 Tic. Sic. No: 252800010000000000
www.karsan.com.tr



10-) SPK Lisans Belgeleri





Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Tutarlar Kurumu

Tarih : 06.05.2014

No : 402673

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumları Hakkında Yönetim" yayınına

Yalçın PEKOK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

16 Mart 2014

15796



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