Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Vakıf GayrimenkulDeğerleme

2022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KARSAN OTOMOTİV SAN. VE TİC. A. Ş.

ARÇALAR MAHALLESİ 11 ADA 1 VE 2 PARSEL NİLÜFER / BURSA

KARSAN

Mehmet Ali ÖZER

Bu belge ********** kimlik numarali Mehmet Ali ÖZER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 01/11/2022 10:11

Yalcin PEKOK

Bu belge ********** kimlik numarali Yalcin PEKOK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 01/11/2022 10:07

Yalcin PEKOK

Bu belge ********** kimlik numarali Yalcin PEKOK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 01/11/2022 10:09

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	:	30.09.2022
RAPOR TARİH VE NO.	:	18.10.2022 tarih ve 775473 takip numaralı
RAPORUN KAPSAMI	:	Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62,3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
İMAR DURUMU	:	Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) İmar biriminde yapılan incelemede taşınmaz parselleri; 13.02.2020 tarih ve 453 onay sayılı 1/1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında "Sanayi" lejantlıdır. Emsal: 0,70, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12m, Arka bahçe 20m çekme mesafesi şartlarına tabidir.
DEĞERİ	:	Mülkiyeti; Karsan Otomotiv Sanayii Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü iki adet gayrimenkullerin değerleme tarihi itibariyle 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

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

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerleme 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 değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası……...……8

1.2- Rapor Türü……...……8

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı……...…8

1.4- Değerleme Tarihi……8

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası…...……8

1.6- Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama…….9

1.7- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler……9

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi……10

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi……..…..11

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar……12

2.4- İşin Kapsamı……..……12

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı…….……13

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri……..…...…15

3.3- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi……..……..16

3.4- Gayrimenkulün İmar Durumu……...…17

3.5- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler, Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar)……...19

3.6- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler…….……..26

3.7- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi…….……..26

3.8- Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi……26

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi……..……45

4.7- Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi……..45

4.8- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler…….…….45

BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1- Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar…….…46

5.1.1- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni……...…46

5.1.2- Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı……...47

5.1.3- Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler ve Nedenleri……..……50

5.1.4- Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç……..…..53

5.2- Maliyet Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni…….……..53

5.2.1- Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar……..….54

5.3- Gelir Yaklaşımı……..56

5.3.1- Gelir Yaklaşımı açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni……..…..56

5.4- Diğer Tespit Ve Analizler……..57

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme 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 değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerleme 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 değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı 22.09.2022 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.09.2022 tarihinde değerleme çalışması ve 18.10.2022 tarihinde rapor yazım çalışması tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi talebiyle iki şirket arasında imzalanmış olan 20.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme çalışması bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

01/06/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün açılmasına karar verilmiş ve 06/09/2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16/09/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06/12/2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13/04/2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24/05/2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 6 Bölge Müdürlüğüne ulaşmıştır. Ayrıca Trabzon, Diyarbakır ve Konya'da 3 Şubesi bulunmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. fikrasının (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. Kalemden İbaret 14.229.126.Ytl. Bedelli Teferruat Şerhi (08.09.2005 tarih ve 16017 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

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

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

111 ada 2 parsel:

Beyanlar Hanesinde

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fikrasının (a) bendi uygulamasına

Tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

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

Rehinler Hanesinde

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

28.09.2022 tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) İmar biriminde yapılan incelemede taşınmaz parselleri; 13.02.2020 tarih ve 453 onay sayılı 1/1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında "Sanayi" lejantlıdır. Emsal: 0,70, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12 m, Arka bahçe 20 m çekme mesafesi şartlarına tabidir.

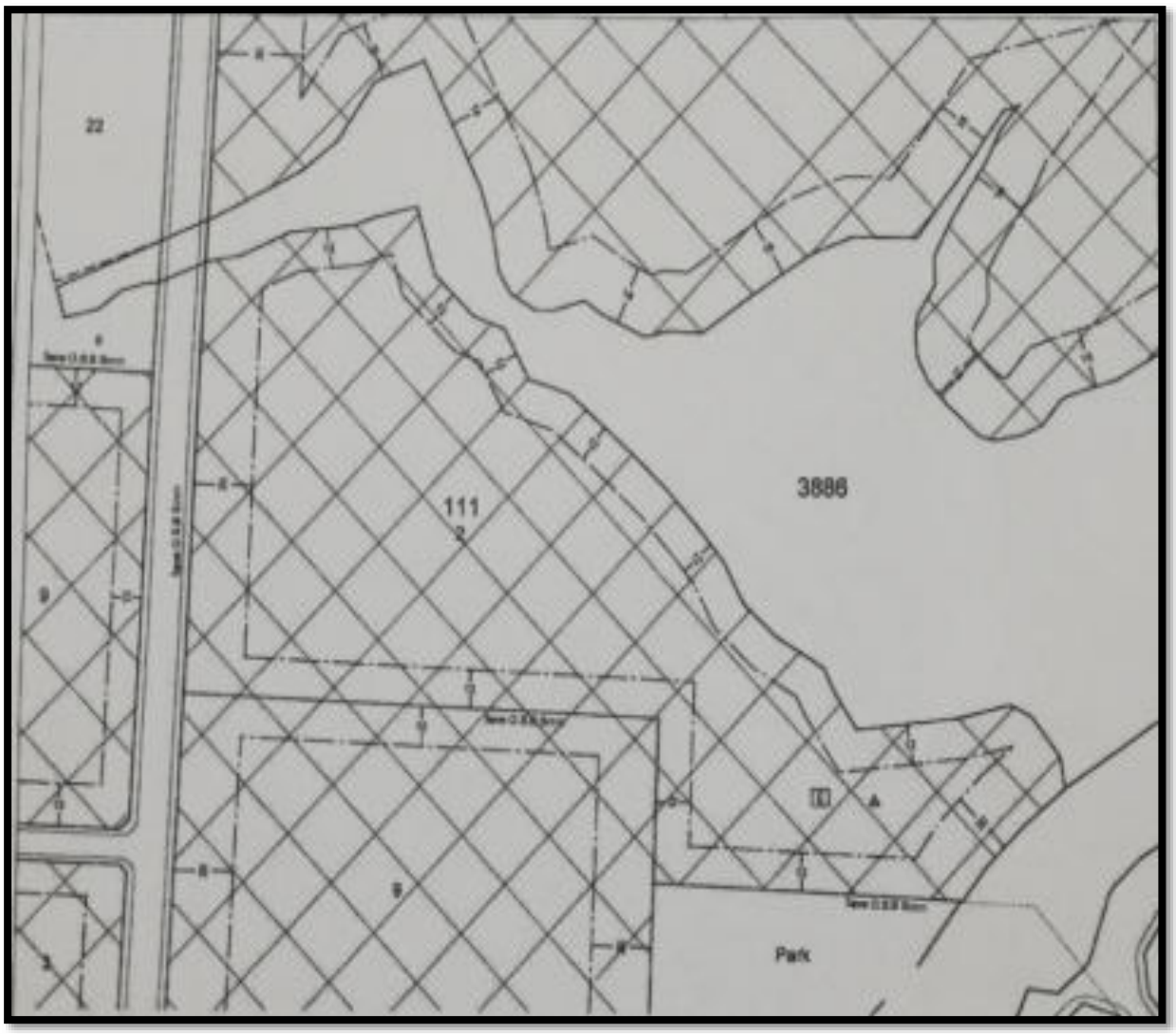
Plan Notları:

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

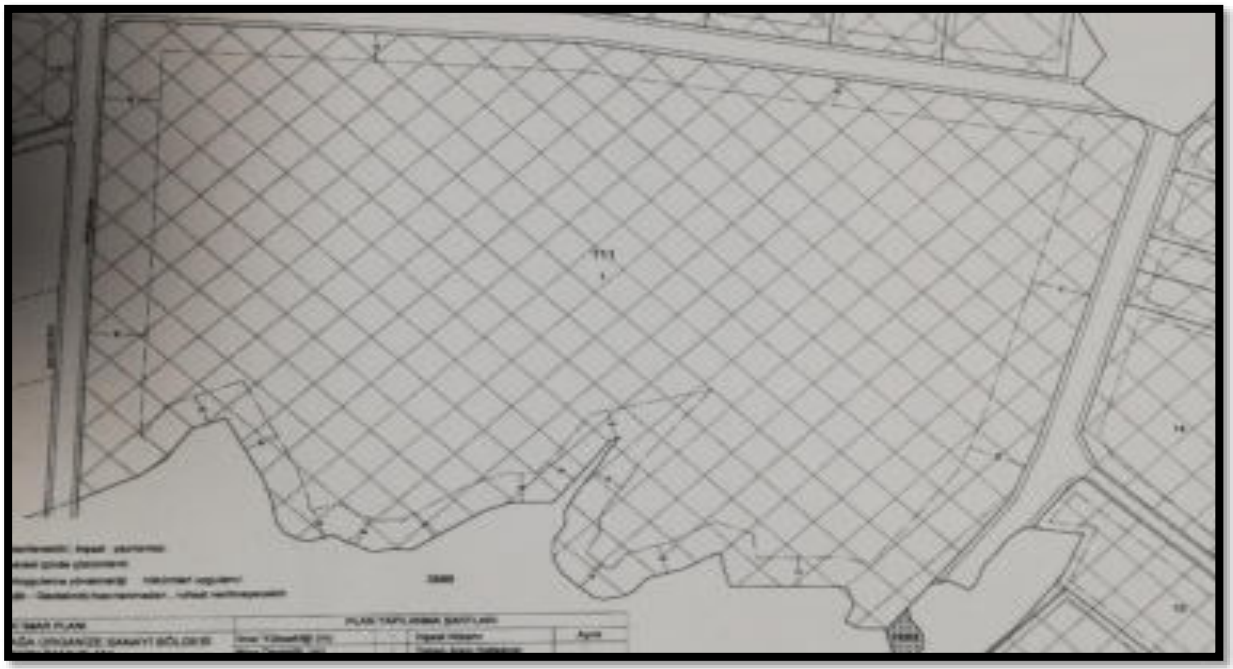
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



İmar Paftaları

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

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

Tapu Senedi: (111 ada2 parsel) Konu taşınmaz tapu senedinde ana taşınmaz vasfında olup, "2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa" olarak cins tashihi yapılmıştır.

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

İmar Durumu: 28.09.2022 Tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Müdürlüğü İmar biriminden temin edilmiştir.

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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:12150m²,B: 12.150m²,C:13. 500,D:3.600m²)	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)3981m², İdari Bina (G) 3409m², Galeri 177m²	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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

111 ada 1 parsel:

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

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

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

Nilüfer Belediyesi tarafından verilen 17.09.2012 tarih ve 692/06 sayılı E2 blok için 3.099,50m² ilave yapı ruhsatı,

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

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

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

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

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

* Bu yapı ruhsat alınmış fakat inşa edilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

111 ada 2 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

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

221 ada 8 parsel:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ı yapı kullanma izin belgesi,

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

Akçalar Belediyesi tarafından verilen 13.03.2001 tarih ve 04/13 sayılı İdari Bina (H blok) 3.981m² alanlı, İdari Bina (G blok) 3409m² ve Galeri 177m² alanlı, toplam 7.566m² alanlı yapı kullanma izin belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (221 ada 8 parsel)								
Belge Tarihi	**Belge No**	**Yapı İsmi**	**Yapı Sınıfı**	**Yol Kotu Altı**	**Yol Kotu Üstü**	**Toplam Kat Sayısı**	**Toplam Yüksekliği(m)**	**Alanı (m²)**
01.06.1999	04/08	Fabrika –A,B,C,D BLOK (A:12150m²,B:12.150m²,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)3981m², İdari Bina (G) 3409m², Galeri 177m²	4/A	1	2	3	8,25	7.566

111 ada 1 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

111 ada 2 parsel:

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

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

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

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

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (111 ada 2 parsel)								
Belge Tarihi	**Belge No**	**Yapı İsmi**	**Yapı Sınıfı**	**Yol Kotu Altı**	**Yol Kotu Üstü**	**Toplam Kat Sayısı**	**Toplam Yüksekliği(m)**	**Alanı (m²)**
20.03.2009	07/38	Depo	3/A	1	1	2	12,10	4.050
29.09.2012	225/20	Fabrika Binası	3/A	-	1	1	7	3.626,50
28.03.2017	391/03	İstinat Duvarı	2/A	-	-	-	-	4.292
28.03.2017	391/03	Güvenlik Binası	1/A	-	1	1	2,7	55
28.03.2017	391/03	Araç Stok Alanı	2/B	-	-	-	-	8.388

Mimari Proje: Konu 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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-satıma konu olmamıştır. İmar durumunda önceki durumunda 1/1000 ölçekli 03.09.2003 Tarihli Akçalar Sanayi Bölgesi U.İ.P göre ayrık 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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, Buttim 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, Buttim 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

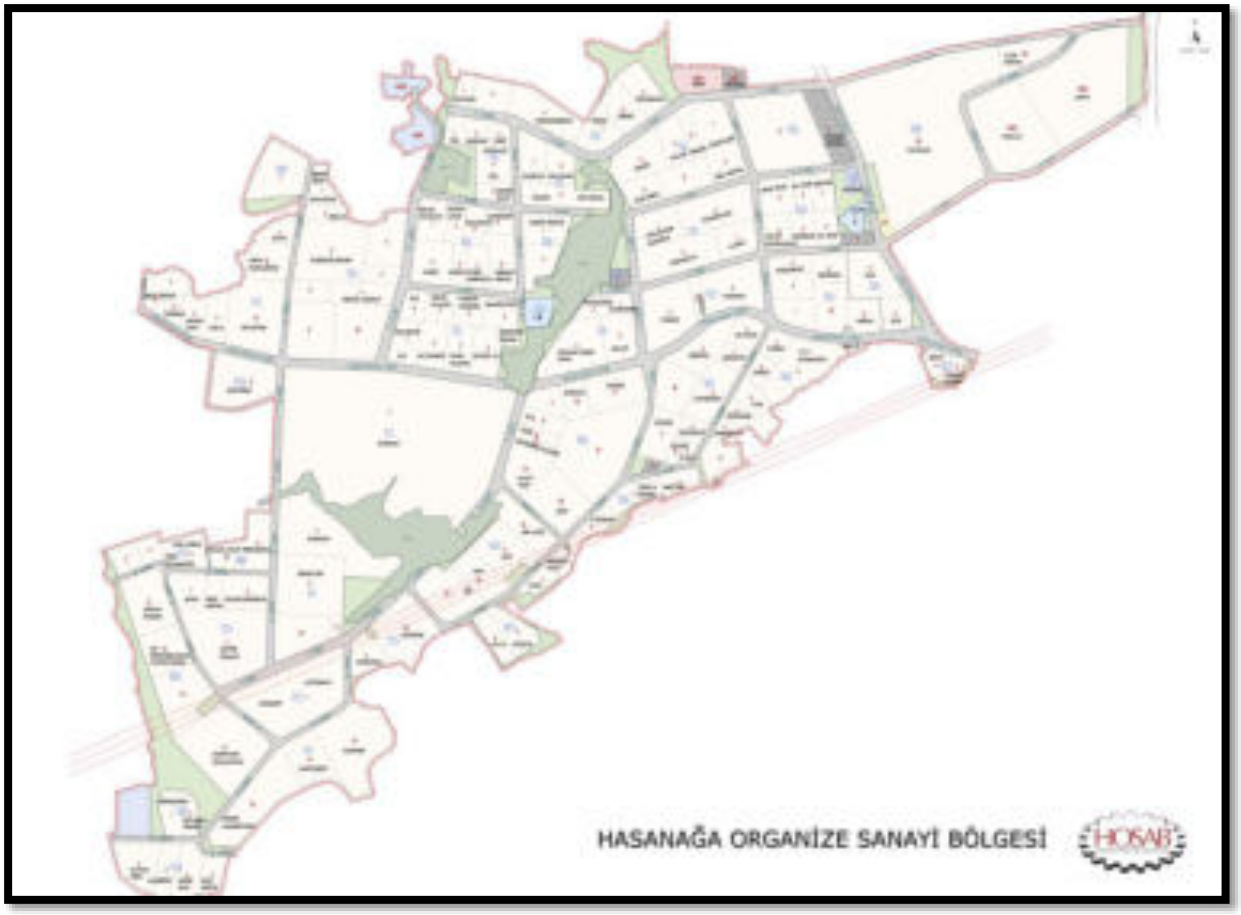
Bugünkü HOSAB'da sanayinin oluşumu 1985 yılında sanayi bölgesi ilan edilmesiyle başlamıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce, 1/1.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ise Hasanağa Belde Belediyesi'nce hazırlanmıştır. Dönemin Hasanağa Belde Belediyesi, Hasanağa Sanayi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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

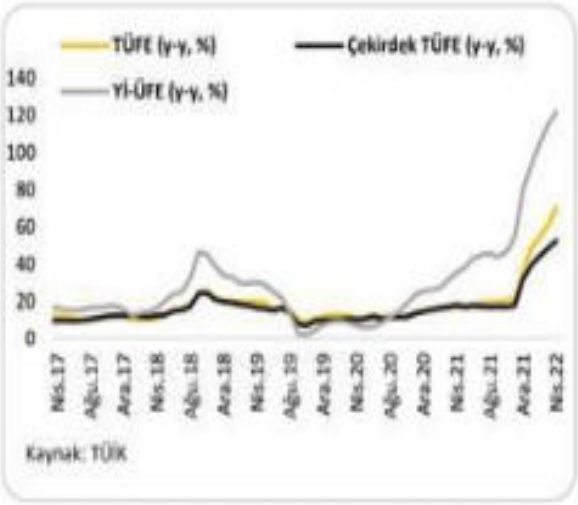
İç talepteki canlanmanın etkisi ve rekabetçi kurun katkısıyla 2021 yılını %11 büyüme oranıyla tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %7.3 büyüdü (piyasa beklentisi: %7.2). Gayrisafi Yurt İçi Hasıla büyüklüğü 2022 yılında cari fiyatlarla bir önceki yıla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

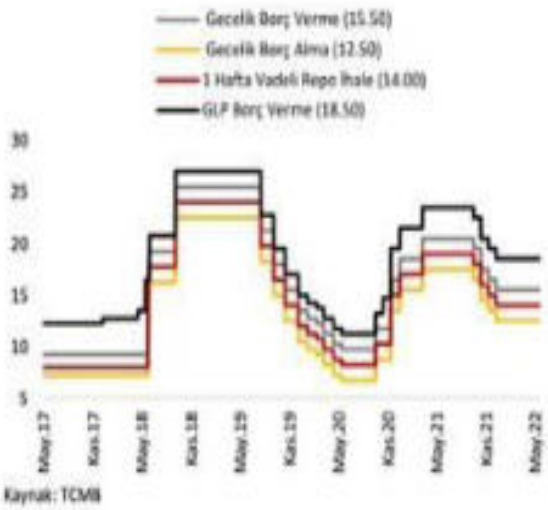
Üretim yöntemine göre yılın ilk çeyreğinde büyümenin gösterdiği performansta hizmetler ve sanayi sektörlerinde yaşanan büyüme etkili oldu. GSYH içinde %60.5 ile en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü, pandeminin sona ermesinin etkisiyle yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %11.6 oranında büyüdü ve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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 liralaşmayı 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 şehrinden biridir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

Nüfus (2020)	3.101.833
Yüzölçümü	10.882 km²
Yüzölçümü Bakımından Sırası	27
Nüfus yoğunluğu (km2/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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

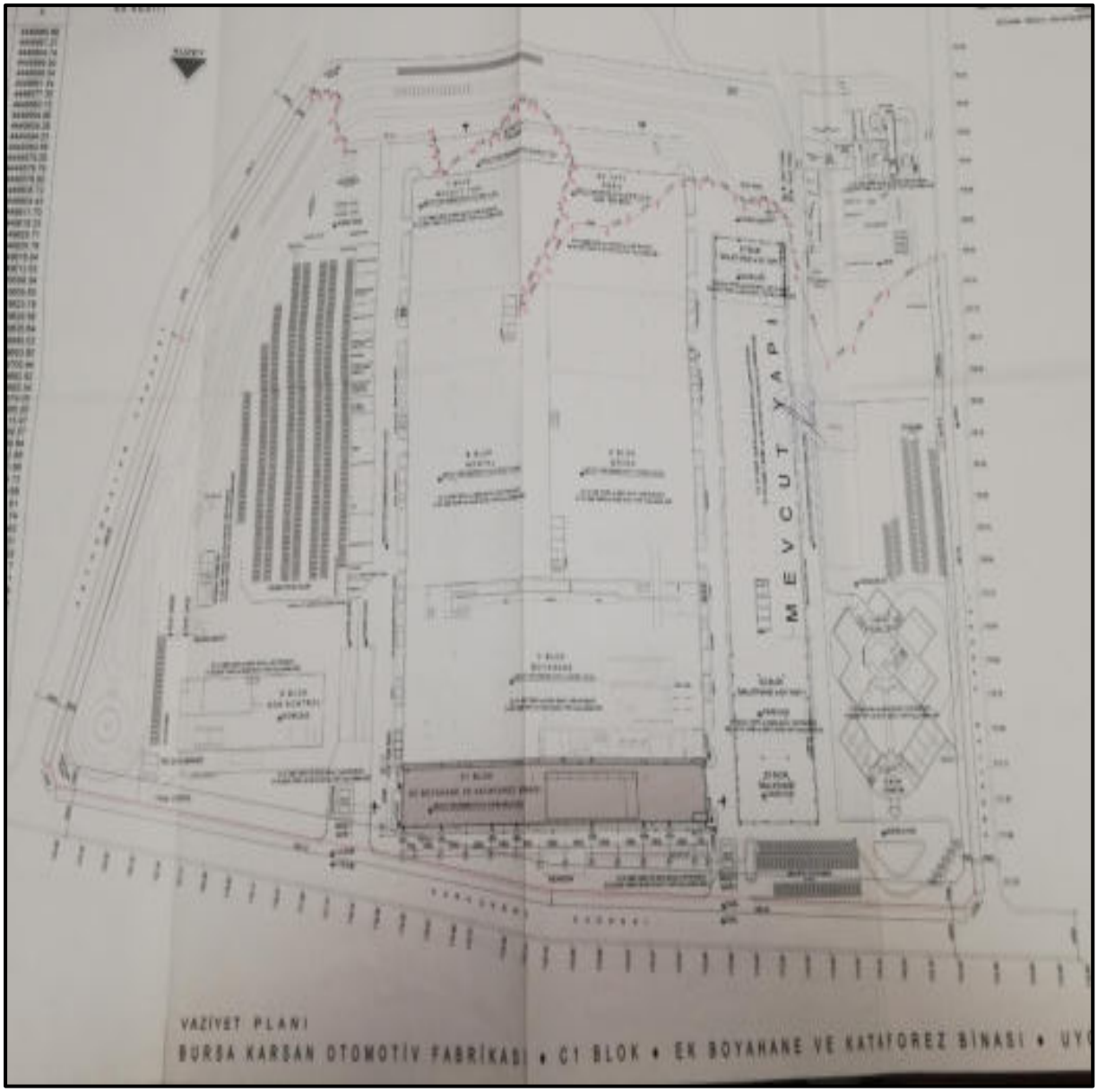
Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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" vasfindadır. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

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

Mimari projesine göre bodrum katında bay-bayan soyunma alanları, wc- lavabo alanları, depolama hacimleri, gümrük, güvenlik, hol, sendika, kuru depo, doktor, soğuk depo, derin dondurucu hacimleri yer almaktadır. Zemin katında yemekhane, özel yemekhane, mutfak, kitaplık, hol, koridor, wc- lavabo hacimleri yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

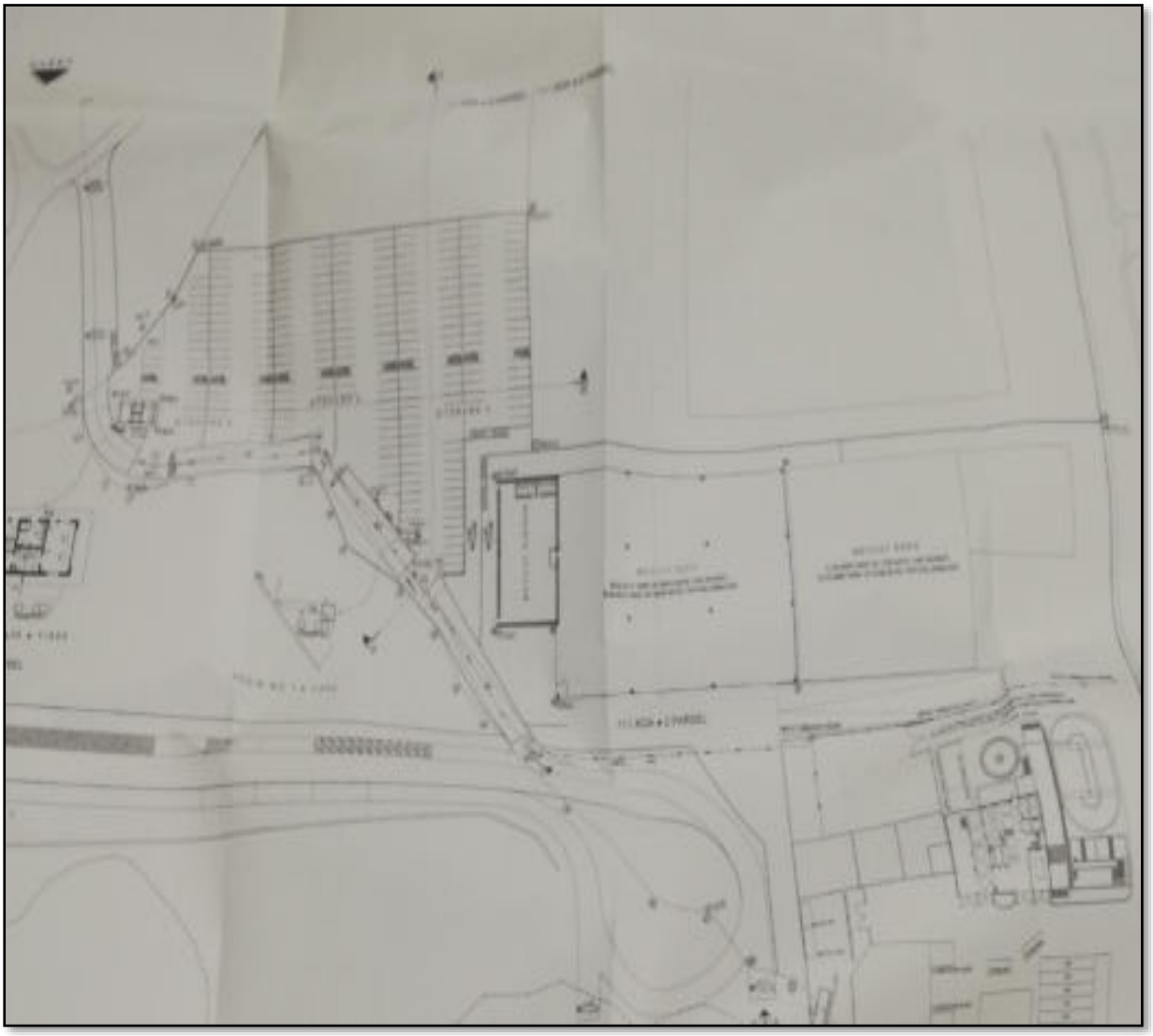
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Cvt depo, Atık Ayrıştırma	1	2.201,00	2.201,00
Toplam Kapalı Alan				**80.748,96**

111 Ada 2 Parsel:

Ana taşınmaz 28.258,63m² yüzölçümlü olup, "2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa" vasfindadır. Doğu Cephesinden Abdallar Caddesine, kuzey yönünden 3886 nolu devlet ormanı parseline, güney yönünden ise komşu parsele cephelidir. Topoğrafik olarak eğimli yapıda olan parsel geometrik olmayan formdadır. Abdallar Caddesine ~130 m cephesi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

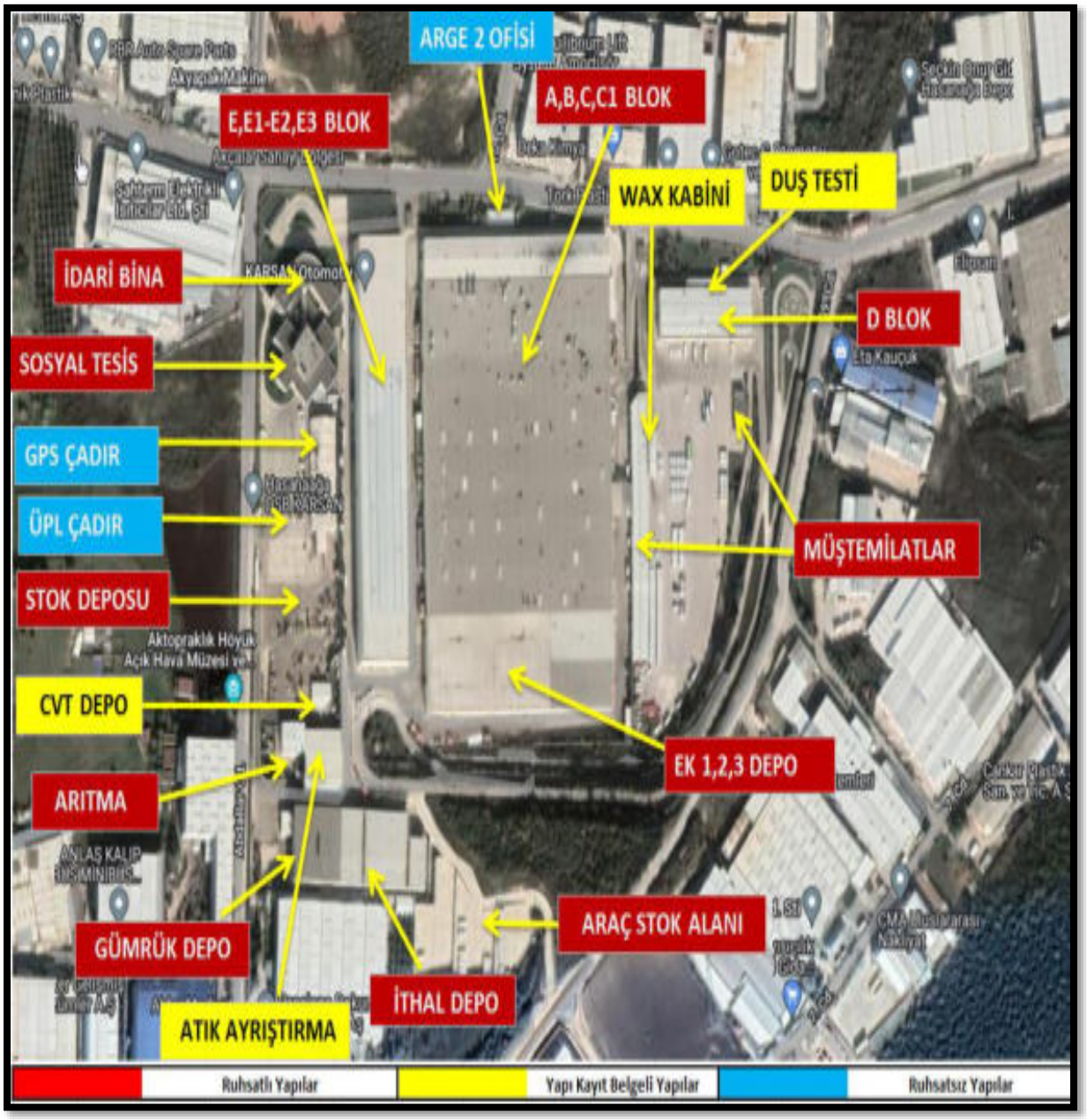
İstinat duvarı: Parselin kotlu olmasından dolayı 21.04.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağlı 572m² alanlı istinat duvarı, 27.04.2016 tarih ve 896/04 sayılı ruhsatına bağlı 4292m² alanlı istinat duvarı

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 Depo 1	2 1	4.050,00 3.626,50	7.676,50
Güvenlik Binası	1	55,00	55,00
İstinat Duvarı	-	572,40 4.292,00	4.864,40
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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 cepheli olmaları
- Osb hizmetlerinden istifade etmesi,
- Altyapı probleminin bulunmaması,
- Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinde yer alması

4.8.2 Olumsuz Faktörler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme konusu taşınmazla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerleme konusu taşınmaz arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Arsa Emsalleri- Satılık

1-) Ağırbaşlı 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 sınıfi 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 sınıfi 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**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 içerisinde7 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 tesisisin 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

alarak genişletilmiştir. Ayrıca bölgede satışa sunulan satılık fabrikalar irdelenmiş olup, bina maliyeti ve Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler dikkate alınmış ve bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler dikkate alınarak ve bulunan örneklerin taşınmaz ile karşılaştırılması sonucunda arsa metrekare birim değerine ulaşılmıştır.

Emsal mülklerin her biri kendi içerisinde özel olup, konumu, ulaşım durumu, kamu 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 değerleme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Arsa Karşılaştırma Tablosu					
Açıklama	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
Alanı (m²)	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/m²)	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/m²)	**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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satılık Fabrika Karşılaştırma Tablosu					
Açıklama	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
Arsa Birim Değeri (TL/m²)	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/m²)	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 düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerleme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı Değeri (111 ada 1 Parsel)						
Açıklama	**Alanı (m²)**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Yıpranma Oranı (%)**	**Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Değer (TL)**
İdari Bina	3.408,00	4/A	4.950	15%	14.339.160	14.340.000
Sosyal Tesis	4.158,00	4/A	4.950	15%	17.494.785	17.495.000
Fabrika A blok	12.150,00	3/A	3.450	15%	35.629.875	35.630.000
Fabrika B blok	12.150,00	3/A	3.450	15%	35.629.875	35.630.000
Fabrika C blok	13.500,00	3/A	3.450	15%	39.588.750	39.590.000
Fabrika D blok	3.600,00	3/A	3.450	15%	10.557.000	10.555.000
Ek Depo 1	1.764,50	3/A	3.450	10%	5.478.773	5.480.000
Ek Depo 2	934,20	3/A	3.450	10%	2.900.691	2.900.000
Ek Depo 3	1.730,26	3/A	3.450	10%	5.372.457	5.370.000
C-1 Blok	4.710,00	3/A	3.450	10%	14.624.550	14.625.000
E blok	8.827,00	3/A	3.450	10%	27.407.835	27.410.000
E-1 Blok	3.099,50	3/A	3.450	10%	9.623.948	9.625.000
E-2 Blok	2.535,50	3/A	3.450	10%	7.872.728	7.875.000
E-3 Blok	1.264,00	3/A	3.450	10%	3.924.720	3.925.000
Arıtma Tesisi	1.034,00	3/A	3.450	15%	3.032.205	3.030.000
Müştemilatlar	3.683,00	2/C	2.685	15%	8.405.527	8.405.000
Yapı Kayıt Belgesi	2.201,00	2/B	2.400	15%	4.490.040	4.490.000
TOPLAM						**246.375.000**

Yapı Değeri (111 ada 2 Parsel)						
Açıklama	**Alanı (m²)**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Yıpranma Oranı (%)**	**Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Değer (TL)**
Depo	4.050,00	3/A	3.450	15%	11.876.625	11.875.000
Depo 1	3.626,50	3/A	3.450	15%	10.634.711	10.635.000
Güvenlik Binası	55,00	3/A	3.450	5%	180.263	180.000
İstinat Duvarı	4.864,40	1/A	650	5%	3.003.767	3.005.000
Araç Stok Alanı	8.388,00	1/A	650	5%	5.179.590	5.180.000
TOPLAM						**30.875.000**

Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi ((Toplam bina maliyeti x %5 Yuvarlatılmış değer)	**12.050.000**

MALİYET YAKLAŞIMA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ (TL)	**940.700.000**
YAPI DEĞERİ (TL)	**277.250.000**
ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENMESİ (TL)	**12.050.000**
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	**1.230.000.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 300.000-TL / Ay / 67.000.000 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.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 210.000-TL / Ay / 50.000.000 TL = 0,05

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ortalama 55.-TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilme kabiliyeti ve pazarlık payı da göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5 (20 yıl) olarak kabul edilmiştir.

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

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ					
Ada - Parsel	**Alanı (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²)**	**Kira Değeri (TL)**	**Kap. Oranı (%)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
111 ada 1 ve 2 parsel	96.868,46	55	5.327.765	5%	1.278.665.000
				TOPLAM	**1.278.665.000**

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerleme 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 değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projelerindeki alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerleme yapılmıştır.
- Söz konusu değerleme 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, değerleme konusu gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç ve KDV dahil değerleri hesap edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

Söz konusu değerleme 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 değerleme çalışmasında, taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor 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 değerleme 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. fikrasının (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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme metotları 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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**	**Birmilyardörtyüzellibirmilyondörtyüzbin.- Türk Lirası**

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1-)Tapu Belgesi

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	BURSA
İlçesi	NİLÜFER
Mahallesi	
Köyü	AKÇALAR
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00	H21C06A3C	111	1	159.902,25 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN YARI PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MÜŞT.VE İLAVE 3 ADET PREFABRİK DEPO VE 2 ADET TUĞLA İDARE BİNA VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15279940
Edinme Sebebi	Tescil Anında Olmayan Cins Değişiklikleri İşlenmedi.
Sahibi	KARSAN OTOMATİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		28365	51	5070		15/09/2008		Cilt No.
Sahife no.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur.
Hamit IŞIK
Müdür Tapu Sicil

T.C.

Mustafa DAĞLI
V.H.K.İ

Sanay Matbaacılık, Ankara - 2007 Dönen Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır Stok No 129

İli	BURSA
İlçesi	NİLÜFER
Mahallesi	
Köyü	AKÇALAR
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
8,00	023C06D2B	111	2		28.258,63 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	2 KATLI BETONARME DEPO ARITMA TESİSİ VE ARSA
Sınırı	Plansızdır Zonin Sınırı No : 15277941
Edinme Sebebi	Temel Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşlemidir.
Sahibi	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gidişi	
Cilt No.		34447	51	5071		28/09/2009		Cilt No.
Sahife no.		Siciline Uygundur. Bülent ÇAM Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sayı Matbaacılık, Ankara - 2007 Dikmen Sevmiye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sıra No 129

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-9-2022-14:41

weblopu

Kaydı Oluşturan: YALÇIN PEKOK

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	15277940
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı:	Nilüfer
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	51/5070
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111/1
AT Yüzölçümü(m2):	159902.25
Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN YARI PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MÜŞTEMİLATLARI VE İLAVE 3 ADET PREFABRİK DEPO VE İKİ ADET TUĞLA İDARİ BİNA VE İLAVE İKİ ADET TEK KATLI YARI PREFABRİK OFİSİŞYERİ ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

				Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme)		Nilüfer - 11-08-2021 14:16 - 43835	-
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur (Şablon: Diğer)	(SN:6249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401858	Nilüfer - 27-04-2016 11:31 - 16781	-
Beyan	19. KALEMDEN İBARET 14.229.126 YTL. BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ:06/09/2005 Y:16017(Şablon: Diğer)		Nilüfer - 08-09-2005 00:00 - 16017	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
36000160	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİİ 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	Müştenek Mi?	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.	Nilüfer - 13-12-2011 11:49 - 34254

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 EUR	Nilüfer - 13-12-2011 11:49 - 34254	-

İpotek

Alacaklı	Müştenek Mi?	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.	Nilüfer - 13-12-2011 16:34 - 34328

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Nilüfer - 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) **XDUqloeX4aM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 23-9-2022-14:41

weblapu

Kaydı Oluşturan: YALÇIN PEKOK

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Nilüfer - 11-08-2021 14:16 - 43835	-
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur.(Şablon: Diğer)	(SN:6249076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401858	Nilüfer - 27-04-2016 11:31 - 16781	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
36000177	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	28258.63	28258.63	Satış 22-12-2003 12851	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müştenek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	2000000.00 EUR	EBORT 3.75	1/0	FBK	Nilüfer - 08-09-2005 00:00 - 16019

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 EUR	Nilüfer - 08-09-2005 00:00 - 16019	-

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müştenek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	50000000.00 TL	% 36 değişken	2/0	F.B.K.	Nilüfer - 24-09-2019 15:04 - 38633

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Nilüfer - 24-09-2019 15:04 - 38633	-

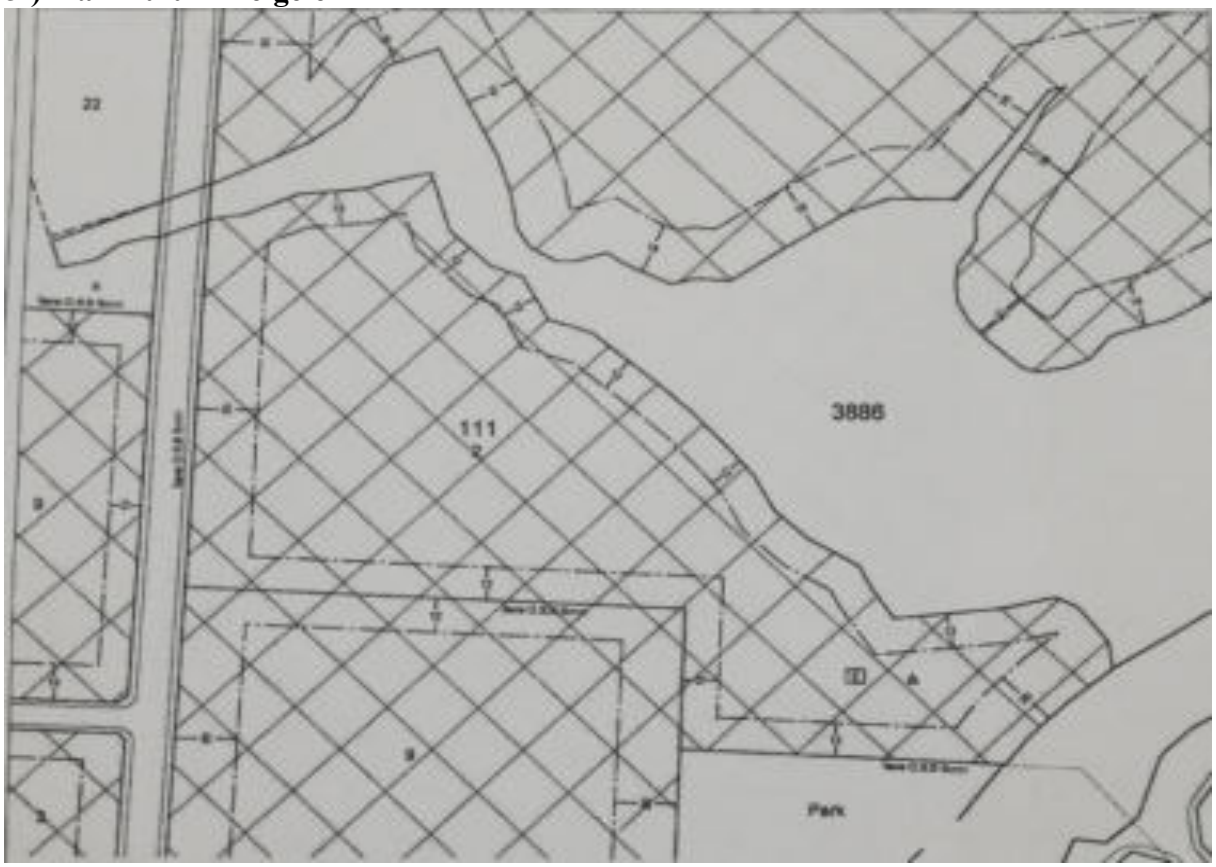
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

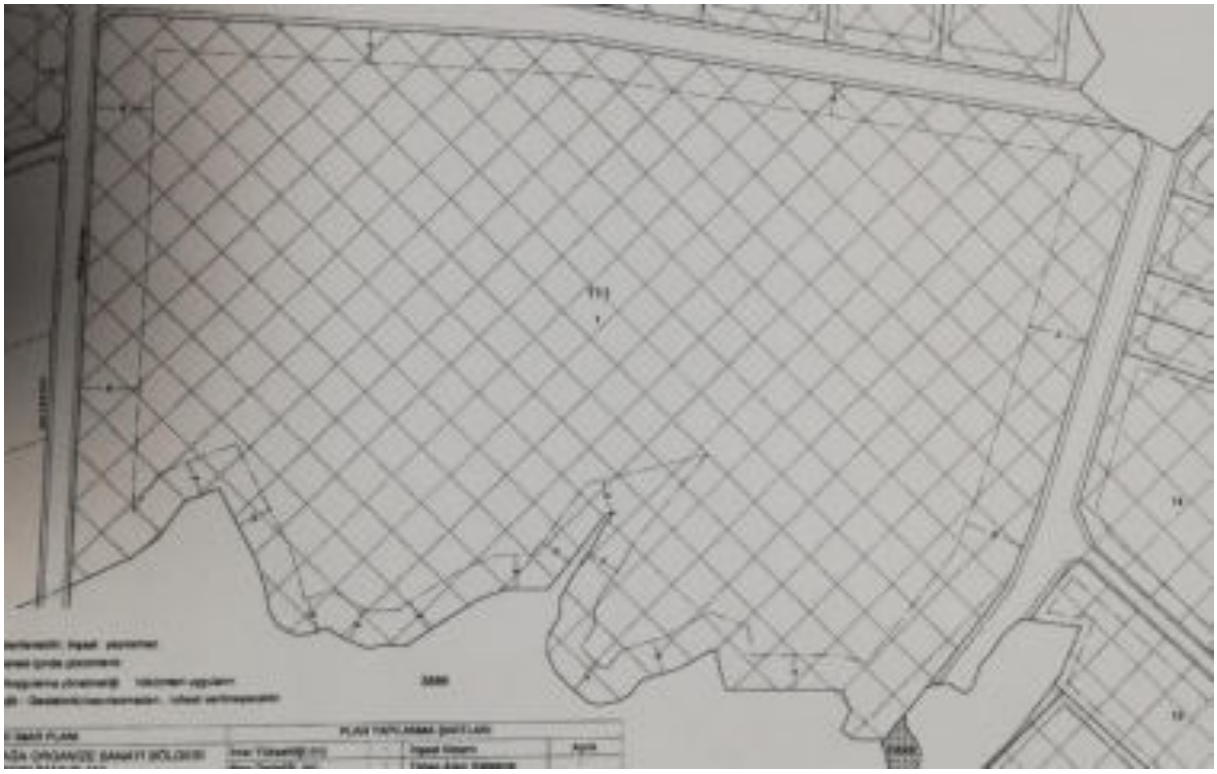
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **7RnMQmCq-36** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

4 / 4

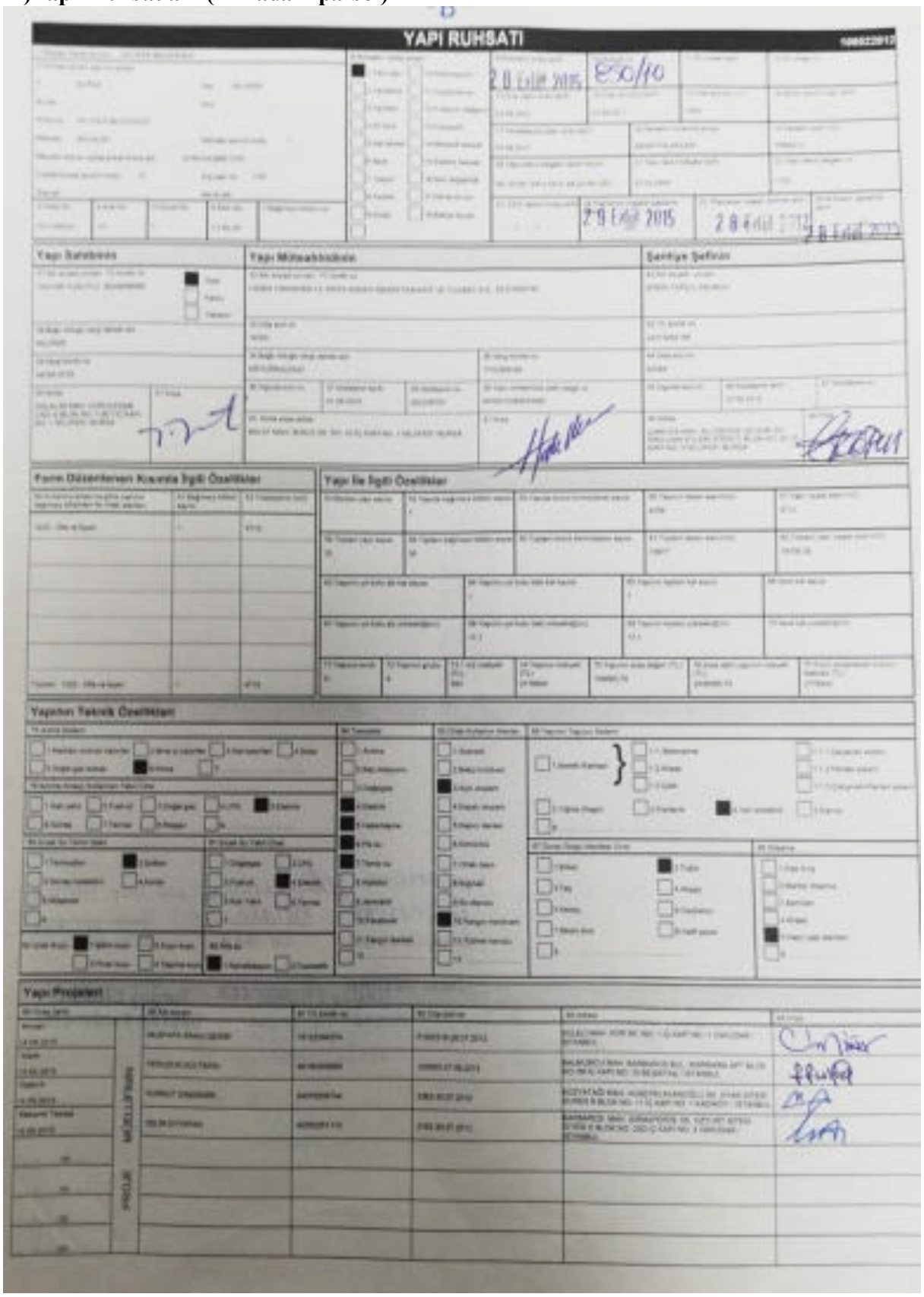
BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

3-)İmar Durum Belgeleri





4-)Yapı Ruhsatları (111 ada 1 parsel)


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

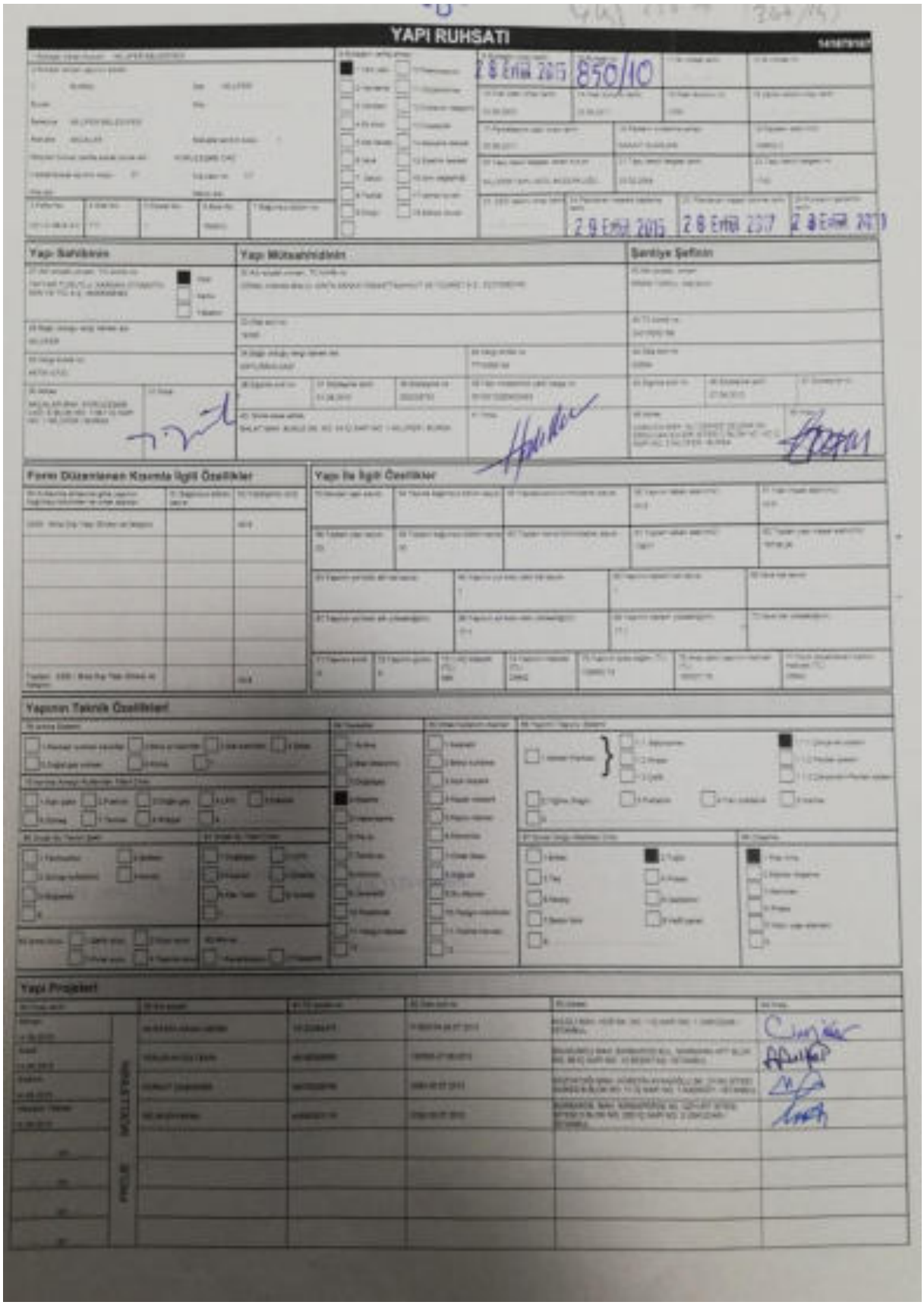
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

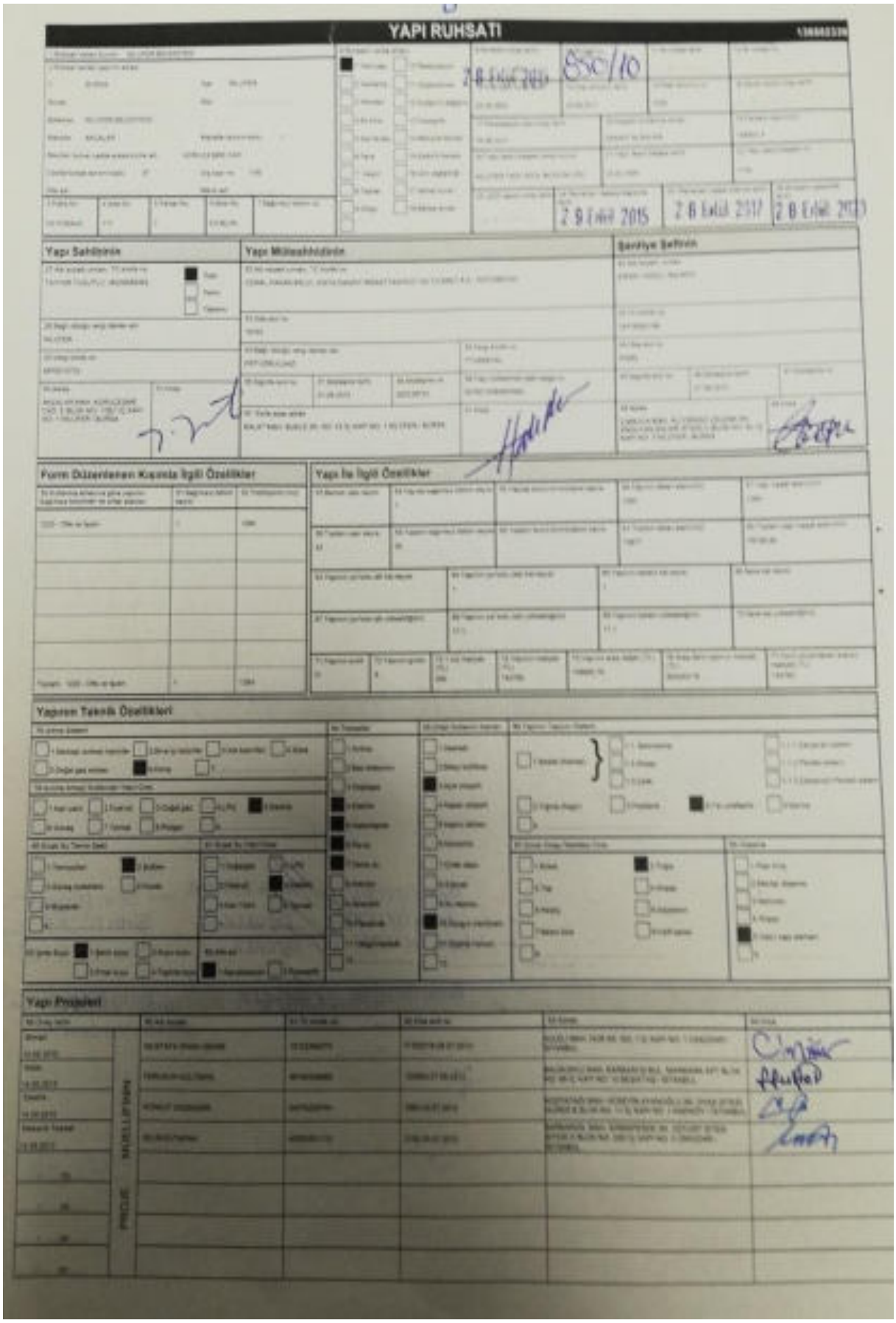
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

17 Ekim 2012

692/06

16 Ekim 2012

17 Ekim 2014

17 Ekim 2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

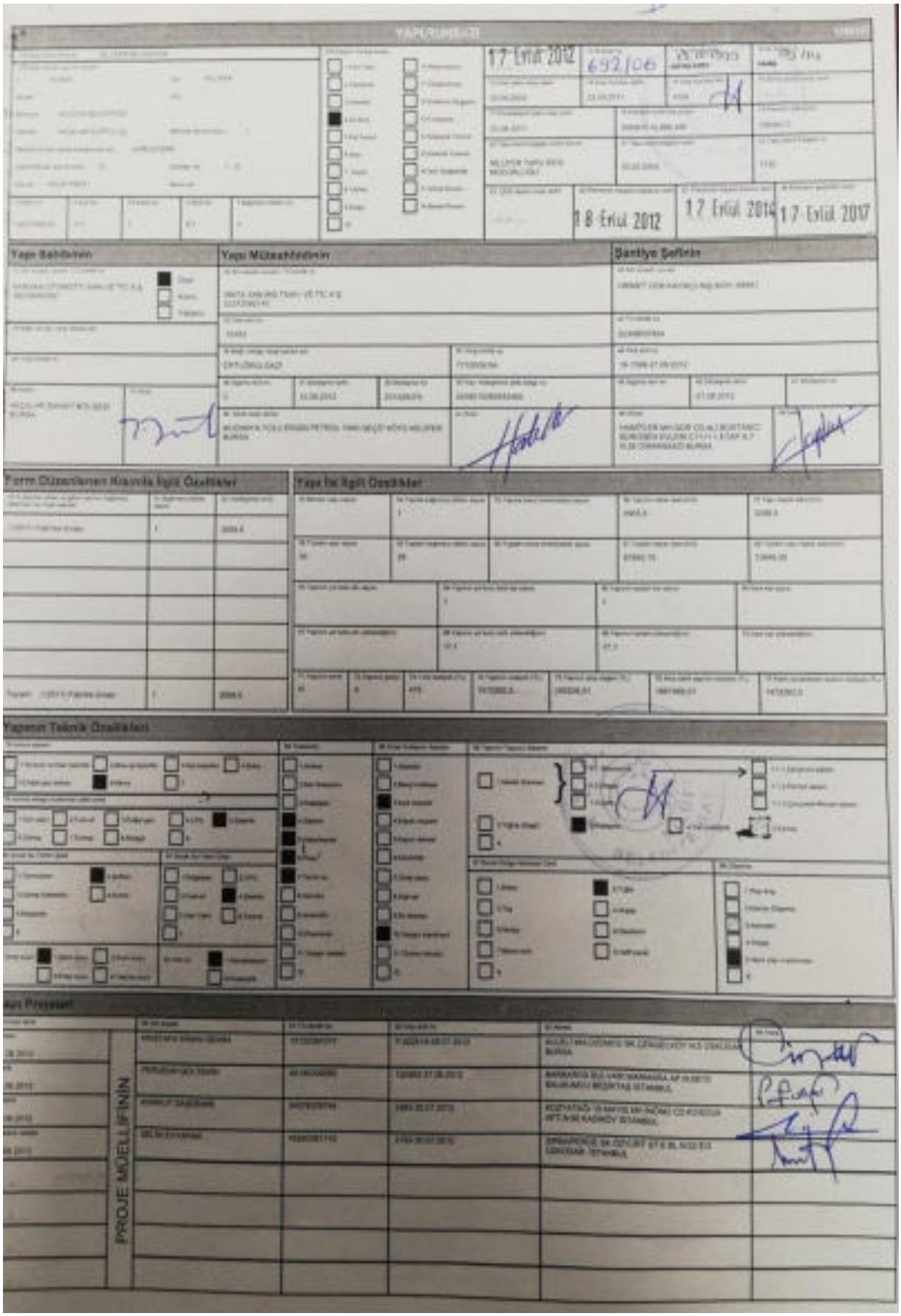
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Taşının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

PROJE MÜELLİFİNİN


YAPI RUHSATI
17 Eylül 2012
692/08
18 Eylül 2012
17 Eylül 2014
17 Eylül 2017
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projesi
PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

KARSAN OTOMOTİV SAN.VE TİC.A.Ş.

ERTUĞRULGAZİ VERGİ DAİRESİ

AKÇALAR SANAYİ BÖLGESİ KURTULUŞ MAH.KORUÇEŞME CAD.NO:10 NİLÜFER/BURSA

Yapı Müteahhidinin

ÇEVRE İNŞAAT TİC.VE SAN.LTD.ŞTİ

ERTUĞRULGAZİ VERGİ DAİRESİ

MUDANYA CAD.SOLUKLU İŞM.NO:327 NİLÜFER/BURSA

Şantiye Şefinin

MEHMET İKBAL KÜÇÜKAYA İNŞAAT MÜH.

MUDANYA CAD.SOLUKLU İŞM.NO:327 NİLÜFER/BURSA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

12522 - Depo (sonat yapı: kalıbasmılı)	1	1784.50
Toplam: 12522 - Depo (sonat yapı: kalıbasmılı)	1	1784.50

Yapı İle İlgili Özellikler

7			1784.50	1784.50
1	1		1784.50	1784.50
	1		1	
	7.90		7.90	
8	8	230.00	409835.00	409835.00

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MUSTAFA SİNAN GÜNİM	19122084374	5252	KULELİ MAH.ÖZÜMÖZÜ SOK.NO:7 ÇEKMEKİ/KÖY-ÖSKÜDAR/İSTANBUL	
FERİDUN GÜLYEŞİN	48180000660	23703	BARBAROS BULVARI MARMARA APT.NO:36/10 BALMUMCU-	
KORKUT İNŞ.DOĞAN	5420529744	17500	19 MAYIS MAH.ÜNÜNÜ CAD.KOSOVA APT.NO:19/A6 KADIKÖY/İSTANBUL	
NEZİM EYYAPAN	43000001115	21478	SIRMAPEDİKE SOK.ÖZYURT SİT.E BLOK NO:88/3 ALTUNİZADE/İSTANBUL	
CEMİZ KARAKUŞ	34411133336	1767	DEMİRSUBAŞI MH.MEZUSİYE SK.NO:9/3 GENÇ/BİNGÖL	

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

KARSAN OTOMOTİV SAN VE TİC.A.Ş

Yapı Müteahhidinin

ÇEVRE İNŞAAT TİC.VE SAN.LTD.ŞTİ

Şantiye Şefinin

MEHMET HAKİF KÜÇÜKKAYA-İNŞAAT MÜH.

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

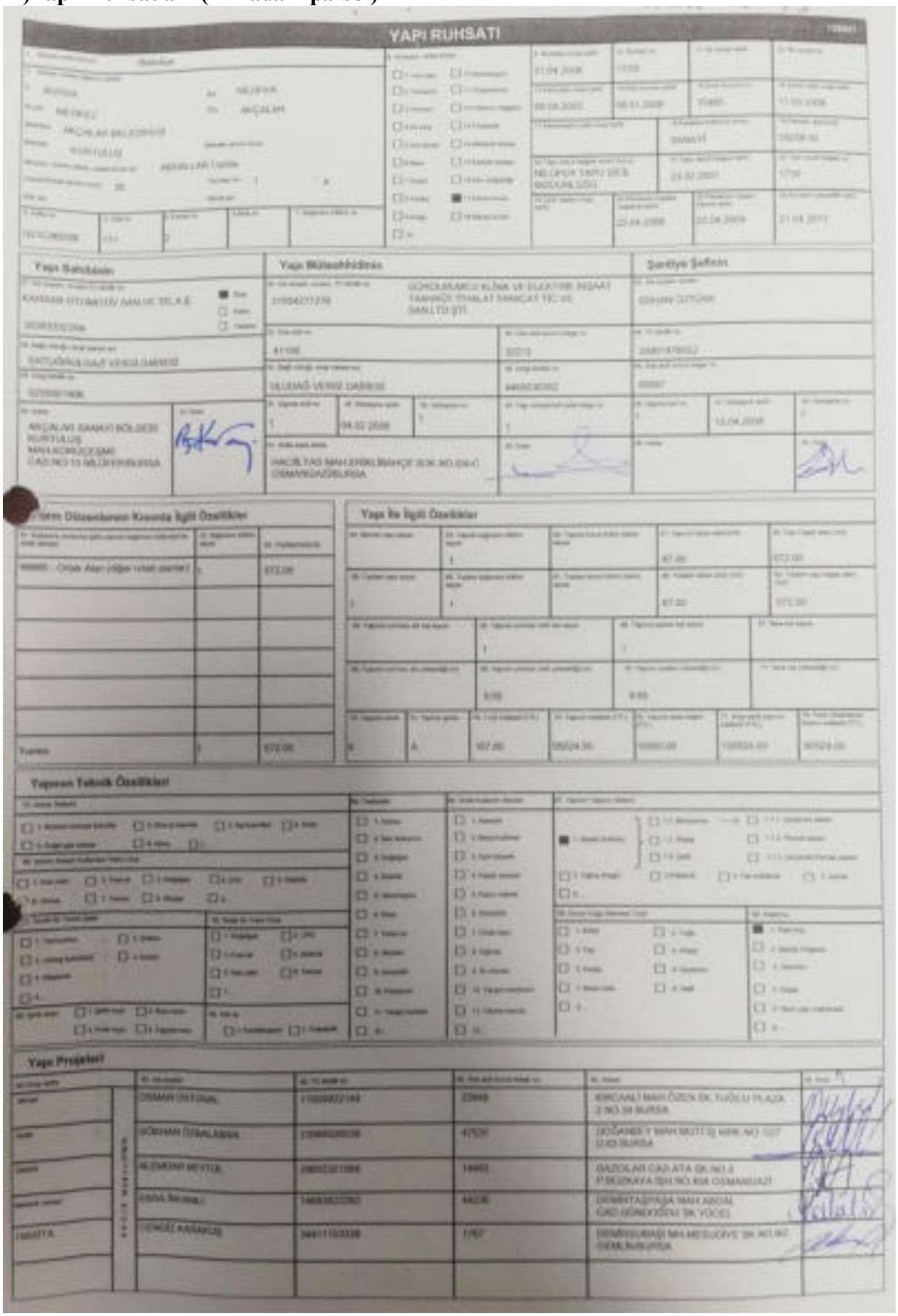
Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

4-)Yapı Ruhsatları (111 ada 2 parsel)


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenni Düzenlemeye Konuda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

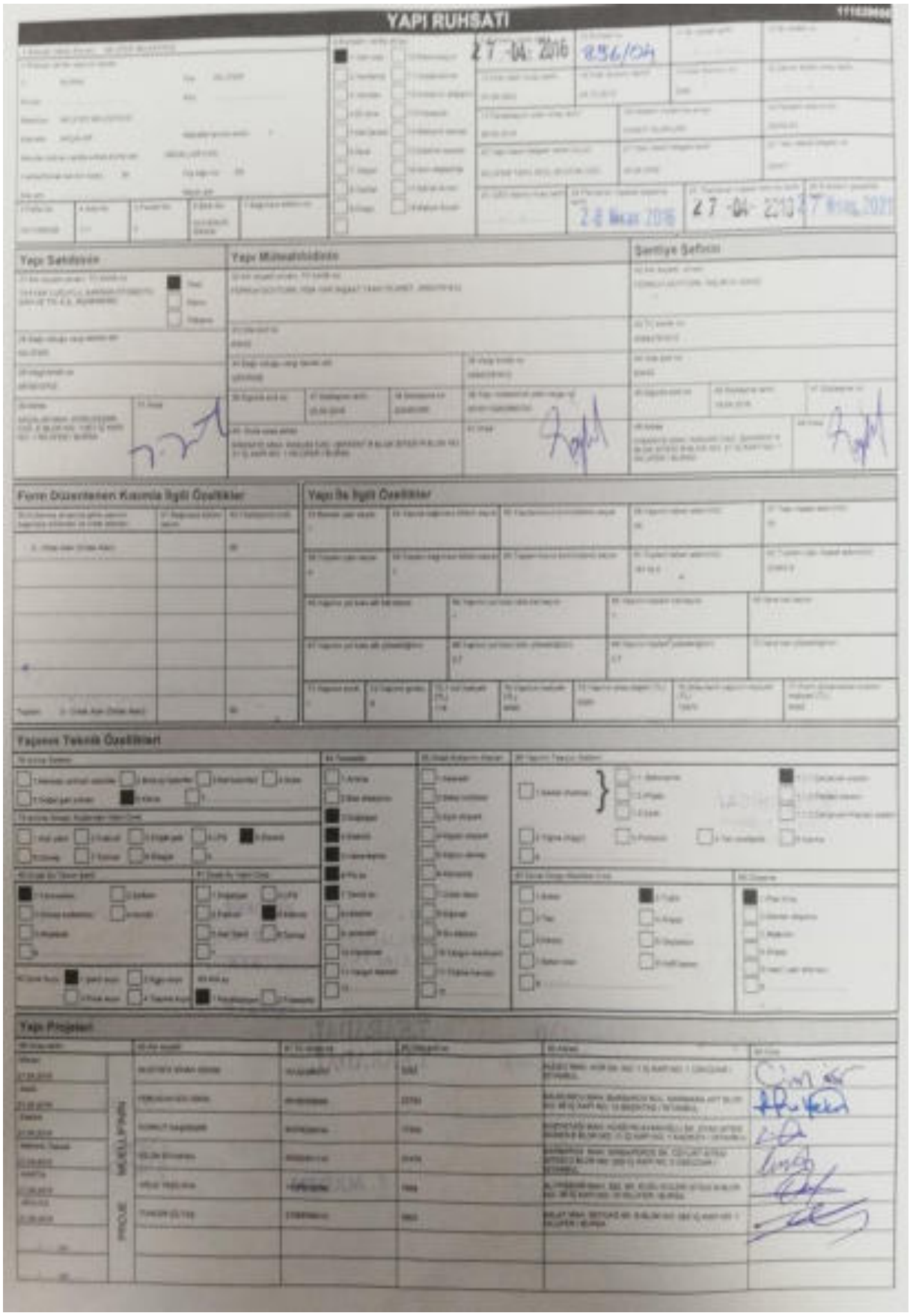
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

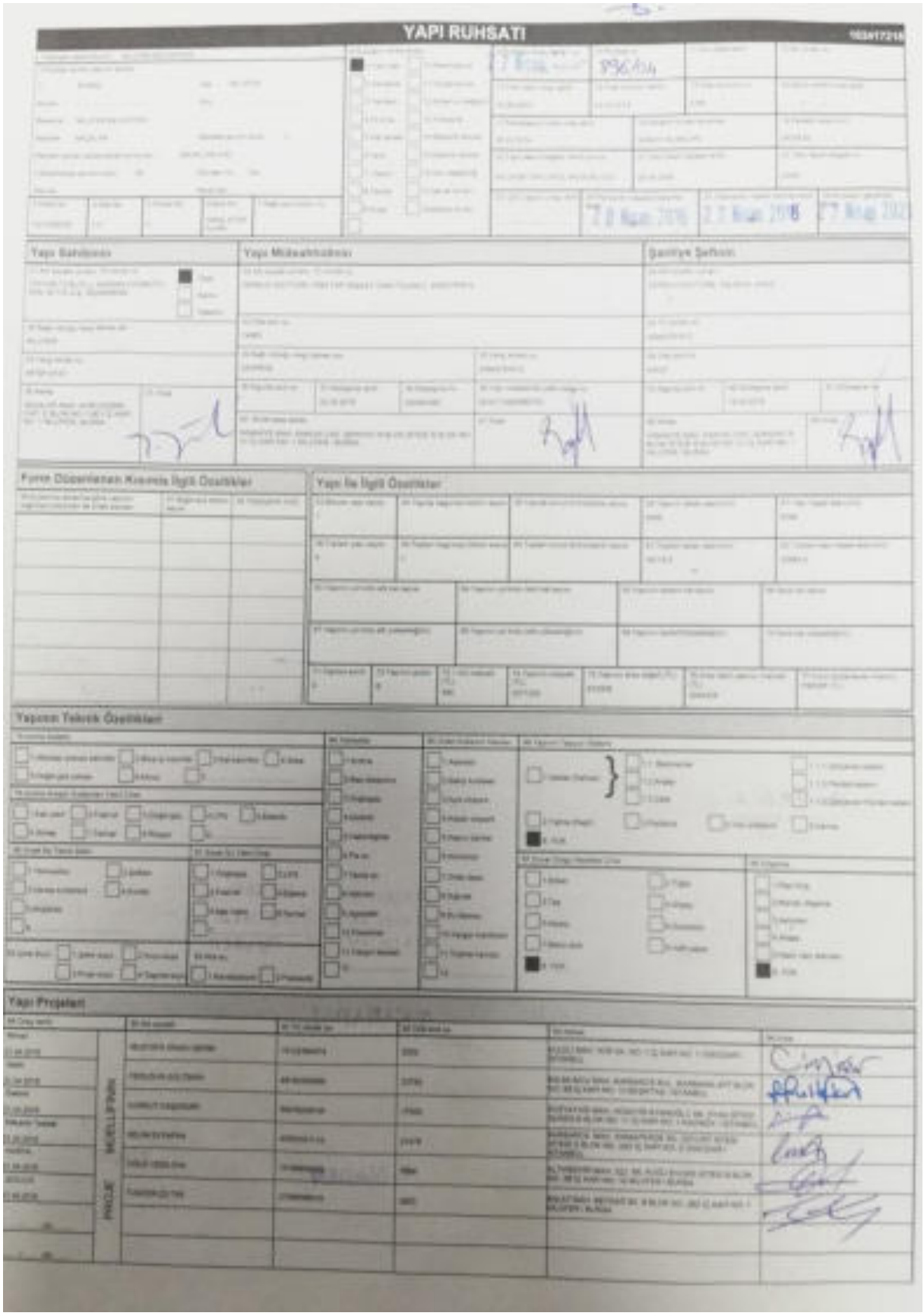
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

4-)Yapı Ruhsatları (221 ada 8 parsel)

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER

Akçaalan Belediyesi	7.2.2000	09/20	
Ilave Yapı-TADILAT	Nplullu Mevkii	221	8
7.2.2000	11445		
Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü	19.10.1997	7157	

YAPI SAHİBİNİN / YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Karsan Otomotiv San ve Tic. A.Ş.

Gelirler — 5250001906

Akçaalan Sanayi Bölgesi Nilüfer/BURSA

Rezhane E BLOK (TADILAT)	1	8827	1	1	2	1650	22	A
Toplam	1	8827	1	1	2	1650	22	A

627.417.189.250 — 2000 — 627.417.189.250

betonarme

RUHSAT EKİ PROJELER: M. Sinan GEVİM Mimar; Fazıl Ali GÜLTEKİN İnş. Müh.

FENNİ MES'ULÜN (TWB): Sy. Müh.

0213 — 10709 — 25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

	7.2.2000	11663-4	63.945.000	22.10.1998 tarih ve 08/02 ndu ruhsat ilavesi E-BLOK TADILATI
	7.2.2000	11641	247.860.000	
Proje Tasdik Ing. Sultucu	7.2.2000	11442	8.256.000	
			177.940.000	
		Toplam	497.721.000	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası altınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

Fevzi ACAR — Bel. Fen Memuru

Fevzi ACAR — Bel. Fen Müdürü

Osman TURGUN — Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum: AKÇALAR BELEDİYESİ	2. Ruhsat Tarihi: 17.02.2000	3. Ruhsat Numarası: 09/19
4. Şantiye Veriliş Mahalleri: Ilıca Yazı	5. Mahallesi: Aptallar mevkii	6. Ada No: 221 / 7. Parsel No: 8
8. Arsa Sahibine Tarihi: 17.2.2000	9. Arsa Sahibine Numarası: 11676	10. Ada No: - / 11. Parsel No: -
12. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 19.10.1997	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 7157
YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı, Soyadı / Ünvanı: Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20. Adı, Soyadı / Ünvanı:	21. Kurum Sicil No:
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Gebze	18. Vergi Dairesi Sicil No: 5250022526	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi / 23. Vergi Dairesi Sicil No:
19. Adresi: Aktaşlar Sanayi Bölgesi Akçalar / BURSA	24. Adresi:	

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Kat Ölçüsü	28. Toplam Sahıslarda Kat Sayısı	29. Toplam Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. Toplam Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Idari Bina H BLOK	2	3.154	1	2	3	8.25	77.876.650	IV.	A
Idari Bina G BLOK	1	2.409	1	2	3	8.65			
Garaj	1	127	1	1	2				
Toplam	3	5.686	3				77.876.650	IV	A

35. Toplam Tuğlan Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): 589.214.733.900	36. İlk Olduğu Yıl: 2000	37. Yapının Arsa Değeri: 75.000.000.000	38. Toplam Maliyet Arsa Dahil: 664.394.733.900
39. Yapının Cinsi: Betonarme	40. Tasarımı Doğrulayıcılar: Turgla	41. Yığma Yapının Cinsi:	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: M. Sinan GÖKYAY Mimar	45. Ad, Soyadı: Serdar Yalçın İnş. Müh.
43. Statik Proje: Feridun GÜLTEKİN İnş. Müh.	46. Adresi: Acıbadem Cad. Doğancı Sk. No:3/2 81190 Üsküdar / İSTANBUL
44. Tesisat Projeleri:	47. Telefonu: 0216 / 48. İmzası:
49. Doğru Tapıdır: / 50. Kazı Tutanağı: / 51. Hafriyat Kazı Tutanağı:	52. Kurum Sicil No: 10703
54. Hafriyat Kazı Tutanağının Düzenlendiği Yer:	53. Oda Sicil No: 25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Onaylayan Memur
Yol Kazı Hizmeti	17.2.2000	11673-4	347.970.000	22.10.1996 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.	Tuzla Kaymakamlığına ... gün ve ... sayılı kazan çevirme parselinden çıkacak ... TL. ödenek kesildi. ...
Ana Projeler Hizmeti	17.2.2000	11675	680.940.000		
Proje Tasdik	17.2.2000	11672	22.678.000		
Inşaat Suyu	17.2.2000	11677	468.000.000		
		Toplam	1.519.668.000		

3194 Sayılı İmar Kanunun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu **YAPI RUHSATI** verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı ve İmzası	62. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür	63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür
Fikret ACAR Bel. Fen Müdürü	Fikret ACAR Bel. Fen Müdürü	T.C. Dursun FURGUN Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇICI KABULE VEYA ISKAN RUHSATINA ESAS TEŞKIL EDER.

Yapıyı Ruhsatlandıran Kurum: AKSALAR BELEDİYESİ	2. Ruhsat Tarihi: 13.10.1999	3. Ruhsat Numarası: 09/16	
4. Yapılacak Yapıyı Mahiyeti: Yeni Yapı	5. Mahallesi: Aktallar Mevkii	6. Pafta No.: H21c09d4d-H21c09d4g	7. Ada No.: 221 / 8. Parsel No.: 3
9. Ruhsat Tarihi: 13.10.1999	10. Sicil Numarası: 7778	11. Kesim Tipi: H.21.C.06.d.3	12. Kat Tipi: H.21.C.06.d.26
13. Tapu Tescil Belgesini Veren Kurum: Mülkiyet Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 19.10.1998	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 7157	
YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Ad, Soyadı / Ünvanı: Karsan Otomotiv San.ve Tic. A.Ş.	20. Ad, Soyadı / Ünvanı:	21. Kurum Sicil No.:	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Gektirge	18. Vergi Dairesi Sicil No.: 5250001906	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi:	23. Vergi Dairesi Sicil No.:
19. Adresi: Akçalar Sanayi Bölgesi Akçalar / BURSA	24. Adresi:		

25. Yapının Hangi Bir Binanın Kullanılış Maksadı:	26. Binanın Sayısı	27. Yılı Ölçüsü	28. Yılı Sanayiden Alınacak Kat Sayısı	29. Yılı Sanayiden Dışında Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. Toplam alanı Metrekare	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Fabrika Müştemilatları	14	3683	—	1	1	11.55	39.062.000	III	A
Toplam	14	3683	—	1	1	11.55	39.062.000	III	A

35. Binanın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): 143.845.346.000	36. Ait Olduğu Yıl: 1999	37. Yapının Arsa Değeri: 74.820.000.000	38. Toplam Maliyet Arsa Dahil: 218.585.346.000
39. Yapının Cinsi: Betonarme-Prefabrik	40. Yapıların Çoğu Maddesi: Tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi:	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULÜN (TUR)
42. Mimari Proje: M. Sinan GENİM Y. Mimar	44. Ad, Soyadı: Serdar ÜNLÜ İnş. Müh.
43. Statik Proje: Feridun GÜLTEKİN İnş. Müh.	45. Adresi: Acıbadem Cad. Doğan Sk. No:3/2 Üsküdar / İSTANBUL
46. Tesisat Projeleri:	47. Yeterlilik:
48. Dolgu Toplamı: / 49. Kazı Toplamı: / 50. Hariç Çıkarılan Kazı Toplamı:	51. Kurum Sicil No.: 10709
52. Hariç Çıkarılan Kazı Toplamının Dökülveceği Yer:	53. Oda Sicil No.: 25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

54. Gelirin Mahiyeti	55. Makbuz Tarihi	56. Makbuz No.	57. Tutarı (TL)	58. Açıklama	59. Dosyanın Hangisi
Yol Ruhsat Harcı	13.10.1999	7784	67.482.000	22.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.	
Bina İnşaat Harcı	13.10.1999	7783	331.470.000		
Proje Tasdik	13.10.1999	7784	11.049.000		
Sıl Harcı	13.10.1999	7785	165.600.000		
		Toplam	575.601.000		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre İşlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu **YAPI RUHSATI** verilmiştir.

60. Müteahhidin Ad, Soyadı, Ünvanı ve İmzası	61. Kontrol Elemanı Ad, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür	62. Onaylayanın Ad, Soyadı, Ünvanı, İmzası ve Mühür
		T.C. Osman TURGUN Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

AKÇALAR BELEDİYESİ

13.10.1999

09/15

Yeni Yapı

Nilüfer Merkez

221

8

13.10.1999

7775

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü

19.10.1998

7137

YAPI SAHİBİNİN

Karsan Otomotiv Sanayi Ticaret A.Ş.

Gektirge

5250001906

Akçalar Sanayi Bölgesi
Akçalar / BURSA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

FABRİKA ARITMA TESİSİ	1	1034	1	1	2	160	29062.000	III	A
Toplam	1	1034	1	1	2	160	29062.000	III	A

20.390.108.000 | 1889 | 76.220.000.000 | 115.310.108.000

Sedonarme | Tuğla

RUHSAT EKİ PROJELER

M. Sinan GÜRTAŞ
Y. Mimar

Ferhan GÖLTEKİN
İnş. Müh.

FENNİ MESULLER (TUS)

Sezai Çağlar
İnş. Müh.

Akçalar Cad. Doğanlar sk.
No:3/2 BURSA

10709

25892

RUHSATLA İLGİLİ MÜRTELİF GELİRLER

	13.10.1999	7752	56.610.000	22.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.
	13.10.1999	7751	83.060.000	
Proje Tasdik	13.10.1999	7752	3.112.000	
Su Harcı	13.10.1999	7750	45.300.000	
		Toplam	201.082.000	

3194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre İşlemlerin tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu **YAPI RUHSATI** verilmiştir.

Osman TURGUN
Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İşbu YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART DIŞCI KADRULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Makam: ŞAHİTLİ BELEDİYESİ	2. Ruhsat Tarihi: 13.10.1999	3. Ruhsat Numarası: 03/14	
4. Mahallesi: Mevlevi	5. Mahallesi: Aşıkoğlu mevkii	6. Ada No: 221	7. Parsel No: 8
8. İmar Durumu Tarihi: 13.10.1999	9. İmar Durumu Numarası: 7778	10. Arsanın Tipi:	11. Arsanın Tipi:
12. Tapu Tescil Belgesi Alınan Kurum: Nitelikli Tapu Sicil Müdürlüğü	13. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 19.10.1999	14. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 7157	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
15. Adı, Soyadı / Ünvanı: Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20. Adı, Soyadı / Ünvanı: / 21. Kurum Sicil No:
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Gebze	18. Vergi Dairesi Sicil No.: 5250001906 / 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: / 23. Vergi Dairesi Sicil No.:
19. Adresi: Akçalar Sanayi Bölgesi Akçalar / Ereğli	24. Adresi:

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Kat Ölçüsü	28. Kat Sonrasında Altında Kat Sayısı	29. Kat Sonrasında Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m² yapı Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
FABRİKA E BLOK	1	6075	–	1	1	16.50	39.062.000	II	A
Toplam	1	6075	–	1	1	16.50	39.062.000	II	A

35. Yapının Toplam Maliyet Eşitmalı (Arsa Hariç): 237.201.650.000	36. Ait Olduğu Yıl: 1999	37. Yapının Arsa Değeri: 74.820.000.000	38. Toplam Maliyet Arsa Dahil: 312.121.650.000
39. Yapının Cinsi: Betonarme - Prefabrik	40. Yapının Dolgu Maddesi: Tuğla	41. Tığlık Yapının Cinsi:	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: M. Sinan GENİM Y. Mimar	46. Ad, Soyad: Sezgur ÜNLÜ İnş. Müh.
43. Statik Proje: Ferdun GÜLTEKİN İnş. Müh.	47. Adresi: Ulubadere Cd. Doğancı Sk. No: 3/2 81190 Üsküdar/İSTANBUL
44. Tesisat Projeleri:	48. Tescil No: / 49. İmzası:
45. Dolgu Toplamı: / 46. Kazı Toplamı: / 47. Hafriyat Çıkacak Kazı Toplamı:	50. Kurum Sicil No.: 10709
48. Hafriyat Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecek Yer:	51. Oda Sicil No.: 25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

52. Tahsilat Mahiyeti	53. Makbuz Tarihi	54. Makbuz No.	55. Tutarı (TL)	56. Açıklama	57. Ödemek Kişi
Yol Kanal Hizmetleri	13.10.1999	7777	135.720.000	22.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.	Yıldız Kuruyemişçilik gıda ve yayın tasarı geçiğinde yarısı ödemek ihtiyacı karşılanmadığından TL. ödemek tasarı tahsil edilmiştir.
Binaya İnşaat Hizmetleri	13.10.1999	7776	546.750.000		
Proje Tasdik	17.10.1999	7772	18.225.000		
Su hurcu	13.10.1999	7779	276.000.000		
		Toplam	976.695.000		

3194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu **YAPI RUHSATI** verilmiştir.

61. Encümenin Ad, Soyad, Ünvanı ve İmzası	62. Kontrol Eden Ad, Soyad, Ünvanı, İmzası ve Mühür	63. Onaylayan Ad, Soyad, Ünvanı, İmzası ve Mühür
		Osman TURGUN Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

AKGALAR BELEDİYESİ	22.10.1998	08/02
Yeni Yapı	Aptallar Mevkii	221 / 8
22.10.1998	61067	Kalorifer
Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü	19.10.1998	7157

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kar İnş. Turak San. ve Tic. A.Ş.
Gökirge	Üsküdar
5250001906	4990087199
Organize San. Bölg. Mavi Cad. No:13 BURSA	Hacıbardem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

FABRİKA A BLOK	1	12.150	-	1	1	7.60	22.579.128	III	A
B BLOK	1	12.150	-	1	1	7.60	22.579.128	III	A
C BLOK	1	13.500	-	1	1	7.60	22.579.128	III	A
D BLOK	1	3.600	-	1	1	13.10	22.579.128	III	A
Toplam	4	41.400		1	1		22.579.128	III	A

934.775.899.200 — İnşaat Ait Olduğu Yıl: 1998 — Yapının Arsa Değeri: 553.195.000.000 — Toplam Maliyet Arsa Dahil: 1.487.970.899.200

Yapı Prefabrik Betonarme — Tuğla

RUHSAT EKİ PROJELER: M. Sinan GENİM Y. Mimar; Ferdiyan GÜLTEKİN İnş. Müh.; Etk. Mehmet ERSOZ Etk. Müh.; Tesisat Selim EVYAPAN Makine Müh.

FENNİ MESULÜN (TUR): Serdar ÜNLÜ İnş. Y. Müh.; Hacıbardem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

0199

25892

10709

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

	22.10.1998	61067	6.294.817.820
	22.10.1998	61062	9.315.000.000
Belge Tasdik	22.10.1998	61060	124.200.000
Toprak Hafriyat	22.10.1998	61061	806.296.180
		Toplam	16.529.314.000

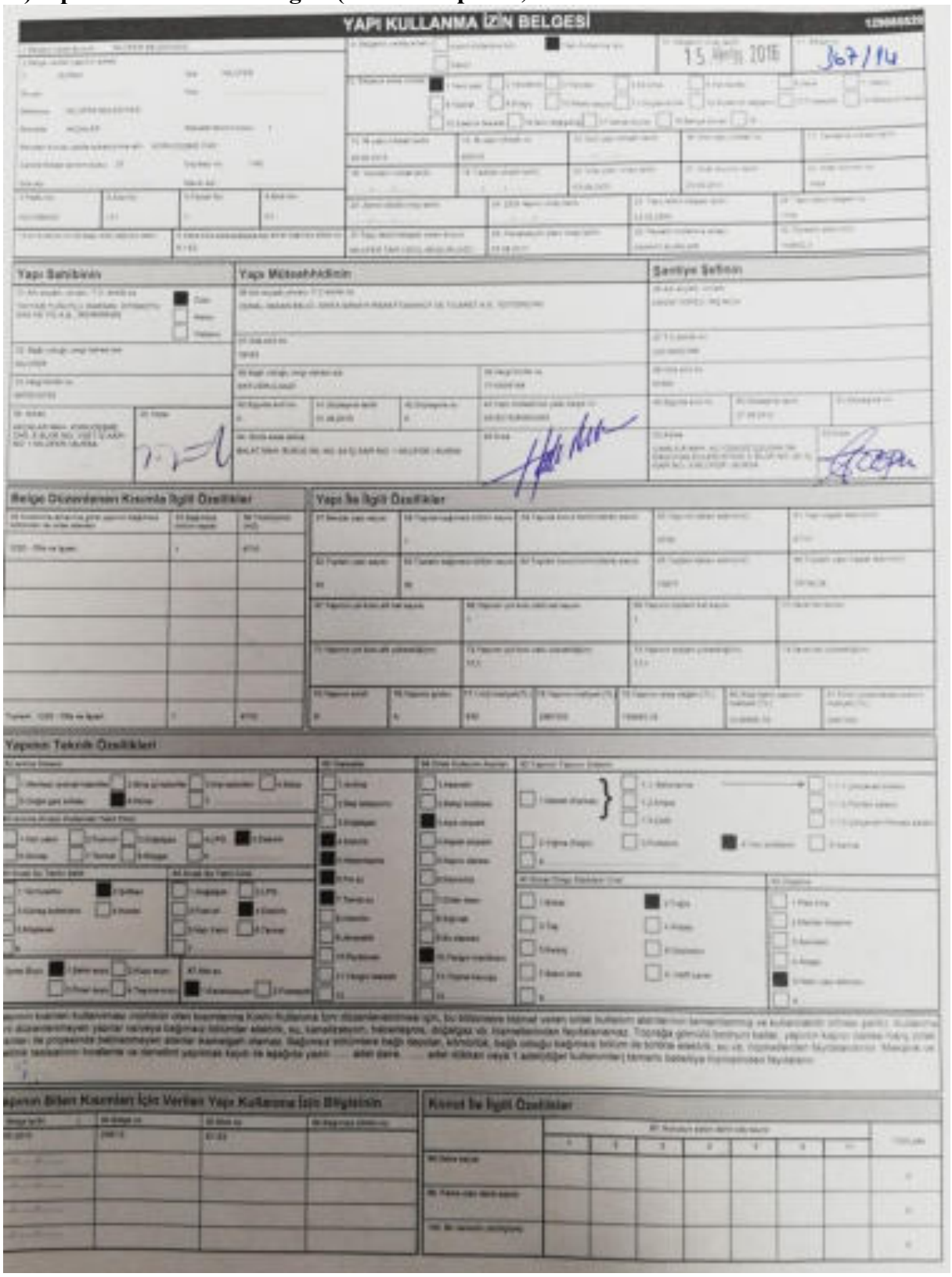
3194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22, 23. ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak İşbu **YAPI RUHSATI** verilmiştir.

DÜZENLEYEN Feyzi ACAR Bel. Fen Memuru

DÜZENLEYEN Feyzi ACAR Bel. Fen Memuru

Hasan CAN Belediye Başkanı

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


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

15 Haziran 2016

367/14

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

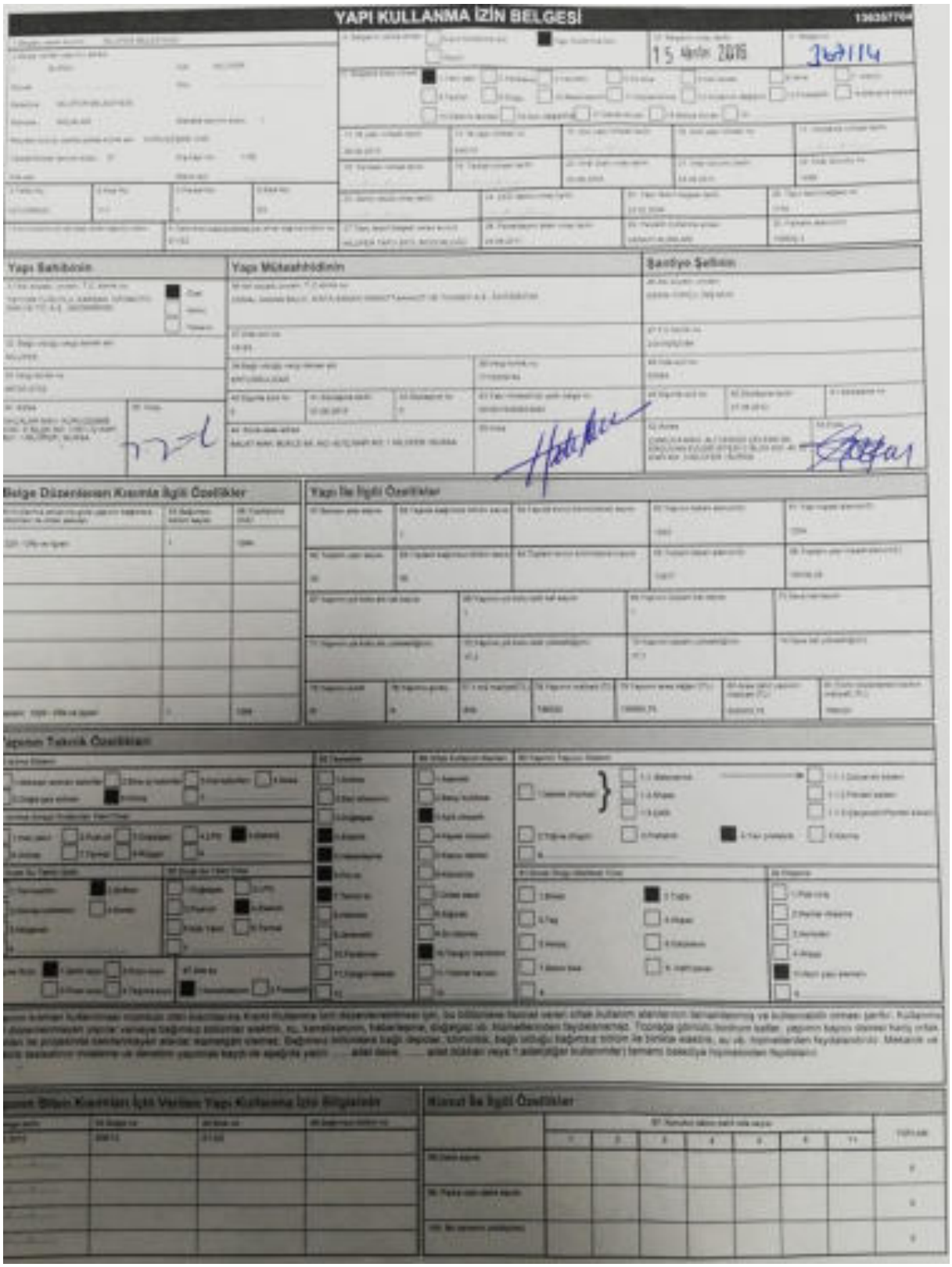
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

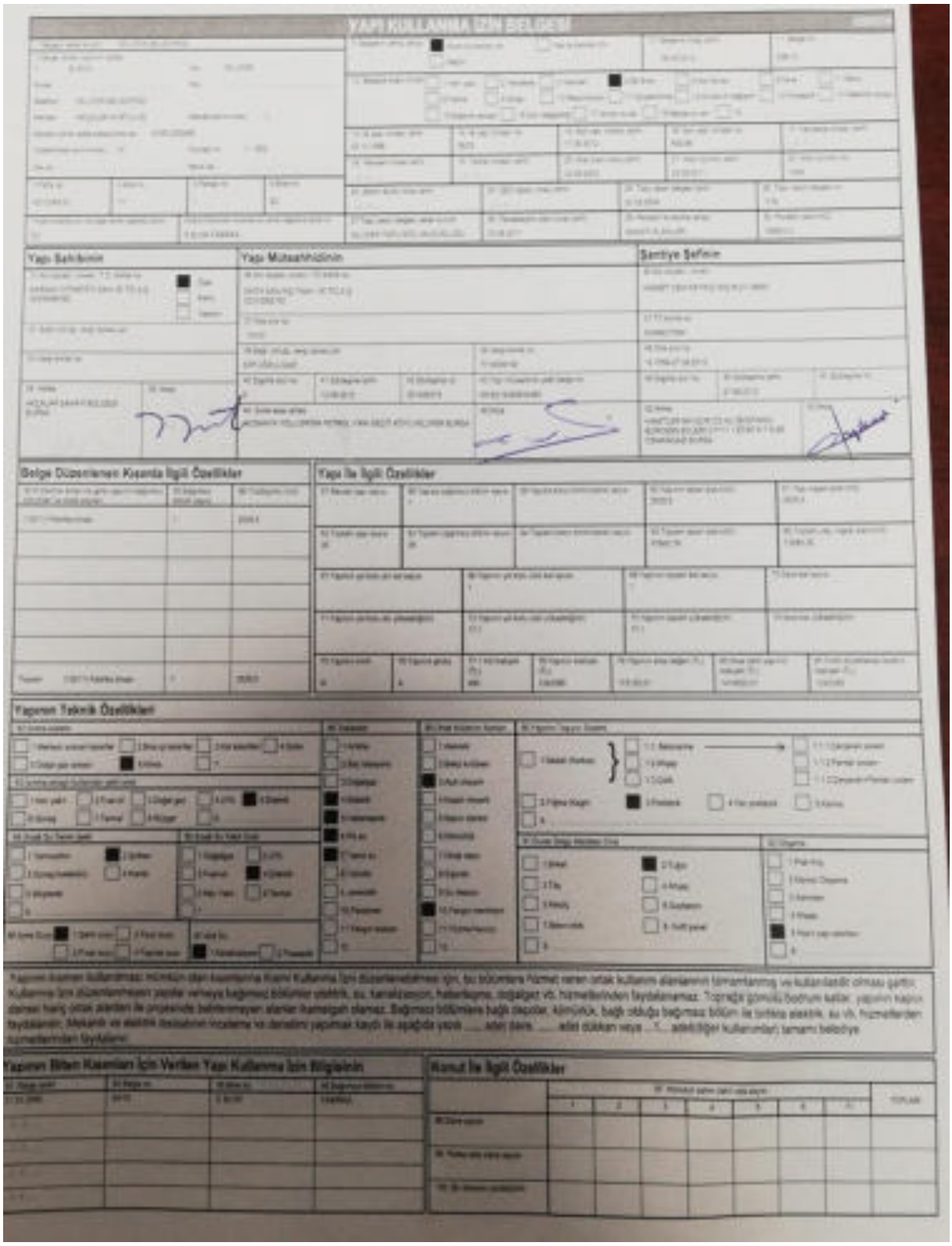
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Hizmet İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

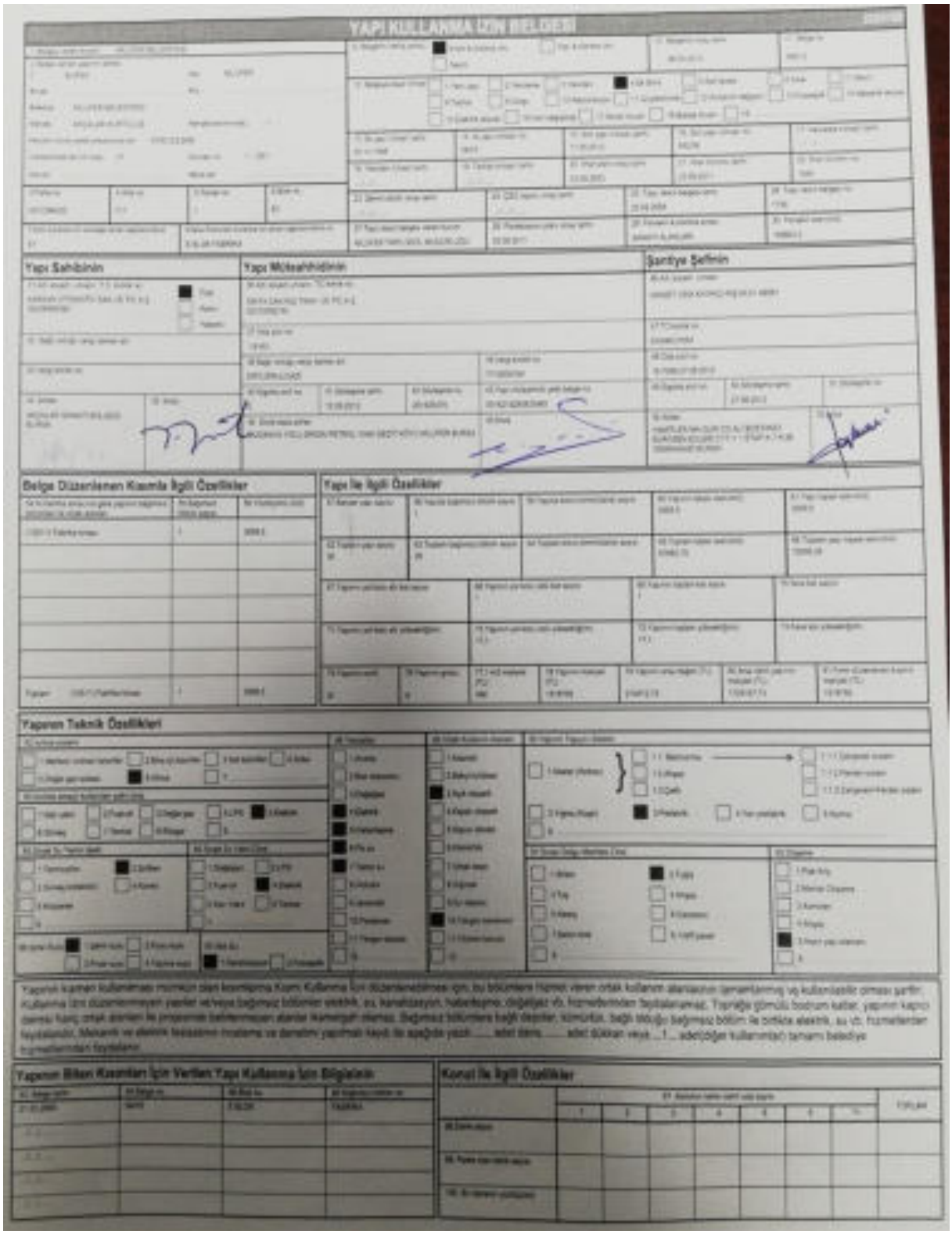
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

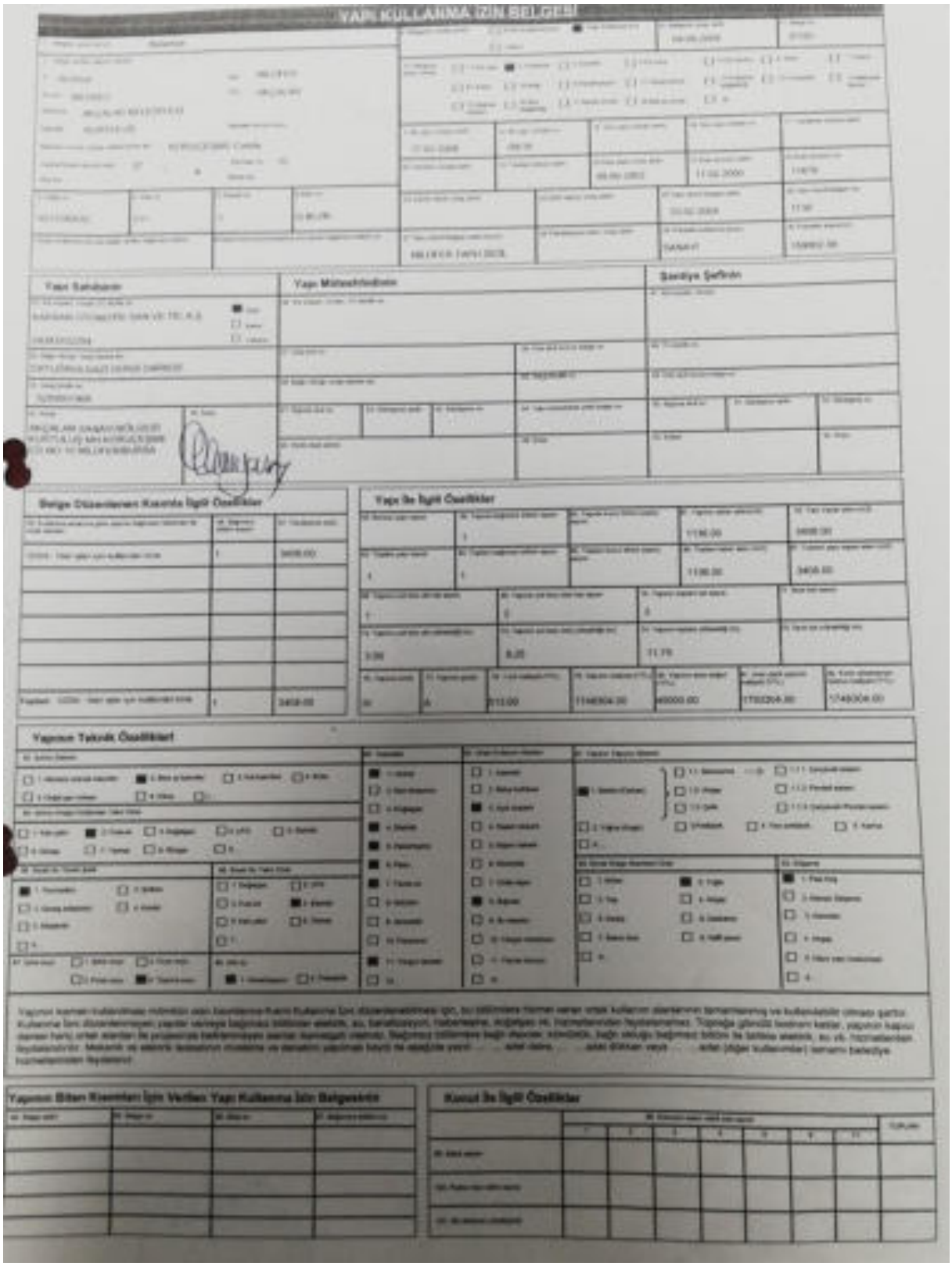
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Belediye Şefinin
Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısmının İzin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Kullanıl İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

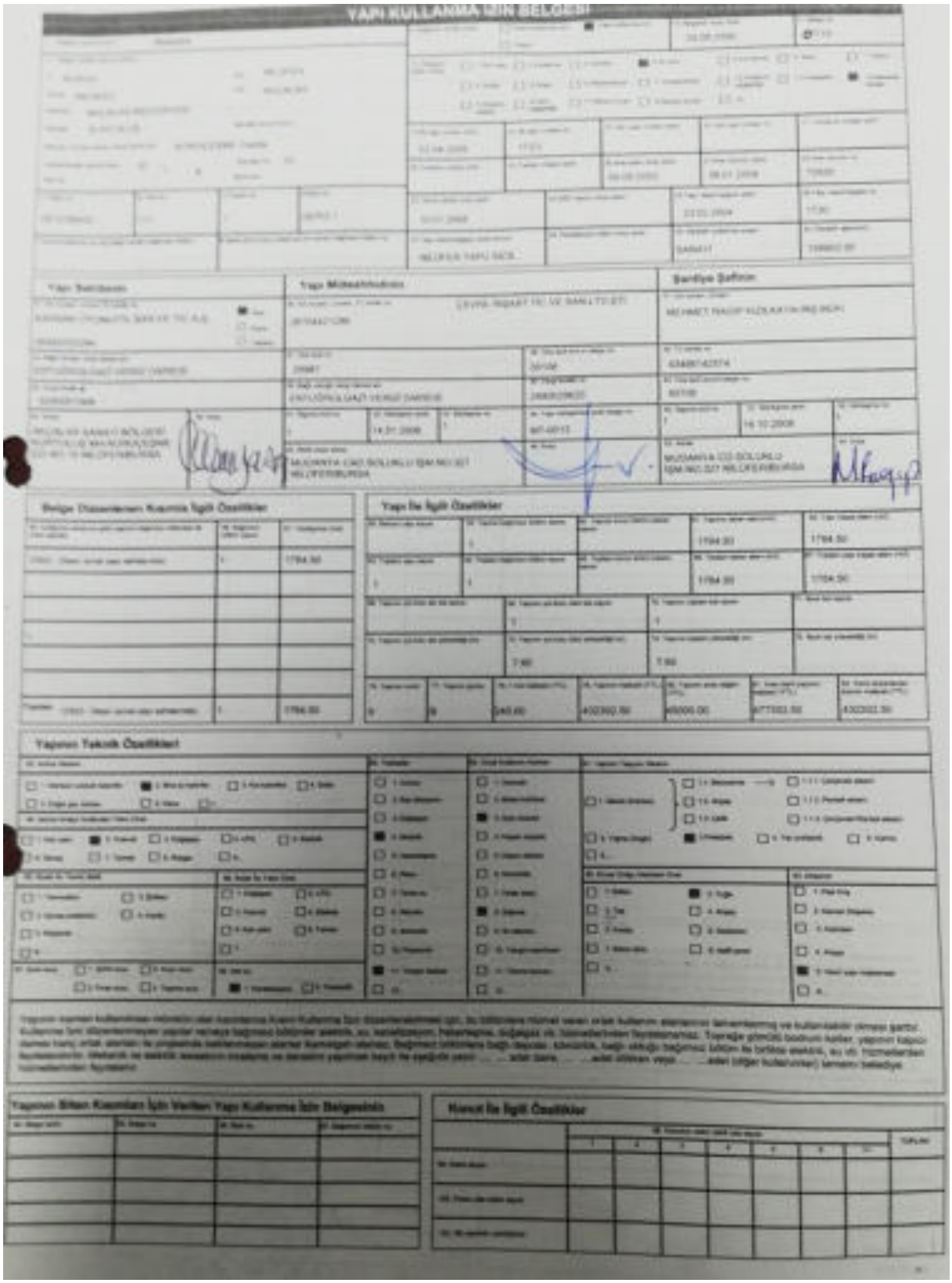
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Yapı Müteahhidinin
Belediye Şefinin
Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler
Yapı İle İlişkili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Bitişen Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Hususi İle İlişkili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

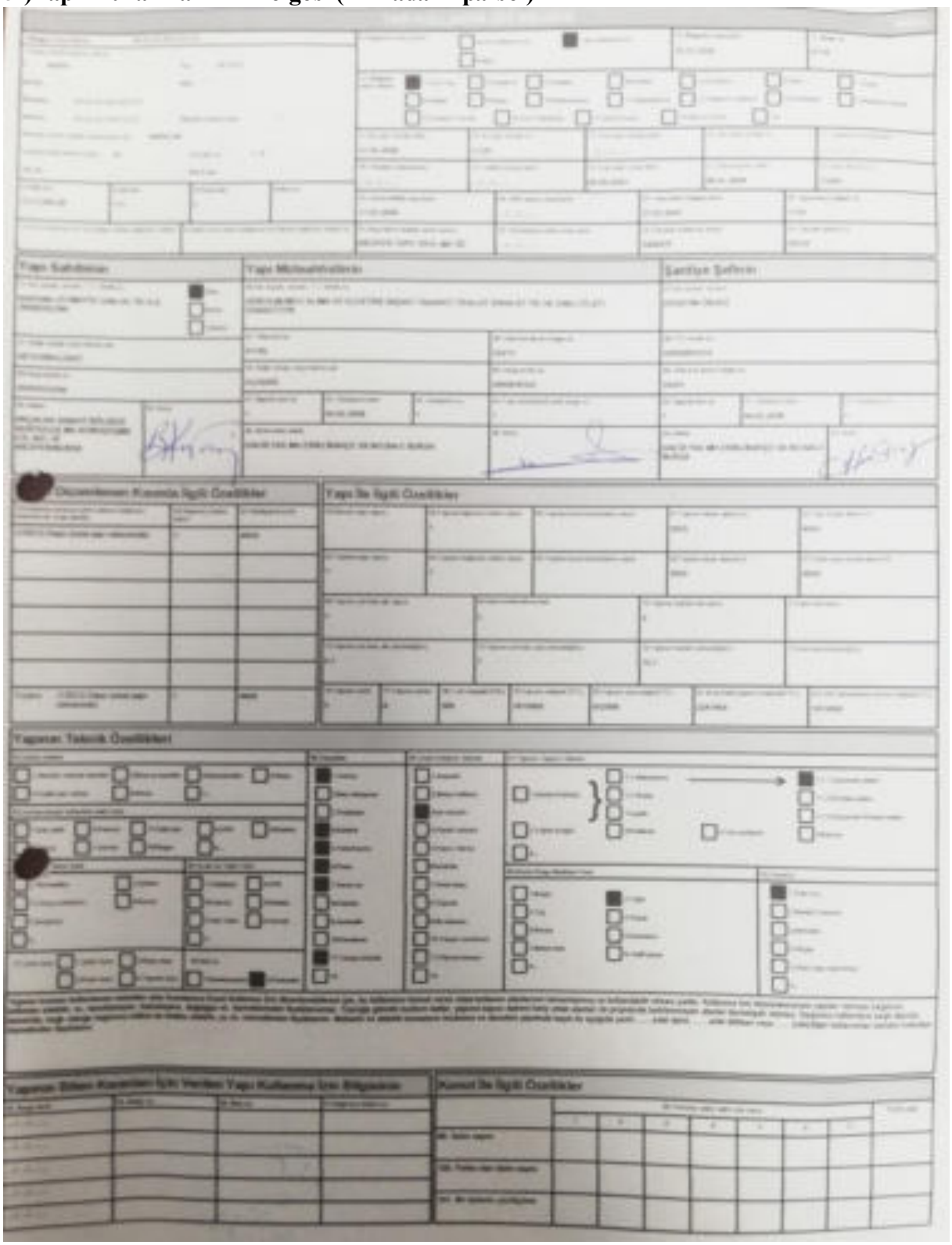
Yapı İle İlgili Özellikler

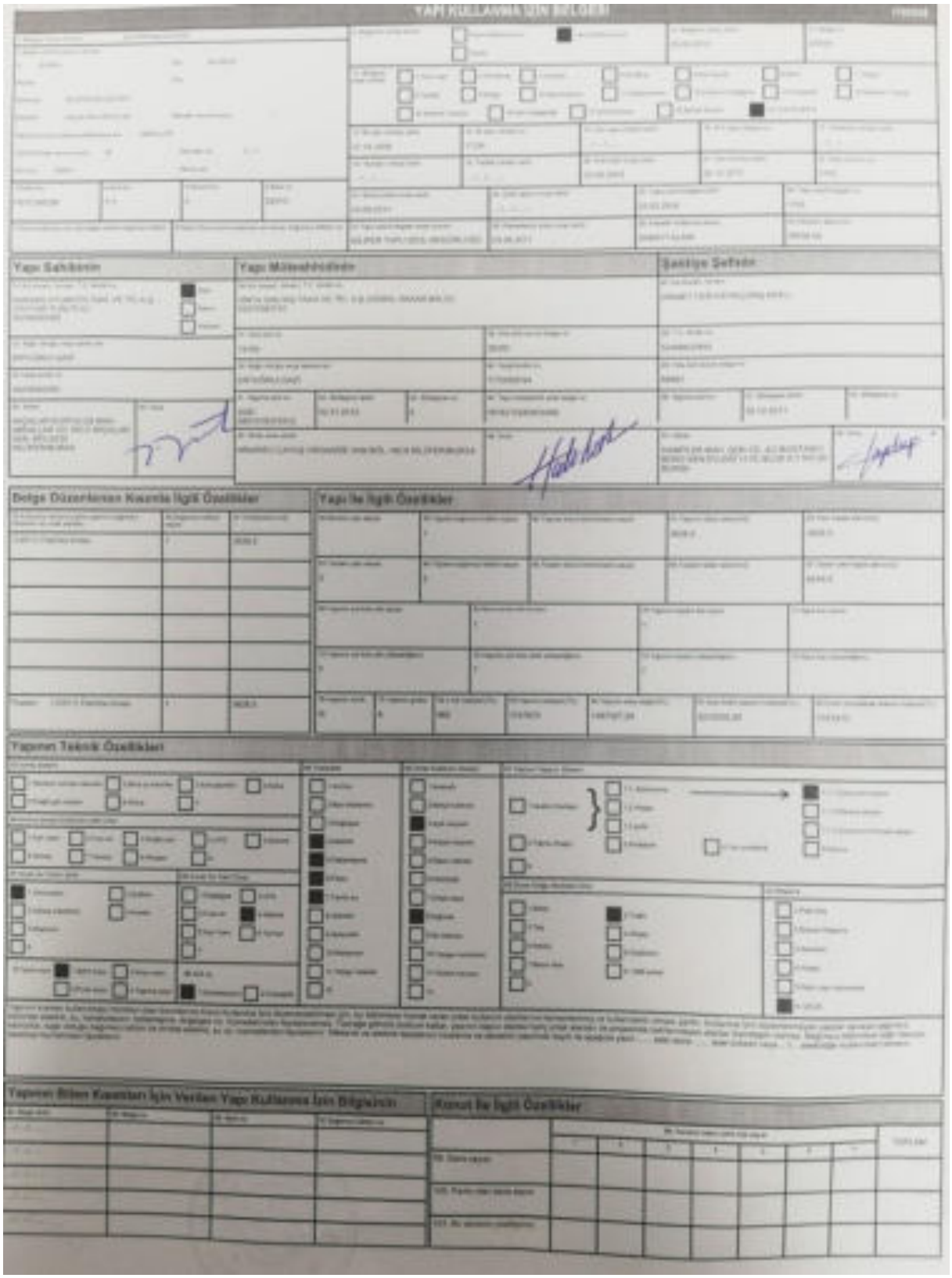
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Birden Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerini

Kısmı İle İlgili Özellikler

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




YAPI KULLANMA İZİN BİLDİRİ
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin
Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

28 Mart 2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmına İlişkin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

28 Mart 2017

341/03

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzinlerinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ | 13.03.2001 | 04/13 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 17.02.2000 | 11676

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü | 19.10.1992 | 7757 | Goz | LPG | 17.02.2000 09/19

YAPI SAHİBİNİN

Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.

Gekirge | 5230001

Akçalar Sanayi Bölgesi BURSA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

İdari Bina H BLOK	1	3981	1	2	3	7.25	77376.650	IV	A
İdari Bina G BLOK	1	3408	1	2	3	8.65			
Galeri	1	177	1	1	2				
Toplam	3	7566					77376.650	IV	A

589.214.733.900 | 2000 | 75.180.000.000 | 664.394.733.900

Betonarme | Tuğla

X Elektrik X Hava gaz X Kalorifer X Su X Kanalizasyon

Tamamına verilmiştir.

Kanunun	Daire sayısı	Oda sayısı 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam

Daire sayısı	Müdürlük	Sayısı	Tarih	Daire	
alan					
satılan					
TOPLAM					

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

DÜZENLEYEN

Osman TURGUN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ | 31.03.2000 | 04/12 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 13.10.1999 | 7778

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü | 19.10.1998 | 7152 | 13.10.1999 | 09/16

YAPI SAHİBİNİN

Kurum Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.

Gebze | 5250001966

Akçalar Sanayi Bölgesi Bursa

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kor. İnş. Tesis. San. ve Tic. A.Ş.

Ümraniye | 4930087199

Hacıbudum Cad. Doğanay Sok. No: 3/2 Ümraniye / İSTANBUL

Fabrika Müştemilatı	3683	3683	–	1	1	11.55	39.062.000	III	A
Toplam	1	3683	–	1	1	11.55	39.062.000	III	A

143.865.346.000 | 9999 | 74.820.000.000 | 218.685.346.000

Betonarme - Prefabrik Tuğla

X Elektrik X Hava gaz Doğal gaz X Kazanlar Şehir suyu X Pulsat. su X Kanalizasyon Pompalık Asansör X2

Müştemilatların tamamına verilmiştir.

Daire sayısı	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir daireye düşen yaşayan								

	Mevcut	Beyan	Hata	Farkı
alan				
olmayan				
TOPLAM				

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Reis, Fen Memuru

Osman TURGUN
Belediye Başkanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ

31.03.2000 | 04/11 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 3 | 13.10.1999 | 7778

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü | 19.10.1998 | 7157

13.10.1999 | 09/15

YAPI SAHİBİNİN

Karsan Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.

Gaziosmanpaşa

Akçalar Sanayi Bölgesi BURSA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kar İç. Tesis. San. ve Tic. A.Ş.

İstanbul

4290097199

Hacıbardem Cad. Doğancı Sk. No:3/2 Gül Sitesi

Yapının bağımsız bölümünün kullanma amacı	Blok	Daire sayısı	Kat	Yapılan kat sayısı	Yer altında kat sayısı	Yer üstünde kat sayısı	Toplam bağımsız bölüm sayısı	Toplam otopark yeri	1 m2 için maliyet	Yapının sınıfı	Yapının grubu
Fabrika Binası Tesisi		1		1034	1	1	2	260	33.062.000	III	A
Toplam		1		1034	1	1	2	260	33.062.000	III	A

Toplam maliyet: 46.210.108.000

Belediyemiz | Türkiye

Elektrik, Hava gazı, Doğal gaz, Kalorifer, Şebeke suyu, Kanalizasyon, Asansör, Antenler

Yapıdaki tesisat tam bulunmuyor (E)

Arıtma Tesisi İşin verilmiştir.

Kanıtlık	Gün sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir daireye müdahaleler								

Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hela	Farklı		
alan						
yıkanan						
TOPLAM						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Osman TÜRGUN
Belediye Başkanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ | 31.03.2000 | 04/10 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 13.10.1999 | 7778

Nilüfer Yapı Kredi Müdürlüğü | 7157 | 13.10.1999 | 13.10.1999 | 09/10

YAPI SAHİBİNİN / YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kersan Otomotiv Sanayi A.Ş. | Ruc Yap. Tarım Sanayi A.Ş.

Gökçe | 1150000268 | Ücretsiz | 1090062133

Akçalar Sanayi Bölgesi BURSA | Mustafakemal Cad. Doğanay Sok. No: 3/2 Akçalar / İZMİR

Yapının Nevi	Blok Sayısı	Kat Sayısı	Toplam Alan	Yıl Sayısı	Yıl Sayısı	Toplam Daire Sayısı	Yapının Kısmen Kullanılan Kısmı	Yapı Bedeli	Yapının Grubu	Yapının Grupta Yeri
Fabrika E BLOK	1	2075	-	1	1	1	16.50	39.062.000	III	A
Toplam	1	2075	-	1	1	1	16.50	39.062.000	III	A

237.301.850.000 | 74.520.000.000 | 39.134.650.000

Betonarme Prefabrik | Tuğla

X Elektrik X Hava gaz Doğal gaz X Kalorifer X Şebeke suyu X Kuyu suyu X Kanalizasyon

E BLOK İçin verilmiştir.

Kanunun	Ödü sayıları 1	2	3	4	5	6	Tr	Toplam
Ödü sayısı								
Bir daireye isabet eden								

	Kısmen	Bitmiş	Hep	Parça
eski				
elmacan				
TOPLAM				

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BINA MAHALLINI TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

DÜZELTİLEYEN

Osman TURGEN
Belediye Başkanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKGALAR BELEDİYESİ | 31.03.2000 | 04/09 | Kullanma İzni

Aksalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 22.10.1998 | 22.10.1998/61067

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü | 19.10.1998 | 7757 | 22.10.1998 08/02 | –

YAPI SAHİBİNİN

Karsan Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.

Gökçe

Aksalar Sanayi Bölgesi BURSA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kar Taş Trafo Sanayi Tic. A.Ş.

Aksalar

4790087199

Harbiyden Cyd. Doğancı Sok. No: 3/2 Mecidiye / İSTANBUL

Yapının tanımı ve kullanma amacı	Blok sayısı	Yüksekliği (m)	Yıl sırasındaki kat sayısı	Toplam kat sayısı	Toplam yüzölçümü	1 m2 alanın maliyeti	Yapının sınıfı	Yapının grubu
D BLOK	1	3,00	1	1	13.10	22.572.000	III	A
Toplam	1	3,00	1	1	13.10	22.572.000	III	A

81.236.860.800 | 1/1999 | 533.195.000.000 | 634.447.860.800

Yarı fabrik | Tuğla

X Elektrik, X Hava gaz, Diğer gaz, X Kalorifer, Sıcak su, X Kanalizasyon, Telefon, Asansör

D BLOK İÇİN VERİLMİŞTİR.

Kimsesiz	Çok ailelerin 1	2	3	4	5	6	7+	Toplamı
Daire sayısı								
Bir daireye düşen								

Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hol	Daire		
Bir						
Birleşen						
TOPLAM						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Belediye Fen Müdürü

Osman TURGUN
Belediye Başkanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇAKOCA BELEDİYESİ | 01.06.1999 | 04/08 | Kullanma İzni

Aktaşlar mevkii

221 | 8 | 22.10.1998 | 61067

Aktaşlar Taşın Sağlık müdürlüğü | 12.10.1998 Kalecikler | 22.10.1998 08/02

YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. | Kar İnş. Tesis. San. ve Tic. A.Ş.

Gebze | 6230001906 | Üsküdar | 4990087199

Organize San. Bölg. Mavi Cad. No.13 BURSA | Hacıbudem Cad. Doğancı Sok. No.3/2 Üsküdar/İSTANBUL

Yapının farklı kullanma amacı	Blok sayısı	Yüzölçümü m²	Yüksek kat sayısı	Toplam kat sayısı	Yapım yılı	1 m2 sınır maliyeti	Yapının sınıfı	Yapının grubu
FABRİKA A BLOK	1	12.100	–	1	1	7.60	22.572.128	III A
B BLOK	1	12.150	–	1	1	7.60	22.572.128	III A
C BLOK	1	13.500	–	1	1	7.60	22.572.128	III A
Toplam	3	37.800					22.572.128	III A

853.431.038.400 | 1998 | 553.175.000.000 | 1.406.686.038.400

Yarı Prefabrik | Tuğla

X Elektrik X Hava gaz Doğal gaz X Kalorifer Şebeke suyu X Sıcak su X Kanalizasyon Telefon Asansör

A, B, C Blokları için verilmiştir.

Kanunun Oda sayılı	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı	1							
Bir odalı Yüzölçümü	1							

Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hole	Terlas		
oda						
olmayan						
TOPLAM						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

İNŞA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Fevzi ACAR
Bel. Fen Memuru

Osman TURGUN
Belediye Başkanı

6-) Yapı Kayıt belgesi

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	:	İl:BURSA, İlçe:NİLÜFER, Mahalle:HASANAĞA OSB, Cadde/Sokak:HOSAB SANAYİ CADDE, Dış Kapı No:53, Ada:111, Parsel:1
Arsa Alanı	:	159902,25 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	2201,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	4

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

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

6-) Orman Kira Sözleşmesi

T.C. BUNOS ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

ÖRNEK

№ 02659

TAAHHÜT SENEDİ
(Örnek -)

İzin Hakkı Sahibi	:	Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.
Konusu	:	Fabrika, otopisti ve yeşil alan için izin verilmesi
İli-İlçesi-Köyü	:	Bursa-Nilüfer-Alaçalar
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 m2
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 (Proje Maliyet Bedelinin %3'ü)	:	2.519.580.000 TL
Ağaçlandırma Fonu (Proje Maliyet Bedelinin %2'si)	:	1.679.720.000 TL
Teminat Bedeli	:	1.000.000.000 TL

Not: Her bedel için ayrıca %18 KDV alınacaktır.

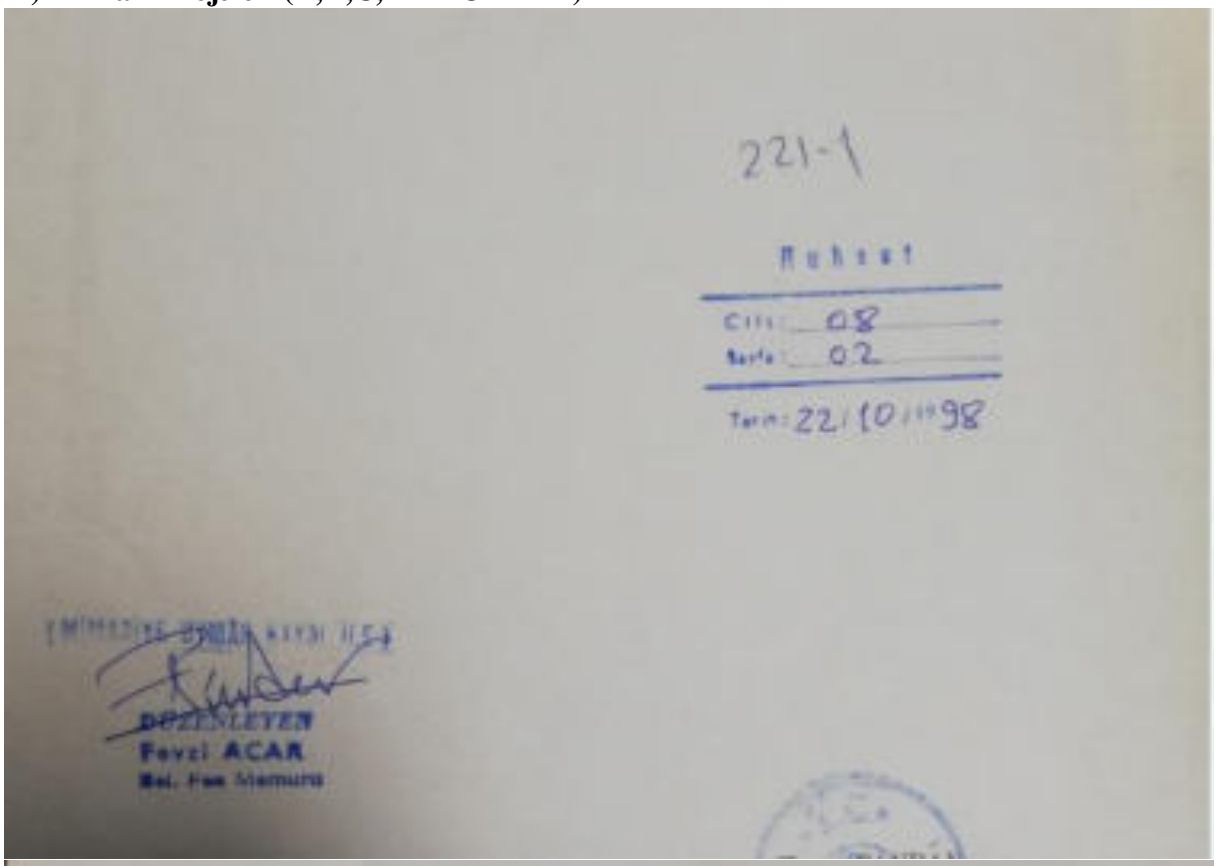
6831 sayılı Orman Kanunu' nun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevkii ve hudutları gösterilen devlet ormanında toplam alanı (18.829,03) m2 saha üzerinde hak lehtarı adına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtarı devlet ormanından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

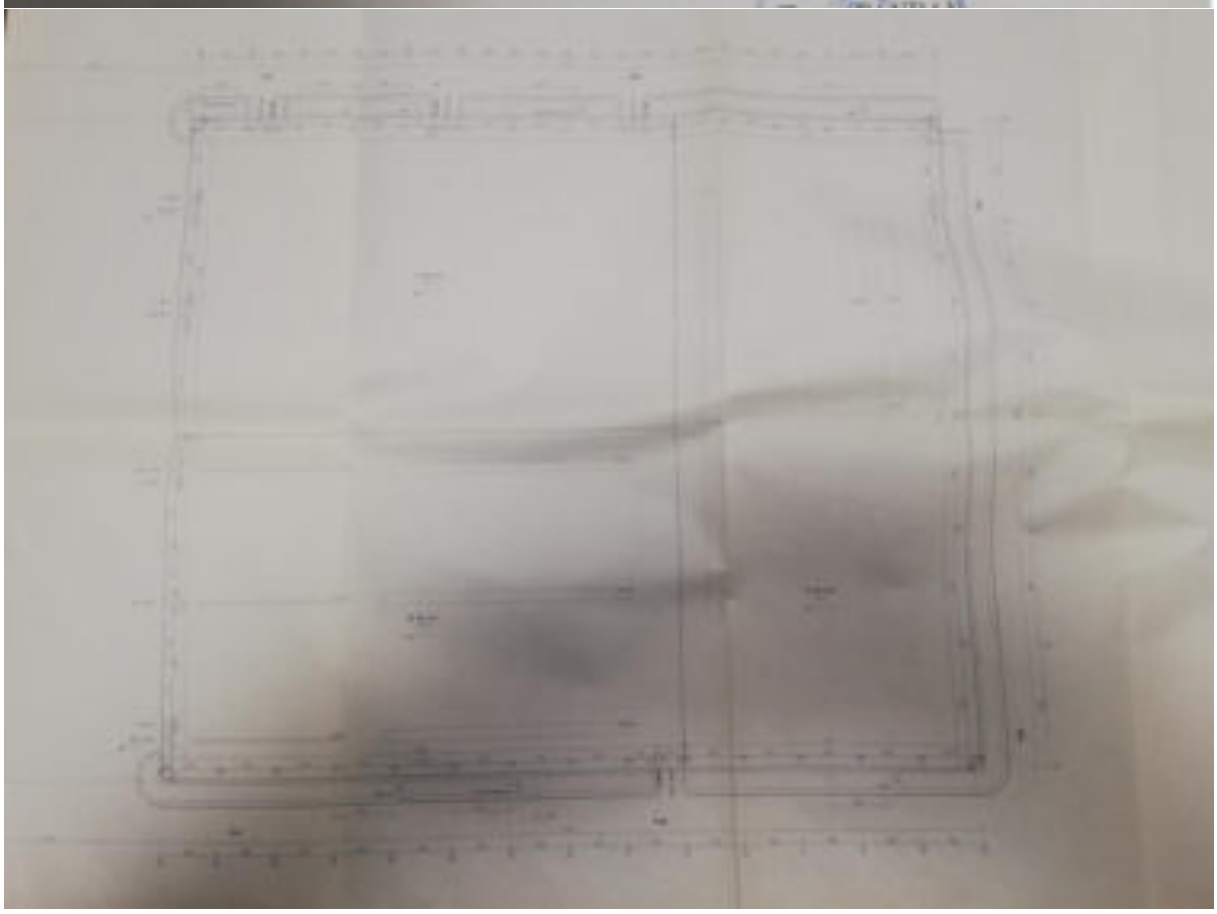
1- Hak lehtarı, izin sahasında orman idaresi dosyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilatı, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden izin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılaşma 6831 sayılı Orman Kanununa göre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

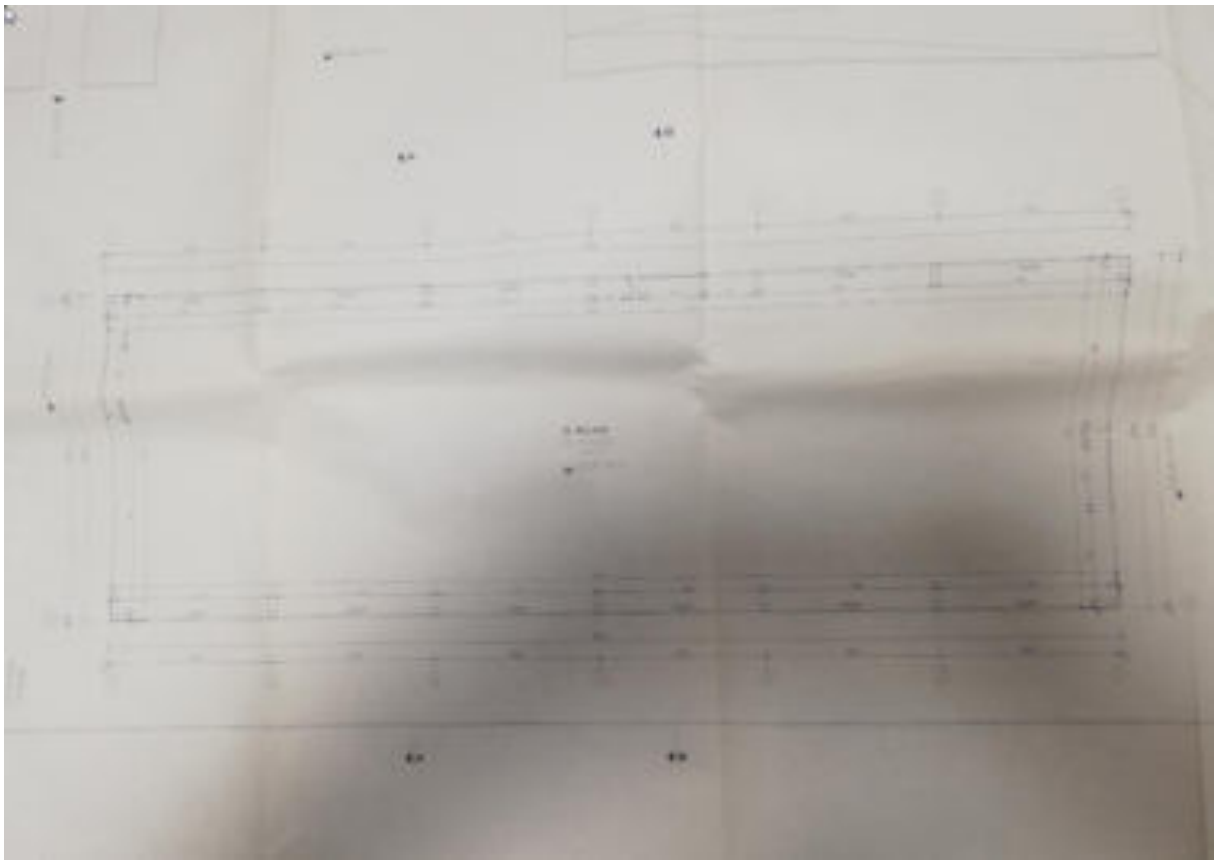
2- Bu taahhütnamede belirtilen bedeller ödenmeden ve çalışma sahası orman idaresince hal lehtarına teslim edilmeden izin sahasında hiç bir çalışma yapılamaz. Ödenen bedellerin iadesinde Yönetmelik hükümleri uygulanır.

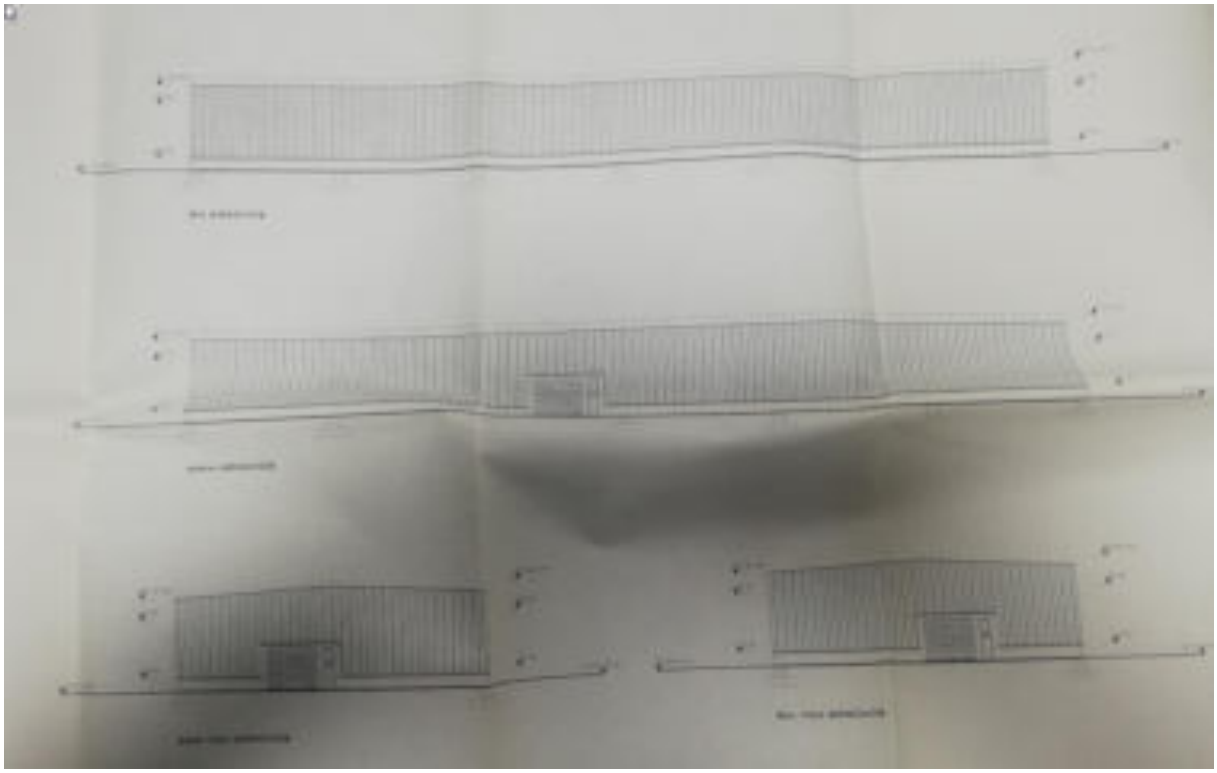
ASLINDA İMZA VARDIR

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

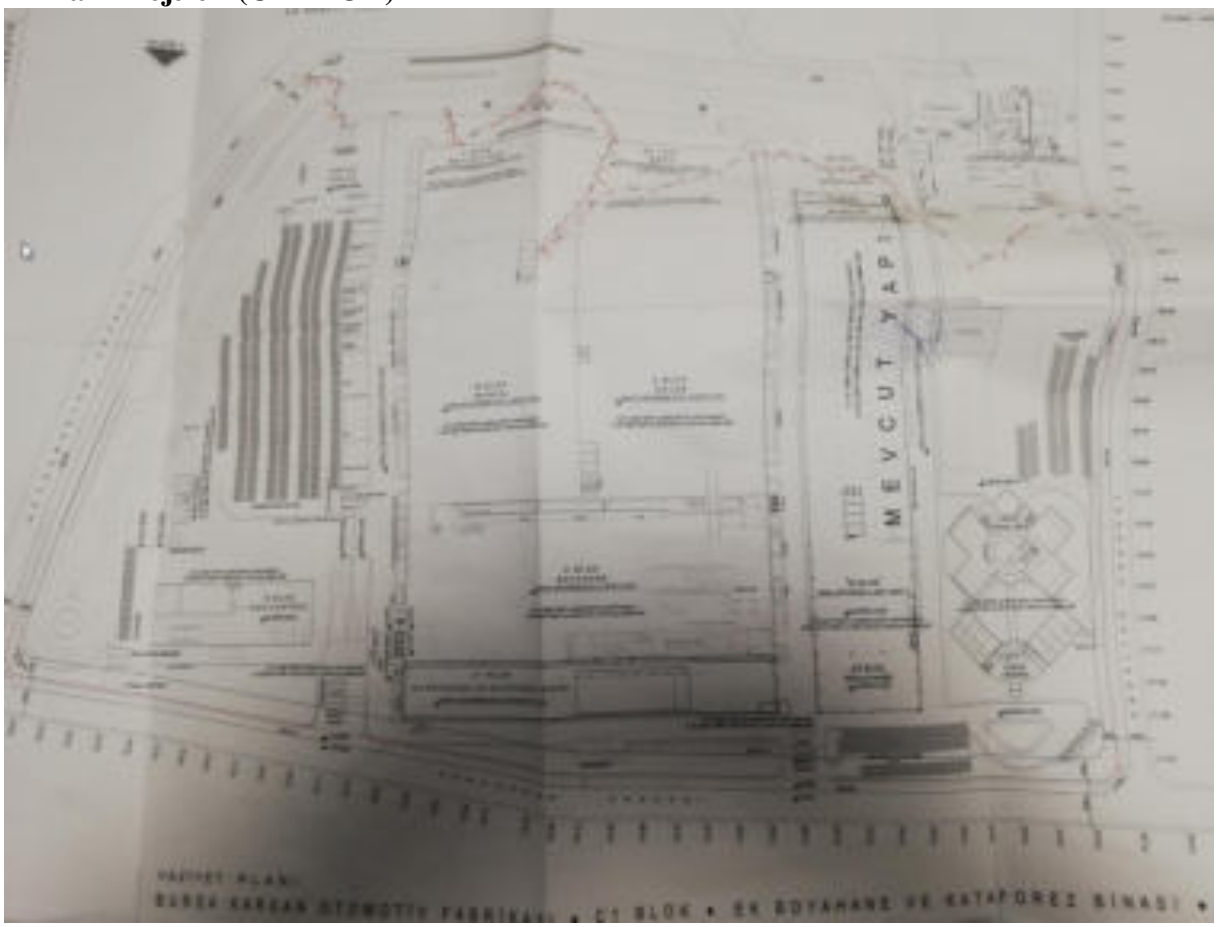


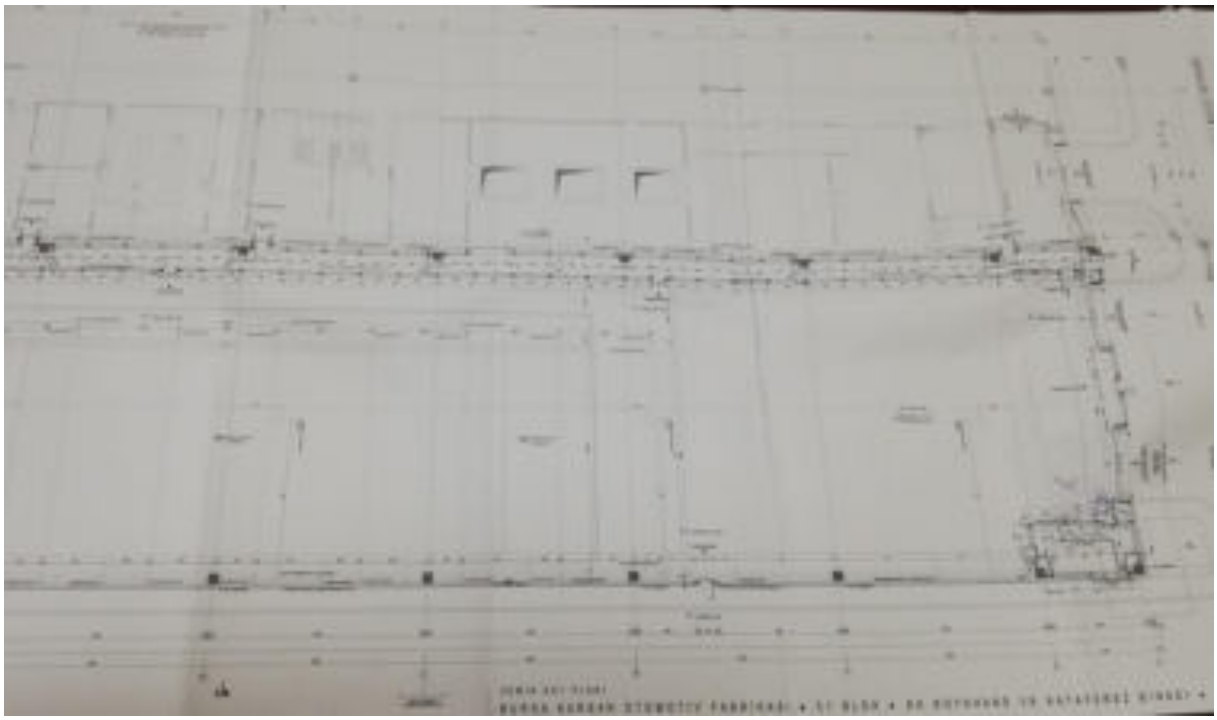




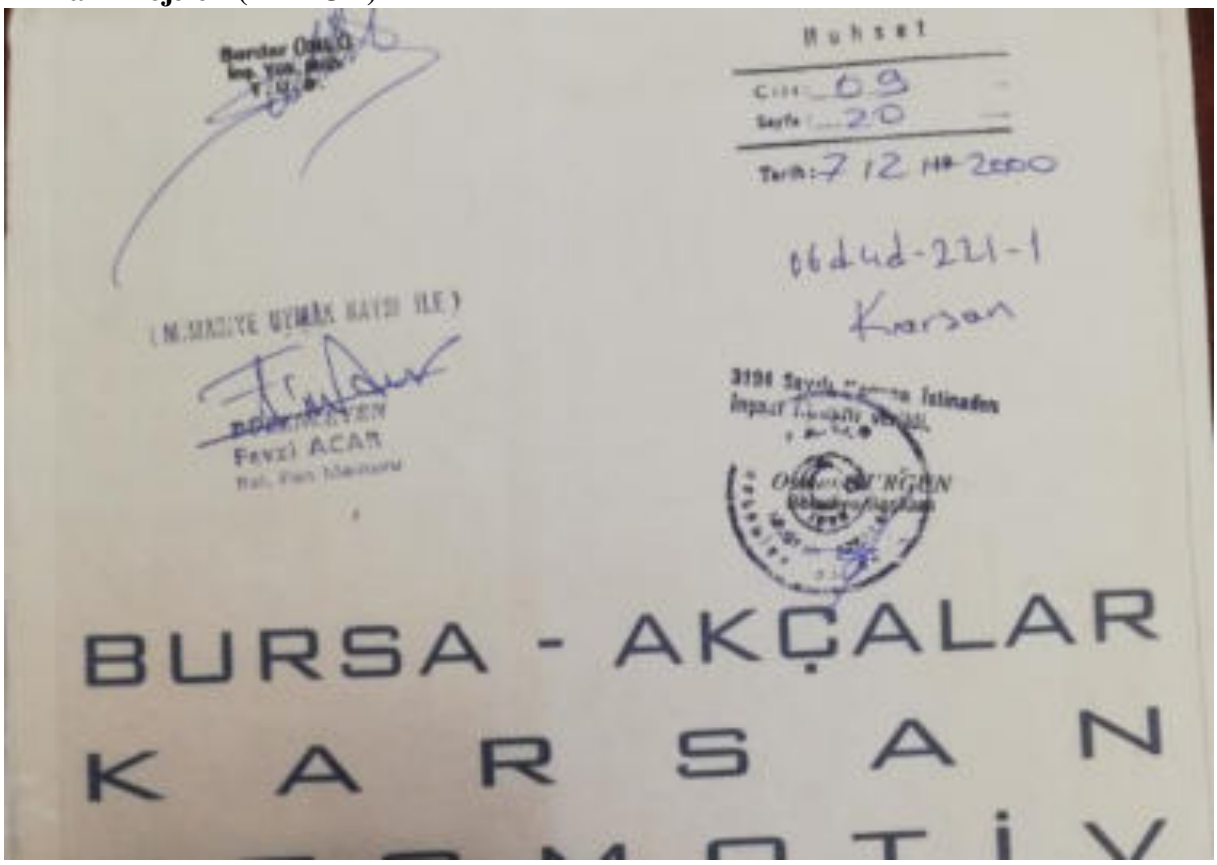


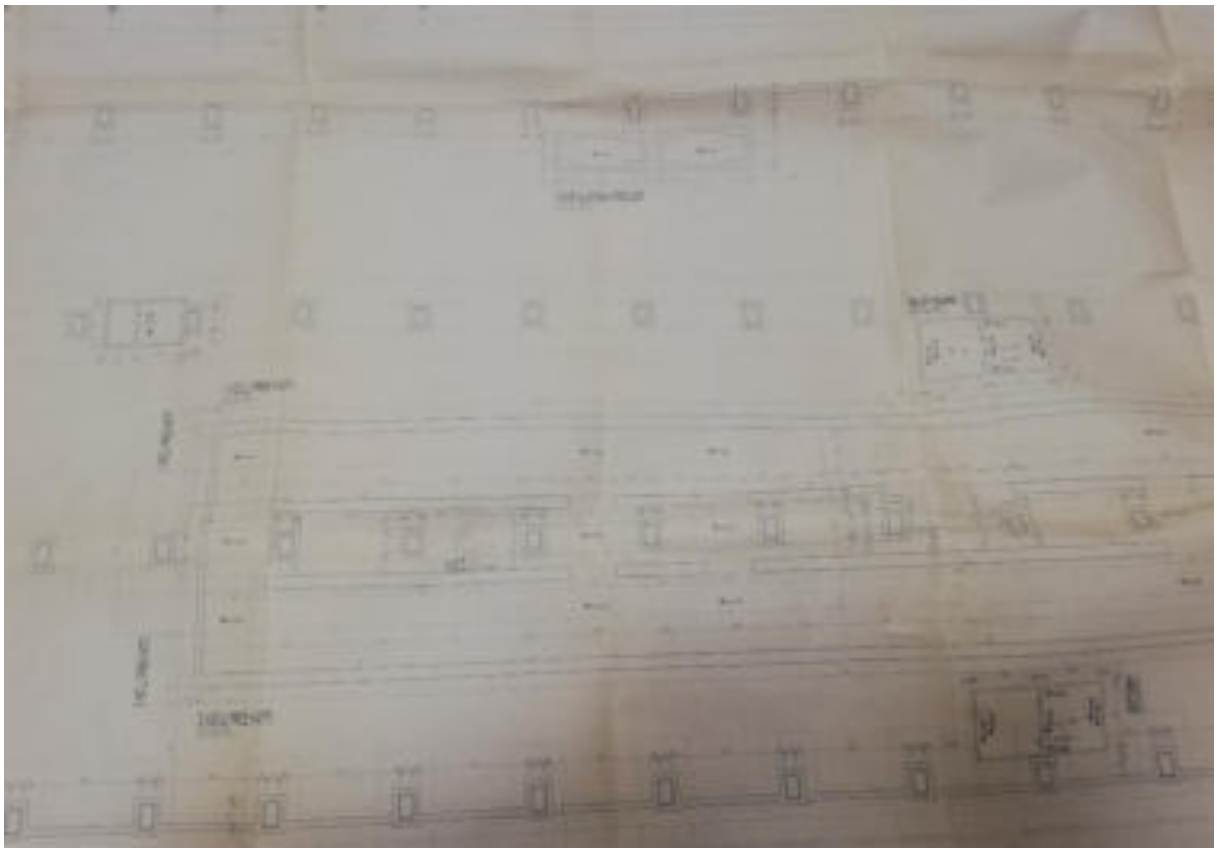
Mimari Projeler (C1 BLOK)

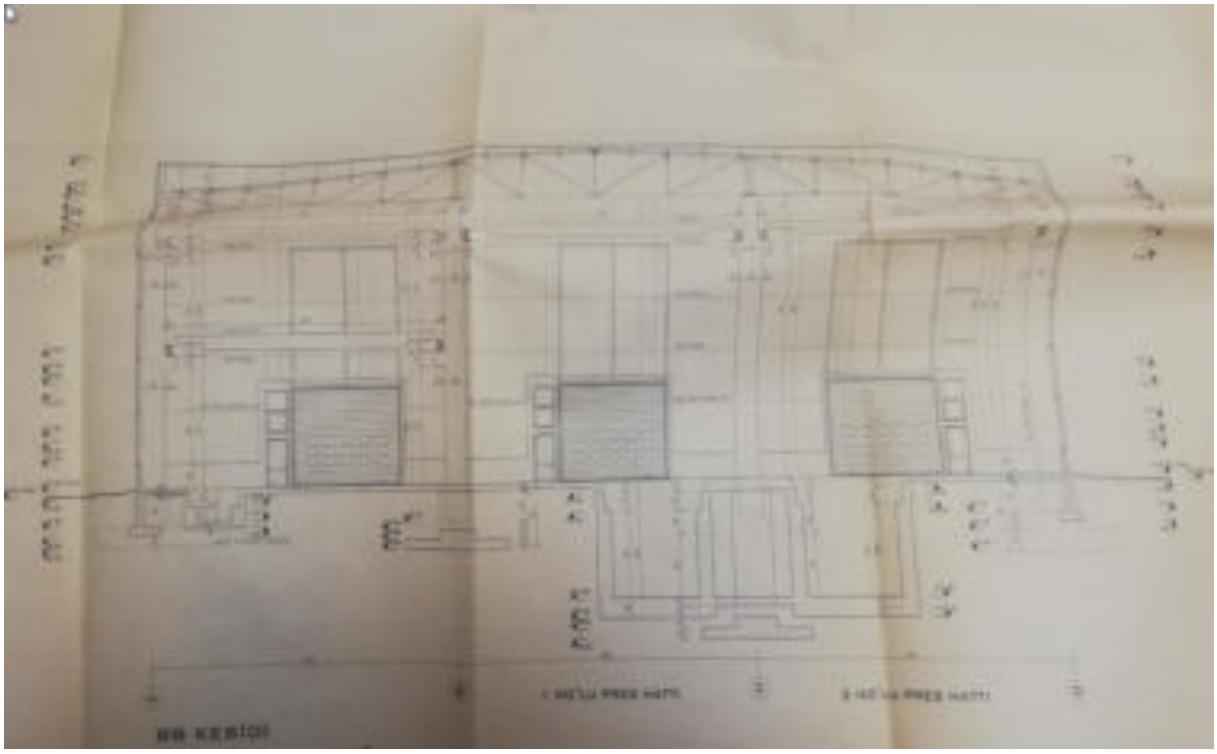


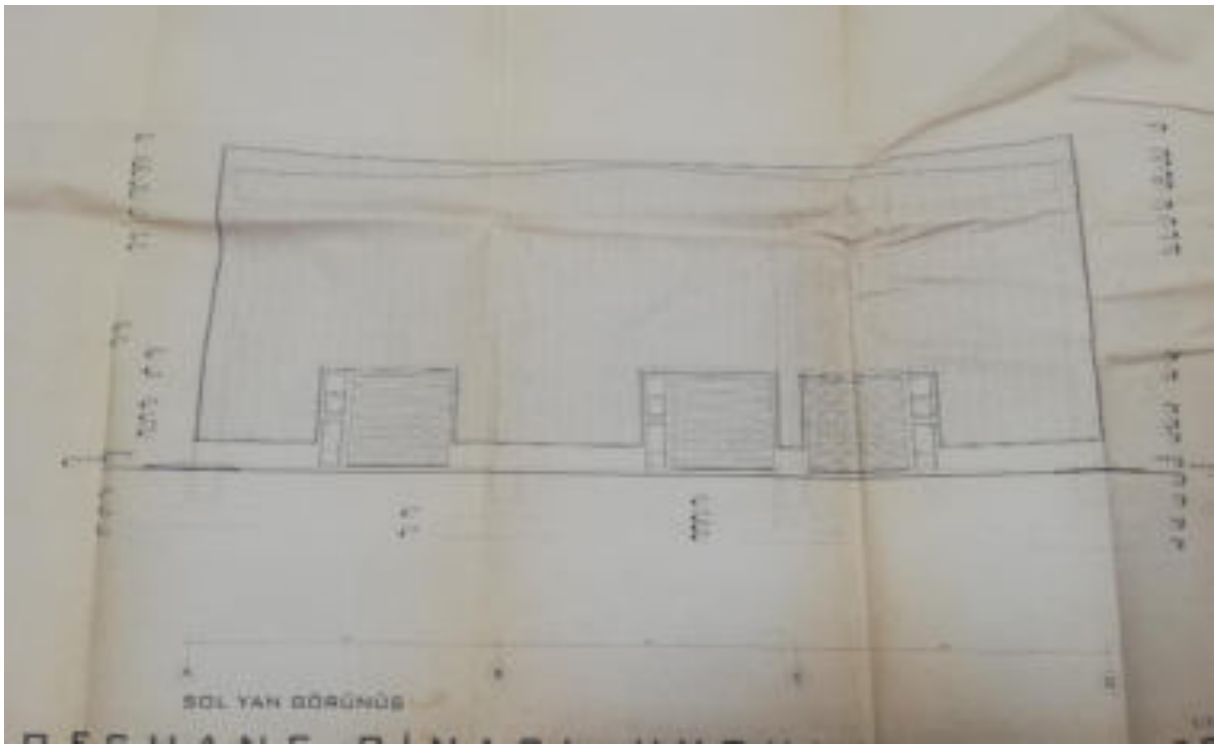


Mimari Projeler (E BLOK)

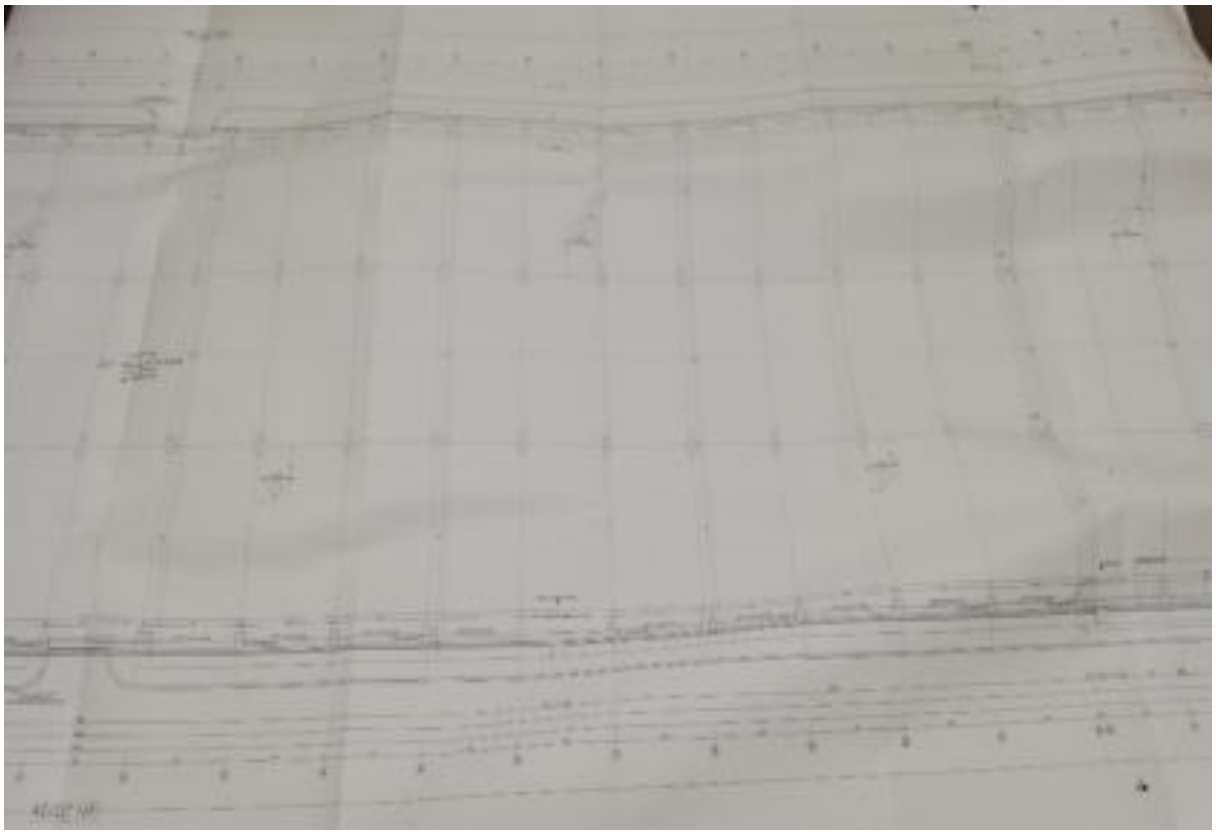


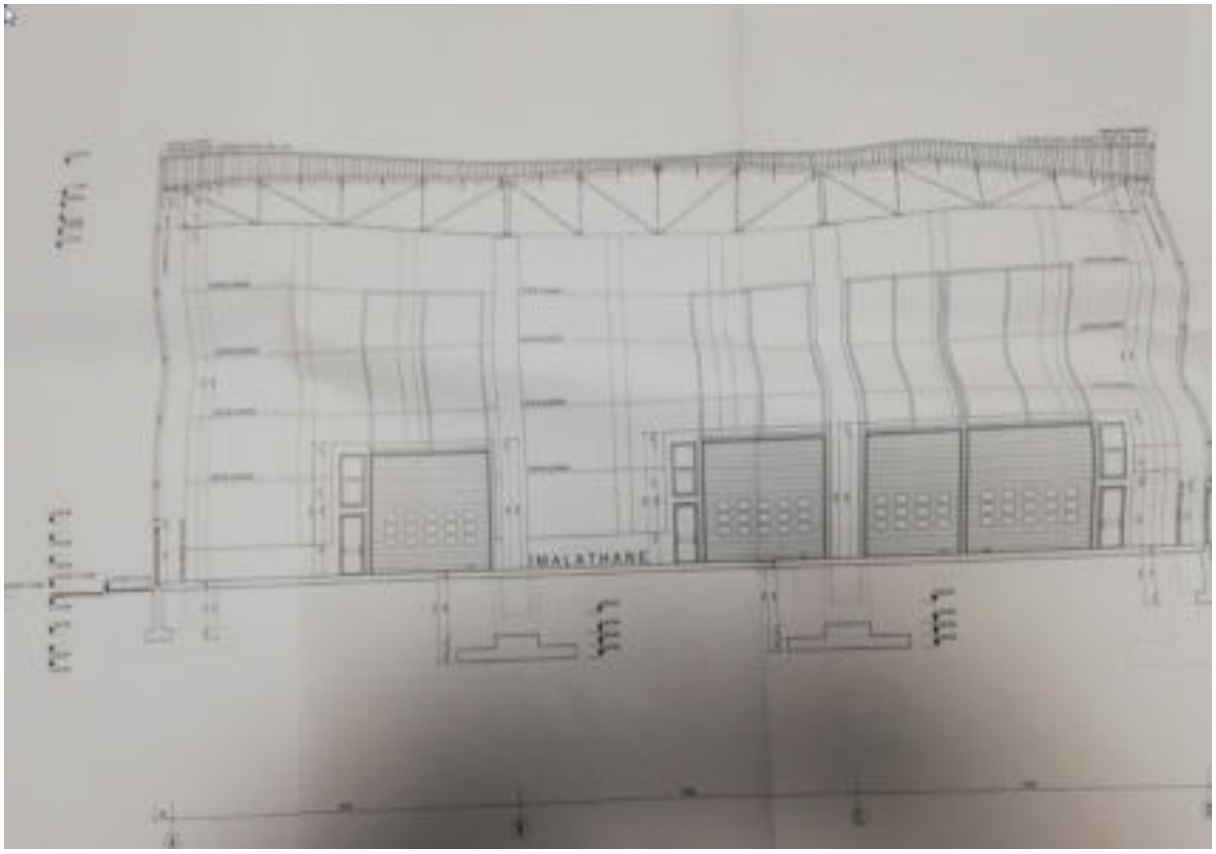




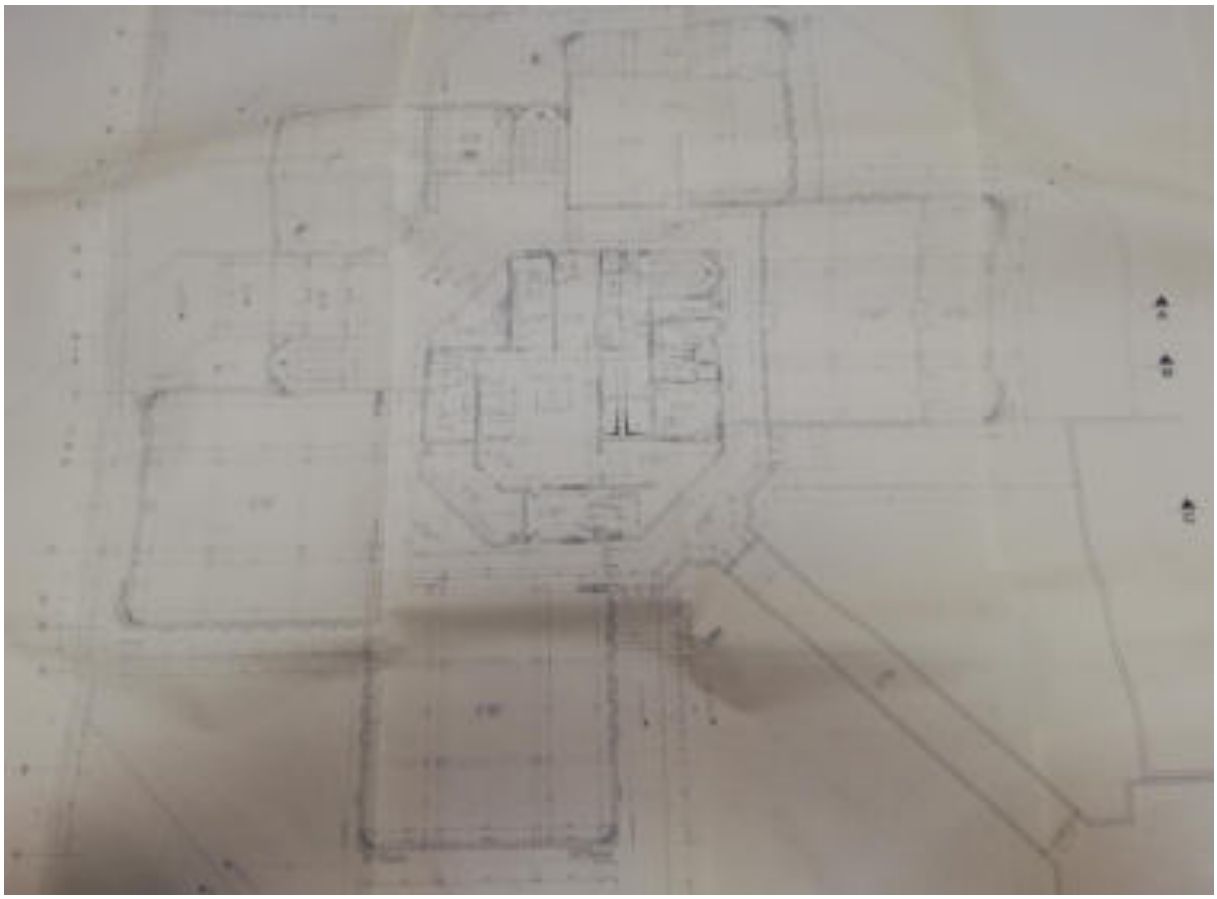


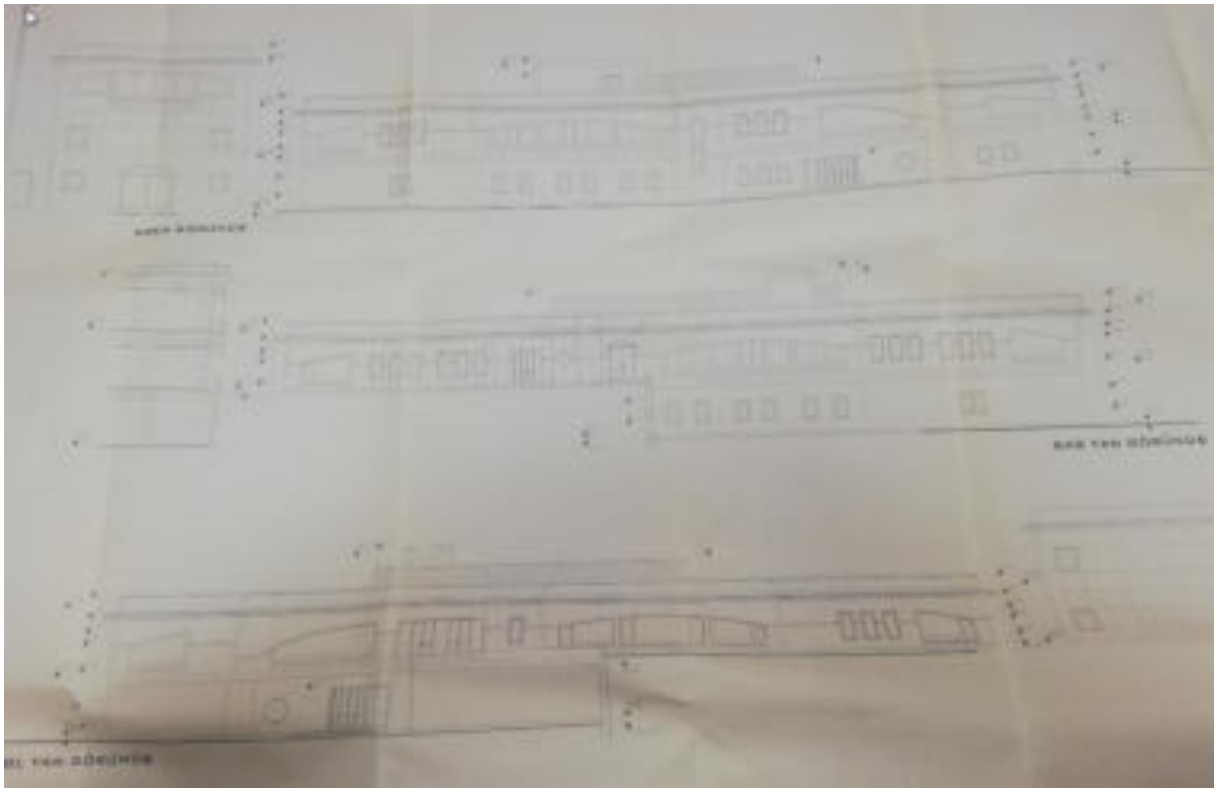
Mimari Projeler (E1-E2 BLOKLAR)



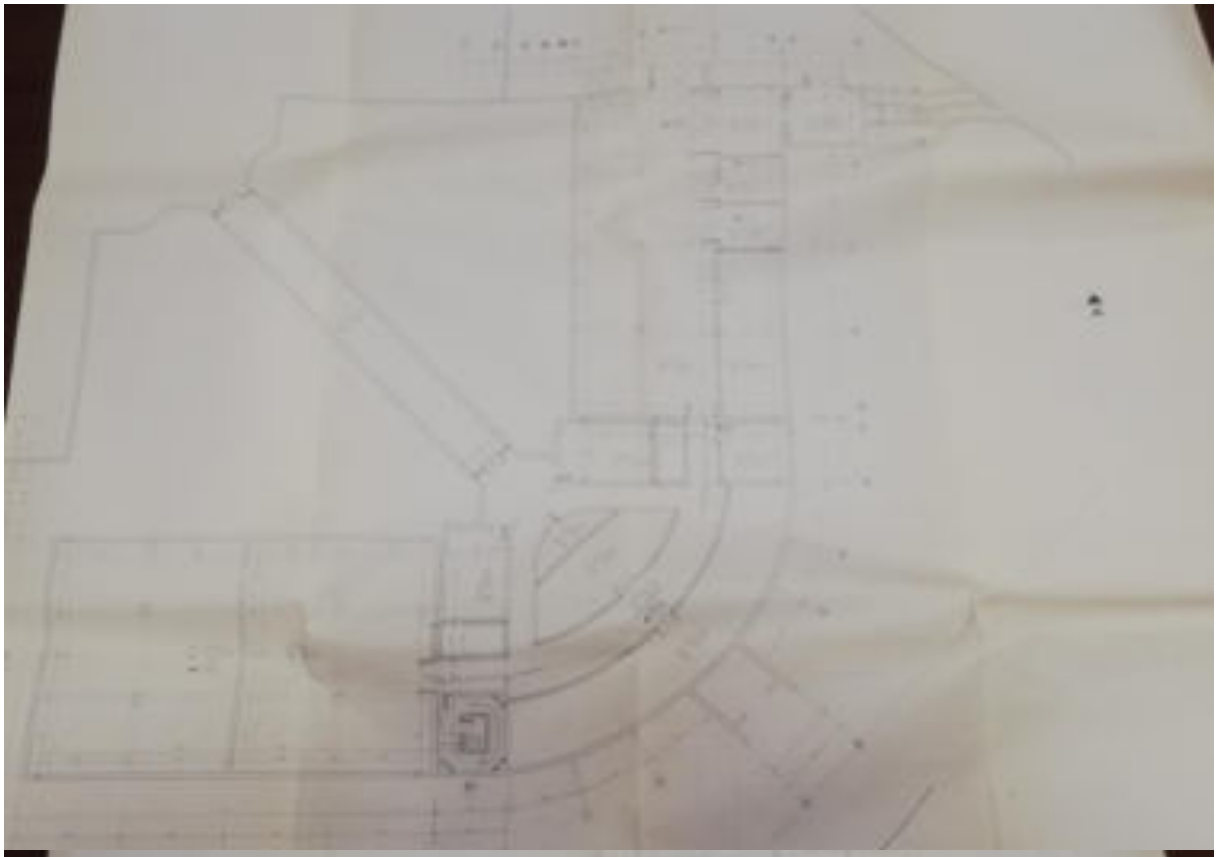

MALATHANE

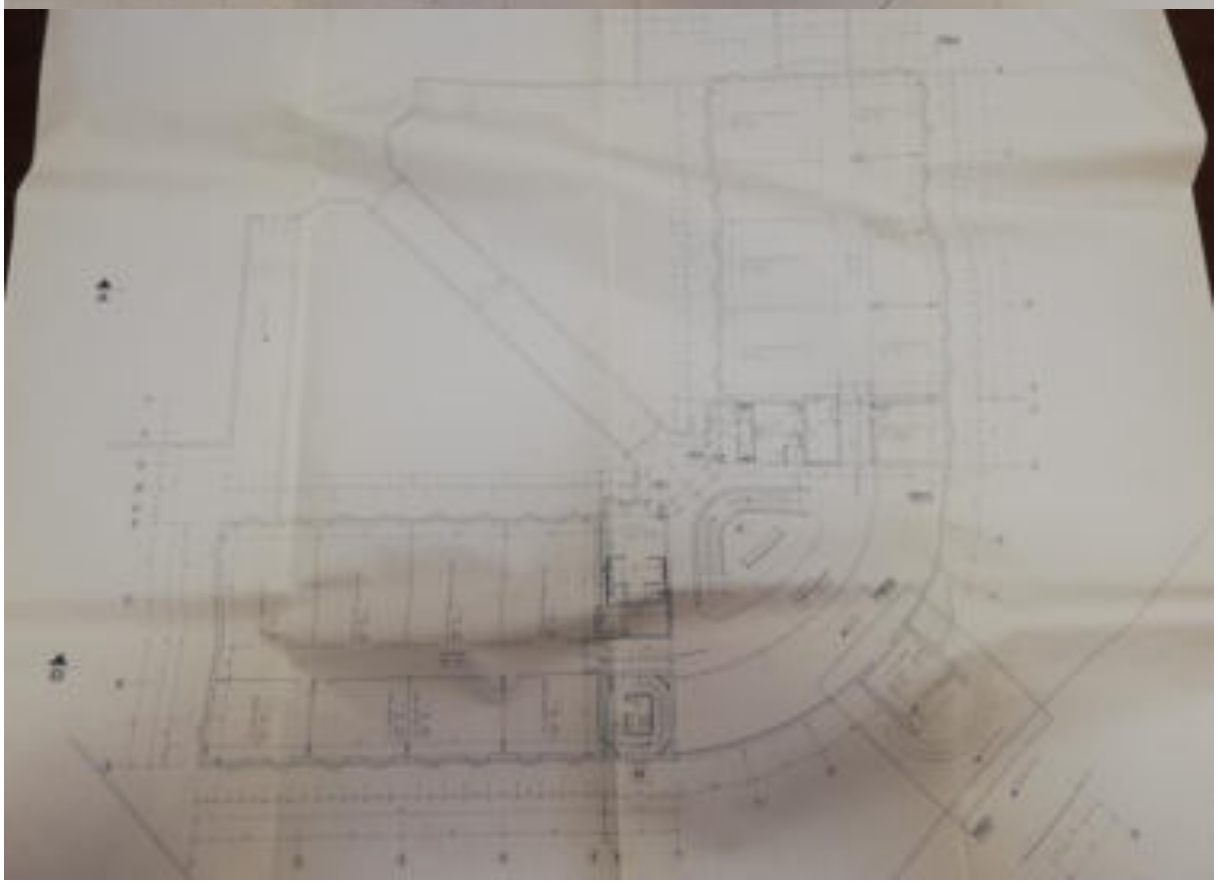
Mimari Projeler (G - H BLOKLAR)

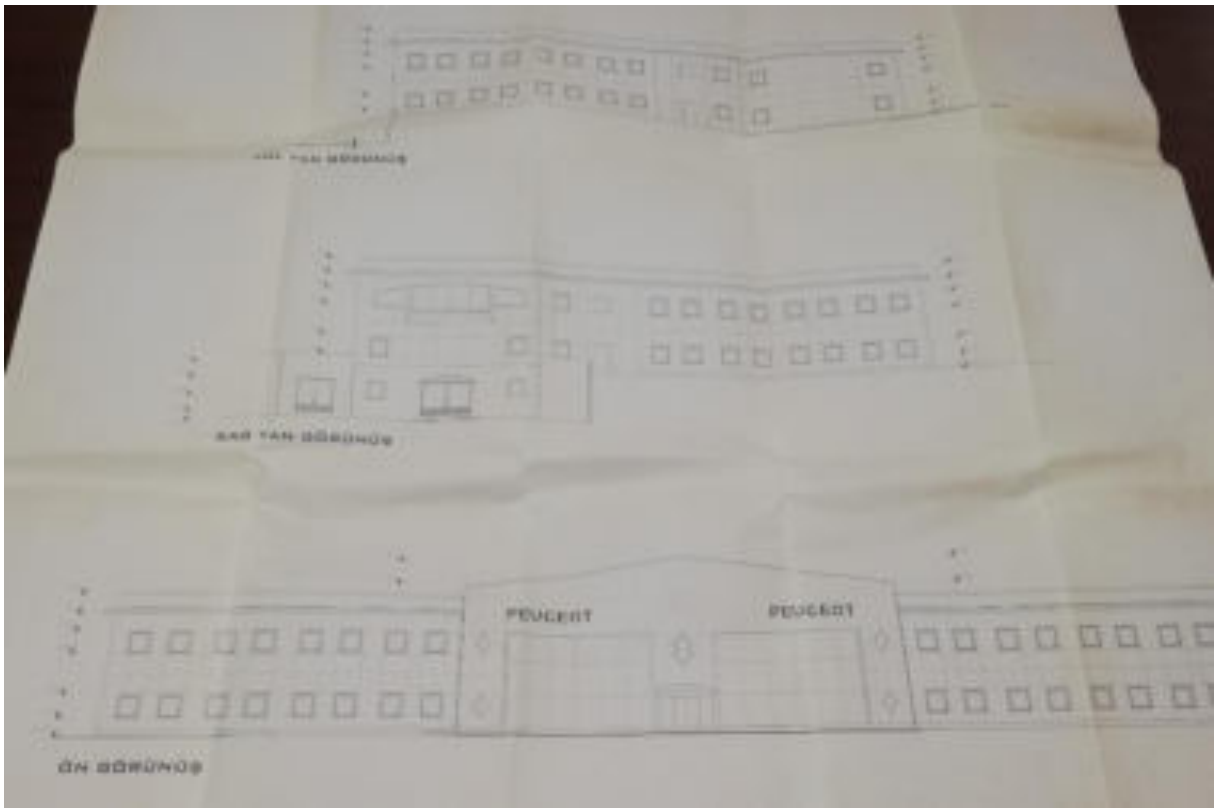




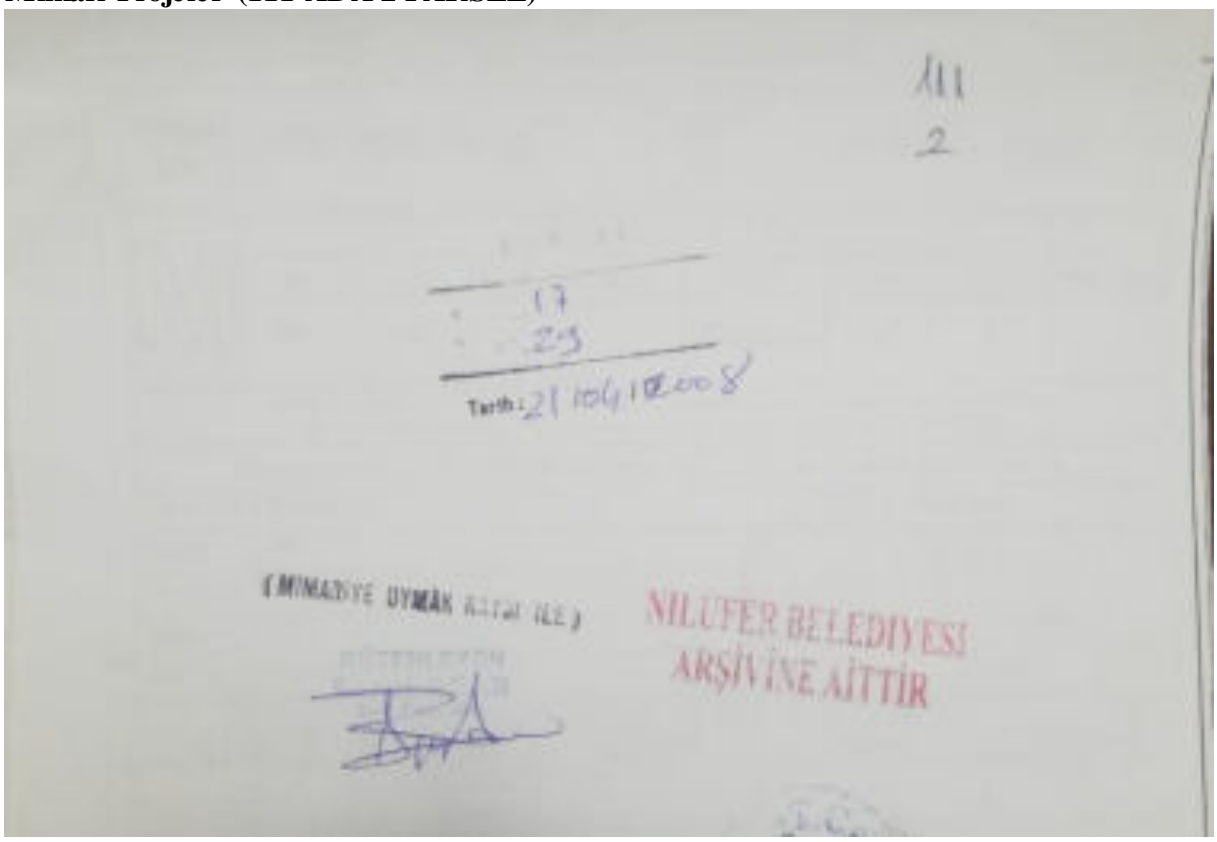
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

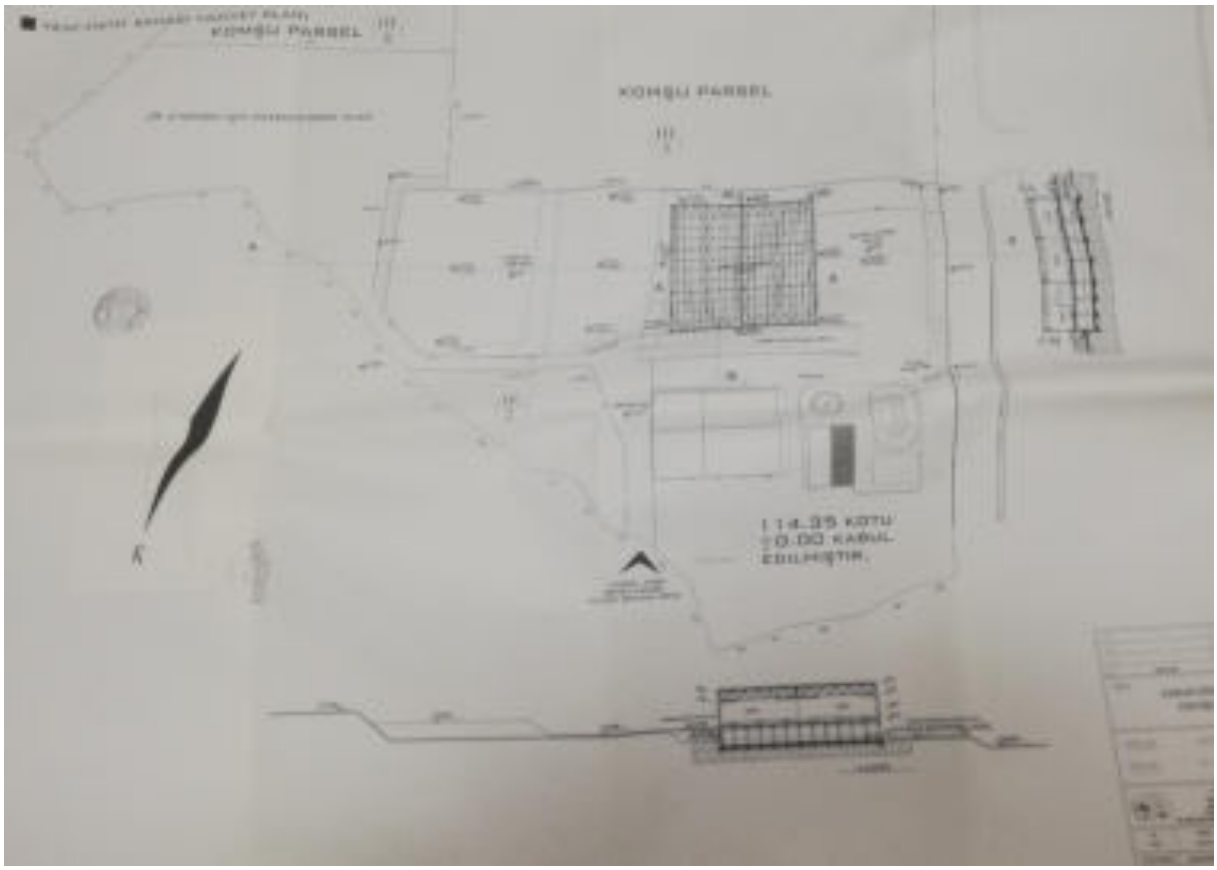


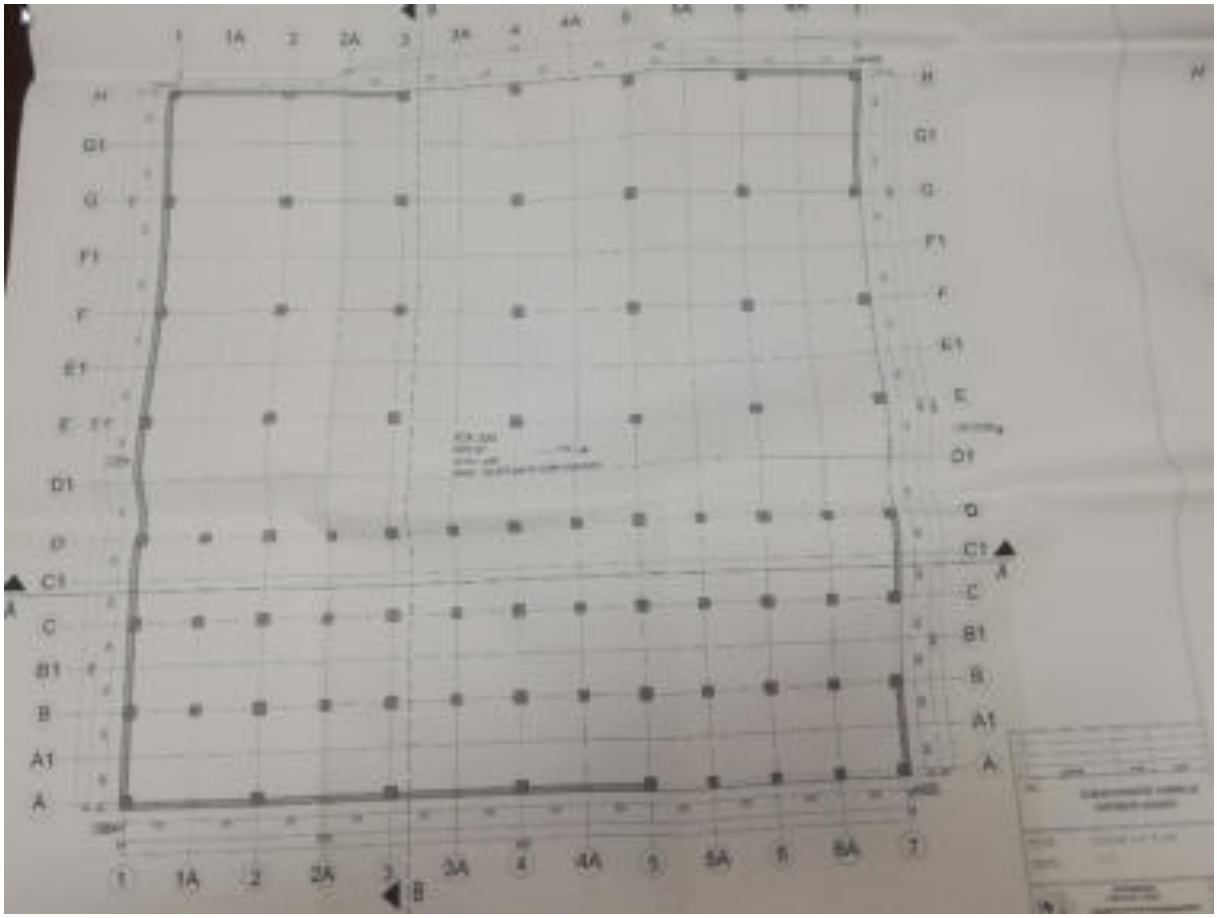


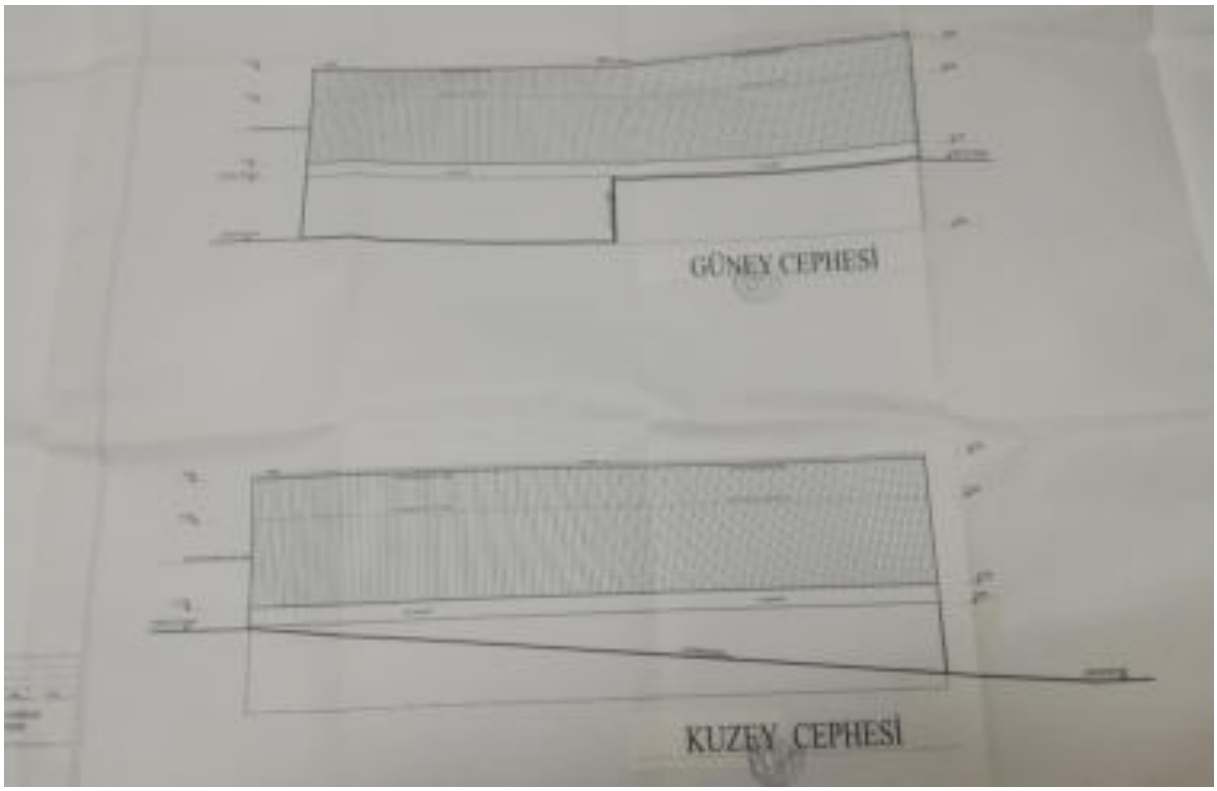


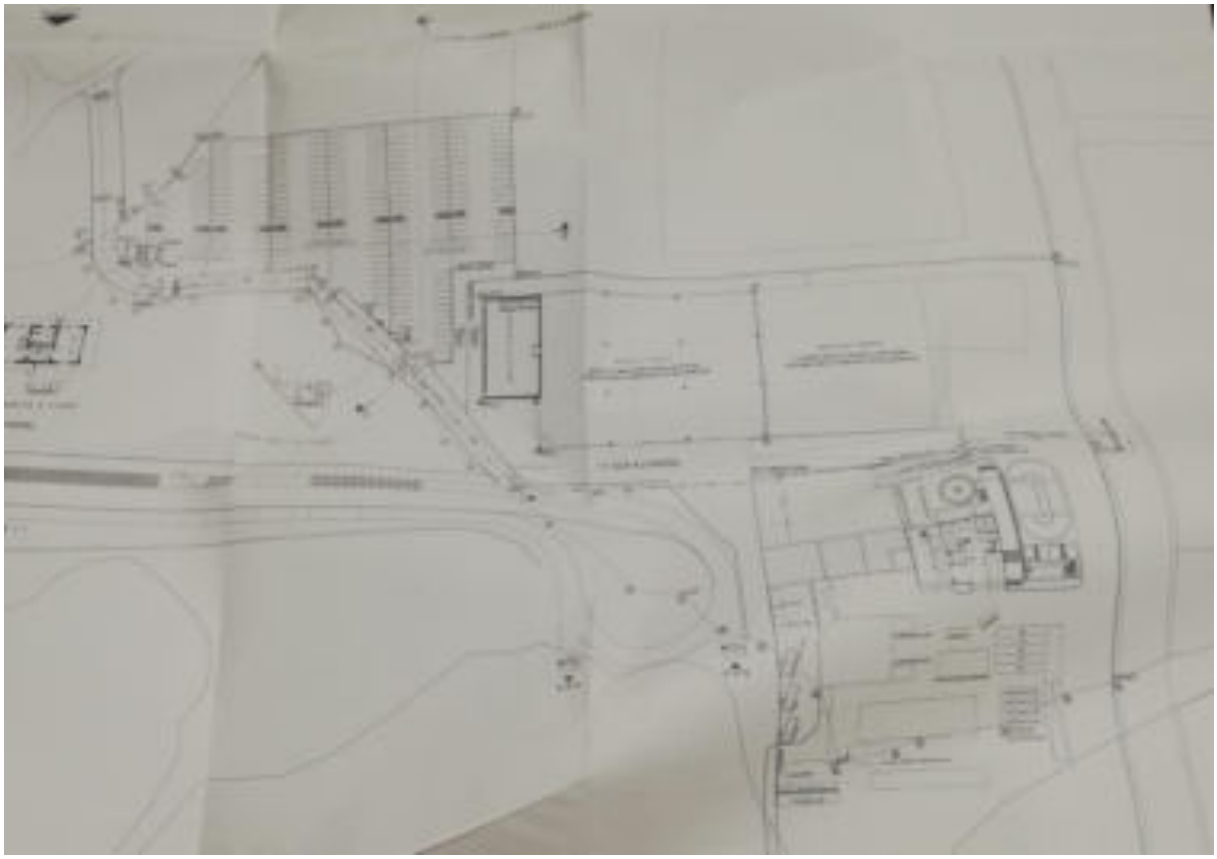
Mimari Projeler (111 ADA 2 PARSEL)

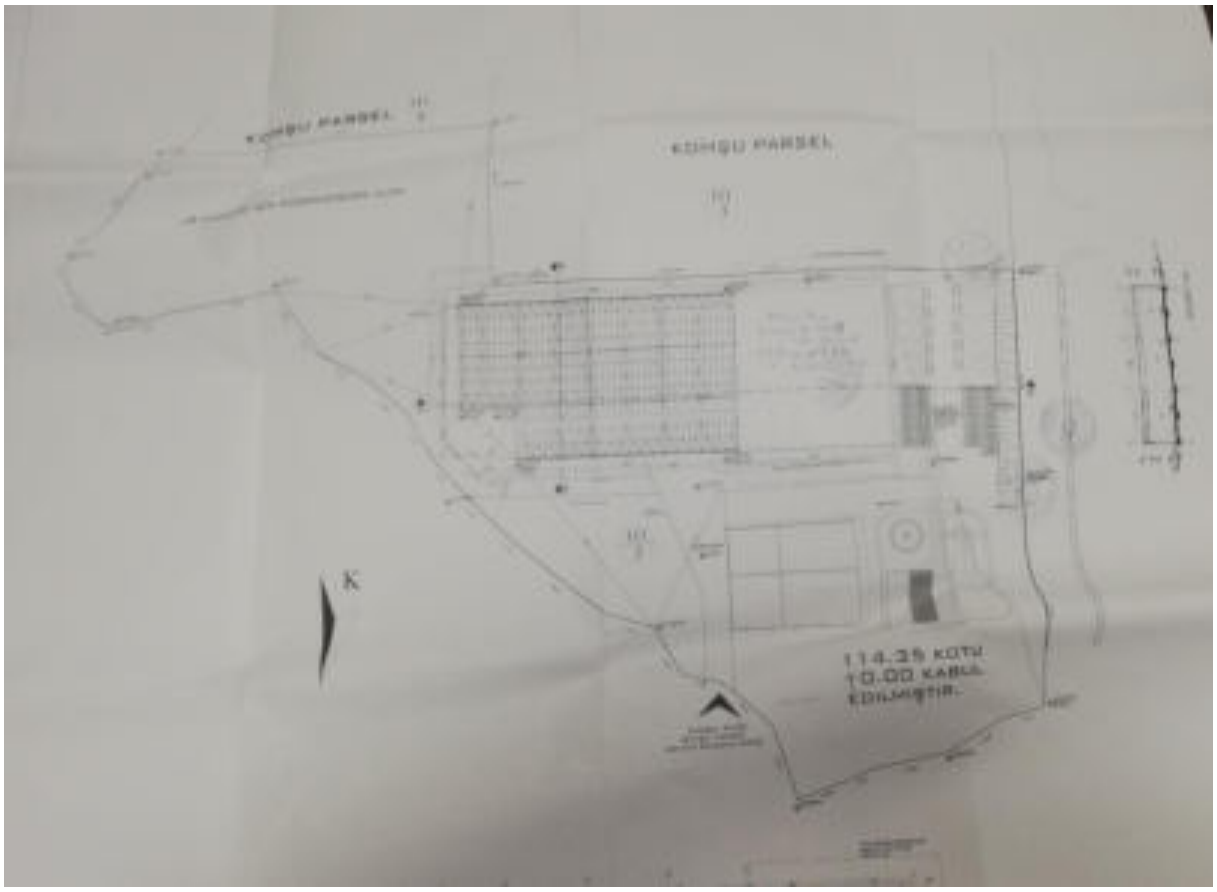


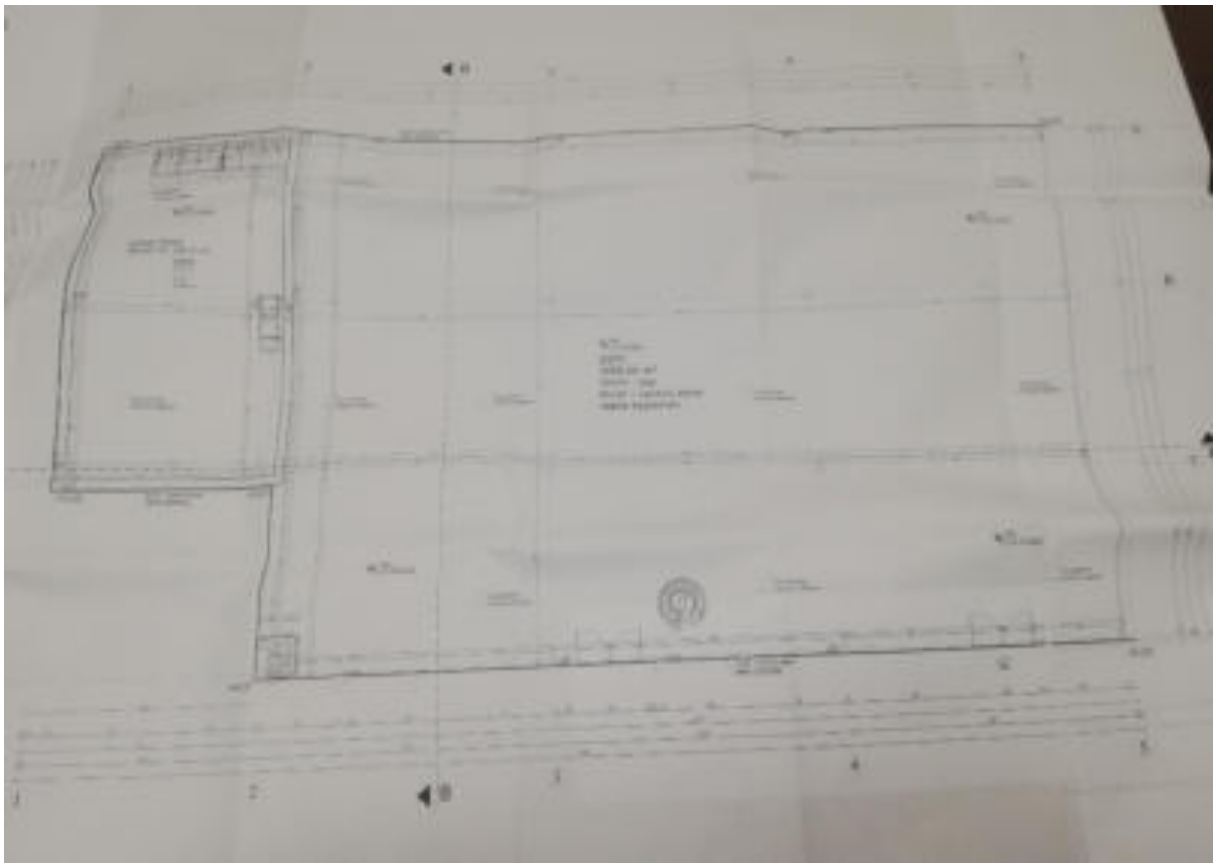

KOMŞU PARSEL
KOMŞU PARSEL
114.35 KOTU
0.00 KABUL
EDİLMİŞTİR.


1 1A 2 2A 3 3A 4 4A 5 5A 6 6A 7
H G1 G F1 F E1 E D1 D C1 C B1 B A1 A


GÜNEY CEPHESİ
KUZEY CEPHESİ




KOMŞU PARSEL
K
114.35 KOTU
10.00 KABUL
EDİLMİŞTİR.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

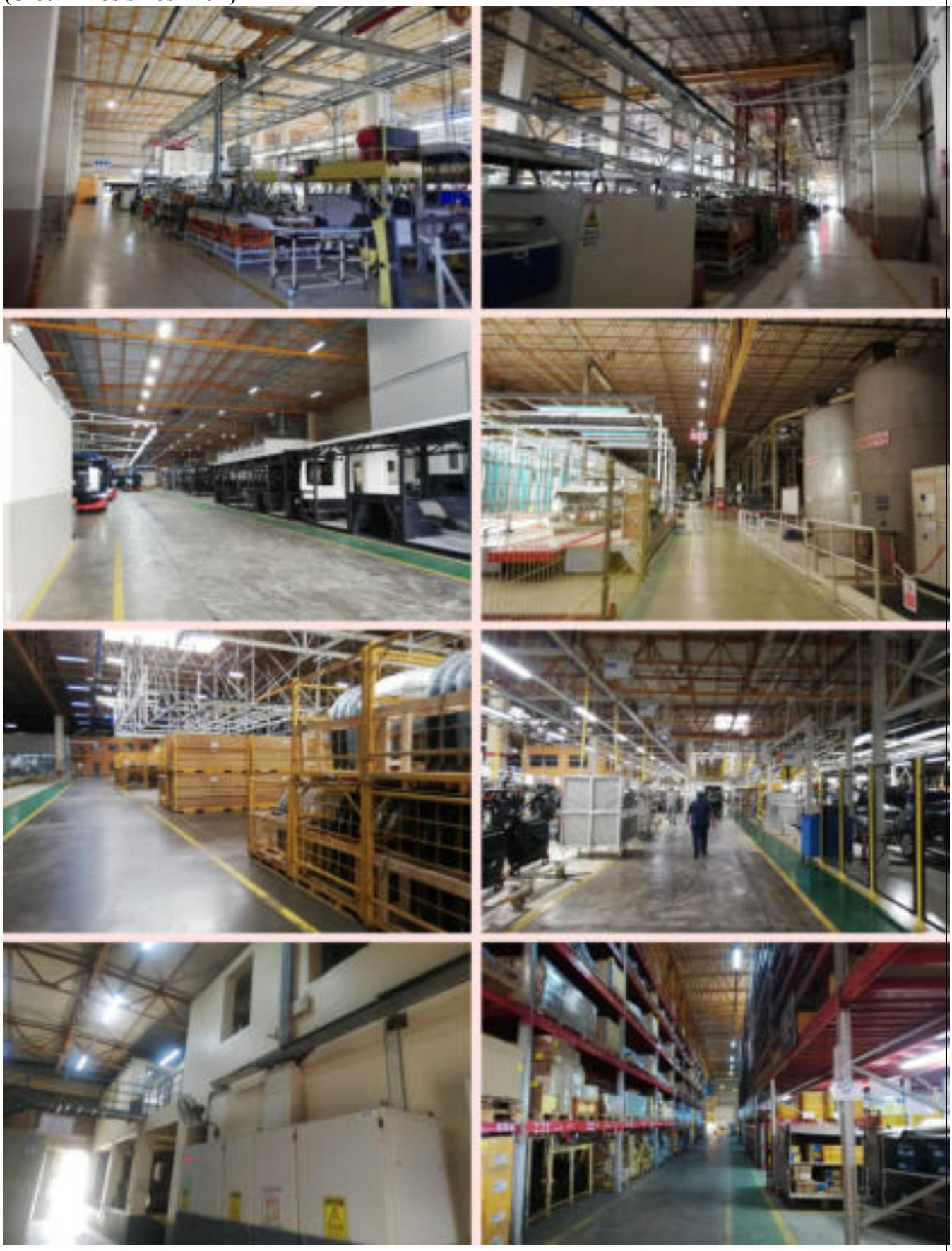
8-)Fotoğraflar (111 ada 1 dış resimler)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

(Yönetim Birimleri resimleri)

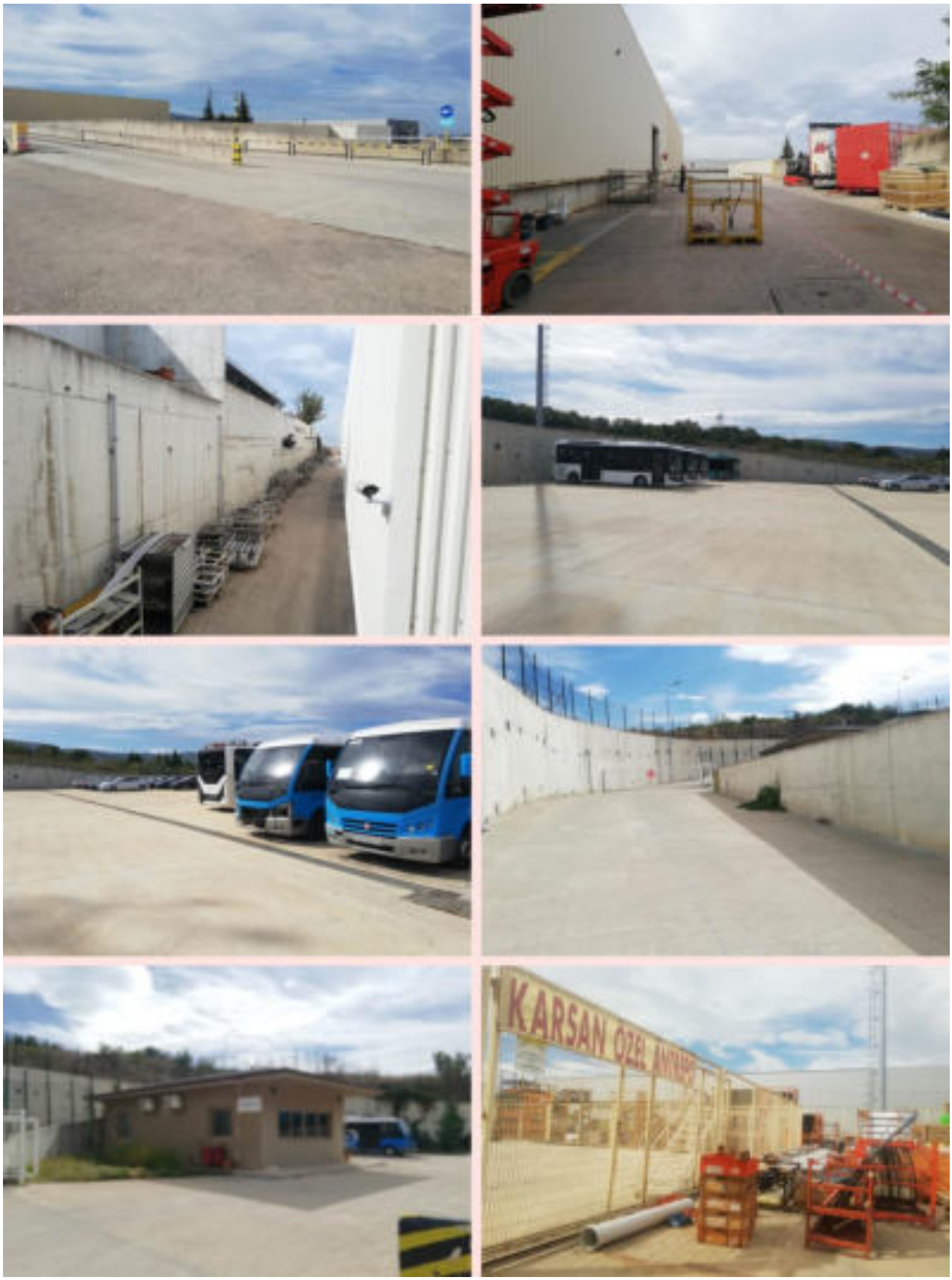
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(Üretim Tesisi resimleri)



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(111 ada 2 parsel resimleri)



9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı

KARSAN

MOBİLİTENİN GELECEĞİNDE BİR ADIM ÖNDE

10.10.2022

Sayın Yetkili ,

Kurumumuz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyetinde bulunmamaktadır.

Söz konusu değerleme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyet alanında kullanılmayacaktır.

Saygılarımızla,

Karsan Otomotiv Sanayi ve Tic. A.Ş.

KARSAN OTOMOTİV SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi
Sanayi Cad. No: 85 16280 Nilüfer/BURSA
Mersis No: 0529001 3060 0031 Tic. Sic. No: 7066
www.karsan.com.tr

ELECTRIC EVOLUTION

10-) SPK Lisans Belgeleri

SPL

Tarih : 03.03.2015 No : 403901

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Ali ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2431

Sayın Mehmet Ali ÖZER

(T.C. Kimlik No: 60829069886 - Lisans No: 403901)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Müdürlüğü

16 Mart 2016
15796

Tarih : 08.05.2014 No : 402673

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yalçın PEKOK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019 **Belge No: 2019-01.2357**

Sayın Yalçın PEKOK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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