



2023

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

AKÇALAR MAHALLESİ

KARSAN

**Mehmet
Ali ÖZER**

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

Tarih: 12/10/2023
12:59

**NALAN
BENICE**

Bu belge *****
kimlik numaralı
NALAN BENICE
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/10/2023
10:09

**NALAN
BENICE**

NİLÜFER / BURSA

Bu belge *****
kimlik numaralı
NALAN BENICE
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/10/2023
10:08

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	: Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
RAPORUN KONUSU	Bu rapor Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m ² yüzölçümlü, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m ² yüzölçümlü ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m ² yüzölçümlü 3 adet gayrimenkullerin pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	: 29.09.2023
RAPOR TARİH VE NO.	: 12.10.2023 tarih ve 63-2023-8869 takip numaralı
RAPORUN KAPSAMI	Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62,3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
İMAR DURUMU	Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) İmar biriminde yapılan incelemede taşınmaz parselleri; 13.02.2020 tarih ve 453 onay sayılı 1/1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında "Sanayi" lejantlıdır. Emsal: 0,70, Hmaks : Üretim türüne göre serbest lejantlıdır.
DEĞERİ	Mülkiyeti; Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m ² yüzölçümlü, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m ² ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m ² yüzölçümlü 3 adet gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden KDV hariç 2.030.000.000.-TL (İkimilyarotuzmilyon- Türk Lirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Mehmet Ali Özer (SPK Lisans Numarası 403901)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Nalan BENİCE (SPK Lisans Numarası 405416)



UYGUNLUK BEYANI

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

VARSAYIMLAR

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



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



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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



3.9- Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	27
3.10- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	28
3.11- Varsa Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi.....	28

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	29
4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	32
4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	36
4.4- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri.....	36
4.5- Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	44
4.6- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar 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



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

BÖLÜM 7 SONUÇ

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



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için 12.10.2023 tarihinde, 63-2023-8869 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü “A,B,C,D ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vasıflı ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi ve Arsa” vasıflı ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı üç adet gayrimenkulün pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul 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 Nalan BENİCE (SPK Lisans No: 405416) kontrolünde, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Ali ÖZER (SPK Lisans No: 403901) tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı 18.09.2023 tarihinde çalışmalara başlanmış 29.09.2023 tarihinde saha çalışması ve 12.10.2023 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 22.09.2023 tarih 2023/6 sözleşme numarası ile dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

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

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

Söz konusu taşınmazlardan 111 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili firmamız tarafından 18.10.2022 tarihinde, 775473 rapor numarası ile düzenlenmiştir.



BÖLÜM 2

ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi

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

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

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

01/06/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün açılmasına karar verilmiş ve 06/09/2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16/09/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06/12/2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13/04/2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24/05/2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Şube Müdürlüklerimizin sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Antalya, Gaziantep, Samsun ve Bursa olmak üzere toplam 8 Şube Müdürlüğüne ulaşmıştır.

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



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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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



2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü ““A,B,C,D ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vasıflı ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa” Akçalar Mahallesi 111 ada 13 parselde 6.600.99 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı 3 adet gayrimenkulün pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

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

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

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



BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

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

Gayrimenkullerin Açık Adresi:

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

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

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

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





Koordinat (40,1736 – 28,7759)

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

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

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

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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



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

21.09.2023 tarihinde saat 10:17 itibariyle TKGM Web tapu sisteminden alınan Tapu Kayıt Örneği belgesine göre değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazlara ait Tapu Kayıt Örneği Belgesi rapor eklerindedir.

111 ada 1 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

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

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

Beyan: 19. Kaleminden 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. fıkrasının (a) bendi uygulamasına Tabidir. (11.08.2021 tarih ve 43835 yevmiye)

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



Rehinler Hanesinde

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

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

111 ada 13 parsel:

Şerhler Hanesinde;

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

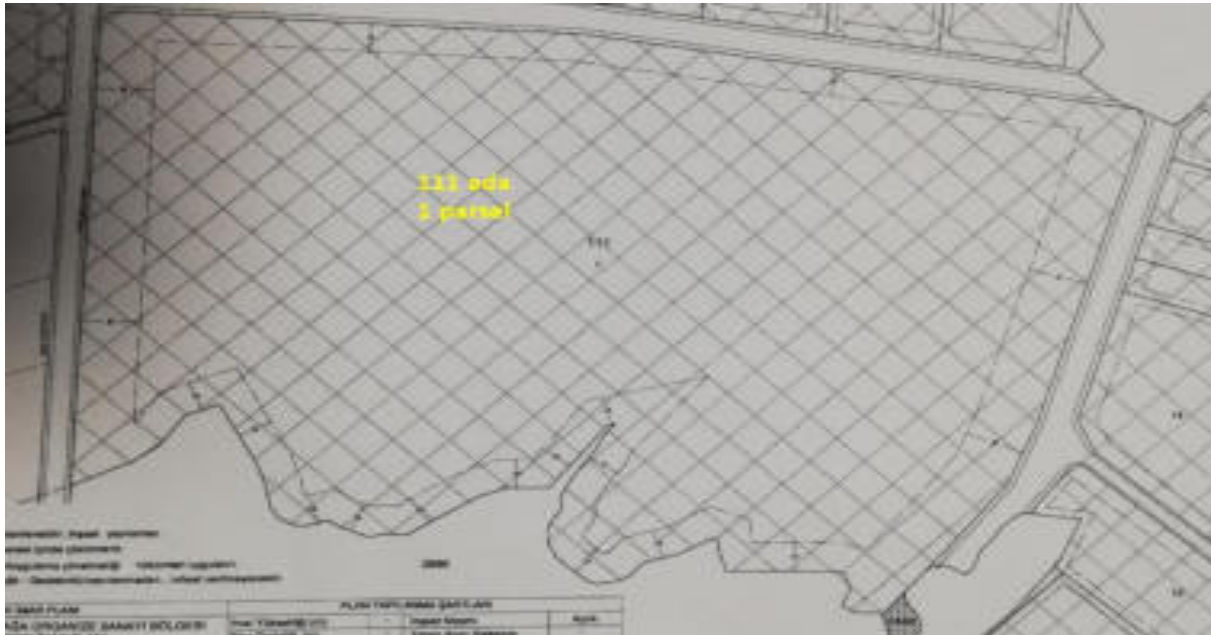
21.09.2023 tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) İmar biriminde yapılan incelemede taşınmaz parselleri; 13.02.2020 tarih ve 453 onay sayılı 1/1000 Ölçekli, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon İmar Planında “Sanayi” lejantlıdır. 111 ada 1 ve 2 ve nolu parseller Emsal: 0,70, Ön bahçe 20 m, Yan bahçe: 12 m, Arka bahçe 20 m çekme mesafesi, 111 ada 13 parsel Emsal: 0,70, Ön bahçe 8 m, Yan bahçe: 8 m, yapılaşma şartlarına tabidir.



Plan Notları:

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

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





İmar Paftaları

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

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

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

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

Tapu Kayıt Bilgileri Belgesi: 21.09.2023 Tarih ve 10:17 tarihi itibarıyla TKGM takbis portal sisteminden temin edilmiştir.

İmar Durumu: 21.09.2023 Tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Müdürlüğü İmar biriminden temin edilmiştir.

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

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

221 ada 8 parsel:

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

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

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



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

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

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

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

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

111 ada 1 parsel:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

* Bu yapı ruhsat alınmış fakat inşa edilmemiştir.

111 ada 2 parsel:

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

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

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

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



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

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

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

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

221 ada 8 parsel:

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

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

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

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

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

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



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

111 ada 1 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

111 ada 2 parsel:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Konu taşınmazlardan 111 ada 1 ve 2 parseller son üç yılda herhangi bir alım-satıma konu olmamıştır. İmar durumunda önceki durumunda 1/1000 ölçekli 03.09.2003 Tarihli Akçalar Sanayi Bölgesi U.İ.P göre 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, 111 ada 13 parsel Emsal: 0,70, Ön bahçe 8 m, Yan bahçe: 8 m, yapılaşma şartlarına tabidir.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

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



BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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



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

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

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

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

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

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



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

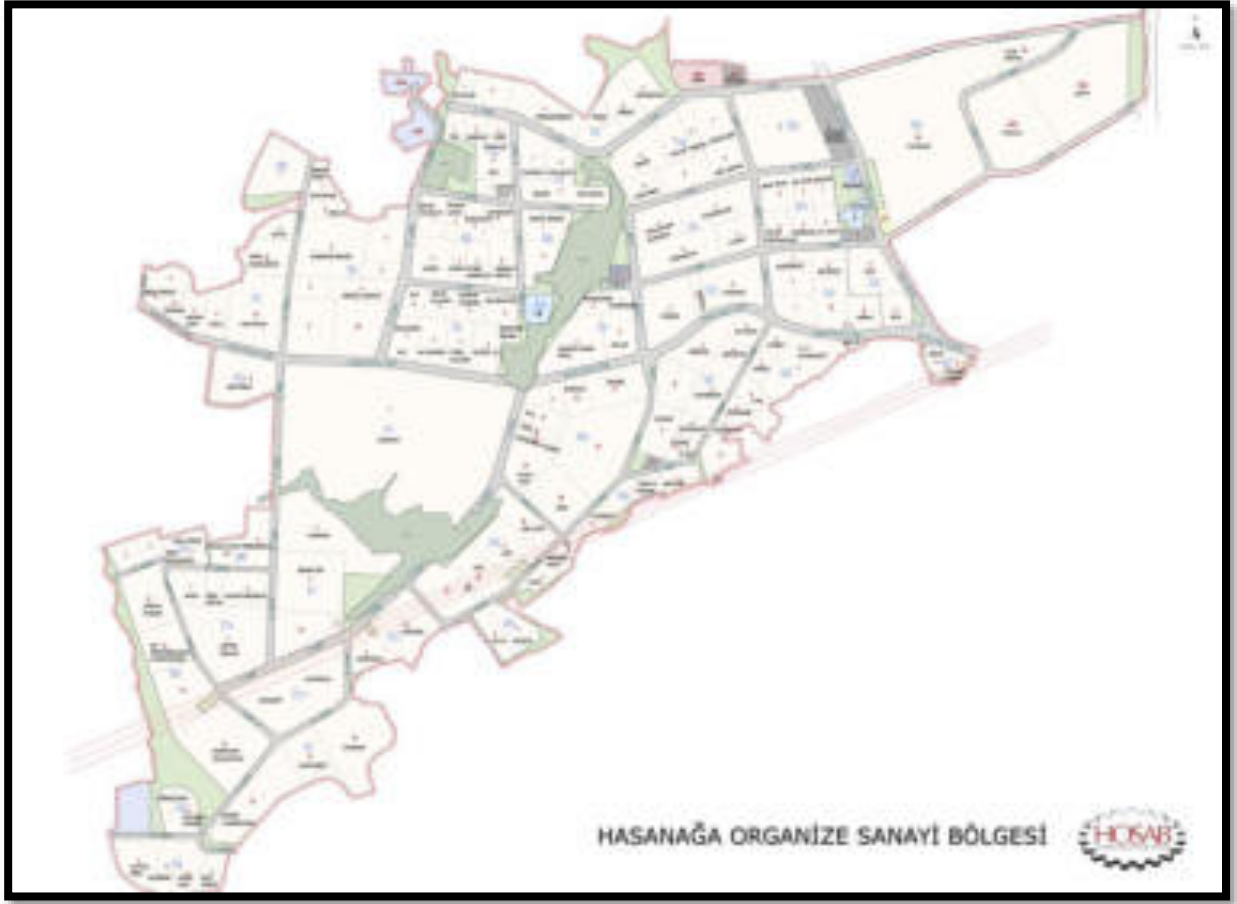
Bugünkü HOSAB'da sanayinin oluşumu 1985 yılında sanayi bölgesi ilan edilmesiyle başlamıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce, 1/1.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ise Hasanağa Belde Belediyesi'nce hazırlanmıştır. Dönemin Hasanağa Belde Belediyesi, Hasanağa Sanayi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

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

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



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



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

TCMB'nin enflasyon tahmininde sert artış yaşanırken; küresel piyasalarda gelişmiş ülke merkez bankası toplantıları fiyatlandı. Temmuz ayında başta ABD olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının toplantıları ve yetkililerin söylemleri takip edildi. ABD Merkez Bankası (Fed), piyasa beklentilerine paralel faiz oranlarını 25 baz puan artırarak 22 yılın en yüksek seviyesine çıkardı. Fed Başkanı Jerome Powell, faiz indirim sürecinin 1 yıllık süre içerisinde

başlamasını beklemediğini bildirdi. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise Temmuz ayı toplantısında beklendiği gibi faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Öte yandan, ABD ve Avrupa’da 2023 yılı ikinci çeyrek büyüme oranlarının öncü verileri takip edildi. Öncü verilere göre yılın ikinci çeyreğinde ABD ekonomisi yıllık bazda %2.4 büyürken; Euro Bölgesi ekonomisi yıllık bazda %0.6 ile ikinci çeyrekte büyümeye döndü. IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunda 2023 yılı için küresel büyüme tahminini %2.8’den %3’e yükseltti. 2024 tahminini değiştirmeyerek %3’te tuttu. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Temmuz ayında gerçekleştirdiği toplantısında politika faiz oranını beklentilerin altında 250 baz puan artırarak %17.5’e yükseltti. Karar metninde, yurt içi enflasyona ilişkin enflasyonun ana eğilimindeki yükselişte belirleyici olan unsurlara “ücret ve kur kaynaklı maliyet yönlü baskılar” ifadesi eklendi. TCMB, yılın üçüncü Enflasyon Raporu’nda %22.3 olan 2023 yılı enflasyon beklentisini %58’e yükseltti. TCMB Başkanı Erkan, enflasyonda zirvenin %60 civarı ile 2024 yılının ikinci çeyreğinde görüleceğini tahmin ettiklerini bildirdi. Raporda, 2024 yıl sonu enflasyon tahmini %8.8’den %33’e güncellenirken; 2025 yılı sonunda ise enflasyonun %15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edildi. Enflasyon Haziran’da yıllık bazda %38.21’e geriledi. Piyasa Katılımcıları Anketi’nde enflasyon ve cari açık beklentisi yükselirken; büyüme beklentisi geriledi. IMF, Türkiye’nin 2023 yılı büyüme tahminini 0.3 puan artırarak %3’e yükseltirken; 2024 büyüme tahminini %2.8’e düşürdü.

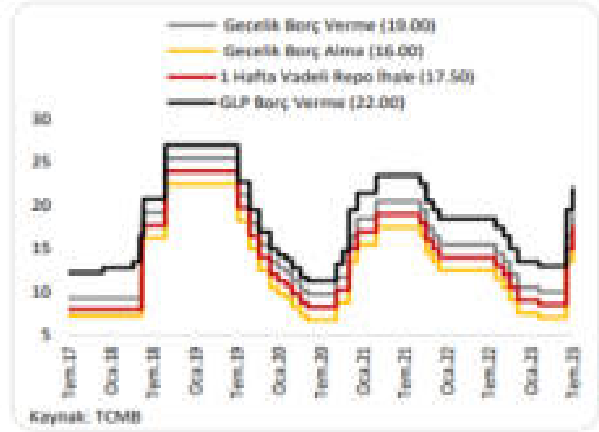
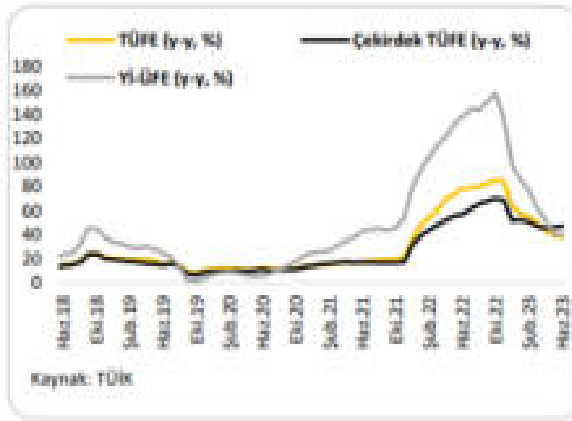
TCMB, 2023 yıl sonu enflasyon tahminini %22.3’ten %58’e yükseltti. TCMB tarafından Enflasyon Raporu-III 28 Temmuz’da yayımlandı. TCMB, yılın üçüncü Enflasyon Raporu’nda %22.3 olan 2023 yılı enflasyon beklentisini %58’e yükseltti. Güncellemenin en büyük sebebinin tahmin sapması ve tahmin yaklaşımındaki değişim olduğu ifade edilirken; söz konusu değişimin 2023 yıl sonu enflasyon tahminlerini 10.9 puan yukarı çektiği belirtildi. Döviz kurunun birikimli etkileri, petrol ve ithalat fiyatlarındaki güncellemelerin etkilerinin dâhil edildiği Türk lirası cinsinden ithalat fiyatlarının, tahminleri 7.5 puan yükselttiği bildirildi. Önümüzdeki dönemde, başta KDV olmak üzere vergi ve harçlarda yapılan artışların, hane halkına yapılan transfer harcamalarının, asgari ücret ve diğer maaş ayarlamalarının tüketici enflasyonu üzerinde belirgin etkisi olacağı, diğer yönetilen/yönlendirilen fiyatlarla birlikte yıl sonu enflasyon tahminini 7.5 puan yukarı çekeceği tahmin edildi. Beklenenden daha güçlü gerçekleşen talep koşullarının enflasyon tahminleri üzerindeki doğrudan etkisinin 1.3 puan yukarı yönlü olduğu ve ek olarak, gıda fiyatları varsayımındaki güncellemenin ise enflasyon tahminlerini 8.5 puan yükselttiği ifade edildi. TCMB Başkanı Erkan, enflasyonda zirvenin %60 civarı ile 2024 yılının ikinci



çeyreğinde görüleceğini tahmin ettiklerini bildirdi. Raporda, 2024 yıl sonu enflasyon tahmini %8.8'den %33'e güncellenirken; 2025 yılı sonunda ise enflasyonun %15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edildi. Türk lirası cinsinden ithalat fiyatlarındaki güncellemelerin 2024 yıl sonu enflasyon tahminlerini 8.3 puan yukarı çektiği belirtildi. Enflasyon tahmini ve tahmin yaklaşımındaki değişimin 5.9 puan; gıda fiyatlarındaki güncellenmenin katkısı ise 6.0 puan yukarı yönlü olduğu ifade edildi. Yönetilen yönlendirilen fiyatlar ve birim işgücü maliyetinin yıl sonu enflasyon tahminine 3.6 puan; çıktı açığı tahminlerine ilişkin güncellenmenin ise 0.4 puan yükseltici yönde katkısı olduğu bildirildi.

	Enflasyon Raporu II (Mayıs 2023)	Enflasyon Raporu III (Temmuz 2023)
Petrol Fiyatları (Ortalama, ABD Doları)	2023: 78.1 2024: 73.6	2023: 79.4 2024: 76.3
Gıda Fiyat Enflasyonu (Yılsonu, % Değişim)	2023: 27.9 2024: 11.5	2023: 61.5 2024: 35.0
İthalat Fiyatları (ABD Doları) (Yıllık Ortalama % Değişim)	2023: -9.8 2024: 0.4	2023: -9.5 2024: 2.4
İhracat Ağırlıklı Köresel Üretim Endeksi (Yıllık Ortalama % Değ.)	2023: 1.6 2024: 2.4	2023: 1.7 2024: 2.1
2023 Yılsonu Enflasyon Tahmini	Orta Nokta: %22.3 (%18.1-%26.5 aralığı)	Orta Nokta: %58.0 (%54.0-%62.0 aralığı)
2024 Yılsonu Enflasyon Tahmini	Orta Nokta: %8.8 (%4.0-%13.6 aralığı)	Orta Nokta: %33.0 (%28.0-%38.0 aralığı)
Kaynak: TCMB		

Enflasyon Haziran'da yıllık bazda %38.21'e geriledi. Haziran ayı enflasyon verileri 5 Temmuz'da açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Haziran'da beklentilerin altında aylık bazda %3.92 (Piyasa beklentisi: %4.03) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Mayıs'taki %39.59'dan Haziran'da %38.21'e geriledi. Böylece enflasyon son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Haziran'da enflasyondaki yükselişte ana belirleyiciler ulaştırma, gıda ve alkolsüz içecekler, konut ile lokanta ve oteller grupları oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Haziran'da bir önceki aya göre %3.84 arttı ve yıllık bazda Mayıs'taki %46.62'den %47.33'e yükseldi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Haziran'da bir önceki aya göre %6.50 arttı ve yıllık bazda Mayıs'taki %40.76'dan %40.42'ye geriledi. Sanayide kullanılan elektrik ve doğalgaza yapılan indirimin sonucu enerji maliyetlerindeki düşüş Kasım'dan bu yana Yİ-ÜFE'ye düşüş yönlü katkı sağlıyordu. Ancak Haziran'da bu katkı yeniden yükselişe döndü. Ana sanayi gruplarına göre Yİ-ÜFE'de en yüksek aylık artış %12.67 ile enerji grubunda yaşandı.



TCMB, politika faiz oranını 250 baz puan artırdı. TCMB Temmuz ayı Para Politikası Kurulu toplantısı 20 Temmuz’da yapıldı. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Temmuz ayı Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında politika faiz oranını beklentilerin altında 250 baz puan artırarak %17.50’ye yükseltti. Beklentiler faiz oranının %20’ye yükseltileceği yönündeydi. Yurtiçi enflasyona ilişkin enflasyonun ana eğilimindeki yükselişte belirleyici olan unsurlara “ücret ve kur kaynaklı maliyet yönlü baskılar” ifadesinin eklendiği görülüyor. Ayrıca bir önceki toplantıdan sonra yapılan vergi düzenlemelerinin etkisiyle bu ayki notta, “Kurul, bu unsurlara ek olarak vergi düzenlemeleri ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın enflasyon üzerinde ilave olumsuz etki yapacağını öngörmektedir.” cümlesi de yer aldı. TCMB’nin bu ifadeleri enflasyonda yıllık bazdaki düşüşün sona erdiği ve yükselişin başlayabileceği beklentilerini güçlendiriyor. “Doğrudan yabancı yatırımlar, dış finansman koşullarındaki belirgin iyileşme, rezervlerde süregelen artış ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari işlemler hesabındaki dengelenme fiyat istikrarına güçlü katkıda bulunacaktır.” İfadesi notta yer aldı. Önümüzdeki dönemde cari açığındaki yıllık bazda düzelmenin başlayacağını işareti verildi. Bunların yanı sıra sadeleşme sürecinin devam edeceği ve Kurul’un faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini, destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları da aldığı belirtildi. Bu açıklama, TCMB’nin miktarsal sıkılaşmaya yönelik yeni kararlar açıklayacağına ve miktarsal sıkılaşma ile parasal sıkılaşmaya destek vereceğine işaret ediyor.

Piyasa Katılımcıları Anketi’nde enflasyon ve cari açık beklentisi yükselirken; büyüme beklentisi düştü. TCMB Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 14 Temmuz’da yayımlandı.

	Haziran ayı anket dönemi	Temmuz ayı anket dönemi
Dolar/TL (cari yıl sonu)	36.18	38.46
TÜFE (cari yıl sonu, %)	38.55	43.82
TÜFE (12 ay sonrası, %)	30.65	33.21
TÜFE (24 ay sonrası, %)	18.12	19.04
Büyüme (2023, %)	3.8	3.7
Cari Denge (2023, milyar \$)	-40.3	-41.6

Yeni vergi düzenlemeleri getirildi. Tescil ve kayıtlı bulunan araçlar ile yıl sonuna kadar tescil edilecek yeni araçlar için bir sefere mahsus ek motorlu taşıt vergisi uygulanacak. Ek vergi 2023 yılında tahakkuk ettirilen MTV tutarı kadar olacak. Böylece araç sahiplerinin ödeyeceği MTV 2023'te iki katına çıkmış olacak. Deprem bölgesinde mücbir sebep ilân edilen yerlerde kayıt ve tescili olan taşıtlar ek motorlu taşıt vergisinden istisna edilecek. %20 olan Kurumlar Vergisi %25 olarak uygulanacak. %25 olarak uygulanacak kurumlar vergisi, finansal kiralama, faktoring, elektronik ödeme şirketleri, sermaye piyasası kurumları, sigorta, reasürans ve emeklilik şirketlerinde %30 olacak. Kurumların aktifindeki gayrimenkullere uygulanan Kurumlar Vergisi indirimi %50'den %25'e düşürülürken; bu gayrimenkullere uygulanan Katma Değer Vergisi istisnasının kaldırılması öngörülüyor. Gayrimenkullerin satışından elde edilen gelirden KDV istisnası kaldırılıyor; satışlardan kurumlar vergisi istisnası ise %25'e çekiliyor. İhracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanan kurumlar vergisi oranının 5 puan indirimli uygulanması sağlanacak. TCMB parasal sıkılaşma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları açıkladı. TCMB son Para Politikası Kurulu toplantısında açıkladığı üzere parasal sıkılaşma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları açıkladı. Buna göre; kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında %3 olan TL ticari krediler için aylık büyüme sınırının %2.5 olarak belirlenmesine karar verildi. İhracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri bu sınırlandırmanın dışında tutuldu.

TCMB finansal kaynakların verimli kullanımının desteklenmesi amacıyla, taşıt kredilerinde %3 olan büyüme sınırının %2 olarak belirlenmesine, ihtiyaç kredilerinde değişikliğe gidilmeyerek %3 sınırının korunmasına karar verildiğini açıkladı. Banka "piyasa mekanizmasının işlevselliğini artırmak için", faiz oranına göre menkul kıymet tesisi uygulamasının sadeleştirilerek, ihracat ve yatırım kredileri hariç TL ticari kredilerde birinci kademe kaldırılarak faiz sınırının tek kademe olarak uygulanmasına karar verildiğini belirtti. Ayrıca, enflasyonun kontrolü ve iç talebin dengelenmesi kapsamında kredi kartı nakit



kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı %2.89'a yükseltildi. İhracat ve yatırım kredileri ile deprem bölgesine yönelik kredilerin Merkez Bankasının kredileri sınırlandırıcı tüm tedbirlerinin dışında tutulacağı belirtildi. İhracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla da yeni kararlar alındı. Buna göre reeskont kredilerinin günlük limiti 1.5 milyar TL'ye yükseltildi. Reeskont kredilerinde KOBİ payının artırılmasına ve kullandırmalarda ihracat artış performansının dikkate alınmasına karar verildi. Sadeleşme süreci kapsamında reeskont kredilerine erişim şartlarının kolaylaştırıldığı belirtilirken; reeskont kredisi kullanımında %30 ilave ihracat bedeli satış koşulu kaldırıldı. Reeskont kredi vadesi boyunca verilen döviz almama taahhüdünden, ithalat ödemeleri kapsamındaki döviz alımları istisna tutuldu.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), sıkılaştırma adımları attı. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), finansal istikrarın güçlendirilmesine yönelik kredilerde sıkılaştırma adımları attı. BDDK, kredi kartlarında taksitlendirmenin havayolları, seyahat acenteleri ve konaklama ile ilgili yurt dışına ilişkin harcamalarda uygulanmamasına karar verdi. BDDK ayrıca, bankaların sermaye yeterliliğinde kredi risk ağırlıklarının %150'ye çıkardı.

¹ Kaynak: Vakıfbank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

Bursa Ekonomisine Genel Bakış

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehriden 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 (2022)	3.194.720
Yüzölçümü	10.882 km ²
Yüzölçümü Bakımından Sırası	27
Nüfus yoğunluğu (2022)	307
İthalat (Bin \$ 2022)	10.183.576
İhracat (Bin \$ 2022)	17.473.176
Dış Ticaret Hacmi (Bin \$)	27.656.752
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. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir .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. Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de “Kültürlerin Buluştuğu Şehir” olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

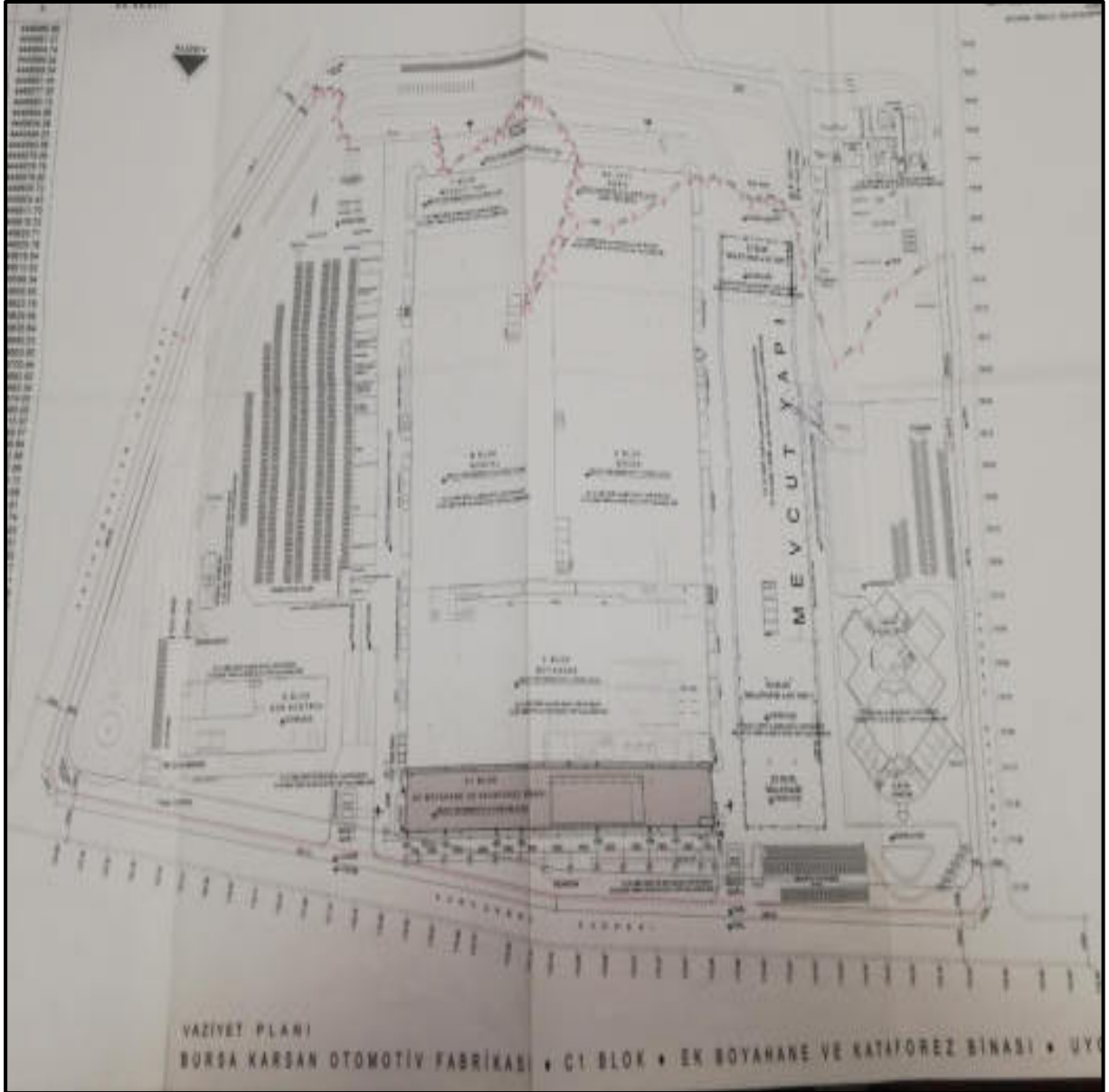


4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri



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

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



111 Ada 1 Parsel:

Ana taşınmaz 159.902,25m² yüzölçümlü olup, “A,B,C,D Ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası” vasfındadır. Kuzey cephesinden Hosab Sanayi Caddesine, doğu yönünden 9.Caddeye, batı yönünden Abdallar Caddesine ve güney yönünden 3886 nolu devlet ormanı parseline cephelidir. Parselin Hosab Sanayi Caddesine cephesi ~545 m, 9.Caddeye ~360 m ve Abdallar Caddesine 300 m cephesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

E blok bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katı 1254m², zemin katı 7573m² alanlıdır. Bodrum katında rulo açma çukuru, CNC tezgah bölümü, kalıp bölümü, pres bölümünden, zemin katı yönetim birimi, CNC bölümü, freze bölümü, kalıp yıkama bölümünden oluşmaktadır. E blok çatısı çelik konstrüksiyon üzeri poliüretan sandviç panel kaplama, E1-E2-E3 çatısı taş yünü kombi panel kaplamadır. Duvarları perde beton üzeri panel



kaplanmıştır. Ana giriş kapısı katlanır sistemli endüstriyel kapı sistemlidir. Yangın söndürme sistemi ve havalandırma imkânı bulunmaktadır. Zeminde yüzey sertleştirici uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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



KAPALI ALAN BİLGİSİ				
Birim	Yapı İsmi	Kat Sayısı	Alan Dağılımı(m ²)	Toplam Alan(m ²)
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 Ayırıştırma	1	2.201,00	2.201,00
Toplam Kapalı Alan				80.748,96

111 Ada 2 Parsel:

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





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

Depo Binası: 28.02.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağı 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 bağı olarak mevcut binanın sol cephesine bitişik olarak 3626,50m² alanlı tek katlı betonarme prefabrik ilave depo inşa edilmiştir. İnceleme tarihinde mevcut binanın zemin katı ile birlikte ithal deposu olarak kullanılmaktadır. Bodrum katı ise Gümrük depo olarak hizmet vermektedir. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri izolasyonlu panel kaplamadır. Duvarları perde beton üzeri panel kaplanmıştır. Depo ana giriş

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

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

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

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

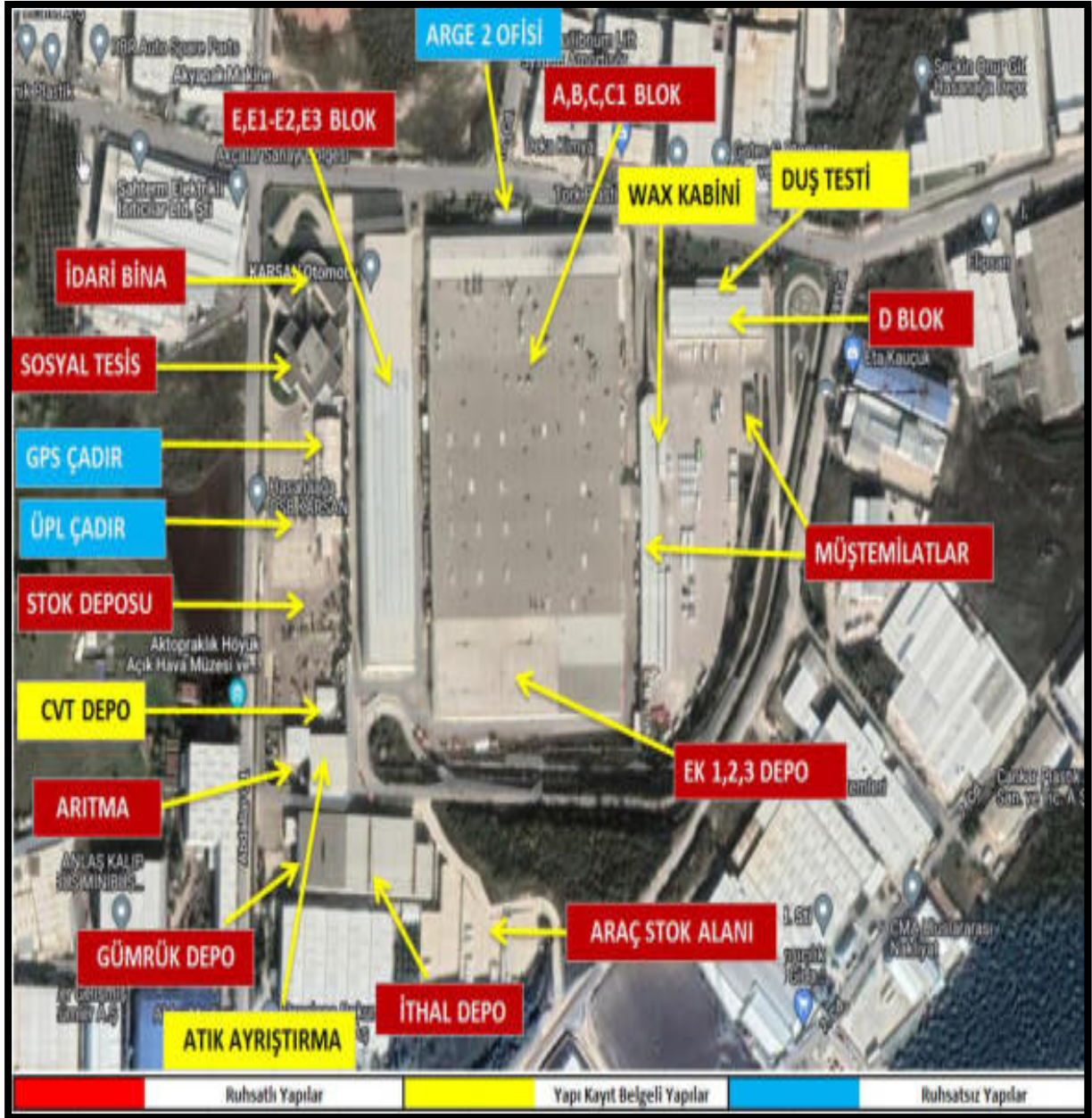
KAPALI ALAN BİLGİSİ			
Yapı İsmi	Kat Sayısı	Alan Dağılımı	Toplam Alan
Depo	2	4.050,00	7.676,50
Depo 1	1	3.626,50	
Güvenlik Binası	1	55,00	55,00
İstinat Duvarı	-	572,40	4.864,40
		4.292,00	
Araç Stok Alanı	-	8.388,00	8.388,00
Toplam Kapalı Alan (İstinat duvarı,araç stok alan hariç tutulmuştur)			7.731,50

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

111 Ada 13 Parsel:

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





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

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

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

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

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

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

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

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

4.8.2 Olumsuz Faktörler

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



BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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



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

Arsa Emsalleri- Satılık

1-) Taşoluk Gayrimenkul – 0 (533) 374 54 12 : Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6121 ada 1 parselde 2.209 alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 46.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

2-) Ersin Gayrimenkul – 0 (533) 622 19 78: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6141 ada 1 parselde 3.330 alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 65.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

3-) Yelken Gayrimenkul – 0 (532) 646 64 31: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6121 ada 20 parselde 2.580 alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 42.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

4-) Destek Gayrimenkul – 0 (532) 200 96 88 : Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Kayapa – İstiklal 6122 ada 6 parselde 6.250 alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: 12,50 Sanayi imarlı arsa 76.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

5-) Bayramoğlu Gayrimenkul – 0 (532) 214 73 76: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde olduğu beyan edilen 5505m2 alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Üretim Türüne göre Sanayi imarlı arsa 65.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz yapılaşma hakkı avantajlı durumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür



Fabrika Emsalleri – Satılık

1-) Emre Özer Gayrimenkul – 0532 476 08 22: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan tapunun 169 ada 2 parselinde 5640m² arsa 3 yaşında 4700m² alanlı fabrika binası 150.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden, %5 yıpranma hesaplanmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından Emsal: 1,00 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 150.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık%20) = 120.000.000-TL,

Yapı Değeri: 4.700m² * 5.350TL/m² * 0,95(Yıpranma %5) = 23.887.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 120.000.000-TL* 0,75 = 30.000.000-TL

(120.000.000-TL – 23.887.000-TL – 30.000.000-TL = 66.113.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 66.113.000TL / 5.640m² = **11.722-TL/m²**

2-) Şehzade Gayrimenkul – 0 (536) 356 24 98: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 5000m² arsa 20 yaşında 7550² alanlı fabrika binası 155.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. . % 15 yıpranma dikkate alınmıştır. Taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından Emsal: 1,00 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

Satış Fiyatı: 155.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık%20) = 124.000.000-TL,

Yapı Değeri: 7550m² * 5.350TL/m² * 0,85(Yıpranma %15) = 34.333.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 104.000.000-TL* 0,75 = 31.000.000-TL

(124.000.000-TL – 34.333.000-TL – 31.000.000-TL = 58.667.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 58.667.000TL / 5.000m² = **11.733-TL/m²**

3-) Özçetin Gayrimenkul – 0542 725 07 12: Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 5 yaşında 4364 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 5110m² kapalı alanlı fabrika 150.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. % 5 yıpranma dikkate alınmıştır. Emsal: 1,20 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.



Satış Fiyatı: 150.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 120.000.000-TL,

Yapı Değeri: 5110m² * 5350TL/m² * 0,95 (Yıpranma%5) = 25.970.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 127.500.000-TL* 0,75 = 30.000.000-TL

(120.000.000-TL – 25.970.000-TL – 30.000.000-TL = ~64.000.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 64.000.000-TL / 4363,96m² = **14.665-TL/m²**

4-) Mappa Gayrimenkul – 0 (536) 448 99 29: Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 15 yaşında 2000 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 1350m² kapalı alanlı fabrika 52.500.000 -TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. % 15 yıpranma dikkate alınmıştır. Emsal: 1,20 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.6136 ada 8 parsel

Satış Fiyatı: 52.500.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 42.000.000-TL,

Yapı Değeri: 1350m² * 5350TL/m² * 0,85(Yıpranma%15) = 6.140.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 42.000.000-TL* 0,75 = 10.500.000-TL

(42.000.000-TL – 6.140.000-TL – 10.500.000-TL = ~25.360.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 25.360.000-TL / 2000m² = **12.680-TL/m²**

5-) Cs Gayrimenkul – 0546 536 10 16 - Kayapa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan yeni inşa edilmiş 2361 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 1275m² kapalı alanlı fabrika 55.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. % 20 pazarlık payı dikkate alınmış olup, bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Emsal: 1,20 sanayi imarlı olup ve konum bakımından dezavantajlıdır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür.6130 ada 6 parsel

Satış Fiyatı: 55.000.000-TL * 0,80 (Pazarlık) = 44.000.000-TL,

Yapı Değeri: 1275m² * 5350TL/m² = 6.820.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%25): 44.000.000-TL* 0,75 = 11.000.000-TL

(44.000.000-TL – 6.820.000-TL – 11.000.000-TL = 26.180.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 26.180.000-TL / 2361m² = **11.088-TL/m²**



Fabrika Emsalleri – Kiralık

1-) Cs Gayrimenkul – 0546 536 10 16: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş 3500m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 350.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

3-)Yön Gayrimenkul – 0 (531) 632 60 50 : Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş 7800m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 800.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

2-)Kayamar Gayrimenkul – 0 (532) 272 26 35: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 5 yaşında 2500m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 250.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

4-)Özçetin Gayrimenkul – Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 15 yaşında, 5500m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 650.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

5-)Plus Gayrimenkul – 0 (553) 763 84 02: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş, 5250m² kapalı alanlı fabrika binası aylık 550.000-TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür.

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



5.1.3. Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler ve Nedenleri

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

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

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

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

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

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



SATIŞA YÖNELİK EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)

Emsal No	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Emsali	Satış Değeri (TL)	Birim İnşaat Alan Değer (TL/m ²)	E=0,70 İçin Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı (+-%)	Konum Düzeltmesi (+-%)	Alan Düzeltmesi (+-%)	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	2.210	1,20	46.000.000	17.345,40	12.141,78	-15%	5%	-30%	7285
2	3.330	1,20	65.000.000	16.266,27	11.386,39	-15%	5%	-30%	6833
3	2.580	1,20	42.000.000	13.565,89	9.496,00	-15%	20%	-30%	7122
4	6.250	1,20	76.000.000	10.133,33	7093,33	-10%	20%	-20%	6384
5	5.505	1,00	65.000.000	11.807,45	8265,21	-10%	15%	-20%	7026
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması									6930
Yuvarlatılmış Ortama Değer (TL/m²)									7.000,00

SATIŞA YÖNELİK EMSAL DÜZELTME TABLOSU (FABRİKA)

Emsal No	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Emsali	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	E=0,70 İçin Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı (+-%)	Konum Düzeltmesi (+-%)	Alan Düzeltmesi (+-%)	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	5.640	1,00	66.113.000	11.722,16	8.205,42	0%	20%	-20%	8.205,51
2	5.000	1,00	58.667.000	11.733,40	8.213,38	0%	10%	-20%	7.392,04
3	4.364	1,20	64.000.000	14.665,44	8.554,84	0%	15%	-25%	7.699,36
4	2.000	1,20	25.360.000	12.680,00	7.396,67	0%	15%	-30%	6.287,17
5	2.361	1,20	26.180.000	11.088,52	6.468,30	0%	15%	-30%	5.498,06
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması									7.016,43
Yuvarlatılmış Ortama Değer (TL/m²)									7.000,00

Taşınmazlar için hâlihazırda satışta olan arsa emsalleri, satılık fabrika ilanları karşılaştırılması sonucunda konu taşınmazlardan 111 ada 1 parselin metrekare birim bedeli 7.000-TL/m² olarak, diğer parsellerin alan olarak küçük olması dikkate alınarak 111 ada 2 parselin 8.000-TL/m² 111 ada 13 parselin 9.500-TL/m² olarak hesaplanmıştır.



KİRAYA YÖNELİK EMSAL DÜZELTME TABLOSU

Emsal No	Alanı (m ²)	İstenilen Kira Değeri (TL/Aynet)	Birim Değer (TL/m ² -Aynet)	Pazarlık Payı (+-%)	Konum Düzeltmesi (+-%)	Alan Düzeltmesi (+-%)	Düzeltilmiş Kira Değeri TL/m ² -Aynet
1	3.500	350.000	100,00	-10%	15%	-25%	80,00
2	7.800	800.000	102,56	-10%	10%	-20%	82,05
3	2.500	250.000	100,00	-10%	15%	-30%	75,00
4	5.500	650.000	118,18	-10%	20%	-20%	106,36
5	5.250	550.000	104,76	-10%	10%	-20%	83,81
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması							85,44
Yuvarlatılmış Ortama Değer (TL/m²)							85,00

Taşınmazların konumlu olduğu Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi ve Kayapa Organize Sanayi Bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, katsayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dâhilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 80-TL/m² ile 90- TL/m²/Ay aralığında olabileceği tespit edilmiş olup tesis için kira metrekare birim bedeli 85-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

5.1.4. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

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



ARSA DEĞERİ				
Açıklama	Yüzölçümü (m2)	Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Değeri (TL)
111 ada 1 Parsel	159.902,25	7.000	1.119.315.750	1.120.000.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	8.000	226.069.040	225.000.000
111 ada 13 Parsel	6.600,99	9.500	62.709.405	63.000.000
Arsa Toplam Değeri				1.408.000.000

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Parsel üzerinde mevcut yapıların varlığı nedeni ile yapılar için maliyet analizi yapılmıştır.
- Yapıların Maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2023/2 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	7.000	1.120.000.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	8.000	225.000.000
111 ada 13 Parsel	6.600,99	9.500	63.000.000
Arsa Toplam Değeri			1.408.000.000

Yapı Değeri (111 ada 1 Parsel)						
Açıklama	Alanı (m2)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
İdari Bina	3.408,00	4/A	10.200	15%	29.547.360	29.545.000
Sosyal Tesis	4.158,00	4/A	10.200	15%	36.049.860	36.050.000
Fabrika A blok	12.150,00	3/A	7.500	15%	77.456.250	77.455.000
Fabrika B blok	12.150,00	3/A	7.500	15%	77.456.250	77.455.000
Fabrika C blok	13.500,00	3/A	7.500	15%	86.062.500	86.065.000
Fabrika D blok	3.600,00	3/A	7.500	15%	22.950.000	22.950.000
Ek Depo 1	1.764,50	3/A	7.500	10%	11.910.375	11.910.000
Ek Depo 2	934,20	3/A	7.500	10%	6.305.850	6.305.000
Ek Depo 3	1.730,26	3/A	7.500	10%	11.679.255	11.680.000
C-1 Blok	4.710,00	3/A	7.500	10%	31.792.500	31.795.000
E blok	8.827,00	3/A	7.500	10%	59.582.250	59.580.000
E-1 Blok	3.099,50	3/A	7.500	10%	20.921.625	20.920.000
E-2 Blok	2.535,50	3/A	7.500	10%	17.114.625	17.115.000
E-3 Blok	1.264,00	3/A	7.500	10%	8.532.000	8.530.000
Arıtma Tesisi	1.034,00	3/A	7.500	15%	6.591.750	6.590.000
Müşlemilatlar	3.683,00	2/C	5.350	15%	16.748.443	16.750.000
Yapı Kayıt Belgesi	2.201,00	2/B	3.800	15%	7.109.230	7.110.000
TOPLAM						527.805.000

Yapı Değeri (111 ada 2 Parsel)						
Açıklama	Alanı (m2)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
Depo	4.050,00	3/A	7.500	15%	25.818.750	25.820.000
Depo 1	3.626,50	3/A	7.500	15%	23.118.938	23.120.000
Güvenlik Binası	55,00	3/A	7.500	5%	391.875	390.000
İstinat Duvarı	4.864,40	1/A	1.050	5%	4.852.239	4.850.000
Araç Stok Alanı	8.388,00	1/A	1.050	5%	8.367.030	8.365.000
TOPLAM						62.545.000
Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi (Toplam binaaliyeti~%5)						31.650.000



ADA/PARSEL	ARSA+BİNA	ÇEVRE DÜZENİ	TOPLAM DEĞER
111 ada 1 parsel	1.647.805.000	27.195.000,00 TL	1.675.000.000,00 TL
111 ada 2 parsel	287.545.000	4.455.000,00 TL	292.000.000,00 TL
111 ada 13 parsel	63.000.000		63.000.000,00 TL
TOPLAM			2.030.000.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
ARSA DEĞERİ			1.408.000.000,00 TL
YAPI DEĞERİ			590.350.000,00 TL
ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENMESİ			31.650.000,00 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			2.030.000.000,00 TL

5.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan



sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “**Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı**” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ortalama 85.-TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilme kabiliyeti ve pazarlık payı da göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5 (20 yıl) olarak kabul edilmiştir.

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

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ					
Ada - Parsel	Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
111 ada 1 ve 2 parsel	96.868,46	85	98.805.829	5%	1.976.116.000
TOPLAM					1.976.116.000

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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



5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu 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 değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projelerindeki alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Söz konusu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullere günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç ve KDV dahil değerleri hesap edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.967.000.000
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	1.976.116.000

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



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. 111 ada 13 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

6.4. Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

111 ada 1 parsel tapu kaydı üzerinde;

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

Beyan 19. Kaleminden İbaret 14.229.126.Ytl. Bedelli Teferruat Şerhi:08/09/2005 Y:16017

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 ipotek bulunmaktadır.

Ayrıca her iki parsel üzerinde;



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

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

111 ada 13 parsel tapu kaydı üzerinde;

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

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

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

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

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

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

111 ada 13 parsel üzerinde “Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez”



şerhi bulunmakta olup, parselin borcu olmadığı bilgisi edinilmiş olup, tesis üretime geçmediği için satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut haliyle değerlemeye tabi tutulmuş olup, firmanın 29.09.2023 tarihli yazısına istinaden GYO Portföyüne konu olmayacağı yönünde görüş belirtilmiştir.

6.9. KDV Oranları Hakkında

07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete de, KDV 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 % 20 olarak hesaplanmıştır.



BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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



7.3. Pazar Değeri;

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

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.030.000.000	İKİMİLYAROTUZMİLYON.- TÜRK LİRASI
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.436.000.000	İKİMİLYARDÖRTYÜZOTUZALTIMİLYON.- TÜRK LİRASI

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. (12.10.2023)

Bu rapor ekleriyle birlikte 138 sayfa olarak düzenlenmiştir.

Nalan BENİCE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405416

Mehmet Ali ÖZER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403901



RAPOR EKLERİ

1-)Tapu Belgesi

2-)Tapu Kayıt Belgeleri

3-)İmar Durum Belgeleri

4-)Yapı Ruhsatları

5-)Yapı Kullanma İzin Belgesi

6-)Yapı Kayıt Belgesi

7-)Orman Kira Sözleşmesi

7-)Mimari Projeler

8-)Fotoğraflar

9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı

10-) SPK Lisans Belgeleri



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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BELGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 21.9.2023 10:17

weblopu

Kayıd Oluşturan: YALÇIN PEKOK (Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dokum No	Başvuru No
028123860491	20230421-21110-F00199	iss08n

TAPU KAYIT BELGESİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	111/1
Taşınmaz Kimlik No:	15377940	AT Yüzölçümü(m2):	159902.25
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Niüler	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	
CRU/Sayfa No:	51/5070	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Taşınmaz Niteliği:	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN YARI PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MÜSTEMLATLARI VE İLAVE 3 ADET PREFABRİK DEPO VE 90 ADET TUĞLA İDARİ BİNA VE İLAVE 90 ADET TEK KATLI YARI PREFABRİK OFİSLİ YERİ ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lahuz	Tasın Kararı Tarih-Yerine	Terkin Sebep-Tarih
------	----------	-------------	---------------------------	--------------------

1 / 4

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Göre Belirtilir.)	Niüler - 11.09.2021 14:15:43835	Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: HASANAGA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ekin) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886 sayılı yazısına istinaden taşınmazın ıkrı yoluyla satıp dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk göriş alınması zorunludur. (Şablon: Diğer)	(SN:6244076) HASANAGA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401858	Niüler - 27.04.2016 11:31:16781
Beyan	19. KALEMİN İBARET 14.229.126 YTL. BEDELLİ TEFERRLAT (ŞERH:09/09/2005 Y.14017) (Şablon: Diğer)		Niüler - 09-09-2005 00:00:16017

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lahuz	Tasın Kararı Tarih-Yerine	Terkin Sebep-Tarih
------	----------	-------------	---------------------------	--------------------

2 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müstenek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	20000000.00 EUR	%36	1/3	F.B.K.	Nispet - 13-12-2011 11:49 - 34254
İpotek Konulu Hisseler						
Tajirname	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Nispet - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 EUR	Nispet - 13-12-2011 11:49 - 34254	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstenek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	70000000.00 TL	%36	2/3	F.B.K.	Nispet - 13-12-2011 16:34 - 34328
İpotek Konulu Hisseler						
Tajirname	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Nispet - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTIV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Nispet - 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) gQ2gh3GfD7D kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 21-9-2023-10:17

weblopu

Kayıt Oluşturan: YALÇIN PEKOK (Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Doküman No	İşpınarı No
028123850491	20230921-2110-FO0199	86049

TAPU KAYIT BELGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lahik	Tesis Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebata Tarih-Yayın

1 / 4

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendine Gerekli Belirtilme)		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 tapınmazın icra yoluyla satış 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	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrükare	Toplam Metrükare	Edinme Sebata Tarih-Yayın	Terkin Sebata Tarih-Yayın
39000177	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	28258.63	28258.63	Satış 23-12-2003 12851	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--	--	--	--	--	--	--	--

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015364	Evet	2000000.00 EUR	EBORT 3.75	1/0	FBE	Nispet - 09-09-2005 00:00 - 16019
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Nispet - AKÇALAR Mah. - (Aksit) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 EUR	Nispet - 09-09-2005 00:00 - 16019		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015364	Evet	50000000.00 TL	% 35 değişken	2/0	F.B.K.	Nispet - 24-09-2019 15:04 - 38633
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Nispet - AKÇALAR Mah. - (Aksit) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:4810494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Nispet - 24-09-2019 15:04 - 38633		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eqW0lrOJQ31 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



2-)Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 13 parsel)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

webtapu 

Tarih: 20-9-2023-12:13

Kayıd Oluşturan: YALÇIN PEKOK (Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028123856247	20230920-2110-F00784	85624

TAPU KAYIT BELGESİ

Zemin Tipi	AnaTaahhüt	Ada/Parsel	111/13
Taahhüt Kimlik No:	123593827	Al Yüzölçümü(m2):	6600.99
İl/İlçe	BURSA/NİLÜFER	Bağınas Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı	NİLÜFER	Bağınas Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAR Mah.	Bağınas Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Stok/Kat/Çevre/SBNo:	
City/Sayfa No:	65/6457	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mak	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Motrekano	Toplam Motrekano	Edinme Sebepsiz-Tarih-Yerimeye	Terklin Sebepsiz-Tarih-Yerimeye
757549753	(SN:4810444) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6600.99	6600.99	Satış 20-07-2023 44019	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/I	Açıklama	Karşı Mak (Hisse) Adı Soyadı	Makul/Lama	Tesis Kurum Tarih-Yerimeye	Terklin Sebepsiz-Tarih-Yerimeye
Serh	Katılmaları tahsis veya satış yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmaz. Bu arsalar katılmaları ve mirasçılar tarafından borun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılmaz, devredilemez ve temlik edilemez.	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6249076) HASANAĞA ORGANEZE SANAYİ BÖLGESİ VKN 1500401858	NİLÜFER - 20-07-2023 14:45 - 44019	
Serh	Taahhütün içte yoluyla satış dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılmaları vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır.	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		NİLÜFER - 20-07-2023 14:45 - 44019	

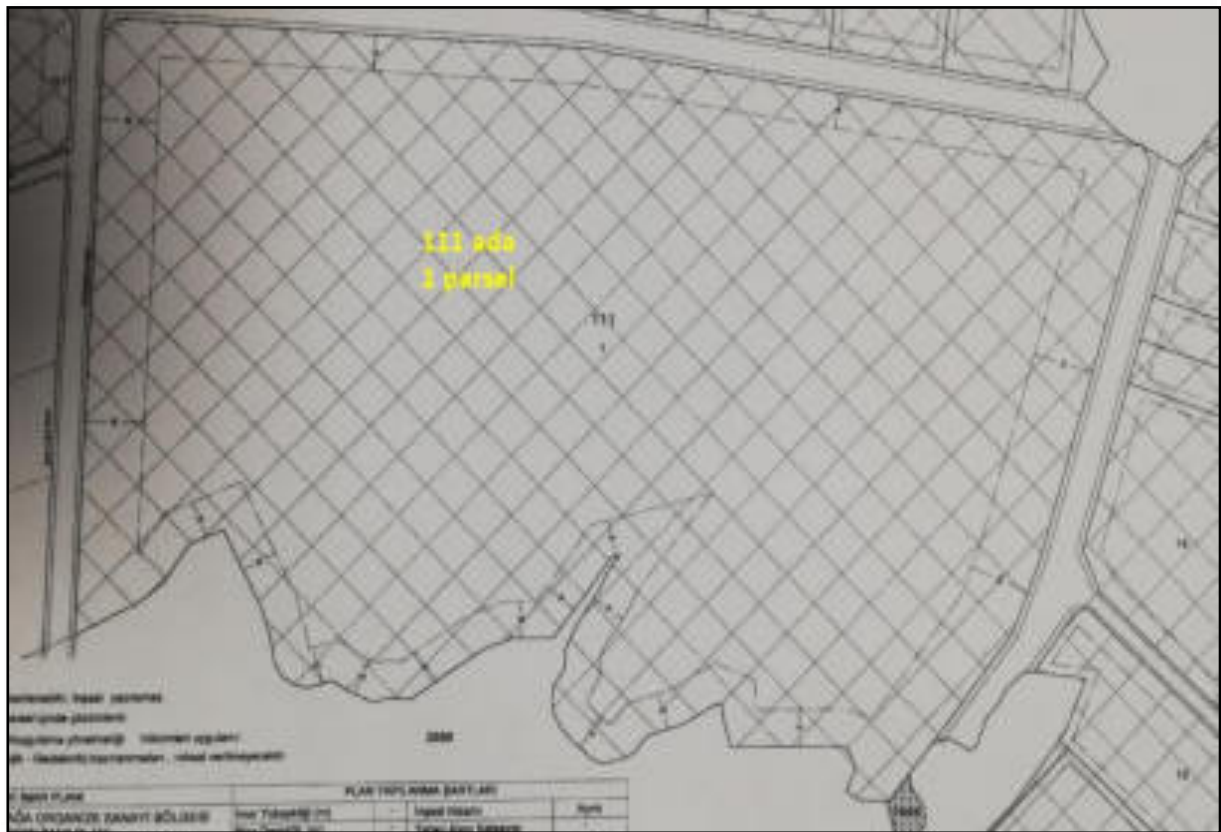
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IIC_OnJnjb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1 / 2



3-)İmar Durum Belgeleri





YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler Proje Adı: İl: İlçe: Mahalle: Ada: Parsel: Alan: Durum: Tarih: Sayı: Durum: Tarih: Sayı:				2. Teknik Bilgiler 2.1. Yapı Adı: 2.2. Yapı Türü: 2.3. Yapı Kullanım Grubu: 2.4. Yapı Kat Sayısı: 2.5. Yapı Alanı: 2.6. Yapı Alanı: 2.7. Yapı Alanı: 2.8. Yapı Alanı: 2.9. Yapı Alanı: 3.0. Yapı Alanı:					
3. Mülkiyet Bilgileri Mülkiyet Türü: Mülkiyet Sahibi: Mülkiyet Sahibi: Mülkiyet Sahibi: Mülkiyet Sahibi:				4. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
5. Teknik Bilgiler 5.1. Yapı Adı: 5.2. Yapı Türü: 5.3. Yapı Kullanım Grubu: 5.4. Yapı Kat Sayısı: 5.5. Yapı Alanı: 5.6. Yapı Alanı: 5.7. Yapı Alanı: 5.8. Yapı Alanı: 5.9. Yapı Alanı: 6.0. Yapı Alanı:				6. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
7. Teknik Bilgiler 7.1. Yapı Adı: 7.2. Yapı Türü: 7.3. Yapı Kullanım Grubu: 7.4. Yapı Kat Sayısı: 7.5. Yapı Alanı: 7.6. Yapı Alanı: 7.7. Yapı Alanı: 7.8. Yapı Alanı: 7.9. Yapı Alanı: 8.0. Yapı Alanı:				8. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
9. Teknik Bilgiler 9.1. Yapı Adı: 9.2. Yapı Türü: 9.3. Yapı Kullanım Grubu: 9.4. Yapı Kat Sayısı: 9.5. Yapı Alanı: 9.6. Yapı Alanı: 9.7. Yapı Alanı: 9.8. Yapı Alanı: 9.9. Yapı Alanı: 10.0. Yapı Alanı:				10. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
11. Teknik Bilgiler 11.1. Yapı Adı: 11.2. Yapı Türü: 11.3. Yapı Kullanım Grubu: 11.4. Yapı Kat Sayısı: 11.5. Yapı Alanı: 11.6. Yapı Alanı: 11.7. Yapı Alanı: 11.8. Yapı Alanı: 11.9. Yapı Alanı: 12.0. Yapı Alanı:				12. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
13. Teknik Bilgiler 13.1. Yapı Adı: 13.2. Yapı Türü: 13.3. Yapı Kullanım Grubu: 13.4. Yapı Kat Sayısı: 13.5. Yapı Alanı: 13.6. Yapı Alanı: 13.7. Yapı Alanı: 13.8. Yapı Alanı: 13.9. Yapı Alanı: 14.0. Yapı Alanı:				14. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
15. Teknik Bilgiler 15.1. Yapı Adı: 15.2. Yapı Türü: 15.3. Yapı Kullanım Grubu: 15.4. Yapı Kat Sayısı: 15.5. Yapı Alanı: 15.6. Yapı Alanı: 15.7. Yapı Alanı: 15.8. Yapı Alanı: 15.9. Yapı Alanı: 16.0. Yapı Alanı:				16. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
17. Teknik Bilgiler 17.1. Yapı Adı: 17.2. Yapı Türü: 17.3. Yapı Kullanım Grubu: 17.4. Yapı Kat Sayısı: 17.5. Yapı Alanı: 17.6. Yapı Alanı: 17.7. Yapı Alanı: 17.8. Yapı Alanı: 17.9. Yapı Alanı: 18.0. Yapı Alanı:				18. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
19. Teknik Bilgiler 19.1. Yapı Adı: 19.2. Yapı Türü: 19.3. Yapı Kullanım Grubu: 19.4. Yapı Kat Sayısı: 19.5. Yapı Alanı: 19.6. Yapı Alanı: 19.7. Yapı Alanı: 19.8. Yapı Alanı: 19.9. Yapı Alanı: 20.0. Yapı Alanı:				20. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
21. Teknik Bilgiler 21.1. Yapı Adı: 21.2. Yapı Türü: 21.3. Yapı Kullanım Grubu: 21.4. Yapı Kat Sayısı: 21.5. Yapı Alanı: 21.6. Yapı Alanı: 21.7. Yapı Alanı: 21.8. Yapı Alanı: 21.9. Yapı Alanı: 22.0. Yapı Alanı:				22. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
23. Teknik Bilgiler 23.1. Yapı Adı: 23.2. Yapı Türü: 23.3. Yapı Kullanım Grubu: 23.4. Yapı Kat Sayısı: 23.5. Yapı Alanı: 23.6. Yapı Alanı: 23.7. Yapı Alanı: 23.8. Yapı Alanı: 23.9. Yapı Alanı: 24.0. Yapı Alanı:				24. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
25. Teknik Bilgiler 25.1. Yapı Adı: 25.2. Yapı Türü: 25.3. Yapı Kullanım Grubu: 25.4. Yapı Kat Sayısı: 25.5. Yapı Alanı: 25.6. Yapı Alanı: 25.7. Yapı Alanı: 25.8. Yapı Alanı: 25.9. Yapı Alanı: 26.0. Yapı Alanı:				26. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
27. Teknik Bilgiler 27.1. Yapı Adı: 27.2. Yapı Türü: 27.3. Yapı Kullanım Grubu: 27.4. Yapı Kat Sayısı: 27.5. Yapı Alanı: 27.6. Yapı Alanı: 27.7. Yapı Alanı: 27.8. Yapı Alanı: 27.9. Yapı Alanı: 28.0. Yapı Alanı:				28. Ruhsat Bilgileri Ruhsat Türü: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi: Ruhsat Sahibi:					
29. Teknik Bilgiler 29.1. Yapı Adı: 29.2. Yapı Türü: 29.3. Yapı Kullanım Grubu: 									

[illegible]

[illegible]

YAPIMIZIN									
Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Yeri: ... Proje Tarihi: ... Proje Durumu: ☐ Tamamlandı ☐ Devam Ediyor ☐ Duruluyor Proje Türü: ☐ Konut ☐ İşyeri ☐ Kurum ☐ Diğer				17 Eylül 2012 692/106		18 Eylül 2012 17 Eylül 2014 17 Eylül 2017			
Yapı Bilgileri				Yapı Mülakhatları				Gantiye Şifreleri	
Yapı Adı: ... Yapı No: ... Yapı Yeri: ... Yapı Tarihi: ...				Yapı Durumu: ☐ Tamamlandı ☐ Devam Ediyor ☐ Duruluyor Yapı Türü: ☐ Konut ☐ İşyeri ☐ Kurum ☐ Diğer				Yapı Adı: ... Yapı No: ... Yapı Yeri: ... Yapı Tarihi: ...	
Yapı Ölçümleri				Yapı İhtiyaçları				Yapı Maliyetleri	
Yapı Ölçümleri: ... Yapı İhtiyaçları: ... Yapı Maliyetleri: ...				Yapı İhtiyaçları: ... Yapı Maliyetleri: ...				Yapı Maliyetleri: ...	
Yapı Teknik Özellikleri				Yapı Teknik Özellikleri				Yapı Teknik Özellikleri	
Yapı Teknik Özellikleri: ...				Yapı Teknik Özellikleri: ...				Yapı Teknik Özellikleri: ...	
Yapı Projesi				Yapı Projesi				Yapı Projesi	
Yapı Projesi: ...				Yapı Projesi: ...				Yapı Projesi: ...	

[illegible]



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

4-Yapı Ruhsatları (111 ada 2 parsel)

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



[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler Proje Adı: Yeni Emlak İl: İstanbul İlçe: Beşiktaş Blok: 1 Kat: 1 Alan: 100 m²			2. Ruhsat Bilgileri Ruhsat No: 27-04-2016 Ruhsat Tarihi: 25/04/2016 Ruhsat Türü: Yeni Emlak			3. Ruhsatın Geçerliliği Ruhsatın Geçerliliği: 27-04-2016 Ruhsatın Geçerliliği: 27-04-2016 Ruhsatın Geçerliliği: 27-04-2016			
Yapı Sektörleri									
1. Yapı Sektörleri 1.1. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak 1.2. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak 1.3. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak			2. Yapı Sektörleri 2.1. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak 2.2. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak 2.3. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak			3. Yapı Sektörleri 3.1. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak 3.2. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak 3.3. Yapı Sektörleri: Yeni Emlak			
Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri									
1. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri 1.1. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri: Yeni Emlak 1.2. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri: Yeni Emlak 1.3. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri: Yeni Emlak			2. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri 2.1. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri: Yeni Emlak 2.2. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri: Yeni Emlak 2.3. Form Düzeltmelerine Ruhsatın İlgili Özellikleri: Yeni Emlak						
Yapının Teknik Özellikleri									
1. Yapının Teknik Özellikleri 1.1. Yapının Teknik Özellikleri: Yeni Emlak 1.2. Yapının Teknik Özellikleri: Yeni Emlak 1.3. Yapının Teknik Özellikleri: Yeni Emlak			2. Yapının Teknik Özellikleri 2.1. Yapının Teknik Özellikleri: Yeni Emlak 2.2. Yapının Teknik Özellikleri: Yeni Emlak 2.3. Yapının Teknik Özellikleri: Yeni Emlak						
Yapı Projesi									
1. Yapı Projesi 1.1. Yapı Projesi: Yeni Emlak 1.2. Yapı Projesi: Yeni Emlak 1.3. Yapı Projesi: Yeni Emlak			2. Yapı Projesi 2.1. Yapı Projesi: Yeni Emlak 2.2. Yapı Projesi: Yeni Emlak 2.3. Yapı Projesi: Yeni Emlak						

YAPI RUHSATI										003417214	
Proje Bilgileri Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Yeri: ... Proje Sahibi: ... Proje Yürütücüsü: ... Proje Yürütücüsü Adresi: ... Proje Yürütücüsü Telefonu: ... Proje Yürütücüsü E-postası: ... Proje Yürütücüsü İmzası: ...				Proje Durumu Proje Durumu: ... Proje Durumu Açıklaması: ... Proje Durumu İmzası: ...				Proje Tarihi Proje Tarihi: ... Proje Tarihi Açıklaması: ... Proje Tarihi İmzası: ...		Proje Durumu Proje Durumu: ... Proje Durumu Açıklaması: ... Proje Durumu İmzası: ...	
Yapı Bilgileri Yapı Adı: ... Yapı No: ... Yapı Yeri: ... Yapı Sahibi: ... Yapı Yürütücüsü: ... Yapı Yürütücüsü Adresi: ... Yapı Yürütücüsü Telefonu: ... Yapı Yürütücüsü E-postası: ... Yapı Yürütücüsü İmzası: ...				Yapı Durumu Yapı Durumu: ... Yapı Durumu Açıklaması: ... Yapı Durumu İmzası: ...				Yapı Tarihi Yapı Tarihi: ... Yapı Tarihi Açıklaması: ... Yapı Tarihi İmzası: ...		Yapı Durumu Yapı Durumu: ... Yapı Durumu Açıklaması: ... Yapı Durumu İmzası: ...	
Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler: ... Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler Açıklaması: ... Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler İmzası: ...				Yapı İle İlgili Özellikler Yapı İle İlgili Özellikler: ... Yapı İle İlgili Özellikler Açıklaması: ... Yapı İle İlgili Özellikler İmzası: ...				Yapı Tarihi Yapı Tarihi: ... Yapı Tarihi Açıklaması: ... Yapı Tarihi İmzası: ...		Yapı Durumu Yapı Durumu: ... Yapı Durumu Açıklaması: ... Yapı Durumu İmzası: ...	
Yapının Teknik Özellikleri Yapının Teknik Özellikleri: ... Yapının Teknik Özellikleri Açıklaması: ... Yapının Teknik Özellikleri İmzası: ...											
Yapı Projesi Yapı Projesi: ... Yapı Projesi Açıklaması: ... Yapı Projesi İmzası: ...											

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞÜ YAPISI TÜRK STANDARTLARI ÜZERİNE YAPILAN YAPIMALZEMİN VE YAPİ ELEMANI KULLANILMAZI DAKİTİR. BU ŞART GEÇER KABİLİ VEYA İKAZ RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Ruhsatın Adı		2. Ruhsatın Tarihi		3. Ruhsatın Sayısı		4. Ruhsatın Durumu	
AKCALAR BELEDİYESİ		17.02.2000		09/19			
5. Ruhsatın Yayıncısı		6. Ruhsatın Alınan		7. Ruhsatın Alınan Tarihi		8. Ruhsatın Alınan Yeri	
İlhami Yayı		Aptalbur mekisi		17.02.2000		8	
9. Ruhsatın Yayıncısı		10. Ruhsatın Alınan Tarihi		11. Ruhsatın Alınan Yeri		12. Ruhsatın Alınan Yeri	
17.2.2000		11.676		-		-	
13. Ruhsatın Yayıncısı		14. Ruhsatın Alınan Tarihi		15. Ruhsatın Alınan Yeri		16. Ruhsatın Alınan Yeri	
Nispetiye Tesis ve Mahallesi		19.10.1997		7157			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
17. Ad. Soyad / Ünvanı				18. Ad. Soyad / Ünvanı			
Kırsal Olanoklu Samsi ve Tazeli							
19. Ad. Soyad / Ünvanı				20. Ad. Soyad / Ünvanı			
Gebirge				5250001900			
21. Ad. Soyad / Ünvanı				22. Ad. Soyad / Ünvanı			
Akcalar Samsi, Bilgeci				Akcalar / BURSA			
23. Yayıncı Adı		24. Yayıncı Adı		25. Yayıncı Adı		26. Yayıncı Adı	
Akcalar H. Blok		Akcalar G. Blok		Akcalar H. Blok		Akcalar G. Blok	
1		1		1		1	
2		2		2		2	
3		3		3		3	
4		4		4		4	
5		5		5		5	
6		6		6		6	
7		7		7		7	
8		8		8		8	
9		9		9		9	
10		10		10		10	
11		11		11		11	
12		12		12		12	
13		13		13		13	
14		14		14		14	
15		15		15		15	
16		16		16		16	
17		17		17		17	
18		18		18		18	
19		19		19		19	
20		20		20		20	
21		21		21		21	
22		22		22		22	
23		23		23		23	
24		24		24		24	
25		25		25		25	
26		26		26		26	
27		27		27		27	
28		28		28		28	
29		29		29		29	
30		30		30		30	
31		31		31		31	
32		32		32		32	
33		33		33		33	
34		34		34		34	
35		35		35		35	
36		36		36		36	
37		37		37		37	
38		38		38		38	
39		39		39		39	
40		40		40		40	
41		41		41		41	
42		42		42		42	
43		43		43		43	
44		44		44		44	
45		45		45		45	
46		46		46		46	
47		47		47		47	
48		48		48		48	
49		49		49		49	
50		50		50		50	
51		51		51		51	
52		52		52		52	
53		53		53		53	
54		54		54		54	
55		55		55		55	
56		56		56		56	
57		57		57		57	
58		58		58		58	
59		59		59		59	
60		60		60		60	
61		61		61		61	
62		62		62		62	
63		63		63		63	
64		64		64		64	
65		65		65		65	
66		66		66		66	
67		67		67		67	
68		68		68		68	
69		69		69		69	
70		70		70		70	
71		71		71		71	
72		72		72		72	
73		73		73		73	
74		74		74		74	
75		75		75		75	
76		76		76		76	
77		77		77		77	
78		78		78		78	
79		79		79		79	
80		80		80		80	
81		81		81		81	
82		82		82		82	
83		83		83		83	
84		84		84		84	
85		85		85		85	
86		86		86		86	
87		87		87		87	
88		88		88		88	
89		89		89		89	
90		90		90		90	
91		91		91		91	
92		92		92		92	
93		93		93		93	
94		94		94		94	
95		95		95		95	
96		96		96		96	
97		97		97		97	
98		98		98		98	
99		99		99		99	
100		100		100		100	
101		101		101		101	
102		102		102		102	
103		103		103		103	
104		104		104		104	
105		105		105		105	
106		106		106		106	
107		107		107		107	
108		108		108		108	
109		109		109		109	
110		110		110		110	
111		111		111		111	
112		112		112		112	
113		113		113		113	
114		114		114		114	
115		115		115		115	
116		116		116		116	
117		117		117		117	
118		118		118		118	
119		119		119		119	
120		120		120		120	
121		121		121		121	
122		122		122		122	
123		123		123		123	
124		124		124		124	
125		125		125		125	
126		126		126		126	
127		127		127		127	
128		128		128		128	
129		129		129		129	
130		130		130		130	
131		131		131		131	
132		132		132		132	
133		133		133		133	
134		134		134		134	
135		135		135		135	
136		136		136		136	
137		137		137		137	
138		138		138		138	
139		139		139		139	
140		140		140		140	
141		141		141		141	
142		142		142		142	
143		143		143		143	
144		144		144		144	
145		145		145		145	
146		146		146		146	
147		147		147		147	
148		148		148		148	
149		149		149		149	
150		150		150		150	
151		151		151		151	
152		152		152		152	
153		153		153		153	
154		154		154		154	
155		155		155		155	
156		156		156		156	
157		157		157		157	
158		158		158		158	
159		159		159		159	
160		160		160		160	
161		161		161		161	
162		162		162		162	
163		163		163		163	
164		164		164		164	
165		165		165		165	
166		166		166		166	
167		167		167		167	
168		168		168		168	
169		169		169		169	
170		170		170		170	
171		171		171		171	
172		172		172		172	
173		173		173		173	
174		174		174		174	
175		175		175		175	
176		176		176		176	
177		177		177		177	
178		178		178		178	
179		179		179		179	
180		180		180		180	
181		181		181		181	
182		182		182		182	
183		183		183		183	
184		184		184		184	
185		185		185		185	
186		186		186		186	
187		187		187		187	
188		188		188		188	
189		189		189		189	
190		190		190		190	
191		191		191		191	
192		192		192		192	
193		193		193		193	
194		194		194		194	
195		195		195		195	
196		196		196		196	
197		197		197		197	
198		198		198		198	
199		199		199		199	
200		200		200		200	
201		201		201		201	
202		202		202		202	
203		203		203		203	
204		204		204		204	
205		205		205		205	
206		206		206		206	
207		207		207		207	
208		208		208		208	
209		209		209		209	
210		210		210		210	
2							

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENSE)		İŞİN YAPILMA YERİNE STANDARTLARA UYGUN YAPIMALİ FİYATININ VE YAPILANIN KULLANIMININ SAĞLAMA GİDERİLERİNİN KARŞILANMASI İÇİN İHTİSASİ KARŞILIKININ BELİRLENMESİ	
1. YAPILANIN ADI: ALCAR BELEDİYESİ		2. YAPILANIN TARİHİ: 15.10.1997	
3. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		4. YAPILANIN NO: 221	
5. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		6. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
7. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		8. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
9. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		10. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
11. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		12. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
13. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		14. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
15. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		16. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
17. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		18. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
19. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		20. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
21. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		22. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
23. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		24. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
25. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		26. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
27. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		28. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
29. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		30. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
31. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		32. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
33. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		34. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
35. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		36. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
37. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		38. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
39. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		40. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
41. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		42. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
43. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		44. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
45. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		46. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
47. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		48. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
49. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		50. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
51. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		52. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
53. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		54. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
55. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		56. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
57. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		58. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
59. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		60. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
61. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		62. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
63. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		64. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
65. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		66. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
67. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		68. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
69. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		70. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
71. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		72. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
73. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		74. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
75. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		76. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
77. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		78. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
79. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		80. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
81. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		82. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
83. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		84. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
85. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		86. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
87. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		88. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
89. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		90. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
91. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		92. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
93. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		94. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
95. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		96. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
97. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		98. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	
99. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri		100. YAPILANIN YERİ: Alınan Yeri	

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İSİD YAPIDA TÜRK STANDARTLARI UYGUN YAPI MALİYETİ VE YAPI ELEMANI KULLANIM ŞARTI VE ŞART GEÇİCİ KABUL VEYA İKRAH NOKSATINA İKRAH TEKLİFİ			
1. Ruhsatın Adı		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası			
AKGALAR BELEDİYESİ		22.10.1998		08/02			
4. Ruhsatın İçeriği		5. Ruhsatın		6. Ruhsatın		7. Ruhsatın	
Yeni Yapı		Aptallar Mevki		Aptal No		8. Ruhsatın	
22.10.1998		61067		Kaleliçer		8	
9. Ruhsatın		10. Ruhsatın		11. Ruhsatın		12. Ruhsatın	
Müferrer Tapu Sicil Mülkölüğü		19.10.1998		7157			
YAPI BAKIMININ				YAPI NOTERHİNDİNİN			
13. Ruhsatın				14. Ruhsatın			
Karsan Otomotiv Sanayiye Ticaret A.Ş.				Kar İnş. Tarih ve Tic. A.Ş.			
15. Ruhsatın				16. Ruhsatın			
Gökirge				Üsküdar			
17. Ruhsatın				18. Ruhsatın			
Oranizasyon San. Brl.				Hacıbakiem Cad. Değenciler Sok.			
Mavi Cad. No:13				No:3/2			
BURSA				ÜSKÜDAR / İSTANBUL			
19. Ruhsatın		20. Ruhsatın		21. Ruhsatın		22. Ruhsatın	
FABRİKA		A BLOK		12.150		1	
8 BLOK		12.150		-		1	
C BLOK		13.500		-		1	
D BLOK		3600		-		1	
Toplam		4		41.400		1	
23. Ruhsatın		24. Ruhsatın		25. Ruhsatın		26. Ruhsatın	
934 775 999 200		1398		553 195 000 000		1 487 370 999 200	
27. Ruhsatın		28. Ruhsatın		29. Ruhsatın		30. Ruhsatın	
Yeni Prefabrik		Tuğla					
RUHSAT ERI PROJELER				FENLİ MES'ULÜN (TBB)			
M. Sinan GENİM				Serdar ÜNLÜ			
Y. Mimar				İsa Y. M. M.			
Feridun GÜLTEKİN				Hacıbakiem Cad. Değenciler Sok.			
İsa M. M.				No:3/2			
Etk. Mehmet ERGÖZ Etk. M. M.				ÜSKÜDAR / İSTANBUL			
Tercih Selim EVYAPIN M. M.				0139			
21. Ruhsatın				22. Ruhsatın			
25832				10709			
RUHSATLAR İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
31. Ruhsatın		32. Ruhsatın		33. Ruhsatın		34. Ruhsatın	
22.10.1998		61067		6.986 912 820		Yeni Ruhsatın	
22.10.1998		61067		9.315.000.000		Yeni Ruhsatın	
22.10.1998		61067		124.200.000		Yeni Ruhsatın	
22.10.1998		61067		804.238.180		Yeni Ruhsatın	
Toplam		36.532.312.000					
3194 Sayılı İmar Kanununa 21, 22, 23, ve 28 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, gerekli Fenni Soruşturmanın alın Feni soruşturma da mütaz alınarak işbu YAPI RUHSATI vermiştir.							
35. Ruhsatın		36. Ruhsatın		37. Ruhsatın		38. Ruhsatın	
Fazıl ACAR		Fazıl ACAR		Fazıl ACAR		Fazıl ACAR	
Bat. Fen Mühürü		Bat. Fen Mühürü		Bat. Fen Mühürü		Bat. Fen Mühürü	

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				125046612
1. Adres Bilgisi		2. Kullanıcı Bilgisi		3. Tarih
Adres: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
4. Yapı Bilgisi		5. Kullanıcı Bilgisi		6. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
7. Yapı Bilgisi		8. Kullanıcı Bilgisi		9. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
10. Yapı Bilgisi		11. Kullanıcı Bilgisi		12. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
13. Yapı Bilgisi		14. Kullanıcı Bilgisi		15. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
16. Yapı Bilgisi		17. Kullanıcı Bilgisi		18. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
19. Yapı Bilgisi		20. Kullanıcı Bilgisi		21. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
22. Yapı Bilgisi		23. Kullanıcı Bilgisi		24. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
25. Yapı Bilgisi		26. Kullanıcı Bilgisi		27. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
28. Yapı Bilgisi		29. Kullanıcı Bilgisi		30. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
31. Yapı Bilgisi		32. Kullanıcı Bilgisi		33. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
34. Yapı Bilgisi		35. Kullanıcı Bilgisi		36. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
37. Yapı Bilgisi		38. Kullanıcı Bilgisi		39. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
40. Yapı Bilgisi		41. Kullanıcı Bilgisi		42. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
43. Yapı Bilgisi		44. Kullanıcı Bilgisi		45. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
46. Yapı Bilgisi		47. Kullanıcı Bilgisi		48. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
49. Yapı Bilgisi		50. Kullanıcı Bilgisi		51. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
52. Yapı Bilgisi		53. Kullanıcı Bilgisi		54. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
55. Yapı Bilgisi		56. Kullanıcı Bilgisi		57. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
58. Yapı Bilgisi		59. Kullanıcı Bilgisi		60. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
61. Yapı Bilgisi		62. Kullanıcı Bilgisi		63. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
64. Yapı Bilgisi		65. Kullanıcı Bilgisi		66. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
67. Yapı Bilgisi		68. Kullanıcı Bilgisi		69. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
70. Yapı Bilgisi		71. Kullanıcı Bilgisi		72. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
73. Yapı Bilgisi		74. Kullanıcı Bilgisi		75. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
76. Yapı Bilgisi		77. Kullanıcı Bilgisi		78. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
79. Yapı Bilgisi		80. Kullanıcı Bilgisi		81. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
82. Yapı Bilgisi		83. Kullanıcı Bilgisi		84. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
85. Yapı Bilgisi		86. Kullanıcı Bilgisi		87. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
88. Yapı Bilgisi		89. Kullanıcı Bilgisi		90. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
91. Yapı Bilgisi		92. Kullanıcı Bilgisi		93. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
94. Yapı Bilgisi		95. Kullanıcı Bilgisi		96. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
97. Yapı Bilgisi		98. Kullanıcı Bilgisi		99. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016
100. Yapı Bilgisi		101. Kullanıcı Bilgisi		102. Tarih
Yapı: ...		Kullanıcı: ...		15 Nisan 2016

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
Yapı Bilgileri Proje Adı: ... Mülk No: ... Kat: ... Alan: ... Durum: ...				Yapı Kullanma İzin Belgesi 1. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 2. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 3. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 4. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 5. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 6. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 7. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 8. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 9. Yapı Kullanma İzin Belgesi ... 10. Yapı Kullanma İzin Belgesi ...					
Yapı Sahibi Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...				Yapı Mülk Sahibi Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...				Sahibi Sahibi Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	
Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler 1. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 2. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 3. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 4. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 5. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 6. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 7. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 8. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 9. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ... 10. Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler ...				Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapı ile İlgili Özellikler ... 2. Yapı ile İlgili Özellikler ... 3. Yapı ile İlgili Özellikler ... 4. Yapı ile İlgili Özellikler ... 5. Yapı ile İlgili Özellikler ... 6. Yapı ile İlgili Özellikler ... 7. Yapı ile İlgili Özellikler ... 8. Yapı ile İlgili Özellikler ... 9. Yapı ile İlgili Özellikler ... 10. Yapı ile İlgili Özellikler ...					
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Teknik Özellikleri ... 2. Yapının Teknik Özellikleri ... 3. Yapının Teknik Özellikleri ... 4. Yapının Teknik Özellikleri ... 5. Yapının Teknik Özellikleri ... 6. Yapının Teknik Özellikleri ... 7. Yapının Teknik Özellikleri ... 8. Yapının Teknik Özellikleri ... 9. Yapının Teknik Özellikleri ... 10. Yapının Teknik Özellikleri ...				Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Teknik Özellikleri ... 2. Yapının Teknik Özellikleri ... 3. Yapının Teknik Özellikleri ... 4. Yapının Teknik Özellikleri ... 5. Yapının Teknik Özellikleri ... 6. Yapının Teknik Özellikleri ... 7. Yapının Teknik Özellikleri ... 8. Yapının Teknik Özellikleri ... 9. Yapının Teknik Özellikleri ... 10. Yapının Teknik Özellikleri ...					
Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ... Yapının teknik özellikleri hakkında bilgi için ...									
Yapının Diğer Özellikleri 1. Yapının Diğer Özellikleri ... 2. Yapının Diğer Özellikleri ... 3. Yapının Diğer Özellikleri ... 4. Yapının Diğer Özellikleri ... 5. Yapının Diğer Özellikleri ... 6. Yapının Diğer Özellikleri ... 7. Yapının Diğer Özellikleri ... 8. Yapının Diğer Özellikleri ... 9. Yapının Diğer Özellikleri ... 10. Yapının Diğer Özellikleri ...									

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ									
1. Proje Bilgileri 1.1 Proje Adı: Yeni Kurum Binası 1.2 Alan: 10.000 m² 1.3 Adres: Atatürk Bulvarı No: 100, Beşiktaş/İstanbul 1.4 Mülkiyet: Devlet 1.5 İnşaat Başlangıcı: 01.01.2023 1.6 Tamamlanma Tarihi: 31.12.2024 1.7 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat		2. Teknik Bilgiler 2.1 Proje No: 123456789 2.2 Proje Adı: Yeni Kurum Binası 2.3 Alan: 10.000 m² 2.4 Yükseklik: 5 Kat 2.5 Kat Sayısı: 5 2.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 2.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 2.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 2.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 2.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat				3. İmarat Bilgileri 3.1 İmarat No: 123456789 3.2 İmarat Adı: Yeni Kurum Binası 3.3 Alan: 10.000 m² 3.4 Yükseklik: 5 Kat 3.5 Kat Sayısı: 5 3.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 3.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 3.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 3.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 3.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat			
4. İnşaat Bilgileri 4.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 4.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 4.3 Alan: 10.000 m² 4.4 Yükseklik: 5 Kat 4.5 Kat Sayısı: 5 4.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 4.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 4.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 4.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 4.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat		5. İmarat Bilgileri 5.1 İmarat No: 123456789 5.2 İmarat Adı: Yeni Kurum Binası 5.3 Alan: 10.000 m² 5.4 Yükseklik: 5 Kat 5.5 Kat Sayısı: 5 5.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 5.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 5.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 5.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 5.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat				6. İnşaat Bilgileri 6.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 6.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 6.3 Alan: 10.000 m² 6.4 Yükseklik: 5 Kat 6.5 Kat Sayısı: 5 6.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 6.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 6.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 6.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 6.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat			
7. İnşaat Bilgileri 7.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 7.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 7.3 Alan: 10.000 m² 7.4 Yükseklik: 5 Kat 7.5 Kat Sayısı: 5 7.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 7.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 7.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 7.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 7.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat									
8. İnşaat Bilgileri 8.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 8.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 8.3 Alan: 10.000 m² 8.4 Yükseklik: 5 Kat 8.5 Kat Sayısı: 5 8.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 8.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 8.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 8.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 8.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat									
9. İnşaat Bilgileri 9.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 9.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 9.3 Alan: 10.000 m² 9.4 Yükseklik: 5 Kat 9.5 Kat Sayısı: 5 9.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 9.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 9.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 9.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 9.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat									
10. İnşaat Bilgileri 10.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 10.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 10.3 Alan: 10.000 m² 10.4 Yükseklik: 5 Kat 10.5 Kat Sayısı: 5 10.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 10.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 10.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 10.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 10.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat									
11. İnşaat Bilgileri 11.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 11.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 11.3 Alan: 10.000 m² 11.4 Yükseklik: 5 Kat 11.5 Kat Sayısı: 5 11.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 11.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 11.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 11.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 11.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat									
12. İnşaat Bilgileri 12.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 12.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 12.3 Alan: 10.000 m² 12.4 Yükseklik: 5 Kat 12.5 Kat Sayısı: 5 12.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 12.7 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 12.8 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 12.9 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 12.10 Kat Alanları: 2000 m² / Kat									
13. İnşaat Bilgileri 13.1 İnşaat Şirketi: Yeni Yapı İnşaat 13.2 İnşaat Adı: Yeni Kurum Binası 13.3 Alan: 10.000 m² 13.4 Yükseklik: 5 Kat 13.5 Kat Sayısı: 5 13.6 Kat Alanları: 2000 m² / Kat 13.7 Kat Alanları: 2000 m									

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Yeri: ... İzinsizlik No: ... İzinsizlik Tarihi: ... İzinsizlik Süresi: ...			İzinsizlik Türü: ... İzinsizlik Durumu: ... İzinsizlik Durumu: ... İzinsizlik Durumu: ... İzinsizlik Durumu: ... İzinsizlik Durumu: ...				İzinsizlik Tarihi: ... İzinsizlik Süresi: ...		
Yapı Bilgileri Yapı Adı: ... Yapı No: ... Yapı Yeri: ...			Yapı Mülkiyet Bilgileri Mülkiyet Türü: ... Mülkiyet No: ... Mülkiyet Yeri: ...				Sanatçı Bilgileri Sanatçı Adı: ... Sanatçı No: ... Sanatçı Yeri: ...		
Bölge Düzeyindeki Kurumla İlgili Özellikler 1. Bölge Düzeyindeki Kurumla İlgili Özellikler 2. Bölge Düzeyindeki Kurumla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapı ile İlgili Özellikler 2. Yapı ile İlgili Özellikler 3. Yapı ile İlgili Özellikler 4. Yapı ile İlgili Özellikler 5. Yapı ile İlgili Özellikler 6. Yapı ile İlgili Özellikler 7. Yapı ile İlgili Özellikler 8. Yapı ile İlgili Özellikler 9. Yapı ile İlgili Özellikler 10. Yapı ile İlgili Özellikler						
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının Teknik Özellikleri 2. Yapının Teknik Özellikleri 3. Yapının Teknik Özellikleri 4. Yapının Teknik Özellikleri 5. Yapının Teknik Özellikleri 6. Yapının Teknik Özellikleri 7. Yapının Teknik Özellikleri 8. Yapının Teknik Özellikleri 9. Yapının Teknik Özellikleri 10. Yapının Teknik Özellikleri			Konut ile İlgili Özellikler 1. Konut ile İlgili Özellikler 2. Konut ile İlgili Özellikler 3. Konut ile İlgili Özellikler 4. Konut ile İlgili Özellikler 5. Konut ile İlgili Özellikler 6. Konut ile İlgili Özellikler 7. Konut ile İlgili Özellikler 8. Konut ile İlgili Özellikler 9. Konut ile İlgili Özellikler 10. Konut ile İlgili Özellikler						

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru alanı (il, ilçe, köy)			2. Başvuru tarihi		3. Başvuru numarası		4. Başvuru tarihi		
AKŞAR BELEDİYESİ			31.03.2000		04/11		Kullandığı izni		
5. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			6. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			7. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Akşar Sanayi Bölgesi			Akşar Sanayi Bölgesi			Akşar Sanayi Bölgesi			
8. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			9. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			10. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			
13.10.1999			7778			7778			
11. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			12. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			13. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Nispetiye Tesisleri			79.10.1998			13.10.1999			
14. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			15. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			16. Başvuru alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Modül 1/30			71.12			09/15			
YAPI SAĞLIKLI					YAPI MÜTEAHHİDİN				
17. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			18. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			19. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Kocaeli Dışarıları Sanayi Tesisleri			Kocaeli Dışarıları Sanayi Tesisleri			Kocaeli Dışarıları Sanayi Tesisleri			
20. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			21. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			22. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Gökçeada			Gökçeada			Gökçeada			
23. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			24. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			25. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Akşar Sanayi Bölgesi			Akşar Sanayi Bölgesi			Akşar Sanayi Bölgesi			
26. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			27. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			28. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
29. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			30. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			31. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
32. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			33. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			34. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
35. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			36. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			37. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
38. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			39. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			40. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
41. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			42. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			43. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
44. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			45. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			46. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
47. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			48. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			49. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
50. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			51. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			52. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
53. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			54. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			55. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
56. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			57. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			58. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
59. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			60. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			61. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
62. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			63. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			64. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
65. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			66. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			67. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
68. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			69. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			70. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
71. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			72. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			73. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
74. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			75. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			76. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
77. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			78. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			79. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
80. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			81. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			82. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
83. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			84. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			85. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
86. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			87. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			88. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
89. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			90. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			91. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			
Tuzla			Tuzla			Tuzla			
92. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			93. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			94. Yapı alanı (ilçe, köy, mahalle)			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru alanı (il, ilçe)			2. Başvuru tarihi		3. Başvuru numarası		4. Başvuru tarihi itibarıyla		
AKGALAR BELEDİYESİ			31.03.2003		04/10		Kullanma izni		
5. Başvuru sahibinin adı ve soyadı									
Akgalar Sanayi Belgesi									
6. Başvuru alanı (il, ilçe)			7. Başvuru tarihi		8. Başvuru numarası		9. Başvuru tarihi itibarıyla		
11-24-06-01-221			8		13.10.1999		2228		
10. Başvuru alanı (il, ilçe)			11. Başvuru tarihi		12. Başvuru numarası		13. Başvuru tarihi itibarıyla		
Nispetiye Tarih: 13.10.1999			2157		13.10.1999		09/10		
YAPI SAHİBİNİN									
YAPI MÜDÜRLÜĞÜNÜN									
14. Başvuru alanı (il, ilçe)			15. Başvuru tarihi		16. Başvuru numarası		17. Başvuru tarihi itibarıyla		
Kocaeli Olanakları Sanayi Belgesi			Kocaeli Tarih: 13.10.1999		2157		09/10		
18. Başvuru alanı (il, ilçe)			19. Başvuru tarihi		20. Başvuru numarası		21. Başvuru tarihi itibarıyla		
Gökçeada			13.10.1999		2157		09/10		
22. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Akgalar Sanayi Belgesi									
23. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
24. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
25. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
26. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
27. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
28. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
29. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
30. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
31. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
32. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
33. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
34. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
35. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
36. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
37. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
38. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
39. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
40. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
41. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
42. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
43. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
44. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
45. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
46. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
47. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
48. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
49. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
50. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
51. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
52. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
53. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
54. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
55. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
56. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
57. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
58. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
59. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
60. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
61. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
62. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
63. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
64. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
65. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
66. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
67. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
68. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
69. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
70. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
71. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
72. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
73. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
74. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
75. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
76. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
77. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
78. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
79. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
80. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
81. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
82. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
83. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
84. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
85. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
86. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
87. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
88. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
89. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
90. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
91. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
92. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
93. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
94. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
95. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
96. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
97. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
98. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
99. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									
100. Başvuru alanı (il, ilçe)									
Kocaeli Tarih: 13.10.1999									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				EKİMLER 1. No.lu Sayı 4 Nolu Şehircilik Kanunu ile, 2002 yılından itibaren, 1. maddesi hükmünde yer alan Şehircilik Kanunu, 1 maddesi ile, 2002. Yılı Şehircilik Kanunu ile 2002 yılı sonuna kadar			
1. Başvuru alanın adı (Köy, İlçe, İl)		2. Başvuru tarihi		3. Başvuru numarası		4. Başvuru tarihi (Yıl)	
AKGALAR BELEDİYESİ		31.03.2000		04/09		Kullanma Tarih	
5. Başvuru alanının adı (Köy, İlçe, İl)							
Akentur Sanayi Bölgesi							
6. Başvuru alanının alanı (m ²)		7. Başvuru alanının alanı (m ²)		8. Başvuru alanının alanı (m ²)		9. Başvuru alanının alanı (m ²)	
221		3		22.10.1998		22.10.1998/61067	
10. Başvuru alanının alanı (m ²)		11. Başvuru alanının alanı (m ²)		12. Başvuru alanının alanı (m ²)		13. Başvuru alanının alanı (m ²)	
Nilüfer Tıp Fak. Sekt.		17.10.1998		22.10.1998		-	
Medyatık		1752		08/02		-	
YAPI SAHESİNİN				YAPI MÜTEAİDİNİN			
14. Adı (Köy, İlçe, İl)		15. Adı (Köy, İlçe, İl)		16. Adı (Köy, İlçe, İl)		17. Adı (Köy, İlçe, İl)	
Karaman Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.		Karaman Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.		Karaman Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.		Karaman Otomotiv Sanayi Tic. A.Ş.	
18. Adı (Köy, İlçe, İl)		19. Adı (Köy, İlçe, İl)		20. Adı (Köy, İlçe, İl)		21. Adı (Köy, İlçe, İl)	
Gökçe		Gökçe		Gökçe		Gökçe	
22. Adı (Köy, İlçe, İl)		23. Adı (Köy, İlçe, İl)		24. Adı (Köy, İlçe, İl)		25. Adı (Köy, İlçe, İl)	
Akentur Sanayi Bölgesi		Akentur Sanayi Bölgesi		Akentur Sanayi Bölgesi		Akentur Sanayi Bölgesi	
26. Adı (Köy, İlçe, İl)		27. Adı (Köy, İlçe, İl)		28. Adı (Köy, İlçe, İl)		29. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
30. Adı (Köy, İlçe, İl)		31. Adı (Köy, İlçe, İl)		32. Adı (Köy, İlçe, İl)		33. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
34. Adı (Köy, İlçe, İl)		35. Adı (Köy, İlçe, İl)		36. Adı (Köy, İlçe, İl)		37. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
38. Adı (Köy, İlçe, İl)		39. Adı (Köy, İlçe, İl)		40. Adı (Köy, İlçe, İl)		41. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
42. Adı (Köy, İlçe, İl)		43. Adı (Köy, İlçe, İl)		44. Adı (Köy, İlçe, İl)		45. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
46. Adı (Köy, İlçe, İl)		47. Adı (Köy, İlçe, İl)		48. Adı (Köy, İlçe, İl)		49. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
50. Adı (Köy, İlçe, İl)		51. Adı (Köy, İlçe, İl)		52. Adı (Köy, İlçe, İl)		53. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
54. Adı (Köy, İlçe, İl)		55. Adı (Köy, İlçe, İl)		56. Adı (Köy, İlçe, İl)		57. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
58. Adı (Köy, İlçe, İl)		59. Adı (Köy, İlçe, İl)		60. Adı (Köy, İlçe, İl)		61. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
62. Adı (Köy, İlçe, İl)		63. Adı (Köy, İlçe, İl)		64. Adı (Köy, İlçe, İl)		65. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
66. Adı (Köy, İlçe, İl)		67. Adı (Köy, İlçe, İl)		68. Adı (Köy, İlçe, İl)		69. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
70. Adı (Köy, İlçe, İl)		71. Adı (Köy, İlçe, İl)		72. Adı (Köy, İlçe, İl)		73. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
74. Adı (Köy, İlçe, İl)		75. Adı (Köy, İlçe, İl)		76. Adı (Köy, İlçe, İl)		77. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
78. Adı (Köy, İlçe, İl)		79. Adı (Köy, İlçe, İl)		80. Adı (Köy, İlçe, İl)		81. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
82. Adı (Köy, İlçe, İl)		83. Adı (Köy, İlçe, İl)		84. Adı (Köy, İlçe, İl)		85. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
86. Adı (Köy, İlçe, İl)		87. Adı (Köy, İlçe, İl)		88. Adı (Köy, İlçe, İl)		89. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK		D BLOK	
90. Adı (Köy, İlçe, İl)		91. Adı (Köy, İlçe, İl)		92. Adı (Köy, İlçe, İl)		93. Adı (Köy, İlçe, İl)	
D BLOK		D BLOK		D BLOK			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru yapan kurum / kuruluş adı AKGALAR BELEDİYESİ			2. Başvuru tarihi 01.06.1999		3. Başvuru sayısı 04/08		4. Başvuru tarihi (mühür) Kullanma izni		
5. Başvuru sahibinin adı Aptalları mevki									
6. Başvuru sahibinin adresi 22.10.1998			7. Başvuru tarihi 22.10.1998		8. Başvuru sayısı 61667				
9. Başvuru sahibinin adresi Altıncı Tıp Sok. Masdarlag			10. Başvuru tarihi 12.10.1998		11. Başvuru sayısı Kalecik		12. Başvuru tarihi 22.10.1998		
13. Başvuru tarihi 09/02			14. Başvuru tarihi 09/02						
YAPI SAĞIRININ					YAPI MİTTELERİNİN				
15. Yapı adını Kar. İm. Çarş. S. ve T. A.Ş.			16. Yapı adını Kar. İm. Çarş. S. ve T. A.Ş.		17. Yapı adını Kar. İm. Çarş. S. ve T. A.Ş.		18. Yapı adını Kar. İm. Çarş. S. ve T. A.Ş.		
19. Yapı adını Gebze			20. Yapı adını 523001916		21. Yapı adını Uşaklar		22. Yapı adını 4990082199		
23. Yapı adını Organize San. Böl.			24. Yapı adını Mavi Cad. No. 13 BURSA		25. Yapı adını Hacıbadem Cad. Dışarı Sok.		26. Yapı adını No. 3/2 Uşaklar/İSTANBUL		
27. Yapı adını FABRİKA A BLOK			28. Yapı adını 1		29. Yapı adını 12.10		30. Yapı adını 260		
31. Yapı adını BLOK			32. Yapı adını 1		33. Yapı adını 12.10		34. Yapı adını 260		
35. Yapı adını C BLOK			36. Yapı adını 1		37. Yapı adını 13.500		38. Yapı adını 260		
39. Yapı adını 3			40. Yapı adını 37.800		41. Yapı adını 22.579.128		42. Yapı adını III A		
43. Yapı adını 853.481.038.400			44. Yapı adını 1999		45. Yapı adını 553.175.000.000		46. Yapı adını 1.406.686.038.400		
47. Yapı adını Yarı Pazarlık			48. Yapı adını Tuğ/9		49. Yapı adını Tuğ/9		50. Yapı adını Tuğ/9		
51. Yapı adını Yarı Pazarlık									
52. Yapı adını Yarı Pazarlık									
53. Yapı adını Yarı Pazarlık									
54. Yapı adını Yarı Pazarlık									
55. Yapı adını Yarı Pazarlık									
56. Yapı adını Yarı Pazarlık									
57. Yapı adını Yarı Pazarlık									
58. Yapı adını Yarı Pazarlık									
59. Yapı adını Yarı Pazarlık									
60. Yapı adını Yarı Pazarlık									
61. Yapı adını Yarı Pazarlık									
62. Yapı adını Yarı Pazarlık									
63. Yapı adını Yarı Pazarlık									
64. Yapı adını Yarı Pazarlık									
65. Yapı adını Yarı Pazarlık									
66. Yapı adını Yarı Pazarlık									
67. Yapı adını Yarı Pazarlık									
68. Yapı adını Yarı Pazarlık									
69. Yapı adını Yarı Pazarlık									
70. Yapı adını Yarı Pazarlık									
71. Yapı adını Yarı Pazarlık									
72. Yapı adını Yarı Pazarlık									
73. Yapı adını Yarı Pazarlık									
74. Yapı adını Yarı Pazarlık									
75. Yapı adını Yarı Pazarlık									
76. Yapı adını Yarı Pazarlık									
77. Yapı adını Yarı Pazarlık									
78. Yapı adını Yarı Pazarlık									
79. Yapı adını Yarı Pazarlık									
80. Yapı adını Yarı Pazarlık									
81. Yapı adını Yarı Pazarlık									
82. Yapı adını Yarı Pazarlık									
83. Yapı adını Yarı Pazarlık									
84. Yapı adını Yarı Pazarlık									
85. Yapı adını Yarı Pazarlık									
86. Yapı adını Yarı Pazarlık									
87. Yapı adını Yarı Pazarlık									
88. Yapı adını Yarı Pazarlık									
89. Yapı adını Yarı Pazarlık									
90. Yapı adını Yarı Pazarlık									
91. Yapı adını Yarı Pazarlık									
92. Yapı adını Yarı Pazarlık									
93. Yapı adını Yarı Pazarlık									
94. Yapı adını Yarı Pazarlık									
95. Yapı adını Yarı Pazarlık									
96. Yapı adını Yarı Pazarlık									
97. Yapı adını Yarı Pazarlık									
98. Yapı adını Yarı Pazarlık									
99. Yapı adını Yarı Pazarlık									
100. Yapı adını Yarı Pazarlık									



6-) Yapı Kayıt belgesi



CSDP1809470264831

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İLBURSA, İlçe: NİLÜFER, Mahalle: HASANAĞA OSB, Caddesi: Gökak, HOSAB SANAYİ CADDESİ, Dış Kapi No: 53, Ada: 111, Parsel: 1
Arsa Alanı	:	159902,25 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	2201,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	4

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

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



6-) Orman Kira Sözleşmesi



TAAHHÜT SENEDİ
(Örnek -)

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

Not: Her bedel için ayrıca %18 KDV alınacaktır.

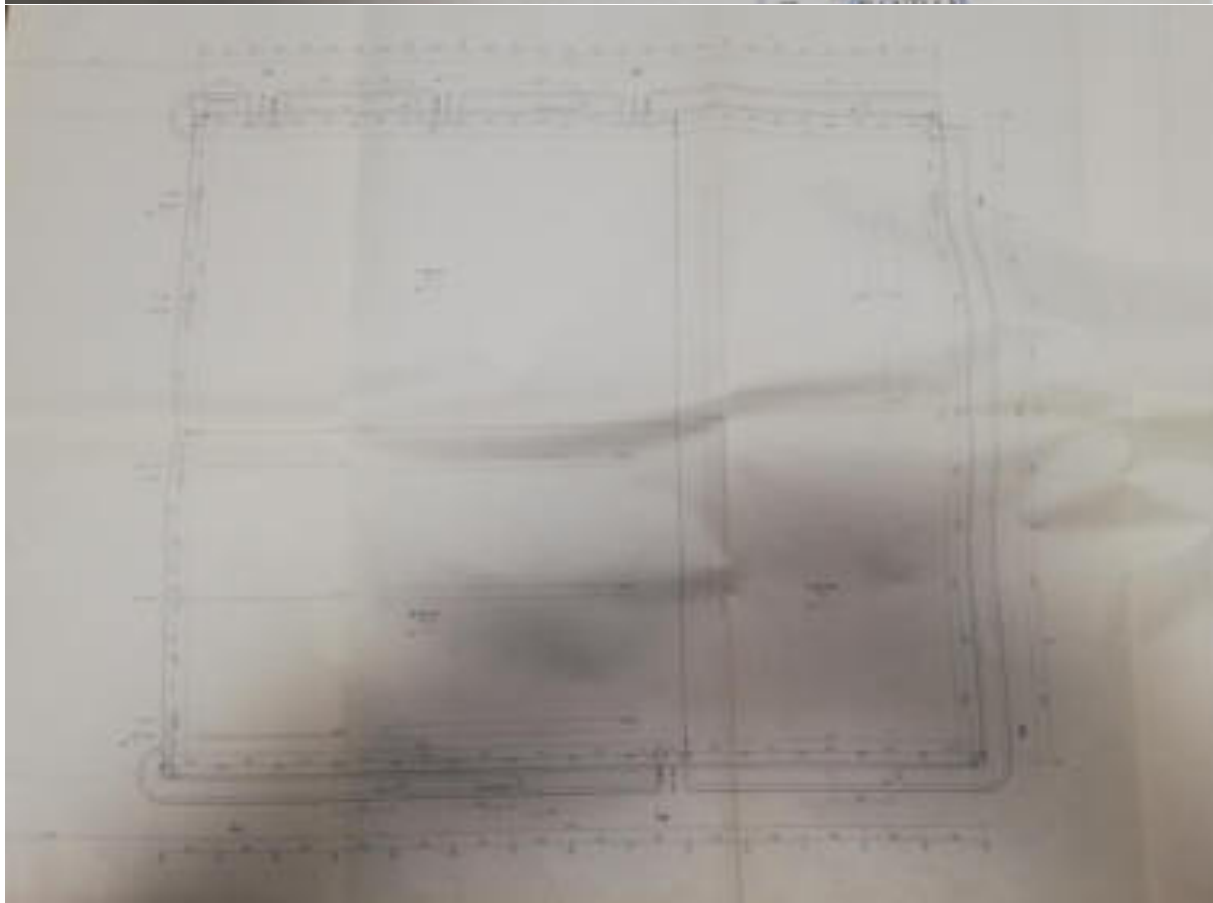
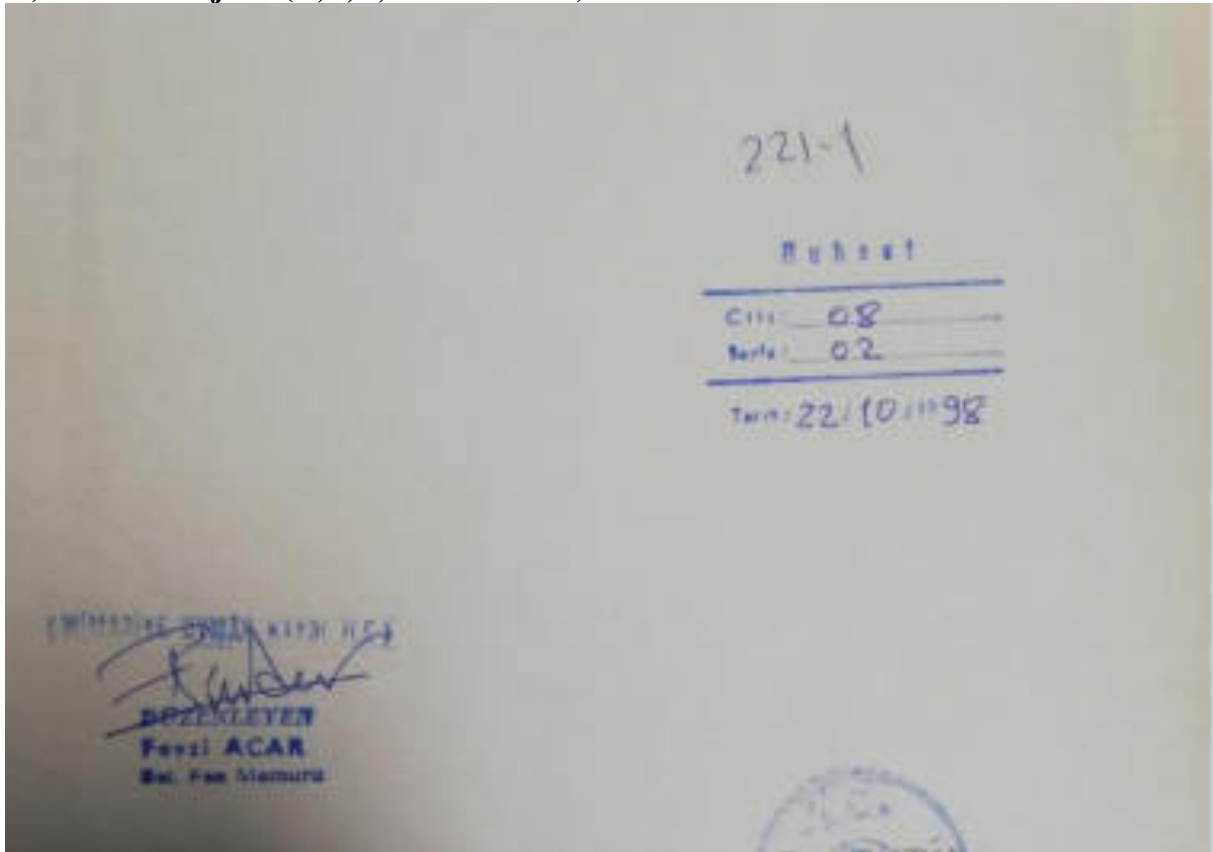
6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevkii ve hudutları gösterilen devlet ormanında toplam alana (18.829,03) m² saha üzerinde hak lehtarına adına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imza ve tasdikini takiben hak lehtarın devletin ormanından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

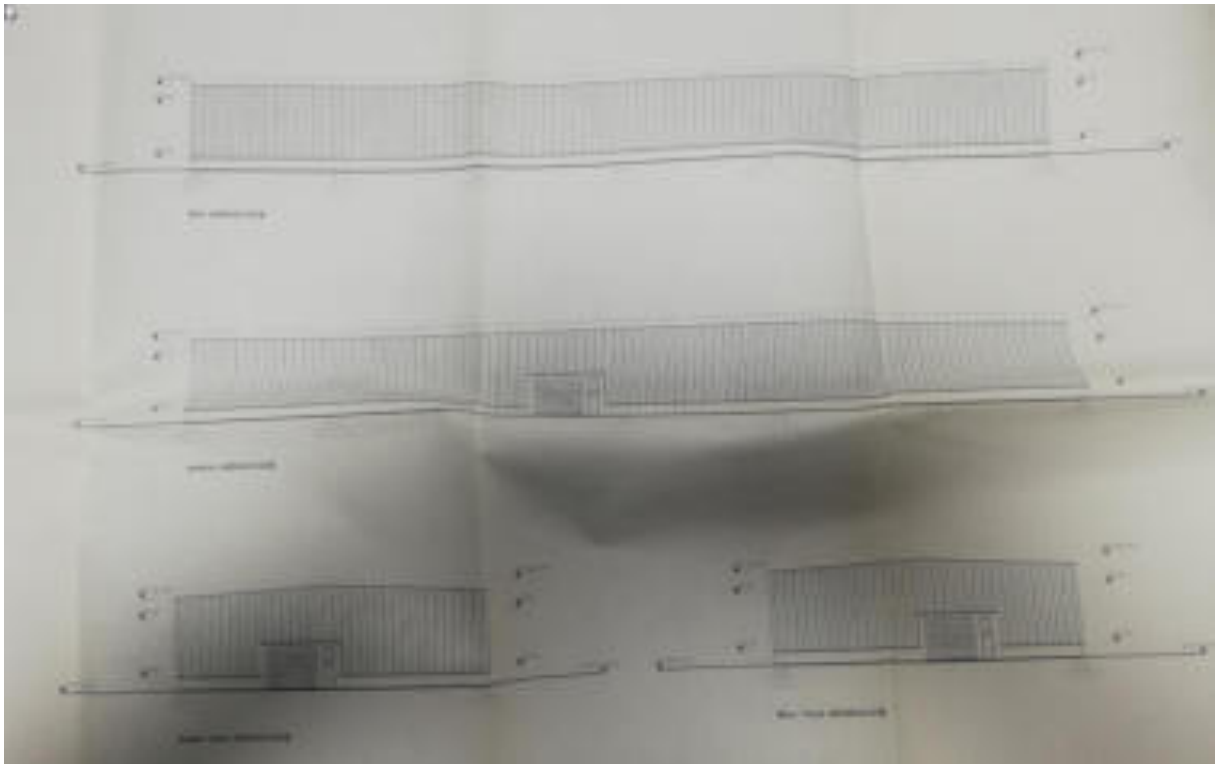
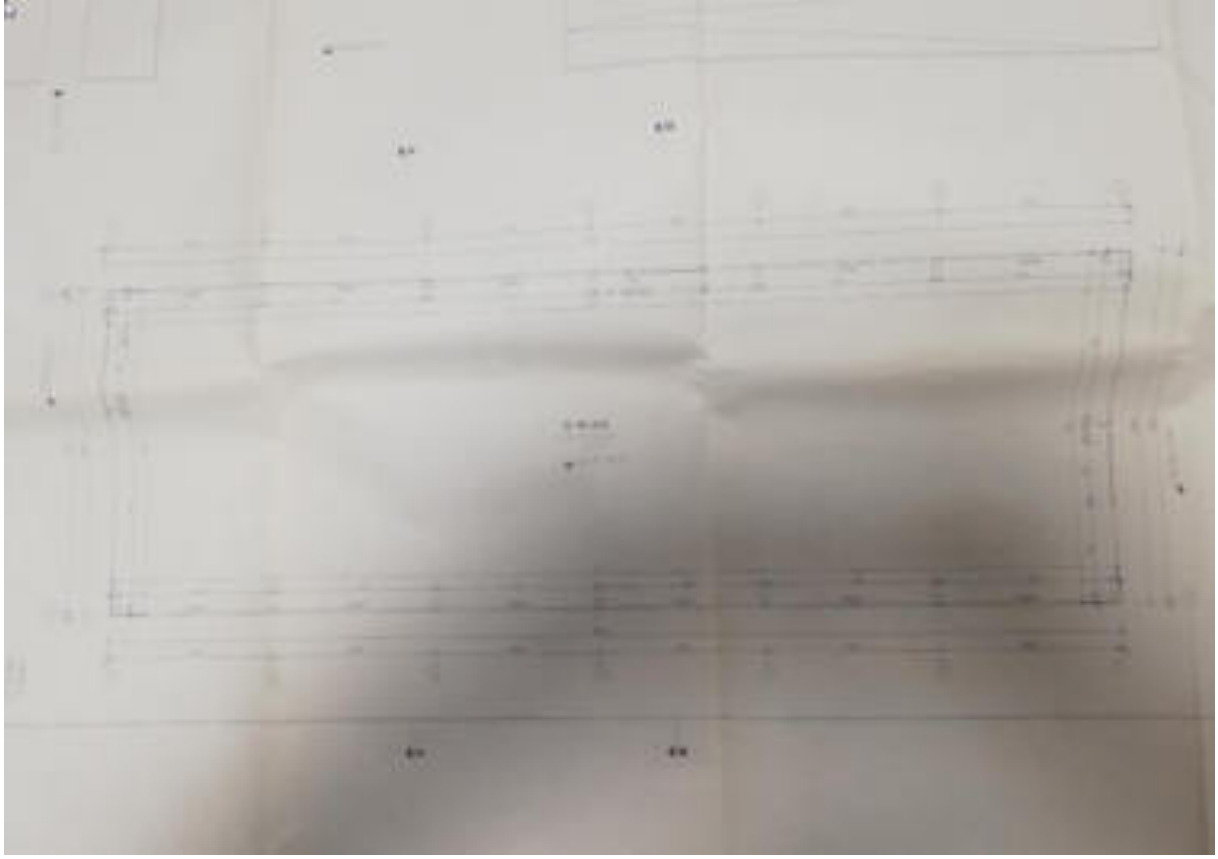
1- Hak lehtarı, izin sahasında orman idaresi desiyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilat, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden izin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılaşma 6831 sayılı Orman Kanununa göre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

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

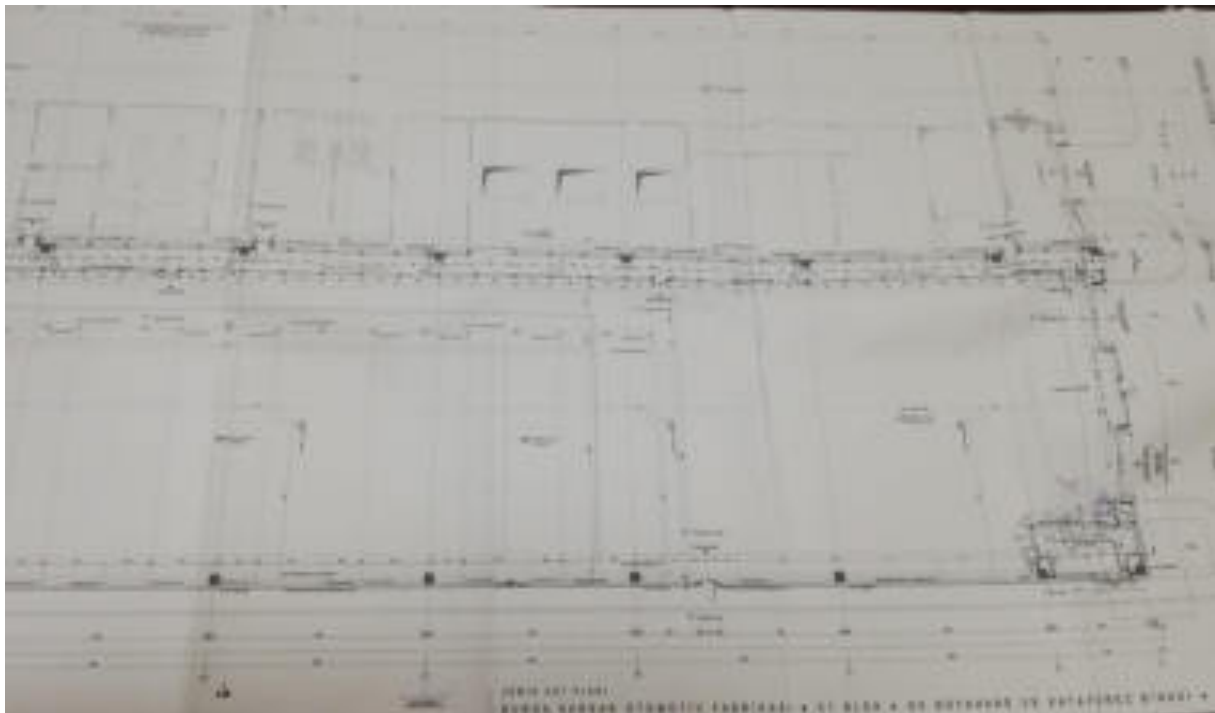
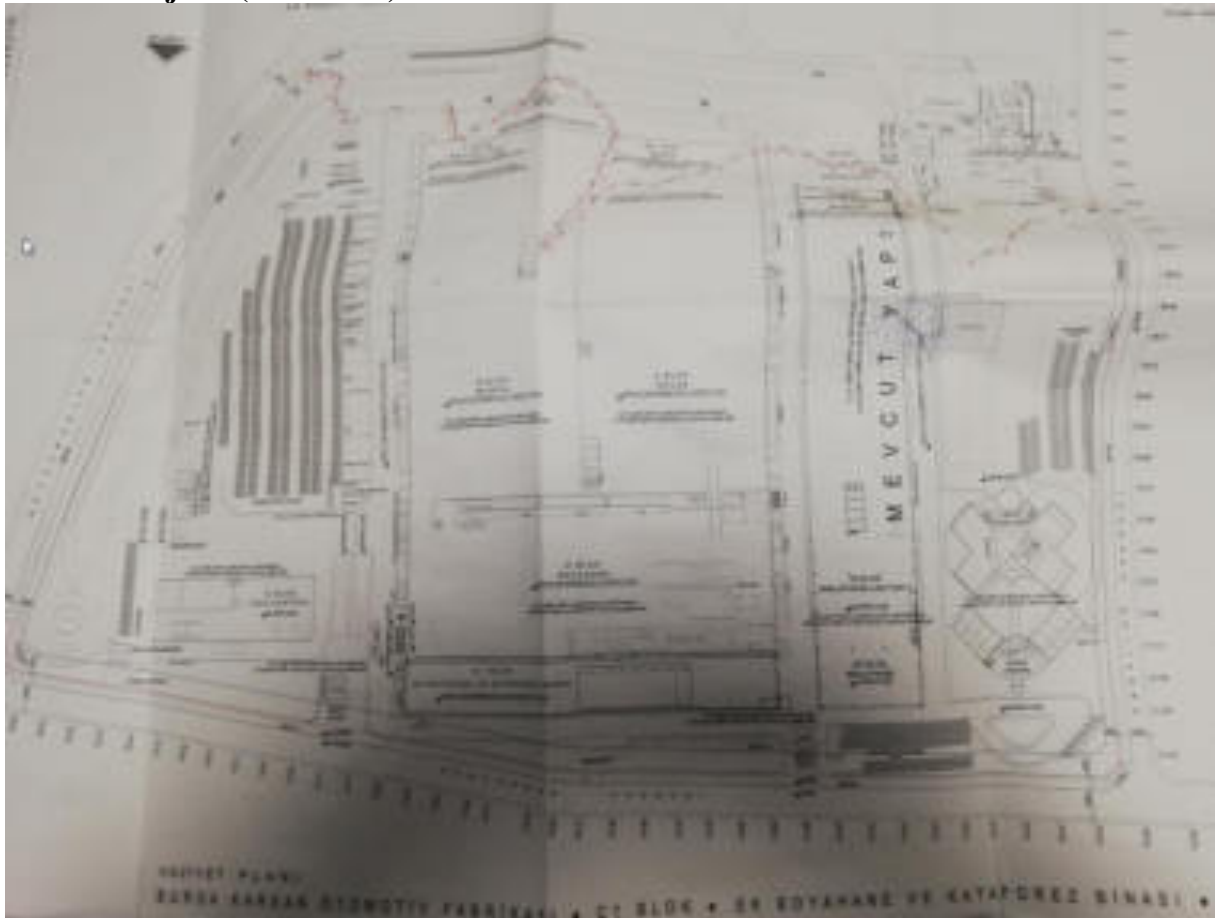


7-) Mimari Projeler (A,B,C,D BLOKLAR)



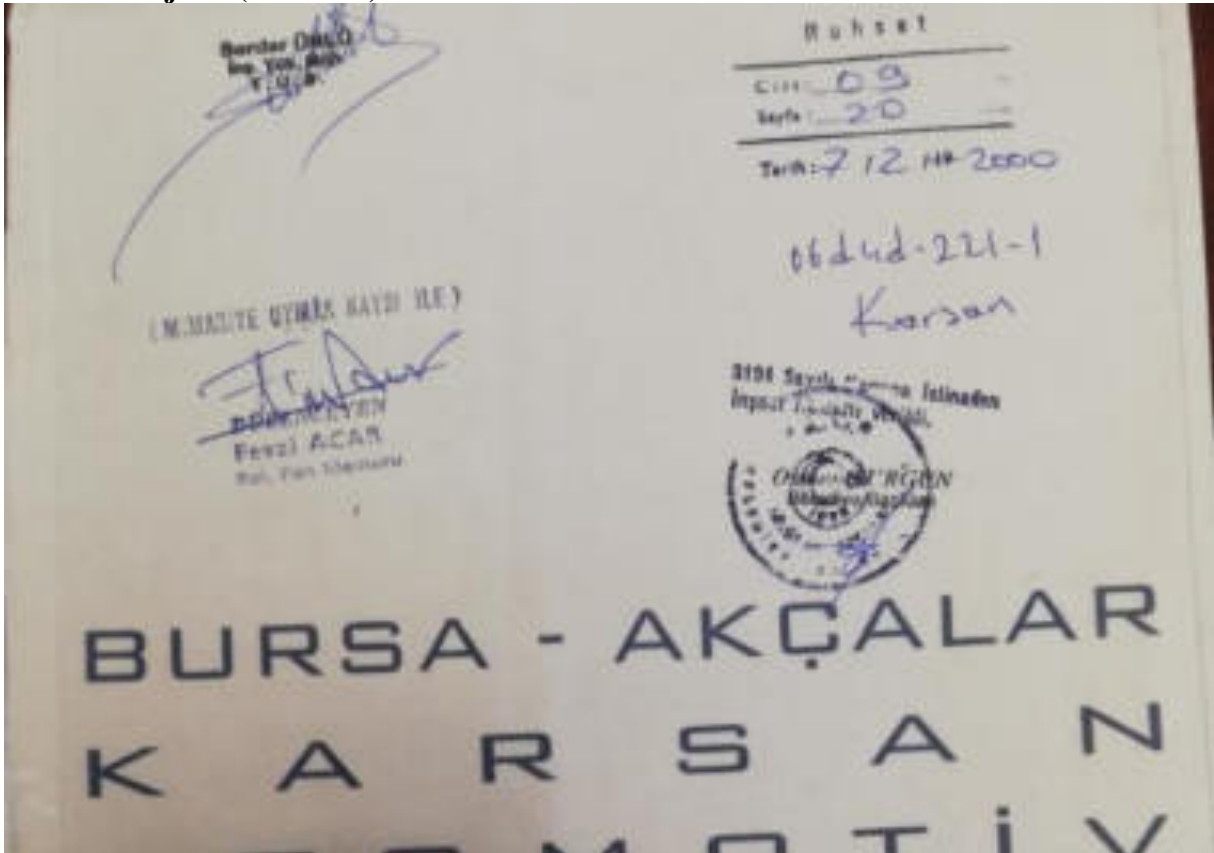


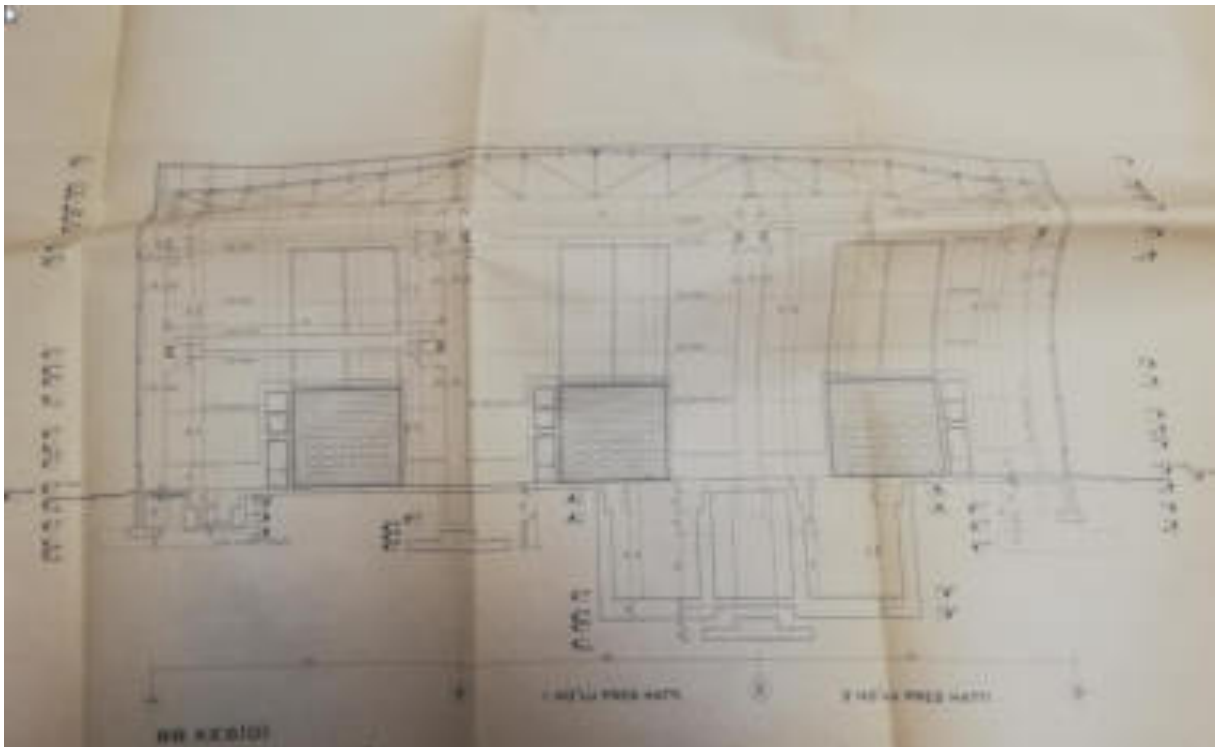
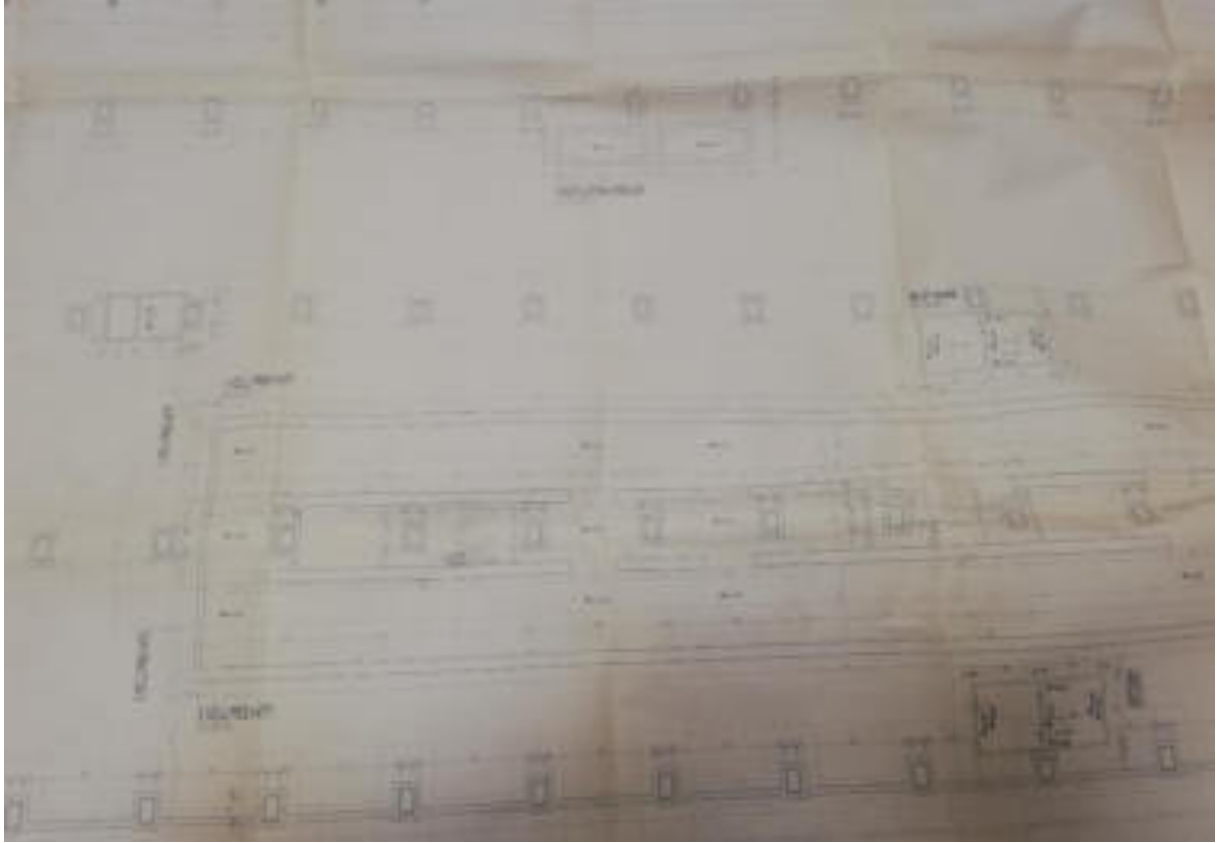
Mimari Projeler (C1 BLOK)

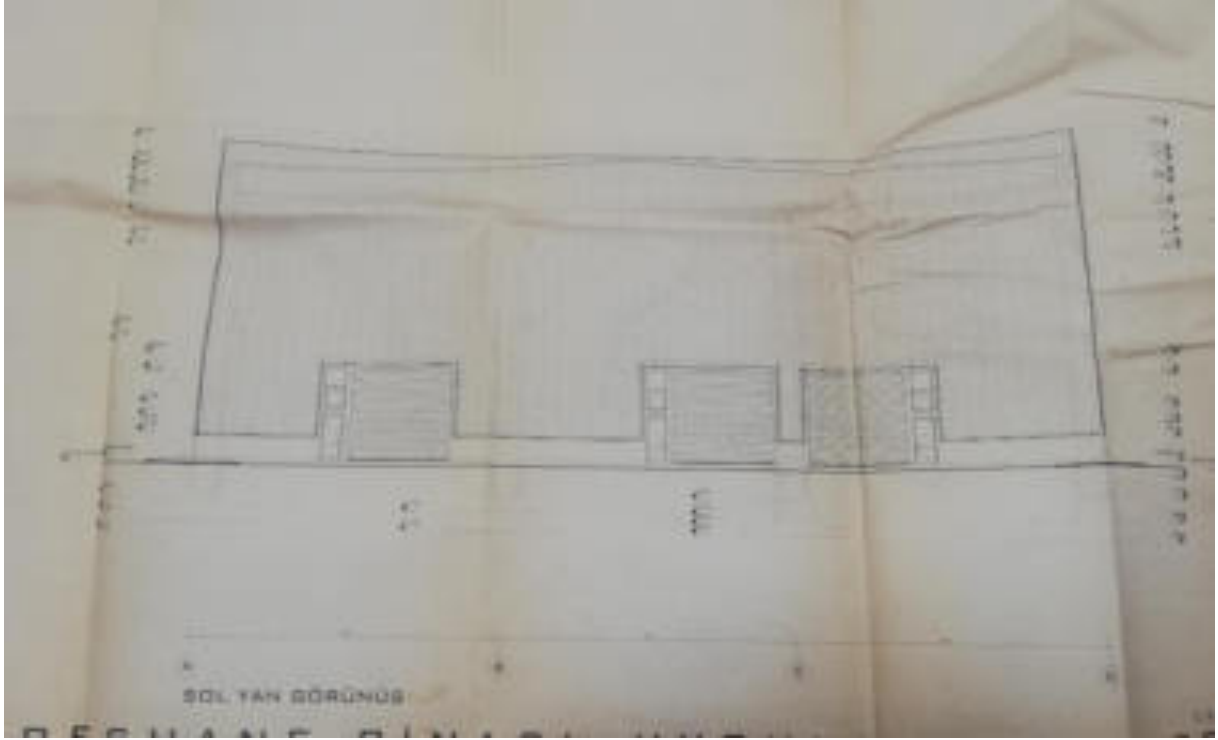




Mimari Projeler (E BLOK)

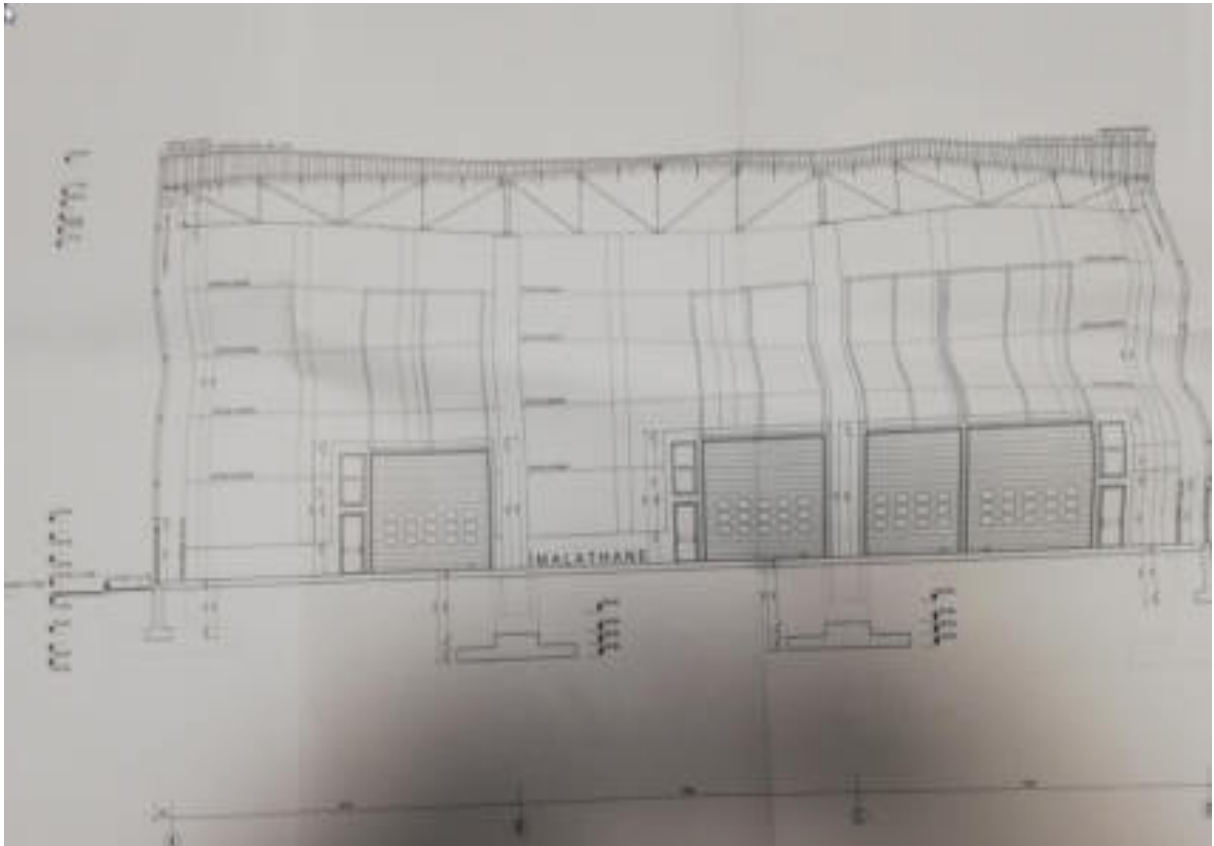
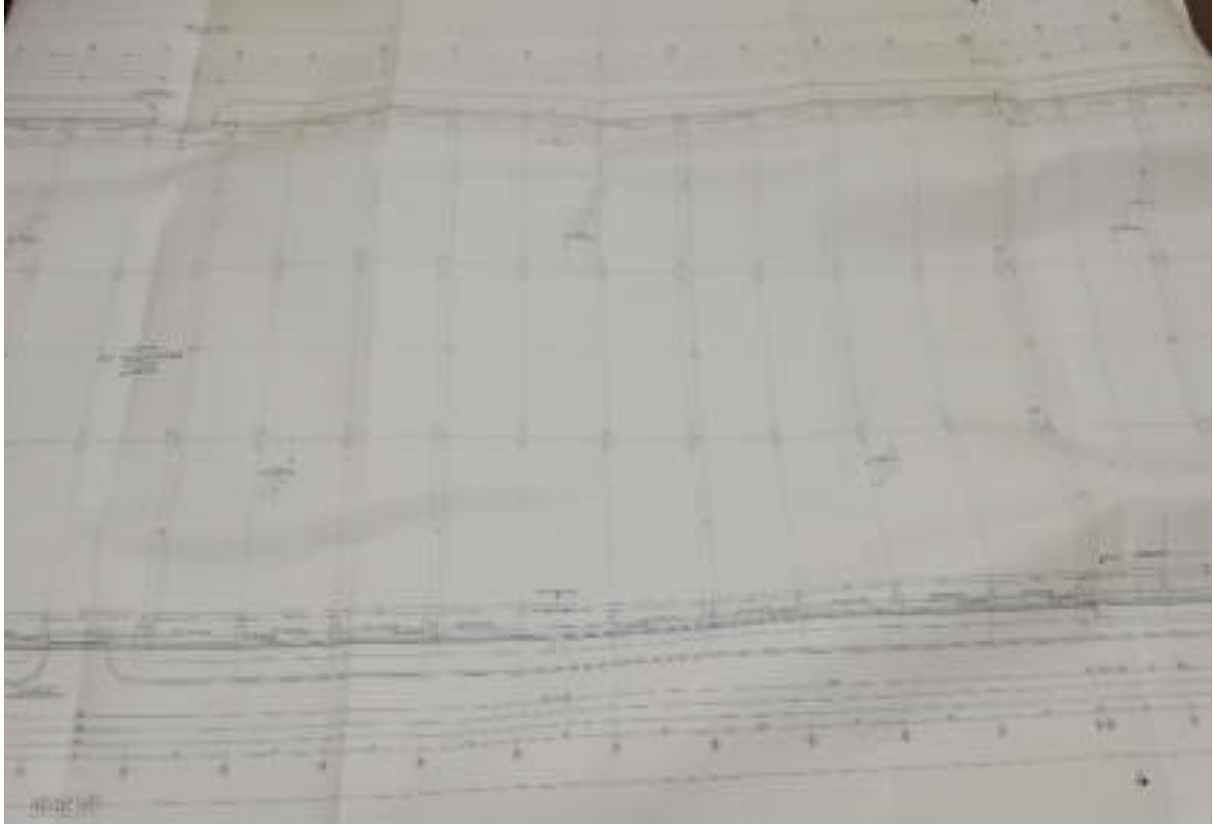




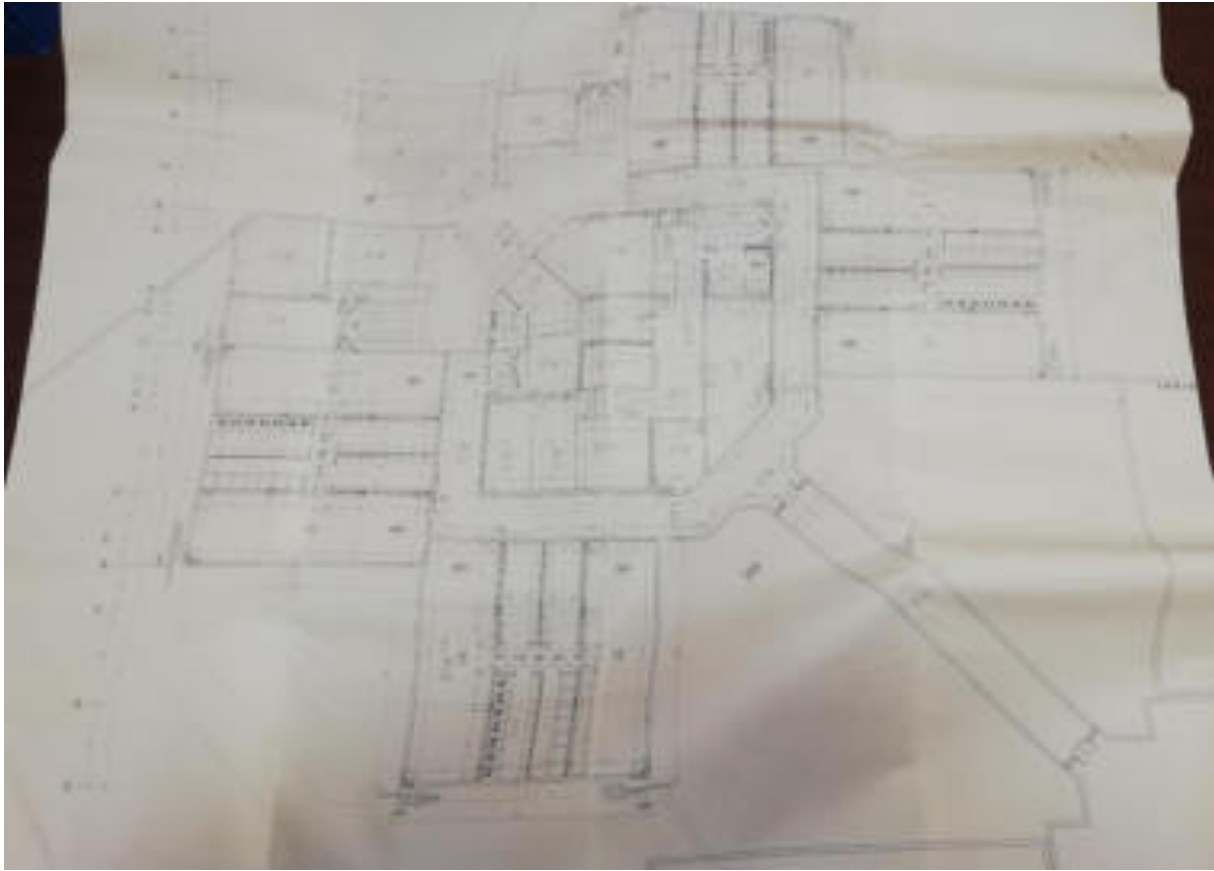


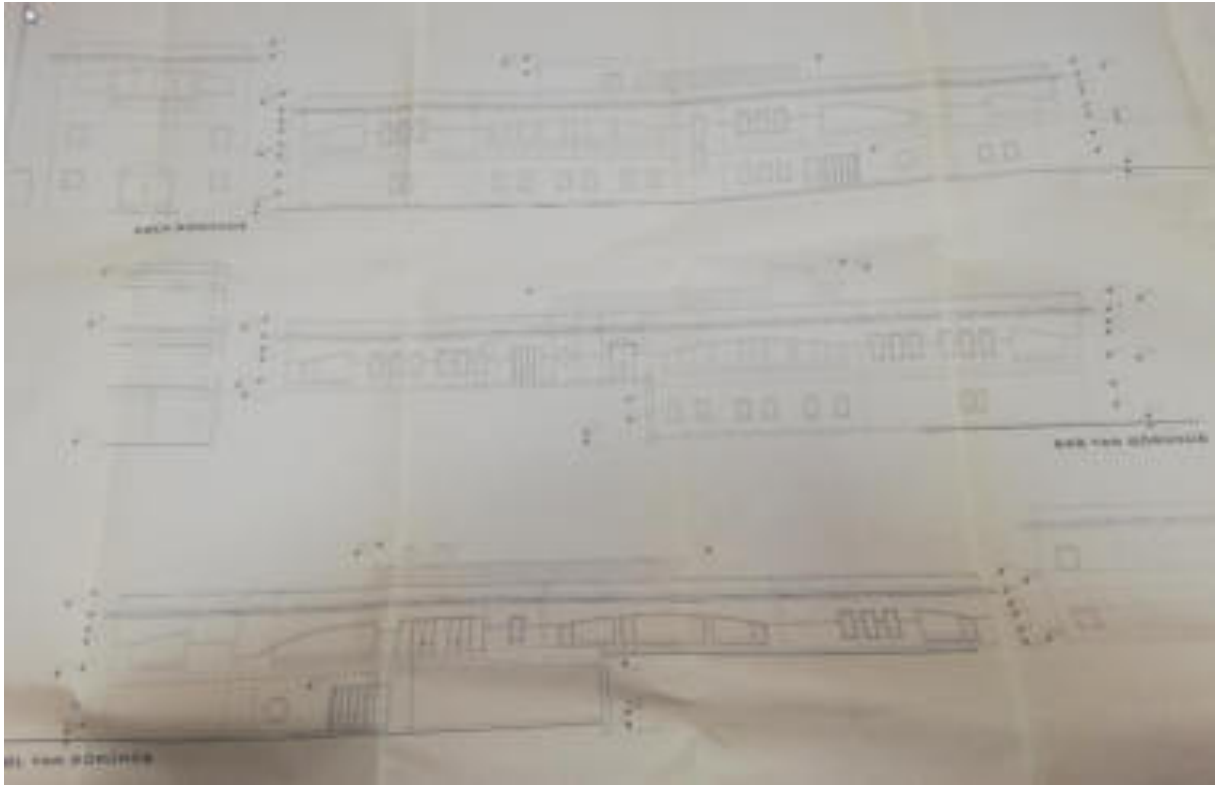
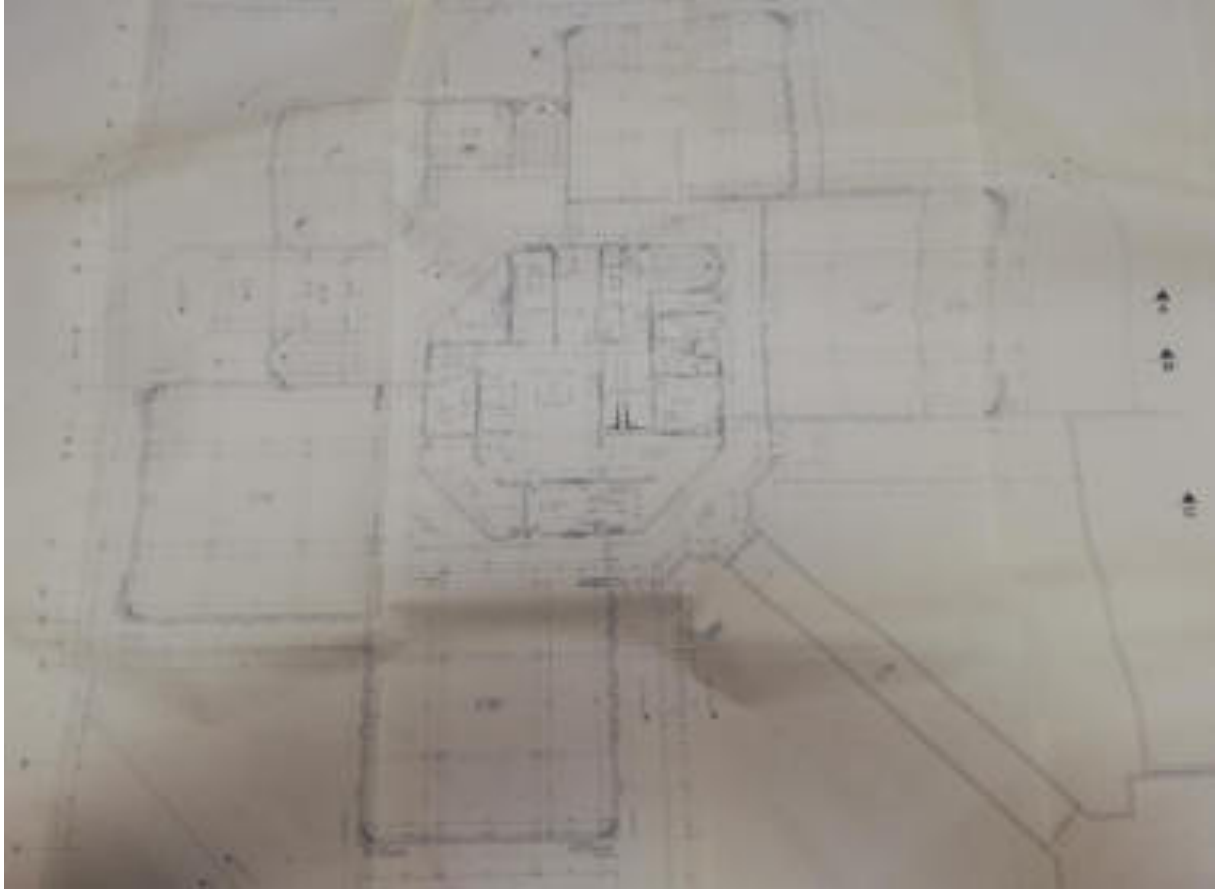
Mimari Projeler (E1-E2 BLOKLAR)

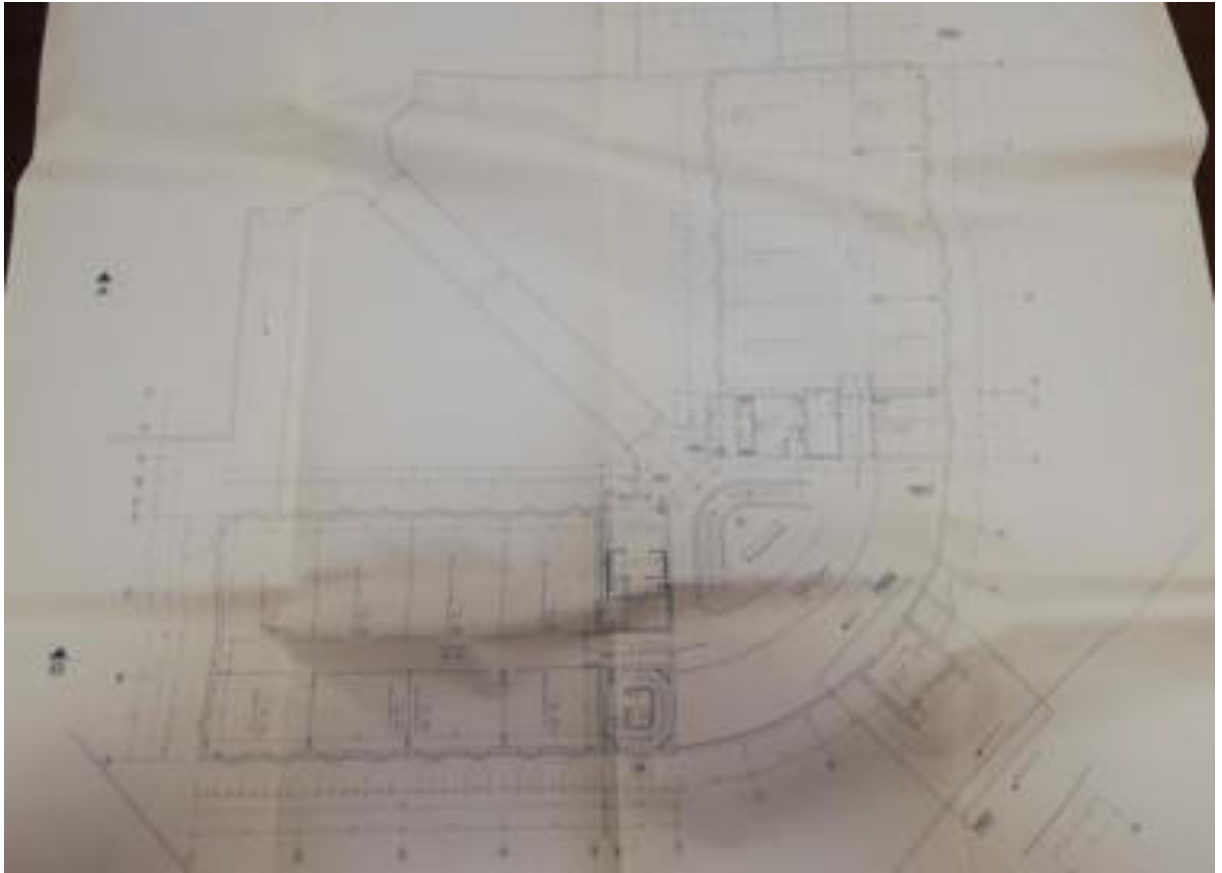
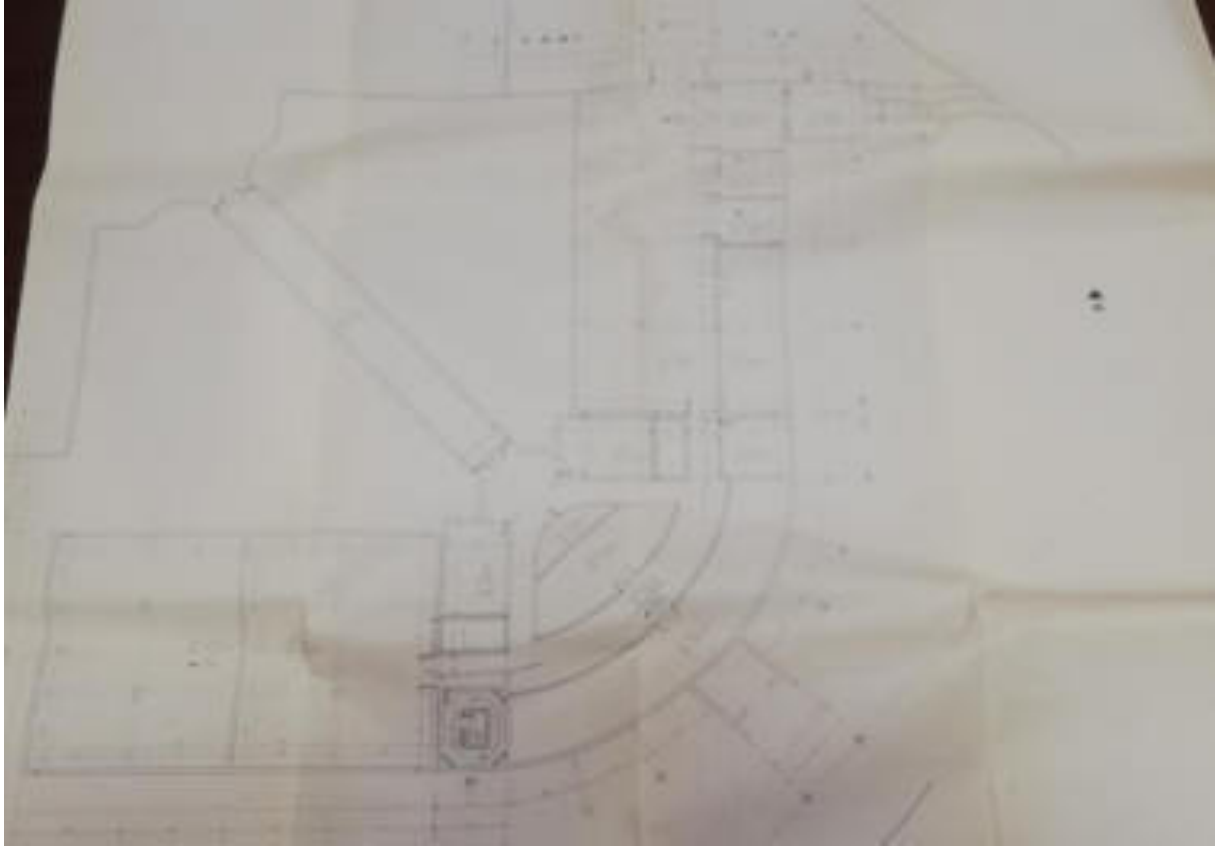


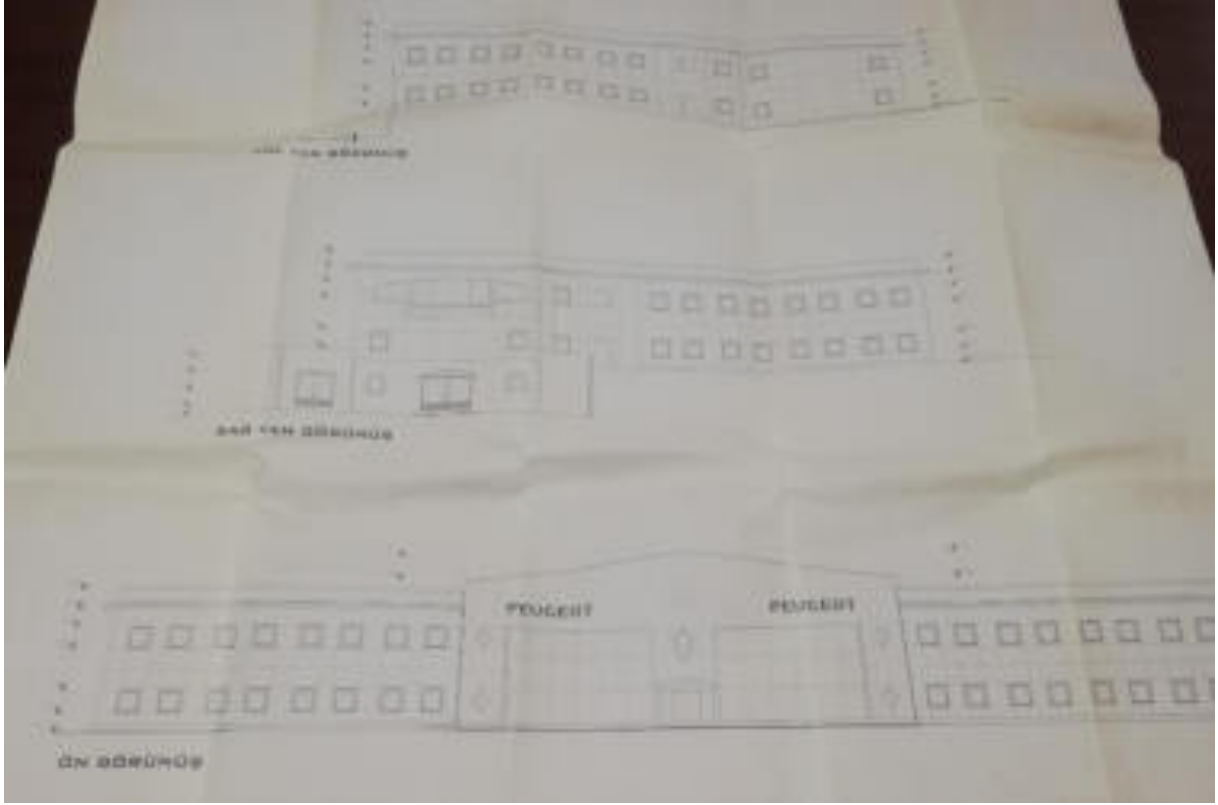


Mimari Projeler (G - H BLOKLAR)

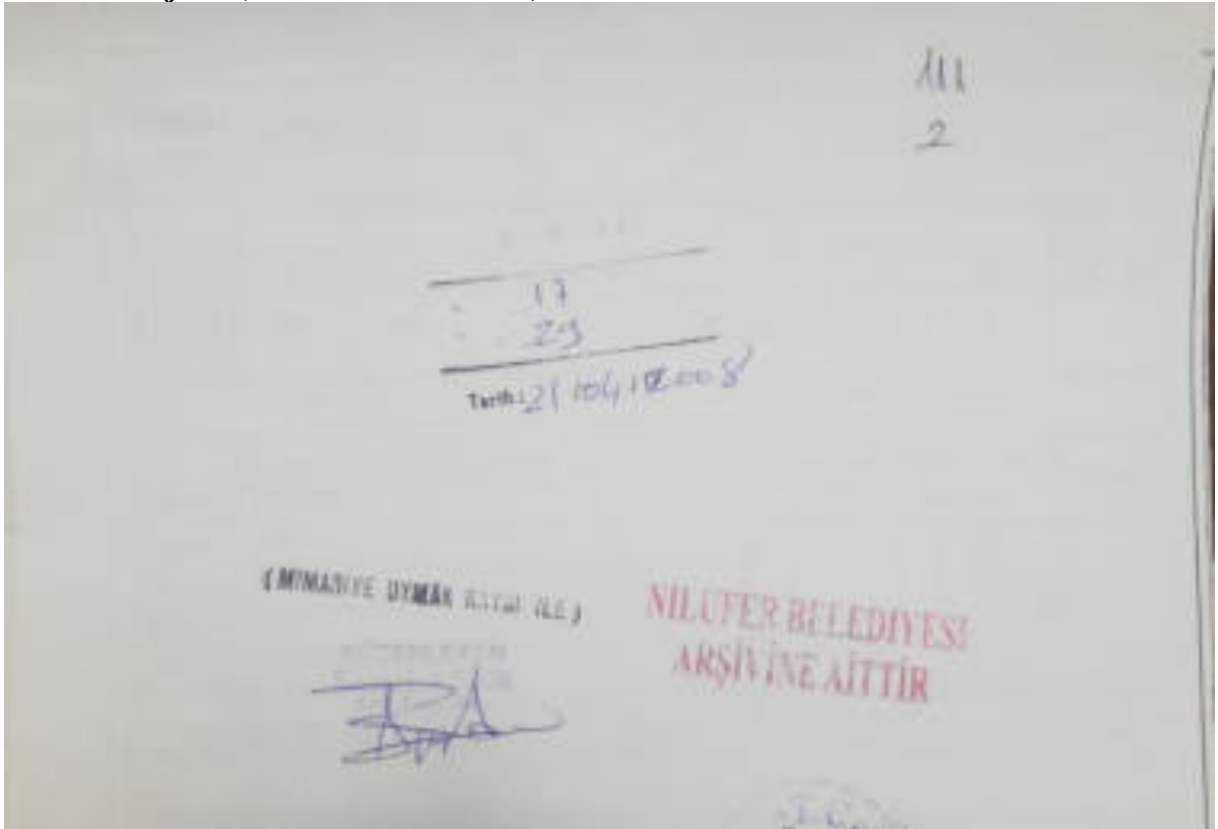


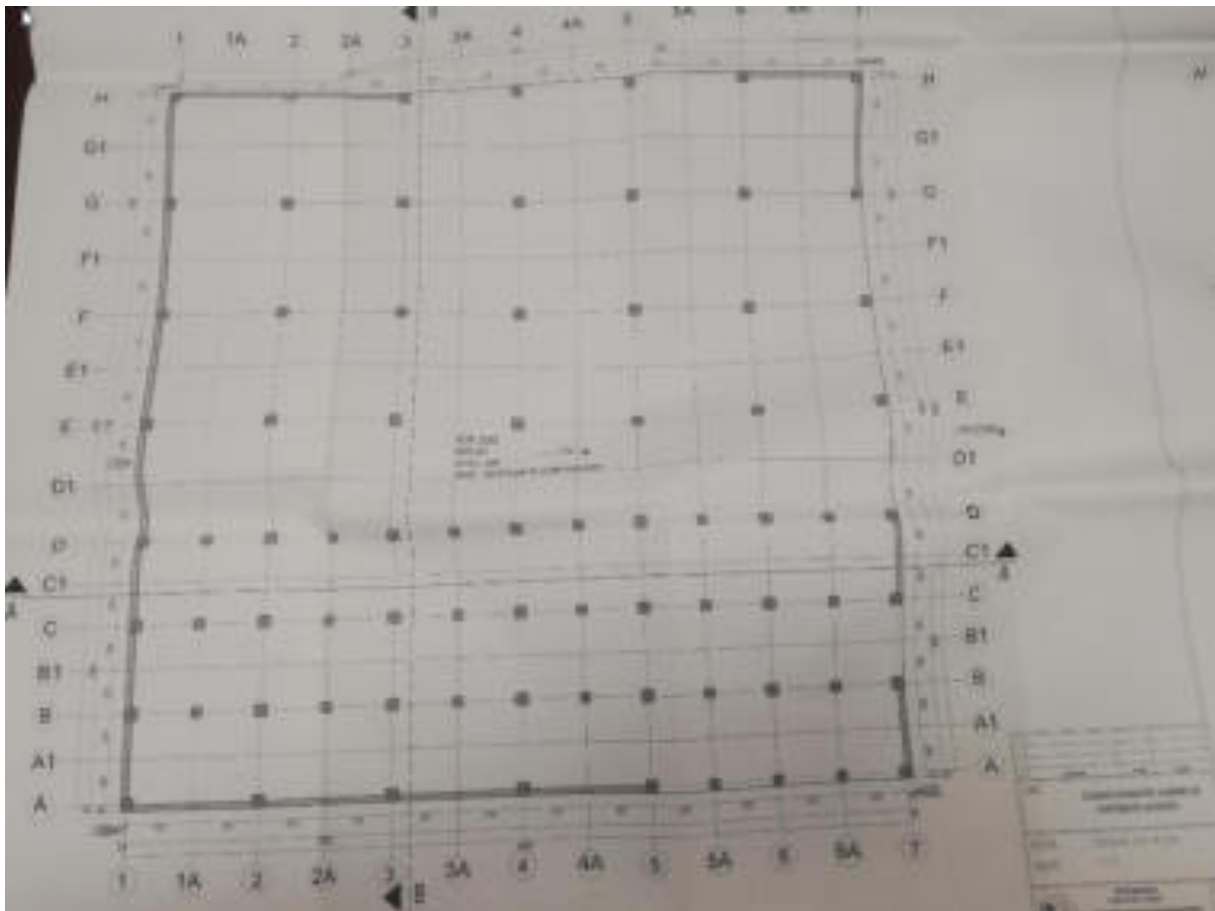
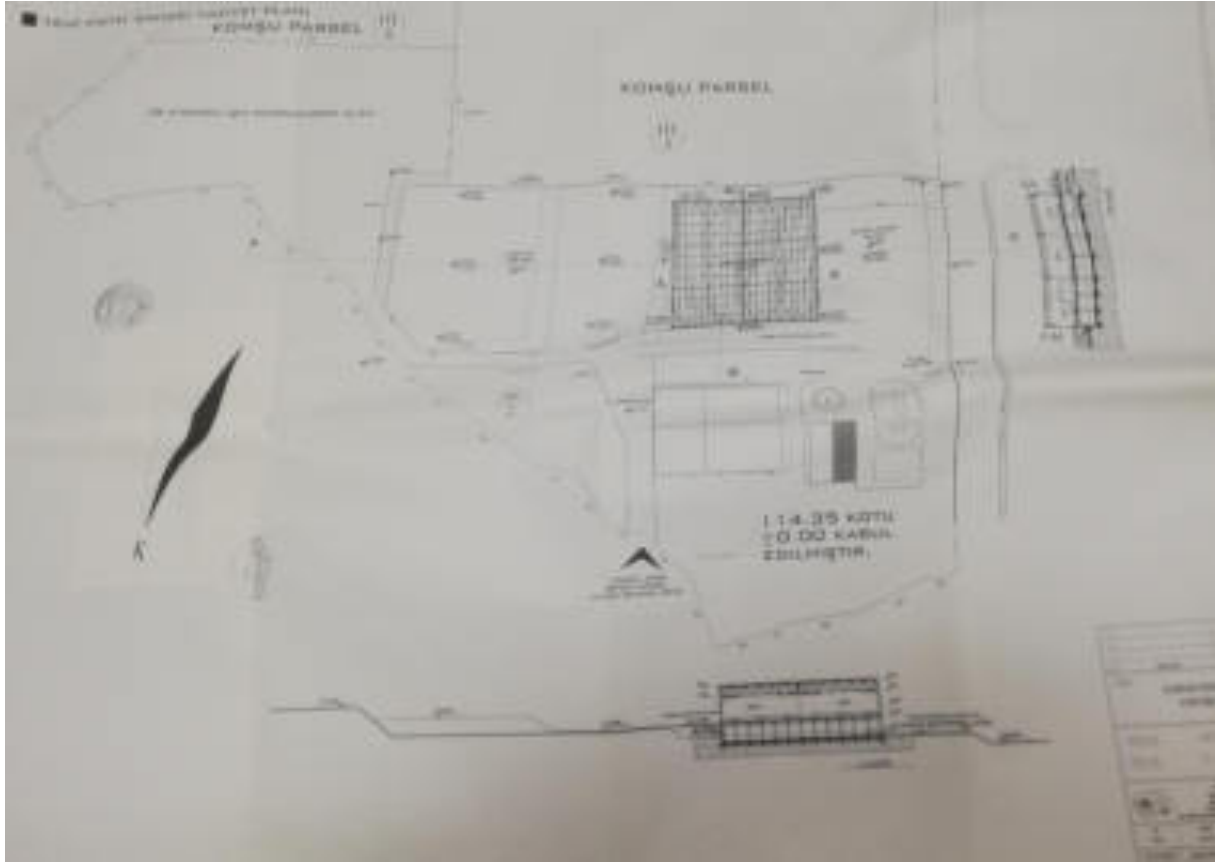


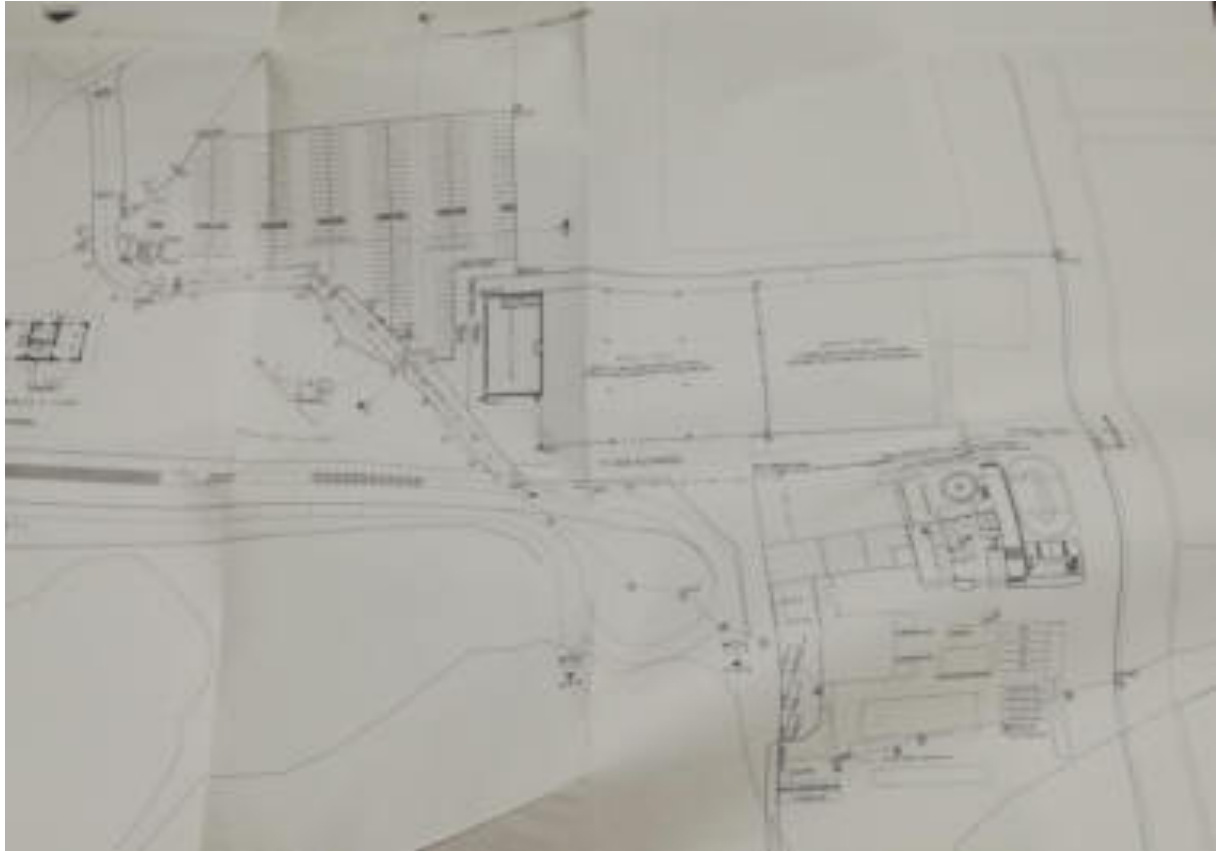
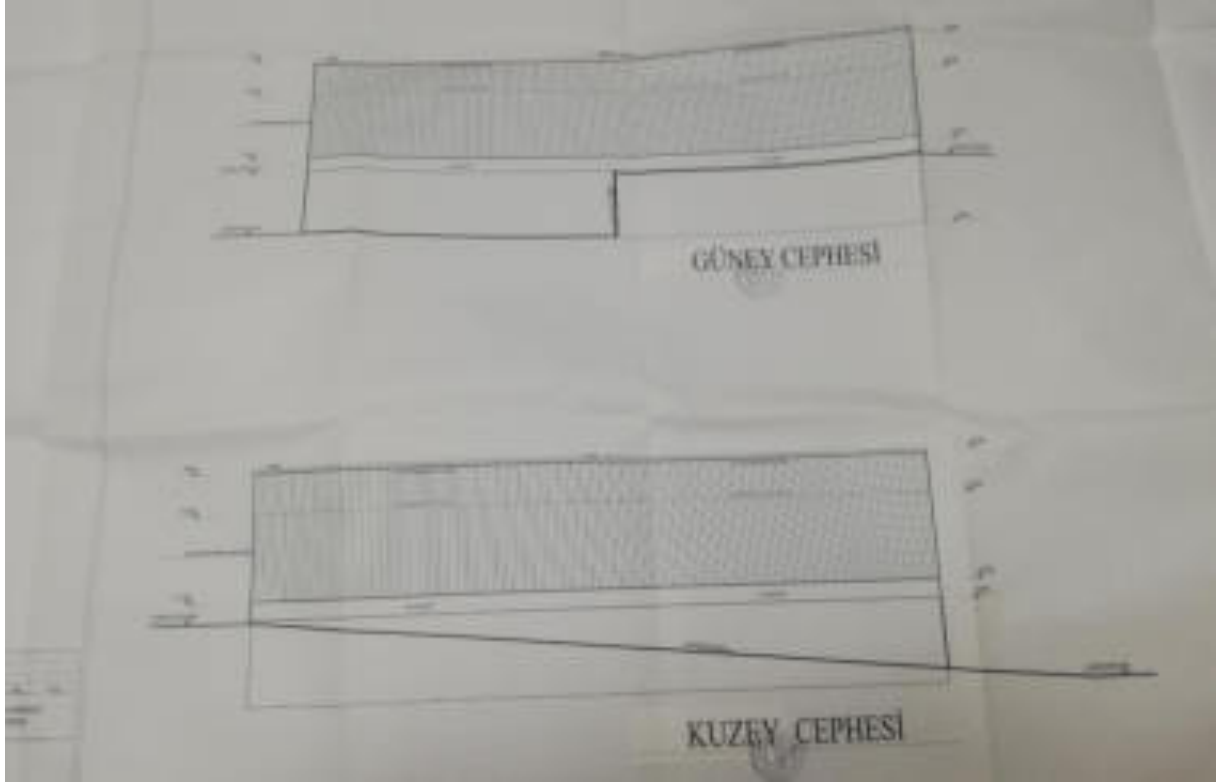


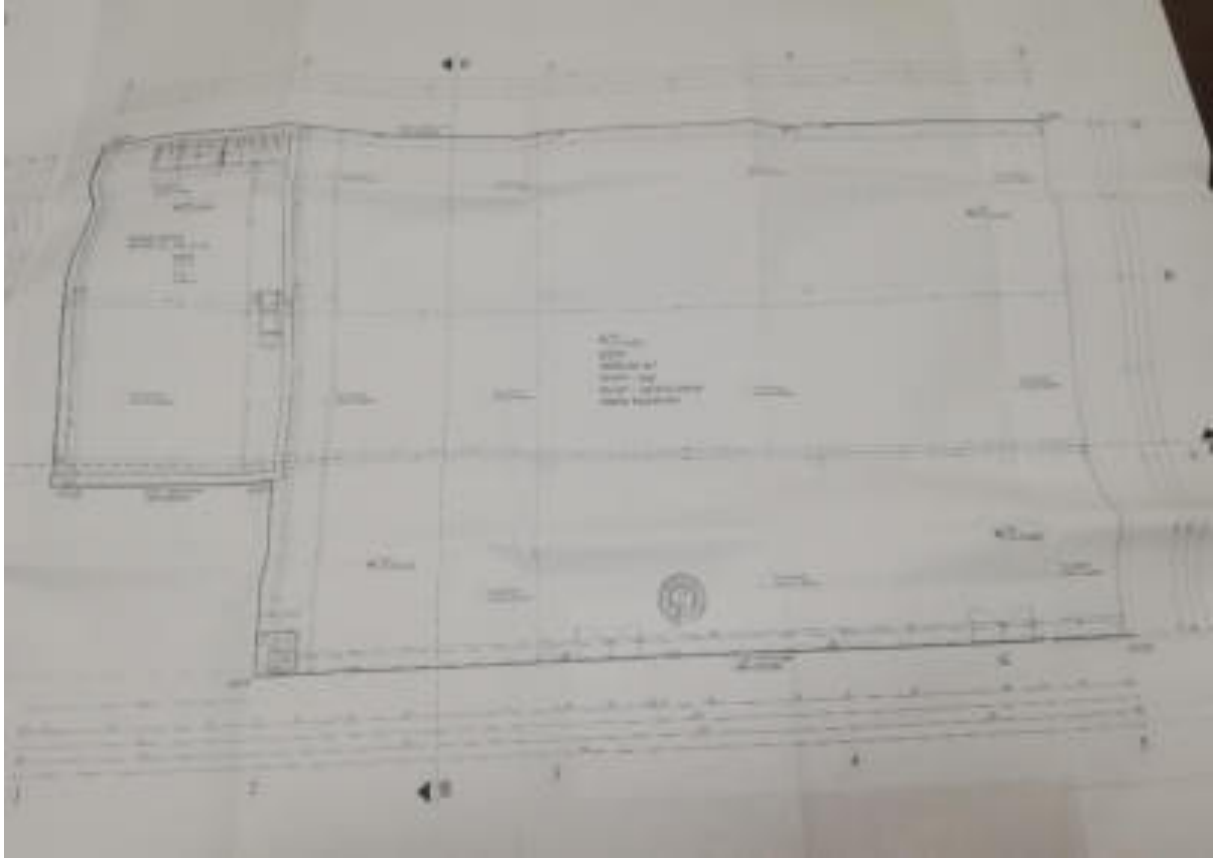
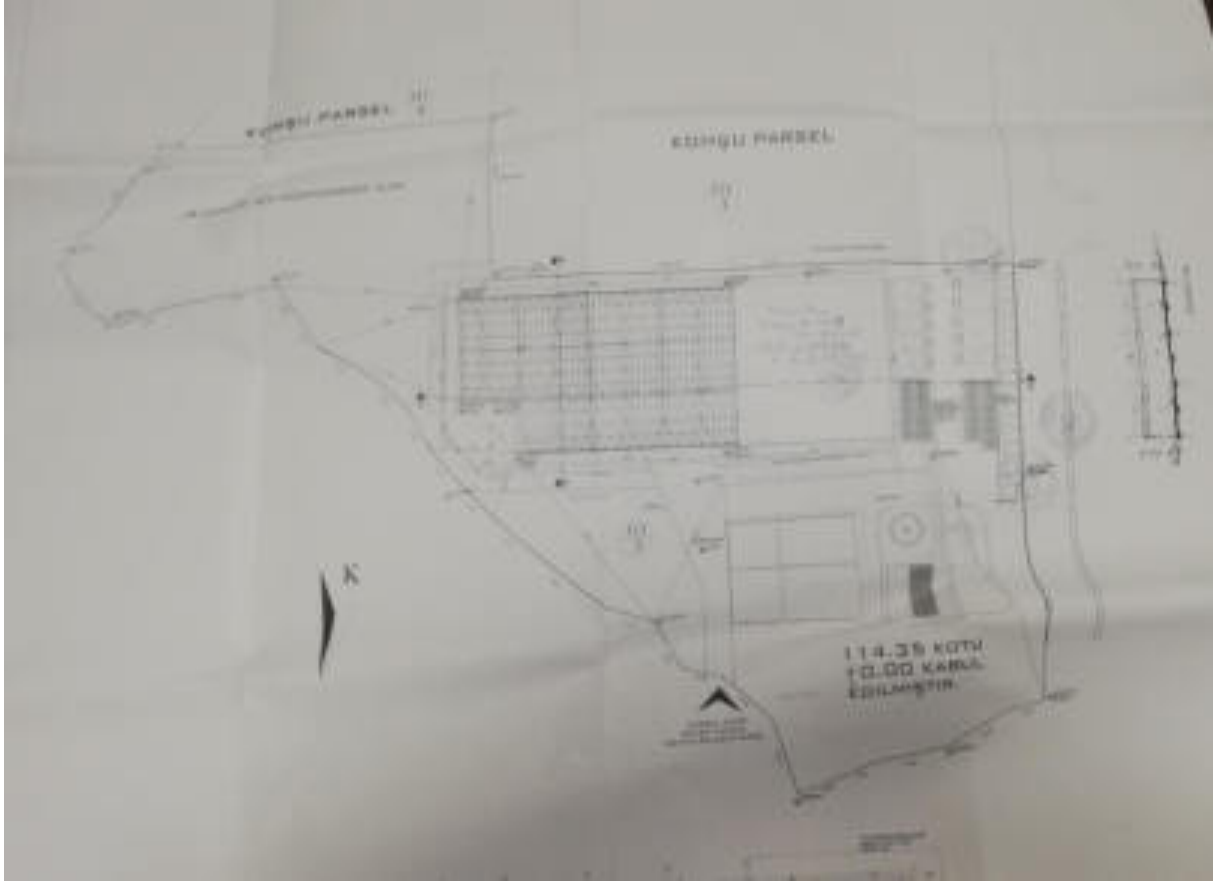


Mimari Projeler (111 ADA 2 PARSEL)









8-)Fotoğraflar







9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı



KARSAN

MOBİLİTENİN GELECEĞİNDE
BİR ADIM ÖNDE

29.09.2023

Sayın Yekül,

Kurumumuz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyetinde bulunmamaktadır.

Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyet alanında kullanılmayacaktır.

Saygılarımızla,

Karsan Otomotiv Sanayi ve Tic. A.Ş.

KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Hisarönü Çarşısı/Sarıyeri Sanayi Bölgesi
Sarıyeri Cad. No: 25 16280 Nispetiye/İSTANBUL
Mers. No: 0825 0010000 0001 Tic. Sic. No: 33588
www.karsan.com.tr

Karsan Finansal Grup ve Ticaret A.Ş.

Hisarönü Çarşısı/Sarıyeri Sanayi Bölgesi/İSTANBUL 34220 - İSTANBUL - Türkiye

Tic. Sic. No: 27 30220/0001 - Mers. No: 0825 0010000 0001 - www.karsan.com

Ticaret Sicil No: 27349 - Mers. No: 0825001000000000 - Vergi Sicil No: 27349 - 0001 0001

ELECTRIC  EVOLUTION



10-) SPK Lisans Belgeleri





Tarih : 19/02.2016

No : 405416

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nalan BENİCE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019

Belge No: 2019-01.2356

Sayın Nalan BENİCE

(T.C. Kimlik No: 25261468866 - Lisans No: 405416)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan