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

Vakıf GayrimenkulDeğerleme

2025

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KARSAN OTOMOTİV SAN. VE TİC. A. Ş.

AKÇALAR MAHALLESİ 11 ADA 1 PARSEL NİLÜFER / BURSA

KARSAN

Mehmet Ali ÖZER

Bu belge ********** kimlik numarali Mehmet Ali ÖZER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/08/2025 14:28

NALAN BENICE

Bu belge ********** kimlik numarali NALAN BENICE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/08/2025 13:57

Yalcin PEKOK

Bu belge ********** kimlik numarali Yalcin PEKOK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/08/2025 14:01

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	:	Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
RAPORUN KONUSU	:	Bu rapor Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m² yüzölçümlü 3 adet gayrimenkullerin pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	:	22.07.2025
RAPOR TARİH VE NO.	:	20.08.2025 tarih ve 63-2025-6097 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 (TL)	:	Mülkiyeti; Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü, Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² ve 111 ada 13 parselde 6.600.99 m² yüzölçümlü 3 adet gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden toplam **KDV hariç 4.000.000.000.-TL (Dörtmilyar-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)

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

UYGUNLUK BEYANI

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

VARSAYIMLAR

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası……...……8

1.2- Rapor Türü……...……8

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

1.4- Değerleme Tarihi……..……8

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

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

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi……10

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

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

2.4- İşin Kapsamı……..……12

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9- Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi……..…….27

3.10- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama……..…….28

3.11- Varsa Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi……..…..28

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler……29

4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler……....32

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler……..36

4.4- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri……...…36

4.5- Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler……...……..44

4.6- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi……..……45

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

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

BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

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

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

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

5.3- Gelir Yaklaşımı……..56

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

5.4- Diğer Tespit Ve Analizler……..57

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

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

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 7 SONUÇ

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

RAPOR EKLER……..…….67

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

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için 20.08.2025 tarihinde, 63-2025-6097 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 09.07.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 22.07.2025 tarihinde saha çalışması ve 20.08.2025 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 08.07.2025 tarih 2025/9 sözleşme numarası ile dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili ;

*111 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili firmamız tarafından 18.10.2022 tarihinde, 775473 rapor numarası ile 1.230.000.000.-TL bedelli,

*111 ada 1, 2 ve 13 parseller ile ilgili 12.10.2023 tarihinde 63-2023-8869 rapor numarası ile 2.030.000.000.-TL ve

*111 ada 1, 2 ve 13 parseller ile ilgili 30.09.2024 tarihinde 63-2024-7525 rapor numarası ile 3.200.000.000.-TL bedelli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında 3 adet Gayrimenkul Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü ""A,B,C,D ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası" vasıflı ve Akçalar Mahallesi 111 ada 2 parselde 28.258,63 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Depo Arıtma Tesisi Ve Arsa" 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.

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

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller tapunun Akçalar Mahallesi, 111 ada 1, 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.

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

Koordinat (40,1736 – 28,7759)

Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Bursa Kent Merkezine ~23 km. mesafede kentin 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. 2025 yılı itibariyle, HOSAB'ın alan olarak büyüklüğü 213,94 hektardır. Sanayi parsel sayısı 157'dir ve bunların 135'inde üretim yapılmaktadır. Bölge firmalarının yüzde 29,7'si otomotiv ana ve yan sanayi, yüzde 16,8'i makina ve teçhizat, yüzde 14,2'si plastik ve kauçuk ürünlerin imalatı, yüzde 9,7'si metal sanayi, yüzde 5,8'i mobilya ve orman ürünleri, yüzde 4,6'sı kimya, yüzde 2,6'sı gıda ürünleri, kalanları da yazılım, kağıt, tekstil, elektrikli teçhizat imalatı alanlarında faaliyet göstermektedir. Bölgede 15 bin kişiye istihdam sağlanırken, yıllık 1 milyar dolar seviyesinde ihracat yapılmaktadır.

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

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 (m²)	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

24.07.2025 tarihinde saat 17:31 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: Hasanağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünün (Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5886) sayılı yazısına istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur. (27.04.2016 tarih ve 16781 yevmiye)

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

Rehinler Hanesinde:

İpotek: Internatıonal Fınance Corporatıon (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)

111 ada 2 parsel:

Beyanlar Hanesinde

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: Internatıonal Fınance Corporatıon (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4832 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 Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulere ilişkin takyidat (ipotek) kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

22.07.2025 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.

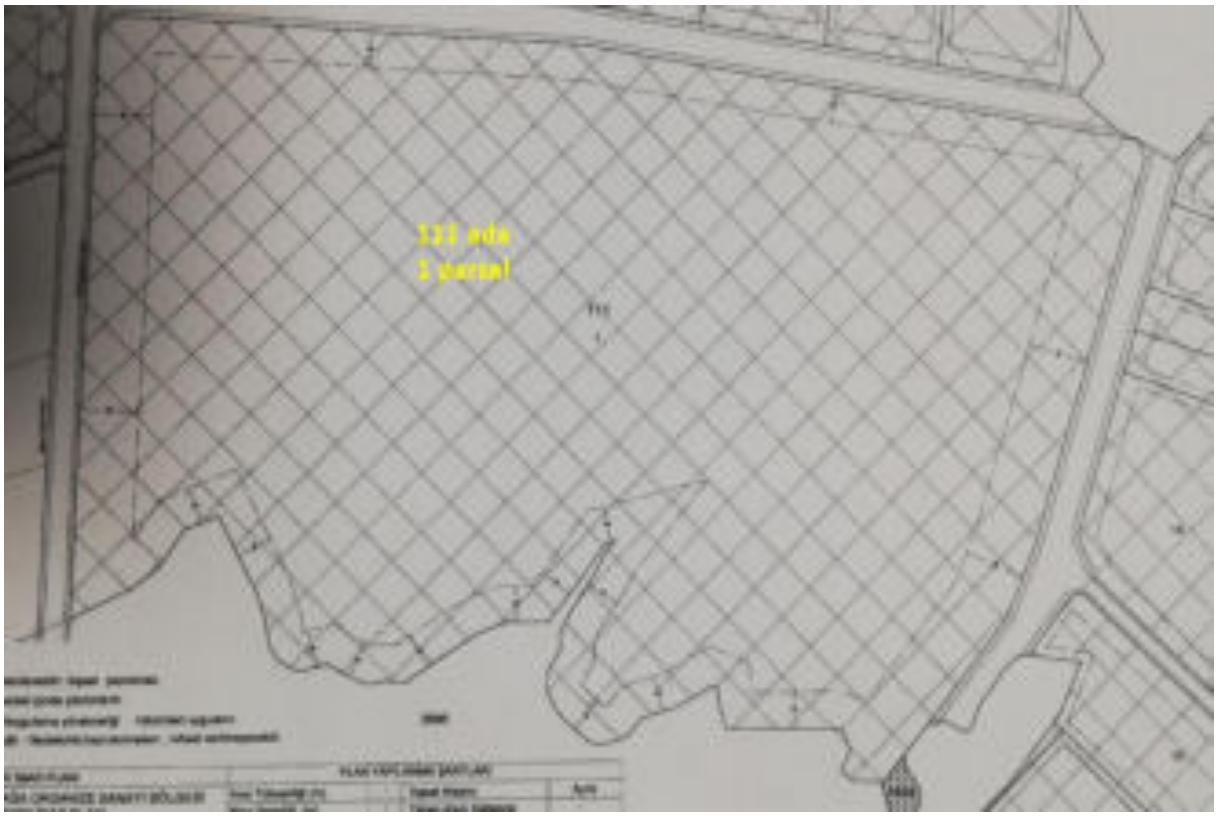
Plan Notları:

- 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.

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

- 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: 24.07.2025 Tarih ve 17:31 tarihi itibariyle TKGM takbis portal sisteminden temin edilmiştir.

İmar Durumu: 22.07.2025 Tarihinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Müdürlüğü İmar biriminden temin edilmiştir.

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

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

221 ada 8 parsel(111/1):

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

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

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

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

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

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

YAPI RUHSATLARI (221 ada 8 parsel)								
Belge Tarihi	**Belge No**	**Yapı İsmi**	**Yapı Sınıfı**	**Yol Kotu Altı**	**Yol Kotu Üstü**	**Toplam Kat Sayısı**	**Toplam Yüksekliği(m)**	**Alanı (m²)**
22.10.1998	08/02	Fabrika –A,B,C,D BLOK (A:12150m²,B:12.150m²,C:13.500,D:3.600m²)	3/A	-	1	1	7,60	41.400
*13.10.1999	09/14	Fabrika (E blok)	3/A	-	1	1	16,50	6.075
13.10.1999	09/15	Arıtma Tesisi	3/A	1	1	2	6,50	1.034
13.10.1999	09/16	Fabrika Müştemilatları	3/A	-	1	1	11,55	3.683
17.02.2000	09/19	İdari Bina (H)3981m², İdari Bina (G) 3408m², Galeri 177m²	4/A	1	2	3	8,25	7.566
07.02.2000	09/20	Preshane (Eblok) Tadilat	4/A	1	1	2	16,50	8.827

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

111 ada 1 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Bu yapı ruhsat alınmış fakat inşa edilmemiştir.

<u>111 ada 2 parsel:</u>

* 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

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

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

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

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

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

221 ada 8 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

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

111 ada 1 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Bu yapı kullanma izin belgeleri 221 ada 8 parsel için düzenlenen 13.03.2001 tarih ve 04/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile mükerrerdir.

111 ada 2 parsel:

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

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje: Konu taşınmazlar 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, Buttim İş Merkezi, D blok, Kat:5, No:1538 Osmangazi/BURSA adresinde faaliyet gösteren P.Y.D Proje ve Yapı Denetim Hiz. A.Ş tarafından yapılmıştır.

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

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

111 ada 1 parsel üzerinde yer alan 2535,50m² alanlı E-2 Blok, 3099,50m² alanlı E-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, Buttim İş Merkezi, D blok, Kat:5, No:1538 Osmangazi/BURSA adresinde faaliyet gösteren P.Y.D Proje ve Yapı Denetim Hiz. A.Ş tarafından yapılmıştır.

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

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

3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

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

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

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

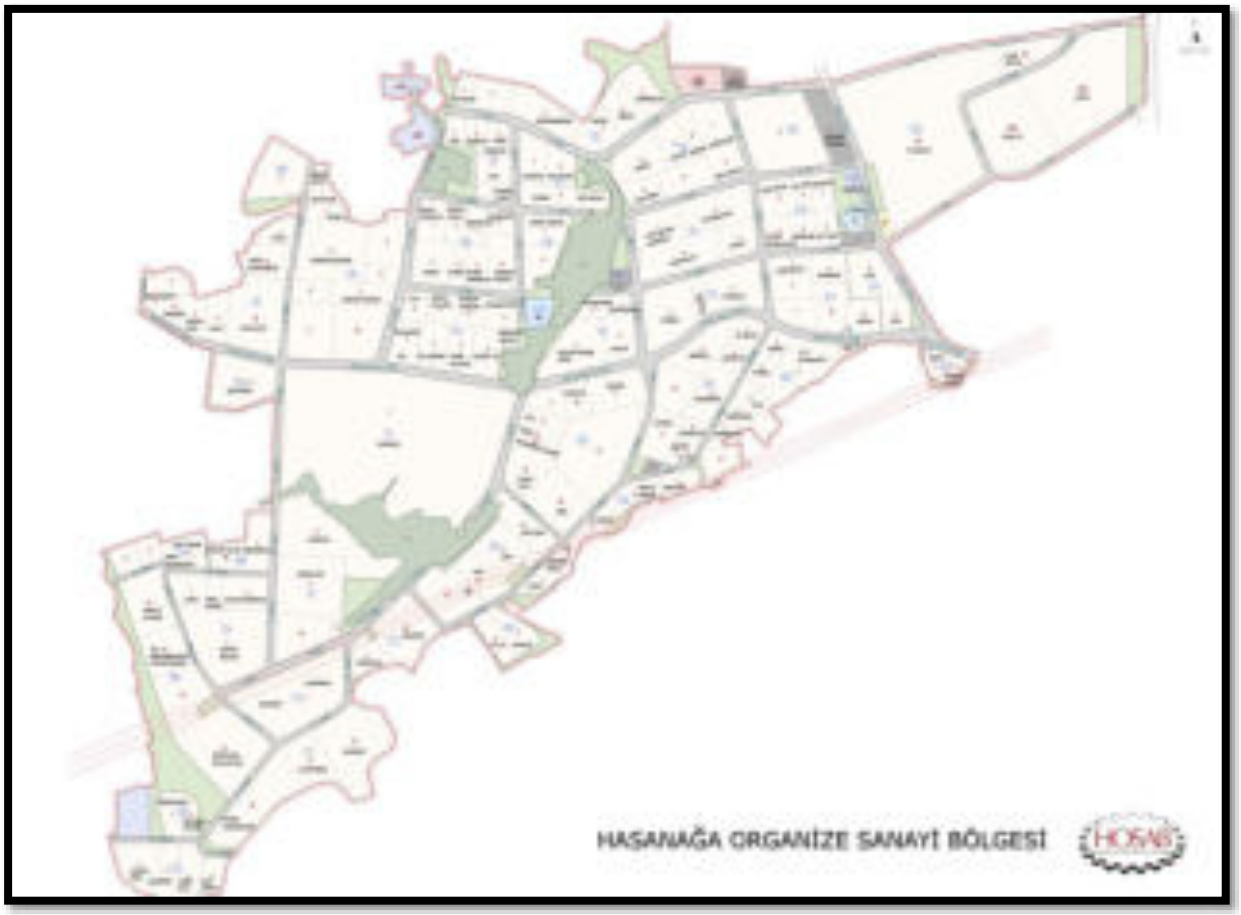
Dönemin Hasanağa Belediye Başkanı ile yapılan görüşmeler sonucu; bölgenin adının Batı Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB) yerine Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) olması şartıyla, belediyenin 27.03.2006 tarihli dilekçesi ile davadan feragat ettiği mahkemeye sunulmuştur. Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin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

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

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

2025 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 135'si dolu/faal haldedir. Bölge firmalarının yüzde 29,7'si otomotiv ana ve yan sanayi, yüzde 16,8'i makina ve teçhizat, yüzde 14,2'si plastik ve kauçuk ürünlerin imalatı, yüzde 9,7'si metal sanayi, yüzde 5,8'i mobilya ve orman ürünleri, yüzde 4,6'sı kimya, yüzde 2,6'sı gıda ürünleri, kalanları da yazılım, kağıt, tekstil, elektrikli teçhizat imalatı alanlarında faaliyet göstermektedir. Bölgede 15 bin kişiye istihdam sağlanırken, yıllık 1 milyar dolar seviyesinde ihracat yapılmaktadır.

HOSAB, Bursa'nın gelişim bölgesi batıda, katılımcılarına rekabet edilebilir alt yapı olanakları ve hizmetler sunan modern bir OSB'dir. HOSAB, Bursa'nın gelişim bölgesi batıda, katılımcılarına rekabet edilebilir alt yapı olanakları ve hizmetler sunan modern bir OSB olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.



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

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

-Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracağını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

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

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

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

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrışmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Yerel Ekonomik Veriler[1]

Küresel piyasalarda tarifelere yönelik yetki aşımı ve temyiz kararları fiyatlandı. ABD Başkanı Donald Trump'ın gümrük tarifelerine ilişkin yetki aşımı ve temyiz kararları ile küresel piyasalarda dalgalı bir seyir görüldü. ABD Uluslararası Ticaret Mahkemesi, Trump'ın diğer ülkelere yönelik getirdiği tarifelerin yasal yetkisini aştığına hükmederek bu tarifelerin uygulanmasını durdurma kararı aldı. Ardından ABD'deki temyiz mahkemesi, Trump'ın uyguladığı tarifelerin şimdilik yürürlükte kalmasına izin verdi. ABD Merkez Bankası (Fed)'nın 6-7 Mayıs tarihlerinde gerçekleştirdiği toplantısının tutanaklarında, Komite üyelerinin, uygulanmaya başlanan tarifelerin beklentilerin üzerinde ve artan belirsizliğin etkisiyle enflasyon ve işsizliğin yükselebileceği konusunda hemfikir olduğu görüldü. ABD ekonomisi 2025 yılı ilk çeyrek büyüme oranı %0.3 daralma seviyesinden %0.2 daralmaya revize edildi. Euro Bölgesi ekonomisi 2025 yılının ilk çeyreğinde revize edilen verilere göre, beklentilerin altında çeyreklik bazda %0.3 büyüdü.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin altında %2 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Nisan ayında aylık %3 olurken, yıllık bazda %37.86'ya geriledi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde cari yıl sonu ve 24 ay sonrası için enflasyon, yıl sonu USD/TL ve cari açık beklentileri yükselirken; büyüme beklentisi geriledi. Mart ayı cari işlemler dengesi 4.1 milyar dolar açık ile piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Nisan ayında 174.7 milyar TL açık verdi. TCMB, 2025 yılının ikinci Enflasyon

[1] Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

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

Raporu'nda, %24 olan 2025 yılı enflasyon beklentisini sabit tuttu. TCMB tarafından yayımlanan yılın ilk Finansal İstikrar Raporu'nda, finansal koşullardaki sıkılaşmanın firmaların aktif kalitesi üzerindeki olumsuz etkisinin sınırlı düzeyde olduğu vurgulandı. TCMB, makrofinansal istikrarı ve parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek amacıyla yurt dışından temin edilen Türk lirası cinsi kısa vadeli borçlara uygulanan zorunlu karşılık oranlarında değişiklik yaptı.

Mayıs ayında Türkiye'de açıklanan veriler

2025 yılı I. çeyrek büyüme oranı 30 Mayıs'ta açıklandı. Türkiye ekonomisi 2025 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin altında %2 büyüdü (piyasa beklentisi: %2.45). Böylece Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinden bu yana en düşük büyümeyi kaydetti. Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ilk çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36.7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre %1 arttı.

Nisan ayında manşet enflasyon aylık bazda %3.0 (beklenti: %3.19) arttı; yıllık bazda %38.1'den %37.86'ya geriledi. Yİ-ÜFE aylık bazda %2.76 arttı; yıllık bazda %23.50'den %22.50'ye geriledi.

Gayrimenkul Sektörüne Bakış[2]

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat,

[2] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

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

yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.2 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

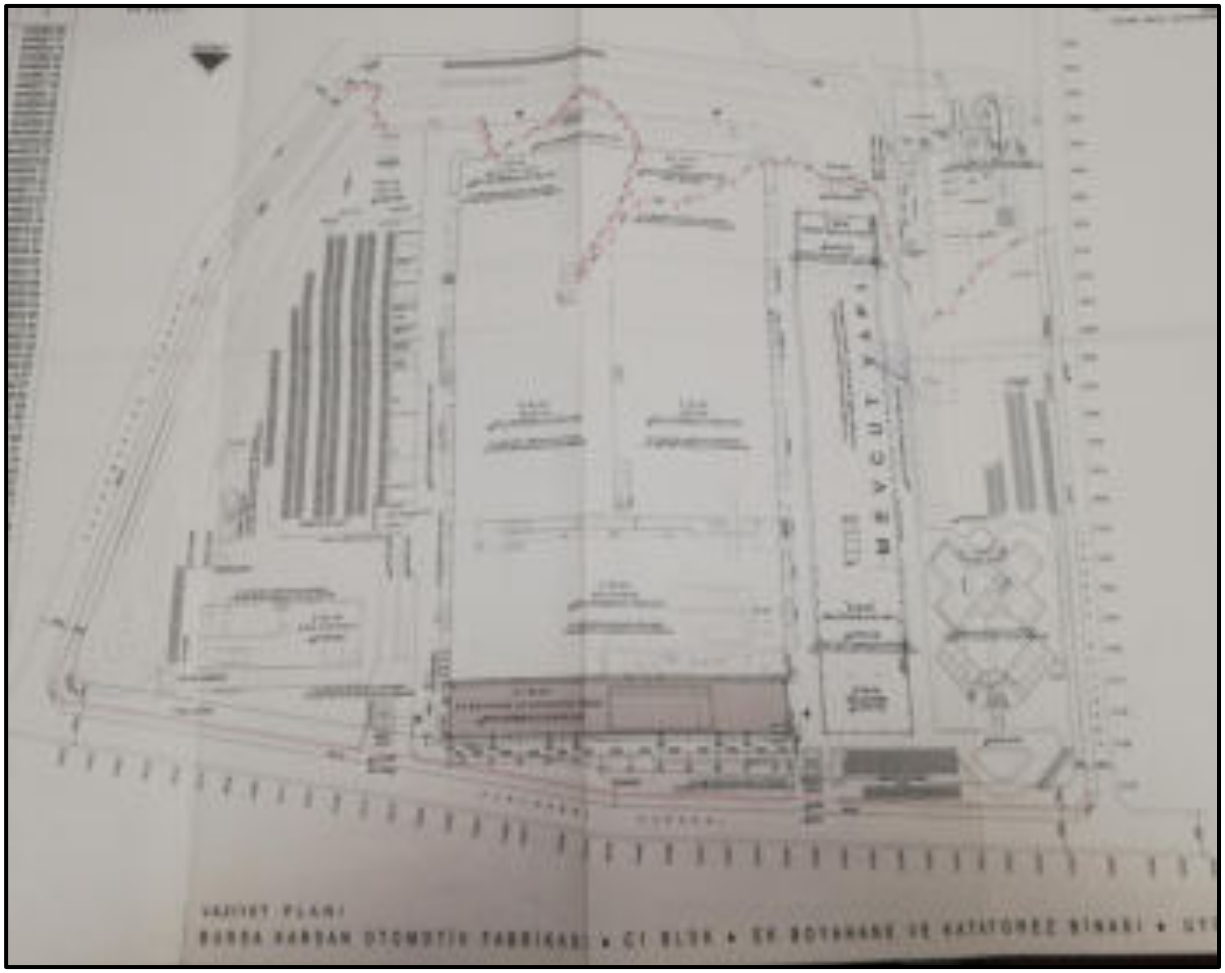
Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

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

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

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



111 Ada 1 Parsel:

Ana taşınmaz 159.902,25m² yüzölçümlü olup, "A,B,C,D ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo ve İki Adet Tuğla İdari Bina ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası" 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.

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

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 press odası laboratuvar hacimleri bulunmaktadır. Zemin kaplaması epoksi olup, duvarları plastik boyalıdır.

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

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

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

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

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

111 Ada 2 Parsel:

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

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

Depo Binası: 28.02.2008 tarih ve 17/29 sayılı ruhsatına bağlı olarak betonarme prefabrik yapı tarzında bodrum + zemin katlı olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Bodrum katı 2025m² , zemin katı 2025m² olmak üzere toplam 4050m² kapalı alanlıdır. Daha

sonra 29.06.2012 tarih ve 225/20 sayılı ruhsatına bağlı olarak mevcut binanın sol cephesine bitişik olarak 3626,50m² alanlı tek katlı betonarme prefabrik ilave depo inşa edilmiştir. İnceleme tarihinde mevcut binanın zemin katı ile birlikte ithal deposu olarak kullanılmaktadır. Bodrum katı ise Gümrük depo olarak hizmet vermektedir. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri izolasyonlu panel kaplamadır. Duvarları perde beton üzeri panel kaplanmıştır. Depo ana giriş kapısı katlanır sistemli endüstriyel kapı sistemlidir. Yangın söndürme sistemi ve havalandırma imkânı bulunmaktadır.

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

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

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

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

Değerleme konusu tesis iki parselde bir bütün olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde yapılar harici kalan kısımlar saha betonu ve peyzaj düzenleme şeklindedir. Tesis bünyesinde 2,8 km uzunluğunda test pisti yer almaktadır. Parsel üzerinde söz konusu yasal evrakları bulunmayan 1 adet prefabrik tarzda 300m² alanlı tek katlı arge ofisi, 1 adet 316m2 alanlı idari ofis ve 2 adet (5100m² + 5800m²) 2 adet endüstriyel çadır bulunmaktadır

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

111 Ada 13 Parsel:

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; parseller üzerinde yer alan yapı kullanma izin belgesi bulunan yapılar için herhangi bir yasal evraka (durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb.) rastlanılmamıştır. İnceleme tarihinde ruhsatı bulunmayan 1 adet prefabrik tarzda 300m² alanlı tek katlı arge ofisi, 1 adet 316m2 alanlı idari ofis 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme tarihinde 111 ada 1 ve 111 ada 2 parseller üzerinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi bağlı olarak araç üretim tesisi olarak hizmet vermektedir. Parsel üzerinde yer alan yapılar ve özellikleri "Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri " kısmında anlatılmıştır. 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
- Enflasyon ve faizlerin yüksek olmasının gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri

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

BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) taşınmazlarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri taşınmazlarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.Önemli ölçüde benzer taşınmazlar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir taşınmazların değerleme konusu taşınmazla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerleme konusu taşınmaz arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

Arsa Emsalleri- Satılık

Emsal 1: Emlak Ofisi - 0 (537) 529 60 09: Hasanağa Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde tapunun 116 ada 3 parselinde yer alan 8541m2 alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Üretim Türüne göre olan sanayi imarlı arsa 181.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak

taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 2: Emlak Ofisi - 0 (532) 574 88 88 : Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 115 ada 9 parselde 6.789m² alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 150.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 3 : Emlak Ofisi - 0 (532) 509 28 97: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun Akçalar Mahallesi 110 ada 5 parselde 3.920m² alanlı, Emsal: 1,00, Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 87.500.000-TL bedelle bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 4: Emlak Ofisi - 0 (543) 262 84 70: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6123 ada 2 parselde 2315m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 60.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 5: Emlak Ofisi - 0 (530) 827 93 01: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6142 ada 11 parselde 4000m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 76.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Arazi yapısı bakımından kotlu yapıda olup, harfiyat çalışması bakımından dezavantajlıdır. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 6: Emlak Ofisi - 0 (532) 509 28 97: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6112 ada 1 parselde 2780m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 70.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 7: Sahibi - 0 (533) 357 85 88: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde tapunun 6113 ada 2 parselde 2391m² alanlı, Emsal: 1,20, Hmaks: Hmaks: Üretim Türüne göre olan imarlı arsa 62.500.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. Alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Emsal 8: Emlak Ofisi – 0532 476 08 22: Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan tapunun 169 ada 2 parselinde 5640m² arsa 5 yaşında 4700m² alanlı fabrika binası 250.000.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır. Uzun süredir satılık olup pazarlık sonrası 200.000.000-TL bedelle satış göreceği düşünülmektedir. Bina maliyeti hesaplanırken 2/C yapı sınıfı üzerinden, %10 yıpranma hesaplanmıştır. Konum bakımından dezavantajlıdır. Toplam inşaat alanı bakımından avantajlıdır.

Pazarlık sonrası satış fiyatı: 200.000.000-TL,

Yapı Değeri: 4.700m² * 12.400-TL/m² * 0,90(Yıpranma %10) = 52.450.000-TL,

Yatırımcı karı ve diğer dışsal etkenler (%20): 200.000.000-TL* 0,20 = 40.000.000-TL

(200.000.000-TL – 52.450.000-TL – 40.000.000-TL = 107.550.000-TL)

Arsa Birim Fiyatı: 107.550.000-TL

Fabrika Emsalleri – Kiralık

1-) Emlak Ofisi – 0 (533) 267 47 12: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 2 yaşında 4000m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 3600m2 kapalı alanlı olduğu düşünülen fabrika binası aylık 1.000.000-TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Bina yaşı bakımından avantajlıdır.

2-) Emlak Ofisi – 0 (532) 574 88 88: Hasanağa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde 3 yaşında 3600m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 3200m2 kapalı alanlı olduğu düşünülen fabrika binası aylık 750.000-TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Bina yaşı bakımından avantajlıdır.

3-) Emlak Ofisi – 0 (531) 632 60 50: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş 3800m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 3500m2 kapalı alanlı olduğu düşünülen fabrika binası aylık 1.300.000-TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı dikkate

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

alınmıştır. Konum olarak avantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Bina yaşı bakımından avantajlıdır.

4-) Emlak Ofisi – 0 (533) 267 47 12:: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde yeni inşa edilmiş 5500m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 5000m2 kapalı alanlı olduğu düşünülen fabrika binası aylık 1.500.000-TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Bina yaşı bakımından avantajlıdır.

5-) Emlak Ofisi – 0 (554) 467 88 89: Kayapa Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde taşınmaza benzer yaşta, 7500m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 7000m2 kapalı alanlı olduğu düşünülen fabrika binası aylık 1.600.000-TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı dikkate alınmıştır. Konum olarak dezavantajlı olup, alan olarak taşınmaza göre küçüktür. Bina yaşı bakımından avantajlıdır.

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

5.1.3. Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler ve Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede piyasa araştırması yapılmıştır. Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi arıtma tesisisin bulunması, alt ve üst yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması, büyük ölçekli firmaların OSB içerisinde yer alması, ulaşım imkânların rahat olması sebebiyle tercih edilmektedir. Hasanağa Organize Sanayi bölgesinde sanayi parsel sayısının az olması, talebin fazla olmasından dolayı boş arsa stoku azalmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz konumlu olduğu Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinde hali hazırda satışta olan boş arsa stoğu az sayıda bulunmaktadır. 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 birim değerine ulaşılmıştır.

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

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 satışlarda %5-%15Aralığında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde %10 -%15 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerleme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır. Taşınmaz parseli ana arter konumunda olup Hosab Caddesine cephelidir. Hasanağa Bölgesinde bulunan emsaller konum olarak dezavantajlı olup, Kayapa Bölgesinde yer alan emsaller konum ve Osb niteliği bakımından kıyaslanmıştır.

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

Taşınmaz parseli emsal 0,70 yapılaşma hakkına sahip olup bu şekilde satılık ve satışa konu olmuş emsal bilgisi bulunamamıştır. 1,2,3,8 nolu emsaller emsal 1,00 yapılaşma hakkına, 4,5,6,7 nolu emsaller 1.20 yapılaşma hakkına sahiptir. Bu durum düzeltme tablsounda dikkate alınmıştır.

SATIŞA YÖNELİK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Emsal No	Emsal Arsa Alanı m²	Satış Değeri TL	Pazar Birim Değeri TL/m²	Emsalin İnş. Hakkı	Taşınmaz İnş. Hakkı (Emsal)	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlıklı İnş. Hakkı Düz. Değer TL/m²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Fonksiyon %	Düzeltilmiş Pazar Değeri TL/m²
1	8.541	181.000.000	21.192	1,00	0,70	-10%	13.351	-15%	25%	0%	14.185
2	6.789	150.000.000	22.095	1,00		-10%	13.920	-20%	25%	0%	13.920
3	3.920	87.500.000	22.321	1,00		-10%	14.063	-25%	25%	0%	13.184
4	2.315	60.000.000	25.918	1,20		-10%	13.607	-30%	30%	0%	12.382
5	4.000	76.000.000	19.000	1,20		-10%	9.975	-25%	35%	0%	10.100
6	2.780	70.000.000	25.180	1,20		-10%	13.219	-30%	35%	0%	12.492
7	2.391	62.500.000	26.140	1,20		-10%	13.723	-30%	40%	0%	13.449
8	5.640	107.550.000	19.069	1,00		0%	13.348	-20%	30%	0%	13.882
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması (TL/m²)											**12.949**
Yuvarlatılmış Ortalama Değer (TL/m²)											**13.000**

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

Taşınmazlar için hâlihazırda satışta olan arsa emsalleri ve satılık fabrika ilanları karşılaştırılması sonucunda konu taşınmazlardan 111 ada 1 parselin metrekare birim bedeli 13.000-TL/m² olarak, diğer parsellerin alan olarak küçük olması dikkate alınarak 111 ada 2 parselin 16.000-TL/m2 111 ada 13 parselin 18.000TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

KİRAYA YÖNELİK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU										
Emsal No	**Beyan Alanı m²**	**Gerçekci Alanı m²**	**İstenilen Kira Değeri TL/aynet**	**Pazarlık Payı Düz. %**	**Pazar Kira Değeri TL/m²aynet**	**Alan Düz. %**	**Konum Düz. %**	**Manz. Düz %**	**İnş. Kalitesi Düz. %**	**Pazar Kira Değeri TL/m²aynet**
1	4000	3600	1.000.000	-15%	236	-25%	15%	0%	-25%	**153**
2	3600	3200	750.000	-15%	199	-27%	15%	0%	-25%	**125**
3	3800	3500	1.300.000	-15%	316	-27%	15%	0%	-25%	**199**
4	5500	5000	1.500.000	-15%	255	-23%	15%	0%	-20%	**181**
5	7500	7000	1.600.000	-15%	194	-20%	15%	0%	0%	**179**
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)										**165**

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 150-TL/m2 ile 200- TL/m²/Ay aralığında olabileceği tespit edilmiş olup tesis için kira metrekare birim bedeli 165-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.

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

- Piyasa bilgileri, değerleme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Açıklama	**Yüzölçümü(m2)**	**Birim Değeri (TL)**	**Değeri (TL)**
111 ada 1 Parsel	159.902,25	13.000	2.078.730.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	16.000	452.140.000
111 ada 13 Parsel	6.600,99	18.000	118.820.000
Arsa Toplam Değeri			**2.649.690.000**

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 2025/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen, "Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele" göre alınmıştır.

- Aşınma payı oranı 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı resmi Gazetede yayınlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" den yaklaşık fiili yaşları dikkate alınmıştır.

5.2.1.Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

MALİYET YAKLAŞIMI			
Arsa Değeri			
Açıklama	**Yüzölçümü(m2)**	**Birim Değeri (TL)**	**Değeri (TL)**
111 ada 1 Parsel	159.902,25	13.000	2.078.730.000
111 ada 2 Parsel	28.258,63	16.000	452.140.000
111 ada 13 Parsel	6.600,99	18.000	118.820.000
Arsa Toplam Değeri			**2.649.690.000**

Yapı Değeri (111 ada 1 Parsel)						
Açıklama	**Alanı (m2)**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Yıpranma Oranı (%)**	**Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Değer (TL)**
İdari Bina	3.408,00	4/A	21.500	18%	60.083.040	60.085.000
Sosyal Tesis	4.158,00	4/A	21.500	18%	73.305.540	73.305.000
Fabrika A blok	12.150,00	3/A	17.100	18%	170.367.300	170.365.000
Fabrika B blok	12.150,00	3/A	17.100	18%	170.367.300	170.365.000
Fabrika C blok	13.500,00	3/A	17.100	18%	189.297.000	189.295.000
Fabrika D blok	3.600,00	3/A	17.100	18%	50.479.200	50.480.000
Ek Depo 1	1.764,50	3/A	17.100	14%	25.948.737	25.950.000
Ek Depo 2	934,20	3/A	17.100	14%	13.738.345	13.740.000
Ek Depo 3	1.730,26	3/A	17.100	14%	25.445.204	25.445.000
C-1 Blok	4.710,00	3/A	17.100	14%	69.265.260	69.265.000
E blok	8.827,00	3/A	17.100	14%	129.809.862	129.810.000
E-1 Blok	3.099,50	3/A	17.100	14%	45.581.247	45.580.000
E-2 Blok	2.535,50	3/A	17.100	14%	37.287.063	37.285.000
E-3 Blok	1.264,00	3/A	17.100	14%	18.588.384	18.590.000
Arıtma Tesisi	1.034,00	3/A	17.100	18%	14.498.748	14.500.000
Müşlemilatlar	3.683,00	2/C	12.400	18%	37.448.744	37.450.000
Yapı Kayıt Belgesi	2.201,00	2/B	10.200	18%	18.409.164	18.410.000
TOPLAM						**1.149.920.000**

Yapı Değeri (111 ada 2 Parsel)						
Açıklama	**Alanı (m2)**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Yıpranma Oranı (%)**	**Değeri (TL)**	**Yuvarlatılmış Değer (TL)**
Depo	4.050,00	3/A	17.100	18%	56.789.100	56.790.000
Depo 1	3.626,50	3/A	17.100	18%	50.850.783	50.850.000

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

Güvenlik Binası	55,00	3/A	17.100	10%	846.450	845.000
İstinat Duvarı	4.864,40	1/A	2.100	10%	9.193.716	9.195.000
Araç Stok Alanı	8.388,00	1/A	2.100	10%	15.853.320	15.855.000
TOPLAM						**133.535.000**

Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi (Toplam bina maliyeti ~%5)	**66.855.000**

ADA/PARSEL	ARSA+BİNA	ÇEVRE DÜZENİ	TOPLAM DEĞER
111 ada 1 parsel	3.228.650.000	60.178.250	3.288.828.250
111 ada 2 parsel	585.675.000	6.676.750	592.351.750
111 ada 13 parsel	118.820.000		118.820.000
TOPLAM	3.933.145.000		**4.000.000.000**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	**2.649.690.000**
TOPLAM YAPI DEĞERİ	**1.283.455.000**
TOPLAM ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENMESİ	**66.855.000**
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**4.000.000.000**

5.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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.

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

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 165 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	165	191.800.000	5%	3.836.000.000
TOPLAM					**3.836.000.000**

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

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

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 111 ada 1 ve 111 ada 2 parselin tamamı "Karsan Otomotiv Sanayii Ve Ticaret Anonim Şirketi." ne ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır. Taşınmazlar ticari bütünlük olarak faaliyet göstermektedir.111 ada 13 parsel ana tesislere komşu durumda ve boş parseldir

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

BÖLÜM 6 ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerleme çalışmasında;

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

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ(1-2 Parsel)	TL
Maliyet Yaklaşımı	**3.881.180.000**
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	**3.836.000.000**

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda "Fabrika" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir

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

getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için, Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır. Nihai Değer takdirinde "Maliyet Yaklaşımı" göre ulaşılan değer kullanılmıştır. Maliyet yöntemine göre ulaşılan değer 3.881.180.000- TL olup, 111 ada 13 parselin değerin (118.820.000.TL) ilave edilmesi ile birlikte rapor toplam değeri 4.000.000.000-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

6.3. Yasal 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, 1 adet 316m2 alanlı idari ofis 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;

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

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

Rehinler Hanesinde:

İpotek: Internatıonal Fınance Corporatıon (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)

111 ada 2 parsel tapu kaydı üzerinde;

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: Internatıonal Fınance Corporatıon (IFC) lehine 1. Dereceden 57700000.00 EUR bedelle (23.01.2024 tarih ve 4829 yevmiye)

111 ada 13 parsel tapu kaydı üzerinde;

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

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

Değerleme konusu 1 ve 2 parsellere ilişkin takyidat (ipotek) kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır. Gayrimenkulünicra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Hasanağa Organize Sanayi Bölgesinden (HOSAB) uygunluk şartı aranacaktır. 111 ada 13 parsel üzerinde "Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez" şerhi bulunmakta olup, parselin borcu olmadığı bilgisi edinilmiş olup, tesis üretime geçmediği için satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.

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

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 25.07.2025 tarihli yazısına istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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.

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

BÖLÜM 7 SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Mülkiyetlerinin tamamı Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mahallesi 111 ada 1 parselde 159.902,25 m² yüzölçümlü "A,B,C,D Ve E Bloklardan Oluşan Yarı Prefabrik Tuğla Fabrika Ve Müştemilatları Ve İlave 3 Adet Prefabrik Depo Ve İki Adet Tuğla İdari Bina Ve İlave İki Adet Tek Katlı Yarı Prefabrik Ofis, İşyeri Arsası" vasıflı, 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.

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

7.3. Pazar Değeri;

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

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

ADA/PARSEL	TOPLAM DEĞER (TL)
111 ada 1 parsel	3.288.828.250
111 ada 2 parsel	592.351.750
111 ada 13 parsel	118.820.000
TOPLAM	**4.000.000.000**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Pazar Değeri (KDV Hariç)	**4.000.000.000**	**DÖRTMİLYAR.- TÜRK LİRASI**
Pazar Değeri (KDV Dahil)	**4.800.000.000**	**DÖRTMİLYARSEKİZYÜZMİLYON.- TÜRK LİRASI**

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. (20.08.2025)

Bu rapor ekleriyle birlikte 133 sayfa olarak düzenlenmiştir.

Nalan BENİCE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405416

Mehmet Ali ÖZER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403901

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

RAPOR EKLERİ

1-)Tapu Kayıt Belgeleri

2-)İmar Durum Belgeleri

3-)Yapı Ruhsatları

4-)Yapı Kullanma İzin Belgesi

5-)Yapı Kayıt Belgesi

6-)Orman Kira Sözleşmesi

7-)Mimari Projeler

8-)Fotoğraflar

9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı

10-) SPK Lisans Belgeleri

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-7-2025-17:31

weblapu

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

Makbuz No:	Sirket No	Başvuru No
8381258179152	20250724-2777-609515	67915

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana/Tasınmaz	Ada/Parsel:	111/1
Taşınmaz Kimlik No:	15277940	Alt Yüz(ölçüm)(m2):	199902.25
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Net(m2):	
Konum Adı:	Nilüfer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüz(ölçüm):	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇALAİl Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüz(ölçüm):	
Mevki:	-	Blok/Kat/Geçit/Bölüm:	
Cilt/Sayfa No:	31/3070	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	A,B,C,D VE E BLOKLARDAN OLUŞAN 1489 PREFABRİK TUĞLA FABRİKA VE MUSTEMLAATLARI VE İLAVE 3 ADET PREFABRİK DEPO VE İKİ ADET TUĞLA İDARİ BİNA VE İLAVE İKİ ADET TEK KATLI 1489 PREFABRİK OFİSLİYERİ ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Diğer (Kanunu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5888 sayılı yasasına istinaden taşınmazın ana yolayla satılıp daha üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüş alınması zorunludur.(Şablon: Diğer)	(DN:62469076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401558	Nilüfer - 27-04-2016 11:31 - 16791	
Beyan	19. KALEMDEN İBARET 14.229.126 YTL. BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ 08/09/2005 Y:16017(Şablon: Diğer)		Nilüfer - 08-09-2005 00:00 - 16017	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
96008140	(DN:49104764) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	199902.25	199902.25	İnşa (TİM) 09-12-2003 17802	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4610615) INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4780398599,(SN:4610615) INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4780398599	Hayır	57700000.00 EUR	Aylıkbazı+ %3,90 akdi	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 23-01-2024 15:14 - 4829

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse: Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:4610494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARİ'T ANONİM ŞİRKETİ v	57700000.00 EUR	Nilüfer - 23-01-2024 15:14 - 4829	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Qxh3gZ08c51 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 2 parsel)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-7-2025-17:31

webtapu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0281129673152	20250724-2777-F03018	67915

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana/Taşınmaz	Ada/Parsel	111/2
Taşınmaz Kimlik No	15277641	Alt Yüzölçümü(m2)	28258.53
İl/İlçe	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Nilüfer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	AKÇALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevkii	-	Blok/Kat/Kapı/Bölüm	
Cilt/Sayfa No	51/5071	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI BETONARME DEPO ARSTNA TESİSİ VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehdar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nün) Tarih: 25/04/2016 Sayı: 5686 sayılı yazısına istinaden taşınmaza kira yoluyla satışı ifahi üçüncü kişilere devrede GSB den uygunluk görüş alınması zorunludur.(Şablon: Diğer)	[SN:6241901 5] HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401858	Nitelik - 27-04-2016 11:33 - 16785	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

[Hisse] Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
380001177	[SN:4811494] KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	28258.63	28258.63	Satış 23-12-2003 12833	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
[SN:6419015] INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4760398599,[SN:6419015] INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION (IFC) VKN:4760398599	Hayır	37700000.00 EUR	euribor+ %3.95 akdi	1/5	4 B.K.	Nitelik - 23-07-2024 15:19 - 4832

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesciil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nitelik - AKÇALAR Mah. - (Aktif) - 111 Ada - 2 Parsel	1/1	[SN:4811494] KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	37700000.00 EUR	Nitelik - 23-01-2024 15:16 - 4832	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **XL_fsnR0JF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kayıt Belgeleri (111 ada 13 parsel)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 24-7-2025-17:31

webtapu

Kayıt Oluşturan: YALÇIN PEKÖK (VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Müracaat No	Dekont No	Başvuru No
026/125673/52	20250724-2777-F00515	67015

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana/Tesisman	Ada/Parsel	111/13
Taşınmaz Kendik No	123000027	AT Yüzölçümü(m2)	6608.99
İl/İlçe	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	AKÇALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevkii	-	Blok/Kat/Giriş/Bağımsız	
Cilt/Sayfa No	65/6457	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse/ Sahibin No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi/ Tarih/ Yevmiye	Terkin Sebebi/ Tarih/ Yevmiye
757340755	(SN:46/10494) KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6608.99	6608.99	Satış 28-07-2023 44019	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şıklık	Açıklama	Kısaltılmış Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih/ Yevmiye	Terkin Sebebi/ Tarih/ Yevmiye
Şerh	Kataloglara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borçlu tarlanın ödenmeden ve tesis üzerine geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:63/49076) HASANAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1500401958	NİLÜFER - 28-07-2023 14:45 - 44019	
Şerh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB dan uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KARSAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		NİLÜFER - 28-07-2023 14:45 - 44019	

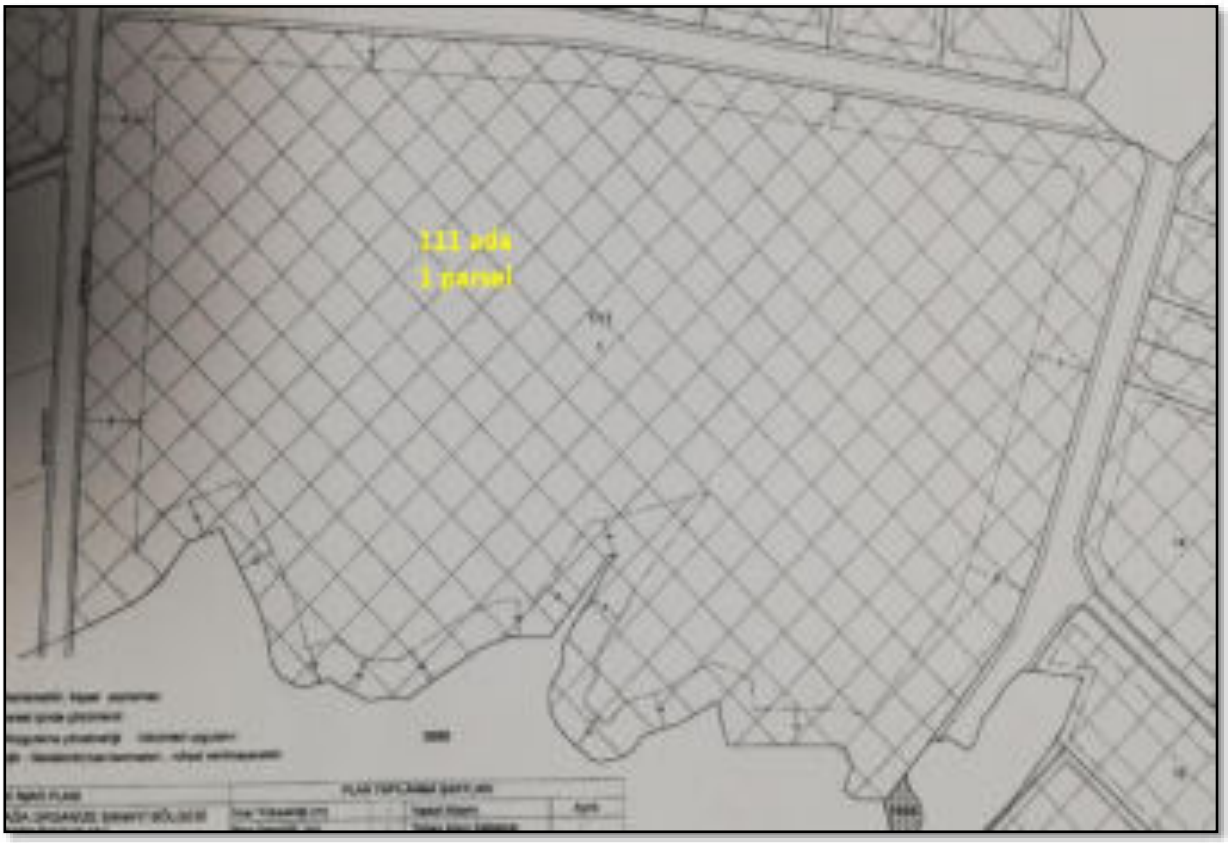
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **B4vg1veuAL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

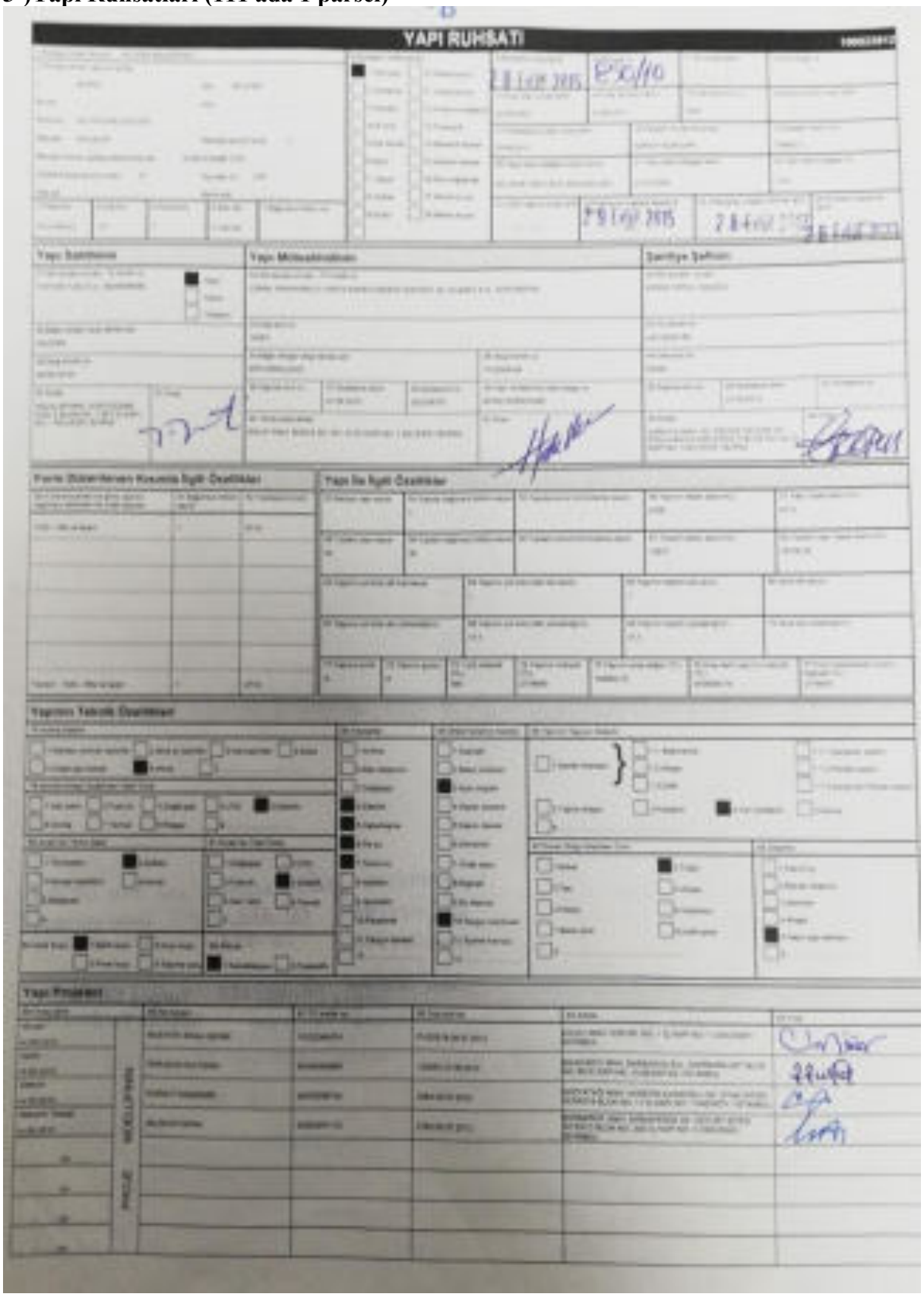
BİLGİ AMAÇLIDIR

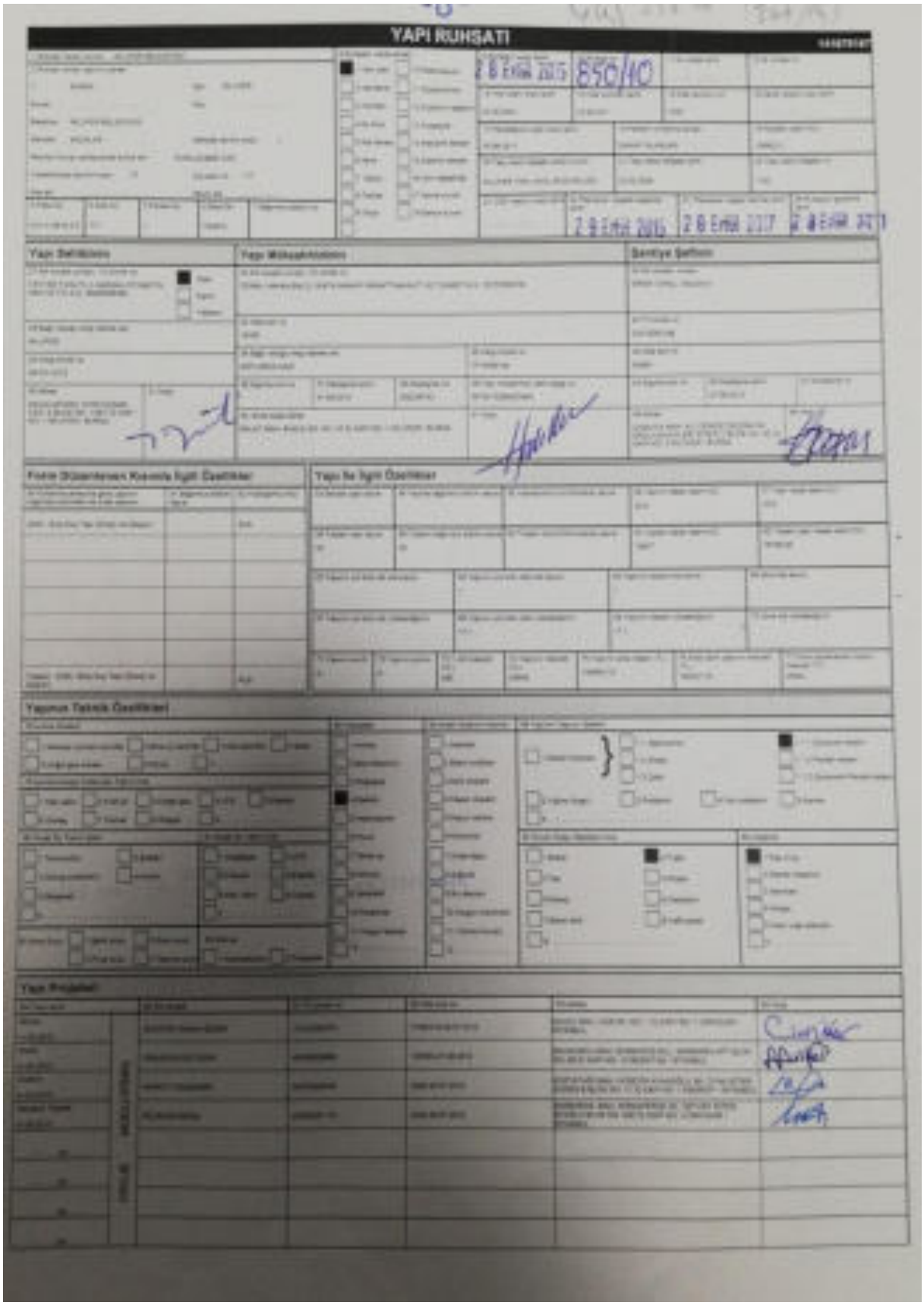
2-)İmar Durum Belgeleri



OSB
B
111 ada
13 parsel

3-)Yapı Ruhsatları (111 ada 1 parsel)


YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Fenni Düzenlemeler Konusuna İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

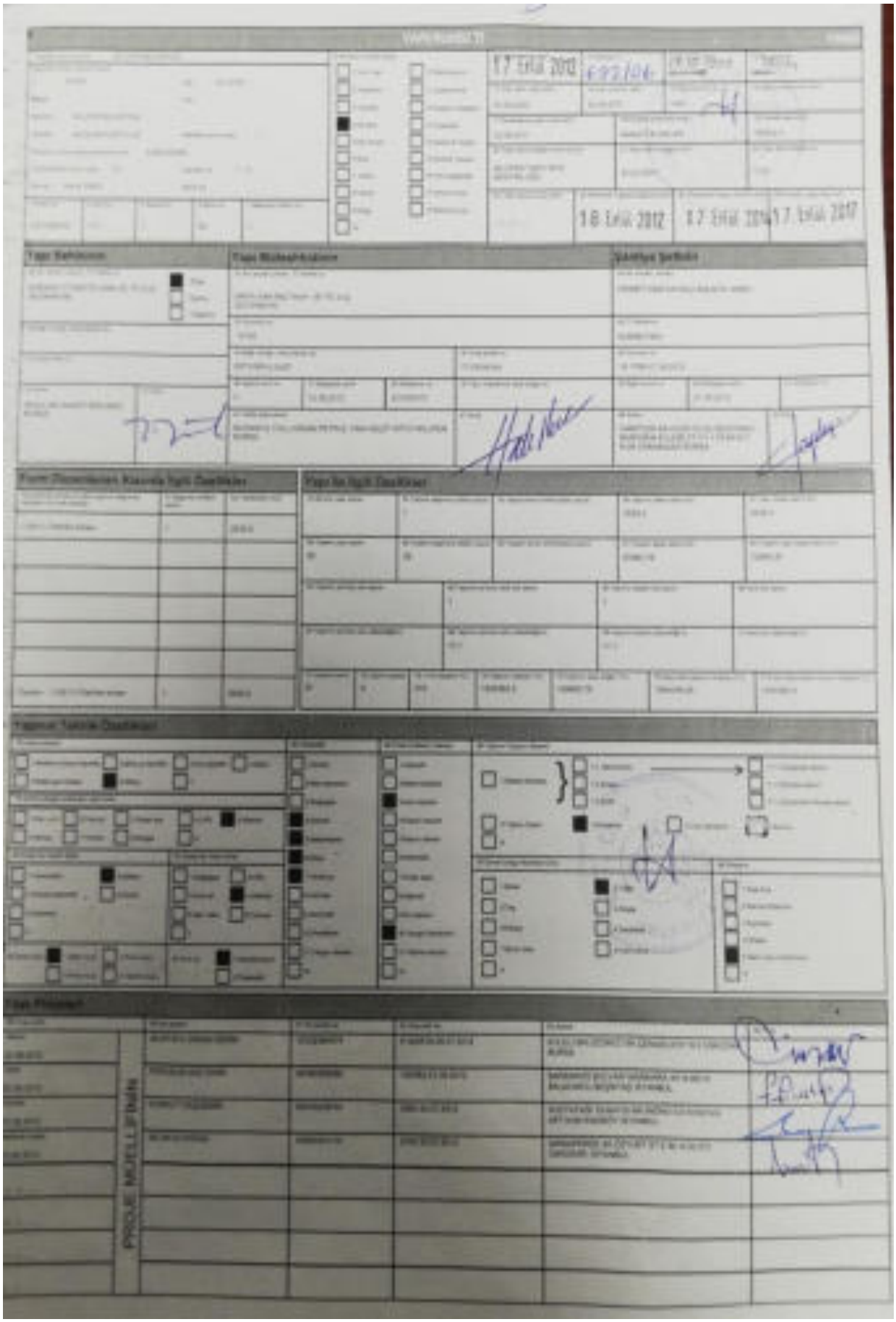
Şantiye Şefinin

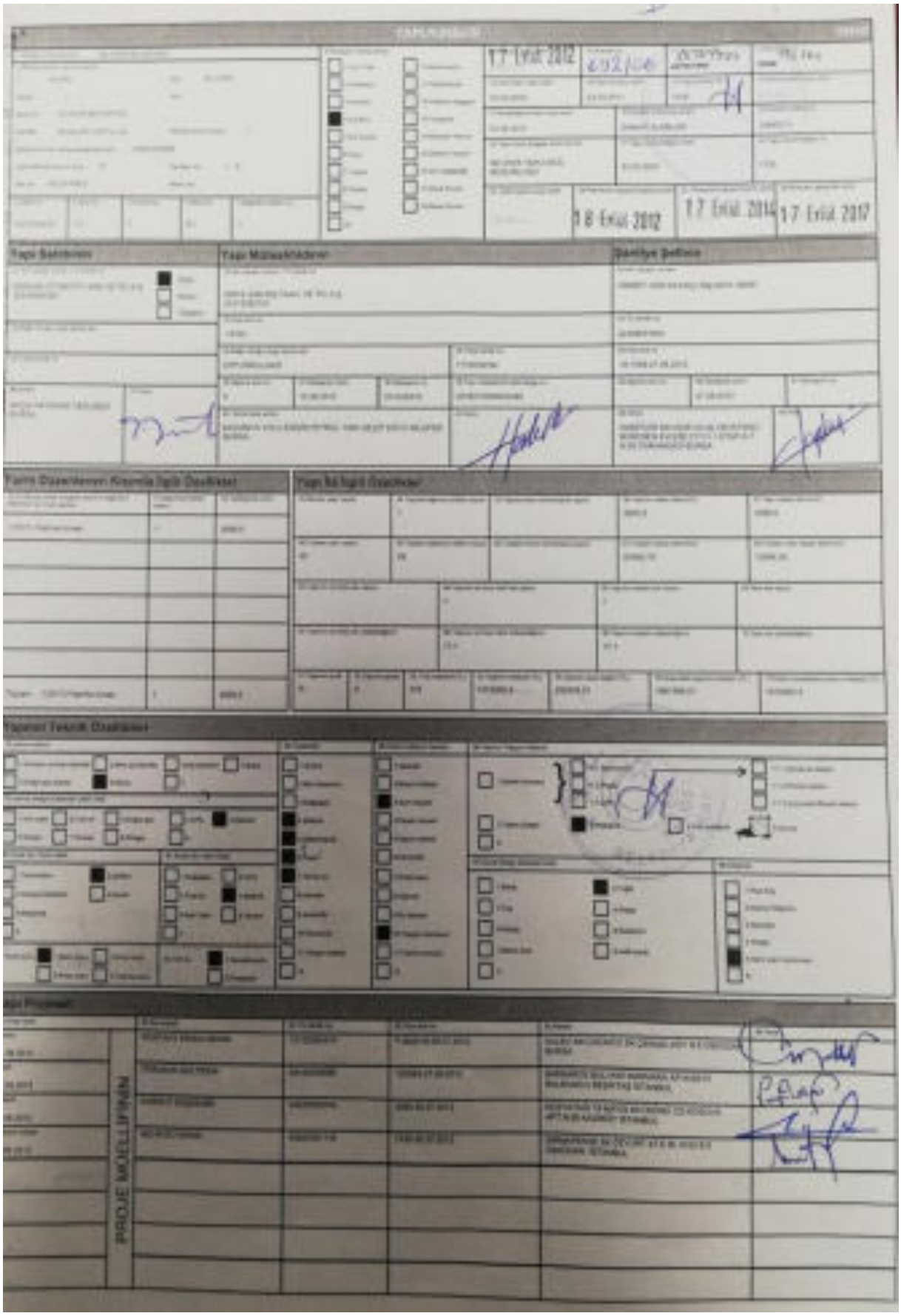
Formu Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

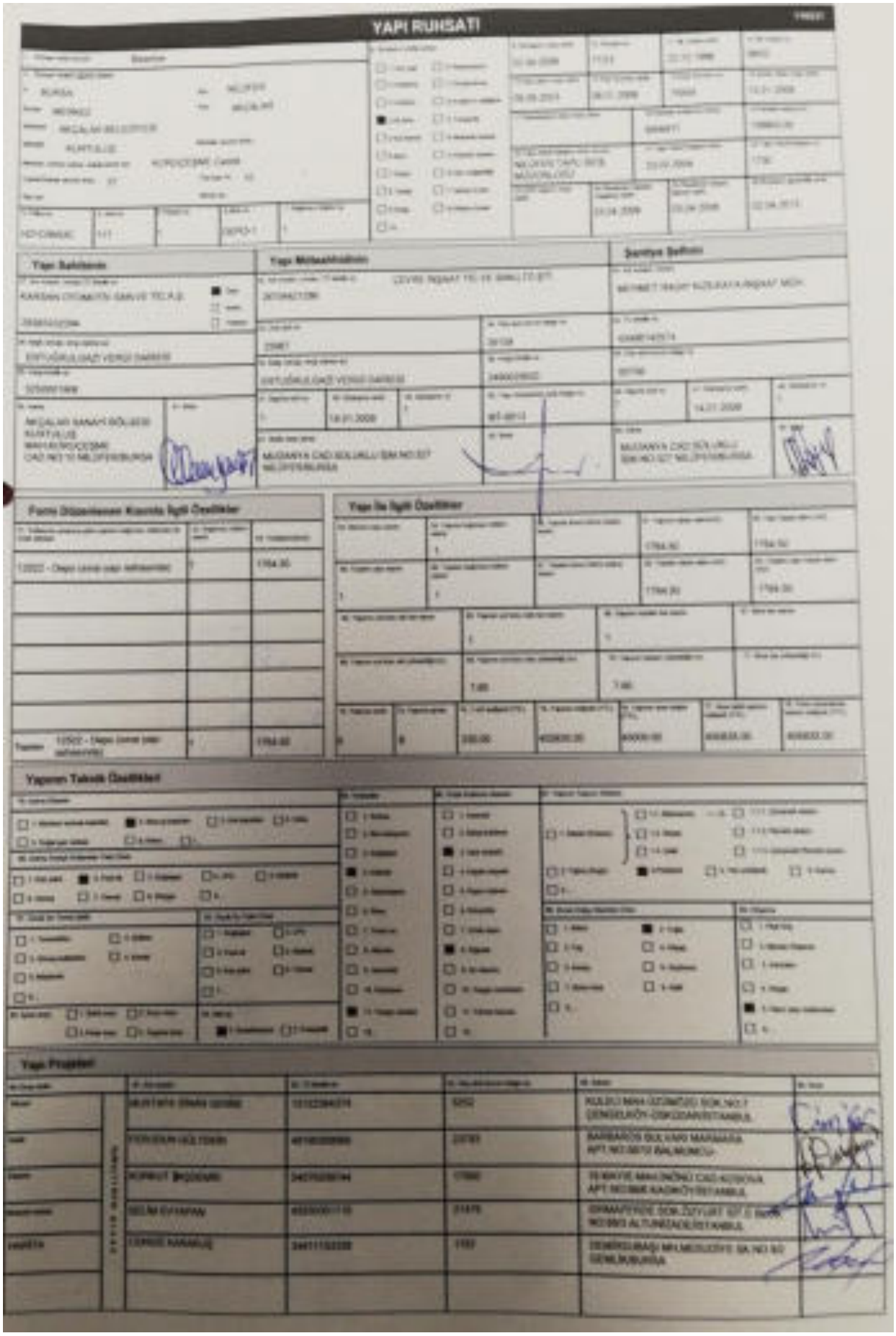
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri




17 Ekim 2012
18 Ekim 2012
17 Ekim 2014
17 Ekim 2017
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Denetim Şeflerin
PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Ferdi Düşünülmesi Kanuna İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

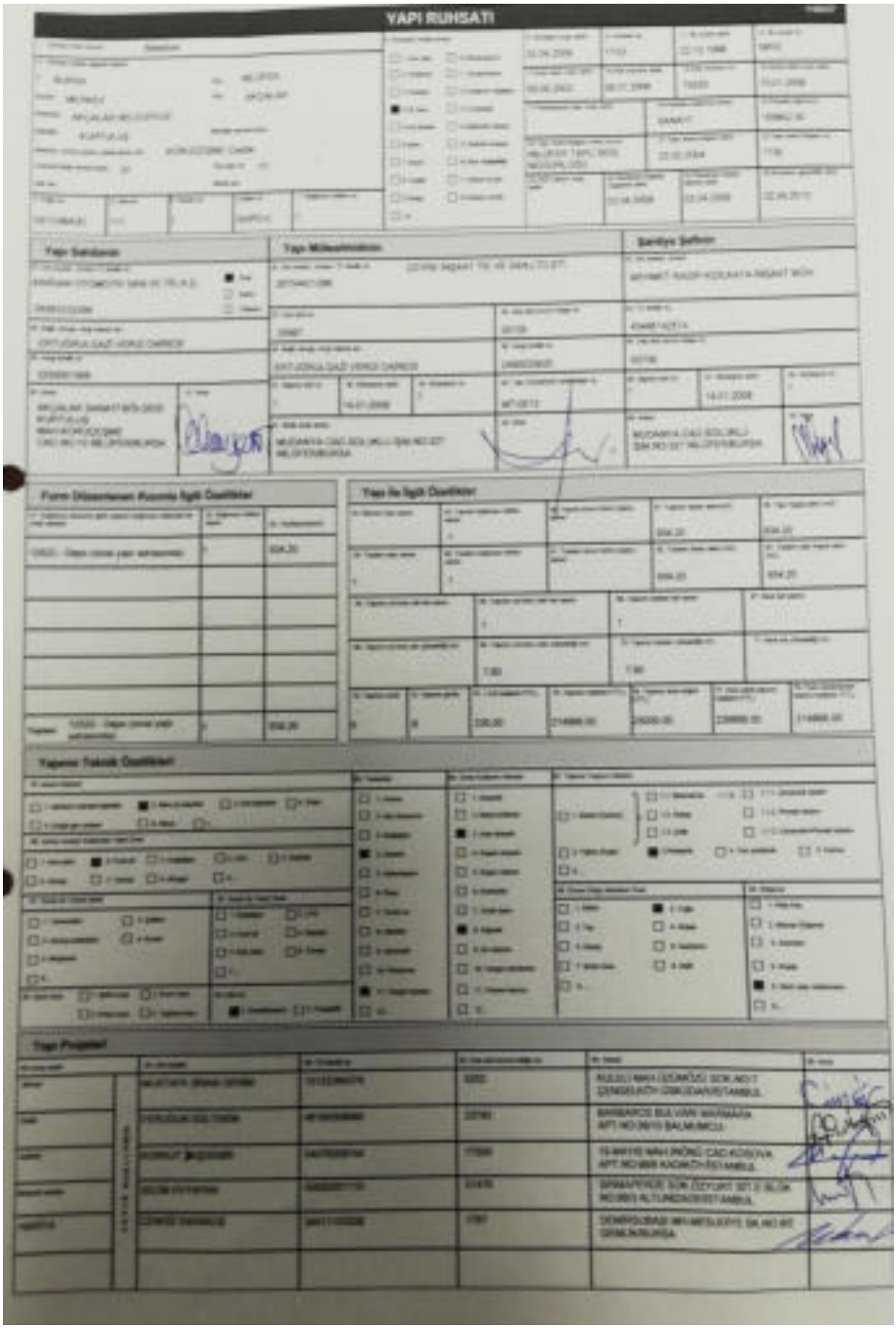
Şantiye Şefinin

Farklı Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

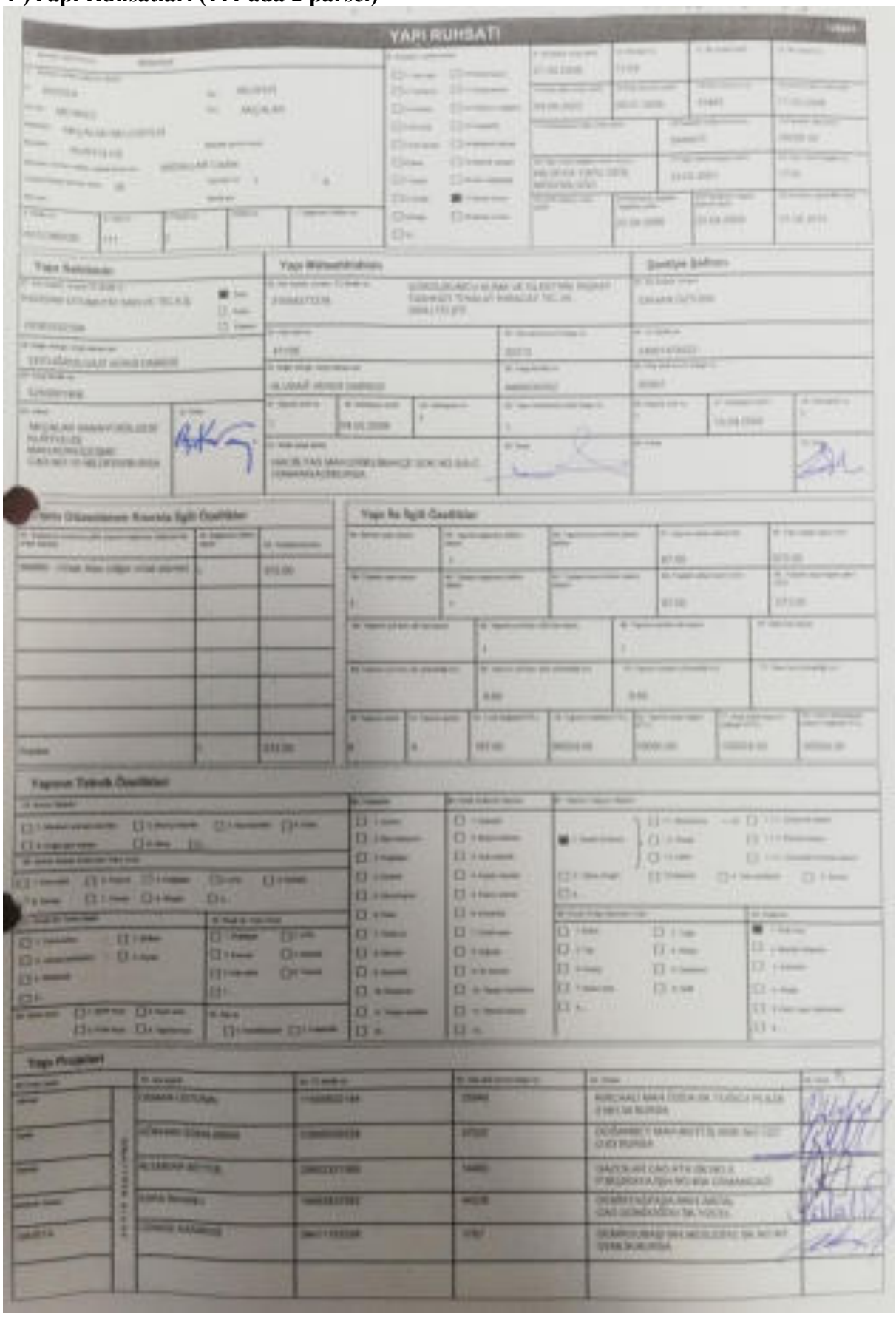
Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

4-)Yapı Ruhsatları (111 ada 2 parsel)



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

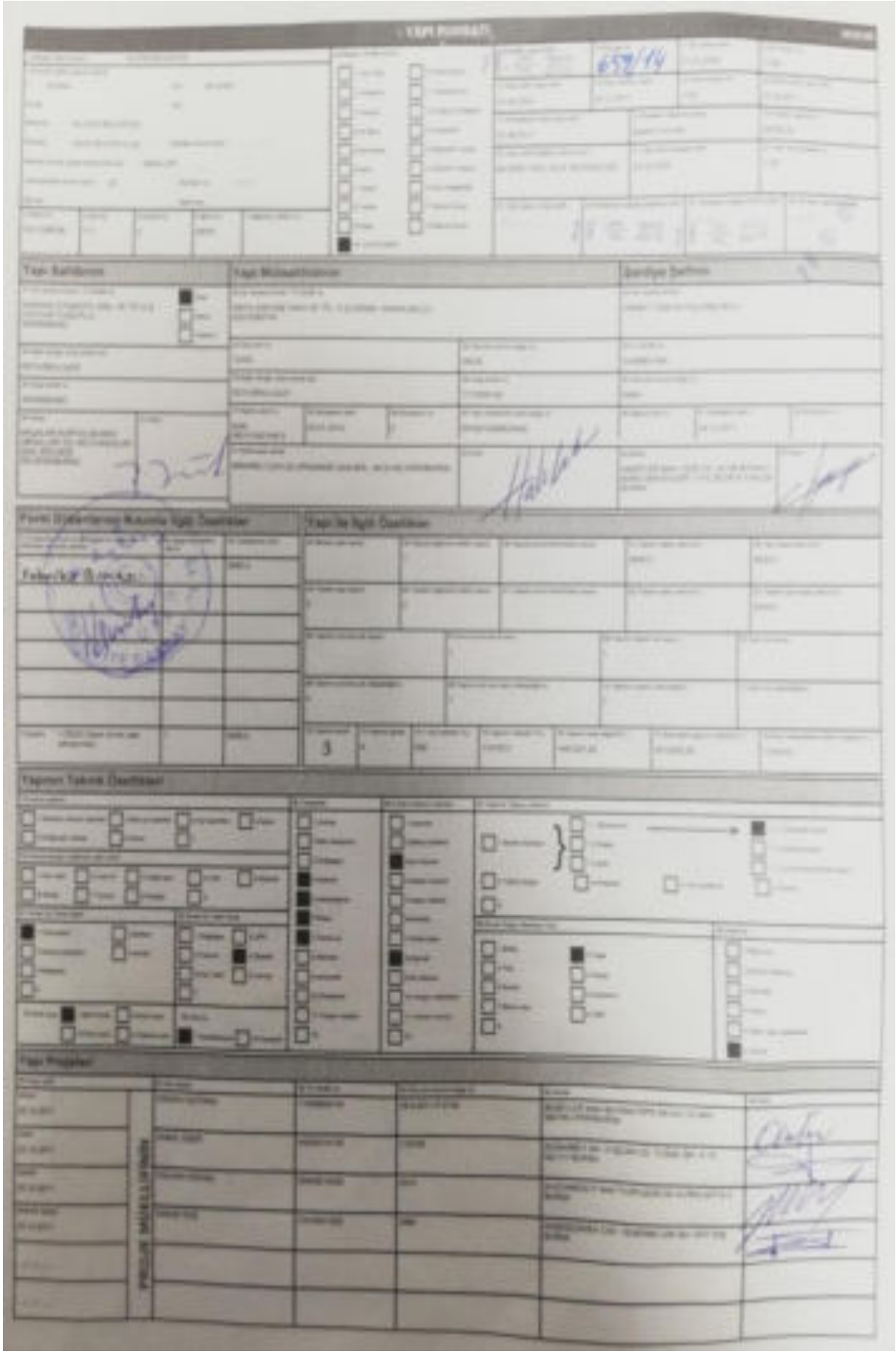
Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

27-04-2016

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Ünsiyetler

Yapı İle İlgili Ünsiyetler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Yapı Denetimine Konuna İlişkin Özellikler

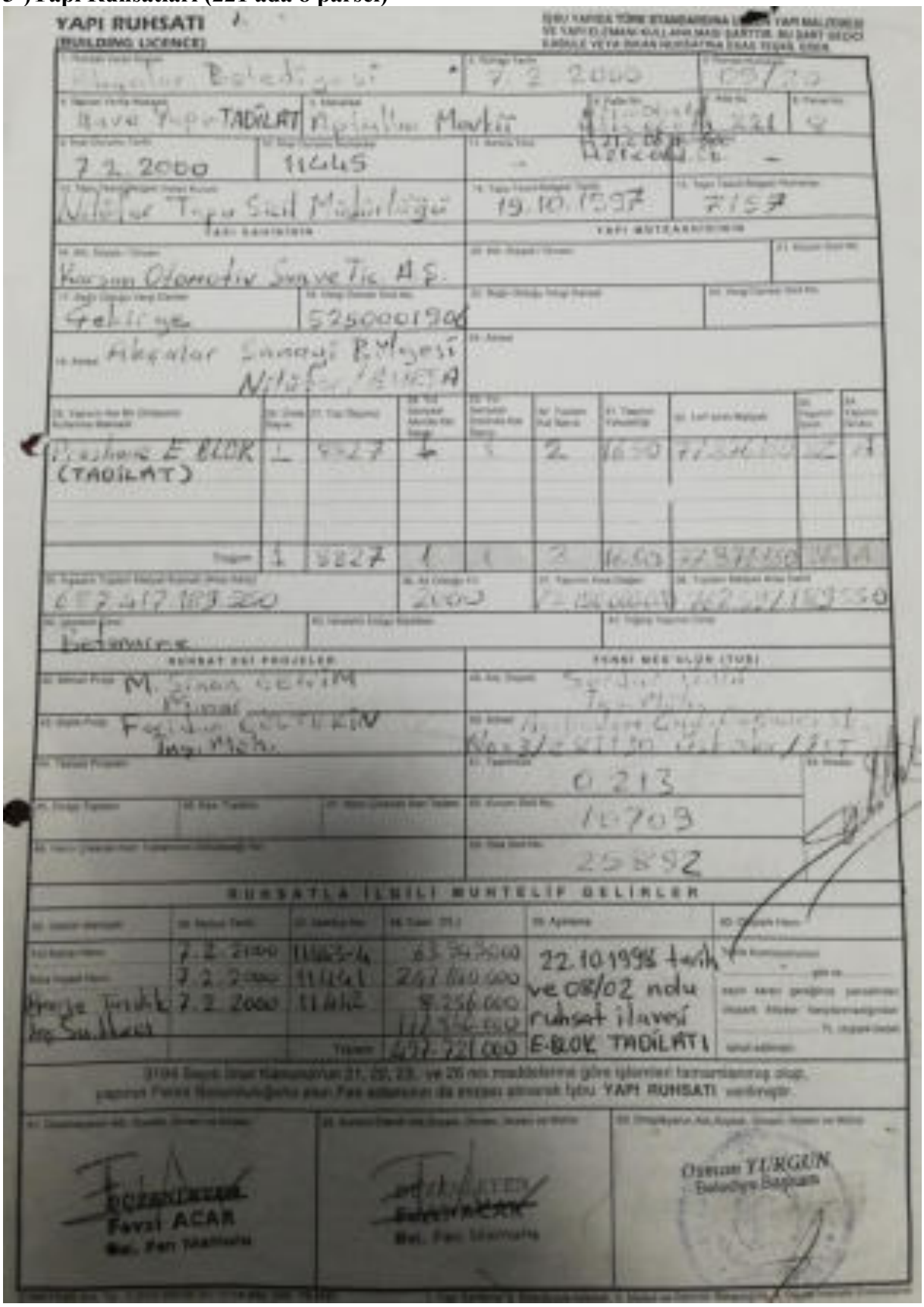
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI

3-)Yapı Ruhsatları (221 ada 8 parsel)



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

7.2.2000

Ilave Yapı TADİLAT

7.2.2000

19.10.1997

Kurşun Otomotiv Sanayi Ve Tic. A.Ş.

Gebze

Akçalar Sanayi B.Müdürlüğü

Nilüfer İZMİT

Nazım E. BLOK (TADİLAT)

M. Sinan GÖKTÜRK

Fazıl GÖKTÜRK

0213

10709

25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF BELİRLER

22.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesi E-BLOK TADİLATI

Fazıl ACAR

Osman YÜRGÜN
Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI

BUILDING LICENCE

İŞBU YARGA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GÖZÜ KARALE VEYA ÜRAN RUHSATINA İSAR TEŞKİL EDER.

AVCILAR BELEDİYESİ	17.02.2000	05/19	
Ilave Yapı	Aşağılar mevkii	27.4.06 / 21.2.06 / 21.2.06	221 / 8
17.2.2000	11676	-	-
Mimar Tepe Sant Mühendislik	17.10.1997	7157	

YAPI SAHİBİNİN / YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kurucu Otomotiv Sanayi ve Ticaret			
Gaziosmanpaşa	5350001920		
Aşağılar Sanayi Bölgesi Avcılar / İSTANBUL			

Ana Bina H Blok	1	3731	1	2	3	8.25	27.876.850	IV	A
Ana Bina G Blok	1	2409	1	2	3	6.65			
Galeri	1	177	1	1	2				
Toplam	3	6317	3				27.876.850	IV	A

589.214.733.900	2000	75.000.000.000	664.214.733.900
Fatih	Tuzla		

RUHSAT EKİ PROJELER

Mimar Feridun GÜLTEKİN İnş. Müh.

FENNİ MESULLER (TBK)

Sardar Yalçın İnş. Müh.

Aşağıyakacık Cad. Doğanlar Sk. No:3/2 81130 Üsküdar / İSTANBUL

0216

10703

25392

RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER

	17.2.2000	11673-4	347.970.000
	17.2.2000	11675	680.340.000
Proje Tadilat	17.2.2000	11672	22.678.000
Ruhsat Suyu	17.2.2000	11677	468.000.000
		Toplam	1.519.168.990

22.10.1998 tarih ve 08/12 nolu ruhsat devredildi.

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

A.CAR

FERİT ACAR

T.C. Avcılar Belediyesi Encümen Başkanı

YAPI RUHSATI
BUILDING LICENCE

ARALAR BELEDİYESİ		13.10.1999		09/16	
Mavi-Yapı	Aşkallar Mevkii			221	8
13.10.1999	7778				
Hisler Tapu Sicil Müdürlüğü		19.10.1998		7157	

YAPI SAHİBİNİN — YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.
Gektirge — 5250001906
Akçalar Sanayi Bölgesi
Akçalar / BURSA

Fabrika Müştemilatlar	14	3683	—	1	1	11.55	39.062.000	TI	A
Toplam	14	3683	—	1	1	11.55	39.062.000	TI	A

143.865.346.000 — 1999 — 74.820.000.000 — 218.585.346.000

Betonarme Prefabrik — Tuğla

RUHSAT EKİ PROJELER — FENNİ MES'ULLER (TURK)

M. Sinan GENİM — Serdar ONLU
Fariduh ÇÖLTEKİN — Aşağıdere Cad. Doğanlık No:372 Zeytinburnu İSTANBUL

10709
25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

	13.10.1999	7786	67.482.000	22.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.
	13.10.1999	7783	331.470.000	
Proje Tevdik	13.10.1999	7784	11.049.000	
Sıf Harcı	13.10.1999	7785	165.600.000	
		Toplam	575.101.000	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre İşyerleri Tatbikatına ait yapının Fenne Uygunluğunu ifade Fen elemanının ilk mühürü alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

T.C. Osman TURGUN İmar ve İskan Müdürü

YAPI RUHSATI

(BUILDING LICENCE)

[illegible] BELGEVESİ	17.10.1997	09/15	
Hanay Yapı	Bilgisayar Merkezi	221	8
17.10.1997	7775		
Bursa Tapu Sicil Müdürlüğü	19.10.1998	7157	

YAPI SAHİBİNİN

Karşı Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.

Gektirge — 5250001906

Akçalar Sarayı Bölgesi Akçalar / BURSA

FABRİKA ARITMA TESİSİ	1	1034	1	1	2	640	32052.000	19	A
Toplam	1	1034	1	1	2	640	32052.000	19	A

40.390.108.000 — 1889 — 76820.000.000 — 115.210.108.000

Sadonarme — Tuğla

RUHSAT VEREN MAKAMLAR

M. Sanayi Bakanlığı 7. Müdür

Fırlanbağlıtepesi 10. Mah.

YENİ MALİKLER (TÜZ)

Sözleyer Sarayı Kat. Müdü.

Merkezdeş Ünal. Doğuş. İş. No:3/2 [illegible] Ümraniye İSTANBUL

10709

25392

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

	17.10.1997	7752	56.610.000	27.10.1998 tarih ve 08/02 nolu ruhsat ilavesidir.
	17.10.1997	7751	03.060.000	
Proje Tasdik	17.10.1997	7752	3.102.000	
Su Ücreti	17.07.1997	7710	4.330.000	
		Toplam	201.97.000	

2104 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 nıcı maddelerine göre İşletmesi tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen elemanın da imzası alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

Osman TUĞCUN
İmar Müdürü

YAPI RUHSATI

(BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TSRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞARTI GÖZÜC KAMBİYO VEYA İŞBAN KONTROLÜNE TABİ TUTAR.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	13.10.1999	02/64	
Mevki: [illegible]	Adı: [illegible] mevkii	221	8
13.10.1999	7778		
Nitelik Tespit Sicil Müdürlüğü	13.10.1999	7157	

YAPI SAHİBİNİN

Kurucu Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gebkoş — 5250001906

Akçalar Sanayi Bölgesi Akçalar / Edirne

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Yapılan İşin Cinsi	Adet	Alan (m²)							
FABRİKA E BLOK	1	6075	–	1	1	16.50	32.064.000	II	A
Toplam	1	6075	–	1	1	16.50	32.064.000	II	A

217.201.650.000 — 1999 — 746.820.000.00 — 312.121.650.000

Bakırköy - Prefabrik — Tuğla

RUHSAT EKİ ORGANLAR

M. Güven GENİM
Y. Müh.

Ferhan GÜLTEKİN
İnş. Müh.

FEN MEMURLARI (FEN)

Sercan ÜNLÜ
İnş. Müh.

[illegible] Sok. No: 3/2
81190 Ümraniye/İSTANBUL

10709

25892

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

	13.10.1999	7777	135.722.000	13.10.1999 tarih ve 99/02 nolu ruhsat ilavesidir.
	13.10.1999	7776	546.750.000	
Proje Tasdik	13.10.1999	7772	18.225.000	
Su bonu	13.10.1999	7779	276.000.000	
		Toplam	976.673.000	

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 nıcı maddelerine göre işlenilen tanzim olunmuş olup, yapılan Fenni Şartnameye uygun olan Fen adamının da mecburi olmasına İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

Osman TERGUN
Belediye Başkanı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMAMIŞ SAYILIR. BU ŞART GÖZÜNÜ KAKULE VEYA İKİNCİ RUHSATNA İHAL TEŞKİL EDER.

AKGALAR BELEDİYESİ	22.10.1998	08/02
Yeni Yapı	Metallar Mevkii	221 / 8
22.10.1998	41067	Kalorifer
Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü	19.10.1998	7157

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
Karsan Otomotiv Sanayiye Ticaret A.Ş.	Kor İnş. Turk San. ve Tic. A.Ş.
Gökkuşağı	Üsküdar
5250001906	4990087193
Organize San. Bölg. Mavi Cad. No:13 BURSA	Hacıbardem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

FABRİKA A BLOK	1	12.150	-	1	1	7.60	22.577.128	III	A
B BLOK	1	12.150	-	1	1	7.60	22.577.128	III	A
C BLOK	1	13.500	-	1	1	7.60	22.577.128	III	A
D BLOK	1	3600	-	1	1	13.10	22.577.128	III	A
Toplam	4	41.400		1	1		22.577.128	III	A

934 775.999.200	1358	$55.195.000.000	1.487.370.999.200
Yeni Fabrika Binası	Tuzla		

RUHSAT VEİ PROJELER	FENNİ MES'ULLER (TÜRK)
M. Sinan GENİM Y. Mimar	Serdar ÜNCÜ İnş. Y. Müh.
Ferdinand GÜLTEKİN İnş. Müh.	Hacıbardem Cad. Doğancı Sok. No:3/2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Elk. Mehmet ZASOZ Elk. Müh. Teşisat Salim EVYAPAN Makk. Müh.	0199
	25892
	10709

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF BELİRLER

	22.10.1998	41067	6.996.912.000
	22.10.1998	41062	9.915.000.000
Hafriyat Tasdik	22.10.1998	41060	124.200.000
Temel Onay	22.10.1998	41061	91.476.160
		Toplam	16.527.712.000

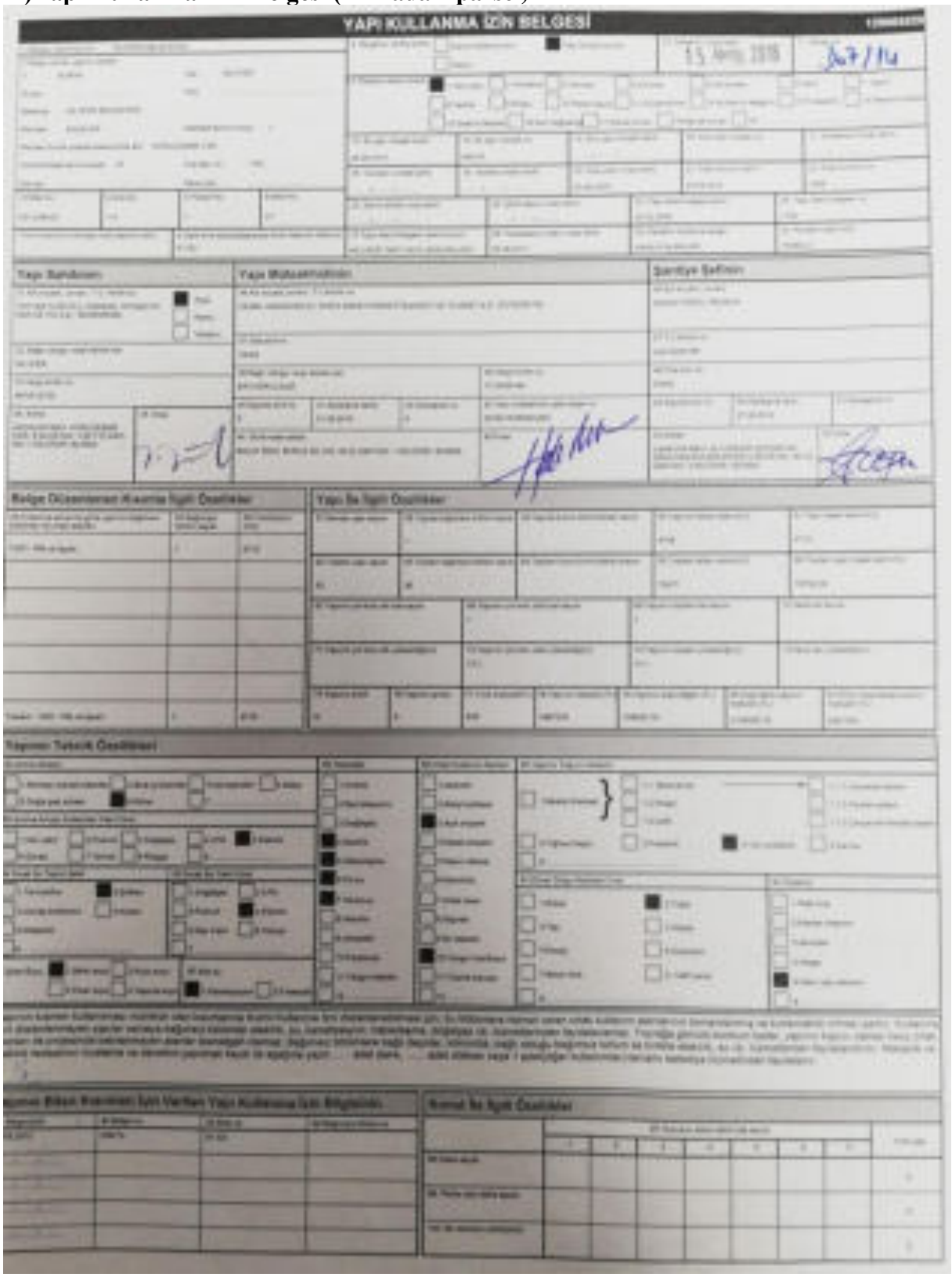
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 29 nu maddelerine göre İşletmesi tamamlanmış olup, yapının Fenni Gerekliliğine esas Fen esaslarına da İmar durumu İçin YAPI RUHSATI verilmiştir

DOÇAMÜFETTİŞ Fevzi ACAR Bel. Fen Memuru

DOÇAMÜFETTİŞ Fevzi ACAR Bel. Fen Memuru

Hasan ... Belediye Başkanı

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


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitinin

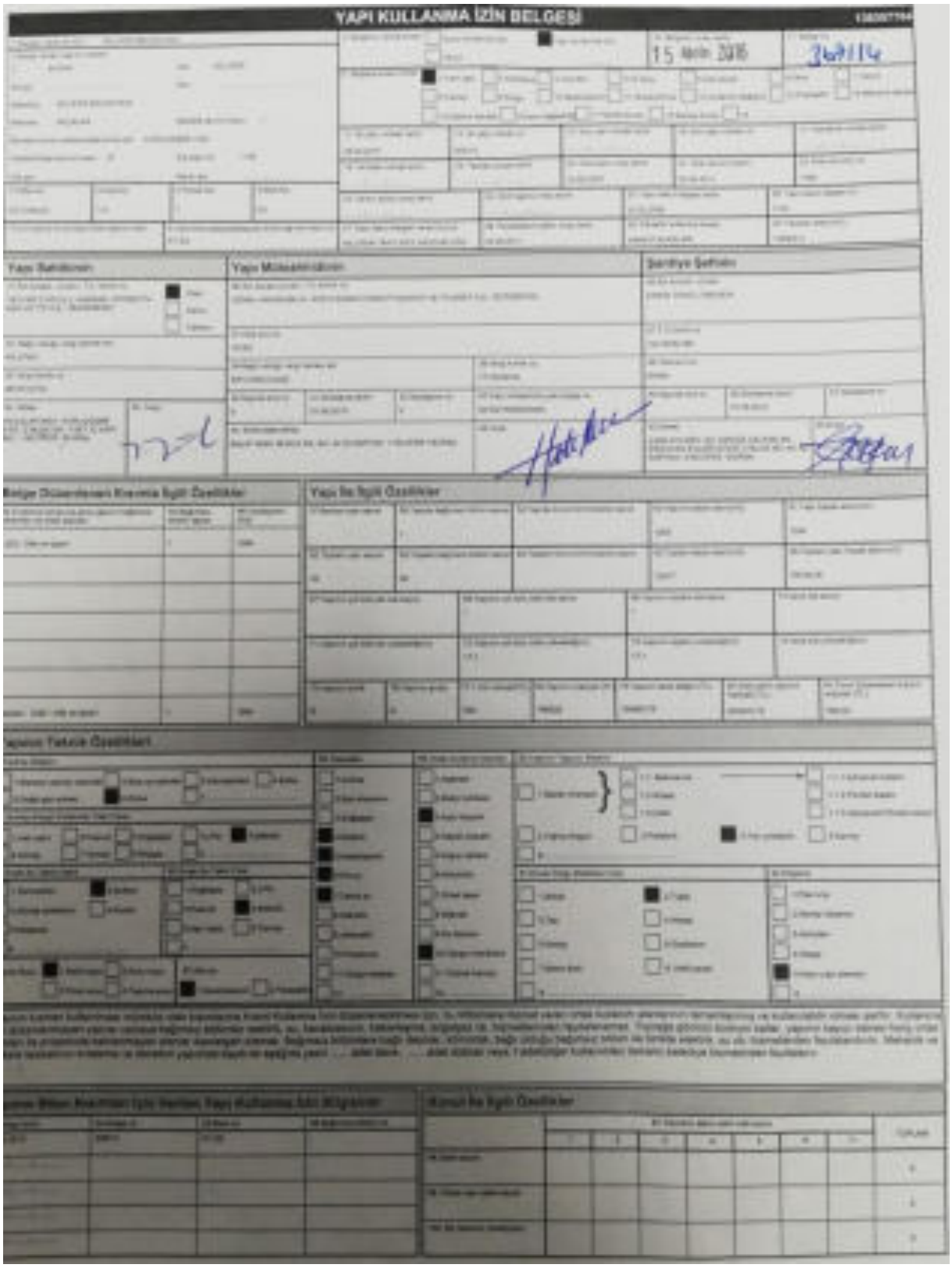
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Kısmat İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

15 Haziran 2016

367114

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

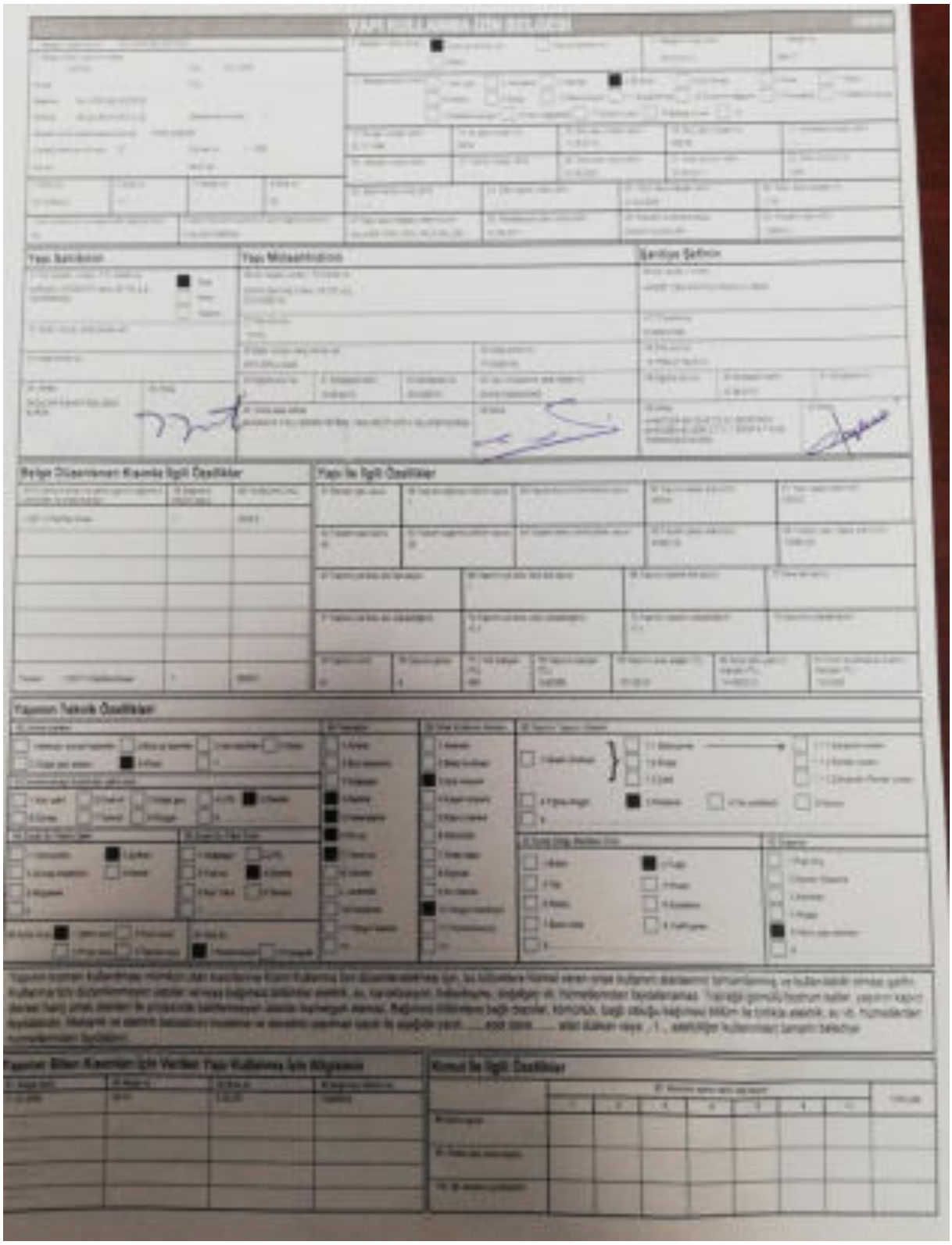
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısma İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Konutlar İle İlgili Özellikler


Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Belge Düzenlenen Kamıda İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZNİ BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

İşletme Şefliği

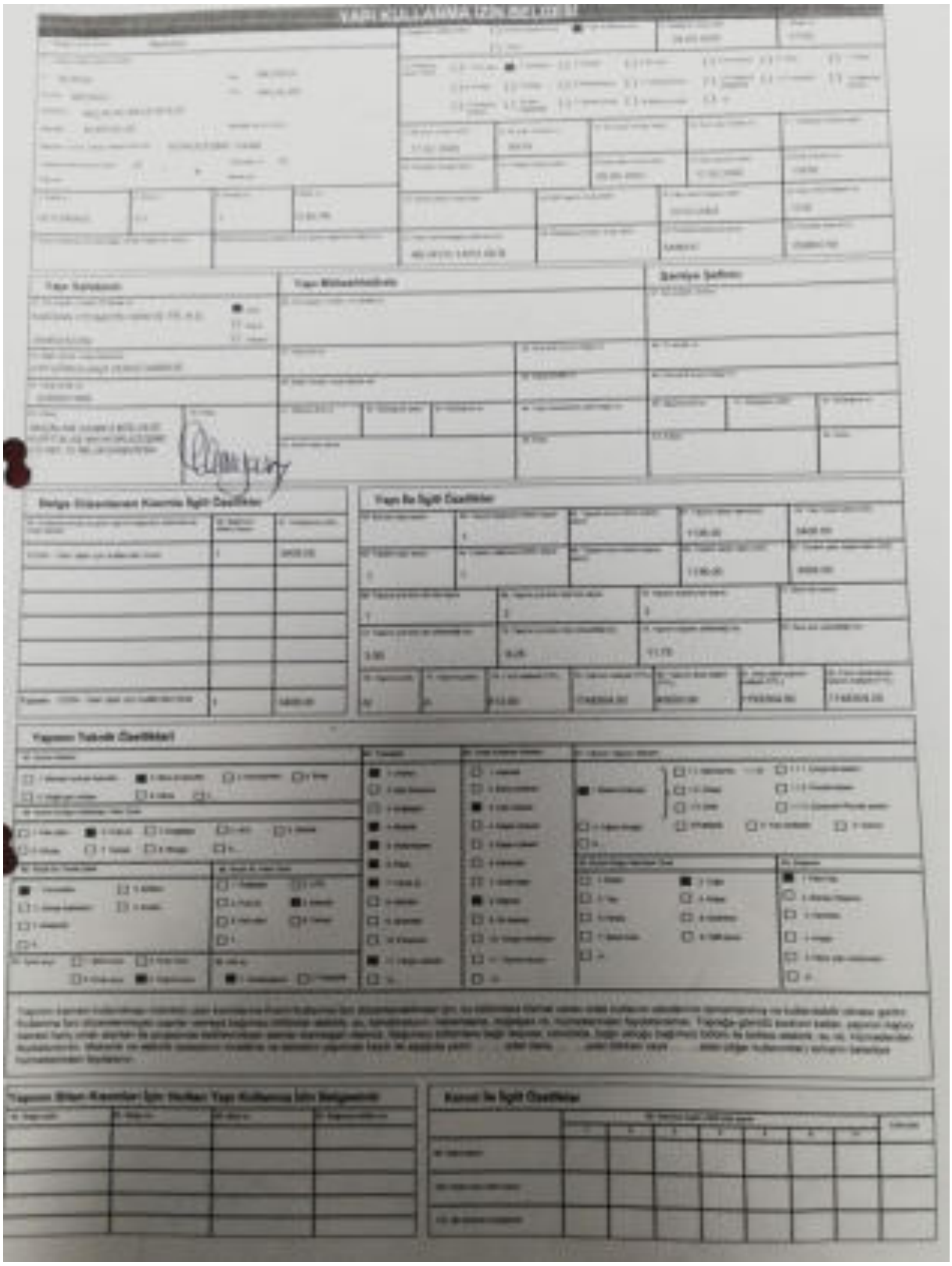
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

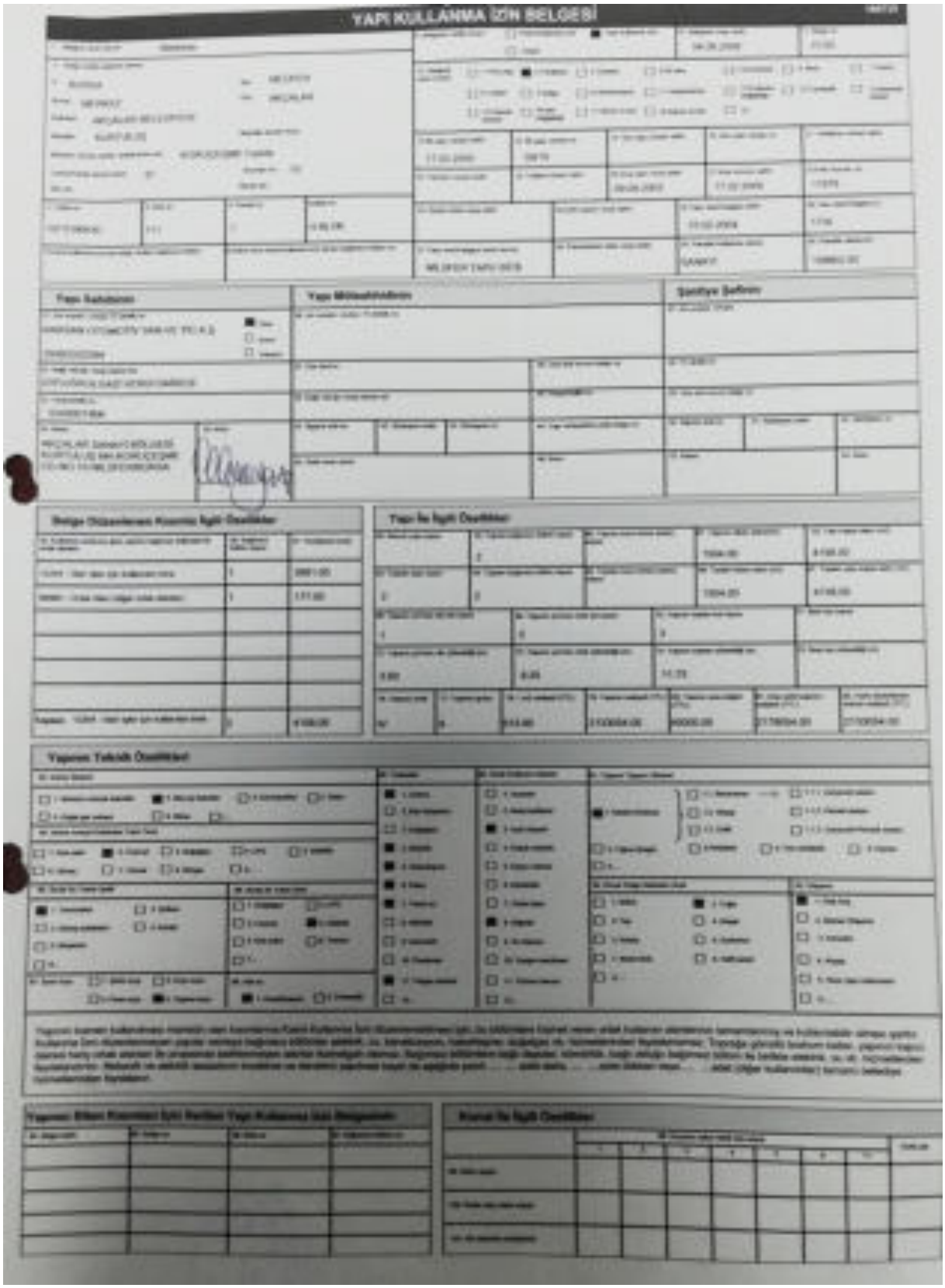
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ölçen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Ruhsatının

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

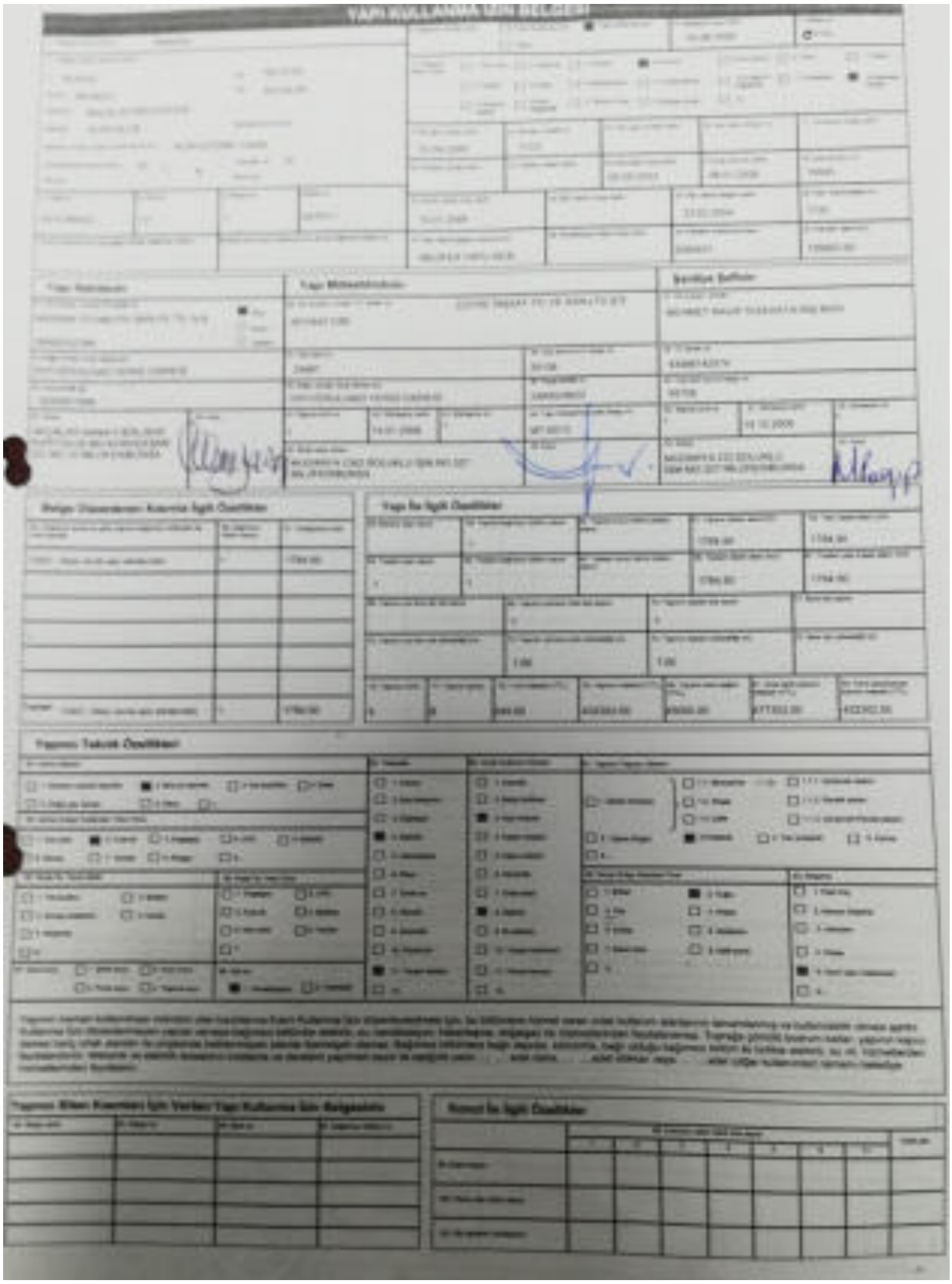
Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

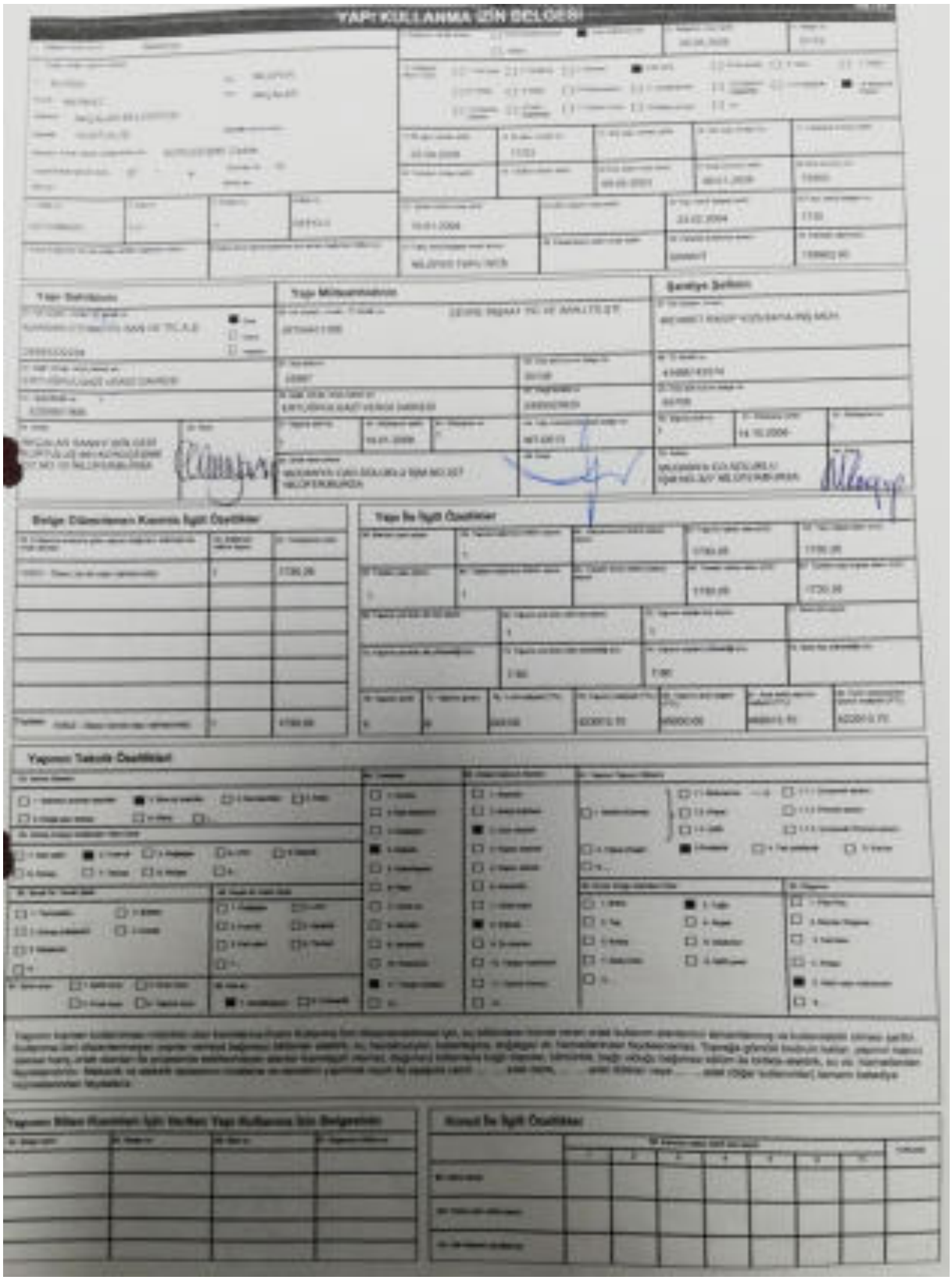
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilim Kurulunun İzini Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinde

Kısmı İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Yapı Denetim Firmasının

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

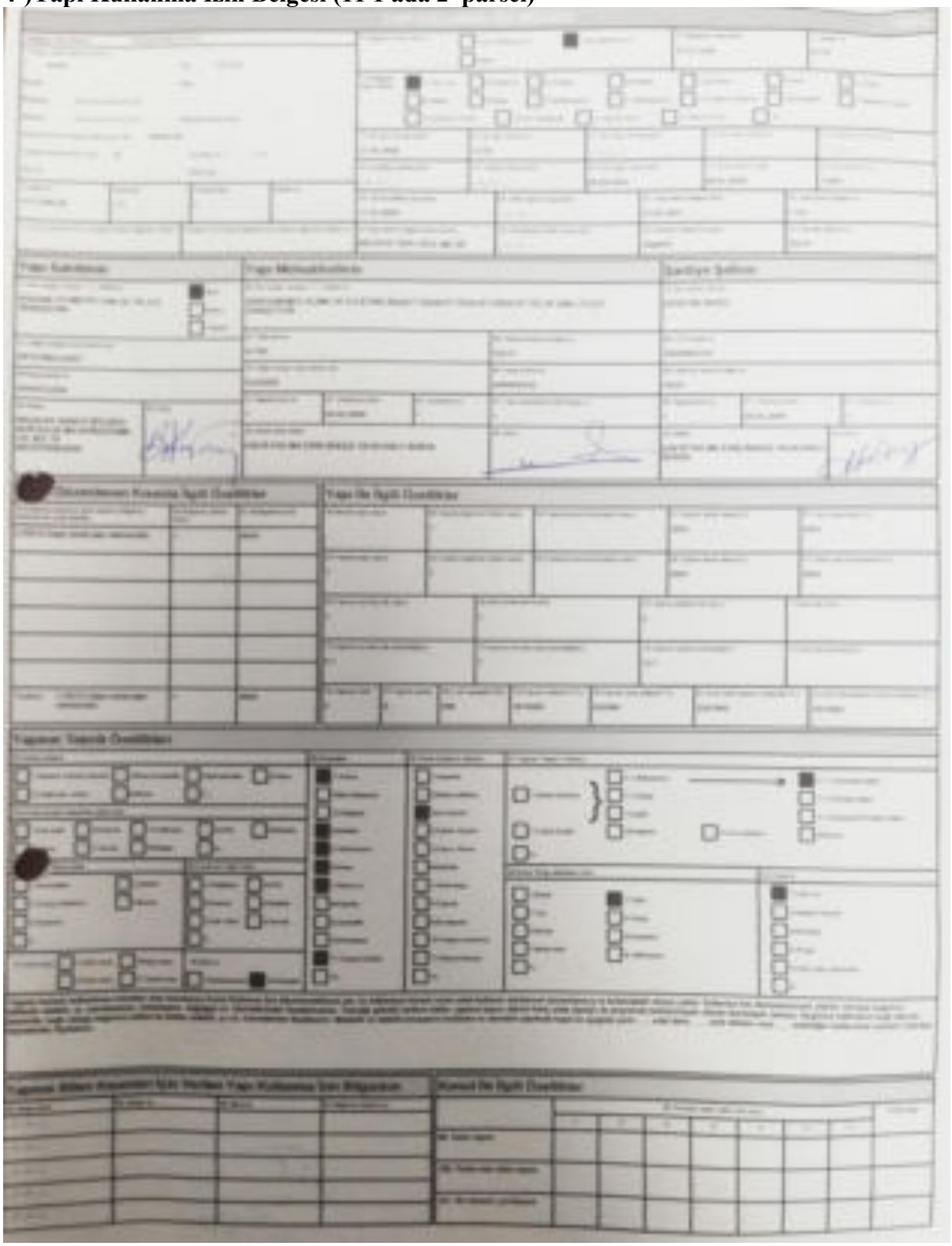
Yapı İle İlgili Özellikler

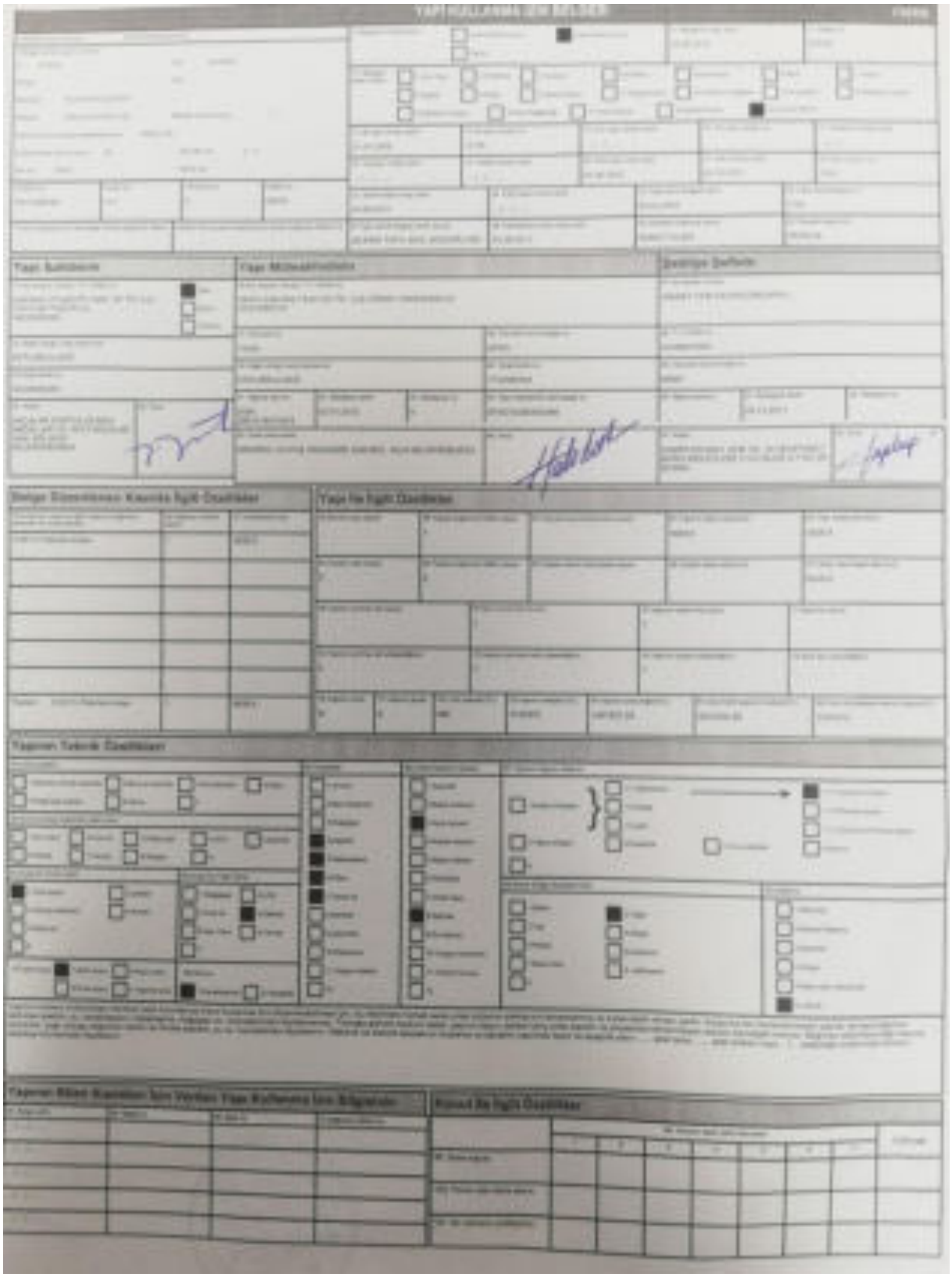
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinde

Binanın İle İlgili Özellikler

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





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Denetçiler

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Ünitelerin

Yapı İle İlgili Ünitelerin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Kullanıl İle İlgili Ünitelerin

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişe Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

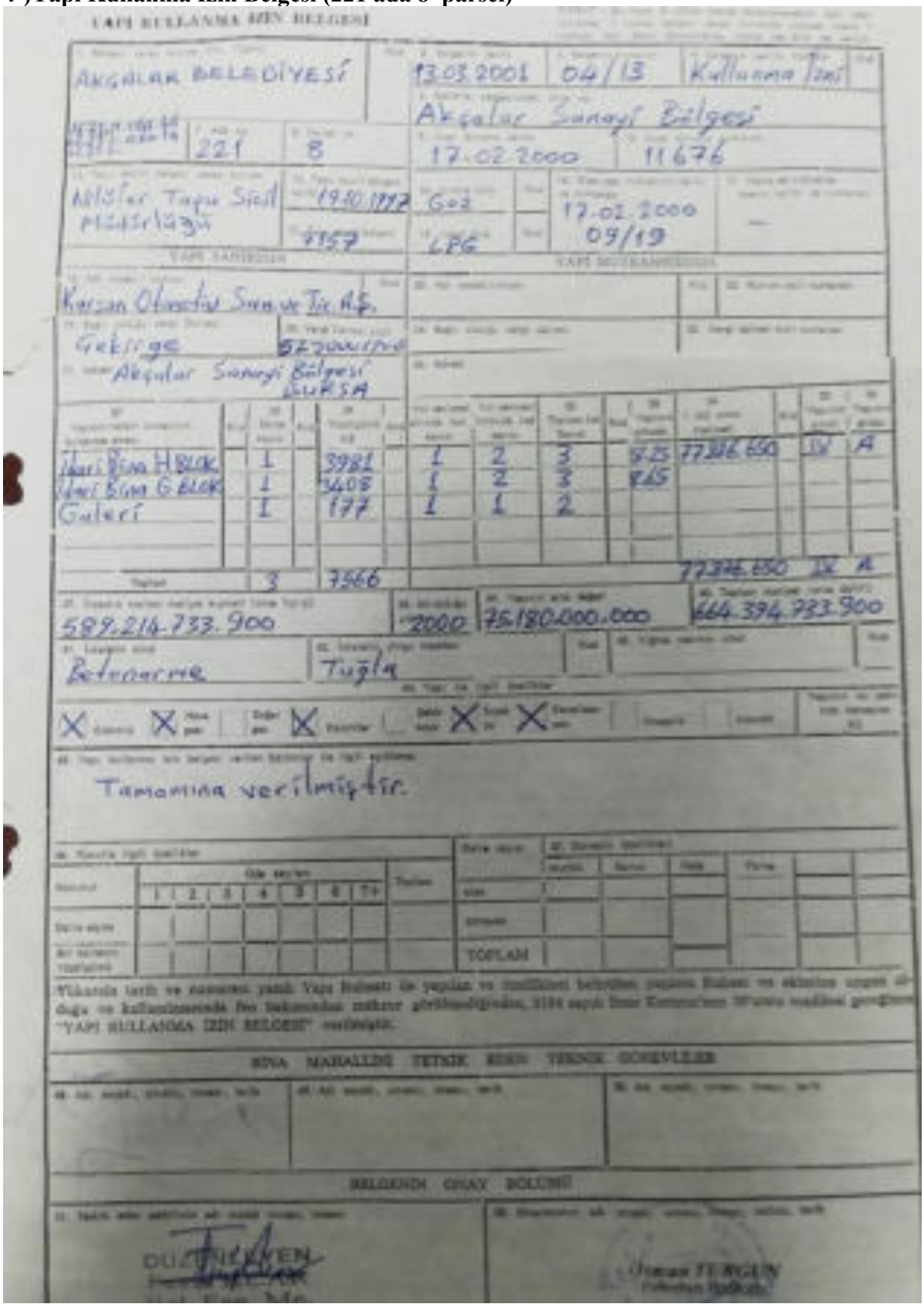
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ | 13.03.2001 | 04/13 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 17.02.2000 | 11676

Niğde Tapu Sicil Müdürlüğü | 19.10.1992 | 7157 | G03 | LB6 | 17.02.2000 | 09/19

YAPI SAHİBİNİN

Karsan Otomotiv Sanayi ve Tic. A.Ş.

Gekirge | 57200 NİĞDE

Akçalar Sanayi Bölgesi ALANYA

İdari Bina H BLOK	1		3981	1	2	3	825	77376.650	IV	A
İdari Bina G BLOK	1		3408	1	2	3	825			
Galeri	1		177	1	1	2				
Toplam	3		7566					77376.650	IV	A

589.214.733.900 | 2000 | 75180.000.000 | 664.394.733.900

Betonarme | Tuğla

X X X X

Tamamına verilmiştir.

	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bağımsız bölümler toplamı								

TOPLAM

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

BINA MAHALLİNDE TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

DÜZENLEYEN

Osman TURGAY

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ	11.03.2000	04/12	Kullanma İzni
	Akaslar Sanayi Bölgesi		
221 / 8	13.10.1999	7778	
Nüfuz Tapu Müdürlüğü	19.10.1999 / 7152	–	13.10.1999 09/16 –

YAPI RUHSATIN — YAPI KULLANANININ

Kasım Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. — Kar. İns. Tesis San. ve Tic. A.Ş.

Gebze — 5250000066 — Ortaköy — 4930087199

Akaslar Sanayi Bölgesi 8 ada 16 — Hayrettin Cad. Dönemci Sk. No: 3/2 Ortaköy / İSTANBUL

Fabrika Müştemilatı	3683	3683	–	1	1	1995	39.062.000	III	A
Toplam	1	3683	–	1	1	1995	39.062.000	III	A

143.865.346.000 — 1999 — 74.820.000.000 — 218.685.346.000

Betonarme Prefabrik Tuğla

X X X X X

Müştemilatlarını kamamma verilmiştir.

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

	Metre	Bazan	Hiç	Farklı		
yan						
ortadan						
TOPLAM						

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

İNŞA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK İKİ ELEMAN

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Osman TURGUN
Belediye Başkanı

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ

31.03.2000 | 09/11 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 3 | 13.10.1999 | 7778

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü | 13.10.1999 | 7152

13.10.1999 | 09/15

YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHİTİNİN

Kurcan Otomotiv Sanayi Ticaret A.Ş. | Kur İç. Tic. San. Ve Ticaret A.Ş.

Gebze | 0262-0527199

Akçalar Sanayi Bölgesi 2/250

Yeni Mahalle Cad. Dağyanı Sk. No: 2/2

Fabrika Binası 2/255	1	1034	1	1	2	460	57.062.000	III	A
Toplam	1	1034	1	1	2	460	57.062.000	III	A

45.270.185.000 | 76.570.000.000 | 45.270.185.000

Bulunacak | Tuğla

Akaltın Tesisat İşleri verilmiştir.

	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam

TOPLAM					

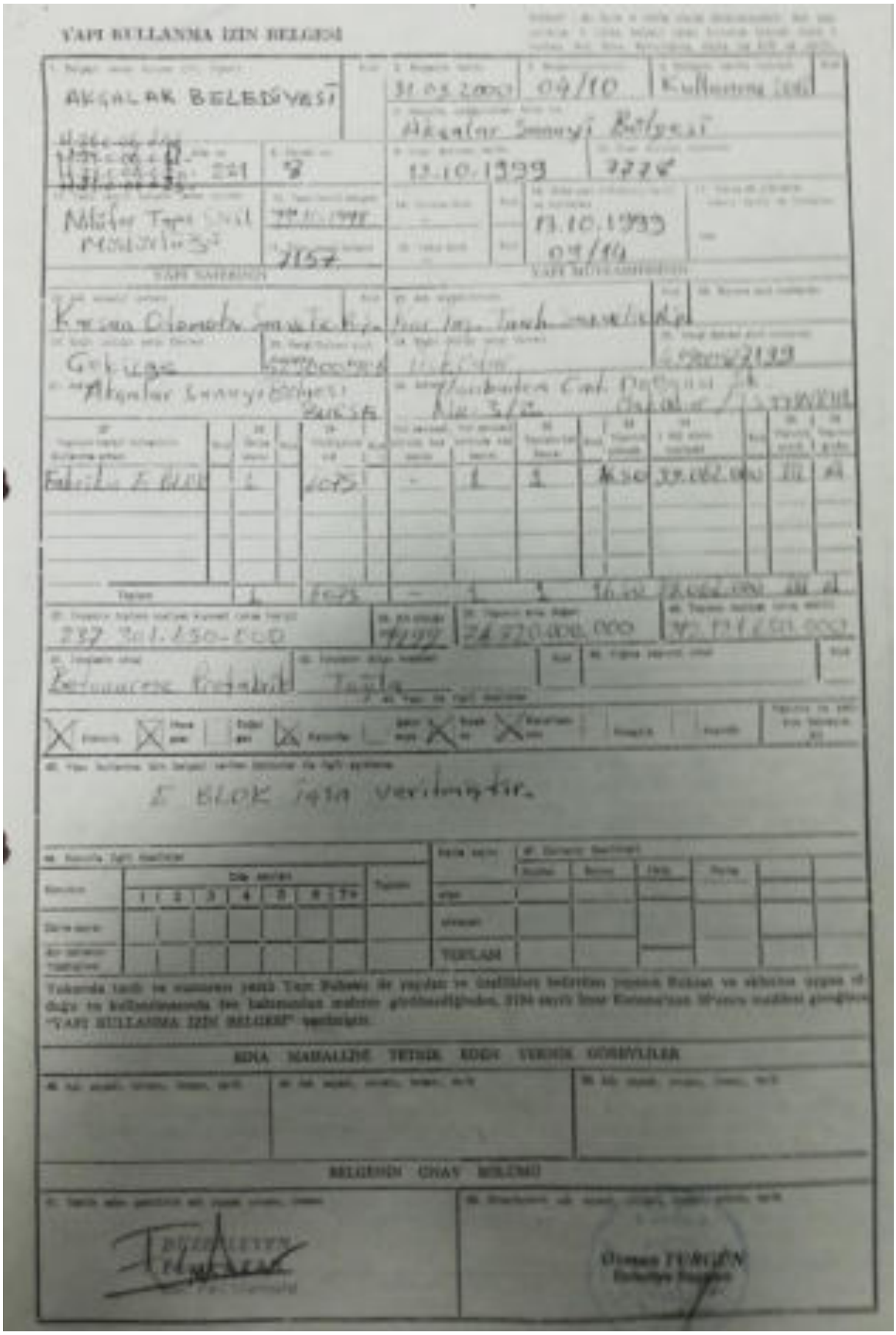
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri bakımından yapının Ruhsatı ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ

Osman ZERGUN
Belediye Başkanı

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ

31.05.2000 | 09/10 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 13.10.1999 | 3778

Nilüfer Yapı İnşaat Mühendislik | 27.10.1999 | 2157

13.10.1999 | 09/10

YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kreşen Otomotiv Sanayi A.Ş. | Nur İnş. İnsh. San. Ltd. Şti.

Gökçe | 6270000918 | 6280062133

Akçalar Sanayi Bölgesi Bursa | Kıbrıs Şehitleri Cad. No: 3/2 Osmangazi / Bursa

Fabrika E Blok	1		2075	-	1	1	1.50	39.062.000	III	A4
Toplam	1		2075	-	1	1	1.50	39.062.000	III	A4

237 301.150-000 | 74/277 | 74 270 006 000 | 39.131/001-002

Betonarme Prefabrik | Tajfun

X | X | | | X | | X | X

E BLOK 1414 Verilmiştir.

	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Kısmen								
Tamamen								
Bir sonraki toplantıda								

Kişi					
Ortakları					
TOPLAM					

Yukarıda tarifi ve numarası yazılı Tapu Dairesi ile yapılan ve Çevresinin belirtilen yapısına Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılabilecek bir hale getirildiğinden, 2981 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BINA MAHALLESİ TESCİL KODU VERENİN GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Osman TURGUT

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ | 31.03.2000 | 04/09 | Kullanma İzni

Akçalar Sanayi Bölgesi

221 | 8 | 22.10.1998 | 22.10.1998/61067

Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü | 19.10.1998 | 2752

22.10.1998 08/02 | –

YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHHİDİNİN

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

Gökçe | 4790087179

Akçalar Sanayi Bölgesi BURSA | Maslak Büyükdere Caddesi Eğitimci Sok. No: 3/2 Levent/İSTANBUL

D BLOK	1	3100	–	1	1	13.50	22572,00	III	A
Toplam	1	3100	–	1	1	13.50	22572,00	III	A

81.231.860.800 | 1/1000 | 53.135.000.000 | 634.497.860.200

Yazılımfabrik | Tuzla

X X X X X

D BLOK İÇİN VERİLMİŞTİR.

	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam

TOPLAM

Yukarıda tarifi ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile projesine ve eşliğinde hazırlanan Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLESİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELEDİYEYİ İDARE BÖLÜMÜ

Osman TURGUN
Belediye Başkanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AKÇALAR BELEDİYESİ | 01.06.1999 | 04/06 | Kulanım 1997

Açıkalan mevkii

221 | 8 | 22.10.1998 | 61067

Kalıcılar Tapu Sicil Müdürlüğü | 12.10.1998 Kalıcılar | 22.10.1998 08/02 | –

YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHHİDİNİN

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

Gebze | 5235001826 | Üsküdar | 4990087199

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

FABRİKA A BLOK	1	12.200	–	1	1	760	22572128	III	A
B BLOK	1	17.150	–	1	1	760	22572128	III	A
C BLOK	1	13500	–	1	1	760	22572128	III	A
Toplam	3	37.800					22572128	III	A

853.491.038.400 | 1998 | 553125.000.000 | 1.606.686.038.600

Yeni Fabrika | Tuzla

X Elektrik X Hava gaz | Doğalgaz X Kazanlar | Sabit yangın X Sondaj X Havalandırma | Asansör | Hidrofor | Yapının tek yapı ruhsatı sahiplerinin adı

A, B, C Blokları için verilmiştir

Daire sayısı	1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bağımsız bölümler								

	Mutfak	Banyo	Hafta	Tatile		
Alan						
Adedi						
TOPLAM						

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

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

Fesih ALAR
Bal. Fen İşleri Müdürü

Osman TURGUN
İlçe Belediye Başkanı

5-) Yapı Kayıt belgesi

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	3KNJT77P
Başvuru Numarası	:	4703646
Düzenleme Tarihi	:	27.06.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:BURSA, İçe:NİLÜFER, Mahalle:HASANAĞA OSB, Cadde/Sokak:HOSAB SANAYİ CADDE, Dış Kapı No:53, Ada:111, Parsel:1
Arsa Alanı	:	159902,25 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	2201,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	4

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

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

6-) Orman Kira Sözleşmesi

T.C.
BURSA
ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

ÖRNEK
№ 02659

TAAHHÜT SENEDİ
(Örnek -)

İzin Hakkı Sahibi	:	Karsan Otomotiv San. ve Tic. A.Ş
Konusu	:	Fabrika, otoparkı ve yeşil alan için izin verilmesi
İli-İlçesi-Köyü	:	Bursa-Nilüfer-Akçalar
Orman Bölge Müdürlüğü	:	Bursa
Orman İşletme Müdürlüğü	:	Bursa
Mevkii ve Hudutları	:	Çalı Şefliği ve Çalıköy Serisi 36 nalı bölme içindedir
İzin Sahası (m²)	:	18.829,03 m2
İzin Süresi	:	49 yıl
İzinin-Hakkın Başlama Tarihi	:	
Bölge Müdürlüğü Görüşü	:	
Bakanlık Olur' u	:	
Proje Maliyet Bedeli	:	
Ağaçlandırma Bedeli	:	3.248.000.000 TL
Toprak Bedeli	:	338.922.000 TL
İlk Yıl Arazi Tahsis Bedeli	:	6.812.000.000 TL
ORKÖY Fon Bedeli (Proje Maliyet Bedelinin %3'ü)	:	2.519.580.000 TL
Ağaçlandırma Fonu (Proje Maliyet Bedelinin %2'si)	:	1.679.720.000 TL
Teminat Bedeli	:	1.000.000.000 TL

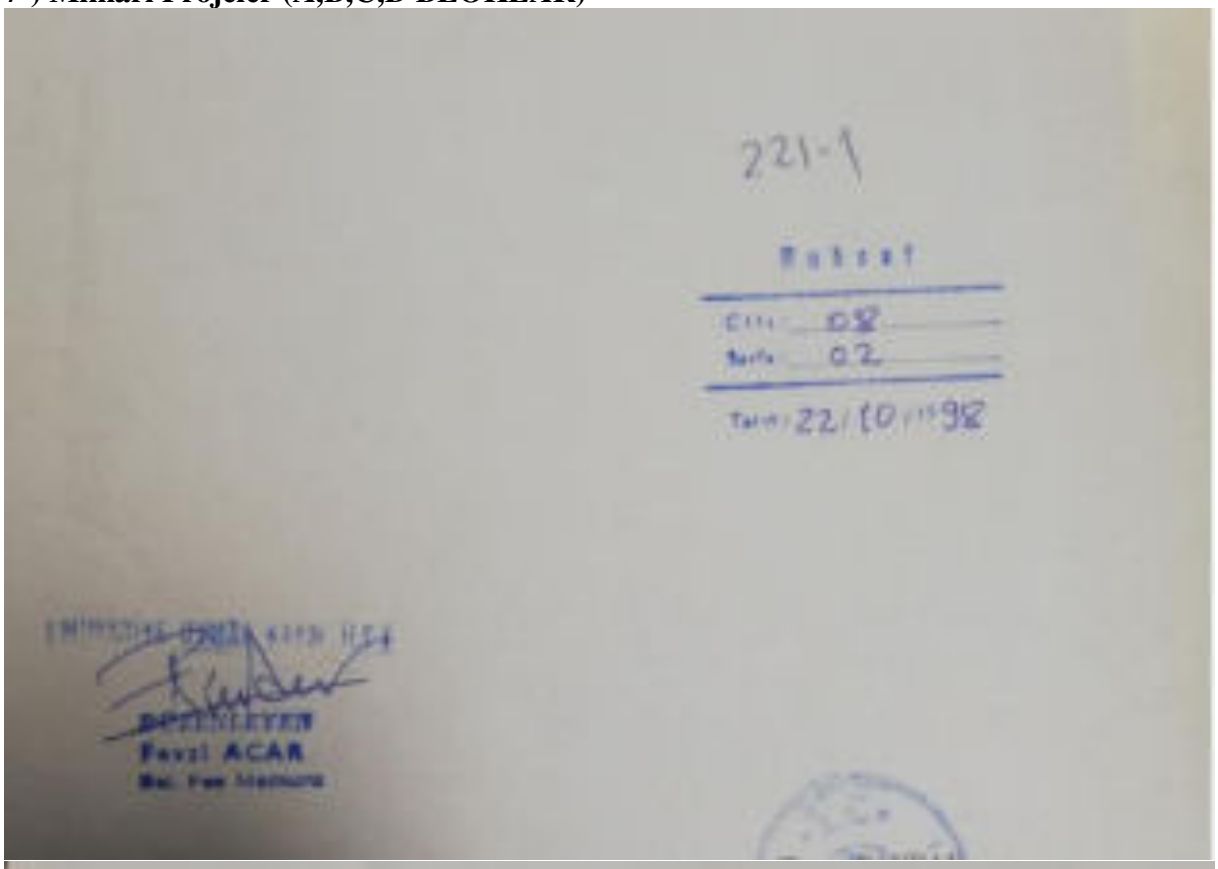
Not: Her bedel için ayrıca %18 KDV alınacaktır.

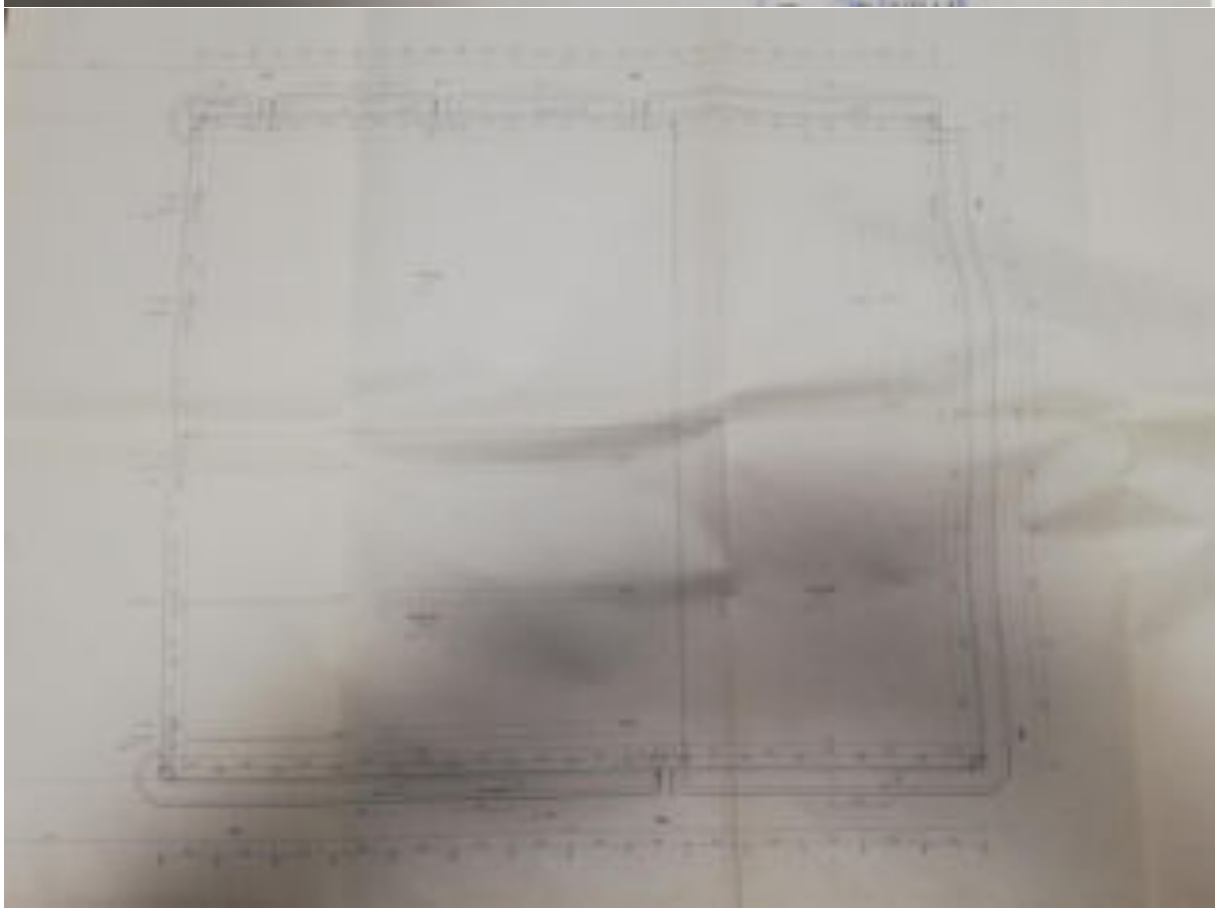
6831 sayılı Orman Kanunu' nun 17 nci maddesi gereğince yukarıda mevkii ve hudutları gösterilen devlet ormanında toplam alanı (18.829,03) m2 saha üzerinde hak lehtarı adına izin verilmiştir. Bu taahhütnamenin hak lehtarı veya yetkili temsilcilerince imzası ve tasdikini takiben hak lehtarı devlet ormanından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

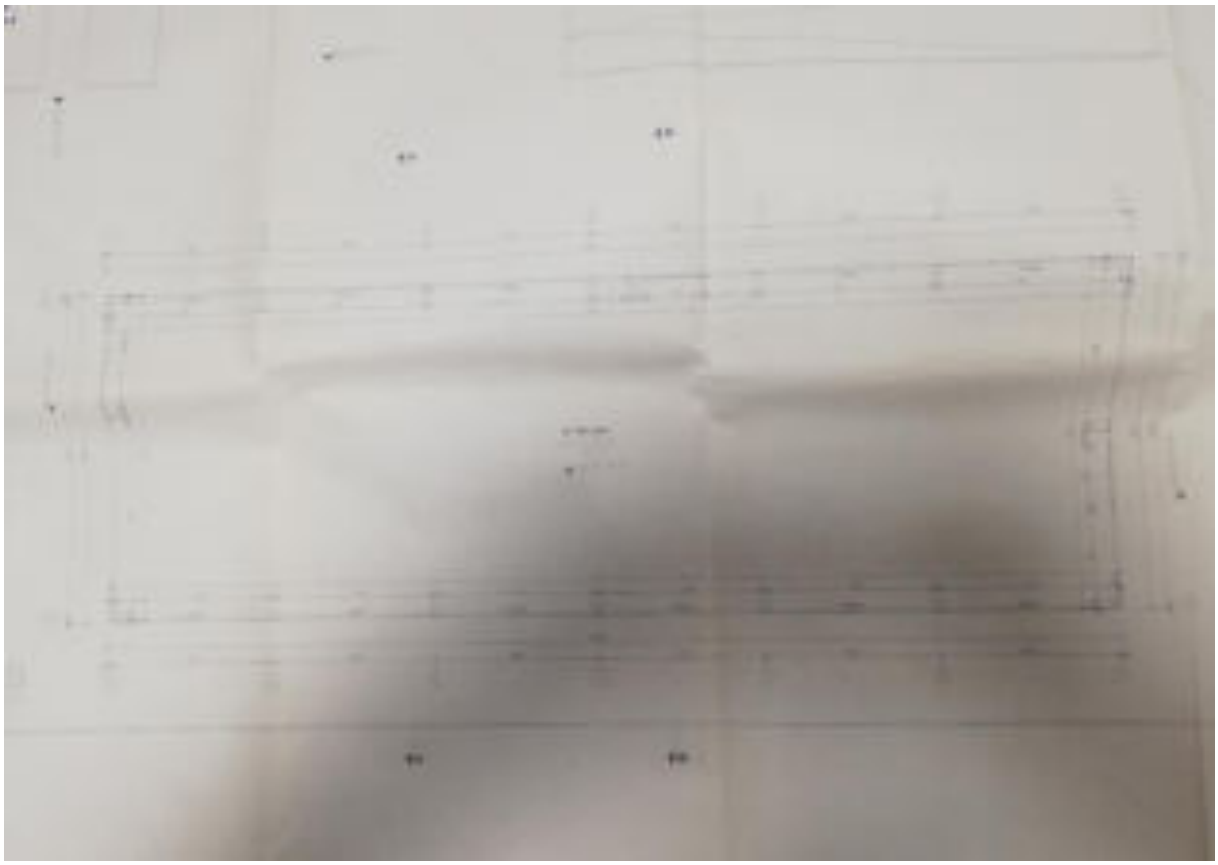
1- Hak lehtarı, izin sahasında orman idaresi dosyasında mevcut ve bu izne konu projedeki tesisleri yapacak ve işletecektir. Her ne sebeple olursa olsun plan tadilatı, ek tesisler için Orman Bakanlığından yeniden izin alınması mecburidir. İzin sahasında izinsiz yapılaşma 6831 sayılı Orman Kanununa göre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

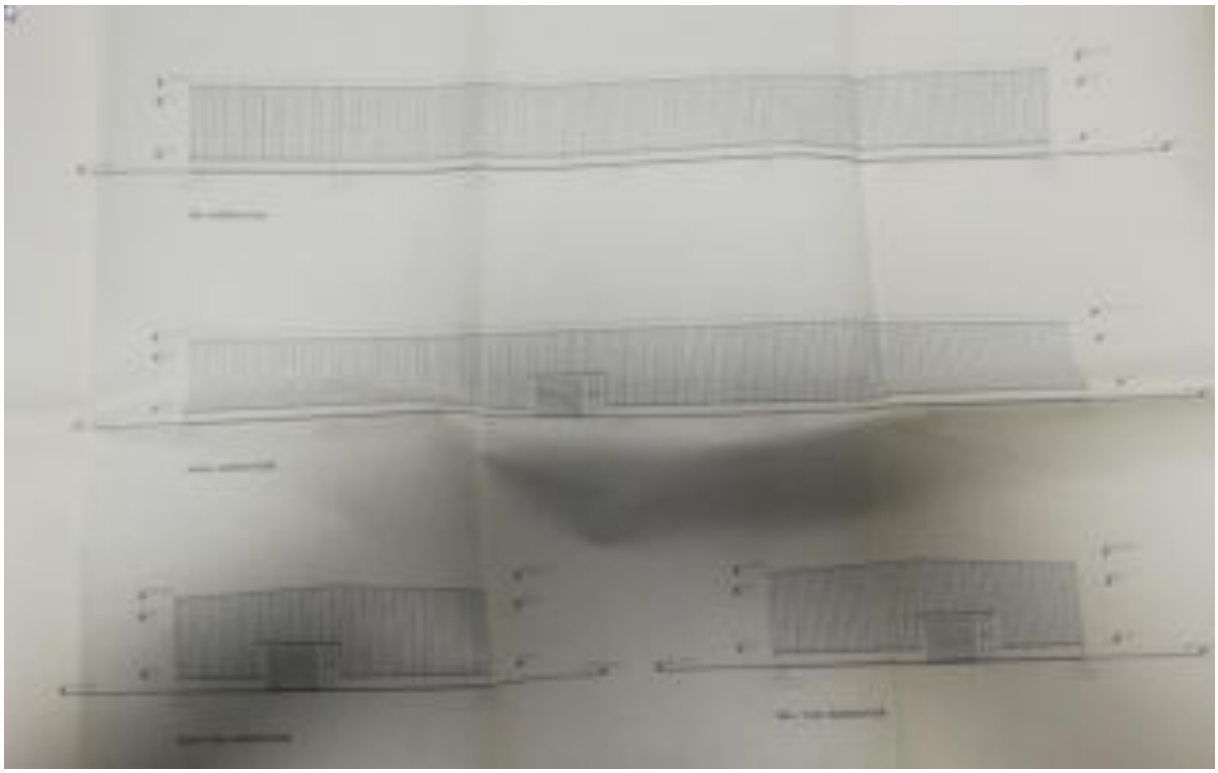
2- Bu taahhütnamede belirtilen bedeller ödenmeden ve çalışma sahası orman idaresince hak lehtarına teslim edilmeden izin sahasında hiç bir çalışma yapılamaz. Ödenen bedellerin iadesinde Yönetmelik hükümleri uygulanır.

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

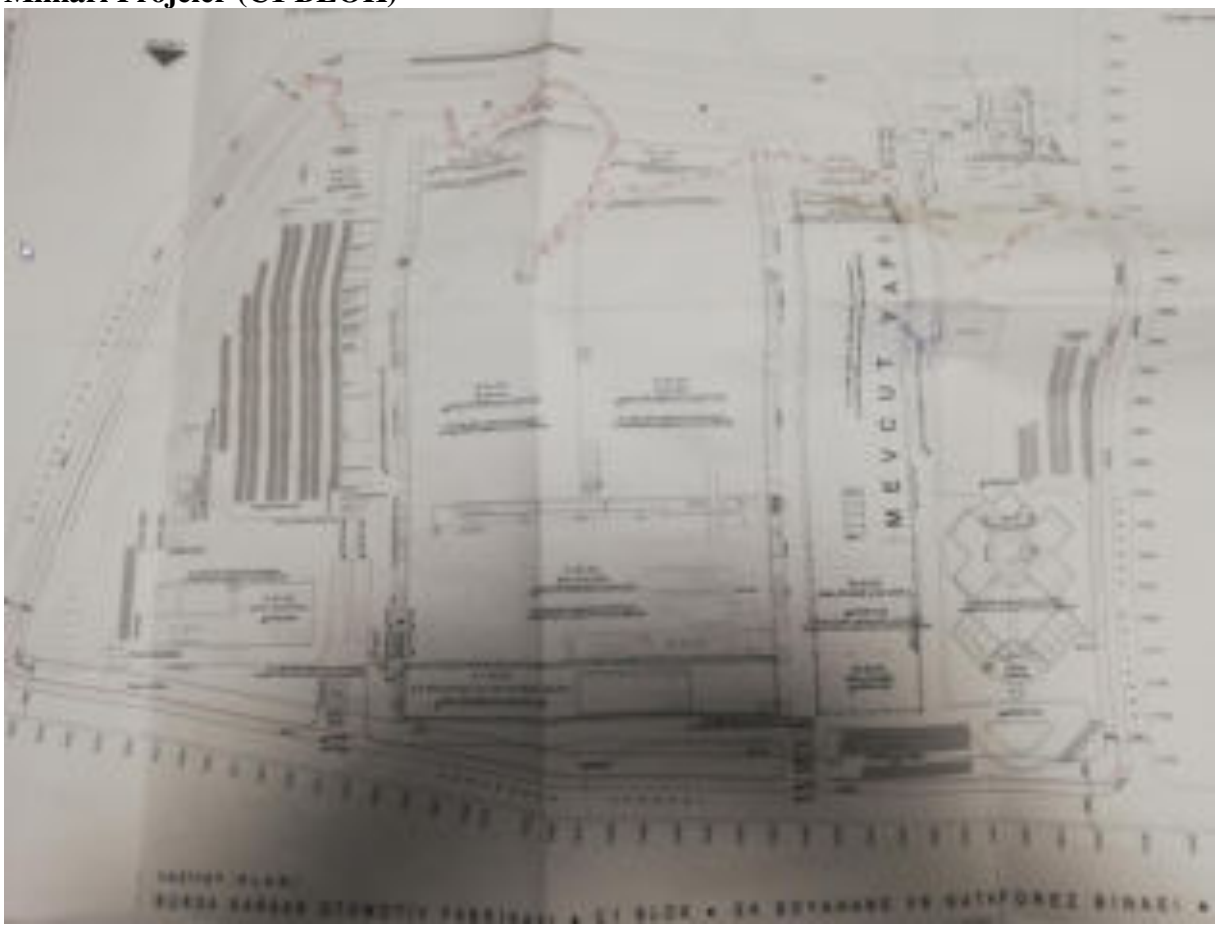


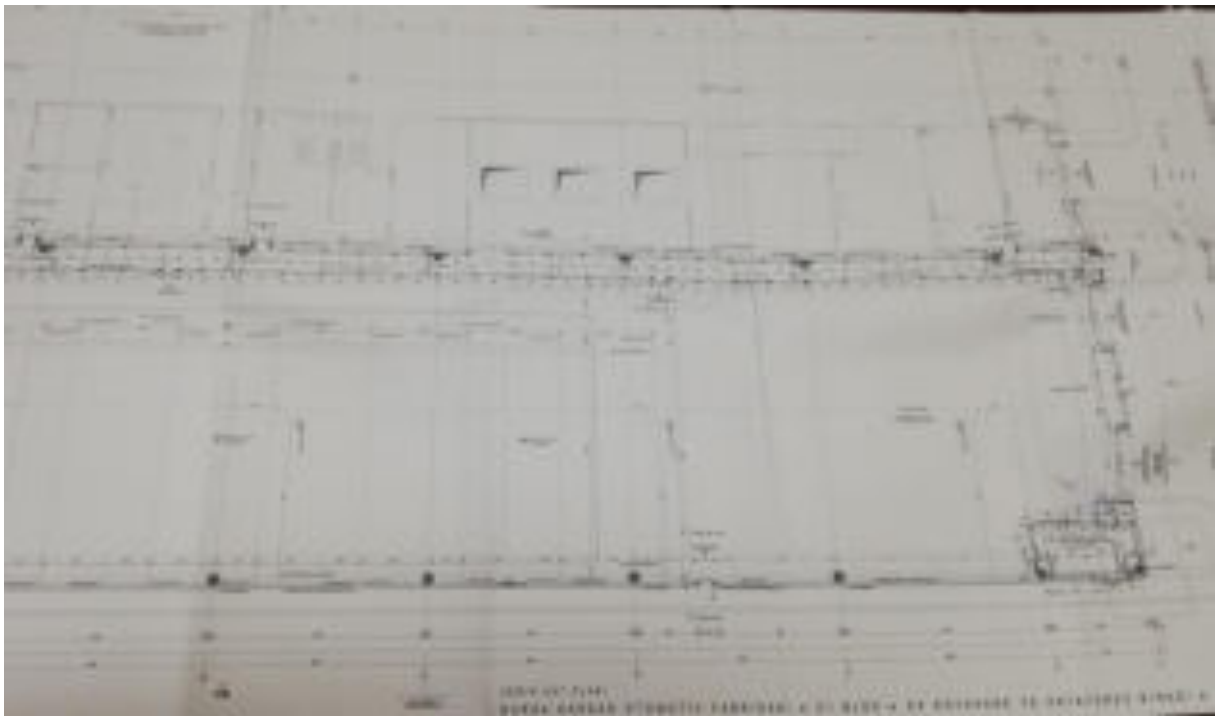




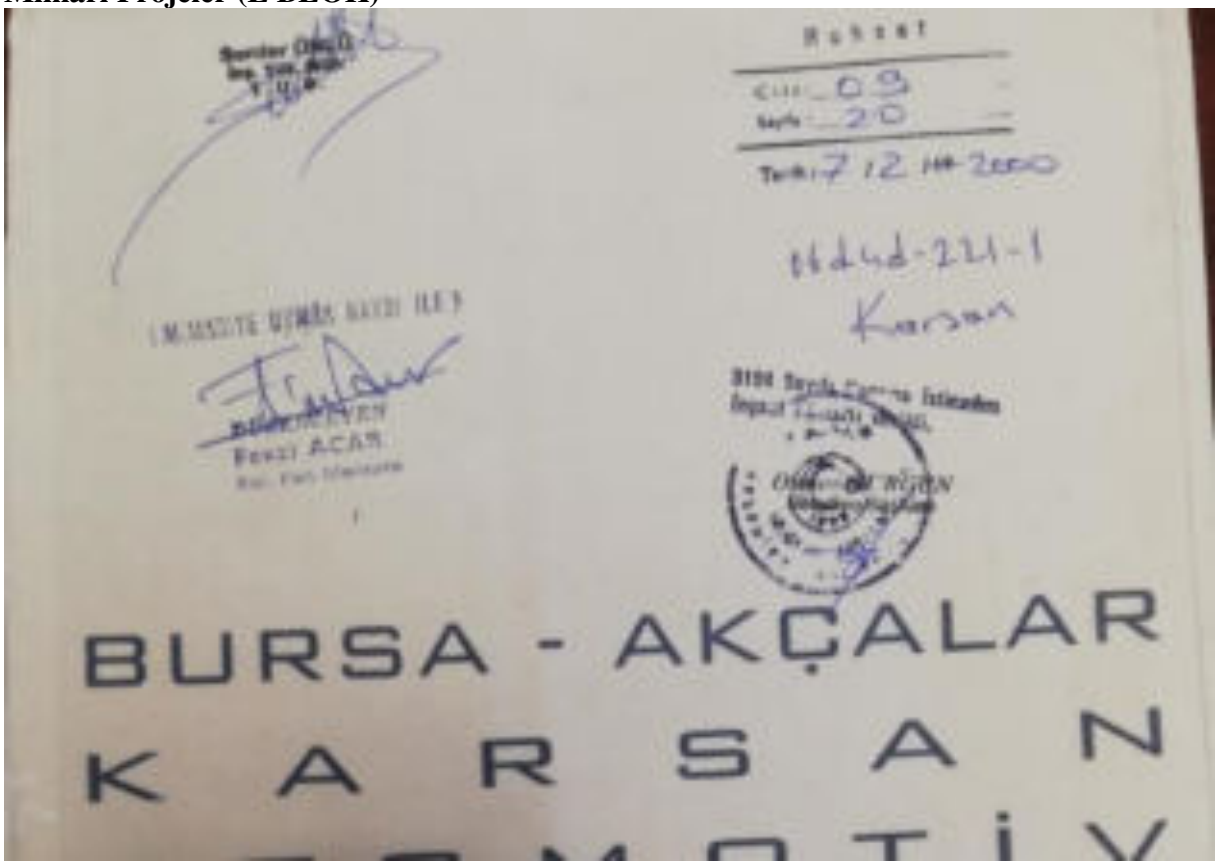


Mimari Projeler (C1 BLOK)

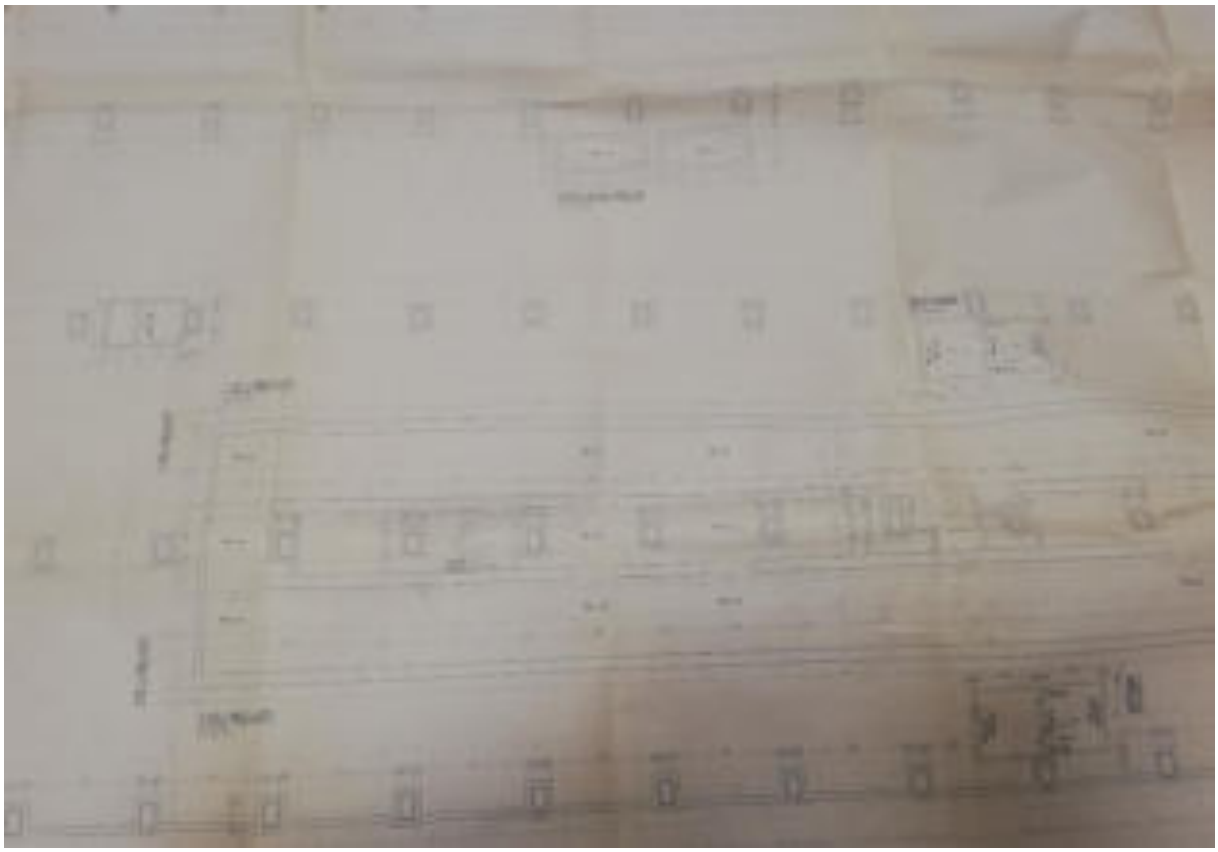


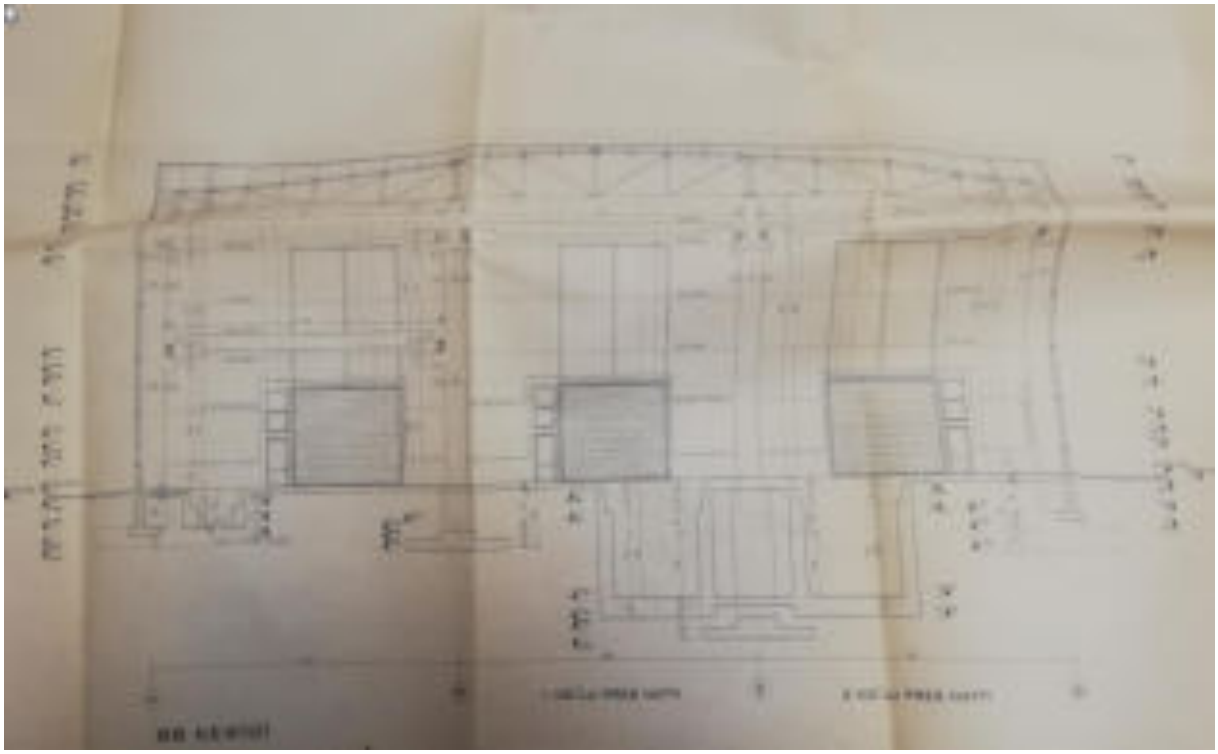


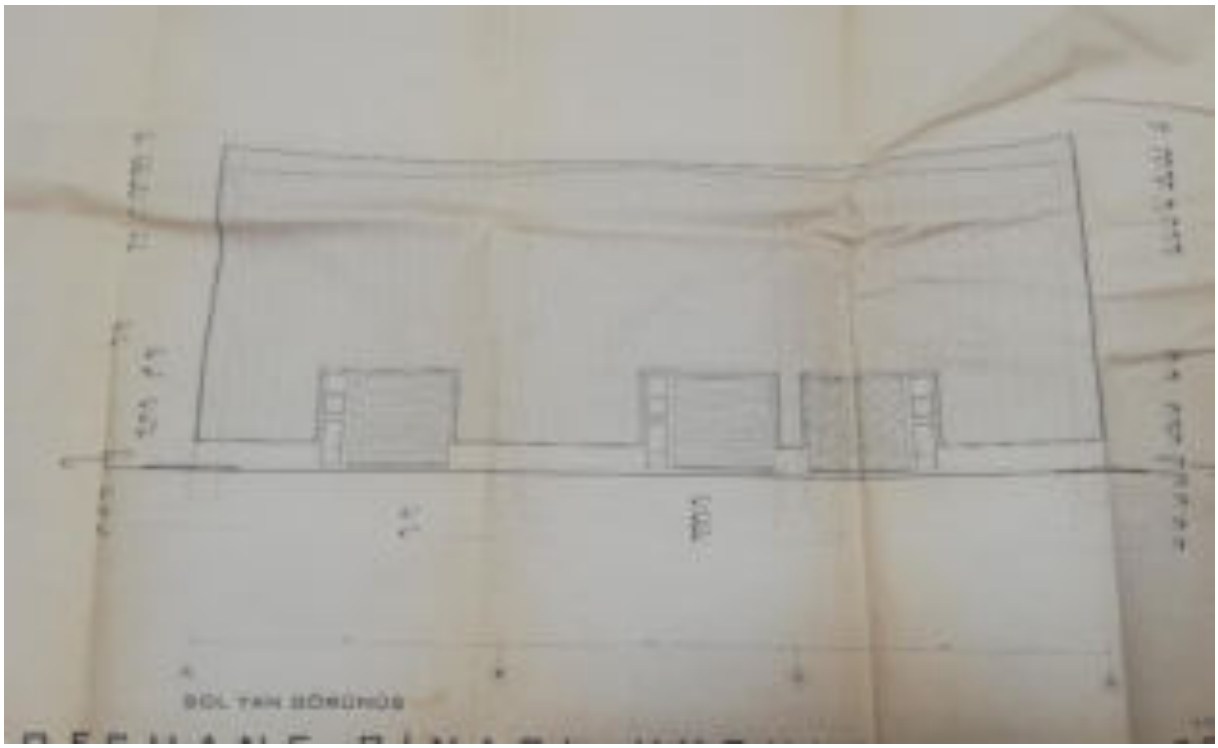
Mimari Projeler (E BLOK)



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

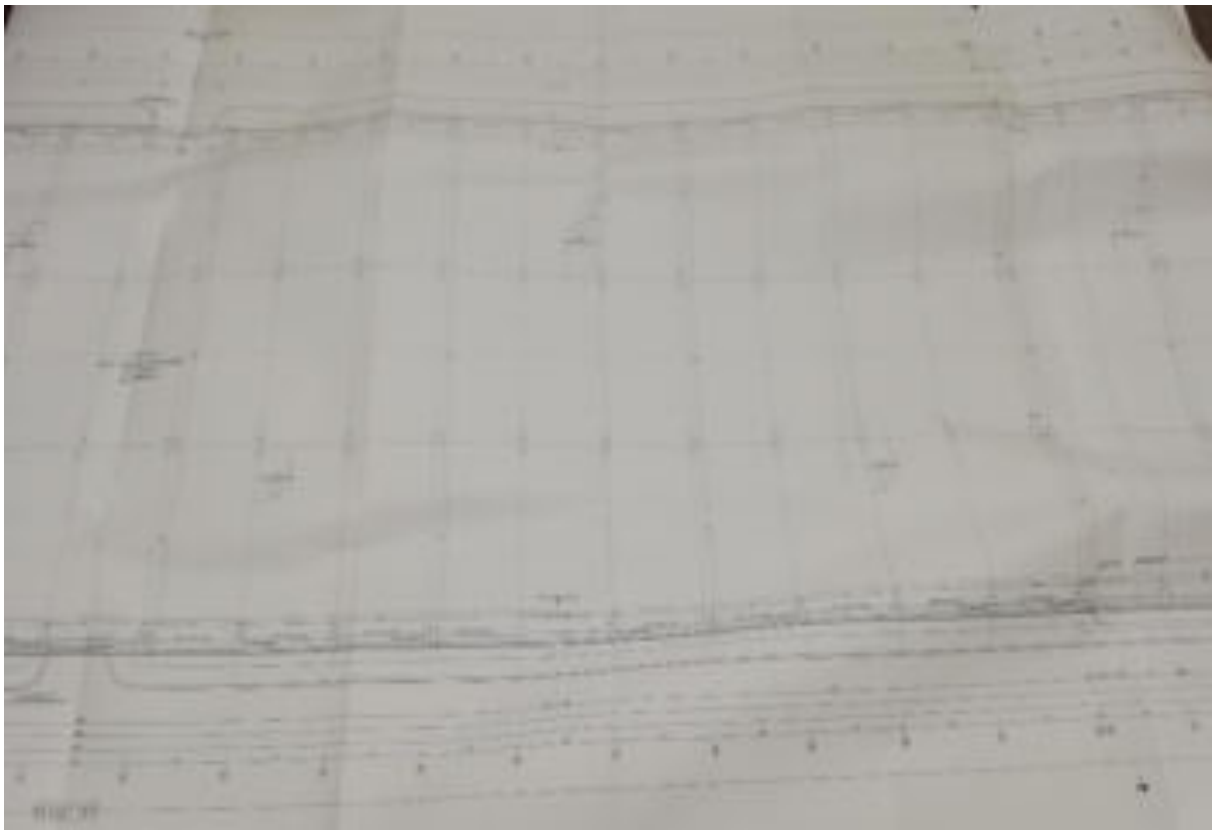


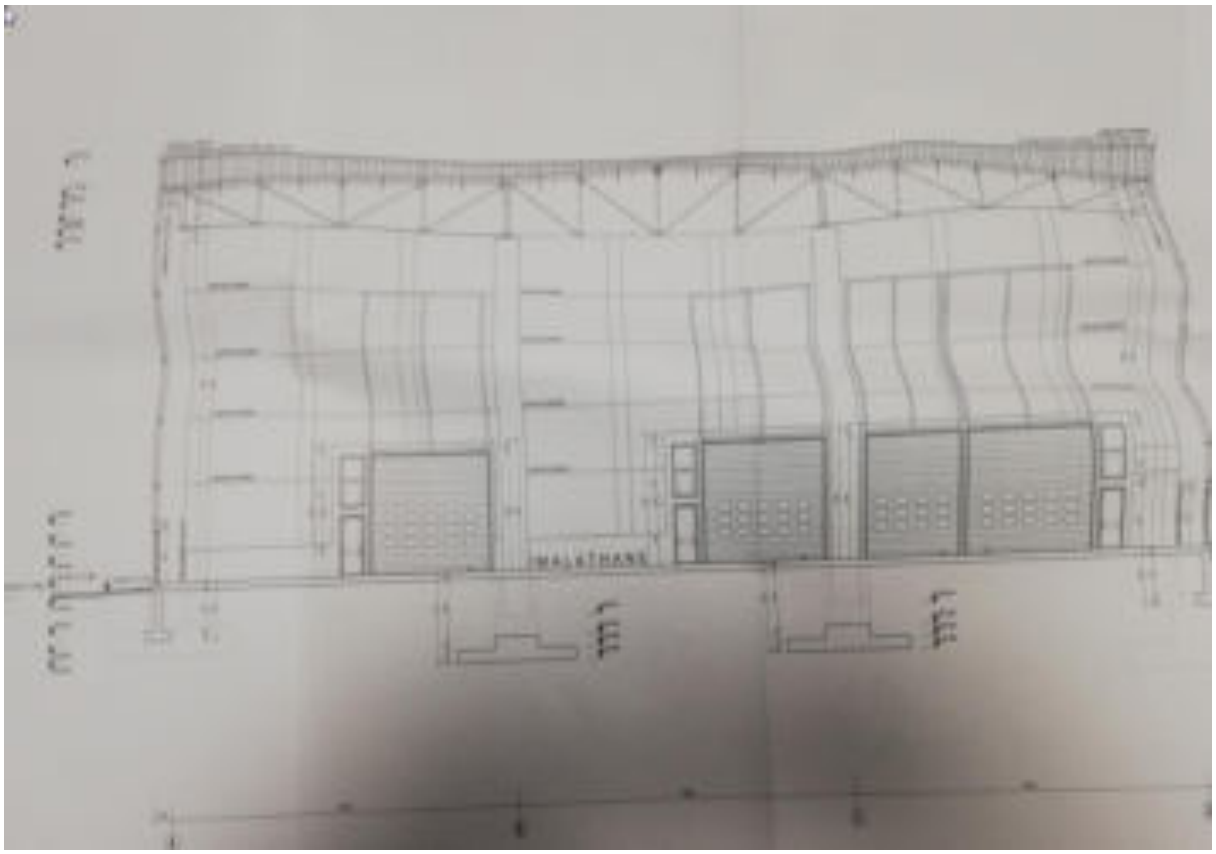




Mimari Projeler (E1-E2 BLOKLAR)

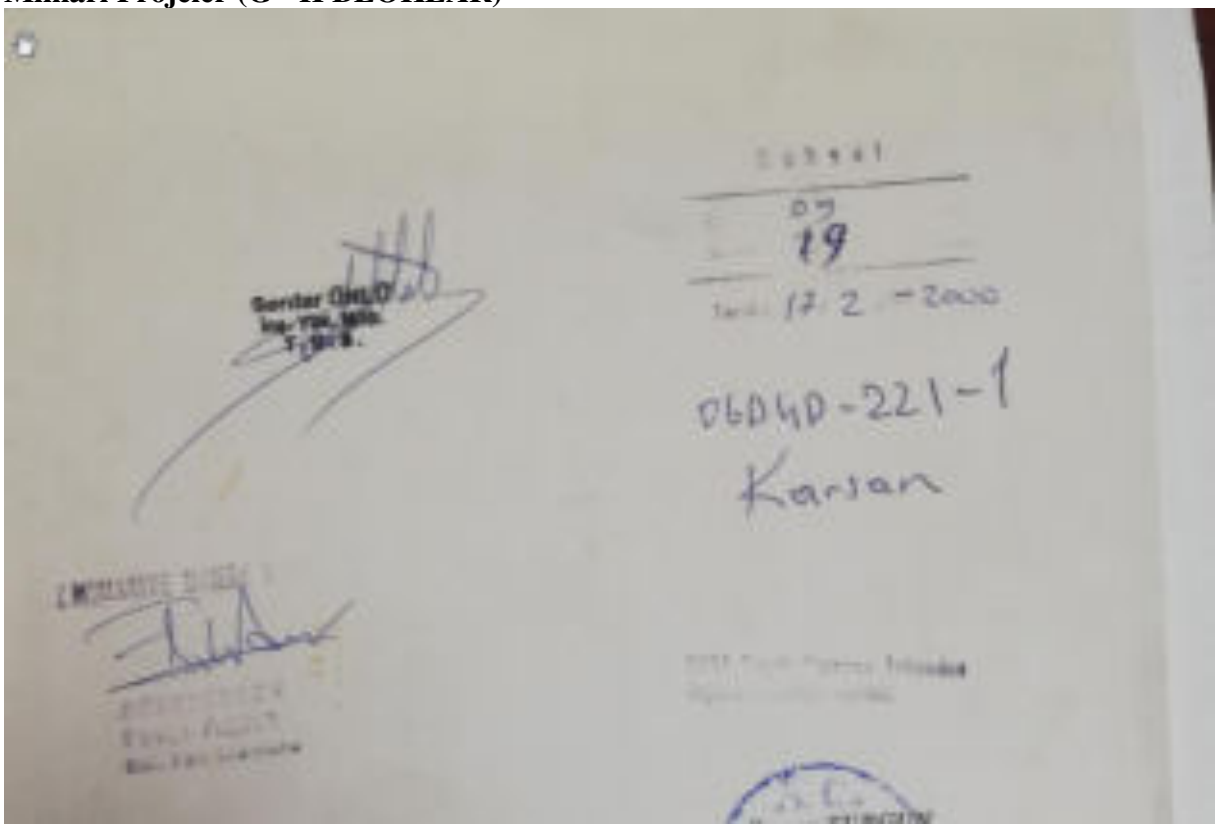
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

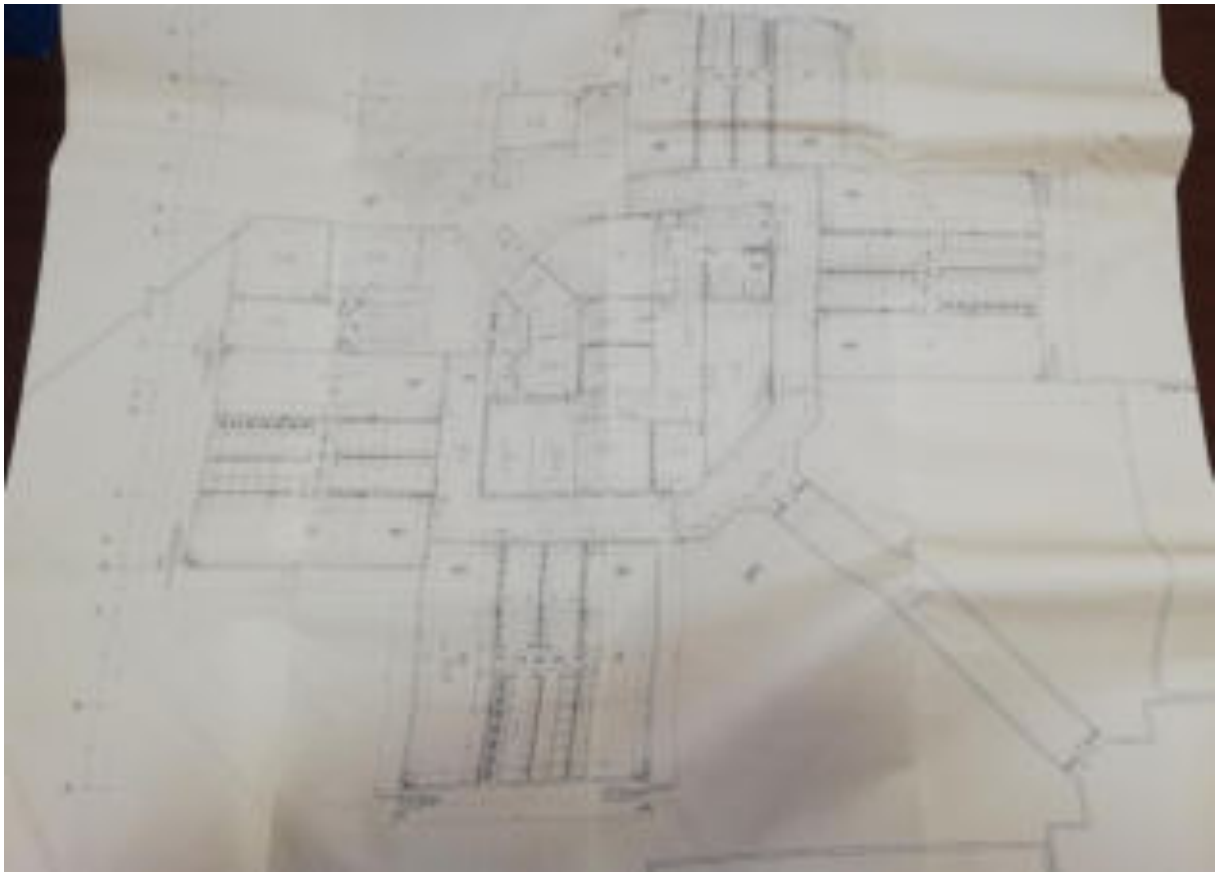


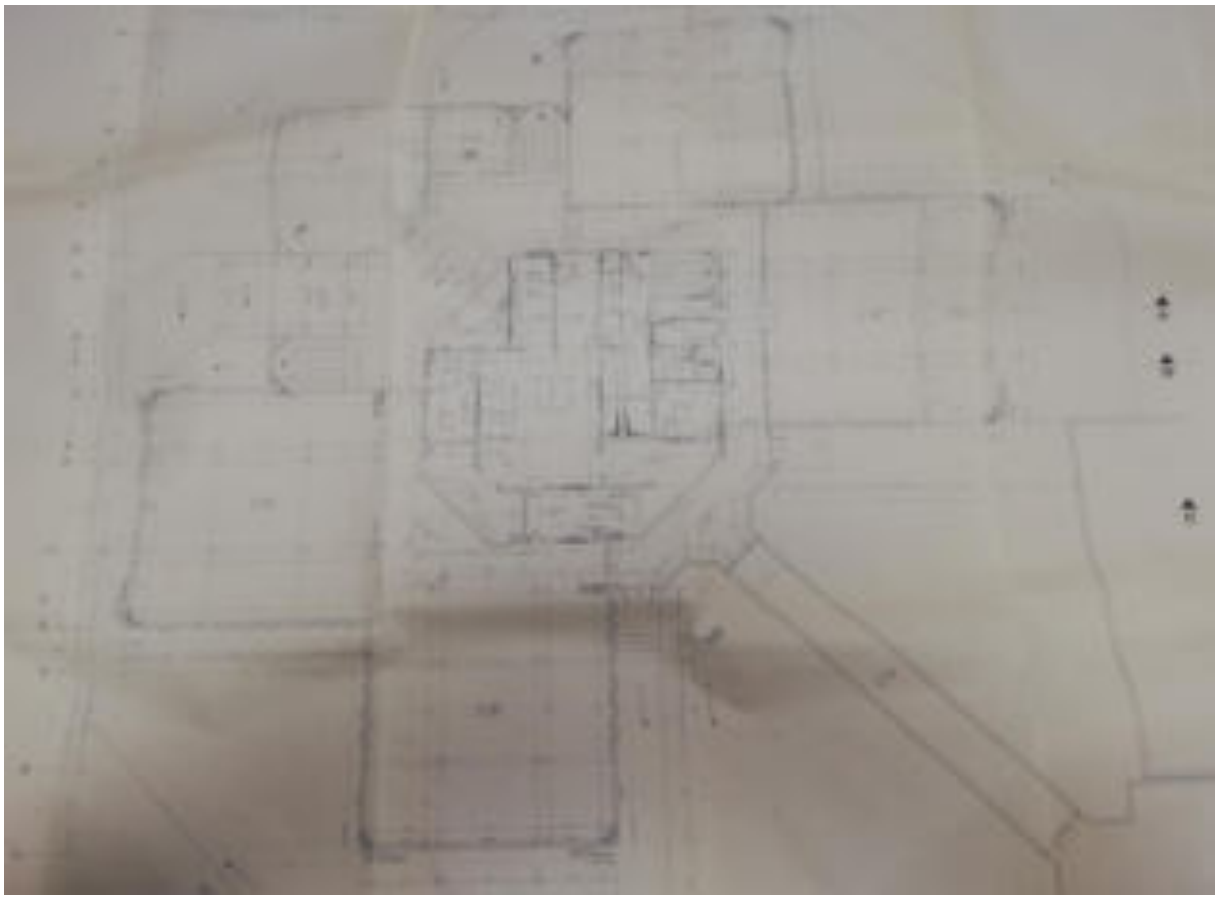


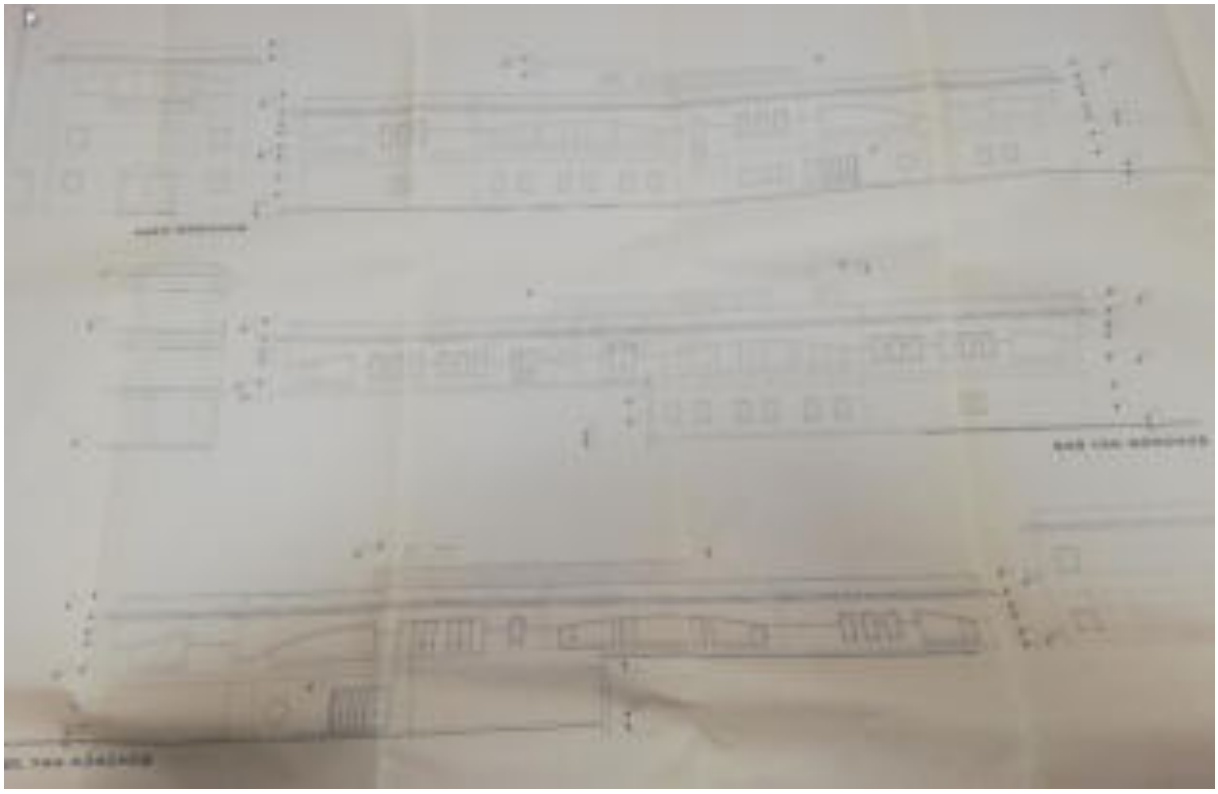
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Mimari Projeler (G - H BLOKLAR)

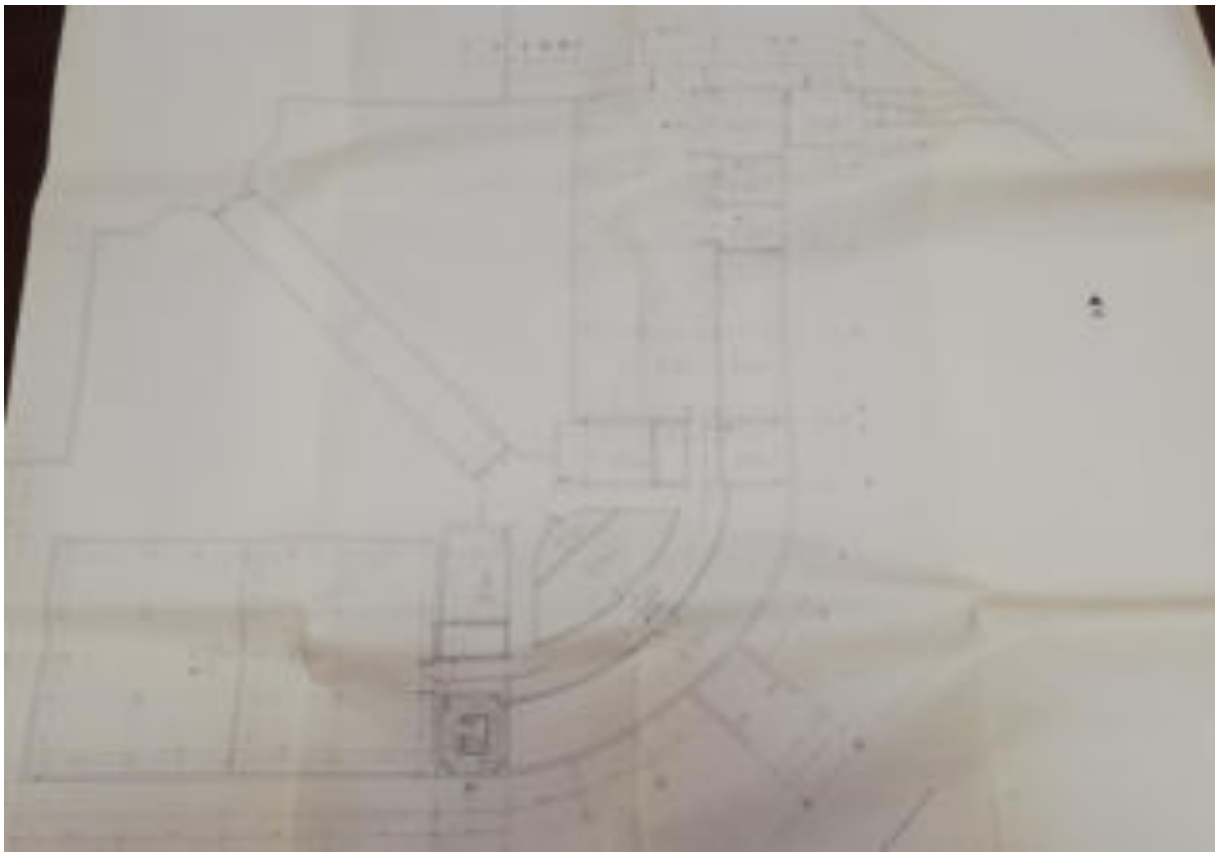


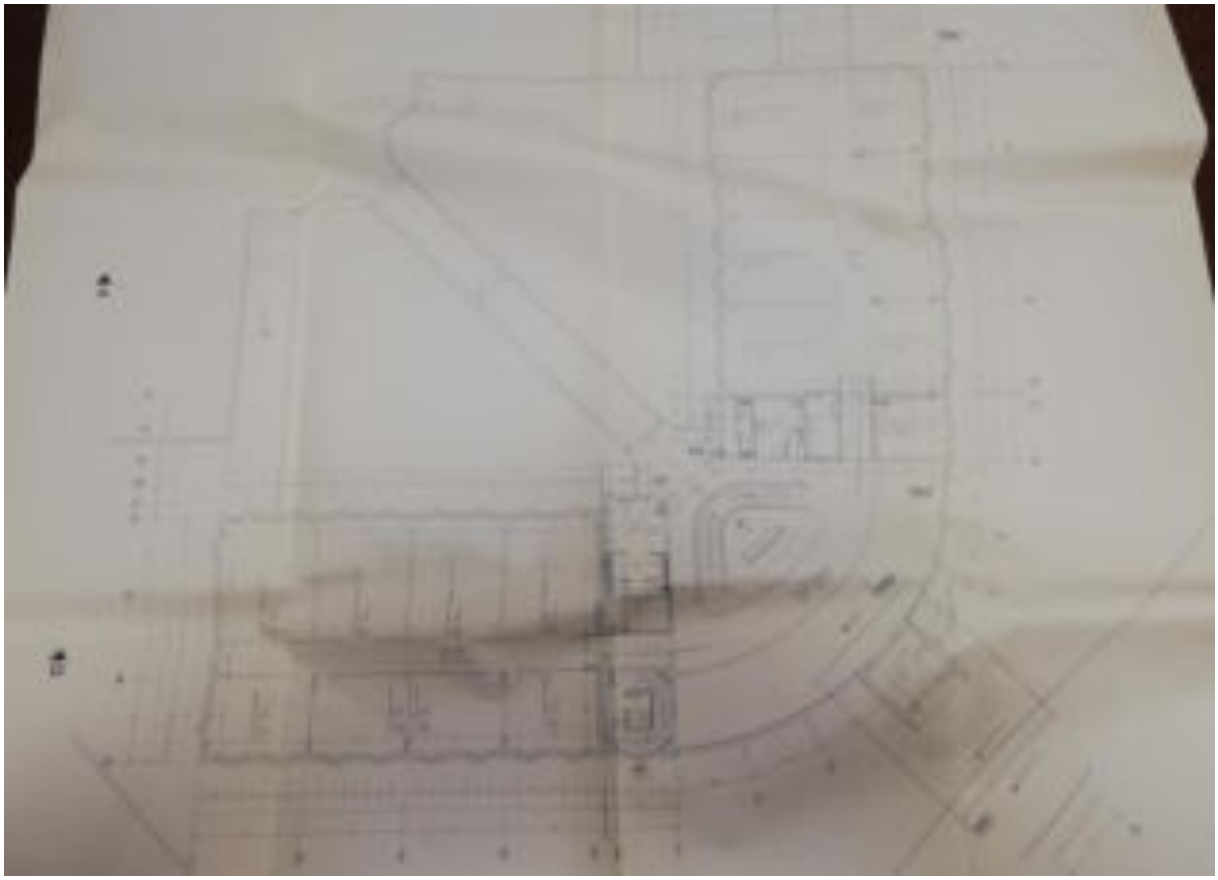


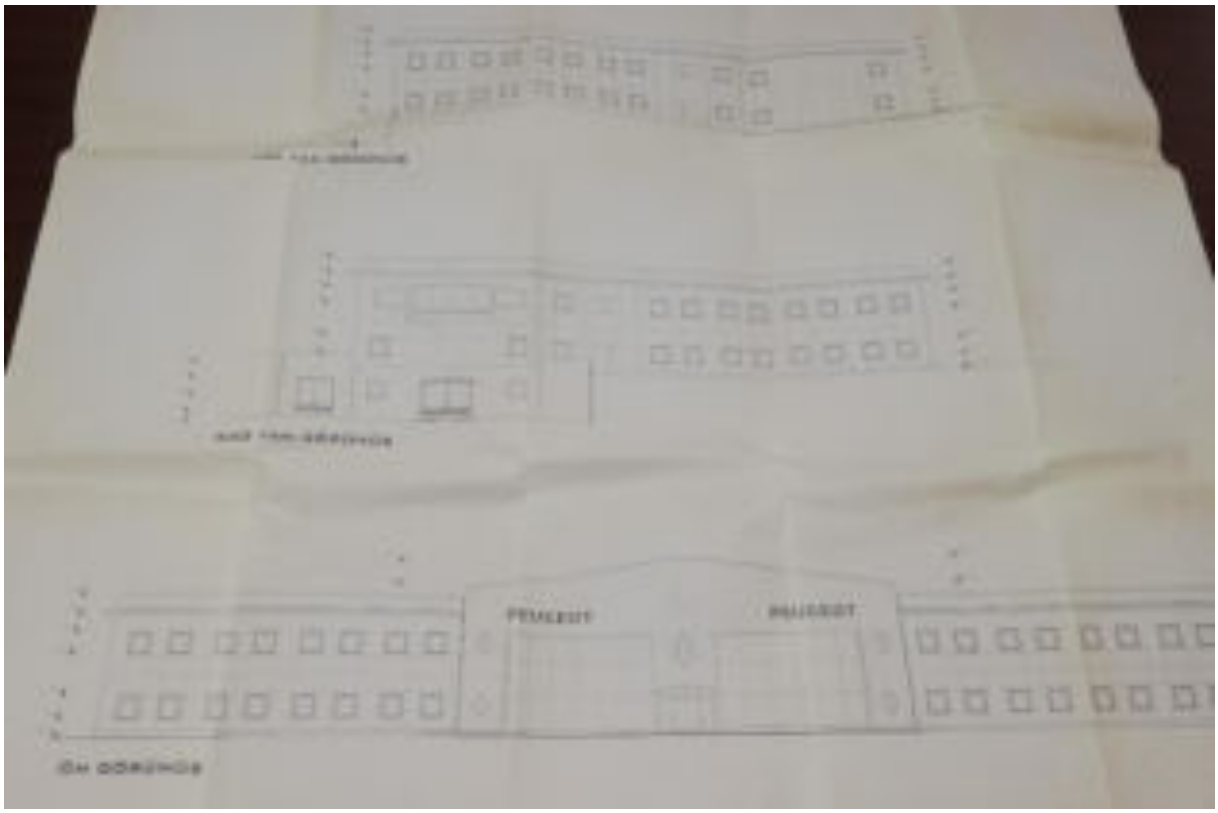




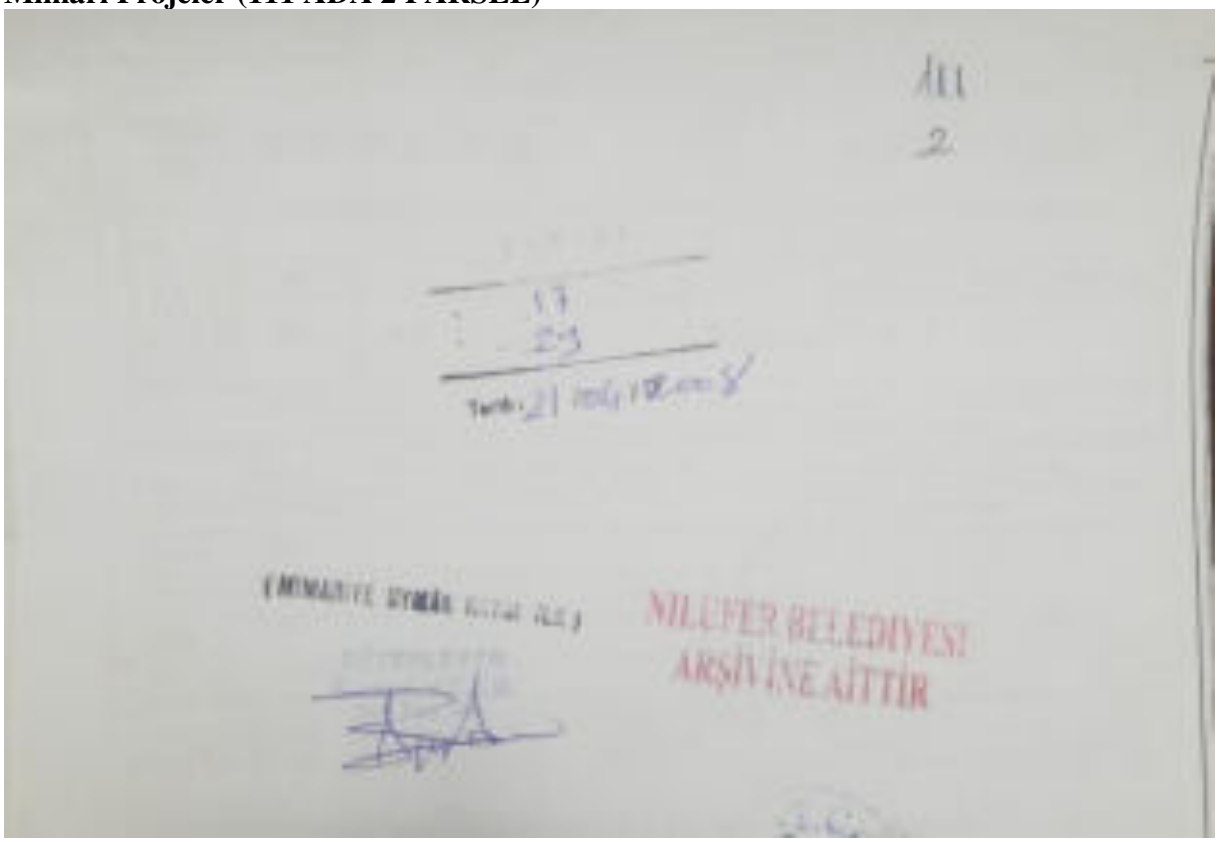
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

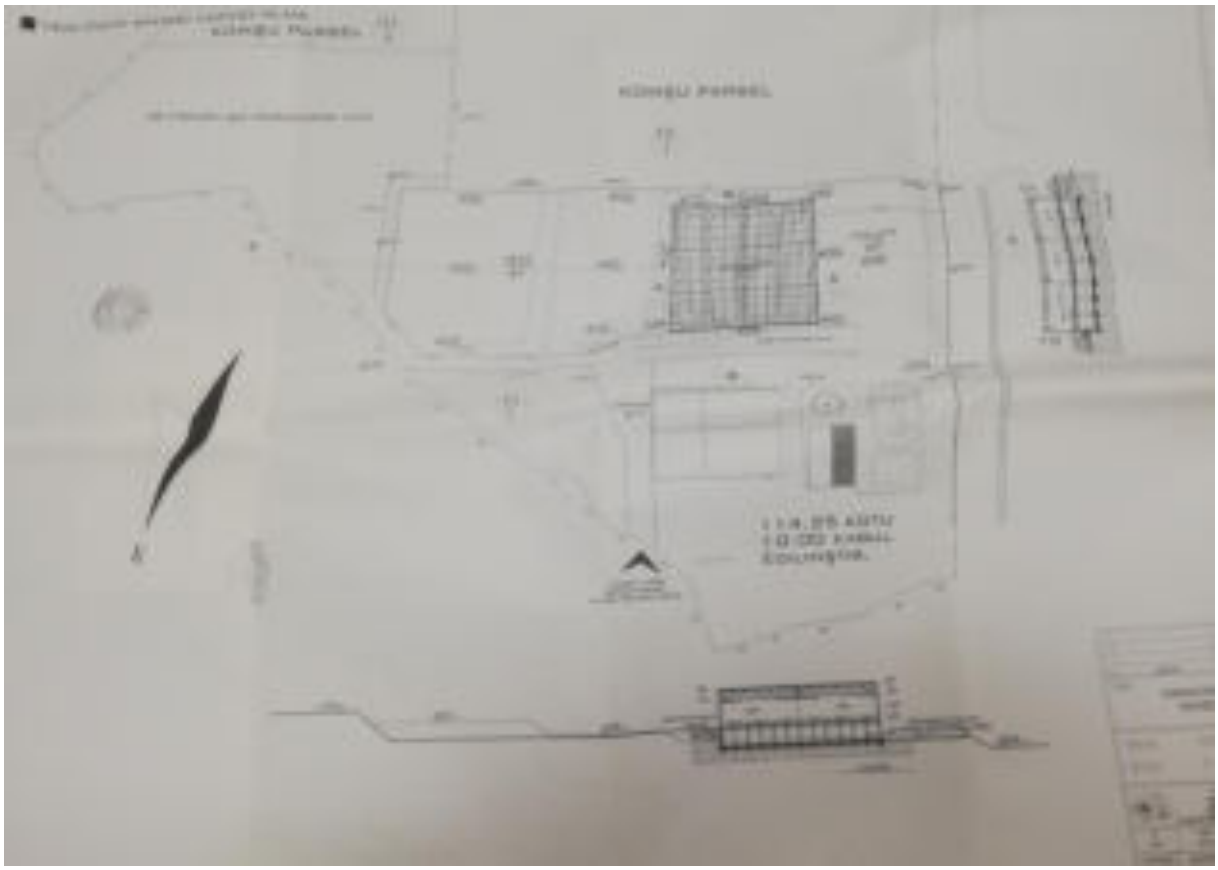


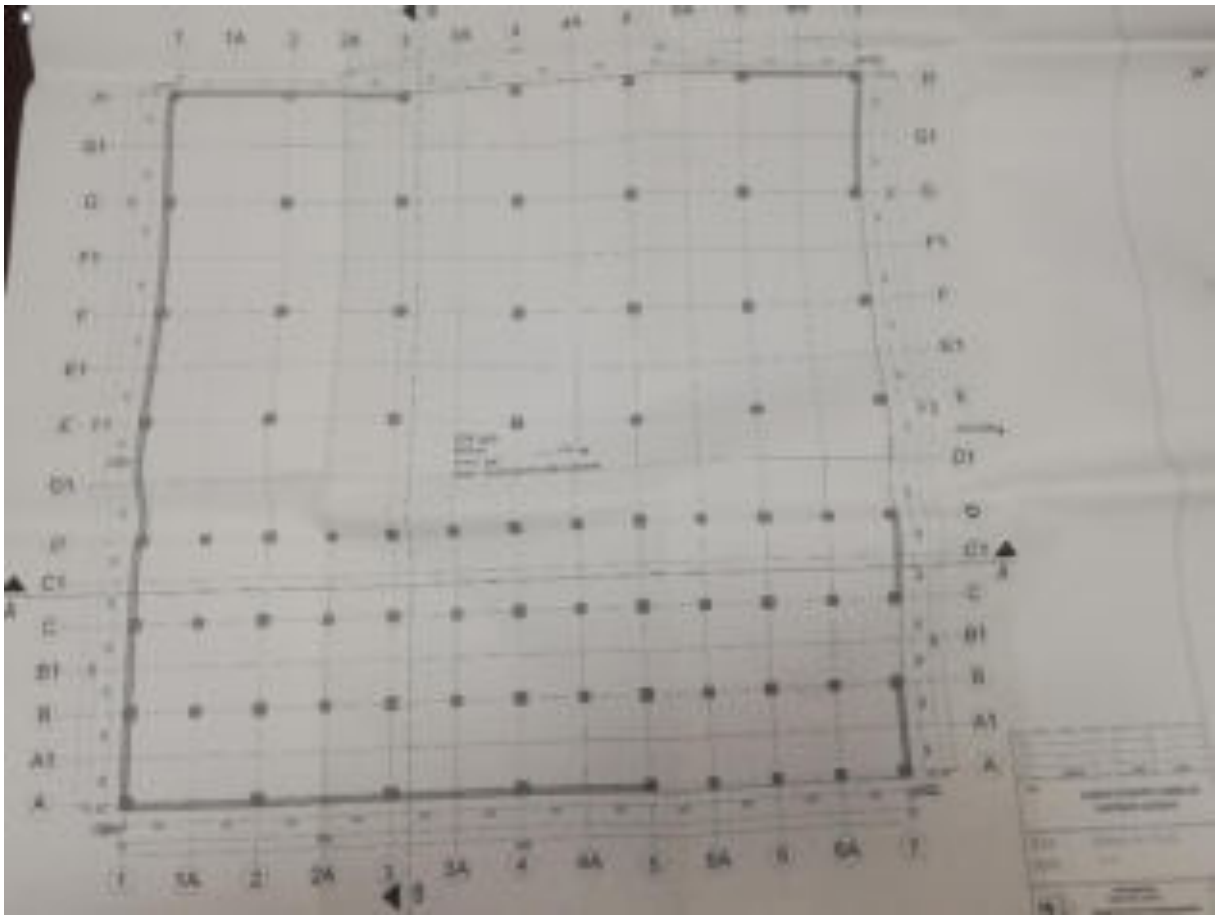


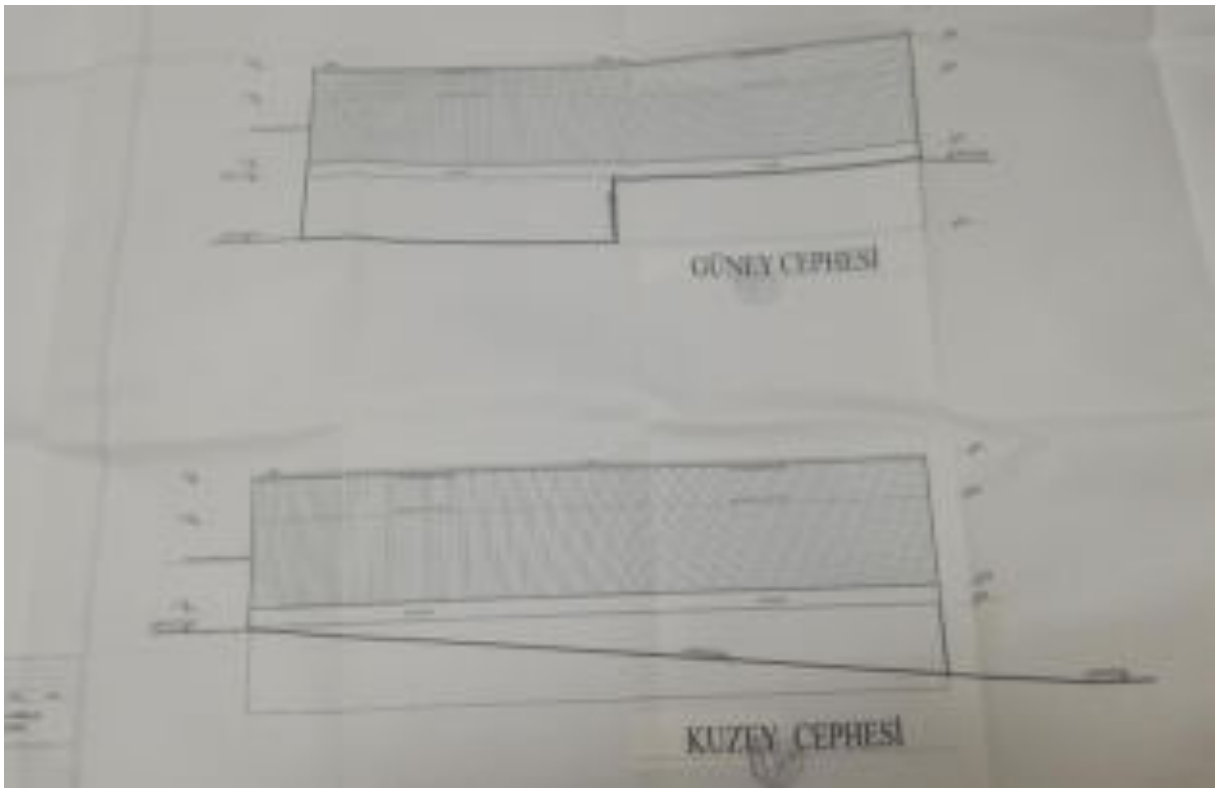


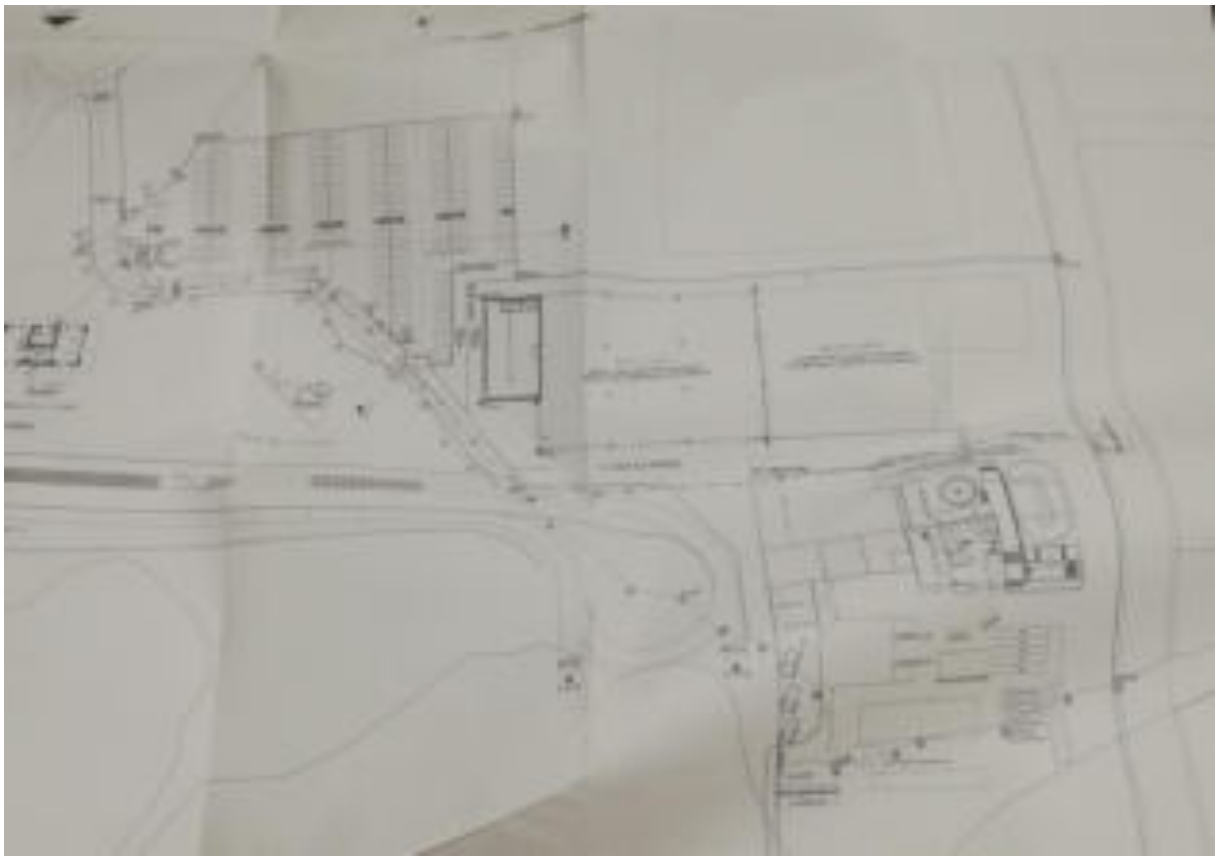
Mimari Projeler (111 ADA 2 PARSEL)

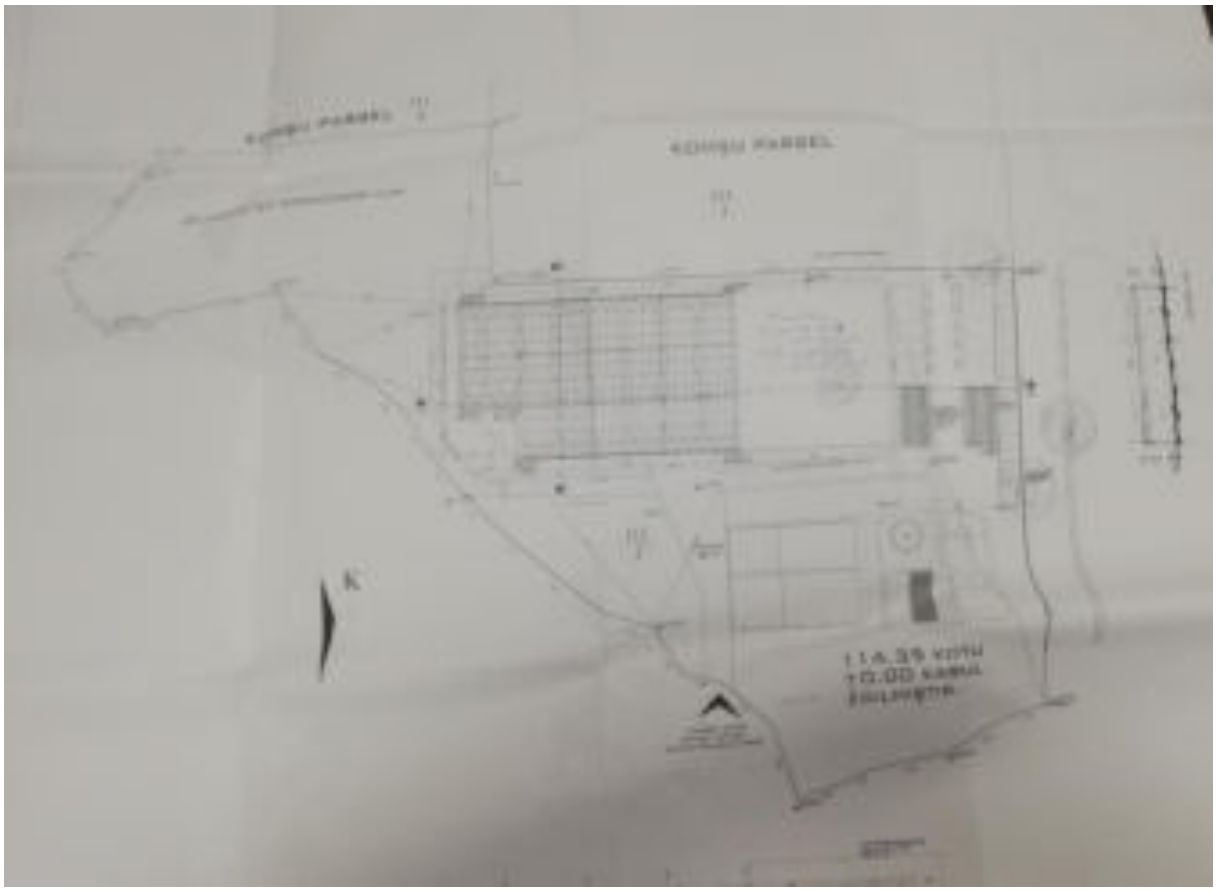


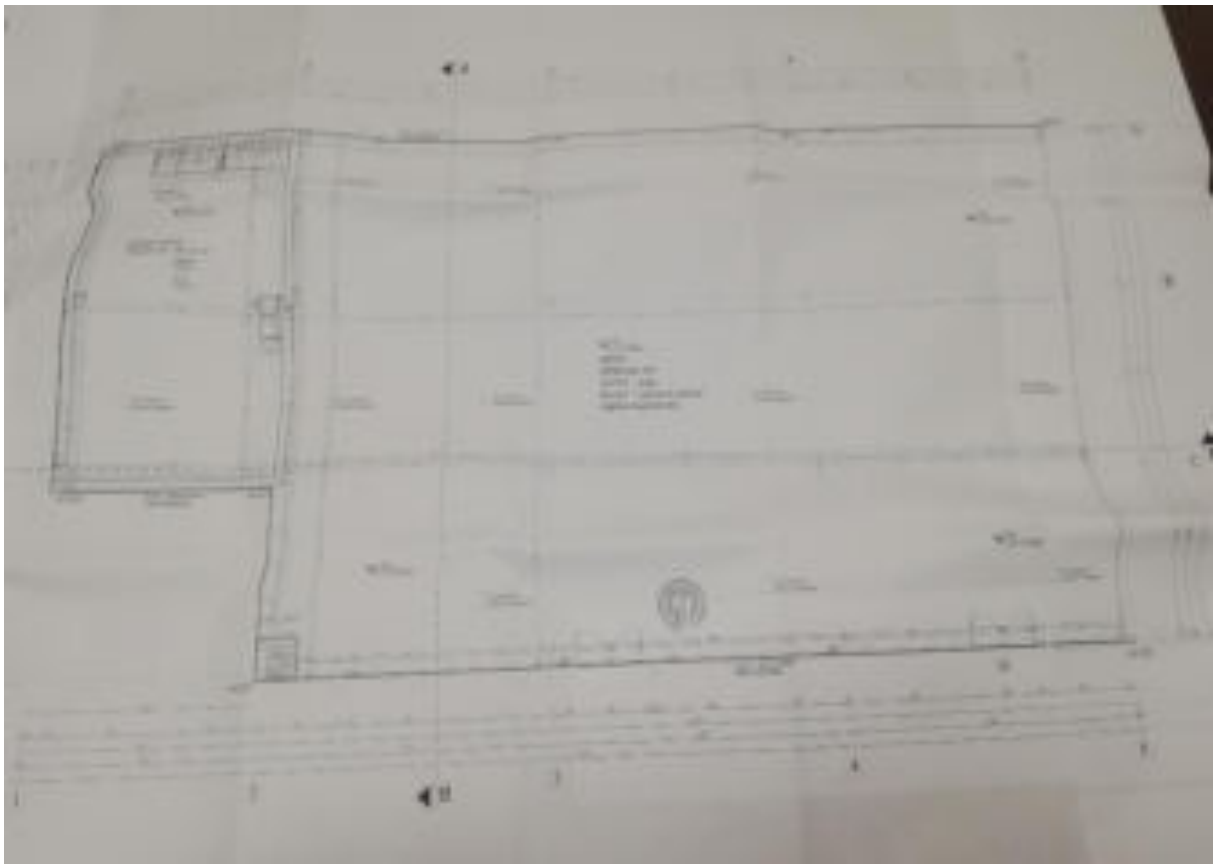

KONEU PARSEL




GÜNEY CEPHESİ
KUZEY CEPHESİ

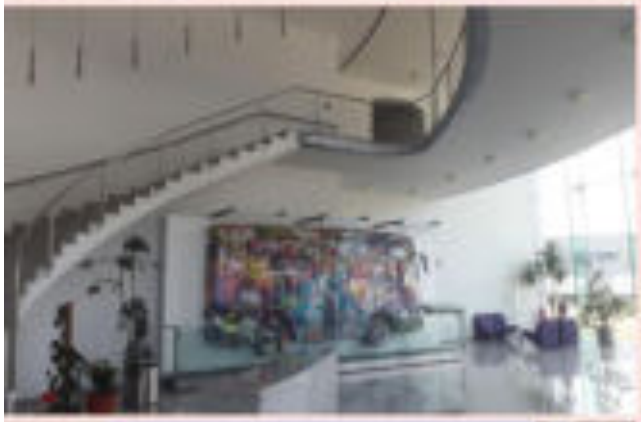




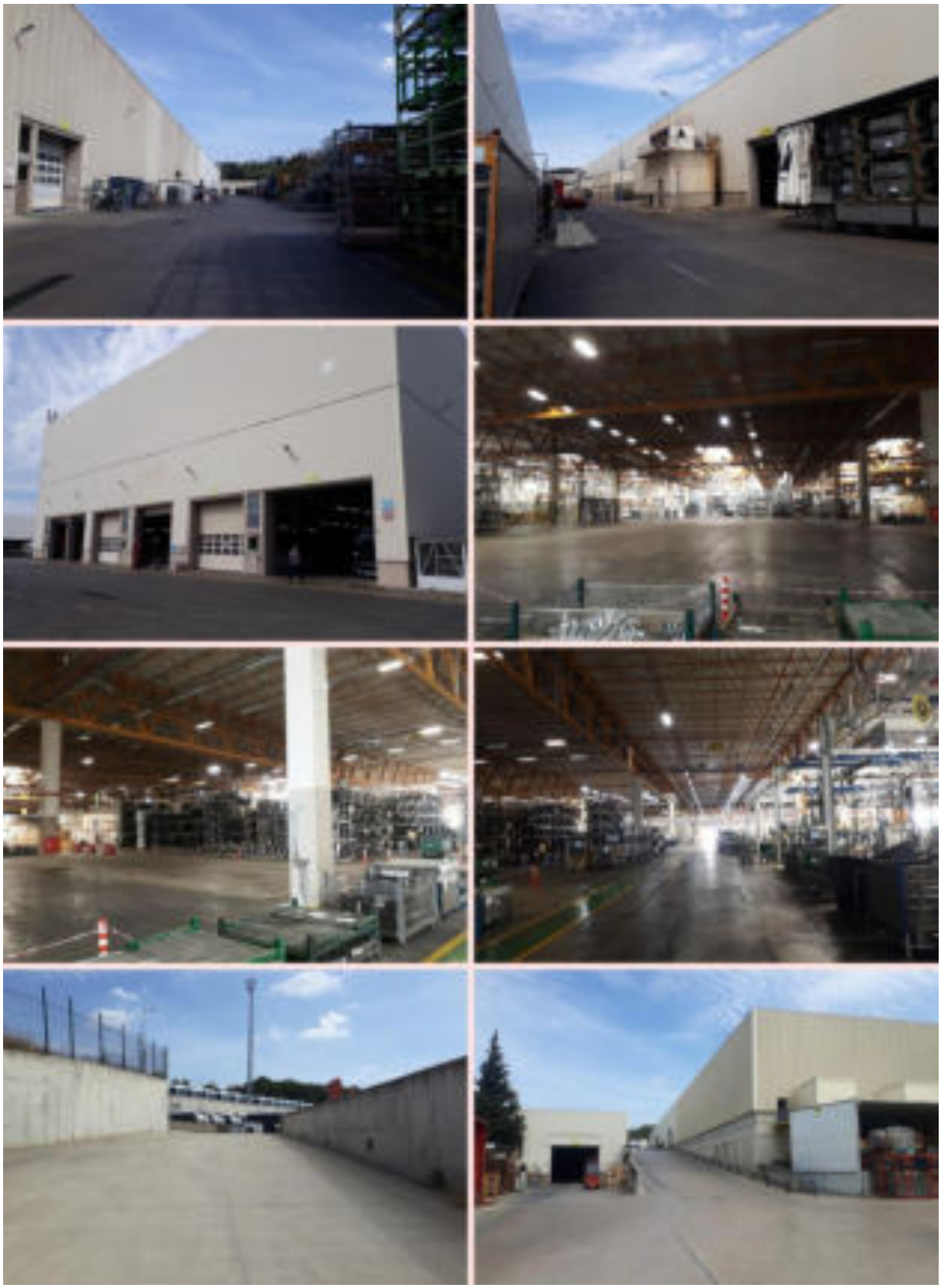


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8-)Fotoğraflar



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



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

9-) GYO Portföyüne Konu Olmayacağına Dair Yazı

KARSAN

MOBİLİTENİN GELECEĞİNDE BİR ADIM ÖNDE

25.07.2025

Sayın Yetkili,

Kurumumuz Sayılmerkezi Yatırım Ortaklığı faaliyetinde bulunmamaktadır.

Siz konuyu değerlerine çalışması sayılmerkezi yatırım ortaklığı faaliyet alanında kullanılmaycaktır.

Saygılarımızla,

Karsan Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.

www.karsan.com.tr

ELECTRIC EVOLUTION

10-) SPK Lisans Belgeleri

SPL

Tarih : 03.03.2015 No : 403901

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Ali ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.11.2019 Belge No: 2019-01.2431

Sayın Mehmet Ali ÖZER

(T.C. Kimlik No: 60829068686 - Lisans No: 403901)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPL

Tarih : 19.02.2016 No : 405416

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nalan BENİCE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019 **Belge No: 2019-01.2358**

Sayın Nalan BENİCE

(T.C. Kimlik No: 25281469666 - Lisans No: 405416)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan