



# DEMİRTAŞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE (DOSAB) FABRİKA

---

397 ADA 5 PARSEL

SİS-4 FABRİKASI, DEMİRTAŞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (DOSAB),  
ALİ OSMAN SÖNMEZ CADDESİ NO: 30  
OSMANGAZİ /BURSA  
OCAK, 2012

---

Sunulan:

*SAYILGAN DOKUMA BOYA İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.*

Hazırlayan:

**Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**  
Demirciler Sitesi Aydaş İş Merkezi B Blok K:5 D:38  
Zeytinburnu/İSTANBUL  
[www.cinardegerleme.com.tr](http://www.cinardegerleme.com.tr)

## Yönetici Özeti

### Raporun

	Talep Tarihi	İnceleme Tarihi	Rapor Tarihi
Tarih	10. Aralık.2011	14.Aralık.2011	09.Ocak.2012
Sayı	21		

### Değerleme konusu taşınmazın

<b>Adresi</b>	Sis-4 Fabrikası, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (Dosab),Ali Osman Sönmez Caddesi no: 30 Osmangazi /Bursa		
<b>Tapu Kaydı</b>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, Pafta: H22A22A3C, Ada: 397, Parsel: 5 Yüzölçümü: 21.358,39 m2, Mevkii: Sanayi Nitelik: İki Katlı Prefabrik Fabrika Malik: S.İ.S. Sayılğan İplik, Tekstil, Turizm, İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi. Cilt /. Sayfa No : 132 /13020		
<b>En Verimli Kullanımı</b>	Sanayi alanı amaçlı kullanımındır.		
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmaz, 08.09.2005 Onay Tarih 2005/4-156 sayılı “Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı hükümlerine tabidir. “Sanayi Alanı” fonksiyonludur. Kuzeyden 5 m., batıdan 15 m., güneyden 10 m., doğudan 10 m., çekme mesafeli ve 3 kat H:9,50 metre yükseklik imar hakkına sahiptir. Yönetim kurulu kararı ile yükseklik arttırılabilir		
<b>Mülkiyet haklarının YASAL DURUM Pazar değeri</b>	<b>22.696.000.-TL</b> <b>YİRMİİKİMİLYONALTİYÜZDOKSANALTIBİN</b> <b>TÜRK LİRASI</b>		
<b>Mülkiyet haklarının MEVCUT DURUM Pazar değeri (Ruhsatsız Yapılar Dahil)</b>	<b>23.905.000.-TL</b> <b>YİRMİÜÇMİLYONDOKUZYÜZBEŞBİN</b> <b>LİRASI</b> <b>TÜRK</b>		
<b>Taşınmazın yasal Alanının Aylık Kira Bedeli</b>	<b>103.000.-TL</b> <b>(YÜZÜÇBİN TL )</b>		
<b>Taşınmazın mevcut Alanının Aylık Kira Bedeli</b>	<b>112.000.-TL</b> <b>(YÜZONİKİBİN TL )</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Neşet Ömer ÖĞÜNÇ - İsmail DUYAR		

## İÇİNDEKİLER

1. SERTİFİKASYON .....	4
2. KABULLER VE KISITLAMALAR .....	5
3. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI .....	5
4. DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH .....	6
5. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI .....	6
6. DEĞERLEMENİN KAPSAMI VE METODOLOJİSİ .....	6
7. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	7
7.1. HUKUKİ TANIM .....	7
7.2. FİZİKİ TANIM .....	8
8. İNŞAAT RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİNİ VE ONAYLI PROJESİ İLE İLGİLİ BİLGİ:...	8
9. ULAŞIM .....	9
10. PARSEL ÜZERİNDEKİ İMAR UYGULAMASI .....	9
11. BÖLGE VE MAHALLE ANALİZİ (BÖLGESEL, YÖRESEL VE MAHALLE ÖLÇEĞİNDE)	10
12. TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	12
13. EMSALLER: .....	12
14. EN VERİMLİ KULLANIM AMACI .....	13
15. DEĞERLEME PROSESİ .....	13
16. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE DEĞERLE İLGİLİ NİHAİ KANAAT .....	15
17. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA BEDELİ HAKKINDA GÖRÜŞÜMÜZ: .....	16
18. KİŞİSEL TANITIM: İSMAİL DUYAR .....	17
19. KİŞİSEL TANITIM: N. ÖMER ÖĞÜNÇ .....	18
20. SPK LİSANS BELGESİ : İSMAİL DUYAR .....	19
21. APPRAISAL İNSTİTÜTE RESMİ AKADEMİK KAYDI .....	20
22. SPK LİSANS BELGESİ : N. ÖMER ÖĞÜNÇ .....	21
EKLER: TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI, YAPI RUHSATI, ONAYLI PROJESİ, TAŞINMAZ BİLGİLERİ BELGESİ, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ .....	22

## EKLER

- ☛ KONU GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR
- ☛ KONU GAYRİMENKULE AİT YAPI KULLANMA İZİNİ, YAPI RUHSATLARI, İMAR DURUMU
- ☛ TAŞINMAZ BİLGİLERİ BELGESİ

## Sertifikasyon

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgim olmayacaktır ve bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **06 Mart 2006 tarih ve 26100 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”** e uygun olarak hazırlanmış ve sunulmuştur.
- Bu rapora konu olan gayrimenkuller Neşet Ömer Ögünç, Ahmet Tıknaç ve İsmail Duyar tarafından incelenmiştir.

Uzman

**N. Ömer Ögünç**  
**İktisatçı**  
**(Ankara Ü. SBF 1981)**  
**Değerleme Uzmanı**  
**(SPK 400821)**



**İsmail Duyar**  
**Harita Mühendisi**  
**(YTÜ 1998/390)**  
**Değerleme Uzmanı**  
**(SPK 400207)**



**CINAR**  
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Demirciler Sitesi Aydaş İş Mrk. B Bl.K:5 D:38 Zeytinburnu/İstanbul  
No:38 Kat:5 Zeytinburnu/İstanbul  
Tel.:(0212) 415 58 23 pbx Fax:(0212) 415 58 24  
Davutpaşa Y.D.: 251 026 8637



## 2. Kabuller ve Kısıtlamalar

### GENEL KOŞULLAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır ve buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme konusu taşınmazın, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir olduğu ve ihtiyati, icrai haciz ve engellerden, rehinlerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir. Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılarak en iyi ve en yüksek kullanım değerlendirmesi yapılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Uzmanlar, söz konusu araziye, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Bu çalışma “**SAYILGAN DOKUMA BOYA İPLİK SANAYİ VE TİCARET AŞ.** kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. yazılı iznine bağlıdır.

## 3. Değerleme Çalışmasının Amacı

Bu değerlendirme çalışmasının amacı;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü,

Pafta: H22A22A3C, Ada: 397, Parsel: 5

Yüzölçümü: 21.358,39 m2, Mevkii: Sanayi

Nitelik: İki Katlı Prefabrik Fabrika

Malik: S.İ.S. Sayılgan İplik, Tekstil, Turizm, İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.

Cilt / . Sayfa No : 132 /13020

olan taşınmazın mülkiyet hakkı değerinin gerekli araştırma ve analizlerinin tamamlanarak, 09.Ocak.2012 tarihi itibarıyla pazar değeri ile ilgili güvenilir kanaati ortaya koymaktır.

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanın kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir.



#### 4. Değer Tanımları Ve Geçerli Olduğu Tarih

##### Pazar Değeri:

Belirlenmiş bir tarihte mülkiyet haklarının pazarda uygun bir süre kalması halinde, serbest pazar koşullarında alıcı ve satıcının istekli ve bilgili olduğu ve herhangi birinin baskısı altında olmadığı bir ortamda gerçekleşebilecek en yüksek nakit satış değeridir.

Bu tarifte aşağıdaki koşullarda bir satışın gerçekleşeceği kabul edilir:

1. Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidir.
2. Alıcı ve satıcı bilgilidir ve iyi niyetle davranmaktadır.
3. Gayrimenkul açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.
4. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarla gerçekleşecektir.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 09.01.2012'dur. Bütün projeksiyonlar belirtildiği gibi sabit ve enflasyona uğramış Türk Lirası (TL) bazında yapılmıştır.

#### 5. Değerlenen Mülkiyet Hakları

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları konu gayrimenkul üzerindeki tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsar. Konu gayrimenkulün kapsadığı parselin büyüklüğü net alanıdır. Değerleme geliştirilmiş taşınmaz değerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

#### 6. Değerlemenin Kapsamı ve Metodolojisi

Değerleme uzmanı konu değerlendirme ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmıştır. Araştırmaları esnasında kendi bürosundaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmıştır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve sahada yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

##### BÖLGE VE MAHALLE ANALİZİ

Devlet İstatistik Enstitüsü yayınları, Bursa'nın demografik yapısının anlaşılması için kullanılmıştır. 08.09.2005 Onay Tarihli "Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" üzerinden Demirtaş Organize Sanayi Bölgesinin yeni gelişim trendleri ortaya çıkarılmıştır. DOSAB İmar Müdürlüğü ile görüşülmüştür. Konu gayrimenkulün Bursa ili Osmangazi İlçesi içindeki konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru kısıtlı bir bölge ve mahalle analizleri yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin çevresindeki emlak pazarının anlaşılması için bölgede faaliyet gösteren Abdullah Ordu Emlak (224 262 32 15), Yörükler Emlak 224 222 44 25 (Mustafa Yörük), DOSAB Emlak Münir Ergün (224 262 56 66) ve taşınmaz sahipleri ile de görüşülmüştür.

##### GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ANALİZİ



Gayrimenkullerin tapu kayıtları ve imar durumu ile ilgili şifahi bilgi alınmış ancak yazılı belge temin edilememiştir. İlgili kurumlardaki görevlilerin sözlü beyanlarının doğru ve geçerli olduğu kabul edilmiştir. Konu gayrimenkulün; sahip olduğu özellikleri incelenerek, pazar içindeki avantajları-dezavantajları ortaya çıkarılmıştır.

#### PAZAR DATASI PROGRAMI

Konu gayrimenkullerin pazar içinde en verimli ve en uygun koşullar altında değerlendirmesinin yapılabilmesi için her kullanım amacı için etki alanları içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır.

## 7. Gayrimenkullerin Tanımı

### 7.1. HUKUKİ TANIM

**Adres:** Sis-4 Fabrikası, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (Dosab), Ali Osman Sönmez Caddesi no: 30 Osmangazi /Bursa

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü,

Pafta: H22A22A3C, Ada: 397, Parsel: 5

Yüzölçümü: 21.358,39 m<sup>2</sup>, Mevkii: Sanayi

Nitelik: İki Katlı Prefabrik Fabrika

Malik: S.İ.S. Sayılğan İplik, Tekstil, Turizm, İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.

Cilt / . Sayfa No : 132 /13020

TABLO 1

Mahallesi/ Köyü	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Alan (m <sup>2</sup> )	Nitelik
DEMİRTAŞ Köyü	H22A22A3C	397	5	21.358,39	İki Katlı Prefabrik Fabrika

#### Mülkiyet Hakları İle İlgili Bilgi:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 16.Aralık.2011 tarihinde, saat 14:32 de malik tarafından alınan ve fotokopisi malik tarafından onaylanıp tarafımıza teslim edilen taşınmaz bilgileri belgesine göre; taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur. Malik tarafından onaylı Taşınmaz bilgileri fotokopisi belgesi rapor ekinindedir.

#### Şerh / Beyan / İrtifak:

**Beyan :** Naklen 397 ada 4 parsel 1708/2400 hisse sahibi Mustafa Ün hissesi İsmail Gün Ün işgalidir. Y 10564 - 28.12.2001

**Teferruat Bilgileri:** Evrakı müsbitesinde mevcut 121 kalem den ibaret toplam 1.500.000

(Birmilyonbeşyüzbin) YTL bedelli teferruat şerhi. Değeri: 12.397 TL, 04.03.2008 Tarih 6834 yevm.

**Şerh: İcrai Haciz:** MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nün 06.08.2008 tarih 13727/582 sayılı haciz yazısı ile Borç: 74.193.YTL (Alacaklı: MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) 29.09.2008 Tarih 27082 yevmiye ile



**Beyan:** 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. 16.11.2011 tarih 34625 yevmiye

**İpotek:**

Alacaklı: YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. Borç: 11.000.000,00 TL, Faiz:%12 ,Süre: FBK, Tarih: 15.09.2006, Yevm. 17973

## 7.2. FİZİKİ TANIM

Söz konusu **397 ada 5** numaralı parsel 21.358,39,00 m2 alana sahip, topoğrafik olarak kuzey yöne yaklaşık % 5 artan eğimli, geometrik olarak ise genel itibariyle dörtgen şeklindedir. Parselin, Ali Osman Sönmez Caddesine cephesi yaklaşık 140 metre, derinliği yaklaşık 140 metredir. Parsel üzerinde SIS- 4 isimli İplik Fabrikası bulunmaktadır. Parsel çevresi duvar ve istinat duvarları ile çevrilmiş ve yapı dışında kalan kısımların zemini saha betonu ile kaplanmıştır.

Parselin içinde, zemin ve normal kat olarak ve 29.344 m2 olarak projelendirilmiş iki katlı prefabrik betonarme yapı yer almaktadır.

Parselde bulunan yapı prefabrik betonarme sistemde zemin ve normal kat olmak üzere iki katlı ve 12,00 metre yüksekliğindedir. Yapının tepesi eternit kaplama çatılıdır. Yapı dış cephesi sıva üstü dış cephe boyalıdır. Yapının ruhsatlı alanı 29.344,00 m2 dir. Yapının yasal taban alanı 14.447 m2 dir. Normal kat +7,20 metre kotundadır. Yerindeki inşaat alanı ise, doğu ve güney yönde çekme mesafelerine yapılan büyümeler nedeniyle yaklaşık 32.000 m2 m2dir.

Zemin katta, üretim ve depo. alanları, klima odası, laboratuvar, trafo odası, ve kazan dairesi vardır. Normal katta depo, konfeksiyon atölyesi, ofisler, yemekhane, soyunma odaları bulunmaktadır. Üretim ve depo alanları sac ve alçı panel levhalarla ayrılmıştır. Katların zeminleri pervane perdahlı şap, duvarları sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacim zemin ve duvarları fayans kaplıdır. Üretim alanlarında çoğunlukla alüminyum lamel asma tavan mevcuttur. İşletmede tavandan üfleli, zeminden çekmeli klimatize ortam yaratılmıştır. Klimatize ortam işletme içersine temiz hava ve nem sağlamaktadır. Yapıda ayrıca yangın algılama sistemi, hidrant hattı ve yangın merdiveni, trafo, jeneratör mevcuttur. Taşınmazda bulunan tesis değerlendirme tarihi itibariyle faal durumdadır.

## 8. İNŞAAT RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİNİ VE ONAYLI PROJESİ İLE İLGİLİ BİLGİ:

Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinden taşınmaza ait

28.12.2004 onay tarih 04/30 sayılı tadilat yapı ruhsatı

28.12.2004 onay tarih 04/30 sayılı tadilat yapı ruhsatı eki onaylı projesi

14.11.2007 onay tarih 07/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Yapı kullanma izin belgesinin incelemesinden ilk yapı ruhsatının 31.07.2002 tarih 02/19 sayılı olduğu anlaşılmıştır.

## 9. ULAŞIM

Taşınmaz, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (Dosab), Ali Osman Sönmez Caddesi no: 30 Osmangazi /Bursa adresinde bulunan SIS -4 isimli İplik Fabrikasıdır. Demirtaş Organize Sanayi Bölgesinin (Dosab) ana arteri olan Mustafa Karaer Caddesinden Bölge Camiinin yanından kuzeye ayrılan Ali Osman Sönmez Caddesi yoluyla konu parsel ulaşılır.



Konu gayrimenkulden önemli görülen noktalara uzaklıklar aşağıdaki tabloda verilmiştir:

**TABLO 2. KONU GAYRİMENKUL'DEN ÖNEMLİ GÖRÜLEN NOKTALARA VE MERKEZLERE OLAN UZAKLIKLAR**

Merkezler	Uzaklıklar (Km)
BURSA KENT MEYDANI	6
GEMLİK SERBEST BÖLGE	20
BTSO ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	15

## 10. Parsel Üzerindeki İmar Uygulaması

Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünden aldığımız sözlü bilgiye göre; Taşınmaz, 08.09.2005 Onay Tarih 2005/4-156 sayılı “Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı hükümlerine tabidir. “Sanayi Alan” fonksiyonludur. Kuzeyden 5 m., batıdan 15 m., güneyden 10 m., doğudan 10 m., çekme mesafeli ve 3 kat H:9,50 metre imar hakkına sahiptir. Yönetim kurulu kararı ile yükseklik artırılabilir.

**Tablo 3 . 397 Ada 5 nolu parsele ait imar durumu**

Toplam Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	21.358,39
Emsal (KAKS, Kat Alanı Kat Sayısı)	-
H. maximum (m)	3 kat 9,50 metre
Kullanım	Ayrık Nizam

## 11. Bölge ve Mahalle Analizi (Bölgesel, Yöresel Ve Mahalle Ölçeğinde)



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğusunda Bilecik, kuzeydoğusunda Sakarya, kuzeyinde İzmit ve Yalova, güney ve güneybatısında Balıkesir, güneydoğusunda Kütahya bulunmaktadır. Bursa 40 derece boylam ve 28 - 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizinin güneydoğusunda yer alan, toplam il nüfusu 2007 Yılı Genel Nüfus Tespit sonuçlarına göre 2.439.876 ile Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Son düzenlemelere göre, Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır.



Osmangazi İlçesi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 116.520 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 92 mahalleden oluşur.

Söz konusu taşınmaz, YeniYalova Caddesi üzerinde bulunan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (DOSAB)'nde yer almaktadır. Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa'nın kuzeyinde yer almaktadır. Bursa'nın Yalova ve İstanbul ile bağlantısını sağlayan karayolu ile Bursa'yı Ankara ve İzmir istikametinde doğudan-batıya geçen çevre otoyolunun üzerindedir. Çevre Otoyolu ve Yalova Yolu üzerinden girişi vardır.

13 Nisan 1969 tarihinde Türk Otomobil Fabrikası AŞ (TOFAŞ)'nin temelini atılması ve 1971'de açılması; 1975 yılında da Sönmez ASF Tesisleri'nin kurulması ile bugünkü Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nde (DOSAB) sanayi oluşumu başlamıştır. 1987 yılına gelindiğinde faaliyetteki firma sayısı artmıştır. 1990 yılında 60 adet fabrikanın faaliyet gösterdiği bölge, "Organize Sanayi Bölgesi" hüviyetini almıştır.

Bölgenin sınırları ilk olarak 300 hektar olarak belirlenmiştir. Daha sonra ilave edilen kısımlar ve en son 1999 yılı sonunda ilave edilen 75 hektar alana sahip 3. bölgeyle birlikte, sınırları çizilen bölge alanı 475 hektar olarak tescil edilmiştir. Bu alanın 380 hektarını sanayi parselleri, 95 hektarını da yeşil alan, sosyal tesis, rekreasyon ve hizmet alanları oluşturmaktadır. Bölgedeki toplam parsel sayısı 388 adettir. Bunların 355 adedi sanayi parselidir. Üretim yapan tesis sayısı 361'dir. DOSAB'ta faaliyet gösteren sanayi kuruluşları arasında tekstil sektörü % 68'lik dilimle ağırlıklı olarak yer almaktadır. Bunu % 20 ile otomotiv yan sanayi izlemektedir. %12 mertebesinde diğer sektörler faaliyet göstermektedir. Bölgede 30.500 kişiye istihdam imkanı sağlanmaktadır. Firmaların takriben yüzde 90'ı ihracat yapmaktadır. Tahmin edilen toplam ihracat miktarı 2007 verilerine göre 1.5 milyar \$/yıl'dır.

15 Nisan 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4562 sayılı OSB Kanunu kapsamında kuruluş protokolü 06.04.2001 tarihinde tescil edilerek tüzel kişilik kazanılmıştır. Tüzel kişilik kazanılmasıyla birlikte, OSB Kanunu çerçevesinde bölgede yer alan sanayi kuruluşlarının ihtiyacı olan elektrik, doğalgaz, su, yol, arıtma tesisi vs. altyapı tesisleri tamamlanmıştır.

Bölge içindeki yolların toplam uzunluğu 40 kilometreyi bulmaktadır. 3 km henüz açılmamış yol mevcuttur. Açılmış yolların 30 kilometresi asfalt, 3 kilometresi kilit parketaş kaplanmıştır. Yağmur, kanalizasyon proses ve içme suyu şebekeleri tamamlanmıştır. (Kaynak: www.dosab.org.tr)

## 12. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

### OLUMLU

- Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunması
- Tercih edilen ve teknik ve sosyal altyapısı yeterli OSB de bulunması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Nakliye ve ulaşım kolaylığı

### OLUMSUZ

- Ruhsat ve projesine aykırı fazla inşaatın olması

## 13. EMSALLER:

Taşınmazın değerlemesinde maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemleri birlikte kullanıldığı için fabrika-emsalleri ve taşınmazla benzer imar hakkına sahip arsa emsalleri değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

**EMSAL 1 : ARSA :** Şirketimizce yapılan bir başka raporlama nedeniyle bu yıl nisan ayında emsal arşivimize aldığımız , Dosab'ın kuzeybatı kısmında Mimoza Sokakta bulunan 5.245 m2 alana ve taşınmazla benzer imar hakkına sahip arsa 330 USD/m2 birim bedelden satılıktı. Değerleme tarihi itibarıyla de arsanın aynı fiyattan satılık olduğu öğrenilmiştir.

ALİ SAVCI GAYRİMENKUL : 532 203 00 09

**EMSAL 2 : ARSA :** TOFAŞ Fabrikasının doğusunda ve Zakkum Sokak güneyinde yer alan 8.192 m2 alana ve taşınmazla benzer imar hakkına sahip arsa bu yıl (2011 yılı) içinde 4.340.000.-TL bedelle satılmıştır. (530 TL/m2)

DOSAB İMAR MD. (224 261 00 40) ile ekim ayında bir başka raporlama için yapılan görüşme

**EMSAL 3 : ARSA :** TOFAŞ Fabrikasının doğusunda ve Zakkum Sokak güneyinde yer alan 5.764 m2 alana ve taşınmazla benzer imar hakkına sahip arsa bu yıl içinde 2.765.000.-TL bedelle satılmıştır.

(480 TL/m2)

DOSAB İMAR MD. (224 261 0040) ile ekim ayında bir başka raporlama için yapılan görüşme

**EMSAL 4 : ARSA:** Dosab'ın kuzey kısmında ve değerlendirme konusu taşınmazın yakınında bulunan 388 ada da 5.250 m2 alana sahip parsel 300 USD /m2 birim değer istenirken bu yıl (2011) içinde satılmıştır. Satış fiyatı bilinmemektedir.

YÖRÜKLER İNŞAAT EMLAK –MUSTAFA YÖRÜK: 224 222 44 25

**EMSAL 5 : ARSA:** Dosab'ın kuzey kısmında, Güleser Tekstil batı bitiğinde ve Mine Sokağa cepheli bulunan 7.060 m2 alana sahip 394 ada 10 nolu parsel 300 USD /m2 birim değer istenirken bu yıl (2011) içinde satılmıştır. Satış fiyatı bilinmemektedir.

YÖRÜKLER İNŞAAT EMLAK –MUSTAFA YÖRÜK: 224 222 44 25



**EMSAL 6 : FABRİKA:** Dosab'ın kuzeybatısında (III.Kısımda) bulunan 2.800 m2 arsa alanına ve 5.000 m2 kapalı alana ve 7 metre yüksekliğe sahip fabrika 3.000.000.-USD bedelle satılıktır. Talep edilen bedel tarafımızca yüksek bulunmuştur.

DOSAB EMLAK – Münir Ergün: 224: 262 56 66

**EMSAL 7 : FABRİKA:** Dosab'ın kuzeyinde bulunan 7.500 m2 arsa alanına ve 9.000 m2 kapalı alana ve 16 metre yüksekliğe sahip fabrika 5.000.000.-USD bedelle satılıktır.

ABDULLAH ORDU EMLAK: 224: 262 32 15

## 14. En Verimli Kullanım Amacı

Mevcut imar durumu dikkate alındığında, konu taşınmazın en verimli kullanım amacı, imar planlarında belirtilen fonksiyonuna uygun yasal kullanımı olan sanayi amaçlı kullanımudur.

## 15. Değerleme Prosesi

Gayrimenkulle ilgili pazar değeri tespitinde; emsal satış karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımı yöntemleri kullanılır. Emsal satış karşılaştırma yaklaşımında; geliştirilmemiş ve/veya geliştirilmiş gayrimenkulün değeri ile ilgili kanaat oluşturmak için mevcut pazar bilgilerinden yararlanılır. Maliyet yaklaşımında; geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri tahmin edilir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında; mülkün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Geliştirme yaklaşımında ise arsa üzerinde mevcut imar durumu dahilinde potansiyel geliştirme ile ilgili tahminler yer alır. Kısıtlı değerlendirme çalışmalarında gayrimenkulün kendisi ve değerlendirme süreci ile ilgili genel bir fikir verecek seviyede bilgi aktarılmaktadır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanlıkta saklı kalır.

Bu çalışmada emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi birlikte kullanılmıştır. Öncelikle benzer imar koşullarındaki satılık ve satılmış sanayi alanı imarlı arsalarla piyasa iskontosu yapıldıktan sonra, konum ve parsel büyüklüğü düzeltmeleri getirilmiş, bulunan birim fiyatların ortalaması alınarak konu parsellerin birim arsa değeri için 450.-TL /m<sup>2</sup> değerine ulaşılmıştır.

...Parsel içindeki prefabrik betonarme yapı için 2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ” nde III-A sanayi yapıları için belirtilen 482 .TL birim maliyetine %10 yıpranma uygulanarak 434.-TL/m<sup>2</sup>, birim maliyet alınmıştır.



**Taşınmazların tapu sicilinde bulunan yasal kısıtlamaları ve hukuksal sorunlar değerlendirme dışı tutularak aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere yasal durum değerine**

YASAL DURUM DEĞERİ			
ARSA	21.358,39	450 TL	9.611.276 TL
YAPI	29.344,00	434 TL	12.735.296 TL
ÇEVRE DÜZENİ			350.000 TL
TOPLAM			22.696.572 TL

**Taşınmazların tapu sicilinde bulunan yasal kısıtlamaları ve hukuksal sorunlar değerlendirme dışı tutularak ve parsel üzerindeki ruhsatsız olan yapılarda eklenerek aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere mevcut durum değerine ulaşılmıştır.**

MEVCUT DURUM DEĞERİ			
ARSA	21.358,39	450 TL	9.611.276 TL
YAPI	32.130,00	434 TL	13.944.420 TL
ÇEVRE DÜZENİ			350.000 TL
TOPLAM			23.905.696 TL



## 16. Değerleme Sonuçlarına Göre Değerle ilgili Nihai Kanaat

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü,  
Pafta: H22A22A3C, Ada: 397, Parsel: 5  
Yüzölçümü: 21.358,39 m2, Mevkii: Sanayi  
Nitelik: İki Katlı Prefabrik Fabrika  
Malik: S.İ.S. Sayılğan İplik, Tekstil, Turizm, İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.  
Cilt /. Sayfa No : 132 /13020

olan taşınmazın **tapu sicilinde bulunan yasal kısıtlamaları ve hukuksal sorunlar değerlendirme dışı tutularak**

**Mülkiyet haklarının yasal durum açık pazar değeri,**

**22.696.000.-TL**

**YİRMİİKİMİLYONALTİYÜZDOKSANALTIBİN TÜRK LİRASI**  
olarak takdir edilmiştir.

**Mülkiyet haklarının mevcut durum (Ruhsatsız yapılar dahil) açık pazar değeri,**

**23.905.000.-TL**

**YİRMIÜÇMİLYONDOKUZYÜZBEŞBİN TÜRK LİRASI**

olarak takdir edilmiştir.

## 17. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA BEDELİ HAKKINDA GÖRÜŞÜMÜZ:

### KİRALIK FABRİKA EMSALLERİ:

EMSAL 1: DOSAB Gül Sokakta bulunan taban alanı 1.200 m<sup>2</sup>, 3 katlı ve toplam 3.600 m<sup>2</sup> işletme binası ve yaklaşık 2000 m<sup>2</sup> idari bina olmak üzere, toplam inşaat alanı 5.600 m<sup>2</sup> olan fabrikaya 10.000.-USD aylık kira talep edilmektedir. (USD =1,85 TL kabulüyle 3,3.-TL/m<sup>2</sup>)

EMSAL 2: DOSAB Gül Sokakta bulunan 9 m. yüksekliğe sahip 1.500 m<sup>2</sup> işletme binası ve yaklaşık 500 m<sup>2</sup> idari bina olmak üzere, toplam inşaat alanı 2.000 m<sup>2</sup> olan fabrikaya 20.000.-TL aylık kira talep edilmektedir. (10.-TL/m<sup>2</sup>)

EMSAL 3: DOSAB Gül Sokakta bulunan yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> si 9 metre, yaklaşık 4.000 m<sup>2</sup> si 6 metre yüksekliğe sahip, toplam inşaat alanı 5.000 m<sup>2</sup> olan fabrikaya 10.000.-Euro aylık kira talep edilmektedir. (Euro : 2,35 TL kabulüyle 4,7.-TL/m<sup>2</sup>)

EMSAL 4: NOSAB (Nilüfer OSB) de bulunan Kerim Çelik isimli tek katlı, h=10,5 metre ve inşaat alanı 27.000 m<sup>2</sup> olan fabrikanın aylık kirasının yaklaşık 55.000.-Euro olduğu öğrenilmiştir. (Euro:2,35 kabulüyle 4,80.-TL/m<sup>2</sup>)

### KİRA DEĞERLEME PROSESİ

Taşınmazın aylık kira bedelini tespit etmek için, tercihan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesinde bulunan kiralık fabrika emsallerinden faydalanılmıştır. Yaptığımız araştırmada, birim kira değeri karşılaştırma kriterlerinin fabrika yüksekliği (tek katlı ve yüksek fabrika yapılarında birim kira değeri en yüksek noktaya ulaşmaktadır.) ve inşaat alanı –parsel büyüklüğü olduğu sonucuna varılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal kiralık fabrikaların birim kira değerlerine piyasa iskontosu yapıp, karşılaştırma düzeltmeleri uygulandığında aylık 3,5.-TL/m<sup>2</sup> birim kira değerine ulaşılmıştır.

Buna göre yasal alan aylık kira bedeli  
29.344 m<sup>2</sup> x 3,5.-TL /m<sup>2</sup> = 102.704.-TL

Mevcut alan aylık kira bedeli  
32.130 m<sup>2</sup> x 3,5.-TL /m<sup>2</sup> = 112.455.-TL olarak bulunmuştur.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü,

Pafta: H22A22A3C, Ada: 397, Parsel: 5

Yüzölçümü: 21.358,39 m<sup>2</sup>, Mevkii: Sanayi

Nitelik: İki Katlı Prefabrik Fabrika

Malik: S.İ.S. Sayılğan İplik, Tekstil, Turizm, İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.

Cilt / . Sayfa No : 132 /13020 olan taşınmazın

YASAL ALANININ AYLIK KİRA BEDELİ : 103.000.-TL (YÜZÜÇBİN TL ) olarak takdir edilmiştir.

MEVCUT ALANININ AYLIK KİRA BEDELİ : 112.000.-TL (YÜZONİKİBİN TL ) olarak takdir edilmiştir.



## 18. Kişisel Tanıtım: İSMAİL DUYAR

**ADI SOYADI** : İSMAİL DUYAR  
**DOĞUM YERİ ve TARİHİ:** YENİŞEHİR 1974  
**ADRES** : Alemdar Mh. Söğütlü Cd. No:10 Osmangazi BURSA  
**EĞİTİM DURUMU** : 1992 Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi  
1998 Y.T.Ü İnş. Fak. Harita Kadastro Mühendisliği

### İŞ TECRÜBESİ

---

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1992-2000  
Garanti Bankası-İnşaat Müdürlüğü 2000-2004  
Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 2004-2005  
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 2005-

### KATILDIĞI KURSLAR

---

Garanti Bankası-Kredilendirme Süreci 2000  
Garanti Bankası-Değerleme Uzmanlığında Çağdaş Eğitim Teknikleri 2003  
Garanti Bankası-Temel Hukuk 2003  
Garanti Bankası-Genel Bankacılık Hizmetleri 2003  
Garanti Bankası-Sorunlu Krediler ve Risk Yönetimi 2003  
Garanti Bankası-Teminatlar 2003  
İstanbul Ticaret Üniversitesi İthalat İhracat Mevzuatı ve Uygulamaları 2003  
Garanti Bankası-Finansal Matematik 2004  
Garanti Bankası-Gayrimenkul Değerleme 2004  
İstanbul Bilgi Üniversitesi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı 2004  
Değerleme Uzmanları Derneği-İmar Planlarının Okunması ve Yorumlanması 2005  
Değerleme Uzmanları Derneği-Makine Ekipman Ekspertizi 2005  
Appraisal Institute-General Applications

### DEĞERLEME TECRÜBESİ

---

Mahkeme Bilirkişilikleri  
T.Garanti Bankası A.Ş kredilerinin her ölçekte gayrimenkul teminatlarının değerlendirilmesi  
(Penguin Gıda Uluabat Tesisleri, Mercedes Benz Türk A.Ş. Hoşdere Tesisleri, İhlas Armutlu Tatil Köyü,  
Garanti Bankası Marmara Bölge Müdürlüğü binası v.b)  
Çelen Kurumsal Değerleme ve A.Ş bünyesinde muhtelif yerli ve yabancı müşterilere ait gayrimenkul,  
proje ve makine ekipman değerlemeleri  
(Tüpraş İzmit Tesisleri, Clup Hotel İsis-Bodrum, EGS Park-Denizli, Taşel İçki Fabrikası-Gazi  
Magosa/Kıbrıs, Avrupa Amerika Holding Yönetim Binası-İstanbul, vb.)  
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. bünyesinde muhtelif banka ekspertizleri ve kamu ile özel  
sektöre münferit değerlemeler.  
(Holiday Inn, Almira Otelleri, İnoksan Fabrikası, Muhtelif dükkan ve konutlar.)  
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğiticisi



## 19. Kişisel Tanıtım: N. Ömer Öğünç

**ADI SOYADI** : NEŞET ÖMER ÖĞÜNÇ  
**DOĞUM YERİ ve TARİHİ:** BURSA – 1960  
**ADRES** : ÇEKİRGE CAD.NO:94 KÜKÜRTLÜ/BURSA  
**EĞİTİM DURUMU** : 1977 BURSA ERKEK LİSESİ  
1981 A.Ü. SBF

### İŞ TECRÜBESİ

---

Ceren Emlak Hizmetleri 1998-2007  
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 2007-

### KATILDIĞI KURLAR

---

İstanbul Bilgi Üniversitesi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı 2007

### DEĞERLEME TECRÜBESİ

---

Mahkeme Bilirkişilikleri  
TMSF Kurumu için yapılan değerlemeler  
TOKİ için yapılan değerlemeler  
HSBC Bank A.Ş., Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., Bank Asya Katılım Bankası A.Ş., Yapı Kredi Bankası A.Ş. ve Türk Ekonomi Bankası A.Ş. kredilerinin her ölçekte gayrimenkul teminatlarının değerlendirilmesi  
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş bünyesinde muhtelif yerli ve yabancı müşterilere ait gayrimenkul, proje ve makine ekipman değerlemeleri  
(Bursa İl Özel İdaresi, Gürsu Belediyesi, Isışah Makine A.Ş. Emaş Plastik, Burçman Kırtasiye Ltd.Şti., Evke Yapı A.Ş., İyigüllü Boya Fabrikaları A.Ş. Poaş A.Ş, BİS Enerji A.Ş. vb.)  
Remax Trust Ltd.Şti. personeli Değerleme Eğitim Programı Eğiticisi

## 20. SPK Lisans Belgesi : İsmail Duyar

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.10.2004

No : 400207

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**İsmail DUYAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

## 21.Appraisal Institute Resmi Akademik Kaydı



### Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ismail Duyar

has successfully completed the Appraisal Institute's course I110 - Appraisal Principles at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on 05/10/2006 - 05/14/2006.

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

*Attendance was 90% or better with a passing grade*

Verified by Larisa Phillips on 05/18/2006.

Larisa Phillips

Verified by Prof. Dr. Taner UNAL  
Istanbul University

AD



## 22.SPK Lisans Belgesi : N. Ömer Öğünç



**EKLER: TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI, YAPI RUHSATI, ONAYLI PROJESİ, TAŞINMAZ BİLGİLERİ  
BELGESİ, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

ALİ OSMAN SÖNMEZ CADDESİNDEN GÖRÜNÜM



ALİ OSMAN SÖNMEZ CADDESİNDEN GÖRÜNÜM

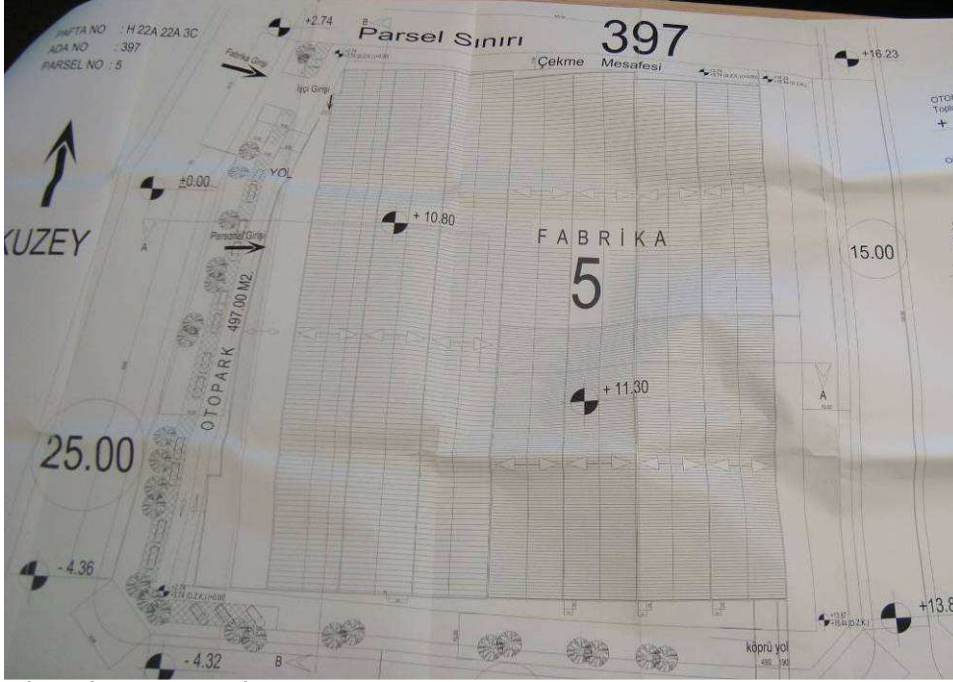
FESLEĞEN SOKAKTAN GÖRÜNÜM



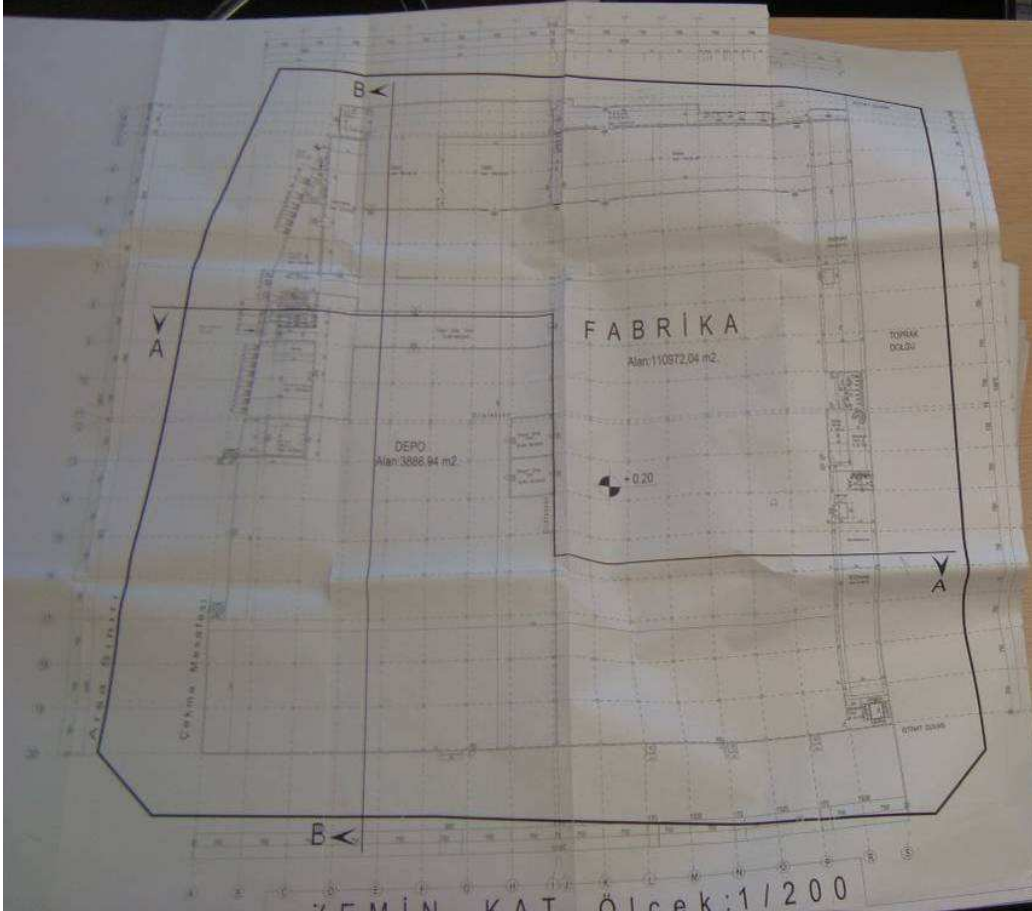
### YAPI İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



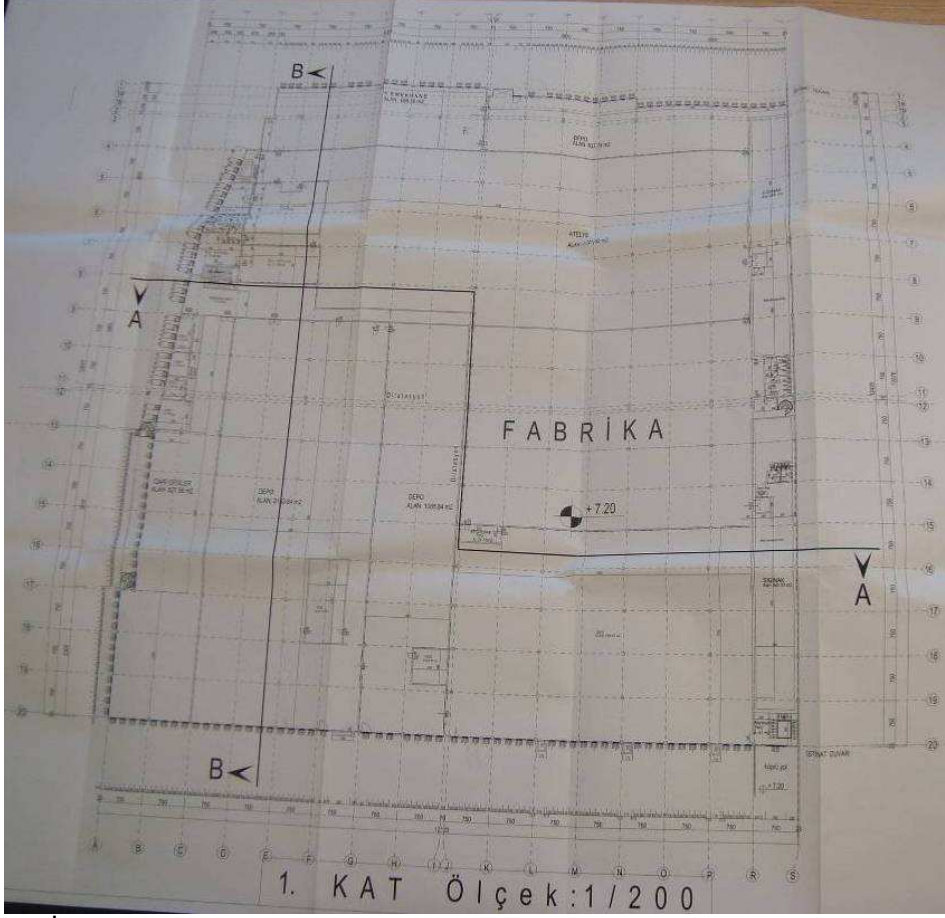
### MİMARİ PROJE VAZİYET PLANI



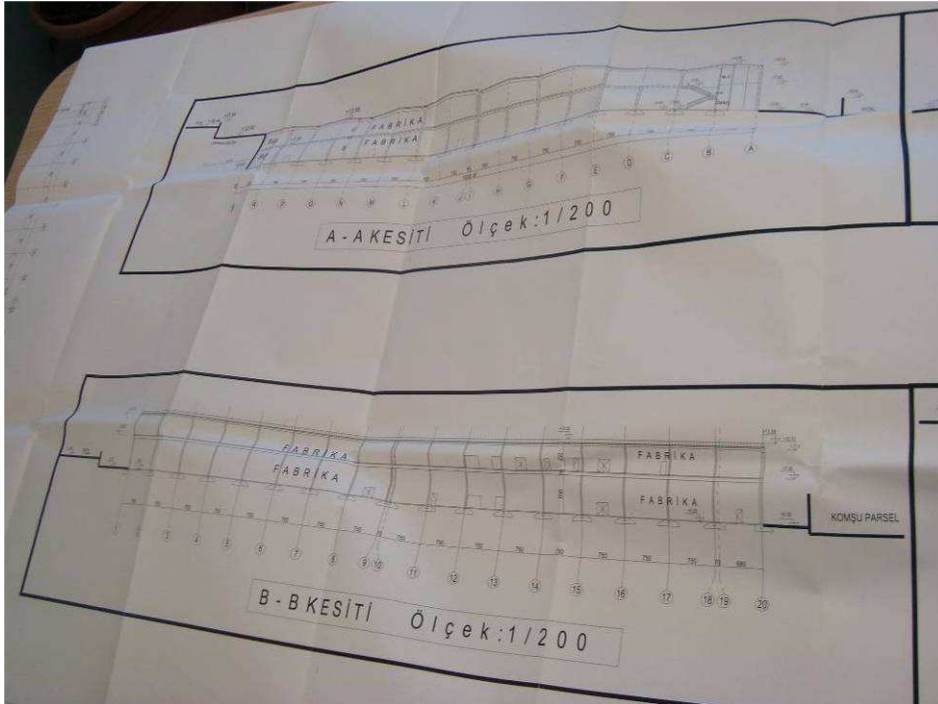
MİMARİ PROJE ZEMİN KAT PLANI




MİMARİ PROJE NORMAL KAT PLANI



KESİTLER



**TAPU SENEDİ**

İli	BURSA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	OSMANGAZI/2						
Mahallesi	-						
Köyü	DEMİRTAŞ						
Sokağı	-						
Mevkii	-						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
CİNS	H22A22A3C	397	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
TASHİH				2	1358	.39	
Niteliği	İKİ KATLI PREFABRİK FABRİKA						
Sınırı	PAFTASINDA						
Edinme Sebebi	<p>İŞ BU ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN TAMAMI S.İ.S. SAYILGAN İPLİK, TEKSTİL, TURİZM, İNŞAAT, SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI OLUP; OSMANGAZI KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.1.2006 TARİH VE 960 FEN SAYILI YAZILARINA EKLI 6.1.2006 TARİHLİ DEĞİŞİKLİK BEYANNAMESİ GEREĞİNCE TAŞINMAZIN CİNSİ "İKİ KATLI PREFABRİK FABRİKA" OLARAK TASHİHEN TESCİL EDİLDİ..</p>						
Sahibi	S.İ.S. SAYILGAN İPLİK, TEKSTİL, TURİZM, İNŞAAT, SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	132	13020			01/02/2006	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>MUSTAFA ÖZCAN TAPU SİCİL MÜDÜRÜ</p>						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 00003004	
1. Ruhsatı veren kurum Demirciler Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat	
3. Ruhsatın onay tarihi 28.12.2004		4. Ruhsat no 04/30	
5. Pafta no H22A22A3C		6. Ada no 397	
7. Parsel no 5		8. İmar planı onay tarihi 03/04/1995	
9. Parselasyon planı onay tarihi 06/11/1996		10. İmar durumu tarihi ve no 06.02.2002/2002-03	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Sanayi / 21358,39		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Bursa Osmonpaşa 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 28.12.2004 / 10564		14. Zemin etüdü onay tarihi 30/03/2002	
15. CED raporu onay tarihi 09/04/2002		16. Planlanan inşaat başlama tarihi - / - / 200-	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi - / - / 200-		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 28/12/2007	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı S.İ.S. Sayılığın İplik Teftiş Turizm İnşaat Son. ve Tic. A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı S.İ.S. Sayılığın İplik Teftiş Turizm İnşaat Son. ve Tic. A.Ş.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Gekirge		26. Kurum sicil no 44719	
21. Vergi dairesi sicil no 0140028663		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Gekirge	
22. Adres Gençlik Koruyolu 9. Km BURSA		23. İmza [İmza]	
28. Hukuki durumu Anonim Şirketi		25. Hukuki durumu Anonim Şirketi	
29. Sigorta sicil no -		30. Sözleşme tarihi ve no 22.11.2004	
31. Muteahhithik karne no -		32. Adres Gençlik Koruyolu 9. Km BURSA	
33. İmza [İmza]		34. Adı soyadı, unvanı ŞANTIYE ŞEFİNİN	
35. Oda sicil no -		36. Büro tescil no -	
37. Oda belge no -		38. Sigorta sicil no -	
39. Oda onay tarihi ve no -		40. Adres -	
41. İmza -		42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Fabrika	
43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 29344	
45. Benzer yapı sayısı -		46. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 14447,17		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) -	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 29344		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) -	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı -		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	
55. Yapının toplam kat sayısı 2		56. İlave kat sayısı -	
57. Yapının yüksekliği (m) 12,00		58. İlave kat yüksekliği (m) -	
59. Yapının sınıfı IV		60. Yapının grubu A	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL) 339.000.000		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 9.947.616.000	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 1.103.756.080,474		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 11.051.372.080,474	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Komurluk <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Çarbeton		<input type="checkbox"/> Plak döşeme <input type="checkbox"/> Marmer döşeme <input type="checkbox"/> Anonim <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Restor Döşeme	
YAPI PROJELERİ			
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no
28.12.2004	Faize Yalın Boyrak	18132	-
28.12.2004	Emre Aydın	52100	16.203
28.12.2004	Önder Bakı	16387	659002
28.12.2004	Murat İPĞİ	43403	269
28.12.2004	Berit Tunçkan	24976	16.309
28.12.2004	Emir Birgün	41928	491002
			77. Oda belge no
			1604/59/0028
			020270
			6019
			16/1495
			020270
			7548
			78. Adresi
			Bankalar Cd. Sayılığın Ege Bld. No:48 BURSA
			Mudanya cad. No:133/A BURSA
			Burhanıye mh. Cami Sk. No:6 BURSA
			Fevzi Çatmaoğlu Bulvarı 3. Bld. No:504 BURSA
			Bankalar Cd. Sayılığın Ege Bld. No:48 BURSA
			Bankalar Cd. Sayılığın Ege Bld. No:48 BURSA
			79. İmza



2

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 397/5		
Zemin No	: 19250664	Yüzölçüm	: 21.358,39 m <sup>2</sup>		
B / İçe	: BURSA/OSMANGAZI	Ana Taş. Nitelik	: İKİ KATLI PREFABRİK FABRİKA		
Kurum Adı	: Osmangazi TM				
Mahalle / Köy Adı	: DEMİRTAŞ Köyü				
Mevkii	: SANAYİ				
Çiz / Sayfa No	: 132 / 13020				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkün Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	NAKLEN 397 ADA 4 PARSELE 1708/2400 HİSSE SAHİBİ MUSTAFA ÜN HİSSESİ İSMAIL GÜN ÜN İŞGALDIR Y 10564 28/12/2001		28/12/2001 - 10564	--

TEFERRUAT BİLGİLERİ					
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değeri	Tarih / Yevmiye
100502	DİĞER	EVRAKI MÜSBİTESİNDE MEVCUT 121 KALEMDEN İBARET TOPLAM 1.500.000 (BİRMİLYONBEŞYÜZBİN)YTL.BEDELLİ TEFERRUAT SERHİ	121adet	12397 TL	04/03/2008 - 6834

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Eİbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.
44613928	S.İ.S. SAYILGAN İPLİK TEKSTİL TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		21.358,39	Satış - 16/03/2004 - 2683-	--

İPTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İleri Haciz : MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/08/2008 tarih 13727/582 sayılı Haciz Yazını sayılı yazılı ile. Borç : 74.193 YTL. (Alacaklı : MURAT PAŞA VERGİ DAİRESİ MÜD.)		29/09/2008 - 27082	--
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilmez		16/11/2011 - 34625	--

İpotek								
Alacaklı	Mühteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(Sb) 38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. Vergile-9379020892 SicilNo: 32736/016978	Hayır	11,000,000.00 ETL	%12	1 / 0	FBK	15/09/2006- 17973		

1

2/3

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkün Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - DEMİRTAŞ Köyü 397 Ada 5 Parsel	1 / 1	S.İ.S. SAYILGAN İPLİK TEKSTİL TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	11,000,000.00 ETL	15/09/2006- 17973	--

İpotek Ş/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkün Sebebi - Tarih - Yev

Raporlayan: 1994 Kadim'in İSİK

Aslı Kibidir

SİS  
Sayılğan Demirtaş Yaya İplik  
Sanayi ve Ticaret A.Ş.

1

