



REYSAŞ GYO A.Ş.

MERKEZ İLÇESİ, SARAYCIK KÖYÜ

2 ADET ARSA ÜZERİNE İNŞA EDİLMİŞ AMBALAJLAMA TESİSİ VE İDARİ BİNA

DEĞERLEME RAPORU

BOLU /SARAYCIK KÖYÜ

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01





İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
a. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
b. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	17
5.1 KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	25
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 9. EMSALLER	26
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
BÖLÜM 11. SONUÇ	28
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	52

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	16.12.2014 / 2014-SPK026	
SAHA TESPİT TARİHİ	17.12.2014	
RAPOR TARİHİ	29.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 Ada 6 ve 7 nolu parseller üzerinde Ambalajlama tesisi ve idari bina`ya ait değerlendirme raporu	
ADRES	D-100 karayolu üzeri 7.km 14240 Bolu Organize Sanayi Bölgesi Bolu/Saraycık köyü	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 6 parsel 11.868,00 m ² , 120 ada 7 parsel 8.786,00 m ² yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı parsellerdir.	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu parseller 16.05.2012 tarihinde Sanayi Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı tadilatında "Sanayi" Alanında kalmaktadır.	
GAYRİMENKUL ARSA ALAN	120 ada 6 parsel: 11.868,00 m ² 120 ada 7 parsel: 8.786,00 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	12.814,80 m ² kapalı alana sahiptir.	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazların en iyi ve verimli kullanımı, sanayi olarak kullanımıdır.	
TAŞINMAZIN DEĞERİ	<p style="text-align: center;">KDV HARIÇ DEĞERİ; 12.100.000 TL (OnikimilyonyüzbinTürklirası) (5.207.660 USD – 4.269.734 EUR)</p> <p style="text-align: center;">KDV HARIÇ DEĞERİ; 14.278.000 TL (OndörtmilyonikiyüzetmişsekizbinTürklirası) (6.145.039 USD – 5.038.286 EUR)</p> <p style="text-align: center;">Değer takdir edilmiştir.</p>	
DEĞERLEME UZMANLARI	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu

olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GYO A.Ş.' nin 16.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihli, 2014-SPK026 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor Bolu ili, Merkez İlçesi, Saraycık köyü, 120 ada 6 ve 7 parseller üzerinde yer alan Ambalajlama Tesisi ve idari bina`ya ait 29.12.2014 tarihli değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerleme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerden şifahen bilgi alınmış ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu, REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN 16.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

a. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

b. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	15.01.2014	11.09.2014	-
RAPOR NUMARASI	2014-SPK01	2014-SPK013	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	826.500 TL (376.520 USD – 276.542 EUR)	Kira Değeri 74.000 TL/AY (33.541 USD – 25.925 EUR)	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F.ESRA PINARBAŞI- AHMET PINARBAŞI	F.ESRA PINARBAŞI- AHMET PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 1

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

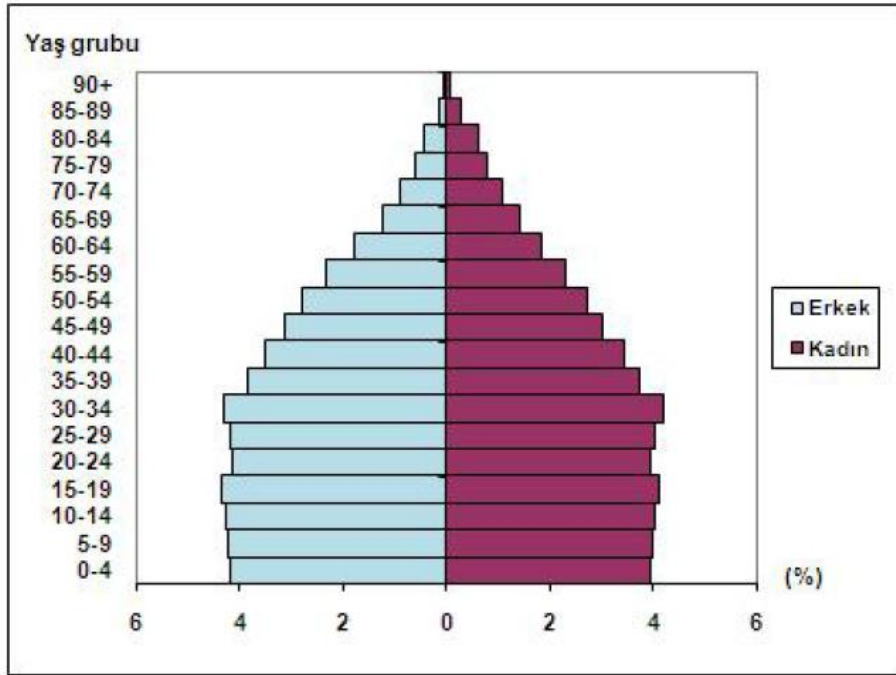
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-27.01.2012, SAYI:16

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB'de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD'de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir.

Japonya'da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır.Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur.Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir.Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. BOLU İLİ

Türkiye yüzölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan Bolu İli, 8.276 km² (827.600 Ha.) yüzölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer almaktadır. Bolu ilinin batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük illeri yer alır. İl sınırı uzunluğu 621,4 km'dir. Bolu ilinin merkez ilçe ile birlikte 9 ilçe, 4 belde ve 491 köyü bulunmaktadır. 2013 yılı ADKS ' ne göre Bolu ilinin nüfusu 283.496 kişidir.



Yüzölçümü 8.341 km² olan Bolu ilinde kilometrekareye 34 insan düşmektedir. Bolu nüfus yoğunluğu 34/km²'dir

Bolu nüfusunun %67,12 kısmı il ve ilçe merkezlerinde, %32,88 kısmı ise köy ve beldeelerde yaşamaktadır.

Ortalama rakım 1000 m., merkez ilçe rakımı ise 725 m. civarındadır.. Orman oranı açısından en zengin illerimizden biridir. Karadeniz iklimin görüldüğü kıyı bölgelerde kayın ve meşe, yüksek yerlerde göknar ve sarıçam türleri ağır basmaktayken; karasal olan iç bölgelerde antropojen bozkırlar görülür. Karasal yerlerdeki yüksek dağlarda yer yer karaçam ve meşe topluluklarına rastlanmaktadır.



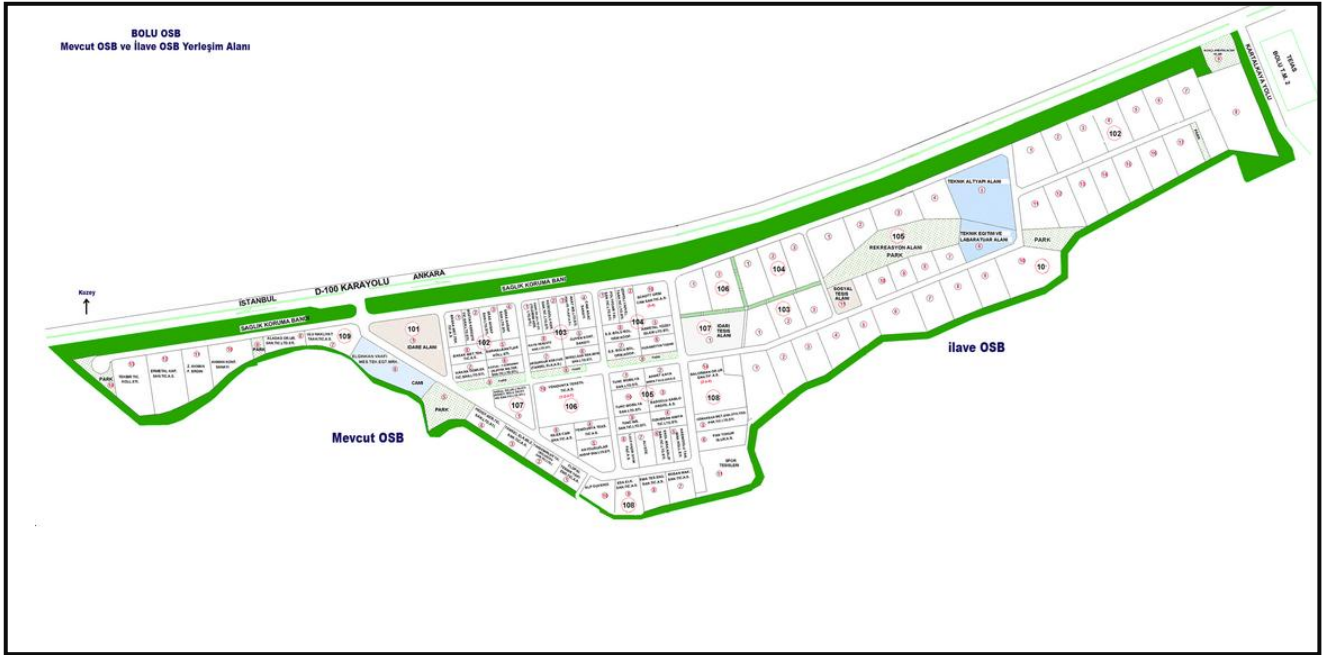
Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kırısıcık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır. Düzce'nin 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı R.G.) il olarak ayrılmasıyla, Bolu'nun denizle bağlantısı kalmamıştır,

Bolu Organize Sanayi Bölgesi

Organize Sanayi Bölgesi 13.11.1975 tarih ve 7/10809 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden, Bolu İl Özel İdaresi, Bolu Belediyesi, Bolu Ticaret ve Sanayi Odası tarafından kurulmuş olup, 07.12.1983 tarihinde de Bölge Müdürlüğü kadrosu oluşturularak göreve başlamıştır. OSB içerisinde 73 hektar üzerinde 61 adet parsel mevcuttur. Parsel birleştirmelerinden sonra 51 tesis bulunmaktadır.

Kurulu olan 51 adet fabrikanın 45 adedi faal olarak çalışmaktadır. OSB, Ahşap, Metal, Elektrik, Yağlı oya, Makine, Cam, Plastik Doğrama, Kimya, Poliüretan ve Giyim sektörlerinde faaliyet gösteren karma OSB 'dir. Bolu Organize Sanayi Bölgesi Sosyal Tesisler kapsamında, İdari Binası, Sağlık Merkezi, Kafeterya, Çarşı Binaları, Bakım - Garaj Binası, PTT - Karakol Binası, Isı Merkezi, Çıraklık Okulu bulunmaktadır.

Altyapı kapsamında, kanalizasyon, yağmur suyu, içme suyu ve yolları tamamlanmış, asfalt kaplaması yapılmıştır.



BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1 KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmazlar, Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, Bolu Organize Sanayi Bölgesinde 9.cadde 120 ada 6 ve 7 numaralı “Arsa” vasıflı taşınmazlar olup, parsel üzerinde 1 adet Ambalajlama tesisi ve idari bina olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu mülkler Bolu Organize Sanayi bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı OSB içerisinde çok sayıda bos arsalar ve sanayi yapıları bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşımı sağlamak için Bolu Merkezden Ankara istikametinde D-100 karayolu üzerinden ilerlenir. Bolu merkezi geçildikten sonra 7 kilometre karayolu üzerinden devam edilir ve karayolunun sağ tarafında konumlu değerleme konusu mülklerin yer aldığı Bolu Organize Sanayi Bölgesine ulaşılır. Taşınmazların yer aldığı OSB D-100 karayolu üzerinde Bolu merkeze yakın konumda yer almakta olup, İstanbul-Ankara Anadolu otoyolu (TEM) yaklaşık 5 km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede müstakil sanayi yapıları, Yeni Küçük sanayi sitesi yer almaktadır.







İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Bolu	Merkez	Saraycık	120	6	11.868,00 m2	Arsa	-	-

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır

İl	İlçe	Mahalle
Bolu	Merkez	Saraycık
Mevkii	Ada	Parsel
120	6	
Nitelik	Yüzölçüm	Pafta
Arsa	11.868,00m2	

Kadastro katmanı TKGM Kadastro Dairesi Tarafından Sağlanmaktadır
Harita verileri ©2014 Basarsoft, Google Görüntü ©2014 CNES / Astrium, DigitalGlobe Kullanım Şartları

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Bolu	Merkez	Saraycık	120	7	8.786,00 m2	Arsa	-	-

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır

İl	İlçe	Mahalle
Bolu	Merkez	Saraycık
Mevkii	Ada	Parsel
120	7	
Nitelik	Yüzölçüm	Pafta
Arsa	8.786,00m2	

Kadastro katmanı TKGM Kadastro Dairesi Tarafından Sağlanmaktadır
Harita verileri ©2014 Basarsoft, Google Görüntü ©2014 CNES / Astrium, DigitalGlobe Kullanım Şartları



TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Bolu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 17.12.2014 tarih ve saat 10:24 alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmazlar üzerinde;

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	BOLU	İLÇESİ	AKÇAKOCA
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	---
KÖYÜ	SARAYCIK	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	120
PARSEL	6	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	11.868,00 M ²	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	16/1555	TARİH/YEVMIYE	15.03.2013-3814

120 ada 6 parsel üzerinde;

Rehinler hanesine

-Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 116 ada 5 (1813/19339 hisse) parsel,113 ada 16(1309/2573),1,10,7,8,9 parsel,120 ada 14,2,3,4,5,6,7,8, 111 ada 2,3,parseller ile Müşterek ipotekli 10.000.000.00 TL bedelle %3,75 faizli 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 02.02.2011 tarih 1466 yevmiye Borçlu: Bolu Organize Sanayi Bölgesi SDF hakkı yok.

- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 116 ada 5 (1813/19339 hisse) parsel,113 ada 16(1309/2573),1,10,7,8,9 parsel,120 ada 14,2,3,4,5,6,7,8, 111 ada 2,3,parseller ile Müşterek ipotekli 10.000.000.00 TL bedelle %3,75 faizli 2.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 03.08.2011 tarih 9769 yevmiye Borçlu: Bolu Organize Sanayi Bölgesi SDF hakkı var.



ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	BOLU	İLÇESİ	AKÇAKOCA
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	---
KÖYÜ	SARAYCIK	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	120
PARSEL	7	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	8.786,00 M ²	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	16/1556	TARİH/YEVMİYE	15.03.2013-3814

120 ada 7 parsel üzerinde;

Rehinler hanesine

-Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 116 ada 5 (1813/19339 hisse) parsel,113 ada 16(1309/2573),1,10,7,8,9 parsel,120 ada 14,2,3,4,5,6,7,8, 111 ada 2,3,parceller ile Müşterek ipotekli 10.000.000.00 TL bedelle %3,75 faizli 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 02.02.2011 tarih 1466 yevmiye Borçlu: Bolu Organize Sanayi Bölgesi SDF hakkı yok

- Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 116 ada 5 (1813/19339 hisse) parsel,113 ada 16(1309/2573),1,10,7,8,9 parsel,120 ada 14,2,3,4,5,6,7,8, 111 ada 2,3,parceller ile Müşterek ipotekli 10.000.000.00 TL bedelle %3,75 faizli 2.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 03.08.2011 tarih 9769 yevmiye Borçlu: Bolu Organize Sanayi Bölgesi SDF hakkı var

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu parseller 16.05.2012 tarihinde Sanayi Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı tadilatında “Sanayi” Alanında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları: Emsal =0,60,

Çekme mesafeleri:

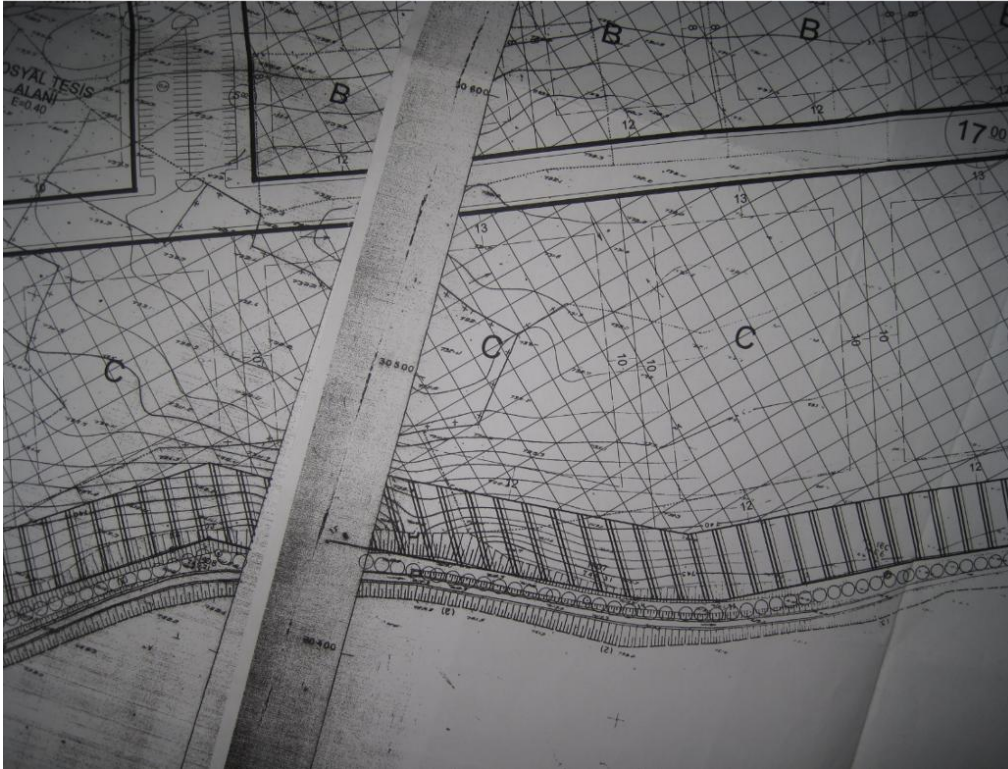
ön bahçe: 20 m., yan bahçe: 12 m. ve arka bahçe çekme mesafesi: 16 m. şeklindedir.

H:Teknolojinin gerektiği yükseklik.

OSB Müdürlüğü yetkilisiyle yapılan görüşmede;

6 nolu parselin güney batısında bulunan hazineye ait 704 m² alanın OSB adına alındıktan sonra söz konusu alanın 6 ve 7 numaralı parsellerle birleştirilerek toplam 21.358 m² alanlı bir parsel olarak düzenleneceği bilgisi verilmiştir. Yapılacak bu düzenlemeye göre yapılaşma koşulları:

Yapılaşma koşulları: Emsal =0,60,



Yapı Ruhsatı: 07.05.2014 tarih 2014-03 nolu

Tadilat: 14.11.2014 tarih 2014-08 nolu

İsim Değişikliği: 19.11.2014 tarih 2014-09 nolu

*Mimari projesi üzerinde herhangi bir tarihin yazmadığı görülmüştür.



**17.12.2014 tarihinde Bolu OSB müdürlüğüne resmi imar durumu için başvuru yapılmış olup, tarafımıza gönderilen resmi imar durumu ekte yer almaktadır.

BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ							
KADASTRO				NOT: BU BELGENİN ASLINA UYGUN OLMAYAN KOPYALARINDAN MÜDÜRLÜĞÜMÜZ SORUMLU DEĞİLDİR.			
KÖY	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO				
SARAYCIK	--	120	6-7				
PARSEL m2				EMSAL	%60	h max	Teknolojinin Gerekirdiği Yükseklik
				K.A.K.S.	%60		
FİRMA İSMİ	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ						
AÇIKLAMALAR							
* Çevre yeşili, geri çekme mesafesi içinde ve parsel sınırından itibaren önden 5.00 mt., yandan 4.00 mt. ve arkadan 4.00 mt. olacaktır.							
* Arka sayfada bulunan Plan Notlarına, Yapı Denetim mevzuatına ve OSB Uygulama Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre proje tanzim edilip, yapı ruhsatı için Bölge Müdürlüğümüze müracaat etmeniz gerekmektedir.							
GERİ ÇEKME MESAFELERİ				İMAR FORMÜLÜ			
ÖN	20.00 mt.			İNŞAAT CEPHESİ (max)			
YAN	12.00 mt.			İNŞAAT DERİNLİĞİ (max)			
ARKA	16.00 mt.			ÖLÇEK	1 / 2000		
DÜZENLEYEN				ONAY			
Gürkan YILMAZ Organize Sanayi Bölgeleri İnşaat Teknikeri				Mustafa GÜLEN İnş. Müh. O.S. Bölge Müdürü			
17/12/2014							

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konusu taşınmazlardan **120 ada 6 parsel 11.868,00 m² yüz ölçümüne** "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Parselin bir kısmı düz, bir kısmı ise eğimli arazi yapısına ve ters L şekline benzer geometrik bir forma sahiptir.

Değerlemeye konusu taşınmazlardan **120 ada 7 parsel 8.786,00 m² yüz ölçümüne** "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Parselin bir kısmı düz, bir kısmı ise eğimli arazi yapısına ve dikdörtgene benzer geometrik bir forma sahiptir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul 120 ada 6 ve 7 parsel üzerinde yer alan zemin kat, asma kat (İdari bina) oluşan toplam tek katlı yapıdır.

Bolu OSB`den alınan mimari projesine göre zemin katı depo, asma kat (İdari bina), asma kat ve sığınaktan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına ve mimari projesinde yer alan açıklamalara göre Ofis ve işyeri alanı 12.159 m² toplam inşaat alanı, sığınak alanı ise 620 m² alana sahip, Ruhsata bağlanan sığınak alanı hariç toplam 12.159 m² dir. Parseller üzerinde yer alan toplam kapalı alan 12.814,80 m² alandan oluşmaktadır.

Yapının yüksekliği 11,50 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplamadır. Parsel üzerinde yer alan yapıda 1 büyük, 12 adet küçük toplam 13 adet seksiyonel kapı yer almakta olup, projesinden farklı olarak bir adet depoya girişi sağlayan otomatik kapının yapıldığı görülmüştür.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ Taşınmazlara ulaşımın rahat sağlanması
- ✓ Taşınmazların konumlu olduğu Bolu OSB'nin D-100 karayolu üzerinde yer alması
- ✓ Taşınmazların gelişmekte olan OSB içerisinde yer almaları
- ✓ İstanbul-Ankara Tem otoyoluna yakın konumda yer almaları

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Alt yapının tamamlanmamış olması,
- ✓ OSB içerisinde çok sayıda boş arsaların yer alması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna uygun olarak **“Sanayi”** amaçlı olarak kullanılmalıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Bolu OSB yetkililerinden alınan bilgilere göre taşınmazlar ile aynı ada üzerinde konumlu 10.024 m² alana sahip 2 numaralı parsel 400.960 TL bedelle satılıktır. (40 TL/m²)

Tel: 0 374 243 81 52

Emsal 2: Bolu OSB yetkililerinden alınan bilgilere göre taşınmazlar ile aynı ada üzerinde konumlu 10.000 m² alana sahip 8 numaralı parsel 400.000 TL bedelle satılıktır. (40 TL/m²)

Tel: 0 374 243 81 52

Emsal 3: Bolu OSB yetkililerinden alınan bilgilere göre taşınmazlar ile aynı ada üzerinde konumlu 9.970 m² alana sahip 9 numaralı parsel 398.800 TL bedelle satılıktır. (40 TL/m²)

Tel: 0 374 243 81 52

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda OSB içerisinde 10.000 m² arsa alanına sahip 3.500 m² kapalı alandan oluşan fabrika 2.200.000USD (5.108.620 TL) bedelle satılıktır. (628 USD/m² - 1.459 TL/m²)

Tel: 0 554 858 45 80

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda OSB içerisinde 7.500 m² arsa alanına sahip 2.950 m² kapalı alandan oluşan fabrika 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (677 TL/m²)

Tel: 0 505 400 65 65

Emsal Açıklaması;

Emsaller yaklaşık 1 yıldır satışta olan mülklerdir. Emsaller konu mülkler ile aynı ada'da yer almaktadır. Bolu OSB müdürlüğünden alınan bilgilere göre OSB içerisinde satışlar OSB müdürlüğüne yapılmakta olup, 120 adada yer alan satılık parsellerin birim m² fiyatlarının 40 TL/m², D-100 karayoluna daha yakın konumda yer alan 113 adanın kuzeyindeki parsellerin 60 TL/m², adanın güneyinde kalan parseller ise 50 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Parsellerin m² birim değerleri konumuna (D-100 karayoluna yakınlığı) bağlı olarak değişmektedir. 4 ve 5 nolu emsaller OSB içerisinde yer alan satılık fabrikalardır. 4 numaralı emsal ise arsa üzerinde 3 katlı idari bina, 2 katlı misafirhane, müdüriyet binası olduğu bilgisi öğrenilmiştir. 5 nolu emsal mülke yakın konumdadır.

*** Bolu OSB yetkililerinden OSB içerisindeki yer alan parsellerin yaklaşık 60 TL/m² birim değerler üzerinden satılacağı öğrenilmiştir.**

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlar Bolu OSB içerisinde yer alması, OSB'nin D-100 karayolu üzerinde ve Bolu merkeze yakın konumda yer alması, ulaşım imkanlarının iyi düzeyde olması taşınmazlar için avantaj sağlamaktadır. Taşınmazlar Bolu OSB 'nin ilave kısmında yer almakta olup, bu kısmın doluluk oranının OSB'den öğrenilen bilgilere göre %85 dir. OSB yetkililerinden öğrenilen bilgilere göre OSB içerisinde yer alan arsaların m² birim değeri ortalama maliyetsiz (Alt yapı-giderler) hariç 60 TL/m² dir.

Değerleme konusu taşınmazın OSB içerisinde ilave alanda kalmakta olup, ilave alanda yapılaşmanın henüz tamamlanmadığı ve çok sayıda boş parsellerin olduğu görülmüştür.Söz konusu taşınmazın büyüklüğü, OSB girişine kısmi derecede uzak olması ve konumu vb gibi etkenler değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.

Maliyet Yöntemi;

Arsa Değeri:

11.868,00 m² x 45 TL = 534.060 TL olup, 535.000 TL dir.

8.786,00 m² x 45 TL = 395.370 TL olup, 395.000 TL dir.

Yapı Değeri:

12.814.800 m² X 600 TL/m² = 7.688.880 TL olup, 7.690.000 TL dir.

Yatırımcı karı: %40

Toplam= 12.068.000 TL olup **12.070.000 TL takdir edilmiştir.**

Emsal karşılaştırma yöntemi

Bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde taşınmaz için depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin 945 TL/m² takdir edilmiştir.

Yapı Değeri: 12.814,80 m² x 945 TL/m² = 12.109.986 TL olup, **12.100.000 TL`dir.**

Maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri ;12.070.000 TL,

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre ise ;12.100.0000 TL takdir edilmiş olup,

***Değer takdirinde Emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır.**

BÖLÜM 11. SONUÇ

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu mülklerin bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Söz konusu 6-7 parseller üzerinde ruhsatlı bina yer almakta olup, Tapu kayıtlarına göre taşınmazlar Arsa niteliğindedir. Taşınmazlar üzerinde ipotekler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine ipoteği bulunmakta olup, GYO tebliğinin 22 madde 1. fıkrası e bendine göre; Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gerekli olup, " Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde " Arsa" olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

**Bolu ili, Merkez ilçesi, Saraycık Köyü 120 ada 6 ve 7 parsel üzerinde yer alan Ambalajlama tesisi
ve idari binası için;**

KDV HARIÇ DEĞERİ;

12.100.000 TL*

(OnikimilyonyüzbinTürklirası)

(5.207.660 USD – 4.269.734 EUR)**

Değer takdir edilmiştir.

KDV DAHİL DEĞERİ;

14.278.000 TL

(OndörtmilyonikiyüzyetmişsekizbinTürklirası)

(6.145.039 USD – 5.038.286 EUR)

Değer takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil değildir.

**29.12.2014 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kurlarına göre; 1 USD= 2.3235 – 1€= 2.8339 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

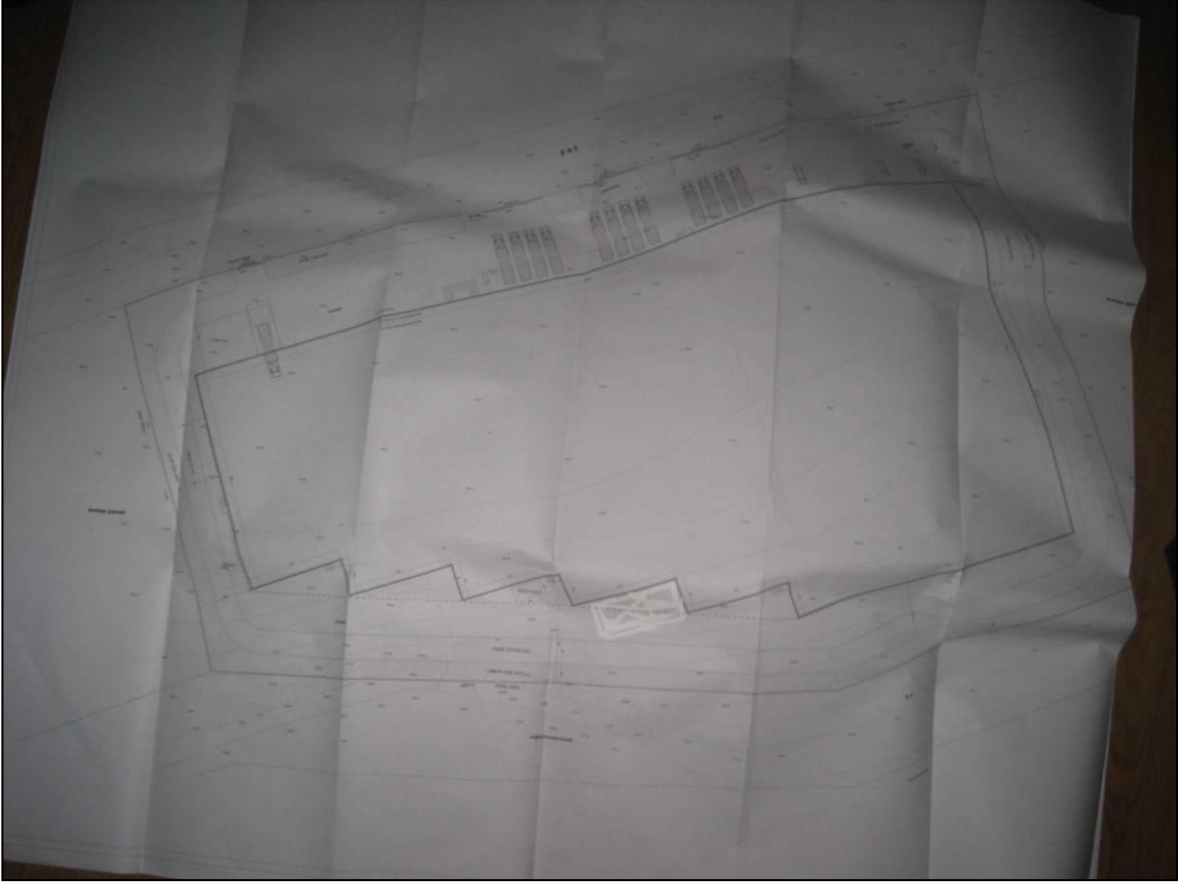


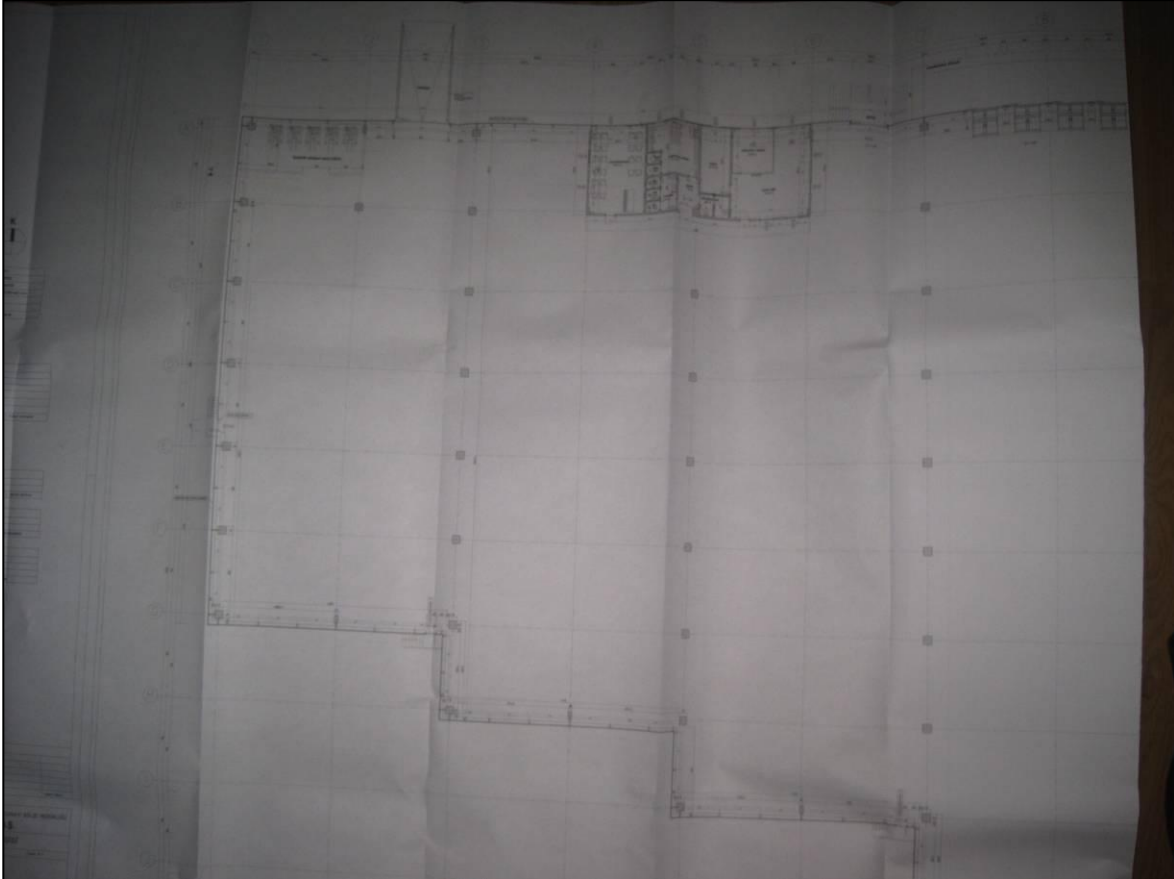
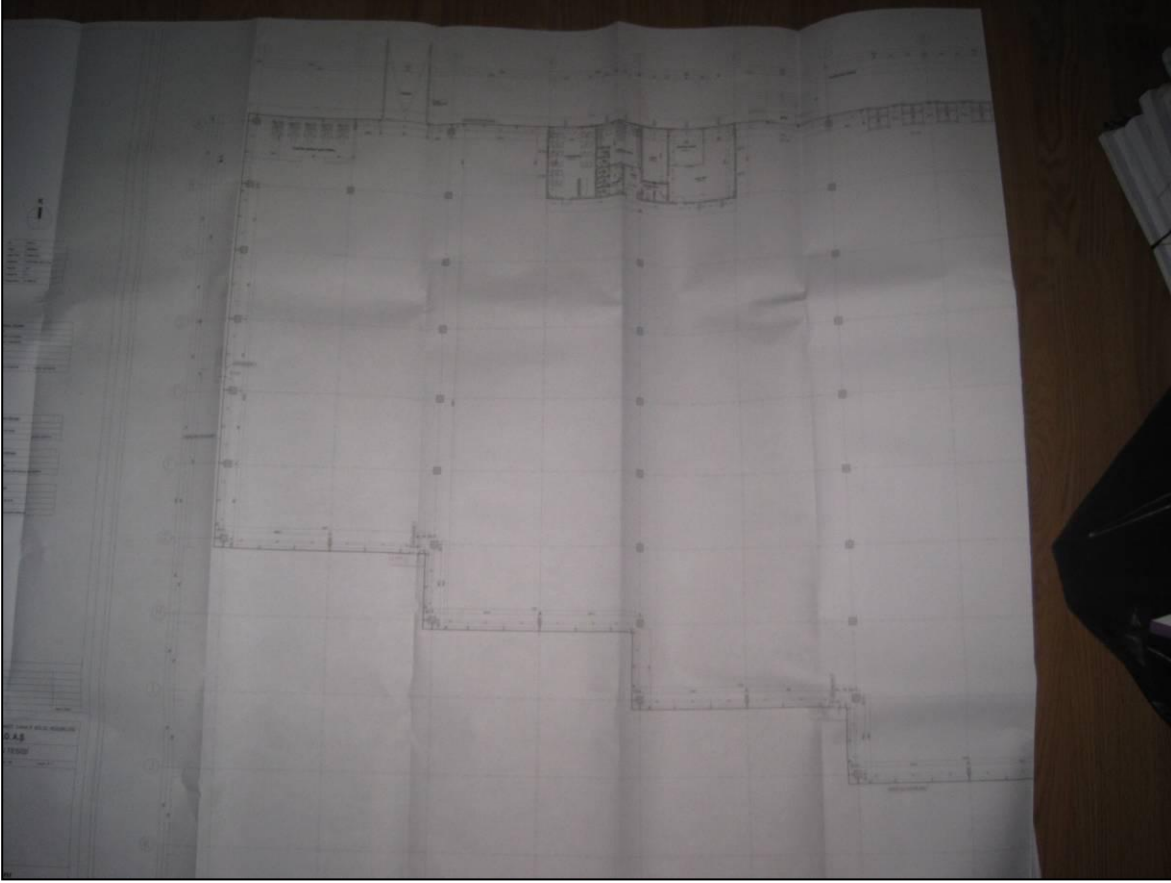


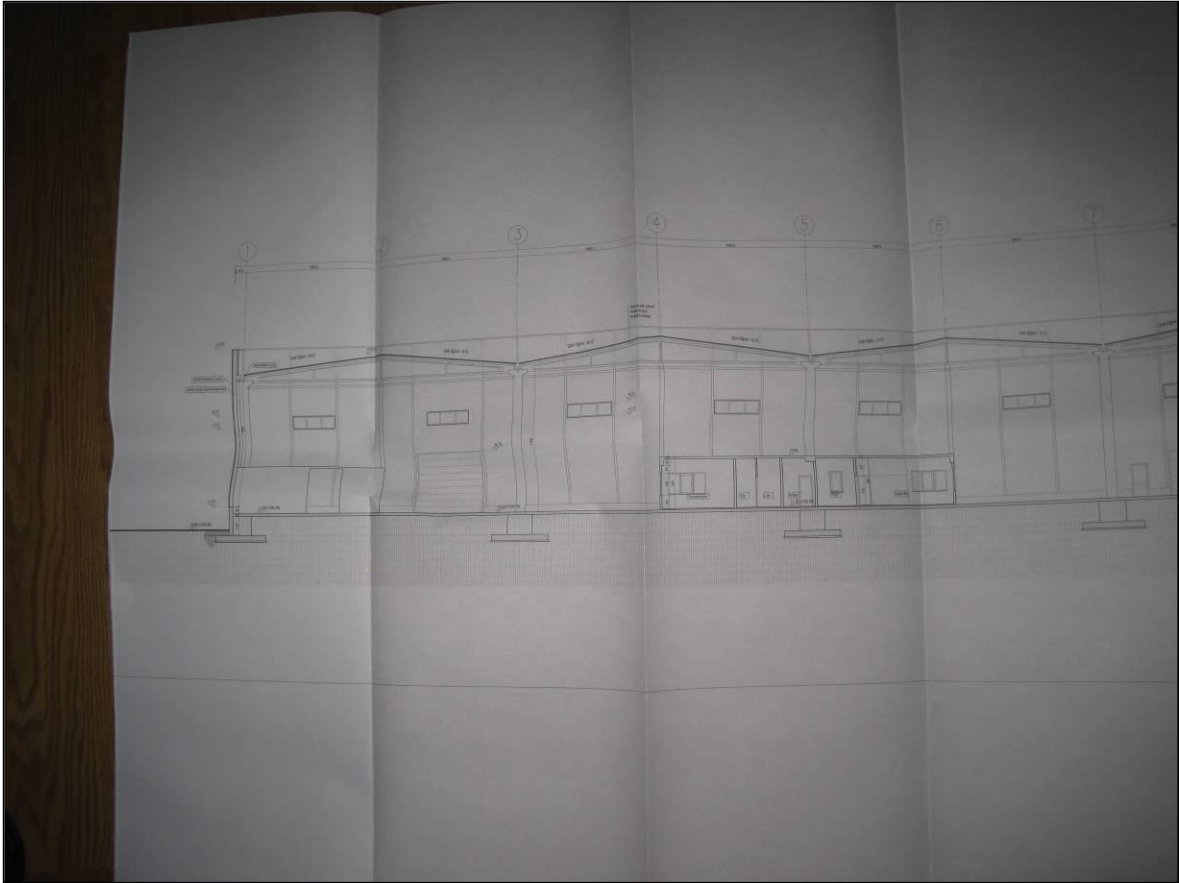
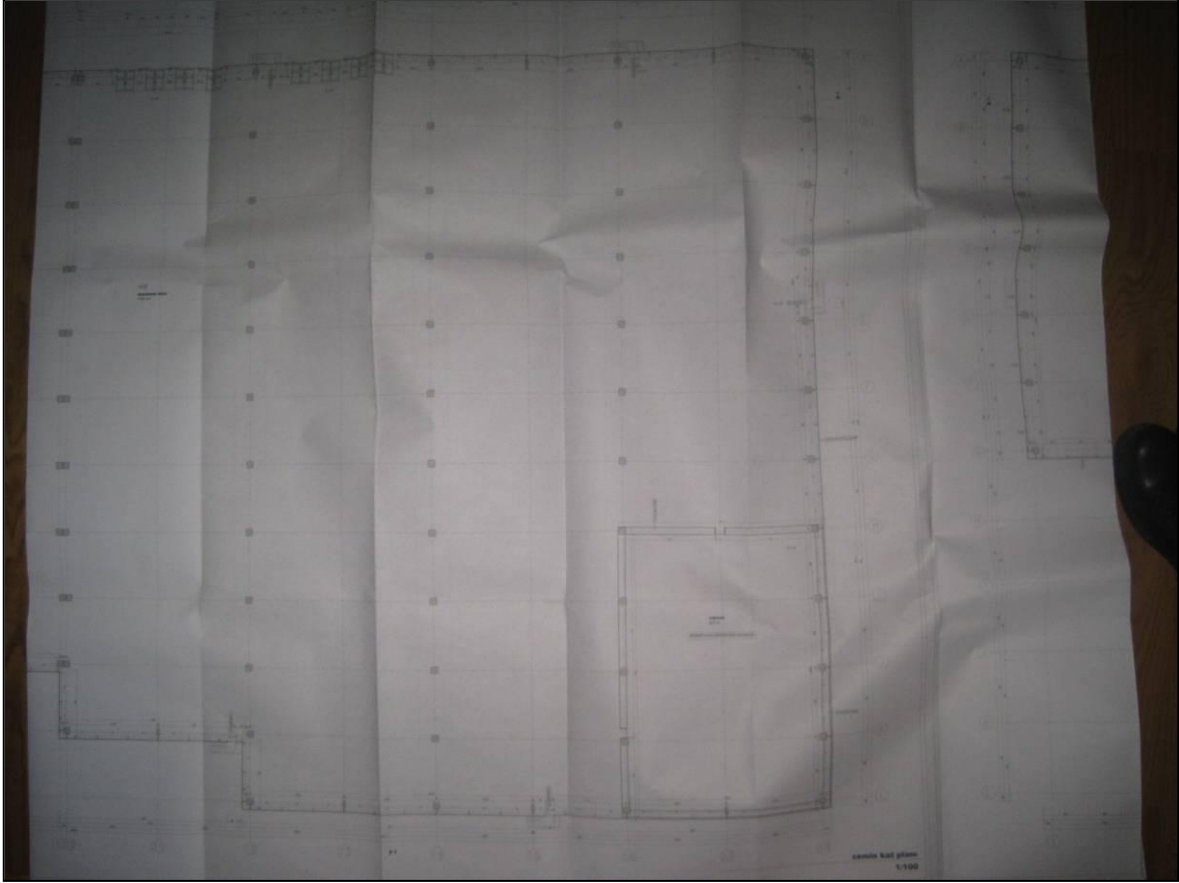
YAPI RUHSATI																				
1. Ruhsat Verilen Kurum: BOLLU/OSB			3. Ruhsatın veriliş amacı:			9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11.36. ruhsat tarihi:										
2. Ruhsat verilen yapının adresi:			<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon			19.11.2014		2014/09		14.11.2014										
3. BOLLU İlçe: MERKEZ			<input type="checkbox"/> 2.Yenilenme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme			13.İmar planı onay tarihi:		14.İmar durumu tarihi:		15.İmar durumu no:										
Bucak: MERKEZ BUCAĞI Kayı: SUBUZUNKIK KÖYÜ			<input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği			19.10.2006		10.02.2014		1										
Mahalle: BOLLU/OSB			<input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik			17.Parasetayon plan onay tarihi:		18.Parasetayon kullanma amacı:		19.Parasetayon alanı(m ²):										
Mahalle: SUBUZUNKIK/OSB Mahalle tanımlı kodu:			<input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat			23.01.2010		FABRİKA		21.355										
Meydan/bulvar/caddesi/sokak/köşe adı:			<input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı			20.Tapu tesisi belgesi veren kurum:		21.Tapu tesisi belgesi tarihi:		22.Tapu tesisi belgesi no:										
Cadde/Sokak tanımlı kodu:			<input type="checkbox"/> 7.Çeçir <input checked="" type="checkbox"/> 16.İmar değişikliği			BOLLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		15.03.2013		3814.16.1555										
Site adı:			<input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İmarat duvarı			23.ÇED raporu onay tarihi:		24.Planlanan inşaat başlama tarihi:		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi:										
3.Pafla No: 4.Ada No: 5.Parasetayon No: 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:			<input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı			02.05.2014		/ / 20		06.05.2015										
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:			42. Adı soyadı, unvanı:														
DURMUŞ DOĞAN, REYBAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11698115470			MAHİMUT MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 34769280244			ÖZLEM ÇAKIR TITIZOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ														
28. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı:			33. Oda sicil no:			43. TC kimlik no:														
SULTANBEYLİ			800415			3442093236														
29. Vergi kimlik no:			34. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı:			35. Vergi kimlik no:														
7350841817			UMRANIYE			10715470														
30. Adres:			36. Sigorta sicil no:			39. Yapı müteahhidi yetki belge no:														
ABDURRAHMANGAZİ MAH. GÜLERYÜZ CAD. NO: 10 SANKAKTEPE / İSTANBUL			09.04.2014			0034311517684731														
31. İmza:			37. Sözleşme tarihi:			38. Sözleşme no:														
[İmza]			09.04.2014			1														
32. Sicile esas adres:			40. Sicile esas adres:			41. İmza:														
ÖRNEK MAH. FEHİMİ TOKAY CAD. NO: 10E İÇ KAPI NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL			[İmza]			[İmza]														
44. Oda sicil no:			45. Sigorta sicil no:			46. Sözleşme tarihi:														
65149			1			19.11.2014														
47. Sözleşme no:			48. Adres:			49. İmza:														
1			KARACAYIR MAH. EFELATUN SK. İDE İG MERKEZİ SİTESİ NO: 13 İÇ KAPI NO: 18 MERKEZ / BOLLU			[İmza]														
53. Benzer yapı sayısı:			54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:			55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:			56. Yapının taban alanı(m ²):			57. Yapı inşaat alanı(m ²):								
1			1			1			12159			12159								
58. Toplam yapı sayısı:			59. Toplam bağımsız bölüm sayısı:			60. Toplam konut birimi(daire) sayısı:			61. Toplam taban alanı(m ²):			62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):								
1			1			1			12159			12159								
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı:			64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:			65. Yapının toplam kat sayısı:			66. İlave kat sayısı:											
1			1			1			0											
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):			68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):			69. Yapının toplam yüksekliği(m):			70. İlave kat yüksekliği(m):											
10			10			10			0											
71. Yapının sınıfı:			72. Yapının grubu:			73. 1 m ² maliyeti (TL):			74. Yapının maliyeti (TL):			75. Yapının arsa değeri (TL):			76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):			77. Form düzenlenme kısmı maliyeti (TL):		
II			C			80			972720			972720			972720					
4. Teknik Özellikleri																				
Sistem:				84. Tesisatlar:				85. Ortak Kullanım Alanları:				86. Yapının Yapıncı Sistemi:								
1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/>				1. Anıta <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>				1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>				
5. Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:				8. Sıcak Su Yakıt Cinsi:				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:				88. Döşeme:								
1. Hiç yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>				1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>				1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>				1. Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asföten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>								
6. Soğuk Su Yakıt Cinsi:				83. Atık su:				89. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:				90. Döşeme:								
1. Soğuk su <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Kolektör <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/>				1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>				1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>				1. Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asföten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>								
7. Sıcak Su Yakıt Cinsi:				84. Atık su:				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:				92. Döşeme:								
1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>				1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>				1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>				1. Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asföten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>								
Yapı Projeleri																				
89. Onay tarihi:		90. Adı soyadı:		91. TC kimlik no:		92. Oda sicil no:		93. Adresi:		94. İmza:										
22.10.2014		MAHİMUT YANDEL		43249008000		24285		BARIŞ MAH. ATATÜRK BUL. EKO APT. SİTESİ A BLOK NO: 4/4B İÇ KAPI NO: 1 BEYLÜKÖZÜ / İSTANBUL		[İmza]										
MÜELLİFINİN																				
PROJE																				
Mimar:																				
Elektrik:																				
Mekanik Tesisat:																				
Su Temin Şekli:																				
Isıtma Sistemi:																				
Soğutma Sistemi:																				
Yalıtım:																				
Diğer:																				

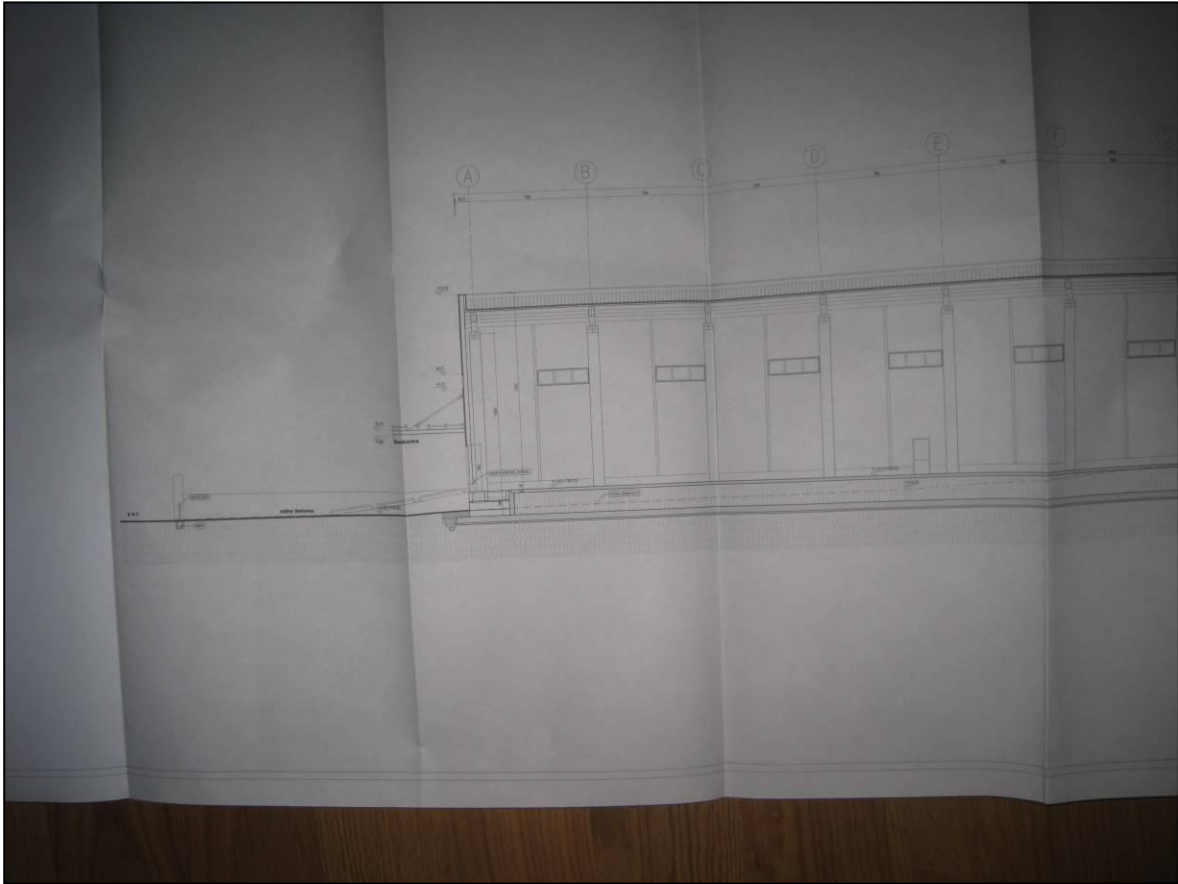
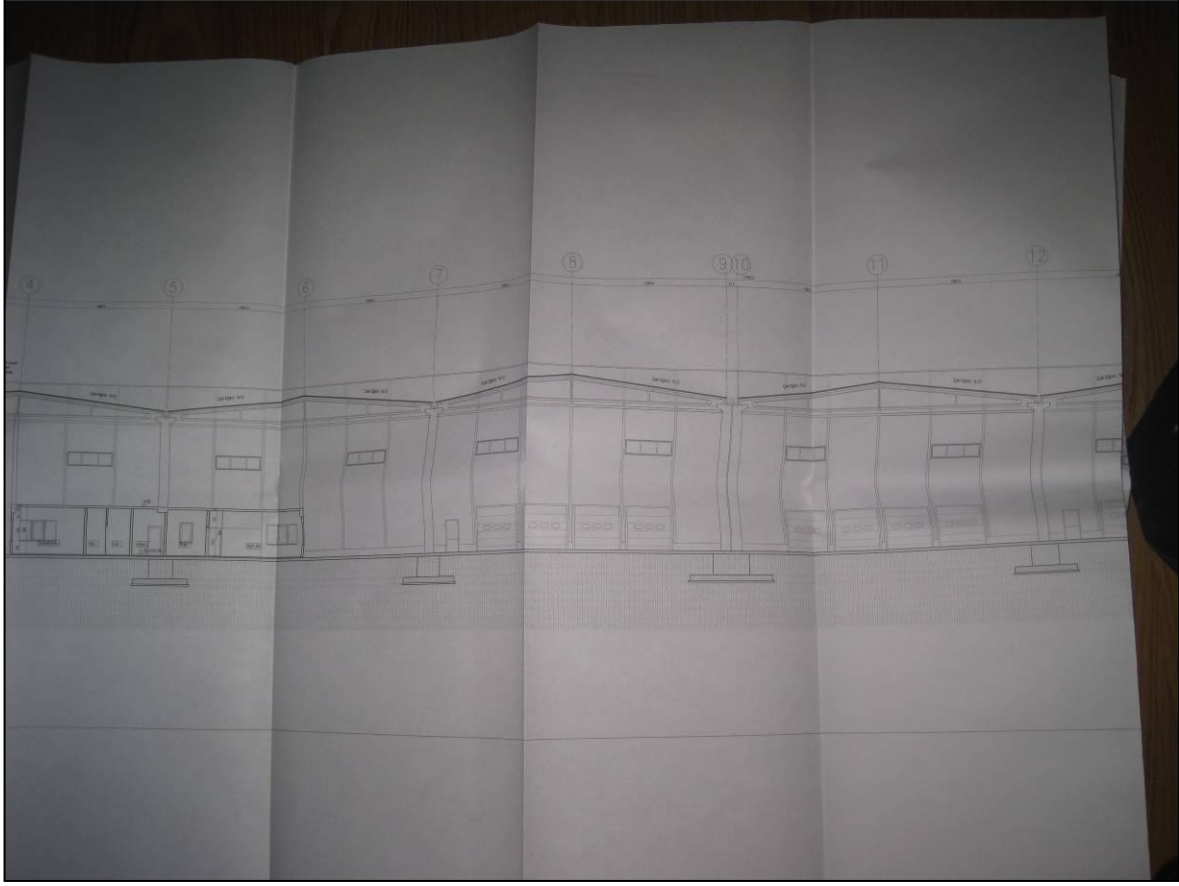


1954 M.O. BOLU ŞUBESİ		MİMARİ PROJE	
		PROJE SAHİBİ	
ADI, SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADI, SOYADI	MAHMUT YANGEL
ADRESİ	BOLU	UNVANI	MİMAR
MÜTEAHHIDI	-	ODA SİCİL NO	24285
VERGİ DAİRESİ / NO	-	ODA BELGE NO	34 - 3046
		ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Beycity Residence No:1/B.44 Beyliközü, İstanbul www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI	
<p>BOLU KÖROĞLU YAPI DENETİM Huseyin ÖZSOY Mimar Proje ve İyileştirme Uzmanı Denetim No: 4231</p>			
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	BOLU KARIMA VE TEKS.İHT. ORGANİZE SANAYİ B.MD.	YAPI SINIFI/SİSTEMİ	2 - C / PREFABRİK
İLİ	BOLU	BLOK ADEDİ	1
İLÇESİ	MERKEZ	KAT ADEDİ	1 (2)
KÖYÜ	SARAYCIK	BOD.KAT. ALANI(m2)	-
MAHALLESİ	-	ZEM.KAT ALANI(m2)	12.158,67
MEVKİİ	G27D 05b 1d/21 S IV	ASMA KAT ALANI(m2)	-
PAFTA NO	120	ÇATI KATI ALANI(m2)	-
ADA NO	6 - 7	TOP.İNS.ALANI(m2)	12.158,67
PARSEL NO	21.358	YAPI YÜK -İMAR DURUMU-(m)	10,0
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	-	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1
İMAR DURUMU TARİHİ	-	ZEM. EHM.GER.(Kg/cm2)	-
		KULLANMA AMACI	DEPO T.SİSTEMİ Prefabrik
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI			
KONTROL		ONAY	
		<p>Mustafa GÜLEN İnş Muh O S Bölge Müdürü</p>	











TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Adı/Parsel : 1206
Yüzölçüm : 11.868,00 m2
Ana Tas. Nitelik : ARSA

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz
Zemin No : 39592248
İl / İlçe : BOLU/MERKEZ
Kurum Adı : Bolu TM
Mahalle / Köy Adı : SARAYCIK Koyu
Mevkii :
Çift / Sayfa No : 16 / 1555
Kayıt Durumu : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrokare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
234066168	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	TAM		11.868,00	Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 15/03/2013 - 3814.	

İpotek

Alınacak	Müşterekant?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	10.000.000,00 TL.	%3,75	1 / 0	F.B.K.	02/02/2011 - 1466	BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Yok



İpoteklin Konutluğu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkim Şehri - Tarih - Yev
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 16 Parsel	1309 / 2573	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 1 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 10 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 7 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 8 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 9 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 14 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 2 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 3 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 4 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 5 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 6 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 7 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 8 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SUSUZKINIK Köyü 111 Ada 2 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SUSUZKINIK Köyü 111 Ada 3 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 116 Ada 5 Parsel	18613 / 19339	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011 - 1466	--

İpotek S/Şİ Bilgisi

S/Şİ Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkim Şehri - Tarih - Yev
			--



Düşünceler	Müsterckm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
	Evet	10,000,000.00 TL.	%3.75 Değişken	2 / 0	F.B.K.	03.08/2011 - 9769	İBOLLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Var



İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borcun Malik	Malik Bore	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sebekt - Tarih - Yev
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 113 Ada 16 Parsel	1309 / 2573	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 113 Ada 1 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 113 Ada 10 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 113 Ada 7 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 113 Ada 8 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 113 Ada 9 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 14 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 2 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 3 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 4 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 5 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 6 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 7 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 120 Ada 8 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SUSUZKINIK Koyu 111 Ada 2 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SUSUZKINIK Koyu 111 Ada 3 Parsel	1 / 1	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 116 Ada 5 Parsel	18613 / 19339	BOLU KARMA VE TEKSTIL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--

İpotek S/Bİ Bilgisi

S/Bİ Açıklama	Malik	Tarih/Vesmiye	Terklin Sebekt - Tarih - Yev
			--



Düşünceler	
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (ARKIF Malikler için Detaysız - ŞBİ var)	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Adar/Parset : 1207
Zemin No : 39592249	Yatolçüm : 8.786,00 m2
İl / İlçe : BOLLUMERKEZ	Ana Tap. Nitelik : ARSA
Korum Adı : Bolu TM	
Mahalle / Köy Adı : SARAYCIK Köyü	
Mevki	
CB / Sayfa No : 16 / 1556	
Kayıt Durum : Aktif	
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No : Malik	Edinme Sebabi - Tarih - Yev. : Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
234066169	BOLU KARMAVE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Elbirliği No : Hise Pay/Payda : TAM	Metrehane : 8.786,00
	İnzal Kaplıkların Umran Değişikliği : - - -
	15/03/2013 - 3814-
İpotek	
Alacaklı	Müsterelimi? : Borç
(SN-31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Evlet : Evet
Vergibo:4560004685 SicilNo:1070	Borcun Miktarı : 10.000.000,00 TL
	İpotek Tarihi - Yev. : 02/02/2011 - 1466
	Bölge : BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
	SDF Hakkı : Yok



İpoteklin Konsolidörlüğüne Hissse Bilgisi						
Tayınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borcu	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 16 Parsel	1/100 / 2573	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 1 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 10 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 7 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 8 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 9 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 14 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 2 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 3 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 4 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 5 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 6 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 7 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 8 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SUNUZKINIK Köyü 111 Ada 2 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SUNUZKINIK Köyü 111 Ada 3 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 116 Ada 5 Parsel	10613 / 19339	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	02/02/2011- 1466	--	
İpotek S.Bİ Bilgisi						
S.Bİ Açıklama	Malik		Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		



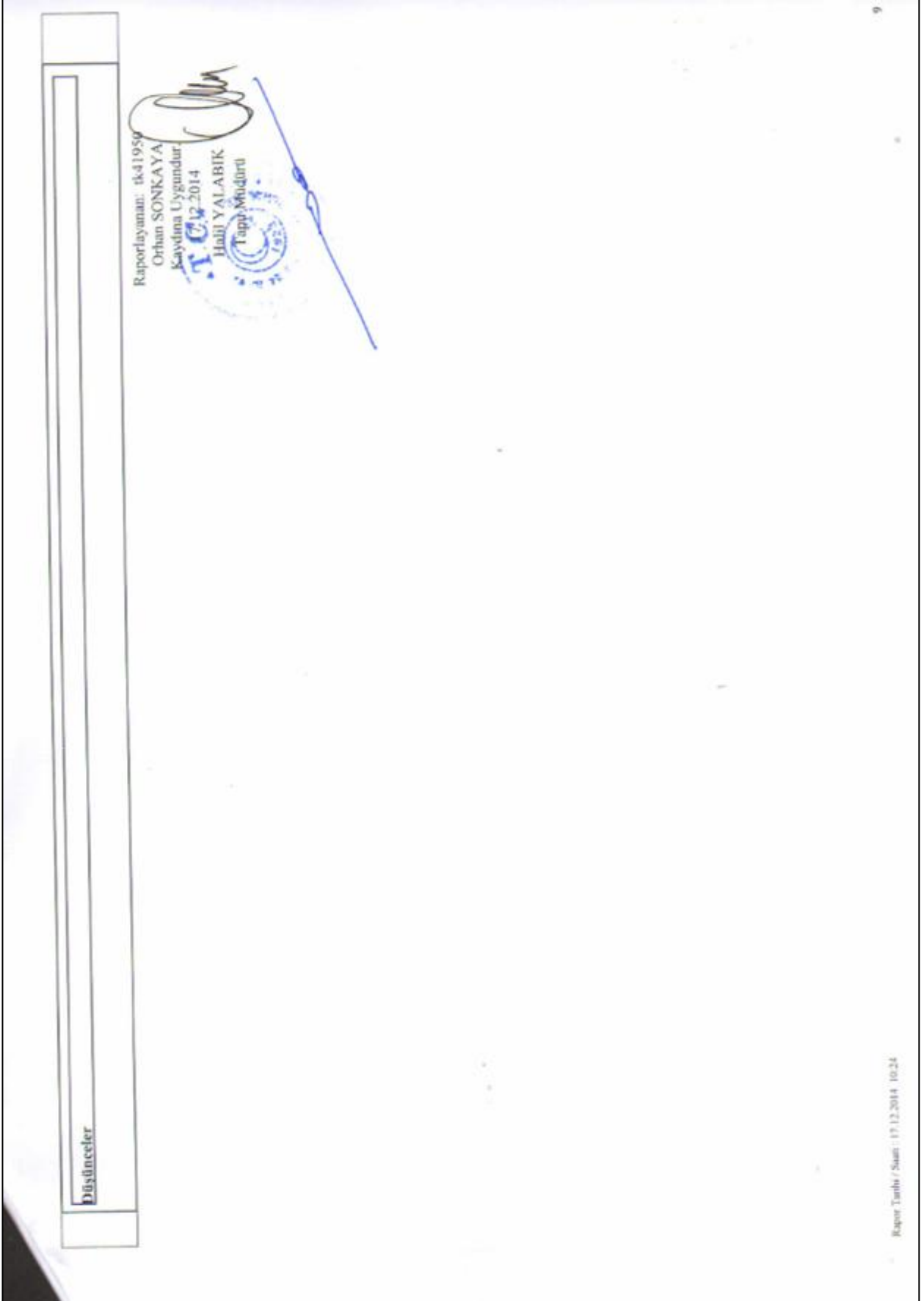
Düşünceler									
Alacaklı	Militerçam?	Boş	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Burçlu	SDF Hakkı	
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	10,000,000.00 TL	%3.75 Değişken	2 / 0	F.B.K.	03/08/2011- 9769	BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Var	



İpotekli Konularda Hisse Bilgileri

Yatırımcı	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Schehi - Tarih - Yev
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 16 Parsel	1399/2513	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 1 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 10 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 7 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 8 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 9 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 14 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 2 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 3 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 4 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 5 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 6 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 7 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 120 Ada 8 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 111 Ada 3 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SUSUZANIK Köyü 111 Ada 3 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--
Bolu TM - SUSUZANIK Köyü 116 Ada 3 Parsel	18613/19319	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10,000,000.00 TL	03/08/2011- 9769	--

İpotek SBT Bilgisi	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Schehi - Tarih - Yev
SBT Açılmama			--







BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

TELEFONLAR: (SANTRAL 243 81 52 - 53) FAX: 243 90 54

BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

- 1- Plan sınırları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, Bolu Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
- 2-Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi Parseli içerisinde düzenlenecektir. Otopark alanları planlanırken, otopark mevzuatındaki kriterler geçerlidir.
- 3-Tüm işletmelerde sığınak yönetmeliğine ve yangın yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4-Yapılacak Yapı, Yapı Yaklaşma sınırını geçemez.
- 5- Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
- 6- OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaaata başlanamaz.
- 7- Sağlık koruma bandı, bölgenin iklim ve toprak yapısına göre ağaçlandırılacaktır.
- 8- Tesislerden, ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 9- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Kimyasallar Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği ve Toprak Kirliliği Yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.
- 10- Çed yönetmeliği kapsamındaki faaliyetlere tabi tesisler; Çevre Bakanlığının “Çed gerekli değildir” veya “Çed Olumlu Kararı” belgesini almak ve Çed raporlarındaki taahhütlere uymak zorundadır.
- 11- OSB’den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Alıcı Ortama Deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, Sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; OSB evsel atıksu arıtma tesisine alt giriş atıksuyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.
- 12- OSB’nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
- 13- Sanayi Parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- 14- Bölgede kurulacak tesislerin, kurulması ve faaliyetleri sırasında 1593 sayılı umumi hıfzısıhha kanunu ile işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 15- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.



BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

TELEFONLAR: (SANTRAL 243 81 52 - 53) FAX: 243 90 54

- 16- Yapılacak Hafriyat çalışmaları sırasında taşınır veya taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
- 17- Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirebilirler.
- 18- Bölgenin taban suyu ve yüzeysel suların drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
- 19- Karayolu kenarındaki tesislerde (Ticaret ,Bakım ve akaryakıt istasyonu vb.) Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümler geçerlidir.
- 20- Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B-ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 21- Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statüğü ve yapı malzemeleri belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 22- Bolu organize sanayi bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. Bütün zemin cinslerinde ve her türlü inşaatla "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

C-YAPILAŞMA KOŞULLARI

- 23- Sanayi parsellerinde kat alanı katsayısı=emsal=0.60 olacaktır.
- 24- Sanayai parsellerinde yapı yüksekliği (H): Yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
- 25- Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri 1/1000 ölçekli imar planında belirlenen şekli ile uygulanacaktır.



ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

TELEFONLAR: (SANTRAL 243 81 52 - 53) FAX: 243 90 54

İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

26- Planda idari ve sosyal tesis alanı olarak gösterilen alanlarda ; Çıraklık okulu , Meslek Okulu Bölge Yönetimi , Sendika , Toplantı Salonu, Sergi Alanı, Kafeterya vb. Tesisler ile Cami , Kreş ,Kosgep ,Sağlık tesisi, Bankalar, Lokanta – Kafeteryalar, Alışveriş Merkezleri gibi tesisler yer alabilir.

27- İdari ve Sosyal Tesis Alanlarında Emsal=Kask=Kat Alanları Kat sayısı=E=0.40 olacaktır.Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.

TEKNİK HİZMET ALANI

28- Teknik alt yapı alanında bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (Trafo Merkezi, İndirici Merkez,Enerji Üretim Tesisi , Telekomünikasyon Tesisi , Su-Atıksu Arıtma Tesisi , İtfaiye , Makine Parkı vb. Tesisler) yer alabilir.





NİSSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-Istanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelendirir. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Se deşirineş*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se deşirineş*

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılınca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



TÜRKAK
Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0009-Y5

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Meşuköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

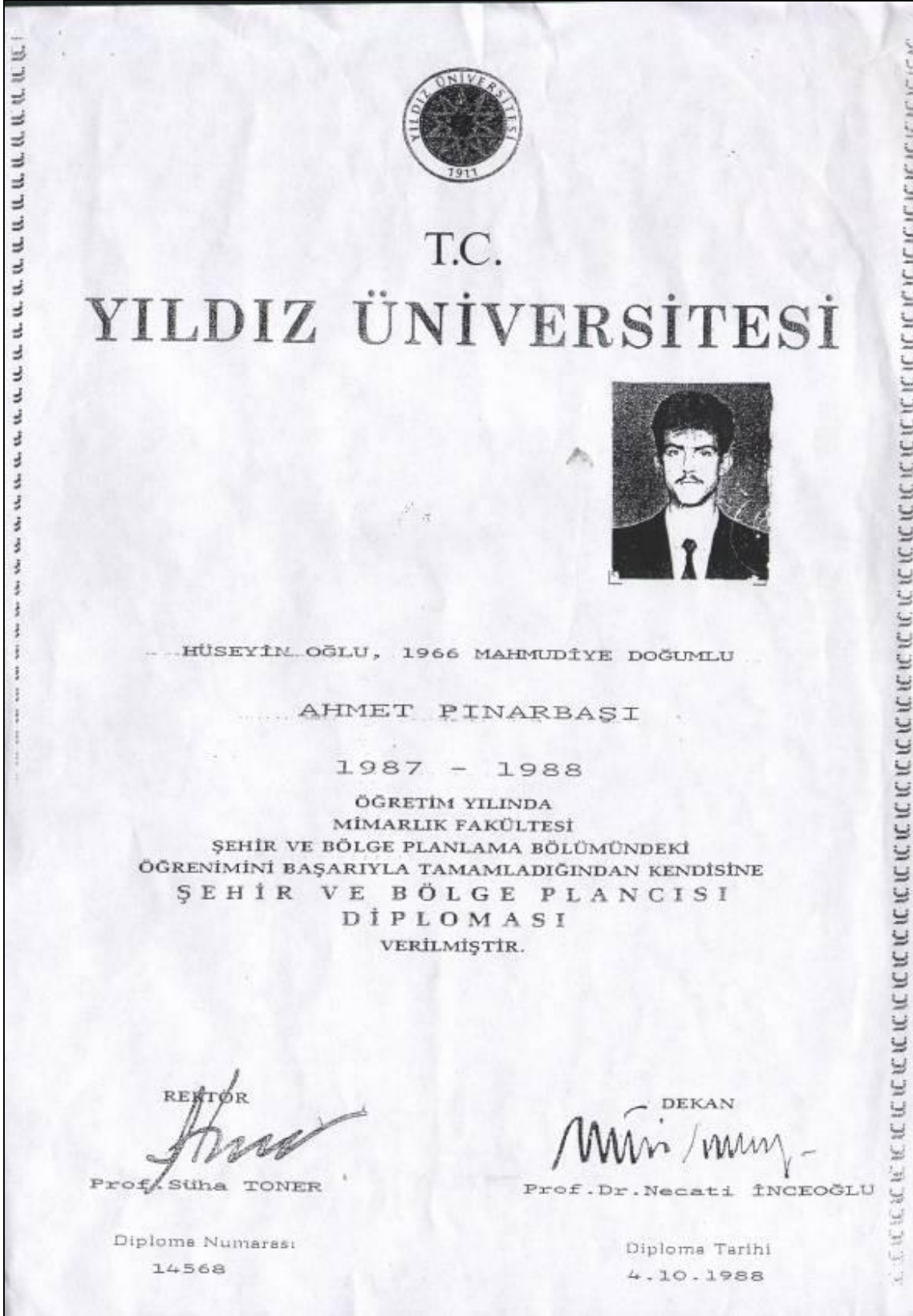
A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müstüm

Müstüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003