



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	29
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	51

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	12.100.000 TL (OnikimilyonyüzbinTürklirası) (5.207.660 USD – 4.269.734 EUR)	
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.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- 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 değerlemesi 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 Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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 Likiditasyon 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 edilir.

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 VERİLER ²

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.

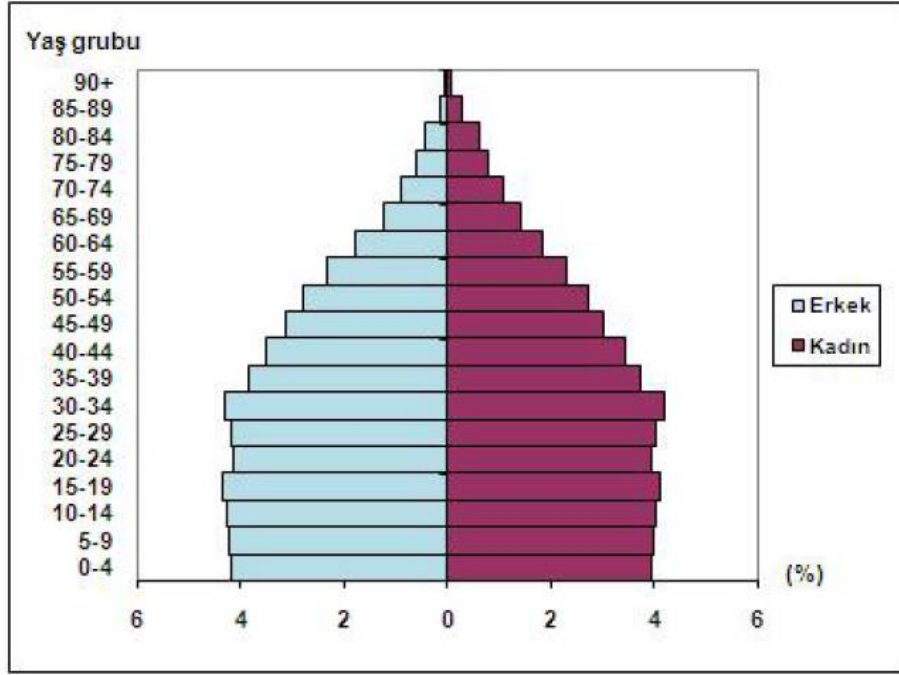
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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

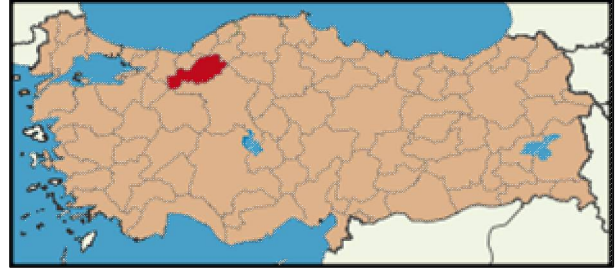
Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır.Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur.Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir.Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 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 beldelerde 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.



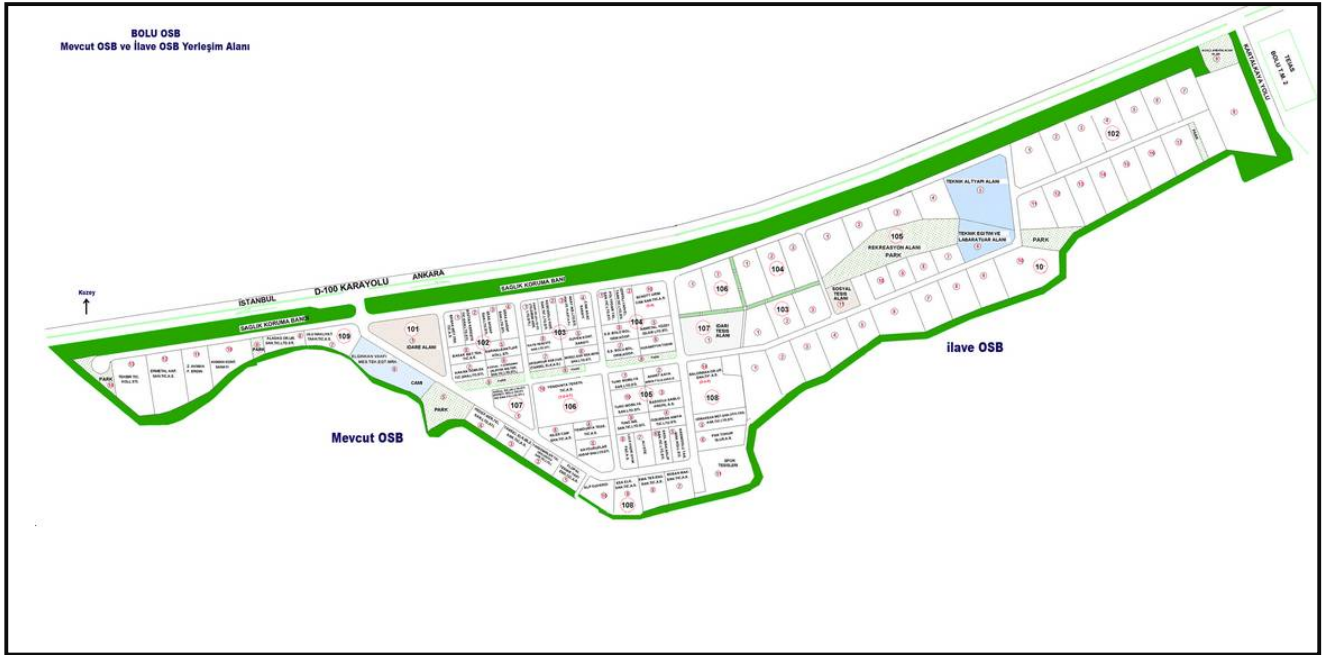
Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kırısıcık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır. Düzce'nin 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı R.G.) il olarak ayrılmasıyla,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



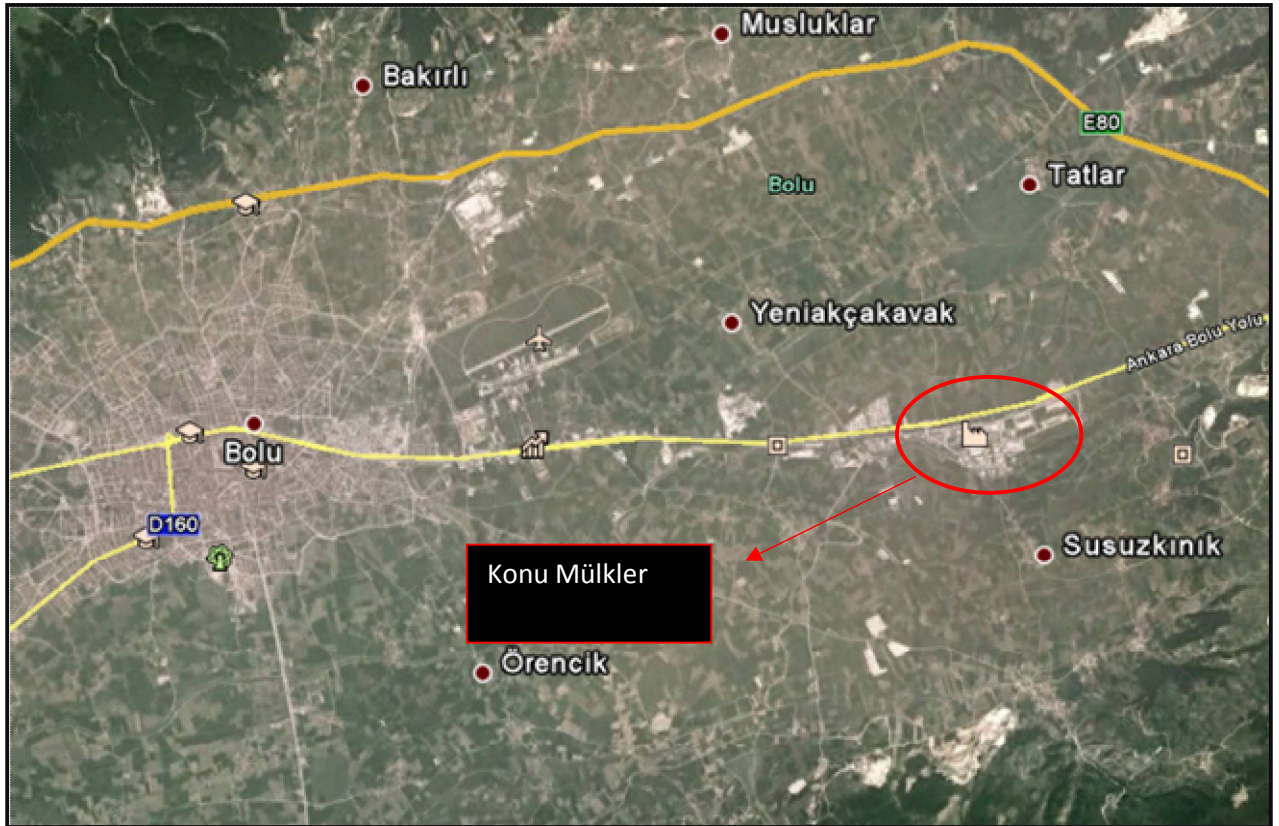
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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 değerlendirme 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	Yüzölçümü	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	Yüzölçümü	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,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.



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:

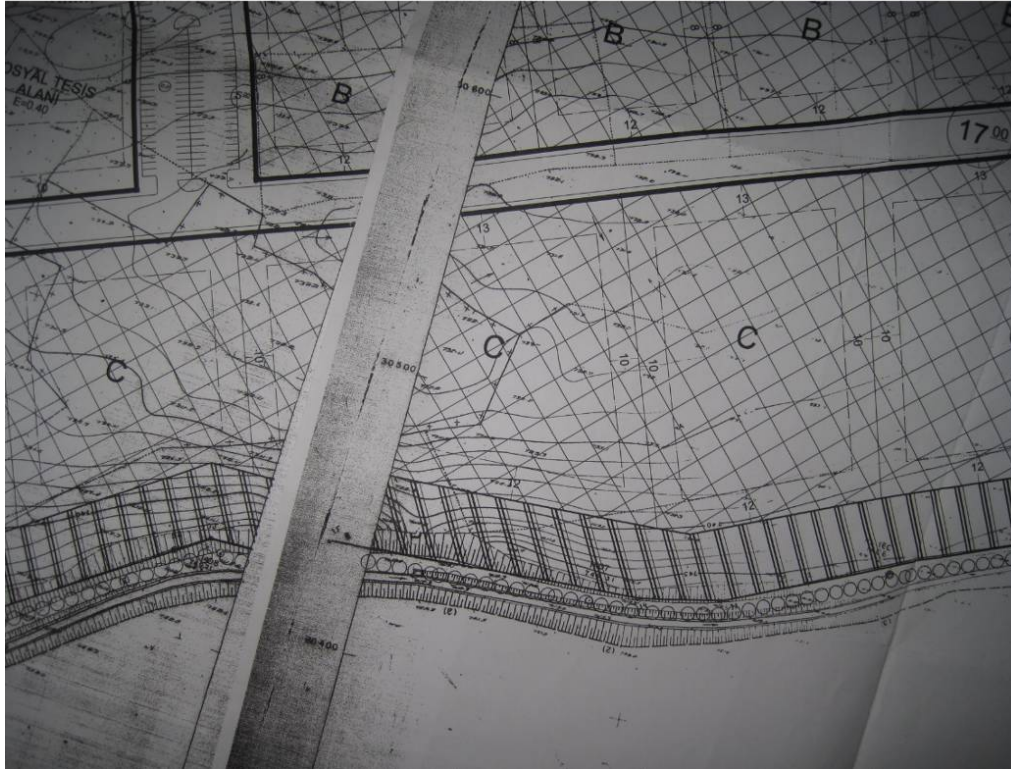
ön bahçe: 20 m., yan bahçe: 12 m. ve arka bahçe çekme mesafesi: 16 m. şeklindedir.

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;

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 Geneliği Yükseklik
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				Mustafa GÜLEN			
Organize Sanayi Bölgeleri İnşaat Teknikeri				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 müklerdir.Emsaller konu mülkler ile aynı ada`da yer almaktadır. Bolu OSB müdürlüğünden alınan bilgilere göre OSB içerisinde satışlar OSB müdürlüğünce 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 öğrenilen bilgire göre 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 olduğu belirtilmiştir. OSB yetkililerinden öğrenilen bilgilere göre OSB içerisinde yer alan arsaların 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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **750 TL/m² ve 1.000 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkule ise **1.000 TL/m²** adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı ve mülknaatine varılmıştır.

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

***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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde " Lojistik ve Depolama " 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;

12.100.000 TL*

(OnikimilyonyüzbinTürklirası)

(5.207.660 USD – 4.269.734 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. Ruhsatın verildiği tarih: 14.11.2014			2. Ruhsatın yapı tarihi: 2014/08			3. Ruhsatın yapı tarihi: 07.05.2014			4. Ruhsatın yapı tarihi: 2014/03		
5. Ruhsatın yapı tarihi: 16.10.2009			6. Ruhsatın yapı tarihi: 10.02.2014			7. Ruhsatın yapı tarihi: 12.12.2013			8. Ruhsatın yapı tarihi: 12.12.2013		
9. Ruhsatın yapı tarihi: 23.01.2010			10. Ruhsatın yapı tarihi: 19.03.2013			11. Ruhsatın yapı tarihi: 08.05.2015			12. Ruhsatın yapı tarihi: 14.11.2014		
13. Ruhsatın yapı tarihi: 02.05.2014			14. Ruhsatın yapı tarihi: 06.11.2014			15. Ruhsatın yapı tarihi: 08.05.2015			16. Ruhsatın yapı tarihi: 14.11.2014		
17. Parselasyon planı yapı tarihi: 23.01.2010						18. Parselasyon planı yapı tarihi: 19.03.2013					
19. Parselasyon planı yapı tarihi: 02.05.2014						20. Parselasyon planı yapı tarihi: 06.11.2014					
21. Parselasyon planı yapı tarihi: 08.05.2015						22. Parselasyon planı yapı tarihi: 14.11.2014					
23. CED raporu yapı tarihi: 02.05.2014						24. Planlanan inşaat bölme yapı tarihi: 06.11.2014					
25. Planlanan inşaat bölme yapı tarihi: 08.05.2015						26. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
27. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						28. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
29. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						30. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
31. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						32. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
33. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						34. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
35. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						36. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
37. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						38. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
39. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						40. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
41. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						42. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
43. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						44. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
45. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						46. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
47. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						48. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
49. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						50. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
51. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						52. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
53. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						54. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
55. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						56. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
57. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						58. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
59. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						60. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
61. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						62. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
63. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						64. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
65. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						66. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
67. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						68. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
69. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						70. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
71. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						72. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
73. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						74. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
75. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						76. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
77. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						78. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
79. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						80. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
81. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						82. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
83. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						84. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
85. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						86. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
87. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						88. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
89. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						90. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
91. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						92. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
93. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						94. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
95. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						96. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
97. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						98. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					
99. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014						100. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 14.11.2014					

Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
32 Adı soyadı, TC kimlik no: MAH MUT YAN GEL, 43249008000, SİRKETİ, 347828044				42 Adı soyadı, unvanı: MURAT TITIZOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
33 Oda sicil no: 800413				43 TC kimlik no: 38437032820			
34 Başlıca inşaatçı vergi dairesi adı: UMURANIYE				44 Oda sicil no: 38887			
35 Sigorta sicil no: 09.04.2014				45 Sigorta sicil no: 1			
36 Sözleşme tarihi: 09.04.2014				46 Sözleşme tarihi: 28.04.2014			
37 Sözleşme no: 1				47 Sözleşme no: 1			
38 Sicil esas adres: ORNEK MAH. FEHİMİ TOKAY CAD. NO: 10E İÇ KAPI NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL				48 Adres: KARACAYIR MAH. EFLATUN SK. 10E İÇ KAPI NO: 13 İÇ KAPI NO: 16 MERKEZ / BOLU			
39 Yaptı müteahhidi yetki belge no: 0054311517054731				49 İmza: [İmza]			
40 İmza: [İmza]				41 İmza: [İmza]			

Yapı ile İlgili Özellikler			
53. Benzer yapı sayısı: 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1	56. Yapının taban alanı(m ²): 12159
57. Yapı inşaat alanı(m ²): 12159	58. Toplam yapı sayısı: 1	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1
61. Yapının taban alanı(m ²): 12159	62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 12159	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1
65. Yapının toplam kat sayısı: 1	66. İlave kat sayısı: 0	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 10	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 10
69. Yapının toplam yüksekliği(m): 10	70. İlave kat yüksekliği(m): 0	71. Yapının sınıfı: II	72. Yapının grubu: C
73. m ² maliyeti (TL): 80	74. Yapının maliyeti (TL): 972720	75. Yapının arsa değeri (TL): 972720	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 972720
77. Form düzenlenen kırtım maliyeti (TL): 972720	78. Form düzenlenen kırtım maliyeti (TL): 972720		

İn Teknik Özellikleri			
84. Tesisatlar: 1. Anıtma, 2. Baz istasyonu, 3. Doğalgaz, 4. Elektrik, 5. Haberleşme, 6. Pis su, 7. Temiz su, 8. Hidrofor, 9. Jeneratör, 10. Paratoner, 11. Yangın tesisatı, 12. ...			
85. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör, 2. Bekçi kulübesi, 3. Açık otopark, 4. Kapalı otopark, 5. Kapıcı dairesi, 6. Kömürlük, 7. Ortak depo, 8. Sığınak, 9. Su deposu, 10. Yangın merdiveni, 11. Yüzme havuzu, 12. ...			
86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.1. Betonarme, 1.2. Ahşap, 1.3. Çelik, 1.4. Yan prefabrik, 1.5. Kama, 1.6. ...			
87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Braket, 2. Tuğla, 3. Tağ, 4. Ahşap, 5. Kerpiç, 6. Gazbeton, 7. Beton blok, 8. Hafif panel, 9. ...			
88. Döşeme: 1. Plak Kirç, 2. Mantar döşeme, 3. Asmolen, 4. Ahşap, 5. Hazır yapı elemanı, 6. ...			

Projeleri			
14	MAH MUT YAN GEL	43249008000	24285
14	TUFAN TARKAN ERTİN	13561170600	71767
14	BİLAL GÜLDEMİR	14032770442	12867
14	EGEMEN BELÇÜK YILMAZ	40042944276	49190
14	ÖZGÜR ÇETİN	26356369516	5802
14	ÖMER BURAK	33253143576	7029

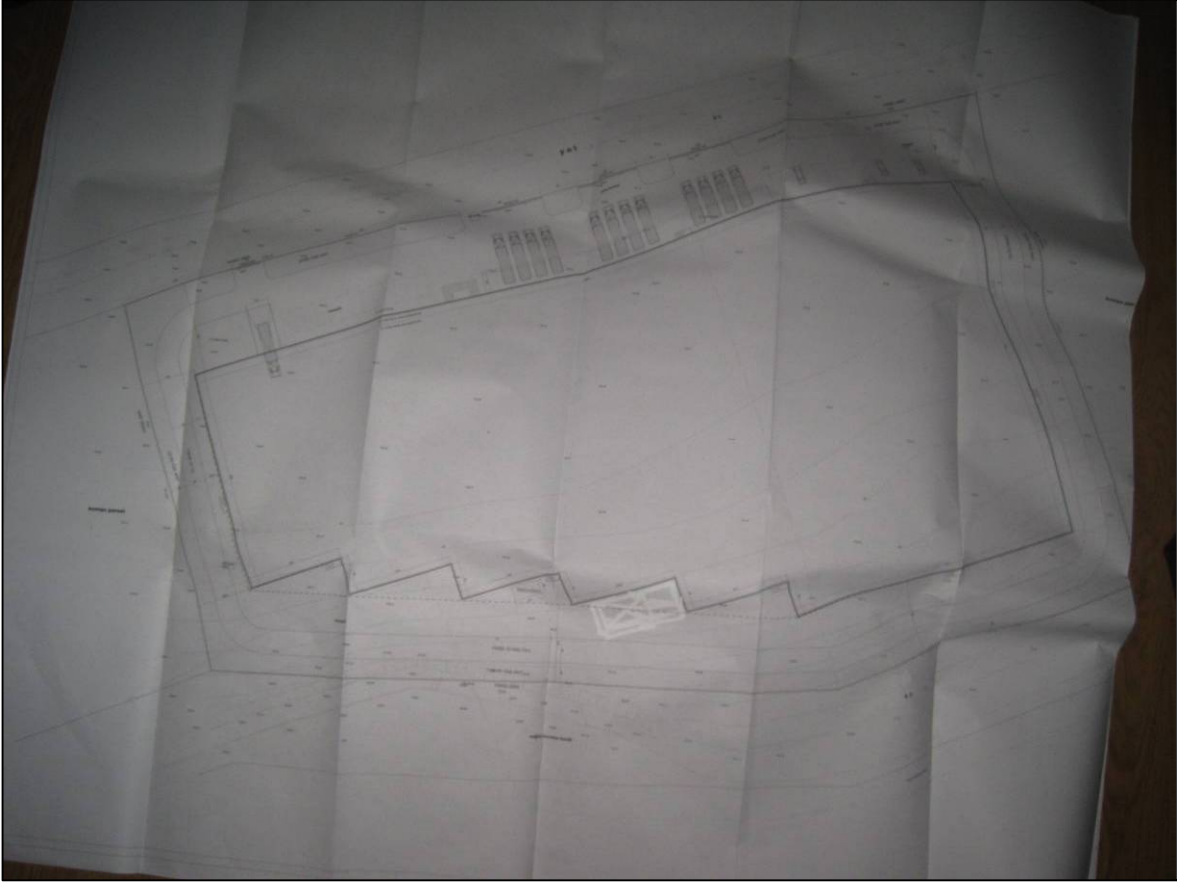


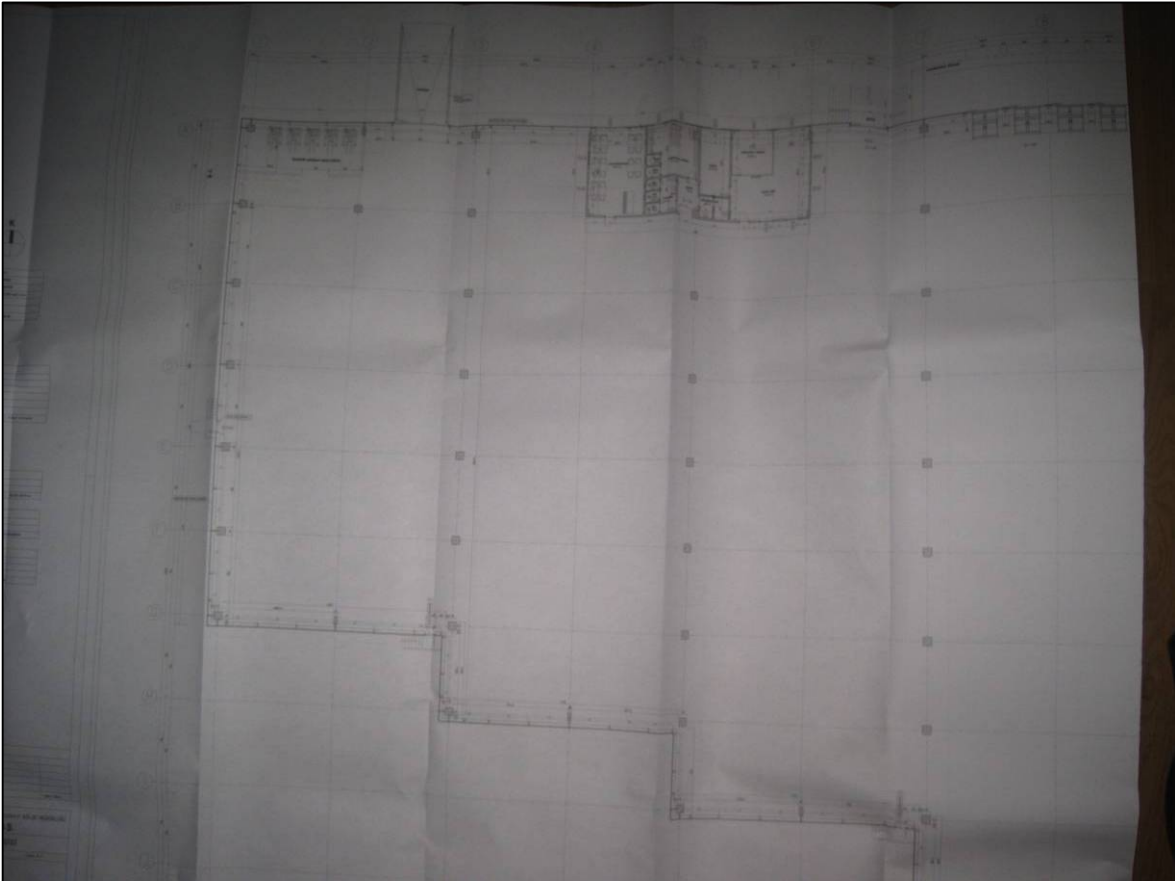
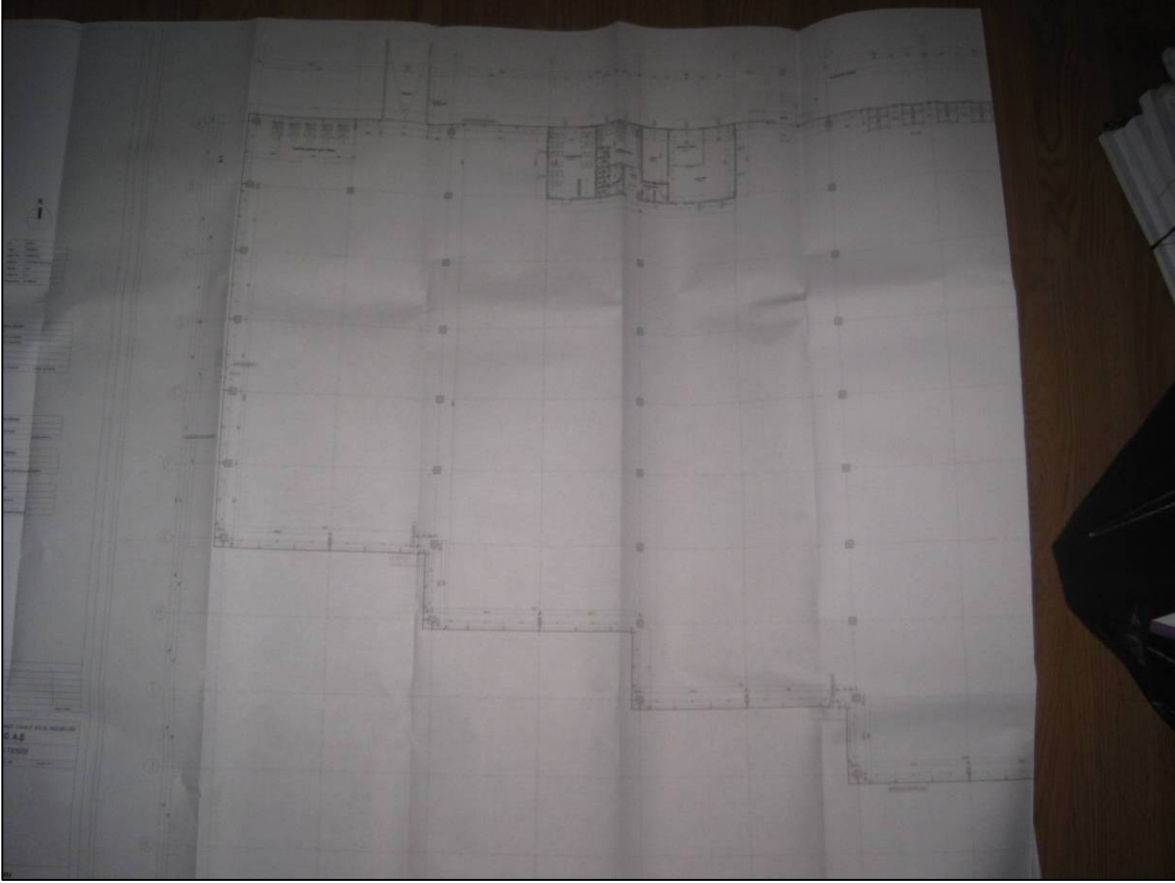
YAPI RUHSATI

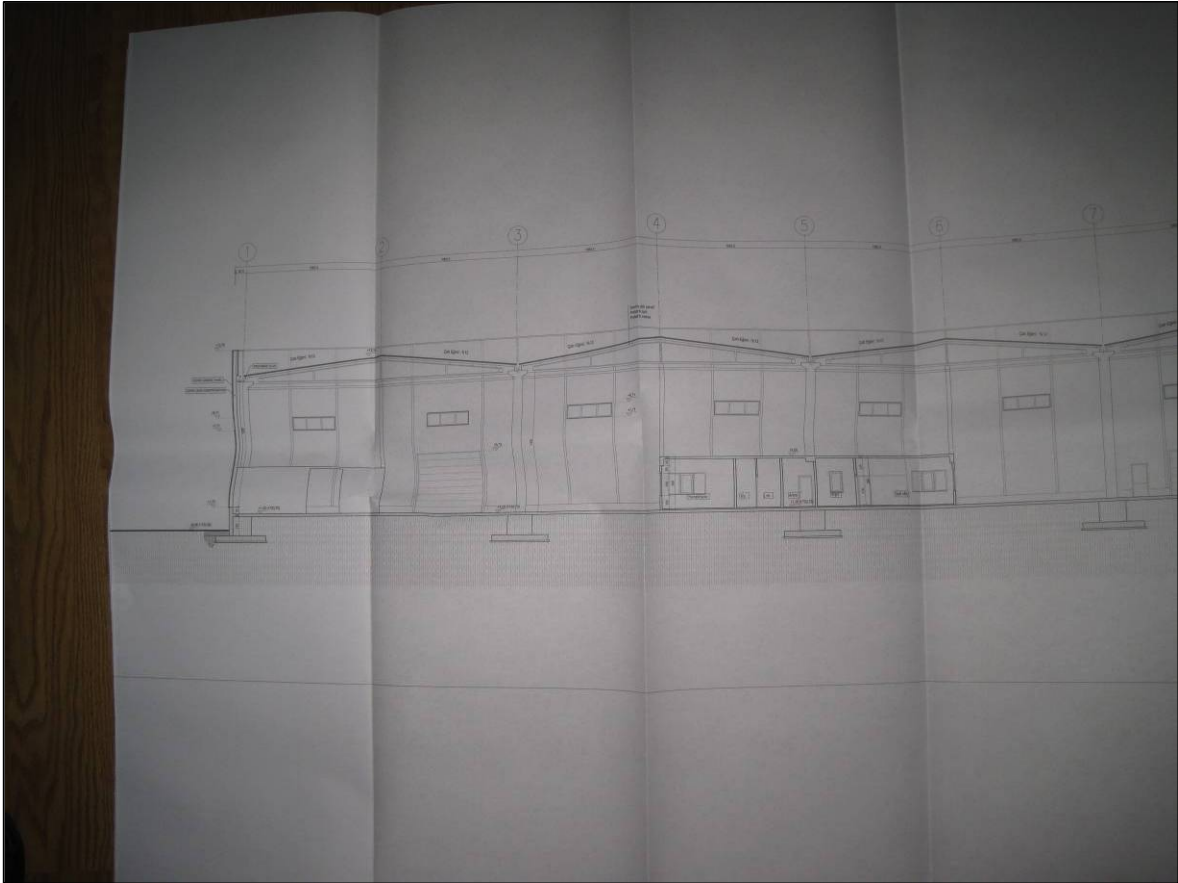
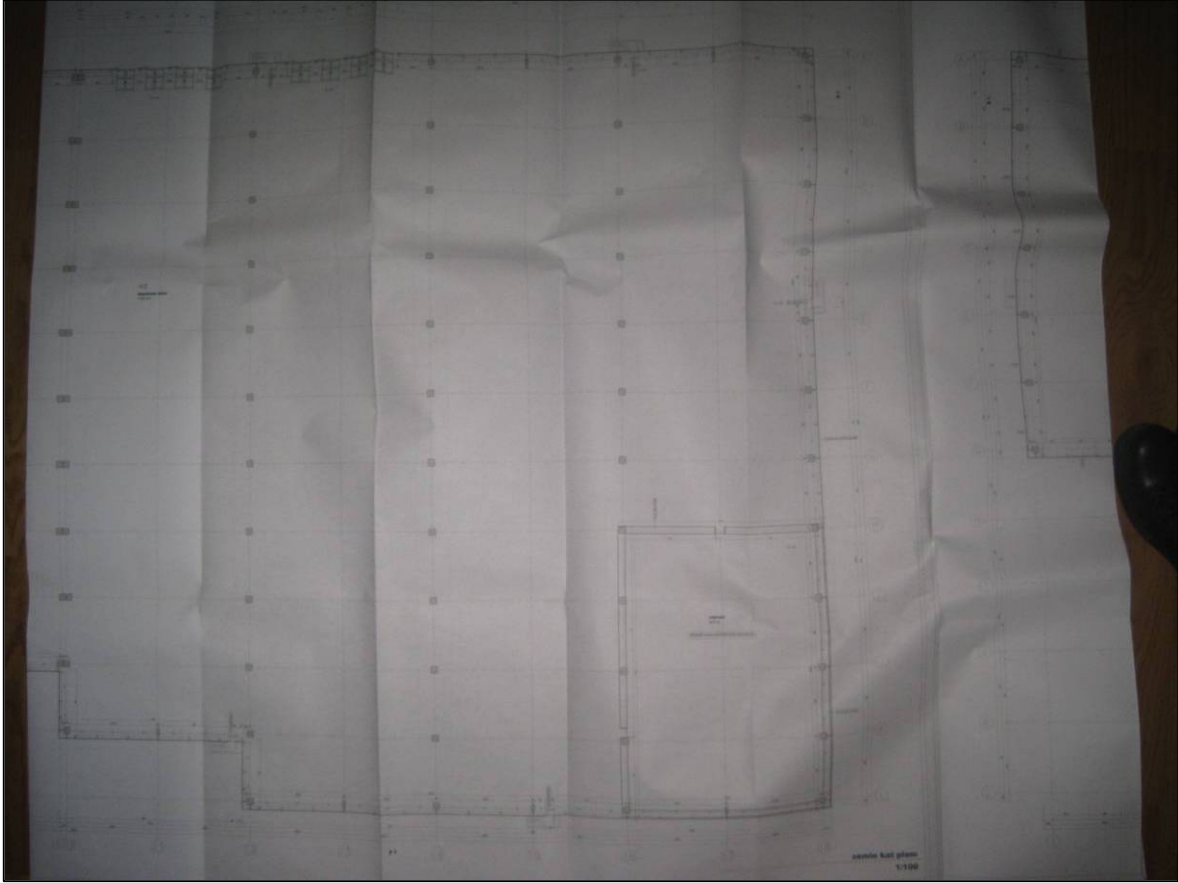
1. Ruhsat alan türü BÖLÜMSİZ	4. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	5. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	6. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	7. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	8. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	9. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	10. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	11. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK	12. Ruhsat alanın adresi BÖLÜM: MERKEZ İL: SÜSÜZKİNK																																			
3. Pafta no. 120	4. Ada no. 6-7	5. Parsel no. 1	6. Blok no. 1	7. Bağımsız bölüm no. 1	8. Bağımsız bölüm no. 1	9. Bağımsız bölüm no. 1	10. Bağımsız bölüm no. 1	11. Bağımsız bölüm no. 1	12. Bağımsız bölüm no. 1																																			
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no. REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11668115470			Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no. 2M PROJESİ GELİŞTİRME MÜHÜRLEME SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 34758280244			Santiye Şefinin 42. Adı soyadı ünvanı MURAT TITIZOĞLU																																						
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ			33. Oda sicil no. 800415			43. TC kimlik no. 35457032920																																						
29. Vergi kimlik no. 7350941817			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÜMRANİYE			35. Vergi kimlik no. 10715470																																						
30. Adres KADIKÖY MAH. CAHAR DUDAYEV CAD. NO:23 SAMANDIRA - SAKAKTEPE / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no. 1			37. Södeşme tarihi 09.04.2014		38. Södeşme no. 1		39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 0034311517684731		45. Sigorta sicil no. 1		46. Södeşme tarihi 28.04.2014		47. Södeşme no. 1																												
40. Sicile esas adres ÖRNEK MAH. CAHAR DUDAYEV CAD. FEHİM TOKAY SK. NO:10/15 ATAŞEHİR / İSTANBUL			41. İmza <i>Dahat Sahin</i>			48. Adres KARACAİR MAH. EFELATUN SK. İDE YAPI İŞ MRK. NO:13/18 BÖLÜ				49. İmza <i>[Signature]</i>																																		
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler																																		
50. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümlerin ile ortak alanları					51. Bağımsız bölüm sayısı					52. Yüzölçümü (m ²)					53. Deneyim yapı sayısı					54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı					55. Yapıda konut birim(daire) sayısı					56. Yapının taban alanı(m ²)					57. Yapı inşaat alanı(m ²)									
(12511) Fabrika binası					1					11709					1					1					12133					12329														
(8988) Ortak Alan (bina içi dışınak)					620																																							
Toplam : (12511) Fabrika binası					1					12329																																		
Yapının Teknik Özellikleri										84. Tesisatlar										85. Ortak Kullanım Alanları										86. Yapının Tıbbi Sistemi														
78. İnatma Sistemi										84. Tesisatlar										85. Ortak Kullanım Alanları										86. Yapının Tıbbi Sistemi														
1. Merkezli sistemli kaloriferler										1. Arıtma										1. Asansör										1. Lokale (Karkas)														
2. Bina içi kaloriferler										2. Baz istasyonu										2. Bekçi kulübesi										2. Betonarme														
3. Kat kaloriferler										3. Doğalgaz										3. Aşık otopark										3. Ahşap														
4. Soba										4. Elektrik										4. Kapalı otopark										3. Çelik														
5. Doğal gaz sobası										5. Haberleşme										5. Kapıcı dairesi										4. Prefabrik														
6. Klima										6. Pis su										6. Komünik										4. Yarı prefabrik														
7. ...										7. Temiz su										7. Ortak depo										5. Kama														
8. ...										8. Hidrofor										8. Sığınak										6. ...														
9. ...										9. Jeneratör										9. Su deposu										7. Beton blok														
10. ...										10. Paratoner										10. Yangın merdiveni										8. Halı panel														
11. ...										11. Yangın tesisatı										11. Yüzme havuzu										9. ...														
12. ...										12. ...										12. ...										9. ...														
13. ...										13. ...										13. ...										9. ...														
14. ...										14. ...										14. ...										9. ...														
15. ...										15. ...										15. ...										9. ...														
16. ...										16. ...										16. ...										9. ...														
17. ...										17. ...										17. ...										9. ...														
18. ...										18. ...										18. ...										9. ...														
19. ...										19. ...										19. ...										9. ...														
20. ...										20. ...										20. ...										9. ...														
21. ...										21. ...										21. ...										9. ...														
22. ...										22. ...										22. ...										9. ...														
23. ...										23. ...										23. ...										9. ...														
24. ...										24. ...										24. ...										9. ...														
25. ...										25. ...										25. ...										9. ...														
26. ...										26. ...										26. ...										9. ...														
27. ...										27. ...										27. ...										9. ...														
28. ...										28. ...										28. ...										9. ...														
29. ...										29. ...										29. ...										9. ...														
30. ...										30. ...										30. ...										9. ...														
31. ...										31. ...										31. ...										9. ...														
32. ...										32. ...										32. ...										9. ...														
33. ...										33. ...										33. ...										9. ...														
34. ...										34. ...										34. ...										9. ...														
35. ...										35. ...										35. ...										9. ...														
36. ...										36. ...										36. ...										9. ...														
37. ...										37. ...										37. ...										9. ...														
38. ...										38. ...										38. ...										9. ...														
39. ...										39. ...										39. ...										9. ...														
40. ...										40. ...										40. ...										9. ...														
41. ...										41. ...										41. ...										9. ...														
42. ...										42. ...										42. ...										9. ...														
43. ...										43. ...										43. ...										9. ...														
44. ...										44. ...										44. ...										9. ...														
45. ...										45. ...										45. ...										9. ...														
46. ...										46. ...										46. ...										9. ...														
47. ...										47. ...										47. ...										9. ...														
48. ...										48. ...										48. ...										9. ...														
49. ...										49. ...										49. ...										9. ...														
50. ...										50. ...										50. ...										9. ...														
51. ...										51. ...										51. ...										9. ...														
52. ...										52. ...										52. ...										9. ...														
53. ...										53. ...										53. ...										9. ...														
54. ...										54. ...										54. ...										9. ...														
55. ...										55. ...										55. ...										9. ...														
56. ...										56. ...										56. ...										9. ...														
57. ...										57. ...										57. ...										9. ...														
58. ...										58. ...										58. ...										9. ...														
59. ...										59. ...										59. ...										9. ...														
60. ...										60. ...										60. ...										9. ...														
61. ...										61. ...										61. ...										9. ...														
62. ...										62. ...										62. ...										9. ...														
63. ...										63. ...										63. ...										9. ...														
64. ...										64. ...										64. ...										9. ...														
65. ...										65. ...										65. ...										9. ...														
66. ...										66. ...										66. ...										9. ...														
67. ...										67. ...										67. ...										9. ...														
68. ...										68. ...										68. ...										9. ...														
69. ...										69. ...										69. ...										9. ...														
70. ...										70. ...										70. ...										9. ...														
71. ...										71. ...										71. ...										9. ...														
72. ...										72. ...										72. ...										9. ...														
73. ...										73. ...										73. ...										9. ...														
74. ...										74. ...										74. ...										9. ...														
75. ...										75. ...										75. ...										9. ...														
76. ...										76. ...										76. ...										9. ...														
77. ...										77. ...										77. ...										9. ...														
78. ...										78. ...										78. ...										9. ...														
79. ...										79. ...										79. ...										9. ...														
80. ...										80. ...										80. ...										9. ...														
81. ...										81. ...										81. ...										9. ...														
82. ...										82. ...										82. ...										9. ...														
83. ...										83. ...										83. ...										9. ...														
84. ...										84. ...										84. ...										9. ...														
85. ...										85. ...										85. ...										9. ...														
86. ...										86. ...										86. ...										9. ...														
87. ...										87. ...										87. ...										9. ...														
88. ...										88. ...										88. ...										9. ...														
89. ...										89. ...										89. ...										9. ...														
90. ...										90. ...										90. ...										9. ...														
91. ...										91. ...										91. ...										9. ...														
92. ...										92. ...										92. ...										9. ...														
93. ...										93. ...										93. ...										9. ...														
94. ...										94. ...										94. ...										9. ...														
95. ...										95. ...										95. ...										9. ...														
96. ...										96. ...										96. ...										9. ...														
97. ...										97. ...										97. ...										9. ...														
98. ...										98. ...										98. ...										9. ...														
99. ...										99. ...										99. ...										9. ...														
100. ...										100. ...										100. ...										9. ...														
101. ...										101. ...										101. ...										9. ...														
102. ...										102. ...										102. ...										9. ...														
103. ...										103. ...										103. ...										9. ...														
104. ...										104. ...										104. ...										9. ...														
105. ...										105. ...										105. ...										9. ...														
106. ...										106. ...										106. ...										9. ...														
107. ...										107. ...										107. ...										9. ...														
108. ...										108. ...										108. ...										9. ...														
109. ...										109. ...										109. ...										9. ...														
110. ...										110. ...										110. ...										9. ...														
111. ...										111. ...										111. ...										9. ...														
112. ...										112. ...										112. ...										9. ...														
113. ...										113. ...										113. ...										9. ...														
114. ...										114. ...										114. ...										9. ...														
115. ...										115. ...										115. ...										9. ...														
116. ...										116. ...										116. ...										9. ...														
117. ...										117. ...										117. ...										9. ...														
118. ...										118. ...										118. ...										9. ...														
119. ...										119. ...										119. ...										9. ...														
120. ...										120. ...										120. ...										9. ...														
121. ...										121. ...										121. ...										9. ...														
122. ...										122. ...										122. ...										9. ...														
123. ...										123. ...										123. ...										9. ...														
124. ...										124. ...										124. ...										9. ...														
125. ...										125. ...										125. ...										9. ...														
126. ...										126. ...										126. ...										9. ...														
127. ...										127. ...										127. ...										9. ...														
128. ...										128. ...										128. ...										9. ...														
129. ...										129. ...										129. ...										9. ...														
130. ...										130. ...										130. ...										9. ...														
131. ...										131. ...										131. ...										9. ...														
132. ...										132. ...										132. ...										9. ...														
133. ...										133. ...										133. ...										9. ...														
134. ...										134. ...										134. ...										9. ...														
135. ...										135. ...										135. ...										9. ...														
136. ...										136. ...										136. ...										9. ...														
137. ...										137. ...										137. ...										9. ...														
138. ...										138. ...										138. ...										9. ...														
139. ...										139. ...										139. ...										9. ...														
140. ...										140. ...										140. ...										9. ...														
141. ...										141. ...										141. ...										9. ...														
142. ...										142. ...										142. ...										9. ...														
143. ...										143. ...										143. ...										9. ...														
144. ...										144. ...										144. ...										9. ...														
145. ...										145. ...										145. ...										9. ...														
146. ...										146. ...										146. ...										9. ...														
147. ...										147. ...										147. ...										9. ...														
148. ...										148. ...										148. ...										9. ...														
149. ...										149. ...										149. ...										9. ...														
150. ...										150. ...										150. ...										9. ...														
151. ...										151. ...										151. ...										9. ...														
152. ...										152. ...										152. ...										9. ...														
153. ...										153. ...										153. ...										9. ...														
154. ...										154. ...										154. ...										9. ...														
155. ...										155. ...										155. ...										9. ...														
156. ...										156. ...										156. ...										9. ...														
157. ...										157. ...										157. ...										9. ...														
158. ...										158. ...										158. ...										9. ...														
159. ...										159. ...										159. ...										9. ...														
160. ...										160. ...										160. ...										9. ...														
161. ...										161. ...										161. ...										9. ...														
162. ...										162. ...										162. ...										9. ...														
163. ...										163. ...										163. ...										9. ...														
164. ...										164. ...										164. ...										9. ...														
165. ...										165. ...										165. ...										9. ...														
166. ...										166. ...										166. ...										9. ...														
167. ...										167. ...										167. ...										9. ...														
168. ...										168. ...										168. ...										9. ...														
169. ...										169. ...										169. ...										9. ...														
170. ...										170. ...										170. ...										9. ...														
171. ...										171. ...										171. ...										9. ...														
172. ...										172. ...										172. ...										9. ...														
173. ...										173. ...										173. ...										9. ...														
174. ...										174. ...										174. ...										9. ...														
175. ...										175. ...										175. ...										9. ...														
176. ...										176. ...										176. ...										9. ...														
177. ...										177. ...										177. ...										9. ...														
178. ...										178. ...										178. ...										9. ...														
179. ...										179. ...										179. ...										9. ...														
180. ...										180. ...										180. ...										9. ...														
181. ...										181. ...										181. ...										9. ...														
182. ...										182. ...										182. ...										9.														

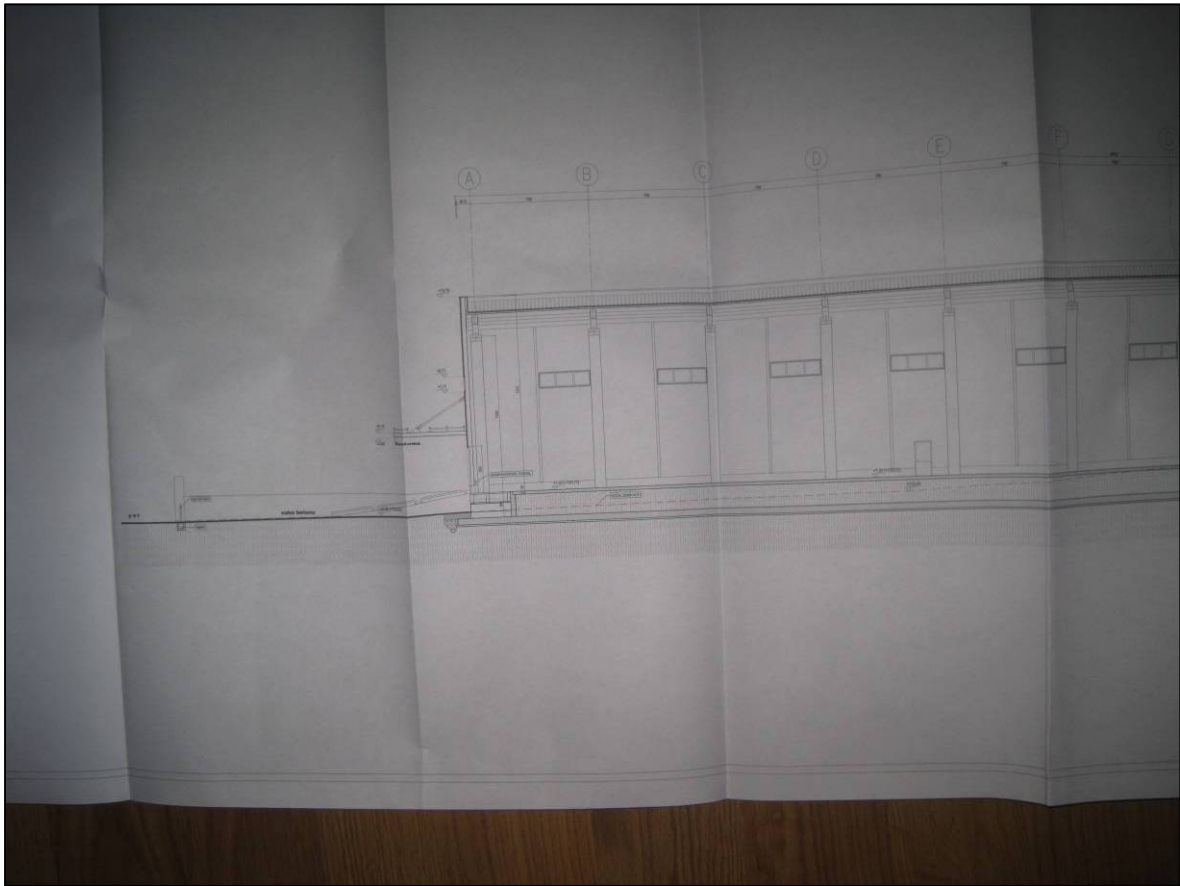
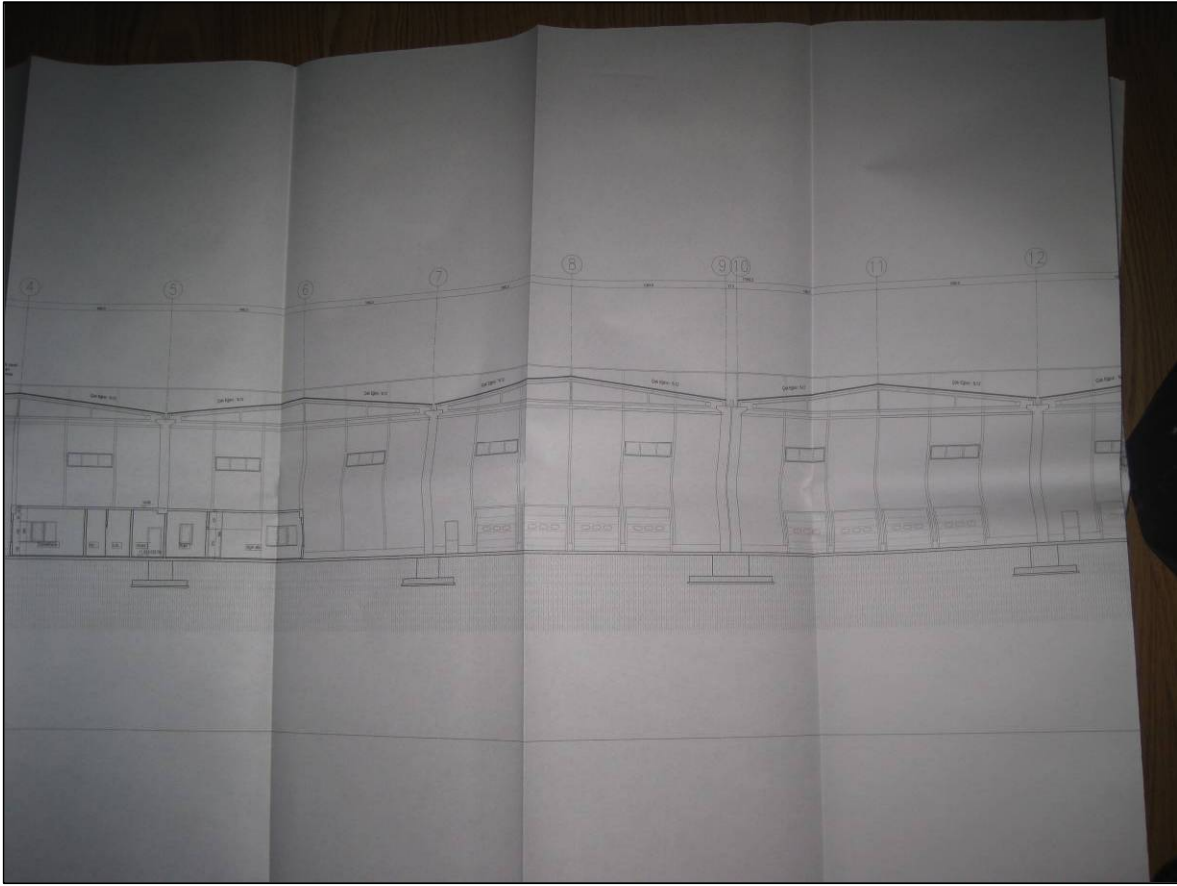


1954 M.O. BOLU ŞUBESİ		MİMARİ PROJE	
		PROJE SAHİBİ	
ADI, SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADI, SOYADI	MAHMUT YANGEL
ADRESİ	BOLU	UNVANI	MİMAR
MÜTEAHHIDI	-	ODA SİCİL NO	24285
VERGİ DAİRESİ / NO	-	ODA BELGE NO	34 - 3046
		ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Beyciti Residence No:1/B 44 Beyliközü, İstanbul www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI	
<p>BOLU KÖRÖKLÜ YAPI DENETİM Huseyin ÖZSÖY Mimar Proje ve İyileştirme Denetçisi Denetim No: 4231</p>			
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	BOLU KARMA VE TEKSİT. ORGANİZE SANAYİ B.M.O.	YAPI SINIFISİSTEMİ	2 - C / PREFABRİK
İL	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	-	ASMA KAT ALANI(m2)	-
PAFTA NO	G27D 05b 1d/21 S IV	ÇATI KATI ALANI(m2)	-
ADA NO	120	TOP.İNŞ.ALANI(m2)	12.158,67
PARSEL NO	6 - 7	YAPI YÜK -İNŞAR DURUMU- (m)	10,0
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	21.358	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1
İMAR DURUMU TARİHİ	-	ZEM. EMN.GER.(Kg/cm2)	-
		KULLANMA AMACI	DEPO T.SİSTEMİ Prefabrik
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI			
KONTROL		ONAY	
<p>YUKARIDA GEREKLİ BİLGİLERİ BELİRTİLEN İNŞA EDİLECEK YAPILAR AIT BU PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI, EK YÖNETMELİKLER, YEREL İDARE VE İZİN HÜKÜMLERİNE GÖRE TASTIK EDİLMİŞTİR.</p>		<p>BOLU 1983 M.Ş.B. MÜHÜRÜ Mustafa BÜLEN İnş. Muh. O.S. Bölge Müdürü</p>	











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

Adı/Parsel : 120/6
Yüzölçüm : 11.968,00 m2
Ana Tap. 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 Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
234066168	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	TAM		11.868,00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 15.03/2013 - 3814.	

İpotek

Alınacak	Müsterikant?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis 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 Konulduğu Hisse Bilgisi

Tanımaz	Hisse Payı/Payda	Borculu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev
Bolu TM - SARAYCIK Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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 Koyu 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/Bİ Bilgisi

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmisiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev
				--



Düşünceler	Müsterckim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
	Evet	10,000,000.00 TL	%3.75 Değişken	2 / 0	F.B.K.	03/08/2011 - 9769	BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Var



İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tarımınuz	Hisse Payı/Payda	Borculu 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
				--



İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 16 Parsel	1309 / 2373	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.Bİ Bilgisi						
S.Bİ Açıklama			Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	



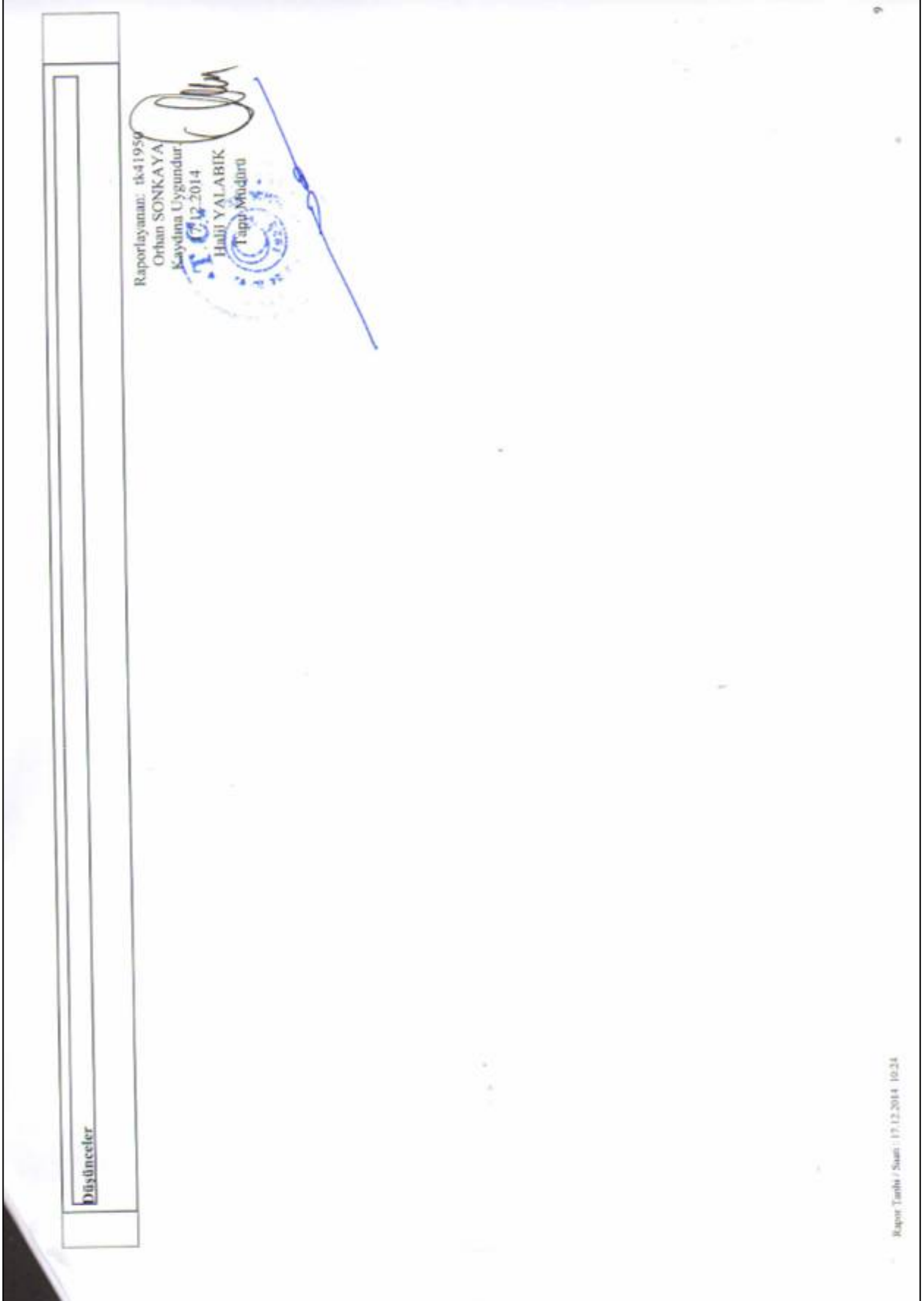
Düşünceler									
Alacaklı	Mibitiraham?	Boş	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	10,000,000.00 TL	%3.75 Değişken	2 / 0	F.B.K.	03/08/2011- 9769	BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Var	

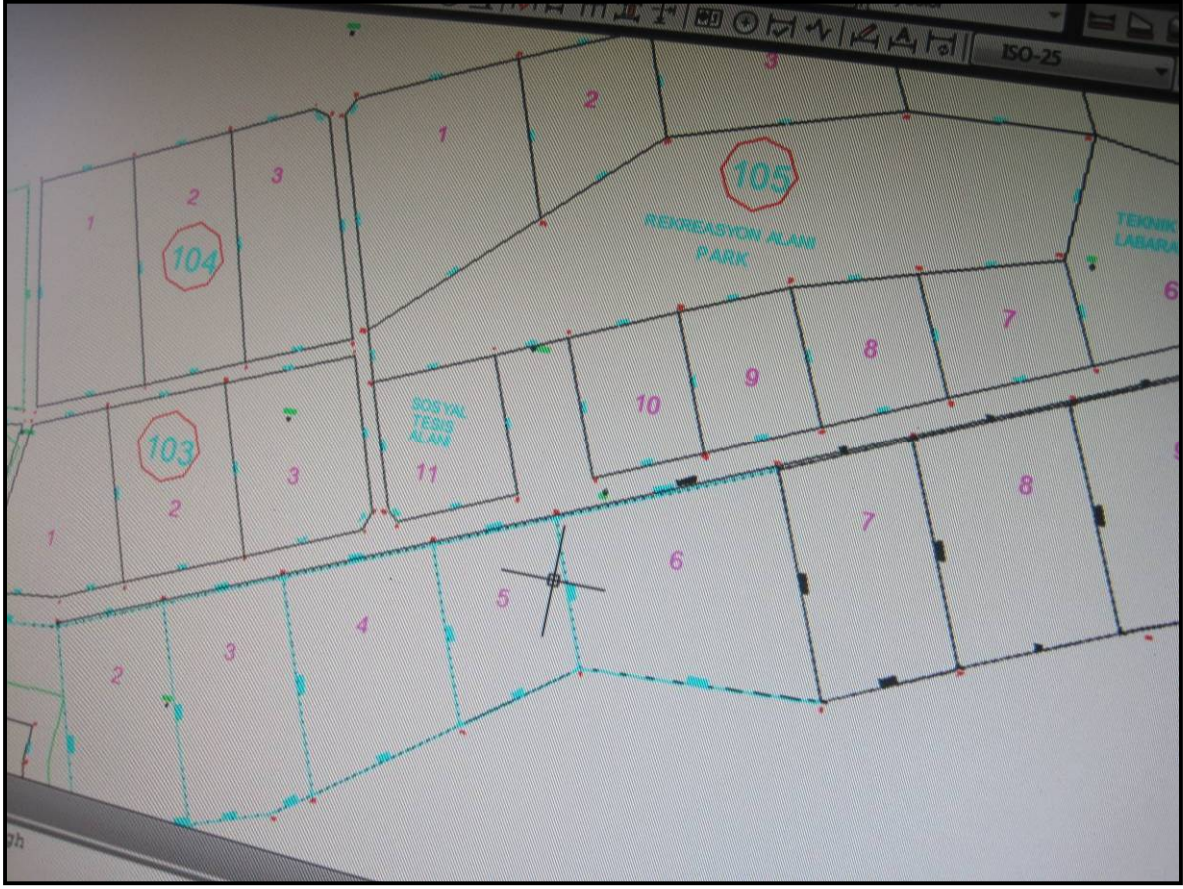


İpotekli Konularda Hisseler Bilgileri

Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Schehi - Farth - Yev
Bolu TM - SARAYCIK Köyü 113 Ada 16 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 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 - SUSUZANIK Köyü 111 Ada 2 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 - SARAYCIK Köyü 116 Ada 3 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10.000.000,00 TL	03/08/2011- 9769	-

İpotek Şubesi Bilgisi	Malik	Farth/Yevmiye	Terkin Schehi - Farth - Yev
SBL Akademi			-







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 inşaata 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- Yüzeysel 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.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400240
Tarih : 30.05.2005	
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.	
 İlkay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Müslim DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI




T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ

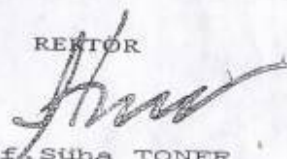


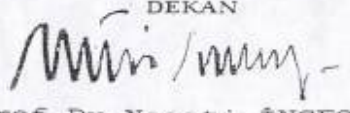
...HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU ...

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



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.



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003