



---

**REYSAŞ GYO A.Ş.**

---

**MERKEZ İLÇESİ, SARAYCIK KÖYÜ**

**2 ADET ARSA ÜZERİNE İNŞA EDİLMİŞ AMBALAJLAMA TESİSİ VE İDARİ BİNA**

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**BOLU /SARAYCIK KÖYÜ**

---

*EYLÜL, 2014*



---

*TS EN ISO 9001:2000*

*Certificate No: NİS 372-01*

---





## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
a. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
b. RAPOR TÜRÜ	6
c. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
d. DEĞERLEME TARİHİ	6
e. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
f. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
g. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
h. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>8</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>12</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>17</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	19
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
<b>BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLER</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>25</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 10. DEĞERLENDİRMELER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>	<b>43</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GYO A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	09.09.2014 / 2014-SPK013	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	09.09.2014	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	11.09.2014	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	120 Ada 6 ve 7 nolu parseller üzerinde Ambalajlama tesisi ve idari bina'ya ait değerlendirme raporu	
<b>ADRES</b>	D-100 karayolu üzeri 7.km 14240 Bolu Organize Sanayi Bölgesi Bolu/Saraycık köyü	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 6 parsel 11.868,00 m <sup>2</sup> , 120 ada 7 parsel 8.786,00 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı parsellerdir.	
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu parseller 16.05.2012 tarihinde Sanayi Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı tadilatında "Sanayi" Alanında kalmaktadır.	
<b>GAYRİMENKUL ARSA ALAN</b>	120 ada 6 parsel: 11.868,00 m <sup>2</sup> 120 ada 7 parsel: 8.786,00 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	12.329 m <sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazların en iyi ve verimli kullanımı, sanayi olarak kullanımıdır.	
<b>TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ</b>	<b>74.000 TL/AY</b> (YetmişdörtbinTürklirası) ( 33.541 USD – 25.925 EUR)	
<b>DEĞERLEME UZMANLARI</b>	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 firma yetkilileri ve çalışanlarının ön yargısı ve bir ilgisi 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

---

### a. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GYO A.Ş.' nin 09.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 09.09.2014 tarihli, 2014-SPK013 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### b. 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 11.09.2014 tarihli kira değerleme raporudur.

### c. 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.

### d. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.09.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerden şifahen bilgi alınmış ve ofis çalışması yapılmıştır.

### e. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu, REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN 09.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### f. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

--

### g. 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.

**h. 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
<b>RAPOR TARİHİ</b>	15.01.2014	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2014-SPK01	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	826.500 TL ( 376.520 USD – 276.542 EUR)	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	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.

---

<sup>1</sup> 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 VERİLER<sup>2</sup>

Türkiye 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 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye gerilediği görülmüş olup, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişidir. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli ildir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 kişidir.

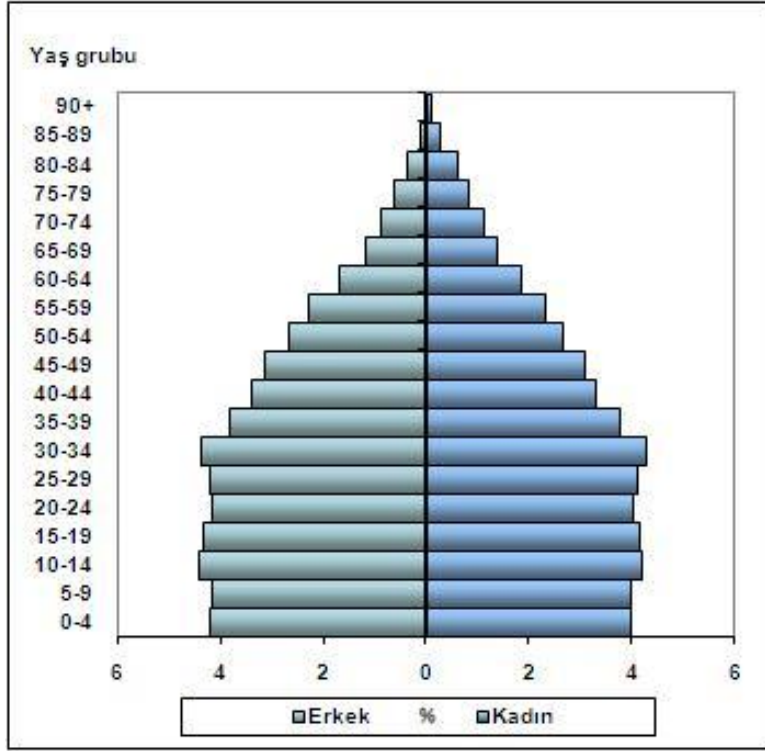
Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. Ortalama yaşın en yüksek olduğu

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

iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

### **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. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

## **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.Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir

## 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 km<sup>2</sup> (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 sınır uzunluğu 621,4 km.dir. Bolu ilinin merkez ilçe ile birlikte 9 ilçe, 4 belde ve 491 köyü bulunmaktadır. 2012 yılı ADKS ' ne göre Bolu ilinin nüfusu 281.080 olup, nüfusun 181.613 'ü merkezlerde, 99.467 'si kırsalda yaşamaktadır.

Bolu ilinin arazisinin yaklaşık % 18'in tarım alanlar oluşturmaktadır. Orman alanları ise % 59'luk bir oran ile Türkiye ormanları içinde % 2,55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık % 15'tir. Geriye kalan % 8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır.

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.



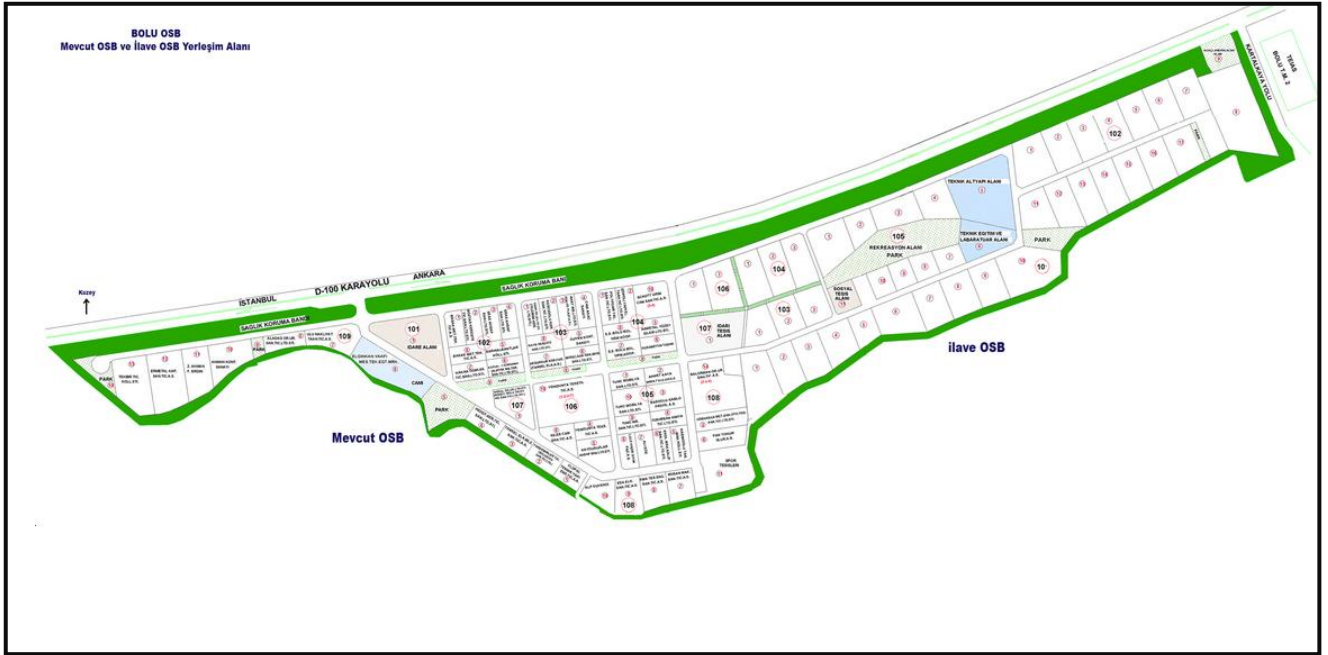
Bolu il Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kırısıcık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır. Düzce'nin 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı R.G.) il olarak ayrılmasıyla,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







## TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Bolu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 10.09.2014 tarih ve saat 14:04 itibari ile alınan bilgilere göre taşınmazlar üzerinde;

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

BOLU	İLİ	BOLU
	İLÇESİ	MERKEZ
	KÖYÜ	SARAYCIK
	MEVKİİ	---
	PAFTA	---
	ADA	120
	PARSEL	6
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	11.868,00 m <sup>2</sup>
	MALİK	BOLU KARMA VE TEKSTİLİHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
	HİSSE PAY/PAYDA	1/1
	CİLT/SAYFA NO	16-1555
	TARİH/YEVMİYE	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.



BOLU	İLİ	BOLU
	İLÇESİ	MERKEZ
	MAHALLE/KÖY	SARAYCIK
	MEVKİİ	---
	PAFTA	---
	ADA	120
	PARSEL	7
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	8.786,00 m <sup>2</sup>
	MALİK	BOLU KARMA VE TEKSTİLİHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
	HİSSE PAY/PAYDA	1/1
	CİLT/SAYFA NO	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





Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.09.2014 13:52:54	2014-18271	20140910-1187-F00514	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	39592248	Cilt / Sayfa No	16 / 1555	
İl / İlçe	BOLU / MERKEZ	Ada / Parsel	120 / 6	
Kurum Adı	Bolu	Yüzölçüm	11868,00000	
Mahalle / Köy Adı	SARAYCIK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 15.3.2013 - 3814		
<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	1.0	2.2.2011 - 1466	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	2.0	3.8.2011 - 9769	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Bolu TM SARAYCIK 120 Ada 6 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2.2.2011 - 1466	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	1.0	2.2.2011 - 1466	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	2.0	3.8.2011 - 9769	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Bolu TM SARAYCIK 120 Ada 6 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	3.8.2011 - 9769	

Rapor Tarihi / Saati : 10.09.2014 / 14:04

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.09.2014 13:53:23	2014-18272	20140910-1187-F00513	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	39592249	Cilt / Sayfa No	16 / 1556	
İl / İlçe	BOLU / MERKEZ	Ada / Parsel	120 / 7	
Kurum Adı	Bolu	Yüzölçüm	8786,00000	
Mahalle / Köy Adı	SARAYCIK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 15.3.2013 - 3814		
<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	1.0	2.2.2011 - 1466	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	2.0	3.8.2011 - 9769	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Bolu TM SARAYCIK 120 Ada 7 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2.2.2011 - 1466	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	1.0	2.2.2011 - 1466	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	2.0	3.8.2011 - 9769	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Bolu TM SARAYCIK 120 Ada 7 Parsel	1/1	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	3.8.2011 - 9769	

Rapor Tarihi / Saati : 10.09.2014 / 14:04

## 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:

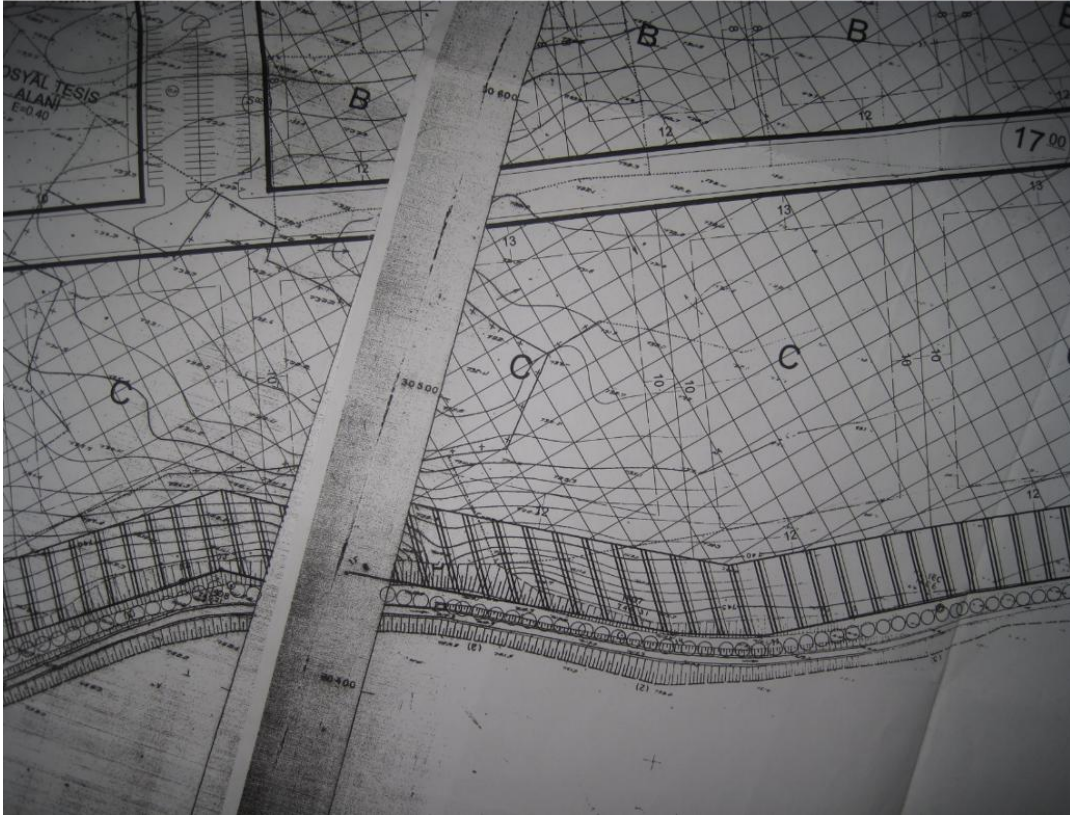
ön bahçe: 20 m., yan bahçe: 12 m. ve arka bahçe çekme mesafesi: 16 m. şeklindedir.

H:Teknolojinin gerektiği yükseklik.

OSB Müdürlüğü yetkilisiyle yapılan görüşmede;

6 nolu parselin güney batısında bulunan hazineye ait 704 m<sup>2</sup> alanın OSB adına alındıktan sonra söz konusu alanın 6 ve 7 numaralı parsellerle birleştirilerek toplam 21.358 m<sup>2</sup> 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

\*Mimari projesi üzerinde herhangi bir tarihin yazmadığı görülmüştür.



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	PARSEL m2	EMSAL	%60	h max	Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik
SARAYCIK	--	120	6-7	21.358	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				
/ /2014								



## BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerlemeye konusu taşınmazlardan 120 ada 6 parsel 11.868,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Depo alanı 12.134 m<sup>2</sup>, asma kat 195 m<sup>2</sup>, sığınak alanı ise 620 m<sup>2</sup> alana sahip, Ruhsata bağlanan sığınak alanı hariç toplam 12.329 m<sup>2</sup> dir. Parseller üzerinde yer alan toplam kapalı alan 12.949 m<sup>2</sup> 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 bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazda inşaat devam etmekte olup, yapılan tespitlerde kapa inşaatının bittiği ancak kapalı alanlarda ince işçilik ve peyzaj düzenlemelerin henüz tamamlanmadığı tespit edilmiştir. **Bitmişlik inşaat seviyesinin %75** olduğu tespit edilmiş olup, inşaat devam etmektedir.



## 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
- ✓ Gelişmekte olan OSB içerisinde yer alıyor olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Alt yapının tamamlanmamış olması,
- ✓ OSB içerisinde çok sayıda boş arsaların yer alması
- ✓ Parseller üzerinde yer alan yapının natamam olması ve henüz tamamlanmamış olması

### 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 getiriye 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:

Taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan depo kullanımına uygun 500 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan komple depo 4.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (8 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 261 62 71

### Emsal 2:

Taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan depo kullanımına uygun 550 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan komple depo 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. (10 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 261 62 71

### Emsal 3:

Taşınmazlar ile aynı OSB içerisinde yer alan depo kullanımına uygun 1.700 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan komple depo 6.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (3.5 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 261 62 71

### Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülkler ile aynı OSB içerisinde yer almaktadır. Emsallerin 5-10 yıllık oldukları bilgisi öğrenilmiştir. Bölgede yapılan incelemede depo kira değerlerinin konumuna büyüklüğüne, OSB girişine yakınlığına ve yaşına bağlı olarak değiştiği öğrenilmiştir.

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmaz 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 olumlu etkindir. Taşınmazlar Bolu OSB 'nin ilave kısmında yer almakta olup, bu kısmın doluluk oranı düşüktür. Bölgede yapılan incelemede depo kiralılarının OSB girişine, büyüklüğüne yaşına bağlı olarak değişmekte olup, yapılan emsal araştırmasında OSB içerisinde yer alan kiralık depo'ların birim m<sup>2</sup> bedellerinin 3,5 TL/m<sup>2</sup>-10 TL/m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür.

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 uzak olması ve konumu vb gibi etkenler değerlemede göz önünde bulundurulmuştur. Konu mülkün inşaatı devam etmekte olup, ilerleme seviyesi %75 civarındadır. Tamamlanması max. 1 ay süreceği tahmin edilmekte olup, tamamlanması halindeki kira değeri ruhsata esas m<sup>2</sup> alanı için 74.000 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

### **Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;**

12.329 m<sup>2</sup> x 6 TL/m<sup>2</sup> = 73.974 TL/AY olup, **74.000 TL dir.**

## 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 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 kira bedeli;**

**74.000 TL/AY\***

**(YetmişdörtbinTürklirası)**

**( 33.541 USD – 25.925 EUR)\*\***

**Değer takdir edilmiştir.**

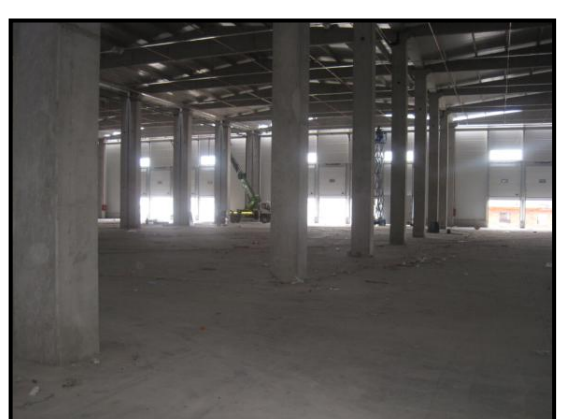
\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil değildir.

\*\*09.09.2014 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kurlarına göre; 1 USD= 2.2062 – 1€= 2.8543 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER







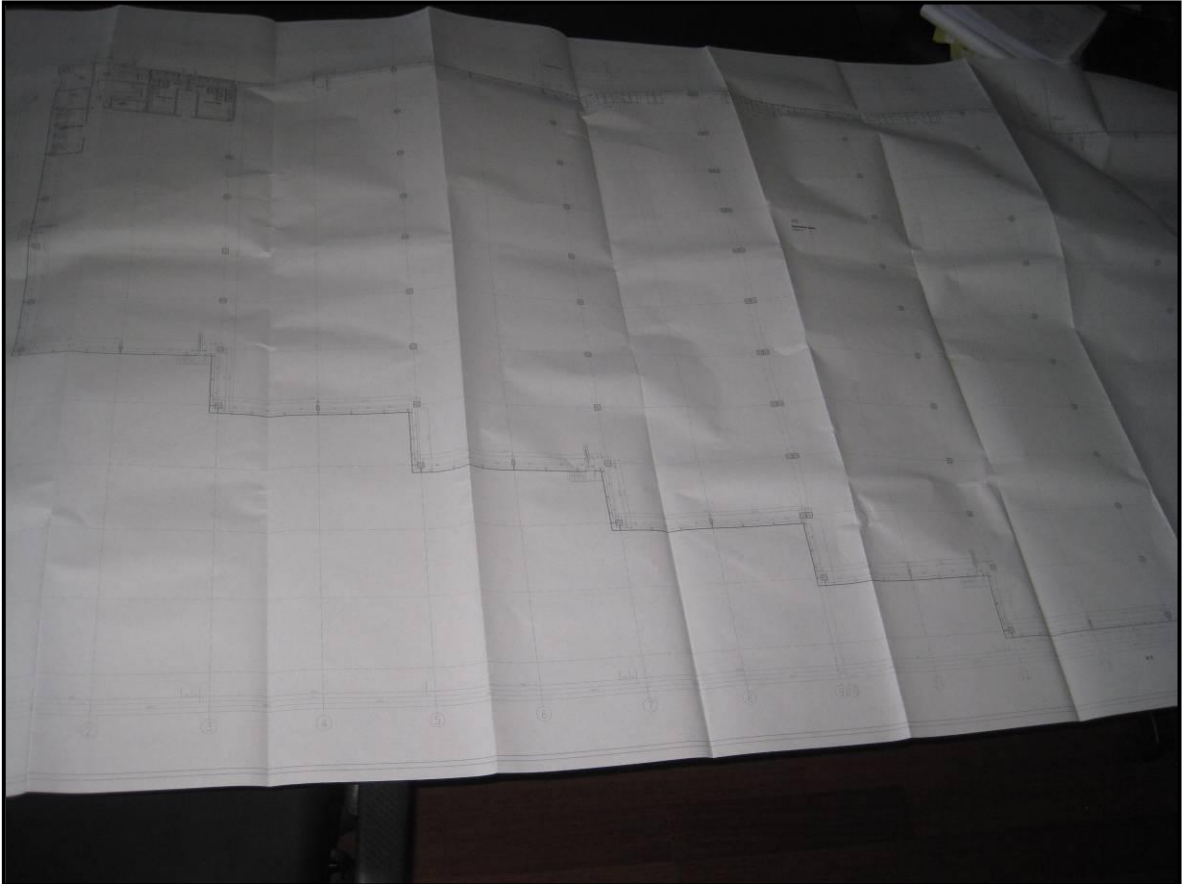
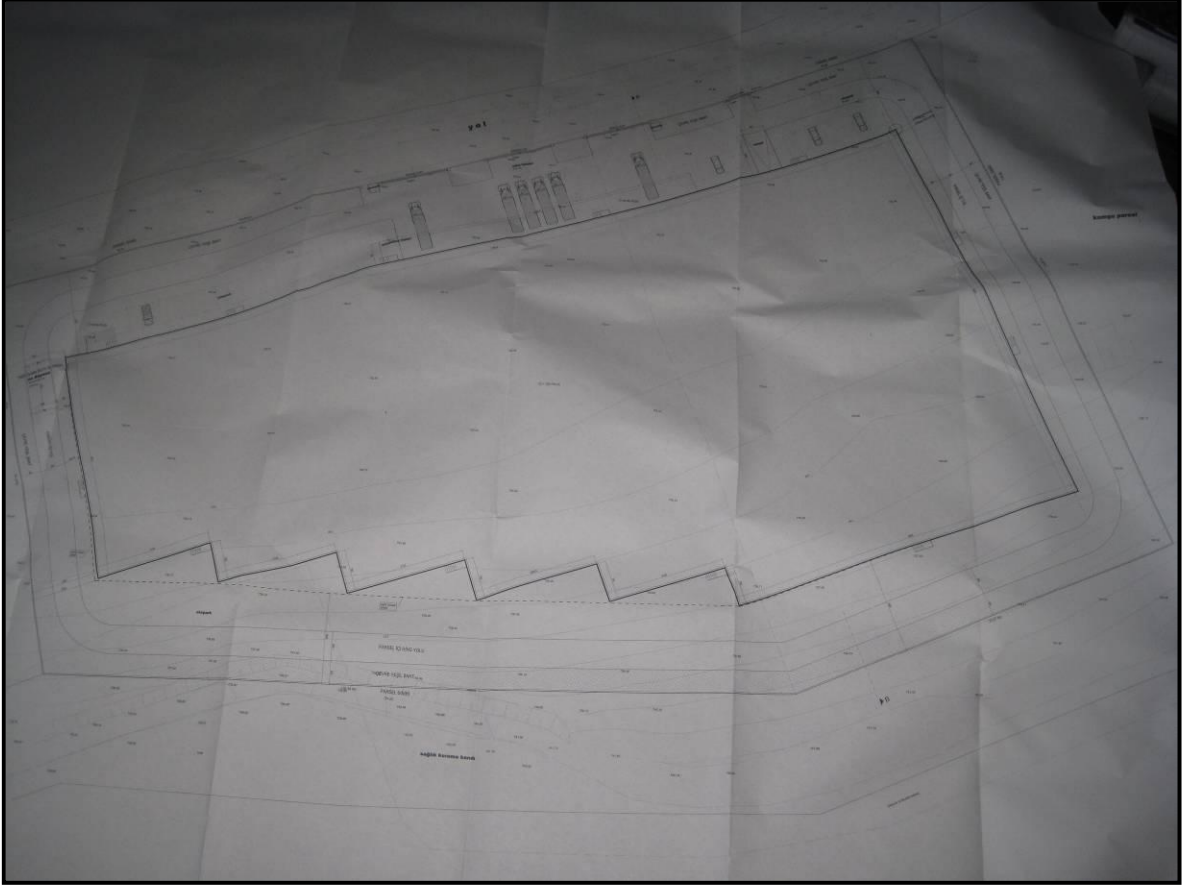


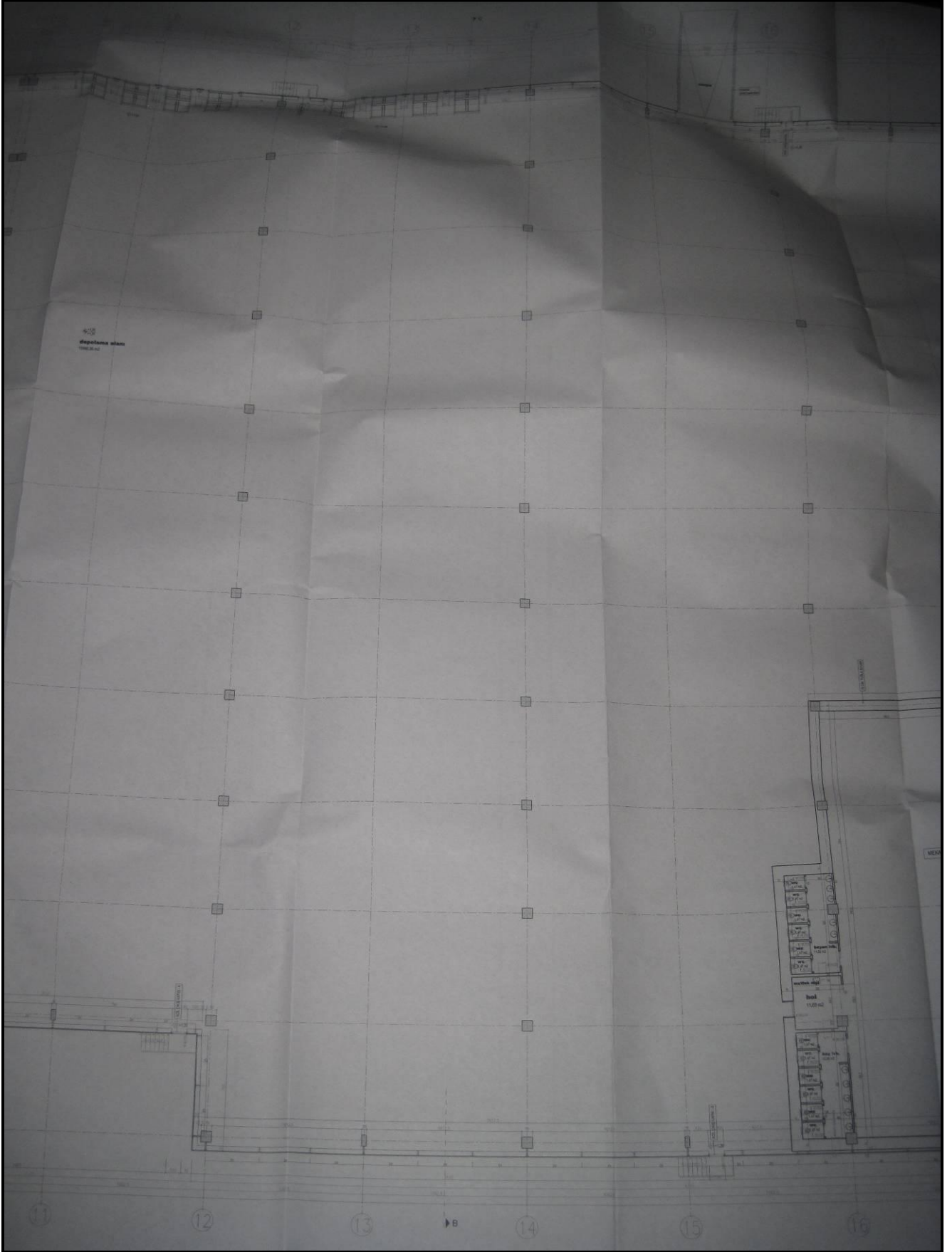


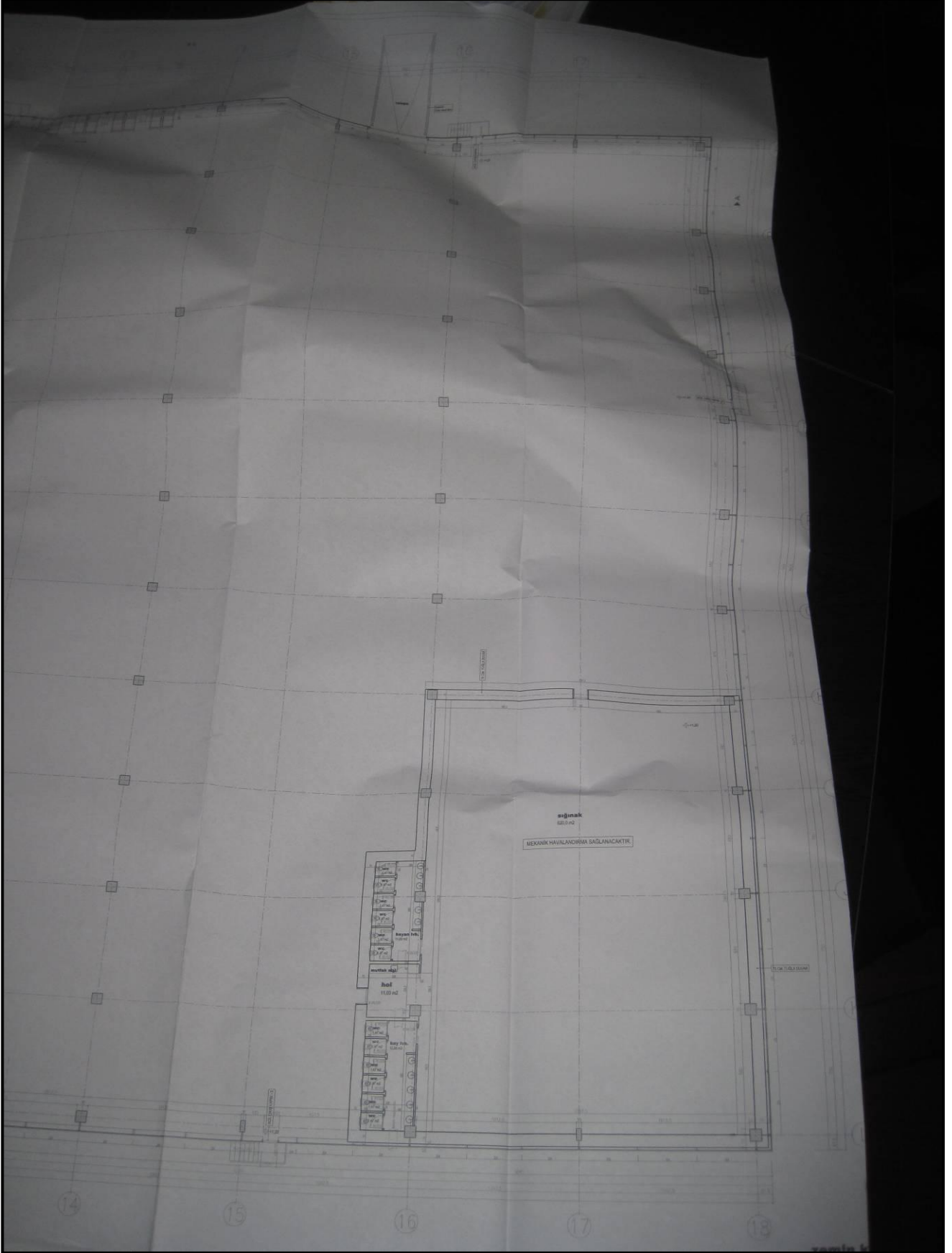


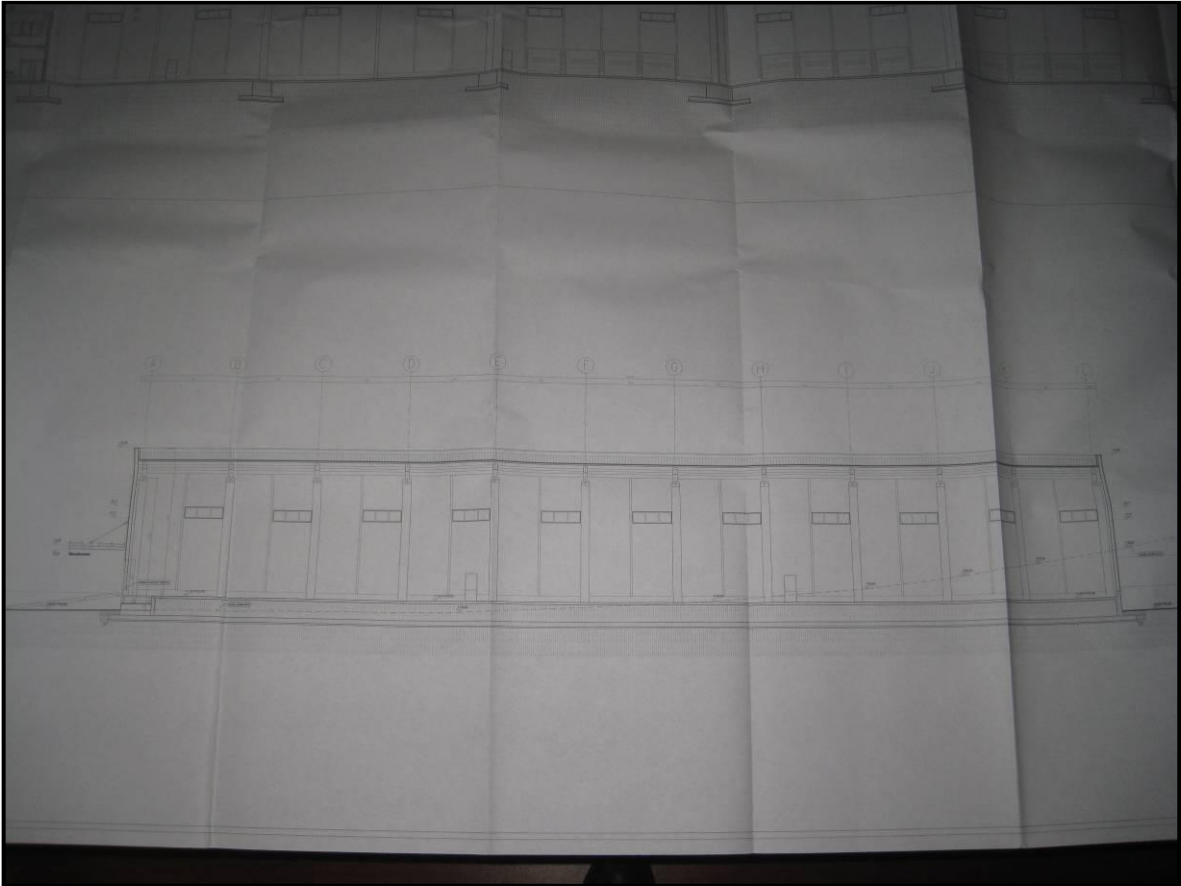
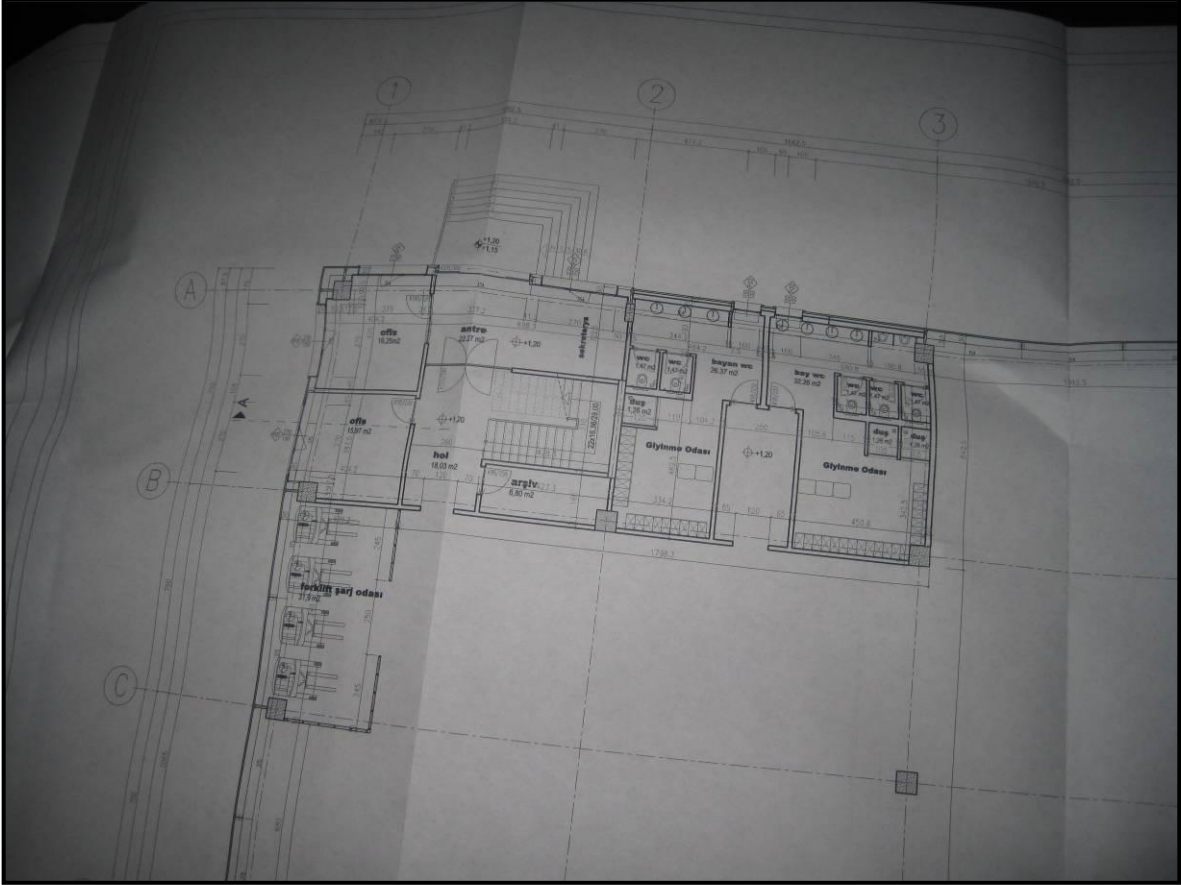
MİMARİ PROJE			
PROJE SAHİBİ		PROJE MÜELLİFİ	
ADI, SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADI, SOYADI	MAHMUT YANGEL
ADRESİ	BOLU	UNVANI	MİMAR
MÜTEAHHİDİ	-	ODA SİCİL NO	24285
VERGİ DAİRESİ / NO	-	ODA BELGE NO	34 - 3046
		ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Beycity Residence No:1/B 44 Beylikdüzü, İstanbul www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI	
<p>BOLU KÖROĞLU YAPI DENETİM Hüseyin ÖZSOY Mimar Proje ve Uygulama Departmanı Denetçi No: 4221</p>		<p>MİMARLAR ODASI 34-3046 M.İNŞ.ŞT. MAHMUT YANGEL</p>	
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	BOLU KARMA VE TEKS.İHT. ORGANİZE SANAYİ B.MD.	YAPI SINIFI/SİSTEMİ	2 - C / PREFABRİK
İli	BOLU	BLOK ADEDİ	1
İLÇESİ	MERKEZ	KAT ADEDİ	Z + A
KÖYÜ	SARAYCIK	BOD.KAT. ALANI(m2)	-
MAHALLESİ	-	ZEM.KAT ALANI(m2)	12.132,98
MEVKİLİ	-	ASMA KAT ALANI(m2)	195,73
PAFTA NO	G27D 05b 1d/21 S IV	ÇATI KATI ALANI(m2)	-
ADA NO	120	TOP.İNS.ALANI(m2)	12.328,71
PARSEL NO	6 - 7	YAPI YUK.-İMAR DURUMU- (m)	10,0
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	21.358	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1
İMAR DURUMU TARİHİ	-	ZEM. EMN.GER.(Kg/cm2)	-
		KULLANMA AMACI	DEPO T.SİSTEMİ Prefabrik
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI			
YUKARIDA GEREKLİ BİLGİLERİ BELİRTİLEN İNŞA EDİLECEK YAPININ BU PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI, EK YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TASTIK EDİLMİŞTİR.			
KONTROL	ONAY		
	<p>KARMA VE TEKSİL İHTİSAS BOLU 1983 O.S.B. MÜDÜRLÜĞÜ</p> <p>Mustafa GÖLEN İnş. Muh. O.S. Bölge Müdürü</p>		



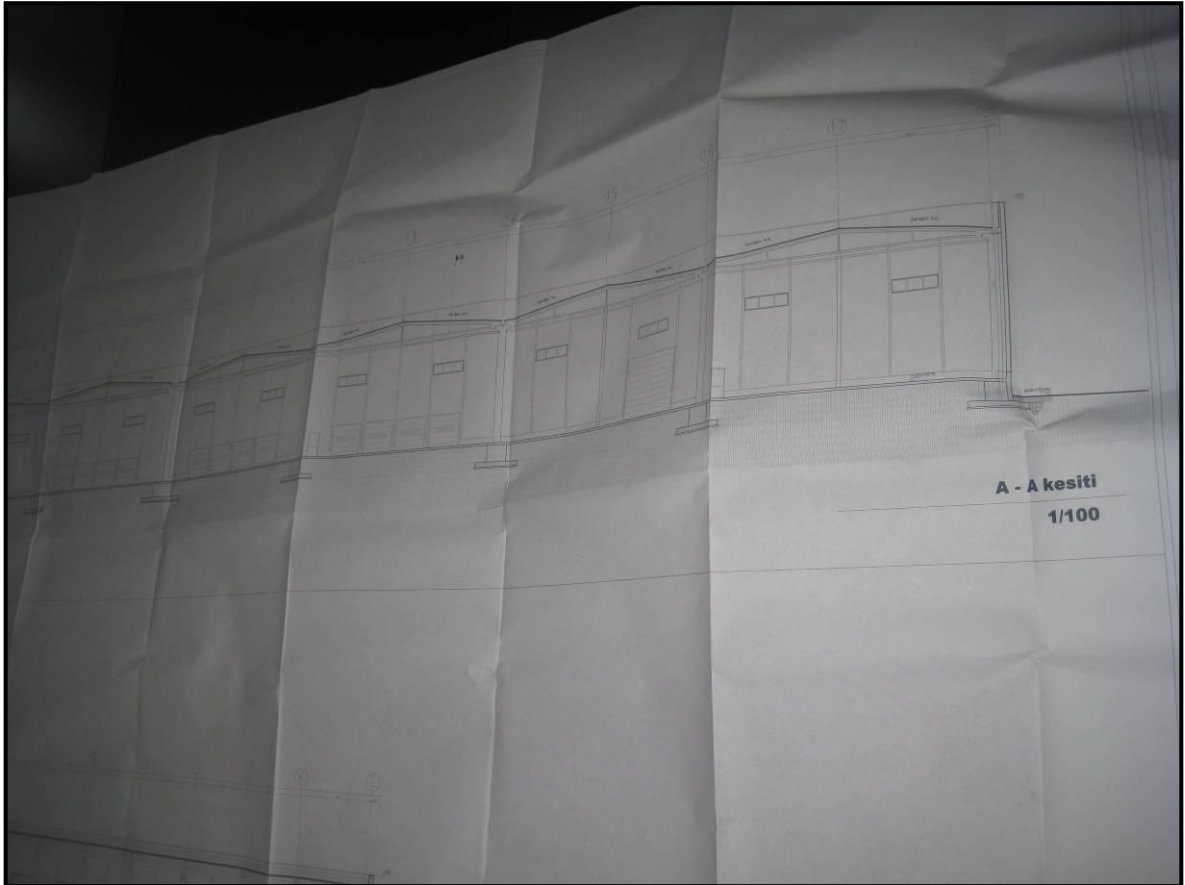
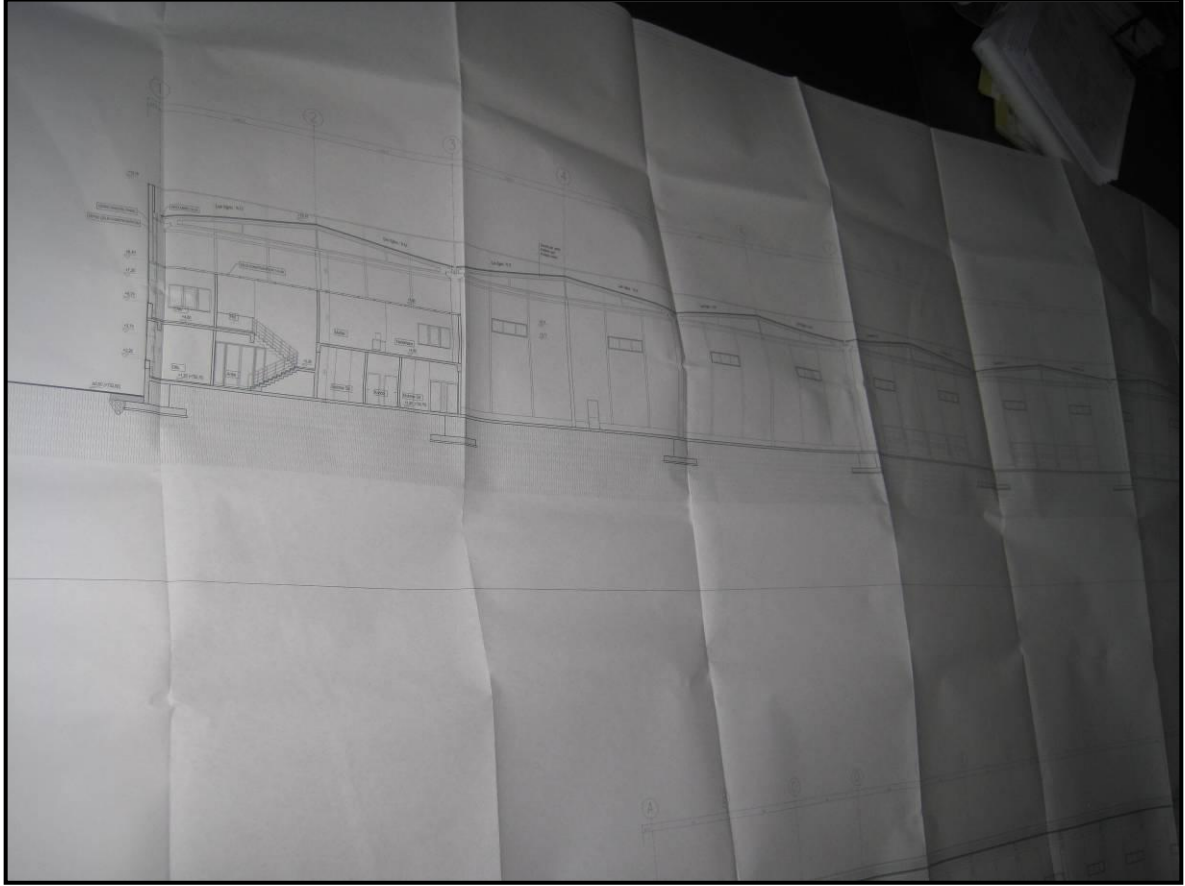














KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ - A BAN BÖRLÜ VE A BAN BÖR SÜZ KONUTLAR İÇİN)												
KONUTLARI YARATAN KİŞİ		REYSAS									T.C.S. ADI	
DİŞLİK BİLEK (Bina)											REFERANS	
DİŞLİK											TARİH	
KOD	YAPILAN İMALAT	%	KLFİS A B'İSİ z KİSİ RUK	KLFİS A B'İSİ z KİSİ RUK	KLFİS A B'İSİ z KİSİ RUK	KLFİS A B'İSİ z KİSİ RUK	TAKSİT		KİSİT	KİSİT	KİSİT	
							Yük	Yük				
1	KASA İNŞAATI	25			10,00	10,00	10,00					
	Demir	25	40		00,00	00,00	00,00					
	Beton	25			10,00	10,00	10,00					
2	ÇATI	70	2	2	2,10	2,10	2,10					
	Çatı Kapatma	30			00,00	00,00	00,00					
	Pançuk Kapatma	25			2,25	2,25	2,25					
3	KASALARI	25	8	8	00,00	00,00	00,00					
	Kırmızı Kiremit	25			00,00	00,00	00,00					
	İç Sıra / İnce	30			00,00	00,00	00,00					
4	TESİSİ	35			3,15	3,30	3,30					
	İz Su / Amaliyat	20			00,00	00,00	00,00					
	İz Su / Akış	10	8	8	0,80	0,80	0,80					
	Emniyet / Beton Perçin	15			00,00	00,00	00,00					
	İz Su / Akış	10			0,80	0,80	0,80					
5	YIKI ÜSTÜKÜ	25	2	2	1,65	1,70	1,70					
	Çatı	40			00,00	00,00	00,00					
	Çatı Kapatma / Pançuk	20			0,65	0,65	0,65					
6	İSLAM HACMI KAVRILMASI	80	2	2	00,00	00,00	00,00					
	Yıkma / Beton	20			00,00	00,00	00,00					
	İz Su / Akış	10			0,40	0,40	0,40					
7	ÜSTÜ İSLEMLER	70	7	8	1,65	1,65	1,65					
	Demir İmalat / Beton Kırık	15			0,00	0,00	0,00					
	İz Su / Akış	15			00,00	00,00	00,00					
	Demir İmalat / Beton Kırık	15			00,00	00,00	00,00					
	İz Su / Akış	15			0,00	0,00	0,00					
8	DOĞRUKA	80	10	8	3,00	2,70	1,50					
	Demir İmalat	10			00,00	00,00	00,00					
	Pançuk Kapatma	30			00,00	00,00	00,00					
9	ÇATI KATI VE FİNCİSİ	30	4	4	2,00	2,00	1,70					
	Demir İmalat	25			00,00	00,00	00,00					
	Çatı Kapatma	25			0,00	0,00	0,00					
10	KALDIRIM İSLEMLERİ	30	8	8	00,00	00,00	00,00					
	Beton	30			0,00	0,00	0,00					
	Demir İmalat	30			0,00	0,00	0,00					
11	ASANSÖR İSLEMLERİ	40	0	4	00,00	00,00	00,00					
	Demir İmalat	30			0,00	0,00	0,00					
	Çatı	30			0,00	0,00	0,00					
12	İÇ SİVA	17	8	8	00,00	00,00	00,00					
	İz Su / Akış	17			00,00	00,00	00,00					
	Demir İmalat ve Tegel	17			00,00	00,00	00,00					
TOPLAM											78,1	

NOT: [Yüklem, süzme, emniyet, beton kırık, çatı kapatma, pançuk kapatma, demir imalat, beton kırık, iz su, akış, emniyet, beton perçin, iç sıra, ince, yıkma, beton, çatı kapatma, pançuk, doğruka, çatı katı ve finçisi, kaldırım işlemleri, asansör işlemleri, iç siva, mülhak dış işlemler, vllm, vllm, vllm]

KİŞİ ADI	
İMZA VE YERİ	
İMZA VE YERİ	
İMZA VE YERİ	



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	PARSEL m2	EMSAL K.A.K.S.	%60 %60	h max	Teknolojinin Geliştirildiği Yüzyıla
SARAYCIK	--	120	6-7	21.358				
FİRMA İSMİ								
BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ								
AÇIKLAMALAR								
* Çevre yeşil, 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 Notalarına, 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				
/ 2014								





## 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 statigi ve yapı malzemeleri belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 22- Bolu organize sanayi bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. Bütün zemin cinslerinde ve her türlü inşaatta "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.

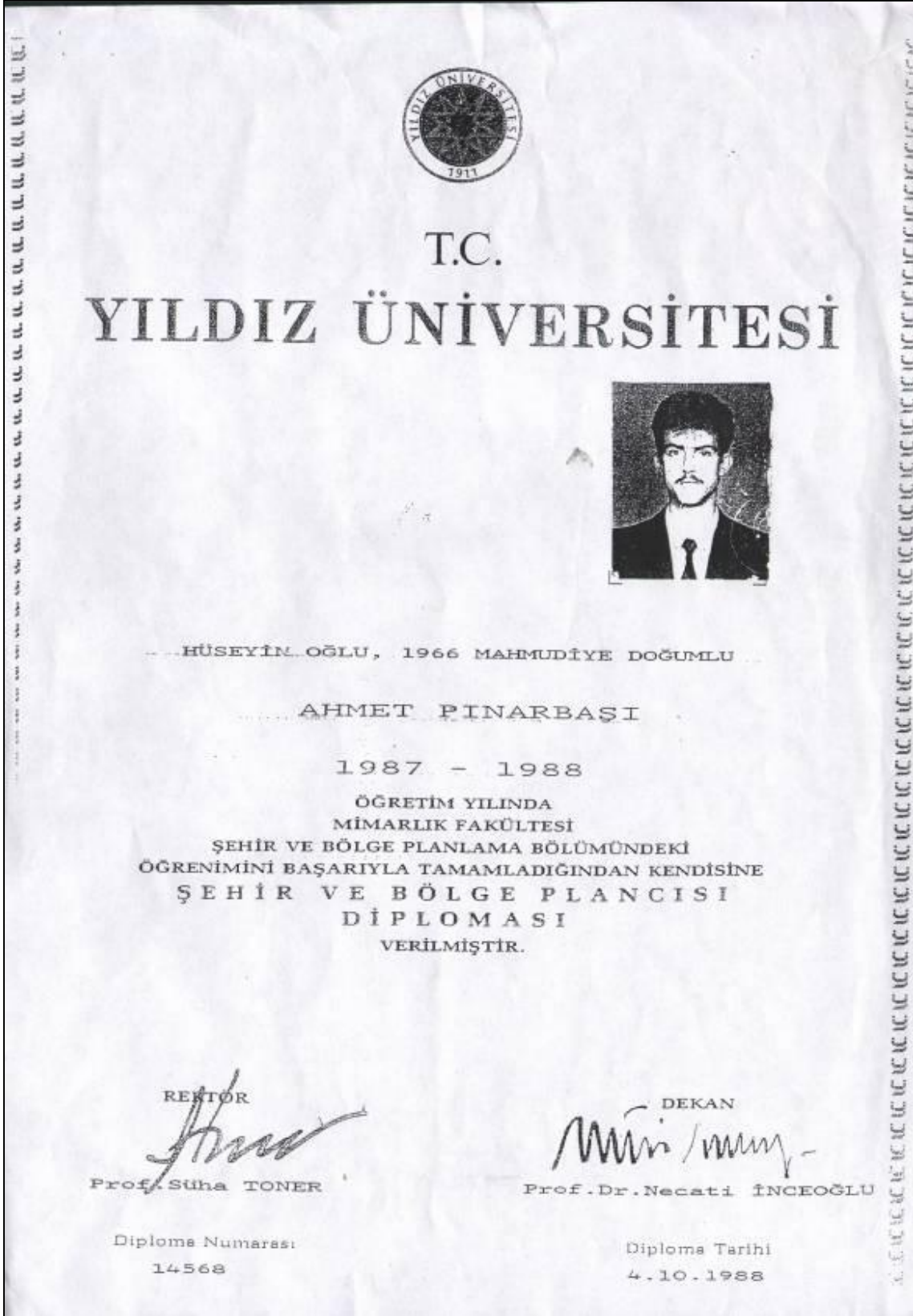
### TEKNİK HİZMET ALANI

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.



<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400240
Tarih : 30.05.2005	
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Ahmet PINARBAŞI</b>	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Müslim 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