



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**BOLU İLİ, MENGEN İLÇESİ, BEŞLER MAHALLESİ, 61 ADA, 19
PARSELDE KAYITLI “ARSA“ NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ
ÜZERİNDE FABRİKA BİNALARI**

UA VT(1024034926)



1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: BOLU İli, MENGEN İlçesi, Beşler Mahallesi, 61 Ada, 19 parselde kayıtlı “Arsa“ niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş “Fabrika Binaları” için güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır..
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: BOLU İli, MENGEN İlçesi, Beşler Mahallesi, 61 Ada, 19 parselde kayıtlı “Arsa“ niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binaları
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN KDV YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	: 93.289.030 -TL
	YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2021
RAPORUN NUMARASI	: OZEL 202100060
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2021
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 13.12.2021 -060
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporu; BOLU İli, MENGEN İlçesi, Beşler Mahallesi, 61 Ada, 19 parselde kayıtlı “Arsa“ niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş “Fabrika Binası Ve Müştemilatları” için güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Ulvi Barkın Şenses Değerleme Uzmanı : Abdullah YOLAŞAN Değerleme Uzman Yardımcısı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Şeref EMEN
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmazlar için rapor tanzim edilmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/Ankara

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKET

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.1923 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

BOLU



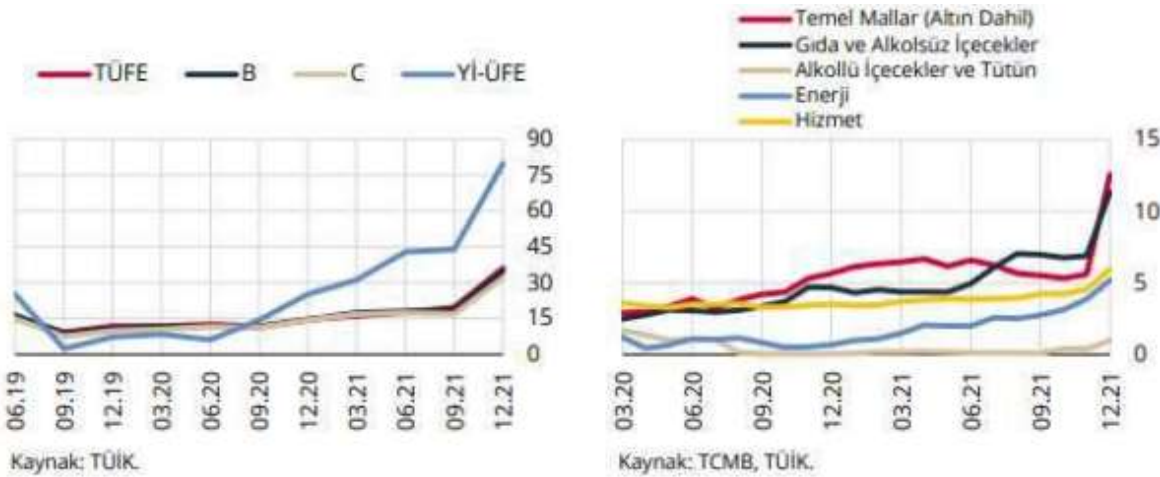
BOLU, Türkiye yüzölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan Bolu İli, 8,276 km² (827,600 ha) yüzölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık %18'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Orman alanları ise %64'lük bir oran ile Türkiye ormanları içinde %2,55'lik paya 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. Matematiksel konum açısından 30 derece 32 dakika - 32 derece 36 dakika Doğu boylamları ile 40 derece 06 dakika - 41 derece 01 dakika Kuzey enlemleri arasındadır. Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede İlçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu İlçeleri güneybatıda, Seben ve Kıbrısçık İlçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun, batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük İlleri yer alır. 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.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

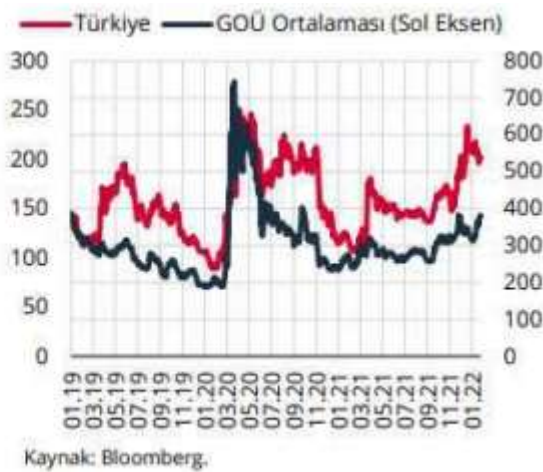
TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur. Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

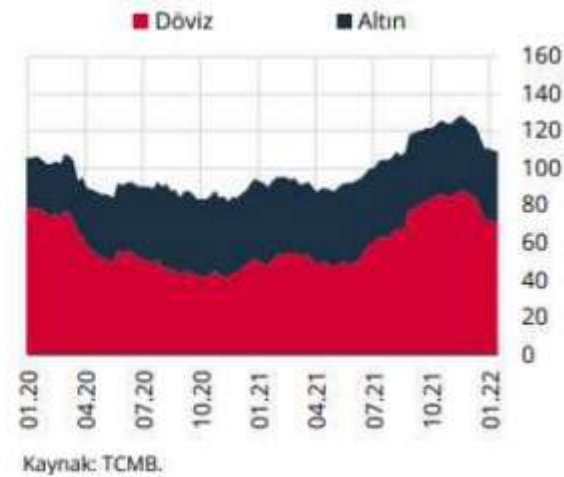
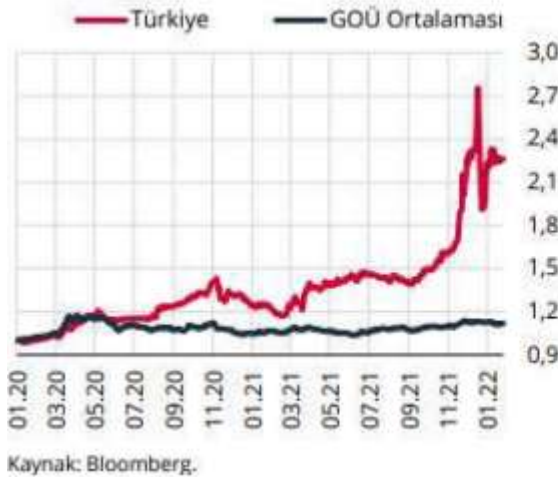


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yılı sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek

ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir. Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



SEKTÖREL VERİLER

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72’ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77’si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5’i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34’ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA’da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir. Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir. 2020 yılında Türkiye’ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye’ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turist kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye’ye gelen 14.07 milyon yabancı turist %36’sı Antalya’ya, %35’i İstanbul’a, %4,6’sı Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7’lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin’de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart’ın ikinci haftası itibarıyla de Türkiye’ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye’nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83’dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya’nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9’dur

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Bolu İli, Mengen İlçesi, Beşler Mahallesi, 61 Ada, 19 Parsel Değerlemeye konu parsel **53.076,53m²** alana sahip olup, geometrik olarak beşgen şeklindedir. Taşınmaz, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın mahallesinde yüksek yoğunluklu konut faaliyeti gözlenmektedir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım Ankara Zonguldak Yolu üzerinden hareket edilirken sağ kol üzerinde değerlemeye konu taşınmaz karşımıza çıkmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz fabrika olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 61 ada 19 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binalarıdır. 53076.53 m² yüzölçümlü olup geometrik olarak beşgene benzeyen, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak kuzeybatı yönünde hafif eğimli bir yapıdadır. Mobilya üretim bölümüne geçiş idari bölümde bulunan kat holünden sağlanmakta olup geçiş kapısı alüminyum camekanlı kapıdır. Metal üretim bölümünde ise kalıphane, kaynak, boyahane ve ambar olmak üzere 4 adet üretim yeri mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmaz arsası içerisinde 50 m² beki kulubesi yer almaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmaz 53.076.53 m² arsa ve üzerinde bulunan 15850 m² alana sahip fabrikadır. Sanayi yapısı şeklinde inşa edilmiştir.

Fabrika Binası: MENGEN Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen Projesine göre; 2 adet fabrika binası, ambar, kazan dairesi ve beki kulubesi oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde ayrı kuzeybatı yönünde hafif eğimli bir yapıdadır. Mobilya üretim bölümüne geçiş idari bölümde bulunan kat holünden sağlanmakta olup geçiş kapısı alüminyum camekanlı kapıdır. Metal üretim bölümünde ise kalıphane, kaynak, boyahane ve ambar olmak üzere 4 adet üretim yeri mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmaz arsası içerisinde 50 m² beki kulubesi yer almaktadır.

Mobilya üretim bölümüne yönetim binası bodrum katından geçiş sağlanmakta olup 1500' er m²'lik 4 adet bölüm ve bir adet 1500 m² asma kat bölümünden oluştuğu ve toplamda 8500 m²' den meydana geldiği tespit edilmiştir. Fabrika alanı ve idari bölüm olarak ayrılmaktadır. Fabrika alanı üretim bölümü olarak ayrılmış olup idari bölümde danışma, kat holleri, bölmeli ofisler, toplantı odası, makam odası, yemekhane, mutfak, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üstü boya ve duvar üstü camlardan oluşmaktadır. Yerler yer yer seramik ve içleri sıva üstü boya kaplı olup birinci katında ise duvarlar rabta ile kaplanmıştır.

Metal Üretim bölümünde ise kalıphane, kaynak, boyahane ve ambar olmak üzere 4 adet üretim yeri ve bir adet asma katı mevcuttur. Yerler beton duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda toplamda 4400 m²'den meydana geldiği tespit edilmiştir.

Kazan bölümü ise 2 kattan oluşmakta olup 2 adet girişi mevcuttur. Zemin katı ve birinci katı 200'er m² olup toplamda 400 m²'dir. Demir sacdan yapılmış olan iç merdivenden ikinci katına çıkış gerçekleştirilmektedir.

Ambar bölümü ise betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup yerinde yapılan incelemelere göre toplamda 2500 m²'den meydana gelmektedir.

Beki Kulubesi 1 adet beki kulubesi toplamda 50m²' den meydana gelmekte olup;

Toplam 15.850 m² büyüklüğünde yapı olduğu yerinde yapılan incelemeler ile tespit edilmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	BOLU
İLÇESİ	:	MENGEN
MAHALLESİ	:	BEŞLER
KÖYÜ	:	BEŞLER
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	DORUKBAŞI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	61
PARSEL NO	:	19
YÜZÖLÇÜMÜ	:	53.076,53 m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	ARSA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	3110
CİLT NO	:	15
SAHİFE NO	:	1480
EDİNİM TAR.	:	27.11.2020
MALİK	:	GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ZEMİN ID	:	102423516

5.3.1.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisine rastlanılmamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

25.12.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Bolu Belediyesi ve Mengen Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli Yençok 7.50 ve KAKS(Emsal) 1,00'dir. Yapılaşma koşulları Sanayi alanı kullanım kararıdır.

5.3.2.2. BELEDİYE DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası: MENGEN İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede

61 ada 19 parselde bulunan fabrikaya ait

Bila onay tarihli mimari projesi,

Değerlemeye konu taşınmaz için yapılan belediye incelemelerinde eski projeleri bulunmakta olup birçok parsel üzerinde denk gelen yapılar güncel durumunda tevhide uğrayıp tek bir ada parsel üzerinde güncel olarak 61 ada 19 parsel olmuş olup güncel proje ve dosyalarına ulaşılamamaktadır. Eski evrakları göz önünde bulundurularak değer tespiti yapılmıştır.

Metal Fabrikası: 28.12.1995 tarih ve 10/38 sayılı ilk yapı ruhsatı, 18.11.2002 tarih ve 14/45 sayılı yeni yapı ruhsatı, 29.12.1994 tarih ve 10/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 04.01.1996 tarih ve 11/6 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 14.11.2003 tarihli 15/20 sayılı Yapı kullanma izin Belgesi bulunmaktadır.

Mobilya Fabrikası: 12.06.1998 tarih ve 12/1 sayılı ilk yapı ruhsatı,18.11.2002 tarihli 14/14 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 01.06.1999 tarih ve 12/15 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 14.11.2003 tarihli 15/20 sayılı yapı kulanma izin belgesi bulunmaktadır.

Ambar: 17.08.1998 tarih ve 12/7 sayılı ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

MENGEN Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan belgelerde encümen kararı, mahkeme kararı ve plan iptali ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

.5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika binası olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLURLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,
Tamamlanmış alt yapı.

Sanayi bölgesinde yer alması

Yapı Kullanma İzin Belgesi olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabileceği olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalarda Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Sahibinden Taşınmazın yer aldığı bölgede 2312 m² tarla pazarlıksız 1.150.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (497.TL/m²)

Emsal 2: Sahibinden 0532 162 24 33 Taşınmazın yer aldığı bölgede konut imarlı 600 m² arsa pazarlıksız 400.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (667.TL/m²)

Emsal 3: Sahibinden 0533 163 42 80 Taşınmazın yer aldığı bölgeye yakın konumlu konut imarlı 647 m² arsa pazarlıksız 500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(773.TL/m²)

Emsal 4: Sahibinden 0507 104 37 66 Taşınmazın yer aldığı bölgeye yakın ticari imarlı 1904 m² arsa pazarlıksız 1.200.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(630.TL/m²)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	497	667	773	630
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	40%	50%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		708	950	1028	897

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 1000 TL/m² değer üzerinden değerleme yapılmıştır.

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m² değeri 1000 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi, vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parsel üzerinde toplam 15800 m² fabrika binası bulunmaktadır.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaz ve taşınmaza bağlı hukuki haklarında herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, Taşınmazın satışına ve kiralanması engel bir durum içermemektedir.

6.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz bodrum + zemin + 1 katlı fabrika ve arsası olup, tamamının değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi Tesis içinde yer alan makine teçhizat değerlendirme işlemi ise yıpranma oranları göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Mimari projesi, yapı kullanma izin belgesi ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 111932 m2 fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır.

Fabrika Bölümlerinin Kullanım Alanları (Projeye esas alanlar içindeki kullanımlara göre)

FABRİKA	M2/TL	Toplam Alan(m2)
Fabrika Binası İdari	3750	1.000,00
Fabrika Binası Mobilya	2500	7.500,00
Fabrika Binası Metal	2250	4.400,00
Fabrika Binası Ambar	2000	2.500,00
Fabrika Binası Kazan	1875	400,00

Fabrika Binası Güvenlik Kulübesi	1250	50,00	
Toplam		15.850,00	
YASAL DURUM DEĞERİ			
	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam (TL)
ARSA	53076.53	1000	53.076.530
Fabrika binası	İdari Bölüm	1000	3.750.000
	Mobilya Bölümü	7500	18.750.000
	Metal Bölümü	4400	9.900.000
	Ambar Bölüm	2500	5.000.000
	Kazan Bölüm	400	750.000
	Güvenlik kulübesi	50	62.500
Toplam	15850		38.212.500
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		2.000.000
Toplam			2.000.000
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler			93.289.030

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Değer Tarihi	25.12.2021
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	93.289.030 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	110.081.055 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç) DÖVİZ \$	6.987.942 -USD
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil) DÖVİZ \$	8.245.771 -USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 DOLAR 13,35 -TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın Şenses
SPK Lisans No:405898

UZMAN YARDIMCISI

Abdullah YOLAŞAN
SPK Lisans No: 918049

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584



Taşınmazın Fotoğrafları
Dış cephe





Yönetim Binası





Metal Fabrikası



Mobilya Fabrikası





DEPO



AMBAR



Ruhsatlar

YAPI RUHSATI

Ruhsat Tutarı No: 000003 02

18 Mart 14/95

Maden Bölgesi
Bolu
Mengen

24.10.2002
3525/6204,18.2000

Sonuç + Ekler

18.10.2002 18.11.2002 18.11.2002

YAPI RUHSATI

Genç Genel Metal Sanayi ve Tic. A.Ş.

594.000.050

1672 1672

660

1672 1672 594.000.050 36.167.000 35.491.000

YAPI RUHSATI

YAPILAN İŞLER	YAPILAN İŞLER	YAPILAN İŞLER	YAPILAN İŞLER
<input checked="" type="checkbox"/> Temel kazı	<input checked="" type="checkbox"/> Temel beton	<input checked="" type="checkbox"/> Duvar beton	<input checked="" type="checkbox"/> Çatı beton
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/> Su tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/> Gaz tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma tesisatı
<input checked="" type="checkbox"/> Mutfak tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/> Banyo tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/> Temiz su tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon tesisatı
<input checked="" type="checkbox"/> Çamaşhanası	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer tesisatlar

YAPILAN İŞLER

YAPILAN İŞLER	YAPILAN İŞLER	YAPILAN İŞLER	YAPILAN İŞLER
21.11.2002	22.11.2002	23.11.2002	24.11.2002
25.11.2002	26.11.2002	27.11.2002	28.11.2002
29.11.2002	30.11.2002	31.11.2002	01.12.2002

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Verme Tarihi: 28.12.1995
2. Ruhsat Tutarı: 10/38
3. Ruhsat Numarası: 10/38
4. Ruhsat Alanın Sahibi: Belediye Başkanlığı MSBOM
5. Ada No: 64
6. Parsel: 44
7. Blok: 301-1V-4
8. Kat: 64
9. Alan: 44

10. İşin Adı: Fabrika binası inş. / Beğlar Mahallesi
11. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
12. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
13. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
14. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
15. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
16. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
17. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
18. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
19. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
20. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

21. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
22. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
23. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
24. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
25. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
26. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
27. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
28. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
29. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
30. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

31. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
32. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
33. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
34. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
35. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
36. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
37. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
38. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
39. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
40. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

41. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
42. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
43. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
44. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
45. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
46. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
47. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
48. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
49. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
50. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

51. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
52. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
53. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
54. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
55. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
56. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
57. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
58. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
59. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
60. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

61. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
62. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
63. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
64. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
65. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
66. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
67. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
68. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
69. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
70. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

71. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
72. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
73. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
74. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
75. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
76. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
77. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
78. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
79. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
80. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

81. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
82. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
83. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
84. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
85. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
86. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
87. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
88. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
89. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
90. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

91. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
92. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
93. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
94. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
95. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
96. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
97. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
98. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
99. İşin Adı: Beğlar Mahallesi
100. İşin Adı: Beğlar Mahallesi

Bila Proje Dosyaları



TAN MÜHENDİSLİK

H. KEMAL TAN

TABANLAR MAH. CUMHURİYET CAD. GÖRKE İŞHANI 2114 B0111
Tel: 0 374 215 6443 Boly. V.D. 816 005 9603



ALİ RIZA BEY
BEYLER BAĞI

ALTINDA YAPI DENETİM
VE MÜHÜRLEME İŞİ
Bölge C-100 No 4191 İmza Makinesi
Tarih: 01/07/2001 Saat: 10:10
Mühür: 11/07/2001



TAN KEMAL TAN
TAN MÜHENDİSLİK
BOLU

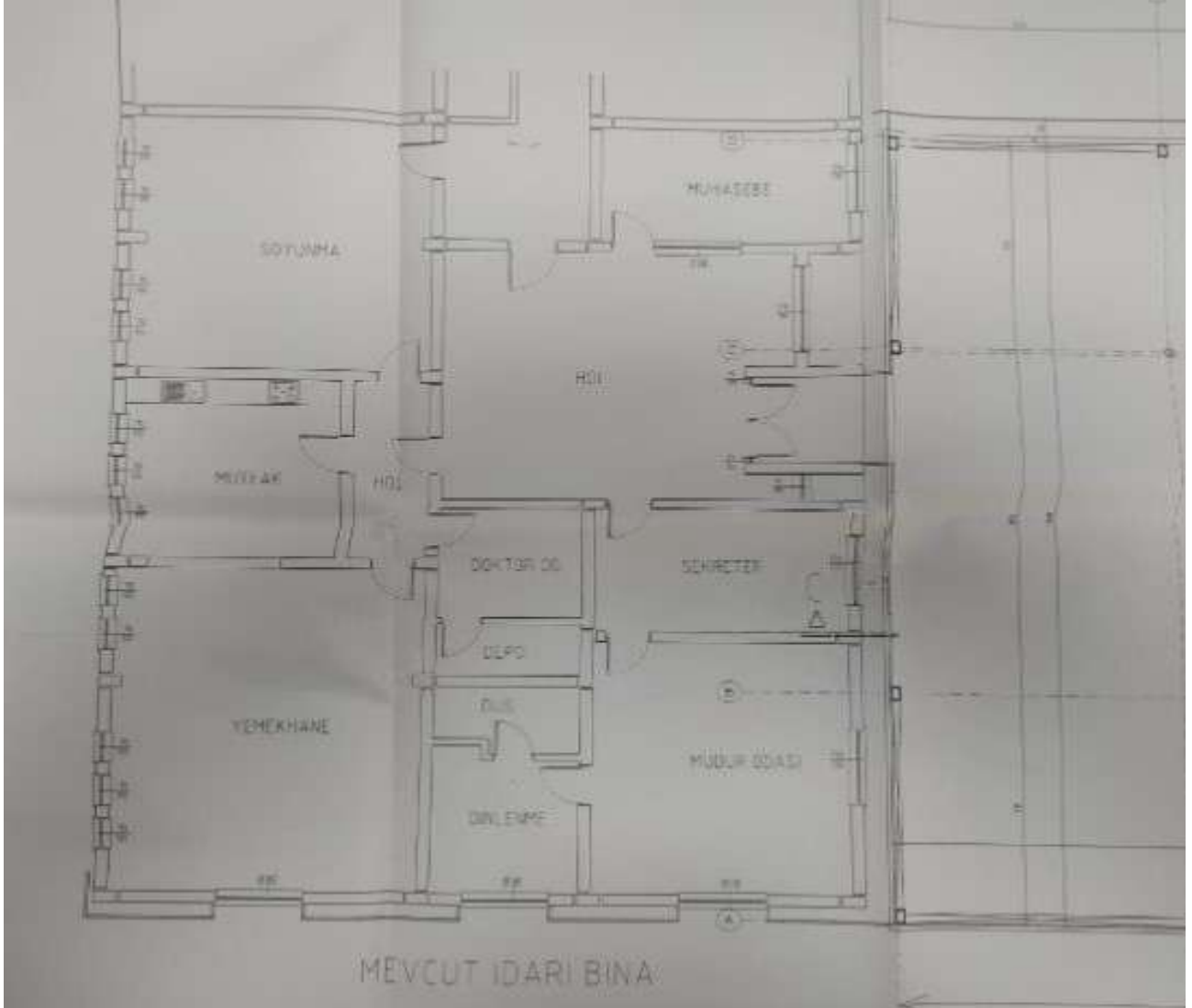
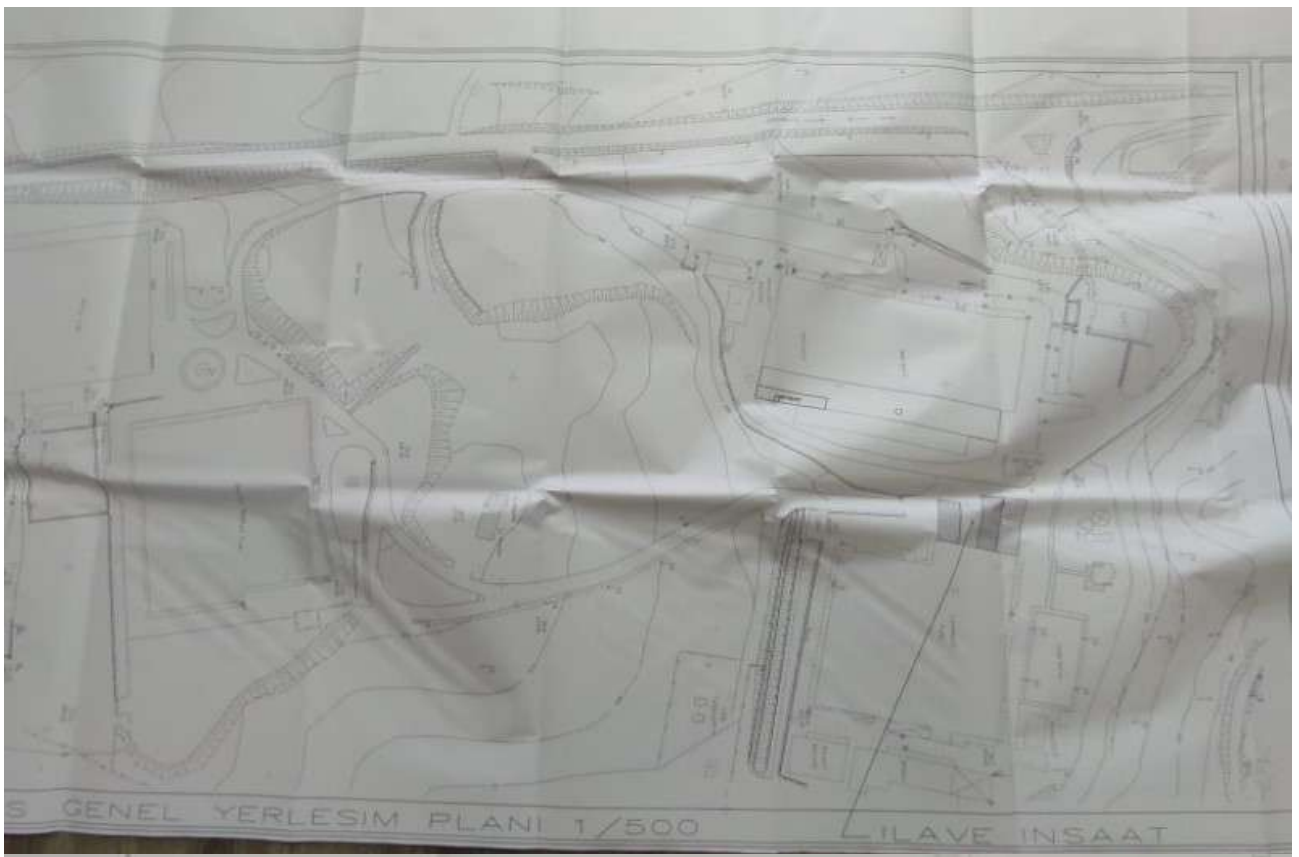
A) PLAN PROJESİ RESİM VE HESAPLARI YAPANIN		B) PLAN PROJESİ RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	
1) VERGİ DAİRESİ	BOLU	10) VERGİ DAİRESİ	
2) SİCİL NO	816 005 5803	11) SİCİL NO	
3) UNVANI	TAN MÜHENDİSLİK	12) SOYAD (UNVAN)	
	H. KEMAL TAN	13) ADI	
4) BABA ADI	NAZİM	14) MAH/SEMT	
5) KURULUŞ TARİHİ	01/07/2001	15) CADDE/SOKAK	
6) KURULUŞ İLİ	BOLU	16) PAFTA NO	
7) KURULUŞ İLÇESİ	MERKEZ	17) DAİRE NO	
8) MESLEĞİ	MAKİNA MÜHENDİSİ	18) İLÇESİ	
9) BAĞLI OL. ADA	M.M.C. HOCAELİ	19) YAPILAN İSİM	
9) ADA SİCİL NO	22760	20) ÇESİDİ	
		21) ADA PR. KAY. NO	
		22) ADA NO	
		23) PARSEL NO	
		24) ÇİZİM TARİHİ	

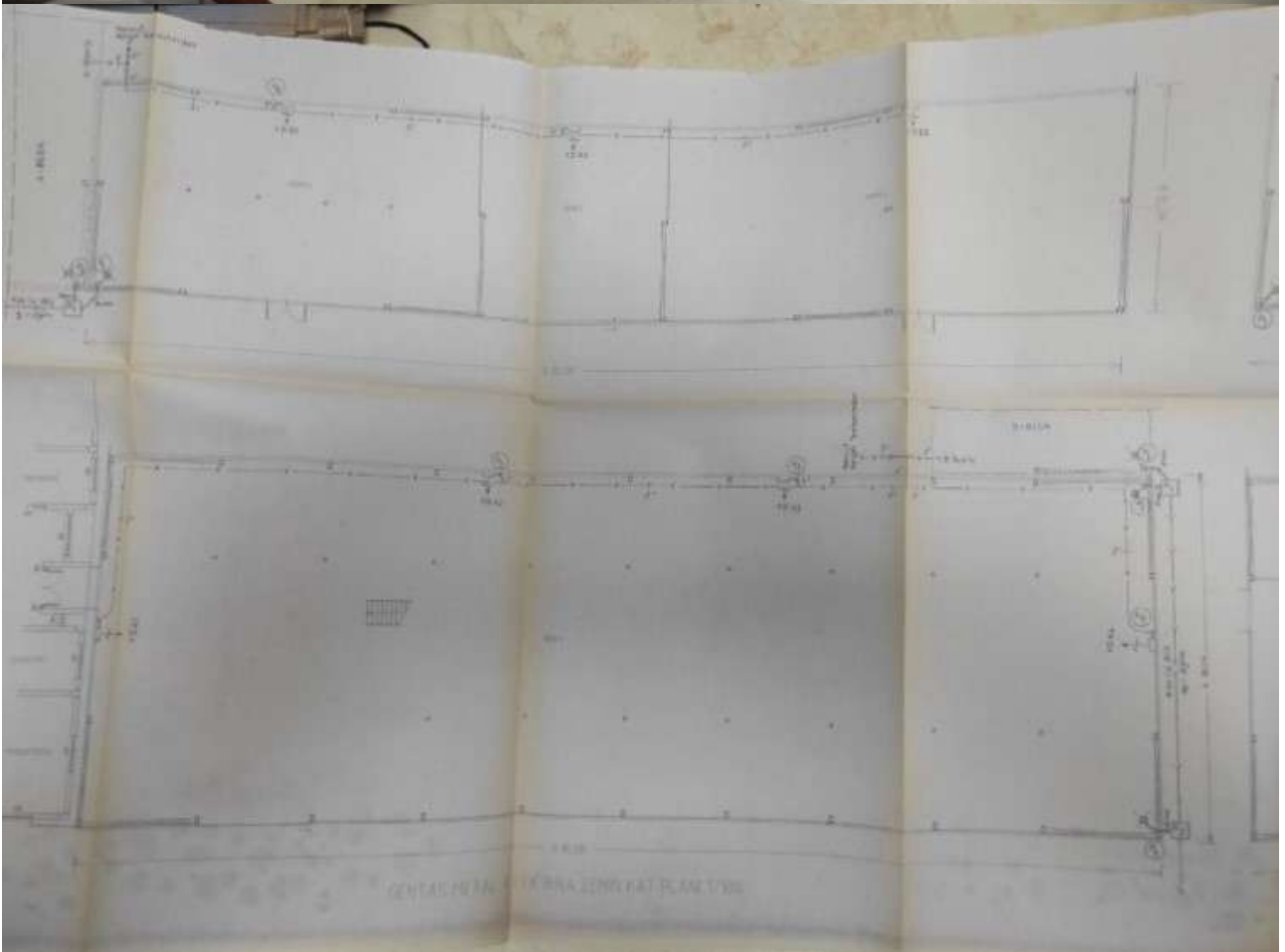
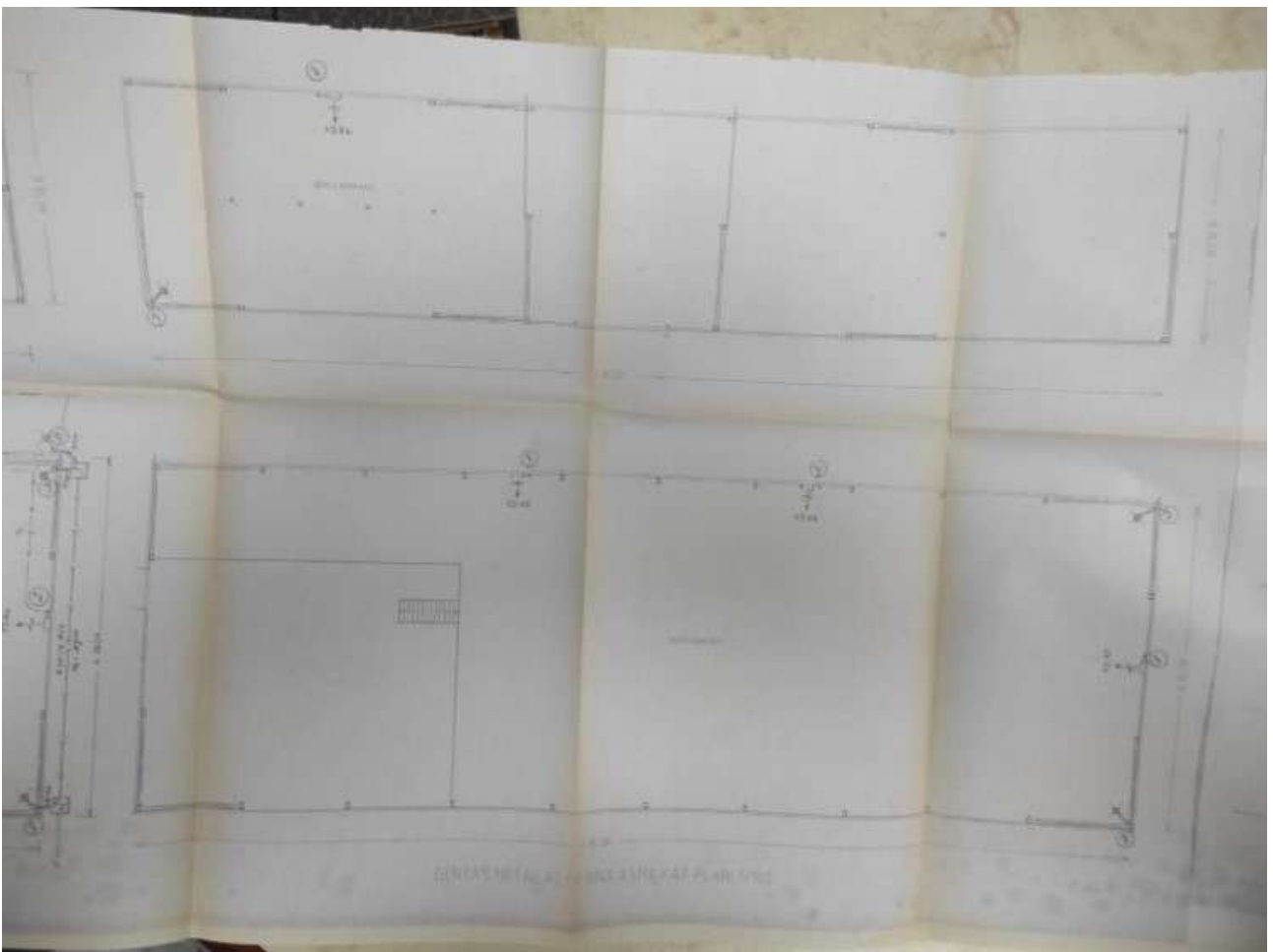


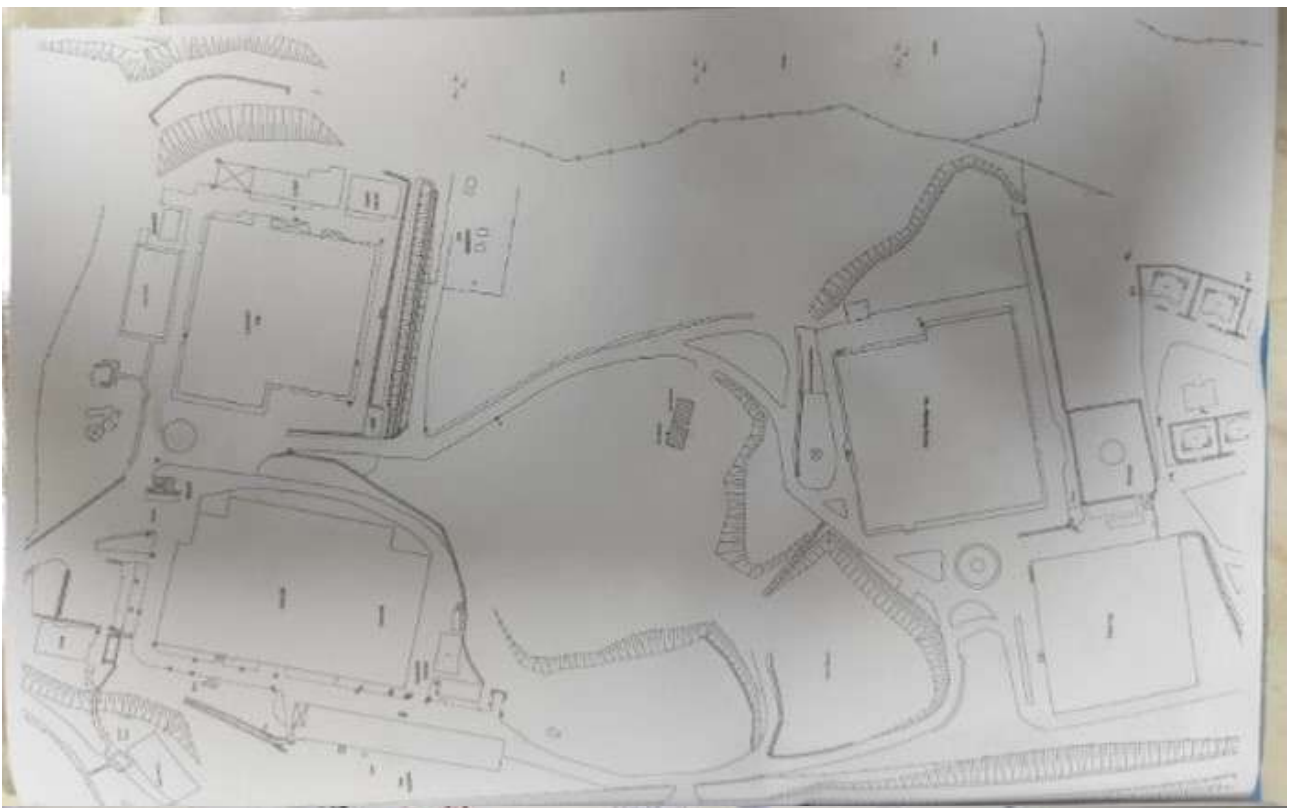
H. Kemal TAN
Makina Mühendisi
Cay. No: 22760

SİHHİ TESİSAT TATBİKAT PROJESİ

YAPININ	SAHİBİ	KENTAS GENEL METAL SAN. VE TİC. A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	Fabrika Binası					
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İNS. M ²
	BOLU	BAĞI	BEYLER	-	108	1	
ÇİZEN	Mak. Muh. H. Kemal TAN			PROJE NO	KİÇEK		1/50







UAVT

Nispetiye Bölgesi									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Adı	Faahat	Posta	Posta Kodu	Nispetiye Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tipi No
122614158	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2.F	1024034826	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilimsel	-
379290731	188	1	-	-	Tahsis	-	-	1	-	-	-	-	-	-

TAKBİS BELGESİ:

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
006322028358	20220509-1775-F04367	2835

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	61/19
Taşınmaz Kimlik No:	102423516	AT Yüzölçümü(m2):	53076.53
İl/İlçe:	BOLU/MENGEN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Mengen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEŞLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DORUKBAŞI	Blık/Kat/Ging/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1480	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551449071	(SN:8295458) GENTAŞ DEKORATİF YÜZEYLER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	53076.53	53076.53	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği 27-11-2020	

1 / 2

						3110	
--	--	--	--	--	--	------	--


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NVC2mo87Ufx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İMAR DURUMU





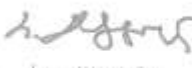
Tarih: 17.08.2016 No: 405898


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunmalar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-1287) uyarınca


Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Yüha FERTUGAY YILMAZ
GENEL MÜDÜR







MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 Belge No: 2019-02.5365

Sayın Ulvi Barkın ŞENSES
(T.C. Kimlik No: 11335057904 - Lisans No: 405898)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Düzenlenme Tarihi: 28.07.2021

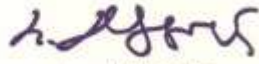
Belge No: 918049

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

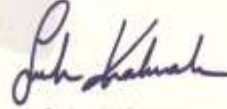
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

ABDULLAH YOLAŞAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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

Doruk Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı