

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2019



Saray(i) Mahallesi,
3647 Ada 6 ve 8 Parseller, 3649 Ada 1 Parsel, 3650 Ada 7 Parsel
Kahramankazan / ANKARA

2019/0868

04.11.2019

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Bolu Çimento Sanayii A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 16.10.2019 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 04.11.2019 tarihinde, 20190868 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bolu Çimento Sanayii A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME TARİHİ	28.10.2019
RAPOR TARİHİ	04.11.2019
RAPOR NO	2019/0868
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	3650 Ada 7 Parsel 3647 Ada 6 ve 8 Parsel
	Saray Mahallesi Gıdacılar Caddesi No:23 Saray Mahallesi Dağyaka Caddesi No:8 ve No:10 Kahramankazan / ANKARA
KOORDİNATLARI	3647 Ada 6 Parsel: 40.0510, 32.6514 3647 Ada 8 Parsel: 40.0515, 32.6511 3649 Ada 1 Parsel: 40.0470, 32.6535 3650 Ada 7 Parsel: 40.0490, 32.6509
TAPU BİLGİLERİ	Rapor konusu 3647 Ada 6 Parsel, 3647 Ada 8 Parsel, 3649 Ada 1 Parsel, 3650 Ada 7 Parsel numaralı 4 adet taşınmaz, TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre Bolu Çimento Sanayii A.Ş. mülkiyetinde olup tam hisseye sahiplerdir. (Detay için bkz. madde 3.2. ve 3.2.1.)
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, taşınmazlardan 3650 ada 7 parsel, 3647 Ada 6 ve 8 Parseller, “Sanayi Depolama Alanında”, 3649 Ada 1 Parsel ise “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında” yer almaktadır. (Bkz. raporun 3.4. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen taşınmazların mevcut durumu itibariyle güncel pazar değerlerinin tespiti yapılması.

	TL	USD
4 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	30.112.675,00	5.282.894,73
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (x1,18)	35.532.750,00	6.233.815,78

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 5,73 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Güncel mevzuat doğrultusunda %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No: 400885)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Gayrimenkulün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkul sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve Gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde veya yakınında bulunan / bulunmayan / bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu Gayrimenkul ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.2.	Rapor Türü	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.4.	Değerleme Tarihi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	9
3.4.	Parselin İmar Bilgisi	11
3.5.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	12
3.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.5.2	Belediye İncelemesi.....	12
3.5.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	12
3.7	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	12
3.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	12
3.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	12
3.10.	Satış Vaadi, Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	12
3.11	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	12
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	14
4.1.	Değerleme Yöntemleri	14
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	14
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	15

BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	18
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	18
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	19
5.3.	2019 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	22
5.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	26
5.4.1.	Ankara İli	26
5.3.2.	Kahraman Kazan İlçesi	27
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	28
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	31
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	32

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 04.11.2019 tarihinde, 2019/0868 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bolu Çimento Sanayii A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde **Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 3647 ada 6 parsel, 3647 ada 8 parsel, 3649 Ada 1 parsel, 3650 Ada 7 parselde** kayıtlı dört adet gayrimenkulün, sözleşme gereği pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerleme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 04.11.2019 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Yuva Köyü Çimento Fabrikası Yanı Sokak No:1 Bolu adresindeki Bolu Çimento Sanayii A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bolu Çimento Sanayii A.Ş arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.10.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Bolu Çimento Sanayii A.Ş.'nin ekteki talebine istinaden, BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. mülkiyetinde olan **Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 3647 ada 6 parsel, 3647 ada 8 parsel, 3649 Ada 1 parsel, 3650 Ada 7 parselde** kayıtlı dört adet gayrimenkulün güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır. İş bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-6.2.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Şirket finansal tablolarında kullanılmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında değerleme rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	: Bolu Çimento Sanayii A.Ş.
ADRESİ	: Yuva Köyü, Çimento Fabrikası Yanı Sokak No:1 BOLU
İLETİŞİM	: 0 374 226 50 60 (Tel) 0 374 226 50 68 (Faks) bilgi@bolucimento.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 05.08.1968
FAALİYET KONUSU	: İmalat Sanayi / Taş ve Toprağa Dayalı / Taş ve Toprağa Dayalı Diğer Sanayi / Klinker ve Çimento Üretimi ve Satışı
HALKA ARZ TARİHİ	: 30.01.1986
SERMAYESİ	: 143.235.330,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
SERMAYE DAĞILIMI *	: Oyak Çimento A.Ş. : % 50
* K.A.P.'tan alınmıştır.	İsmail Tarman : % 20,06 Diğer : % 29,94

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Sözleşme gereği tapu sicilinde Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İ) Mahallesi, 3647 Ada 6 Parsel, 3647 Ada 8 Parsel, 3649 Ada 1 Parsel ve 3650 Ada 7 Parselde kayıtlı dört adet gayrimenkulün üzerlerindeki inşai yatırımlar dikkate alınmadan, arsalarının Türk Lirası cinsinden piyasa değerlerinin tespiti talep edilmiştir.

Müşteri tarafından tarafımıza getirilen başka bir sınırlama bulunmamaktadır.

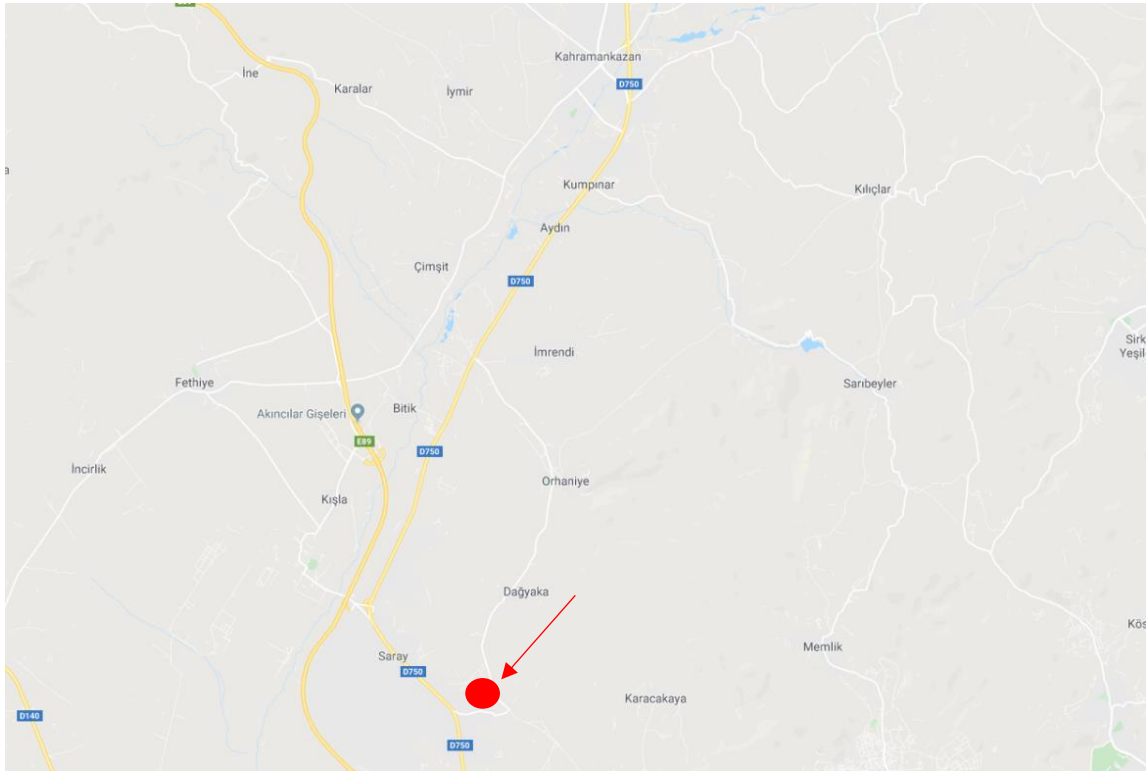
BÖLÜM 3

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Rapor konusu taşınmazlar, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 3647 ada 6 parsel, 3647 ada 8 parsel, 3649 Ada 1 parsel ve 3650 Ada 7 parseldir. Kahramankazan İlçesi, Ankara'nın kuzeyinde konumlu olup konu taşınmazlar, ilçenin güneyinde, Ankara çevre yolunun dış kısmında yani kuzey bölümünde kalmaktadır.

Saray Mahallesi Kahramankazan İlçe Merkezine uzak sayılabilecek mesafesinde yer almakta olup genel itibariyle ayırık nizamlı 1-2 katlı sanayi alanı tarzı yapılaşmaların mevcut olduğu bölge içerisinde yer almaktadır. Bölge; işyeri büyüklüklerine bağlı olarak, küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından küçük sanayi atölyeleri veya şirket merkezi amaçlı olarak talep görmektedir.

Mahalle konum özellikleri, İstanbul Yoluna yakın olması, Anadolu Otoyoluna bağlantı kolaylığı, arsa ve arazi arzının yüksek olması sebepleriyle özellikle üst gelir gruplarından yatırım amaçlı talep görmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede imar yollarının büyük kısmı açılmış olup altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

22.10.2019 tarih 15:35 itibariyle TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesi'ne göre rapora konu parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

İLİ : Ankara
İLÇESİ : Kahramankazan
MAHALLESİ : Saray(i)
TESİS İŞLEM : Satış

Ada	Parsel	Nitelik	Yüz ölçüm	SAHİBİ - HİSSESİ	Edinim Tarihi / Yevmiye	Cilt / Sayfa
3647	6	Arsa	10.000,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	24.07.2014 / 5595	71 / 6986
3647	8	Arsa	7.250,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	16.06.2015 / 5538	72 / 7103
3649	1	Arsa	16.459,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	04.10.2013 / 6615	60 / 5952
3650	7	Fabrika ve Sanayi Tesisi	59.850,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	28.06.2013 / 4314	60 / 5959

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

3650 Ada 7 Parselin tapu kaydında aşağıdaki takyidat bilgisinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle Kira Şerhi)	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)	15.01.2008 / 610

3647 Ada 6 Parsel, 3647 Ada 8 Parsel, 3649 Ada 1 Parselin tapu kaydında takyidat yoktur.

3.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi



3647 Ada 6 Parsel, 3647 Ada 8 Parsel, 3649 Ada 1 Parsel ve 3650 Ada 7 parsel numaralı taşınmazların kadastro paftasındaki konumları ve komşuluk ilişkileri yandaki gibidir. Parsellerin imar yoluna cepheleri vardır.

3.4. Parselin İmar Bilgisi

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğünde 28.10.2019 tarihinde yapılan araştırmada değerlendirme konusu parsellerin Kahramankazan Belediye Meclisinin 09.05.2008 104 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Saray ve Dağyaka Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında oldukları öğrenilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin halihazırdaki konumu GPS kullanılarak koordinatları belirlenmek suretiyle Kahramankazan Belediyesindeki mevcut imar paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Meri imar planına göre, değerlendirme konu olan gayrimenkullerden;

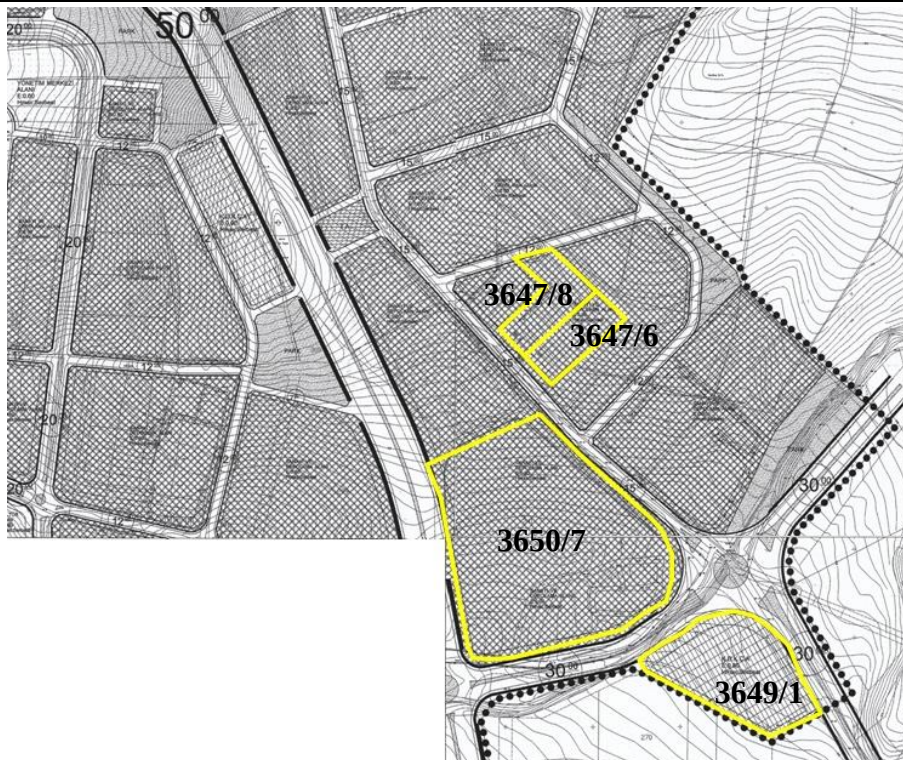
3647 ada 6 ve 8 parseller ile 3650 ada 7 parsel;

Sanayi Depolama Alanı fonksiyon tanımlamasına sahip olup ayrık nizam, E:0,60, Yençok:Serbest şeklinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapılaşmalarına engel bir durum olmadığı inşaat ruhsatı alınabildiği öğrenilmiştir. Minimum 2.000,00m² ifraz şartı vardır. Komşu parselden muvafakat alınarak bitişik nizam inşaat yapılabilir.

3649 ada 1 parsel;

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyon tanımlamasına sahip olup ayrık nizam, E:0,60, Yençok:Serbest şeklinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapılaşmalarına engel bir durum olmadığı inşaat ruhsatı alınabildiği öğrenilmiştir. Minimum 3.500,00m² ifraz şartı vardır.

Sıra	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Planındaki Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		
					Emsal	İnşaat Alanı	Yençok (m)
1	3647	6	10.000,00	Sanayi ve Depolama Alanı	0,60	6.000,00 m ²	Serbest
2	3647	8	7.250,00	Sanayi ve Depolama Alanı	0,60	4.350,00 m ²	Serbest
3	3649	1	16.459,00	Konut Dışı Kentsel Çalışma	0,60	9.875,40 m ²	Serbest
4	3650	7	59.850,00	Sanayi ve Depolama Alanı	0,60	35.910,00 m ²	Serbest



3.5. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu sicilinde üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir işlem yapılmamıştır.

3.5.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazlar 09.05.2008 tarih ve 104 sayılı Kazan Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren Saray ve Doğuyaka 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına dahil edilmişlerdir. Son 3 yıl içinde bir değişiklik yapılmamıştır.

3.5.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumunda üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Sözleşme gereği parsellerin üzerindeki inşai yatırımlar değerlemede dikkate alınmadığı için ilgili kurumdan bu doğrultuda bilgi ve belge temin edilmemiştir.

3.7 Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Sözleşme gereği parsellerin üzerindeki inşai yatırımlar değerlemede dikkate alınmadığı için ilgili kurumdan bu doğrultuda bilgi ve belge temin edilmemiştir.

3.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin meri imar planı dahilinde mevcut kullanımları en verimli ve etkin kullanımlarıdır.

3.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Sözleşme gereği parsellerin üzerindeki inşai yatırımlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.10. Satış Vaadi, Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

3650 ada 7 parsel üzerinde Çimento Fabrikası ve Sanayi Tesisi vardır. Diğer parseller boştur. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje, satış vaadi, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

3.11 Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapor konusu parseller tapu sicilinde Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi'nde konumlandıkları.
- 3650 ada 7 parsel üzerinde Bolu Çimento Ankara tesisi bulunmaktadır. 3647 Ada 6 ve 8 parseller ile 3649 ada 1 parsel üzerinde ise çimento fabrikasının kum depoları bulunmaktadır.

- 3650 ada 7 parsel üzerinde konumlu Bolu Çimento Tesisi belediye numaratajına göre Saray Mahallesi Gıdacılar Caddesi No:23; 3647 ada 6 ve 8 parseller Saray Mahallesi Dağyaka Caddesi No:8 ve No:10 adresinde kayıtlıdır. 3649 ada 1 parsel ise Saray Mahallesi Gıdacılar Caddesi üzerinde konumlu olup arsa vasfında olduğu için numarataj çalışması yapılmamıştır.
- Rapora konu parsellerden 3649 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir inşai yatırım bulunmamaktadır. Parsel üzerinde kum yığını vardır. 3647 ada 6 ve 8 parseller mahallinde birlikte kullanılmakta olup çevreleri perde beton şeklinde bahçe duvarı ile çevrilmiştir. Ayrıca 8 parselin üzerinde tek katlı ~80m² oturum alanlı prefabrik yapı bulunmaktadır. 3650 ad 7 parsel üzerinde Bolu Çimento, Ankara Tesisi yer almaktadır. Taşınmazların üzerinde yer alan yatırımlar sözleşme gereğince değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazların arsa değerleri hesaplanmıştır.
- Parsellerden 3650 ada 7 parselin üzerinde sanayi tesisi olması sebebi ile yerinde sınırları bellidir. 3647 ada 6 ve 8 parsellerinde de sınırları bahçe duvarı ile belirlenmiştir. 3649 ada 1 parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar genel olarak az eğimli topografik yapıya sahiplerdir.
- Taşınmazlar amorf şeklinde çokgen geometrik forma sahiplerdir.
- Taşınmazların yakın çevresinde yer alan imar yolları tamamen açık durumda olup sanayi bölgesi olmasından dolayı altyapıda sorun bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- İl merkezine çok yakın konumda olmaları,
- Kentin kuzey ve batı istikametinde gelişme ve genişleme bölgesi içinde konumlu olmaları,
- Bölgenin tercih edilen bir sanayi bölgesi olması,
- Üzerinde nitelikli bir proje geliştirilecek kadar büyüklüğe sahip olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasalarına etkileri,

BÖLÜM 4

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp, ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri alınmıştır

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp, ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir.

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp, ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

BÖLÜM 5

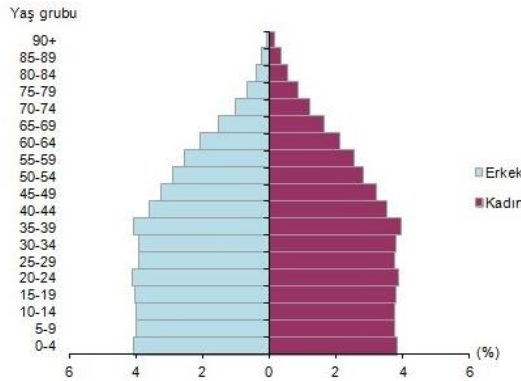
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik² Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %0,3 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2017 yılında 31,7 olan ortalama yaş, 2018 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken, kadınlarda 32,7 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak ve 21,4 ile Ağrı oldu.

Nüfus piramidi, 2018



Çalışma çağı olarak adlandırılan 15-64 yaş grubunda bulunan nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

² Demografik veriler TÜİK'in yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018 raporundan alınmıştır.

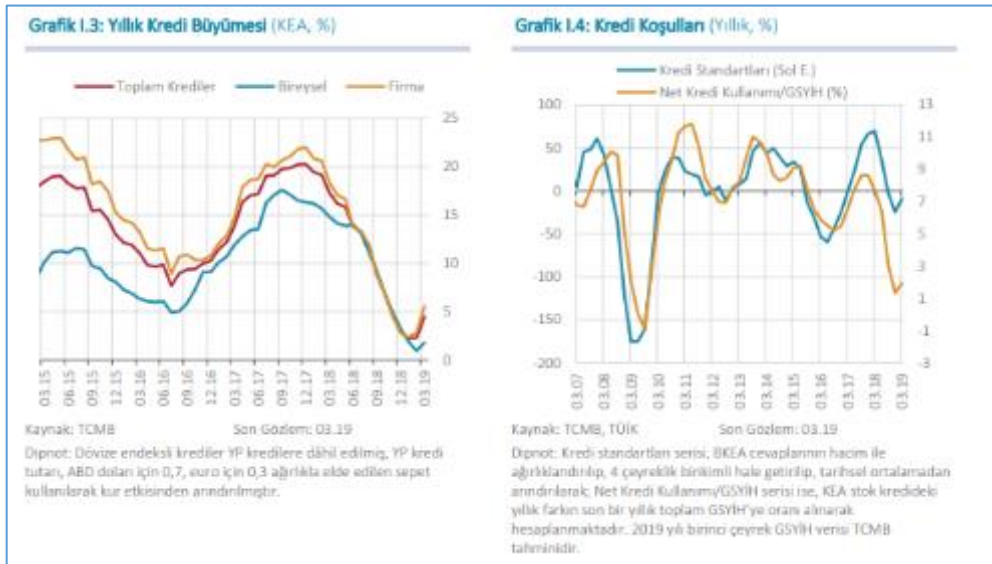
5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

2019 Yılı küresel iktisadi faaliyet yavaşlama eğilimi göstermiştir. Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ekonomisi görece güçlü büyüme sergilerken, gelişmiş ülkeler arasında Euro Bölgesi ve Japonya, gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) arasında ise Çin, Hindistan ve Brezilya ekonomileri büyüme performansı açısından ivme kaybetmektedir. İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden (AB) ayrılış sürecine ve ABD ile Çin arasındaki ikili ticaret görüşmelerine ilişkin belirsizlikler sürmektedir. Bu dönemde, küresel iktisadi faaliyete yönelik endişelerin ve küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliklerin yüksek seyretmesi nedenleriyle küresel para politikalarındaki normalleşme süreçleri büyük ölçüde duraksamıştır.

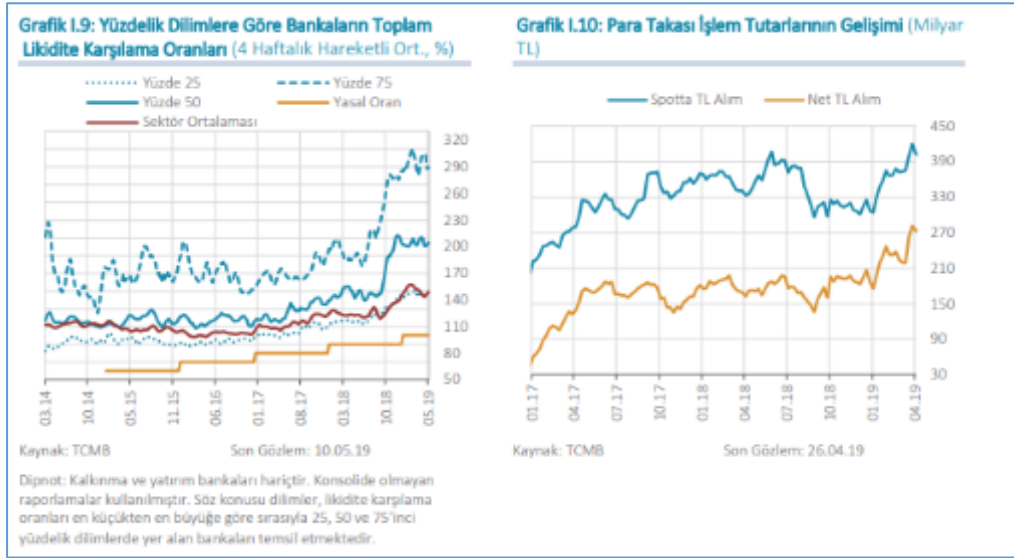
2018 yılı son çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyetteki dengelenme süreci belirginleşmiş; yurt içi talep daralırken, net ihracattaki güçlü artış ekonomideki yavaşlamayı sınırlamıştır. Son dönemde açıklanan veriler, ekonomideki dengelenmenin 2019 yılı ilk çeyreğinde devam ettiğini göstermektedir. Bu döneme ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyette 2018 yılı ikinci yarısında başlayan yavaşlama eğiliminin azaldığına işaret etmektedir. Reel kur seviyesi ile yurt içi talepteki daralmaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklemekte; iktisadi faaliyetteki zayıf seyir ve görece fiyat etkisi ithalat talebini sınırlamakta; net seyahat gelirlerinin de katkısıyla cari dengedeki iyileşme sürmektedir.

2019 yılı ilk çeyreğinde, 2017 yılında kullanılan Kredi Garanti Fonu (KGF) kefaletli kredilerin getirdiği yüksek baz etkisinin geride kalması, KGF kefaletli yeni paketlerin (KOBİ Değer Kredisi) kullanıma açılması, banka kredi arz koşullarının kamu bankaları öncülüğünde bir miktar gevşemesi, bireysel kredilerde çeşitli düzenlemelerin ve kredi kampanyalarının hayata geçirilmesi sonucunda yıllık kredi büyümesinde ılımlı bir toparlanma eğilimi izlenmiştir. 2019 yılı ilk çeyreğinde, KOBİ Değer Kredisi paketleri kapsamındaki kredilerin özellikle mikro ve küçük ölçekli işletmelere kullanılması, söz konusu firmaların finansmana erişim koşullarını iyileştirmekte ve bankaların aktif kalitesi görünümüne katkı sağlayarak finansal istikrarı desteklemektedir. Mevcut Rapor döneminde, toparlanma eğilimine rağmen kredi büyümesinin geçmiş yıllar ortalamalarının altında seyretmesinde, kredi iştahının banka grupları bazında farklılaşması ve talep kaynaklı etmenler belirleyici olmuştur. 2019 yılı Mart ayında kur etkisinden arındırılmış (KEA) toplam yıllık kredi büyümesi yüzde 4,5 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Banka Kredileri Eğilim Anketi (BKEA) sonuçlarına göre, 2019 yılı ilk çeyreğinde kısmi bir iyileşme gözlenen bankaların kredi standartları sıkı olmaya devam etmektedir (Grafik I.4).

³ T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2019 raporlarından derlenmiştir.



2018 yılı boyunca azalan reel sektör YP açık pozisyonu, 2019 yılı ilk çeyreğinde bu eğilimini korumuştur. Açık pozisyon tutarı 2019 yılı Şubat ayı itibarıyla 197 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'da yapılan değişiklikler kapsamında yenilenmeyen dövizle endeksli krediler (DEK) ve daralan yurt içi YP kredi bakiyesi YP yükümlülüklerdeki azalışta belirleyici olmuştur. Ek olarak, kur oynaklığı, iktisadi faaliyetlerdeki zayıf seyir ve yatırım amaçlı finansman ihtiyacındaki azalma nedeniyle YP kredi talebinin gerilemesi reel sektörün açık pozisyonunu düşürücü etki yapmaktadır. Kur değişimleri, YP kredilerin TL karşılıkları üzerindeki etkisiyle reel sektör finansal borç kaldıraç oranındaki gelişmeleri şekillendirmektedir



Bankaların likidite yapısına dair göstergeler olumlu seyrini sürdürmektedir. Mevcut dönemde, düşük kredi büyümesi ve bankaların likidite tercihleri doğrultusunda sektörün likidite karşılama oranları bir miktar yükselmiştir (Grafik I.9). 2019 yılı Mart ayından itibaren, bankalar yükselen maliyetler nedeniyle yurt dışı para takası piyasasına ek olarak, işlem limitleri yukarı yönlü güncellenen TCMB para takası piyasasını artan şekilde kullanmaktadır. Bunun sonucunda, yurt dışı

yerleşikler ile yapılan net para takası fonlamasında kısmi bir azalma gözlenmiş olup net TL fonlama miktarında mevcut Rapor döneminde artış yaşanmıştır (Grafik I.10). Son dönemde, kısa vadeli para takası fonlamasının ve gecelik mevduatın vadeli mevduat içindeki payının artmasıyla sektörün TL fonlama vadesi bir miktar kısalmıştır. Olumlu likidite görünümünü koruyan bankacılık sektöründe, 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren dış kaynak kullanımı azalmış; dış borç yenileme oranı gerilemiştir. Bu gelişmede bankaların dış borca erişim koşullarından ziyade, YP mevduatlardaki artış, iktisadi faaliyette izlenen yavaşlamaya bağlı olarak reel sektör yatırımlarındaki düşüş ile azalan kredi talebi sonucunda YP cinsi kredi büyümesinde yaşanan zayıf seyir belirleyici olmuştur.

Özetle, küresel iktisadi büyümeye yönelik endişeler ve küresel politika belirsizlikleri nedeniyle gelişmiş ülkelerin para politikası normalleşme süreçleri duraksamış; bu durum küresel risk iştahını olumlu yönde etkilemiş, GOÜ'nün risk primlerinde düşüş gözlenmiştir. Türkiye ülke risk primi, belirsizliklerin ve jeopolitik gelişmelerin etkisiyle son dönemde diğer GOÜ'den ayrılmıştır. 2019 yılı ilk çeyreğinde, özellikle KGF üzerinden sağlanan teşvikler ve bankaların kredi iştahının kamu bankaları öncülüğünde kısmen canlanmasının etkisiyle, kredi büyümesi ılımlı bir artış sergilemiştir. Öte yandan, iktisadi faaliyette önceki çeyreğe göre kısmi bir toparlanma eğilimi görülürken, yakın dönemde finansal piyasalarda yaşanan oynaklıklar ve risk primi göstergelerindeki yükseliş yurt içi talep görünümü üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Türk bankacılık sektörünün aktif kalitesi sınırlı seviyede bozulmuş olup, önümüzdeki dönemde iktisadi faaliyetin seyri, finansal koşullar ve istihdam gelişmeleri sektörün TGA oranı üzerinde belirleyici olacaktır. Sektör, yüksek likit varlık düzeyi, aktif kalitesi konusundaki ihtiyatlı duruşu ve tarihsel seviyelerinin üzerinde seyreden sermaye yeterliliği ile risklere karşı dayanıklılığını korumaktadır.

Makroekonomik Görünüm

Küresel iktisadi politika belirsizliği özellikle küresel büyümeye dair endişelerin etkisiyle dalgalı bir görünüm sergilemiştir. Başta Fed olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının öngörülenden daha genişleyici para politikalarına yönelmeleri ve ticari anlaşmazlıkların çözüme kavuşturulacağına dair olumlu beklentilerin etkisi ile 2018 yılı son çeyreğinde küresel finansal koşullarda gevşeme yaşanmıştır. Bu gelişme neticesinde GOÜ'lere yönelik risk iştahı artarken, hisse senedi ile tahvil piyasalarına yönelik net portföy girişi yaşanmıştır. Ayrıca, gelişmiş ülke ve GOÜ borsaları bir önceki Rapor dönemine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Ancak, Mayıs ayı ile birlikte ABD'nin Çin'den ithal edilen mallara yönelik gümrük tarifelerini artırmasının yarattığı gerilim, GOÜ'lere yönelik portföy hareketlerine ivme kaybettirirken, borsa endeksleri üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmıştır. Küresel likidite koşullarındaki gevşemeye rağmen ülkelere özgü makroekonomik koşullar, jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, ticaretteki korumacı eğilimlerin olası olumsuz yansımaları ve anlaşmasız Brexit ihtimali küresel finansal istikrara yönelik önemli konjonktürel risk unsurları arasında yer almaktadır. 2018

yılı son çeyreğinde yurt içi iktisadi faaliyetteki dengelenme süreci belirginleşmiş; yurt içi talep daralırken, net ihracattaki güçlü artış ekonomideki yavaşlamayı sınırlamıştır. Son dönemde açıklanan veriler, ekonomideki dengelenmenin 2019 yılı ilk çeyreğinde devam ettiğine ve iktisadi faaliyetteki yavaşlama eğiliminin azaldığına işaret etmektedir. Reel kur seviyesi ile yurt içi talepteki daralmaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklemekte; iktisadi faaliyetteki zayıf seyir ve göreceli fiyat etkisi ithalat talebini sınırlamakta; canlı seyreden turizmin de katkısıyla cari dengedeki iyileşme sürmektedir. Başta AB ülkeleri olmak üzere küresel büyümede gözlenen yavaşlama eğilimine rağmen dış talep nispeten gücünü korumaktadır. 2018 yılı Kasım ayından 2019 yılı Nisan ayına kadar geçen dönemde, yurt içi talebin daralması, gecikmeli kur etkilerinin azalması ve ithal girdi maliyetlerinin gerilemesine bağlı olarak enflasyon göstergelerinde bir miktar iyileşme eğilimi gözlenmiştir. Buna karşın, ilgili dönemde faiz gelişmeleri, belirsizlik kanalı ve enflasyona karşı korunma motivasyonu ile birlikte mevduat dolarizasyonu artmıştır. Ek olarak, 2019 yılı Mart ayından itibaren ülkemiz risk primi, belirsizliklerin ve jeopolitik gelişmelerin etkisiyle diğer GOÜ'den bir miktar yukarı yönlü ayrılmıştır.

5.3. 2019 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 Yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %21,71'lik bir düşüş göstererek 505 bin 796 adet seviyesinde kapandı. 2018 yılının ikinci yarısıyla birlikte önemli ölçüde artan konut kredisi faiz oranlarının konut satışlarındaki azalmayı beraberinde getirmesi, inşaat maliyetlerindeki artış, konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, yılın başından itibaren gündem olmaya devam etti.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir. konut fiyat endeksi artışında 2018 yılı ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2019 yılı ilk çeyreğinde de görüldü. Yıl sonu itibarıyla %4,48 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Şubat ayında %3,81'e kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı 2. çeyrek sonunda 2019 yılı 1. çeyrekte olduğu gibi Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, proje halinde AVM sayısı 44, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 444 bin metrekaredir. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluştur. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 metrekaredir. 2019 2. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilde AVM bulunuyor, 17 il henüz AVM ile tanışmadı. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerin sayısının 16'ya düşmesi bekleniyor.

2018 yılının ikinci çeyreği sonu itibarıyla Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 15,96 milyon olurken, 2019 yılı aynı döneminde bu rakamın 18,07 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk 6 ayında Türkiye'ye gelen 18,07 milyon yabancı turistten %37,5'i İstanbul'a, %29,6'i Antalya'ya, %6,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,3 ve %1,4'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk 6 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %13'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 466 bin oda kapasitesi ile 3.964 işletme belgeli, 96 bin oda kapasitesi ile 895 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 788 tesis ve yaklaşık 210 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 591 tesis ve yaklaşık 59 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 399 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı yaklaşık 51 bin'dir.

Arz ve Talepte Dengelenme

Arz-talep dengesinin bozulması sağlıklı çalışan bir piyasaşının en büyük tehdididir. Talebe ilişkin özellikle ekonomik koşulların bozulması (hane halkı gelir düzeyinin artmaması ya da borçlanma maliyetlerinin yüksekliğı) sorun yaratmakla birlikte, koşulların düzelmesine bağılı olarak talebin yeniden canlanması olasıdır.

Ülkemizde satışlar belli bir eğilimi korusa da bazı dönemlerde talebin öne çekilmesi bazı dönemlerde ise ertelenmesi durumları da yaşanabilmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içerde yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018

yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

Yabancıya Konut Satışları

2012 yılında yapılan ‘yabancı uyruklu kişilere’ taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür.

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış Konut Satışlarında Daralma Devam Ediyor yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir.

Enflasyonun ve Faizlerin Satışlar Üzerindeki Etkileri

TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine(TÜFE)’de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşti. Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2019 yılı ikinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Külçe Altında %11,35 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları ve Euro için bu çeyrek dönemde yine getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun (3 aylık TÜFE %2.69) üstünde getiri sunmuştur 2018 Yılı sonu itibariyle Türkiye GSYH’sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir. 2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı.

İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180,3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat

bankalarının payı ise Haziran 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

Artan faiz oranları ve döviz kurlarının da etkisiyle gayrimenkul sektöründe son dönemlerde satışlarda yaşanan gerileme ve sektörde yaşanan durgunluk, yakın zaman önce başlayan faiz indirimleri ve kurdaki dengelenme süreciyle yerini temkinli bir iyimserliğe bırakmaya başladı. Bu durum gerek doğrudan yatırımlar konusunda gerekse sermaye piyasası araçları vasıtasıyla 2019 yılının 3. ve 4. çeyreklerinde gayrimenkul sektörüne olumlu bir ivme kazandıracaktır. Bununla birlikte Emlak Katılım Bankası'nın faaliyete geçmesi, gerek yapısal düzenleme gerekse finansman anlamında sektöre pozitif bir katkı sağlayacaktır.

5.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. Ankara İli⁵

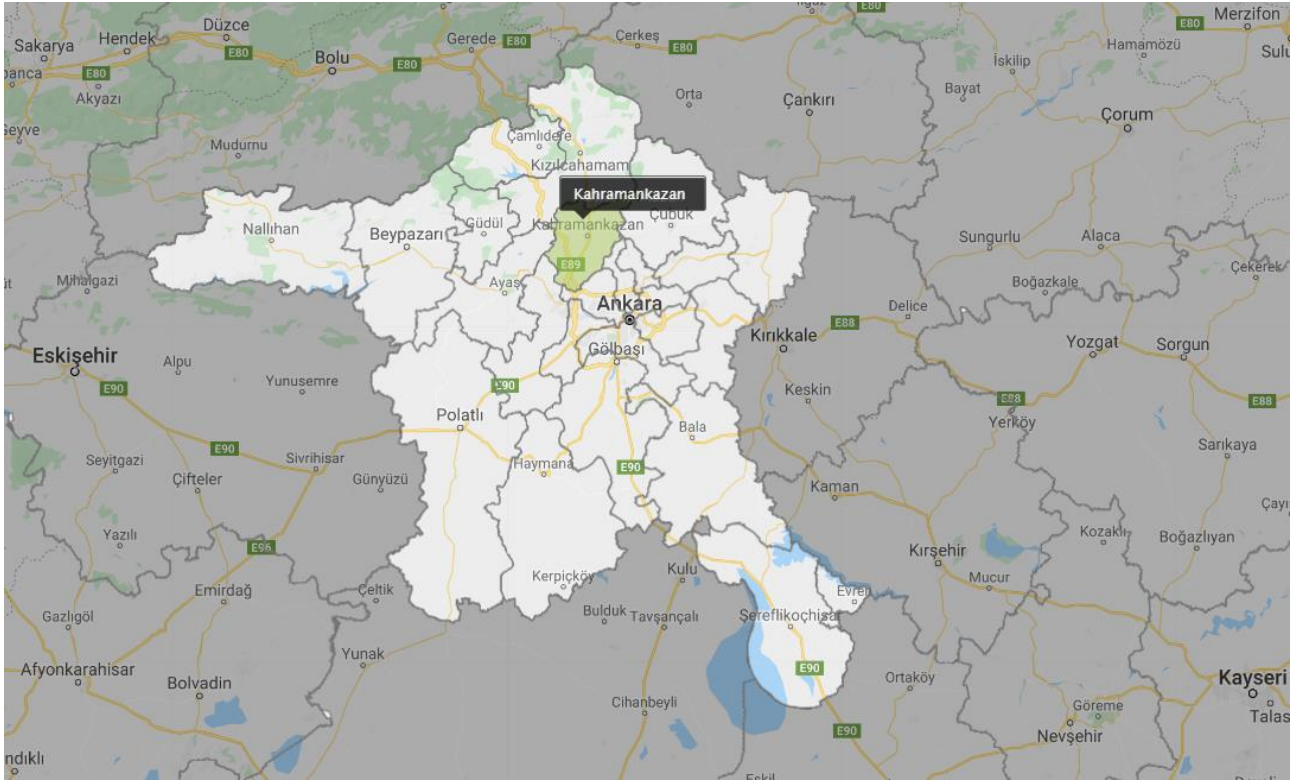
Türkiye'nin merkezinde yer alan başkent Ankara, ortalama olarak deniz seviyesinden 890 m. yüksekliğe ve 25.437 km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Şehrin doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir illeri, kuzeyinde Çankırı ve Bolu illeri, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde ise Konya ve Aksaray bulunmaktadır.

Tüm belde ve köylerin büyükşehir kapsamına alınması ile şehrin %100'ü kent merkezinde ikamet etmektedir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Çankaya, Keçiören, Yenimahalle, Mamak, Sincan, Etimesgut, Altındağ, Pursaklar ve Polatlı'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçe Polatlı'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçe Evren, yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Etimesgut'tur. Ankara'da 25 ilçe bulunmakta olup, nüfus bakımından Türkiye'nin en kalabalık ikinci şehridir. 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi, hükümet merkezini Ankara olarak ilan etmişti ve Ankara, İstiklal Savaşı'nın idare edildiği bir merkez haline gelmişti. 13 Ekim 1923'te çıkarılan kanun ile Ankara resmen yeni Türkiye'nin yeni başkenti olarak ilan edildi. Böylece kentin bugünkü gelişiminin de önü açılmış oldu.

Milli Mücadele'nin sembol şehri Ankara'da, 29 Ekim 1923'te Cumhuriyet'in ilanından sonra hızla imar çalışmalarına başlandı. Köklü bir tarihe ve zengin bir kültürel mirasa sahip, pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bu güzel ve kadim şehir, yapılan ilk imar çalışmalarıyla daha yeni ve farklı bir görünüme kavuşmuş oldu ve bir kent olarak gelişiminin ilk adımları atılmış oldu.

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ili. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1425 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'dir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



5.3.2. Kahraman Kazan İlçesi⁶

Kahramankazan, başkent Ankara'nın 47 km kuzeyinde konumlanmış bir ilçesidir. İlçenin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Anadolu Bölgesi ile Batı Karadeniz Bölgesini birbirinden ayıran Koroğlu Dağları'nın güney uzantıları ilçe topraklarında kendini hissettirir. Kuzeyde Kızılcahamam, doğuda Çubuk, güneyinde Yenimahalle ve Sincan, batıda Ayaş ve Güneydoğu'da Keçiören ilçeleri ile komşudur.

Kahramankazan ilçesinin geçim kaynağını, ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılık oluşturur. Buğday, arpa, nohut, şeker pancarı, kavun ve yeni gelişmekte olan seracılık, çiftçilerimizin önemli gelir kaynaklarının başındadır. İlçe topraklarının büyük bir bölümü düz ve verimlidir. Ekili alanlar içerisinde en büyük kısmı tahıllar oluşturmaktadır. Tahıllar içerisinde de en büyük pay buğdaya aittir. Onu sırayla arpa ve yulaf izler. Endüstri bitkilerinden olan şeker pancarı da, ilçe tarımında önemli bir yer tutmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemine göre 2018 yılı Kahraman Kazan İlçesi toplam nüfusu 53.522 olup bunun 27.319 erkek, 26.203 kişisi de kadın nüfustur. Yüzde olarak ise: %51,04 erkek, %48,96 kadındır.

⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar **“Pazar Yaklaşımı”**, **“Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı”** ve **“Maliyet Oluşumları Yaklaşımı”** yöntemleridir.

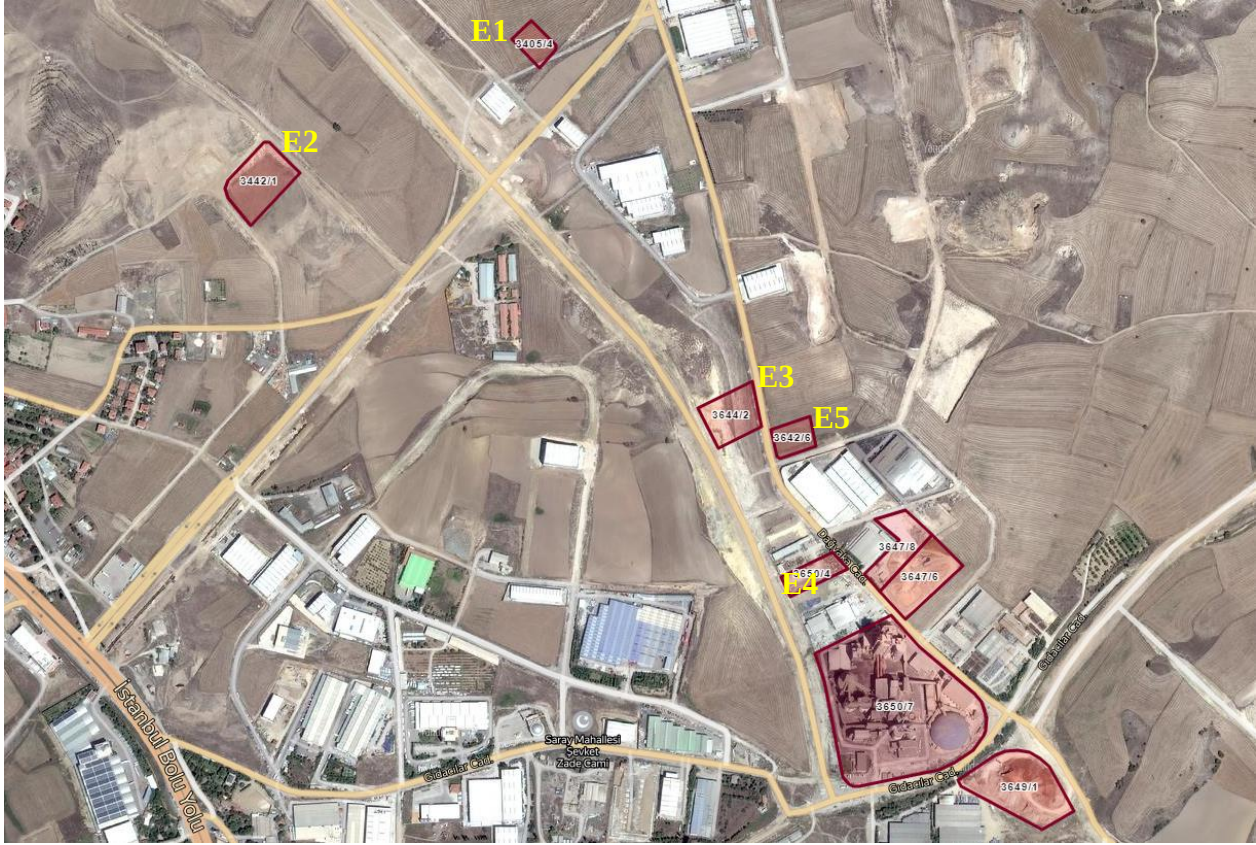
Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. Maddesi’nde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazların değerlemesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

Emsal Araştırması:

- **Başkent Emlak (532 560 53 96):** Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, 3405 ada 4 parselde 3.300,00m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 1.000.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Özkan Altınsoy (532 321 54 28):** Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, 3442 ada 1 parselde 10.276,00m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 3.850.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Sahibi – Sedat Bey (534 702 38 42):** Değerlemeye konu taşınmazlara çok yakın konumda, 3644 ada 2 parselde 7.696,00m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 3.400.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Kubatoğlu Emlak (532 412 97 74):** Değerlemeye konu taşınmazlara çok yakın konumda, 3650 ada 4 parselde 4.127,00m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 2.000.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Sahibi – Melih Bey (506 704 24 43):** Değerlemeye konu taşınmazlara çok yakın konumda, 3642 ada 6 parselde 3.872,00m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 1.470.000.-TL bedel ile satılıktır.



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilecek özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	3300	10276	7696	4127	3.872,00
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	1.000.000,0 0	3.850.000,0 0	3.400.000,0 0	2.000.000,0 0	1.470.000,0 0
İMAR PARSELİ (NET) / KADASTRO PARSELİ (BRÜT)	İP	İP	İP	İP	İP
İMAR FONKSİYONU	Sanayi Depolama	Sanayi Depolama	Sanayi Depolama	Sanayi Depolama	Sanayi Depolama
EMSAL	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
PAZARLIK PAYI	5%	15%	15%	15%	15%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	287,88	318,46	375,52	411,92	322,70
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	5%	0%	0%	5%	5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	5%	5%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	316,67	334,38	375,52	432,52	338,84
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~360,00				

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve kullanım özellikleri olarak en yakın olanları seçilerek 3647 ada 6 parsel baz alınmak suretiyle karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken yukarıdaki tablo kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmazın karşılaştırılan özelliği iyi ise (-) düzeltme, kötü olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Tabloda yer alan düzeltme oranı belirlenirken mesleki deneyimler, şirket arşivi, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmuştur.

Raporumuza konu taşınmazlar, emsaller ile konum, yüz ölçüm, imar durumu, kullanım özellikleri vb. kriterler nezdinde kıyaslanmış ve yukarıdaki tabloda gerekli düzeltmeler getirilerek birim fiyat hesaplaması yapılmıştır.

Buna göre birbirine çok yakın olan ve kullanım özellikleri benzer olan parsellerden kıyaslama tablosunda baz alınan 3647 ada 6 parselin birim değeri **360,00TL/m²** olarak hesaplanmış ve takdir edilmiş, buna göre diğer parseller konumları, imar durumları, büyüklükleri ile kıyaslanarak şerefiyelendirilerek ayrı ayrı birim değerleri ve toplam değerleri ise aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüz ölçüm m ²	Sahibi - Hissesi	Birim Değeri	Toplam Değeri	Kullanım Durumu
3647	6	Arsa	10.000,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	360,00	3.600.000,00	Agrega Açık Stok Alanı
3647	8	Arsa	7.250,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	360,00	2.610.000,00	Agrega Açık Stok Alanı
3649	1	Arsa	16.459,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	325,00	5.349.175,00	Agrega Açık Stok Alanı
3650	7	Fabrika ve Sanayi Tesisi	59.850,00	Bolu Çimento Sanayii A.Ş. – 1/1	310,00	18.553.500,00	Çimento Fabrikası
TOPLAM						30.112.675,00	

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- Raporu konu dört adet taşınmazın piyasa değerinin tespit edilmesinde yeteri kadar güvenilir emsal veri bulunması sebebiyle “Pazar Değeri Yaklaşımı” kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında salt Pazar Yaklaşımı’nın yüksek seviyede doğruluğu kanaatinden hareketle uygun emsaller seçilmiş ve tek bir yöntem ile değer tespiti yapılmıştır. Rapor konusu taşınmaza yakın çevreden bulunan emsaller konum, ulaşım, manzara, yüz ölçüm, imar durumu, kullanım özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, yanı sıra emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Edinilen bilgiler ışığında birbirine çok yakın olan ve kullanım özellikleri benzer olan kıyaslama tablosunda baz alınan 3647 ada 6 parselin birim değeri 360,00TL/m² olarak hesaplanmış ve takdir edilmiş, buna göre diğer parseller konumları, imar durumları, büyüklükleri ile kıyaslanarak şerefiyelendirilmişlerdir.

- Rapor “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” doğrultusunda hazırlanmıştır. Ancak gayrimenkul sahibinin GYO A.Ş. olmamasından dolayı asgari hususlarda belirtilen “6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş” kısmında yer alan e ve g bentleri irdelenmemiştir.
- Sözleşme gereği değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan inşai yatırımlar değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu sebeple değerlendirme raporlarında bulunması gerekli asgari hususlarda belirtilen “6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş” kısmında yer alan c bendi yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı irdelenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemektedir.
- Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir belirtme bulunmamaktadır. Değerlemesi talep edilen taşınmazlar için yapılan piyasa araştırmasında, değerlerini etkileyebilecek tüm hususları dikkate alınmış olup alım, satım ve teminat altına alınmasına bir engel olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

İş bu rapor, Bolu Çimento Sanayii A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 3647 Ada 6 Parsel, 3647 Ada 8 Parsel, 3649 Ada, 1 Parsel ve 3650 Ada 7 Parsel'de Bolu Çimento Sanayii A.Ş. adına kayıtlı 4 adet gayrimenkulün güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu gayrimenkullerin mevcut piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **30.112.675,00-TL** (Otuz Milyon Yüz On İki Bin Altı Yüz Yetmiş Beş Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
4 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	30.112.675,00	5.255.266,14
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (x1,18)	35.532.956,50	6.201.214,05

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 5,73 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Güncel mevzuat doğrultusunda %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No: 400885)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Tapu Senedi
- Tapu Kayıt Belgesi
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	SARAY(I)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.250.000,00		29-D-19-D-4-D	3647	6	ha	m ²	dm ²
				10.000,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 85811410					
	Edinme Sebebi	Tamamı PELKA ELEKTRİK MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	5595	71	5595		24/07/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mülkiyet parçesi ayrılmaz ve parçesi ayrılmaz bölüme ayrılmaz edilmelidir.
** Tescil Kanunu Maddesi gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	SARAY(I)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.794.375,00			3647	8	ha	m ²	dm ²
				7.250,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 89385145					
	Edinme Sebebi	Tamamı PELKA ELEKTRİK MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken BOLU ÇİMENTO SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	BOLU ÇİMENTO SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	5538	72	7103		16/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mülkiyet parçesi ayrılmaz ve parçesi ayrılmaz bölüme ayrılmaz edilmelidir.
** Tescil Kanunu Maddesi gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	SARAY(I)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.456.390,00			3649	1	ha	m ²	dm ²
				16.459,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 79224194					
	Edinme Sebebi	1/3 pay ÜLKÜ AYHAN ÖZKAR : YAŞAR Kızı adına kayıtlı iken; 1/3 pay BİLGE AYHAN İLHAN : YAŞAR Kızı adına kayıtlı iken; 1/3 pay FATHİ AYHAN : YAŞAR Oğlu adına kayıtlı iken BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6615	60	5952		04/10/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mülkiyet parçesi ayrılmaz ve parçesi ayrılmaz bölüme ayrılmaz edilmelidir.
** Tescil Kanunu Maddesi gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	SARAY(I)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
865.600,00			3650	7	ha	m ²	dm ²
				59.850,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Fabrika ve Sanayi Tesisi					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 79224220					
	Edinme Sebebi	2164/29925 pay KAZAN BELEDİYESİ adına kayıtlı iken BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	BOLU ÇİMENTO SANAYİİ A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4314	60	5959		28/06/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mülkiyet parçesi ayrılmaz ve parçesi ayrılmaz bölüme ayrılmaz edilmelidir.
** Tescil Kanunu Maddesi gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: BÜLENT YAŞAR

Tarih: 22/10/2019 15:36

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
005519149508	20191022002910	14950
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	85811410	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	
Mahalle / Köy Adı:	SARAY(I) M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	71/6986	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
274907197	(SN:7748566) BOLU ÇİMENTO SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1790047314	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kahramankazan TM Satış Yev: 5595 Tarih: 24/07/2014	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: BÜLENT YAŞAR

Tarih: 22/10/2019 15:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
005519149459	20191022002588	14945
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	89385145	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	
Mahalle / Köy Adı:	SARAY(I) M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	72/7103	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
305342596	(SN:7808100) BOLU ÇİMENTO SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1790047314	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kahramankazan TM Satış Yev: 5538 Tarih: 16/06/2015	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: BÜLENT YAŞAR

Tarih: 22/10/2019 15:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
005519149518	20191022002955	14951
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	79224194	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	
Mahalle / Köy Adı:	SARAY(I) M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	60/5952	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
249534070	(SN:7748566) BOLU ÇİMENTO SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1790047314	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kahramankazan TM Satış Yev: 6615 Tarih: 04/10/2013	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: BÜLENT YAŞAR

Tarih: 22/10/2019 15:43

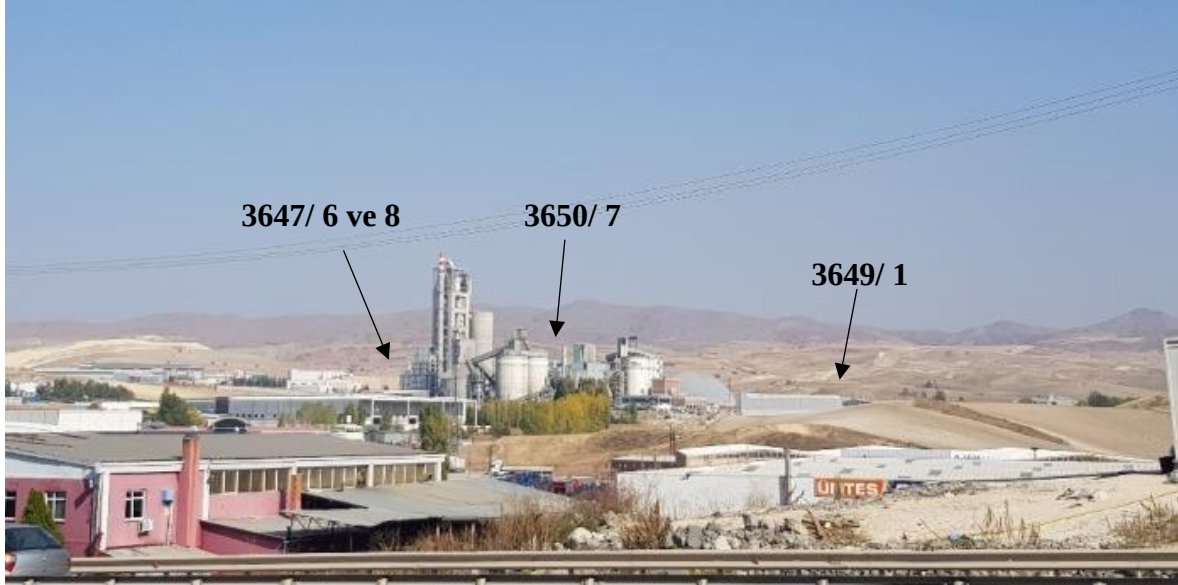
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
005519149538	20191022002978	14953
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	79224220	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	
Mahalle / Köy Adı:	SARAY(I) M	
Mevkii:		
Cilt / Sayfa	60/5959	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
241935812	(SN:7748566) BOLU ÇİMENTO SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1790047314	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kahramankazan TM Satış Yev: 4314 Tarih: 28/06/2013	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kahramankazan TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 7669 Tarih: 02/10/2014	





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.11.2008

No : 400885

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

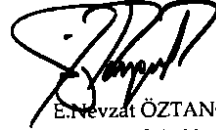
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet Selçuk GÖRGÜN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006

No : 400343

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

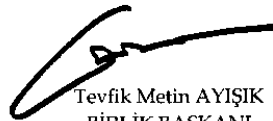
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Bülent YAŞAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI