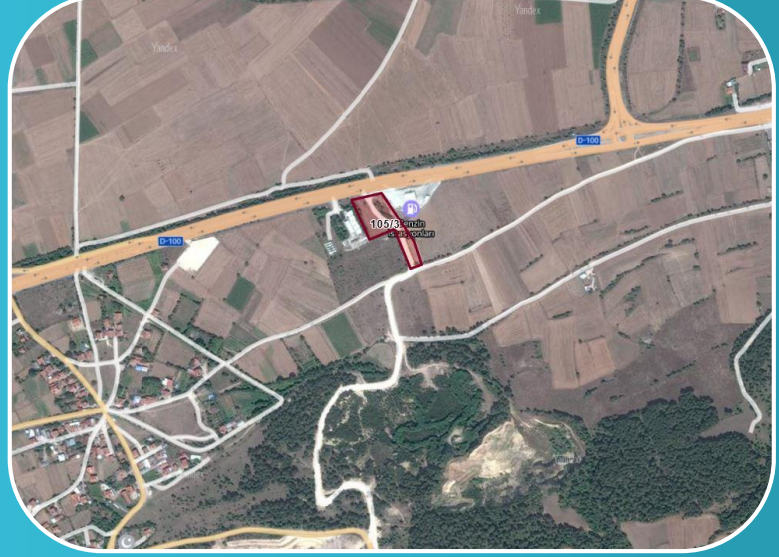


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2019



Yenicepınar Mahallesi Ankara Karayolu Üzeri
105 ada 3 Nolu Parsel
Merkez / BOLU

2019/0871

07.11.2019

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Bolu Çimento A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 16.10.2019 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 07.11.2019 tarihinde, 20190871 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme uzmanı 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME TARİHİ	22.10.2019
RAPOR TARİHİ	07.11.2019
RAPOR NO	20190871
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yenicepınar Mahallesi Akçapınar Mevkii Ankara Karayolu üzeri Merkez / BOLU (105 ada 5 Nolu Parsel)
KOORDİNATLARI	40.75078854, 31.75665736
TAPU BİLGİLERİ	Rapor konusu taşınmaz TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre; Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenicepınar Mahallesi 105 ada 3 parsel numarası ve Tarla vasfı ile kayıtlıdır. (Bkz. raporun 3.bölümü)
İMAR DURUMU	30.10.2001 Tarih 297 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Kent Bütün Nazım İmar Planı'nda Sanayi Alanı lejantlı bölgede kalmaktadır. (Bkz. raporun 3.bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parselin üzerindeki yapılaşmalar hariç olmak üzere (arsa/arazi) güncel pazar değerinin tespitinin yapılması.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	1.570.000,-	273.043,-
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (x1,18)	1.852.600,-	322.191,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 5,75 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.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	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 değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk 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 mülke 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 mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin 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 mülk 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	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
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	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	11
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	12
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	12
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	13
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	13
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	13
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	13
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	13
3.10	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	13
3.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	14
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	15
4.1.	Değerleme Yöntemleri	15
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	15
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	16
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	16
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.	Bolu İli	26
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	29
6.1	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	29
6.1.2.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	29
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	34

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 07.11.2019 tarihinde, 2019/0871 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bolu Çimento A.Ş'nin talebi üzerine, tapu sicilinde "**Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenicepınar Mahallesi, 105 Ada 3 Parsel numaralı Tarla vasfı ile** kayıtlı gayrimenkulün sözleşme gereği üzerindeki inşai yatırımların hariç olmak üzere güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 07.11.2019 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Yuva Köyü, Çimento Fabrikası Yanı Sokak No:1 BOLU adresindeki Bolu Çimento Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bolu Çimento 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 A.Ş'nin ekteki talebine istinaden, Bolu Çimento Sanayi A.Ş. mülkiyetinde yer alan Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenicepınar Mahallesi, 105 Ada 3 parsel numarası ile kayıtlı tarla vasıflı taşınmazın 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; 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

Bu rapora konu gayrimenkul ile ilgili olarak son 3 yıl içerisinde kurul düzenlemeleri kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu 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

ÜNVANI	:Bolu Çimento Sanayi A.Ş.
ADRESİ	: Yuva Köyü, Çimento Fabrikası Yanı Sokak No:1 BOLU
İLETİŞİM	: 0 374 226 47 70 (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

Müşterimiz tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

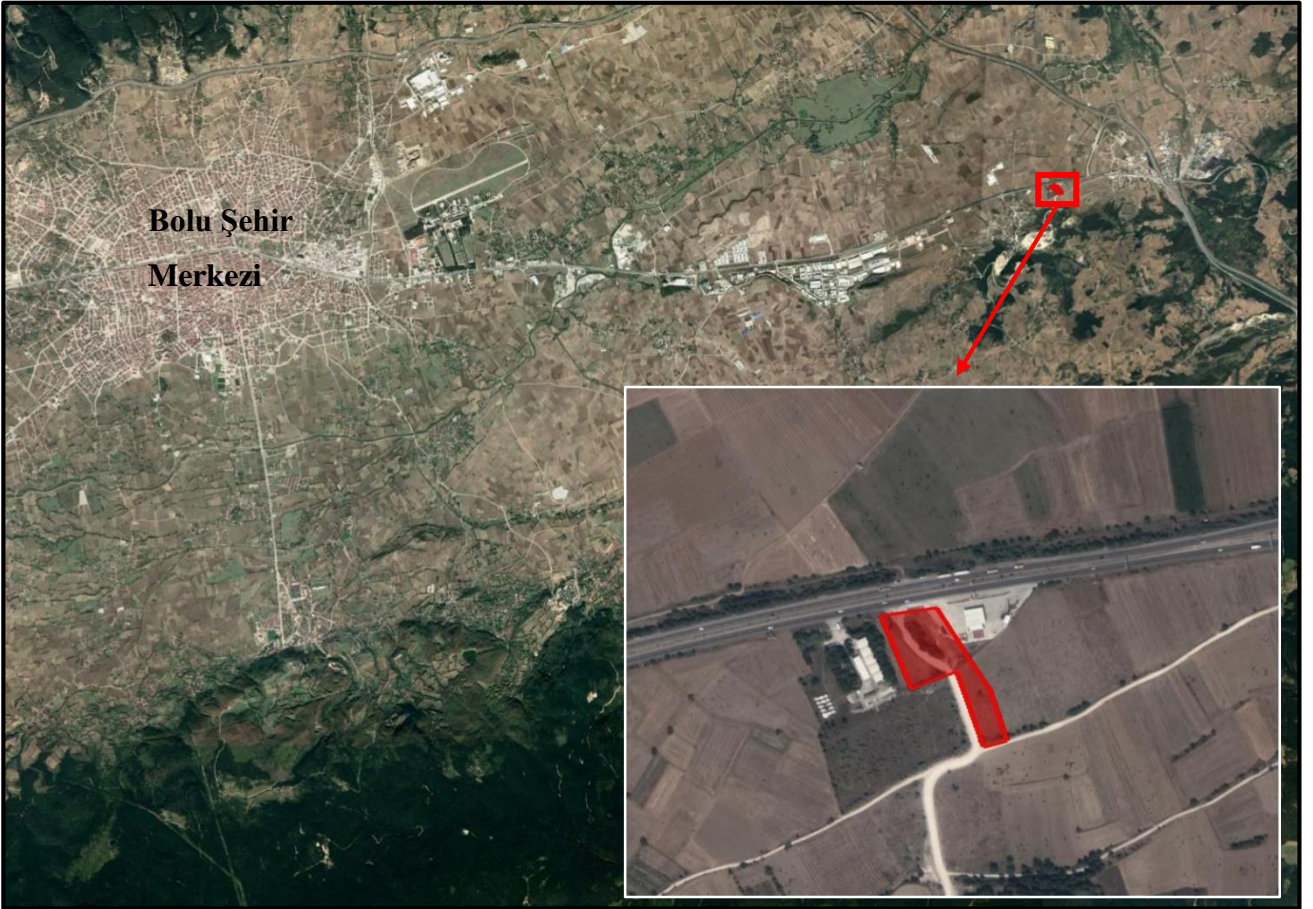
3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmaz; Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenicepınar Köyü sınırları içinde yer alan 105 ada 3 nolu parseldir.

Taşınmaz Ankara – Bolu D-100 Karayolu'nun güneyinde yola cephe konumda yer almaktadır. Karayoluna yaklaşık 65m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz Yenicepınar Köyü'nün kuzeydoğusunda, Anadolu Otoyolu 0-4'ün batısında kalan bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Yenicepınar Köyü Merkezi, Bolu Çimento Fabrikası, Bursa Organize Sanayi Bölgesi, D-100 Karayoluna cepheli benzinlikler ve çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Parsel, Ankara - Bolu (D100) kullanılarak Bolu Şehir Merkezinden Ankara istikametinde doğru Bursa Organize Sanayi Bölgesi geçildikten sonra 2,60 km mesafe ileride sağ tarafta konumlandır. Bolu ilçe merkezine yaklaşık 13 km. mesafede yer almaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesi'ne göre rapora konu parselin mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ	: BOLU ÇİMENTO SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
İLİ	: Bolu
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Yenicepınar
MEVKİİ	: Akçapınar
ADA NO	: 105
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 8.481,53
HİSSESİ	: Tam
YEVMIYE NO	: 8927
TAPU TARİHİ	: 15.05.2019
CİLT NO	: 14
SAYFA NO	: 1303

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

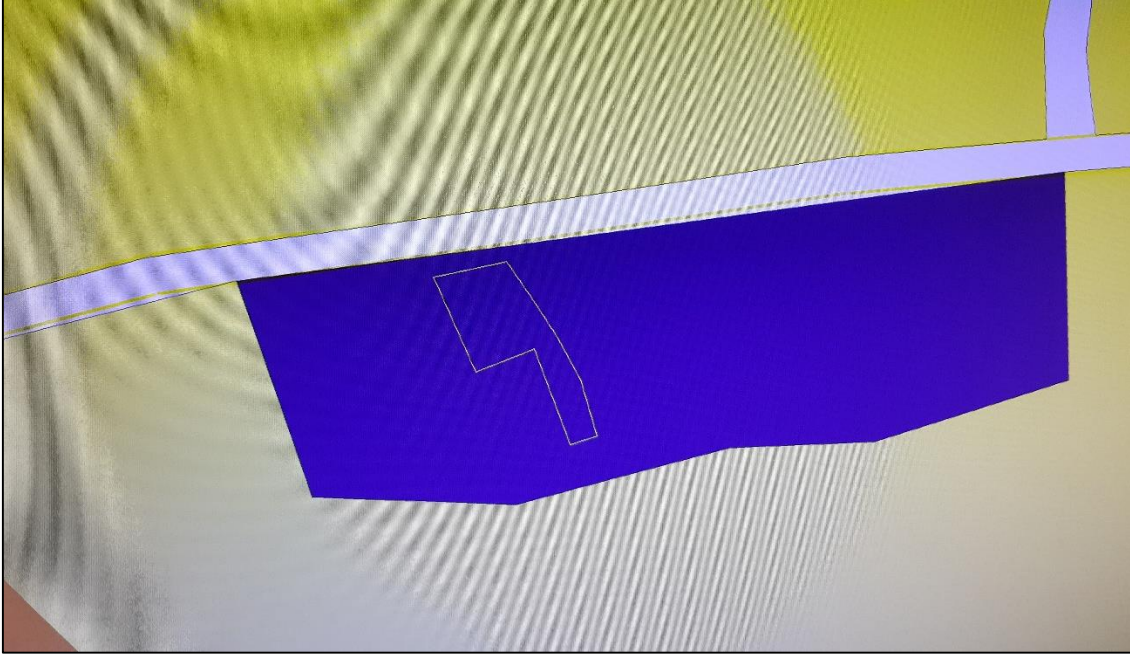
TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre parsel üzerinde aşağıdaki takyidat mevcuttur.

Beyanlar Hanesi:

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (08.08.2018 Tarih ve 13628 Yevmiye No)

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Bolu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve temin edilen görsellere göre, rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1.000 Ölçekli ve 1/5.000 Ölçekli Planlar bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemede taşınmazın belediye mücavir alanı içerisinde kaldığı, 30.10.2001 Tarih 297 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Kent Bütün Nazım İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı lejantlı bölgede kaldığı öğrenilmiştir.



3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemede taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir alım ve satıma konu olmadığı görülmüştür. Ancak tapu kayıtlarında da beyanı bulunan 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1 maddesi uyarınca bölgede yapılan kadastro yenilemesi yapılmıştır. Bunun sonucunda 24.05.2002 tarih 2163 yevmiye numarası ile ve 1309 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın parsel numarası 105 ada 3 parsel olmuştur. Parselin 8100 m² olan yüzölçümü ise 8.481,53 m² ye yükselmiştir. Taşınmaz halihazırda 15.05.2019 tarih 8927 yevmiye numarası ile tapu sicilinde kayıtlıdır.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Belediyede yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde bu raporun 3.4.1 maddesinde açıklandığı üzere taşınmazın ada, parsel numaraları ile yüzölçümünde değişiklik olmuştur.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmaz tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle alınmış izin ve belgeler ile ilgili herhangi bir inceleme ve belirtme yapılmamıştır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapora konu taşınmaz tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili kanun kapsamında herhangi bir inceleme ve belirtme yapılmamıştır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel, 1/1000 imar planların hazırlanması sonucunda sahip olacağı fonksiyonuna uygun şekilde kullanılmasının en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkul ana taşınmaz niteliğinde ve tarla vasfındadır. Parsel üzerinde kurulu kat irtifakı ve kat mülkiyeti bulunmamaktadır. Parselde müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmaz tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş, dolayısı ile, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. bilgiler mevcut değildir.

3.10 Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenicepınar Köyü 105 ada 3 parsel nolu 8.481,53 m² yüzölçümüne sahip tarladır.
- Parsel genel olarak eğimsiz ve engebesiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmaz genel şekli itibarı ile düzgün sayılabilecek geometrik formdadır.
- Taşınmazın üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parselin bir kısmı komşu parselde konumlu benzin istasyonu tarafından kullanılmaktadır. Bu kısmın zemini beton dökülmüş vaziyettedir.
- Parselin içerisinden stabilize ve yer yer asfalt kaplı yol geçmektedir. Bu yol resmi bir kadastral ve imar yolu olmayıp muhtemelen güneyinde yer alan kum/taş ocağını kullananlar tarafından karayoluna ulaşım için açılmıştır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin D100 Ankara Bolu Yoluna yaklaşık 65 m cephesi bulunmaktadır.
- Bölgede alt yapı bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parselin D-100 Karayoluna cepheli olması,
- Reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı (D-100 ve O-4 Karayolları),
- Nazım imar planı kapsamında sanayi alanı lejantlı bölgede konumlu olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede henüz alt ölçek uygulama planlarının yapılmamış olması,
- Bölgede geniş ve boş arazi stokunun fazla olması

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 değer 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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,
- (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 unsur 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).

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri alınmıştır

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 yansıtmalarının 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 değer 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 görülmeyle 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 yansıtacaktır.

BÖLÜM 5

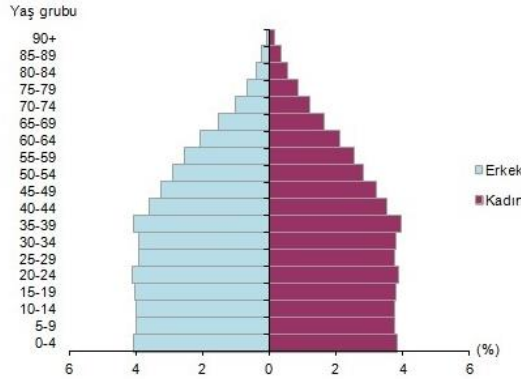
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

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. Ortalama yaş erkeklerde 31,4 iken, kadınlarda 32,7 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortalama 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.

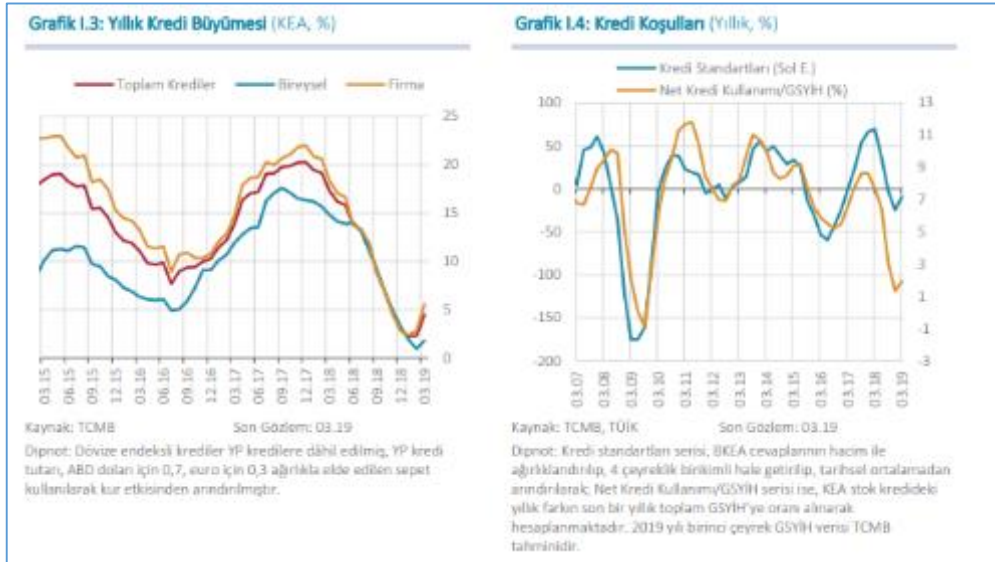
5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

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.

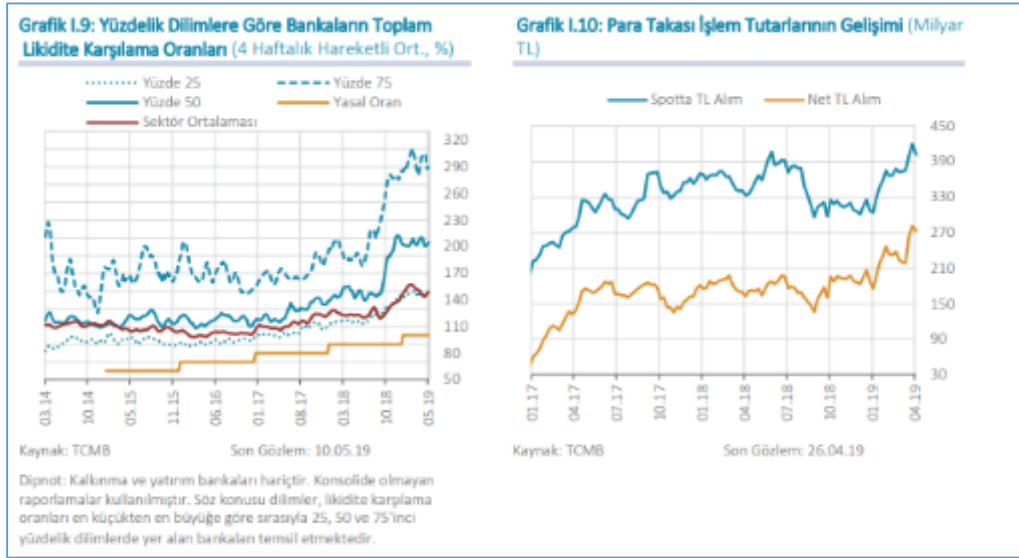
2018 yılı son çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyetteki dengelenme süreci belirginleşmiş; yurt içi talep daralırken, net ihracattaki güçlü artış ekonomideki yavaşlamayı sınırlamıştır. Son dönemde açıklanan veriler, ekonomideki dengelenmenin 2019 yılı ilk çeyreğinde devam ettiğini göstermektedir. Bu 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 kullanımını 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 oluşturmuştur. 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.

Yabancılara 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 yabancılara 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 oluşturur. 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 piyasa için en büyük tehditidir. Talebe ilişkin özellikle ekonomik koşulların bozulması (hane halkı gelir düzeyinin artmaması ya da borçlanma maliyetlerinin yüksekliği) sorun yaratmakla birlikte, koşulların düzelmesine bağlı 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 içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 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 yüzde 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.

Yabancılara 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 yabancılara 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 gerçekleştirdi. 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.

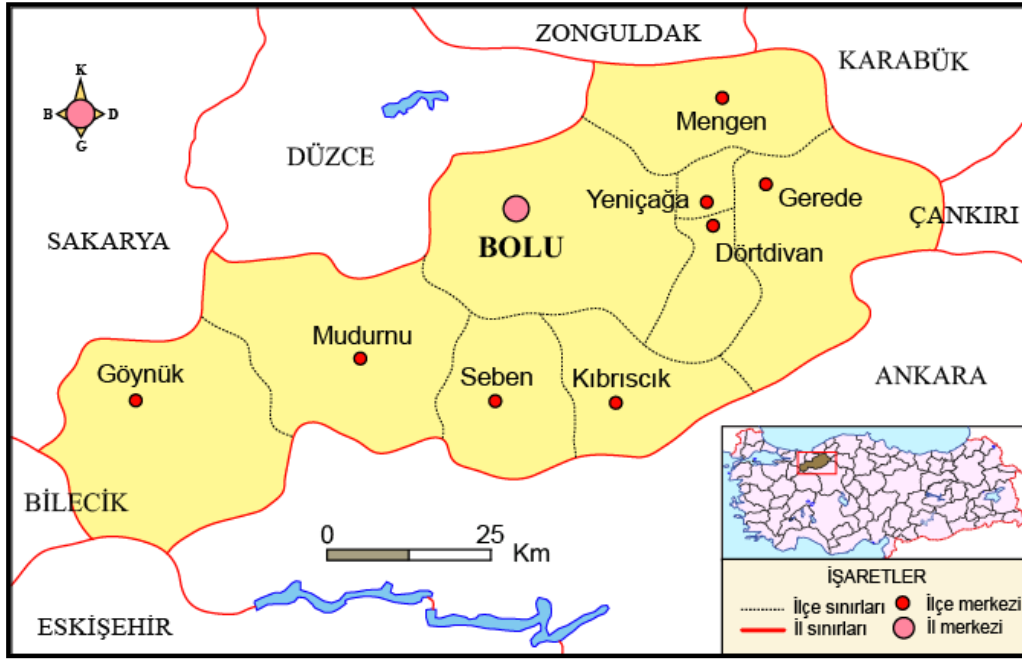
5.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. Bolu İli⁵

Bolu, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nde yer alan bir ildir. 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.

İl Nüfusu: 303.184'tür. Bu nüfusun 199.702 kadarı merkez ilçede yaşamaktadır (2017). İlin yüzölçümü 8.313 m²'dir. İlde km²'ye 36 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 121'dir.) İl merkezinin denizden yüksekliği: 741 m.'dir. Bolu ilinde Merkez ilçeye beraber 9 İlçe, 12 belediye, bu belediyelerde 93 mahalle ve ayrıca 487 köy vardır. Bolu ilinin başlıca turizm merkezleri, Kartalkaya Kayak Merkezi, Yedigöller Milli Parkı, Abant Gölü, Gölçük Tabiat Parkıdır.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



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'in tarım alanlar oluşturmaktadır. Orman alanları ise % 59'luk bir oran ile Türkiye ormanları içinde % 2,55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık % 15'tir. Geriye kalan % 8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır. Ortalama rakım 1000 m., merkez ilçe rakımı ise 725 m. civarındadır. 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, Karadeniz iklimi ile karasal iklim arasındaki geçiş alanında bulunur. Karadeniz kıyısındaki ilçelerde Karadeniz ikliminin özellikleri ağır basarken; iç bölgelere gidildikçe, kıyıya paralel uzanan dağların Karadeniz üzerinden gelen nemli havanın önünü kesmesiyle iklim karasallaşır. Seben, Mudurnu ve Kırışıcık, Gerede'nin en güneyi ve Dörtdivan'ın güneyinde karasal iklim özellikleri ağır basmaktadır. Bolu, iklimlerin kesiştiği bir il olmasından ötürü çok çeşitli flora ve fauna özelliklerine sahiptir. Kıyılardaki otsu bitkiler yıl boyu yeşil kalırken; karasal iklimin görüldüğü güney kesimlerde yaz kuraklığı ile sararırlar. Orman oranı açısından en zengin illerimizden biridir. Karadeniz iklimin görüldüğü kıyı bölgelerde kayın ve meşe, yüksek yerlerde göknar ve sarıçam türleri ağır basmaktayken; karasal olan iç bölgelerde antropojen bozkırlar görülür. Karasal yerlerdeki yüksek dağlarda yer yer karaçam ve meşe topluluklarına rastlanmaktadır.

Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede İlçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu İlçeleri güneybatıda, Seben ve Kıbrıscık 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. İl sınır uzunluğu 621,4 km.dir.

Düzce'nin 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı R.G.) il olarak ayrılmasıyla, Bolu'nun denizle bağlantısı kalmamıştır.

Bolu İlinde 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 311.810 kişidir. Bu nüfus bir önceki yıla göre %2.85 oranında artmıştır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 37 kişi/km² dir. Bolu kent merkezini oluşturan Merkez İlçe ise 205.525 kişi olarak tespit edilmiştir.

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazın 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.

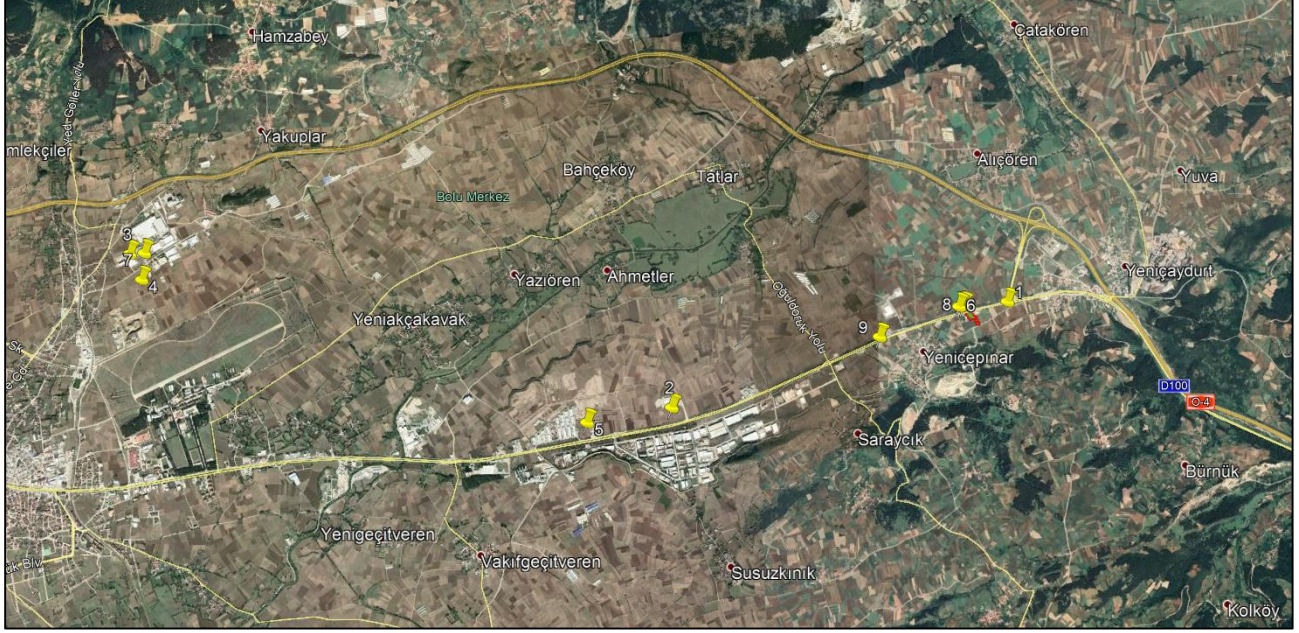
6.1 Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

6.1.2. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- Denge Emlak (554 858 4580):** Bolu ili, Merkez İlçesinde Yenicepınar Mahallesi D-100 Karauoluna cepheli toplam 11 adet parselden oluştuğu beyan edilen net konum bilgisi verilmeyen ancak Yenicepınar köyü ile Yuva Köyü arasında yer alan toplam 22.000 m² alana sahip arsanın 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu ifade edilmiştir . Halihazırda plansız bölgede talep edilmesi halinde ticaret sanayi imarlı mevzi planlarının yapılabileceği ifade edilmiştir. (Birim Değer: 295,-TL/m²)
- Emlak14 (538 846 5630):** Bolu İli Merkez İlçesi, Susuzkınık mahallesi Yeni Sanayi Alanında, karayolu cepheli 3188 ada 3 parsel sayılı taşınmazda toplam 550 m² lik alana tekabül eden hisse için 400.000 TL talep edilmektedir. Parsel E=1.00 sanayi alanı imarlıdır. (Birim Değer: 727,-TL/m²)

3. **Erya Emlak (532 291 3206):** Bolu ili, Merkez İlçesi, Yukarısoku Mahallesi Arçelik Fabrikasının hemen yakınında 2128 parsel sayılı 1913 m² yüzölçümüne sahip E=0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarına sahip parsel için 400.000 TL talep edilmektedir. Parselin iki cepheden yola terki mevcut olup tek başına yapılaşması sıkıntılı gözükmektedir. (Birim Değer: 209,-TL/m²)
4. **Cağan Gayrimenkul (553 236 2622):** Bolu ili, Merkez İlçesi, Yukarısoku Mahallesi Arçelik Fabrikasının yakınında yer alan 1187 parsel sayılı 4100 m² alana sahip, imar sınırında (plansız alanda) yer alan 800 m² alana tekabül eden hisse için 160.000 TL talep edilmektedir. Parselin uygulamaya tabi olduğu düşünülmektedir. (Birim Değer: 200,-TL/m²)
5. **Engin Emlak (544 738 9131):** Bolu, Merkez Yeniakçakavak mahallesinde 2167 parsel olduğu düşünülen, organize sanayi bölgesinin karşısında, karayolu cepheli, E=1.00 sanayi alanı imarlı 6988 m² alana sahip parsel için 4.000.000 TL talep edilmektedir. Bu parsel 101 ada 242 parsel olmuş ve yüzölçümü 5940 olarak değişmiştir. (Birim Değer: 673 TL/m²)
6. **Turyap Bolu (532 657 8463):** Bolu, Merkez Yenicepınar mahallesinde, maspet akaryakıt istasyonunun hemen batısında, karayolu cepheli 105 ada 61 parsel sayılı 3540 m² alana sahip parsel için 620.000 TL talep edilmektedir. Parsel benzer imar koşullarına sahiptir. Daha dar cephe ve daha küçük alana sahiptir. (Birim Değer: 175 TL/m²)
7. **Aziz Akpınar Gayrimenkul (532 472 7241):** Bolu, Merkez Yukarısoku mahallesinde Arçelik fabrikasının yakınında 323 parsel sayılı 3943 m² yüzölçümüne sahip E=0,50 sanayi alanı imarlı parsel için 1.600.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 405 TL/m²)
8. **Sahibinden (534 433 1083):** Bolu, Merkez Yenicepınar mahallesinde 505 parsel sayılı 2566 m² alana sahip tarla olarak ilanı verilmiş ancak 105 ada 62 ve 63 parsel olmuş toplam 2524 m² alanlı tarlalar için 282.260 TL talep edilmektedir. Parseller benzer imar koşullarına sahip olmalarına karşın, kısmen arka parsel konumunda kısmen de birbiri ile bütünleşik değildir. İlan acil satılık fiyatı düşürüldü şeklinde girilmiştir. (Birim Değer: 110 TL/m²)
9. **Sahibinden (530 967 1728):** Bolu, Merkez Yenicepınar mahallesinde 671 parsel (108/63) 4368 m² ve 666 parsel (108/60) 2696 m² alana sahip parseller satılıktır. Parsellerden karayoluna cepheli 4368 m² alana sahip 108/63 parsel için 2.500.000 TL (Birim Değer: 572 TL/m²)
İki arka parsel durumunda olan 2696 m² alana sahip 108/60 parsel için 1.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 371 TL/m²)



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 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.

Düzeltilme Kriterleri	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	5	6	8
Yüzölçümü (m ²)	22000	550	6988	3540	2524
Satışa Sunulan Değeri (TL)	6,500,000	400,000	4,000,000	620,000	282,260
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	295	727	572	175	112
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	5%	-10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	266	655	544	166	123
Fiziksel/Kullanım Düzeltmesi	-20%	-10%	-10%	10%	20%
Konum Düzeltmesi	0%	-30%	-25%	0%	20%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	-10%	-30%	-30%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	186	196	190	183	172
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	186				
	~ 185				

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olanları seçilerek 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 taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken yukarıdaki tablo kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaza 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.

Raporumuz konusu taşınmaz, yukarıda bahsi geçen emsaller ile konum, yüz ölçüm, imar durumu, yapılaşma şartı vb. kriterler nezdinde kıyaslanmış ve yukarıdaki tabloda gerekli düzeltmeler getirilerek birim fiyat hesaplaması yapılmıştır.

Buna göre **105 Ada 3 Nolu Parselin** değeri aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi hesaplanmıştır.

Ada Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
105/3	8.481,53	185,-	1.569.083,05
			~ 1.570.000,-TL

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- Raporu konu bir adet taşınmazın arsasının değerlemesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu 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 taşınmazlarla 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 parselin birim değeri 185 TL/m² olarak hesaplanmış ve takdir edilmiş, güncel piyasa değerinin toplamı 1.570.000,-TL (Birmilyonbeşyüzyetmişbin TL) olarak hesaplanmıştır.

- Rapor “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” doğrultusunda hazırlanmıştır. Ancak gayrimenkul sahibinin G.Y.O. A.Ş. olmamasından dolayı asgari hususlarda belirtilen “6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş” kısmında yer alan e ve g bentleri irdelenmemiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapılaşmaların müşteri talepleri doğrultusunda değerlemeye dahil edilmemesi sebebi ile sebebiyle 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.
- Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde tapu kayıt bilgilerinde bahsi geçen 3402 sayılı kanunun ek 1.maddesi beyanı bulunmaktadır. Bu beyan kapsamında taşınmaz yeni ada ve parsel numarası almış ayrıca yüzölçümünde de düzeltme (artış) yapılmıştır. Dolayısı ile bahsi geçen beyan hükmünü kaybetmiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, **BOLU ÇİMENTO A.Ş.**'nin talebi üzerine, tapu sicilinde "Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenicepınar Mahallesi"nde yer alan 105 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı gayrimenkulün üzerindeki yapılaşmalar hariç (yapılaşma bulunmamaktadır) olarak güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu gayrimenkulün mevcut piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **1.570.000,-TL** (Sekizyüzseksenbin Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	1.570.000,-	273.043,-
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (x1,18)	1.852.600,-	322.191,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 5,75 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	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

EKLER

- Tapu Senedi
- Tapu Kayıt Belgesi
- Kadastral Plan İle Çakıştırılmış Uydu Görüntüleri
- İmar Plan Görseli
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri