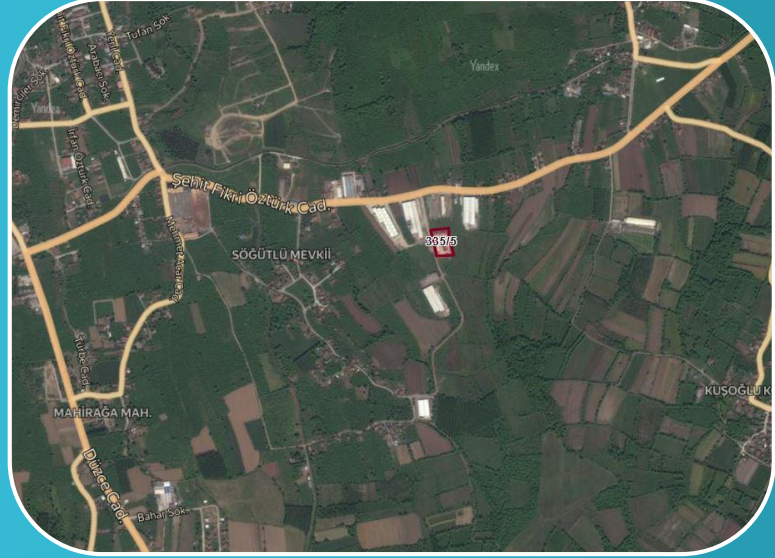


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2019



Söğütlü Mahallesi Söğütlü Sokak No:1D
Çilimli / DÜZCE

2019/0875

04.11.2019

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, 04.11.2019 tarihinde, 20190875 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 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 A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME TARİHİ	21.10.2019
RAPOR TARİHİ	04.11.2019
RAPOR NO	20190875
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Söğütlü Mahallesi, Söğütlü Sokak, No:1D Çilimli / Düzce (Söğütlü Köyü 335 Ada 3 Parsel)
KOORDİNATLARI	40.085308,28.955004
TAPU BİLGİLERİ	Rapor konusu taşınmaz TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Köyü 335 Ada 5 Parsel numarası ile Arsa vasfı ile kayıtlıdır. (Detay için bkz. madde 3.bölümü)
İMAR DURUMU	Parsel 1/1000 ölçekli Çilimli Revize Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup Sanayi Alanı imar fonksiyonuna sahiptir. Yapılaşma şartları E=1.00 Yençok=9,50m şeklindedir. (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	1.390.000,-	244.288,-
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (x1,18)	1.640.200,-	288.260,-

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 5,69 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.

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 değerleme 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	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	12
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	16
3.4.2	Belediye İncelemesi	16
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	16
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	17
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	17
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	17
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	17
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	17
3.10	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	18
3.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	19
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	20
4.1.	Değerleme Yöntemleri	20
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	20
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	21
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	21
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	23
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	23

5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	24
5.3.	2019 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	27
5.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	31
5.4.1.	Düzce İli	31
5.4.2.	Çilimli İlçesi	32
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	34
6.1	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	34
6.1.2.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları	34
6.2	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi Değeri Tespiti.....	37
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	39

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 04.11.2019 tarihinde, 2019/0875 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bolu Çimento A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde “**Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 335 Ada 5 Parsel numaralı Arsa vasfı ile kayıtlı**” kayıtlı gayrimenkulün sözleşme gereği üzere güncel piyasa 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 değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme uzmanı 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 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 Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 335 Ada 5 parsel numarası ile kayıtlı arsa 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 14.11.2017 tarih 2017/269 rapor numarası ile değerleme raporu hazırlanmıştır. Ayrıntılı bilgi tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

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 TARİH	: 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

Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 335 Ada 5 parsel numarası ile kayıtlı parsel ve üzerindeki inşai yatırımların pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir.

Müşterimiz tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

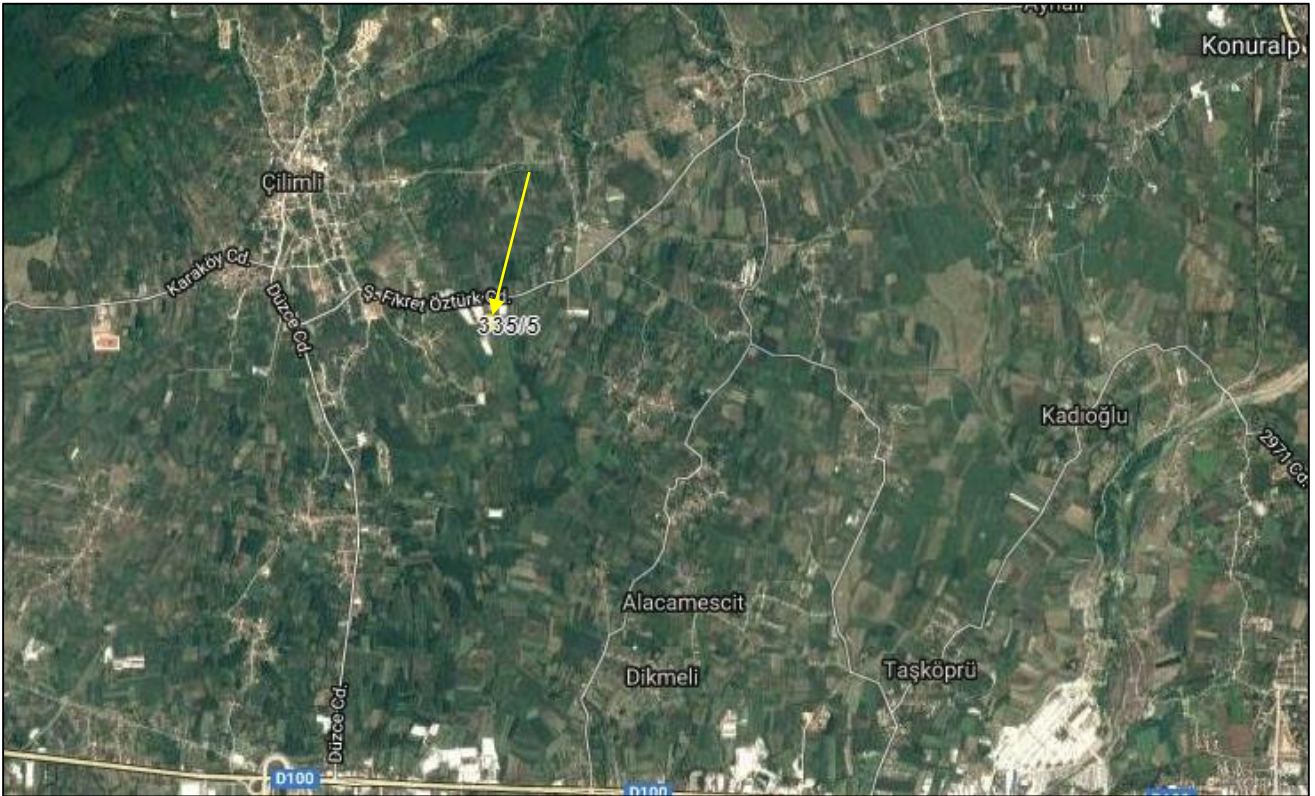
3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

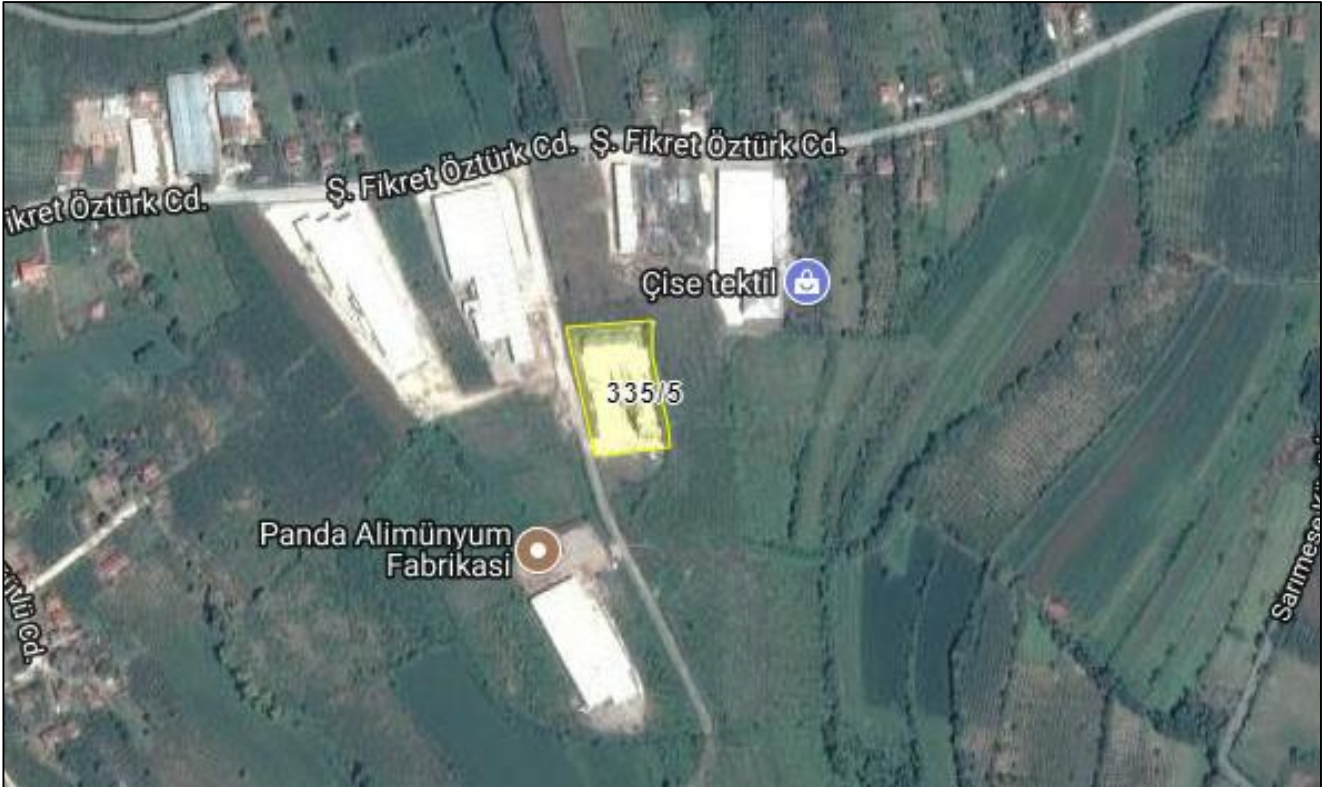
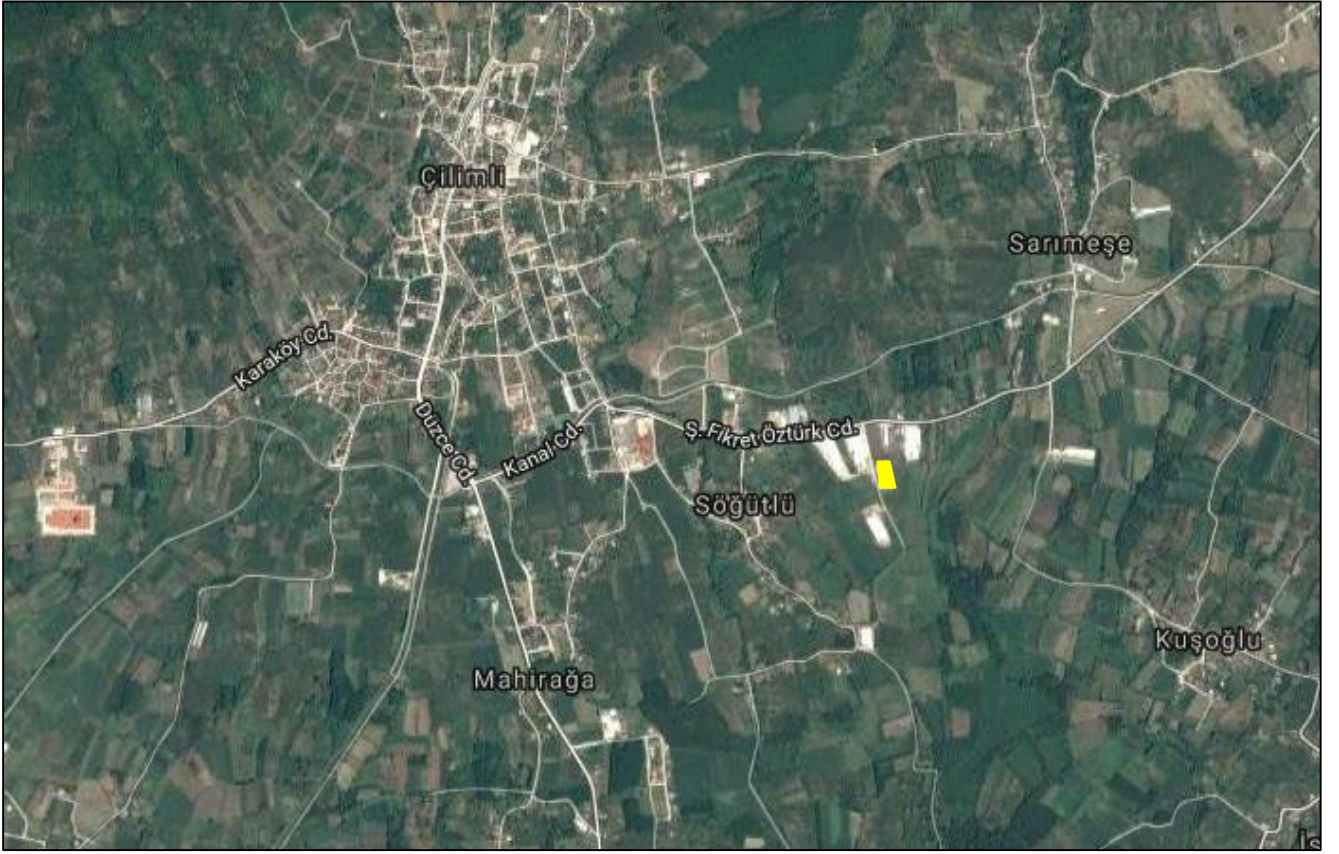
Rapora konu taşınmaz Söğütlü Mahallesi, Söğütlü Sokak No:1 D / 1 Çilimli / DÜZCE posta adresinde konumlu Bolu Çimento Sanayi A.Ş.'ne ait üzerinde beton santrali bulunan parseldir.

Konu taşınmaz Çilimli İlçe Merkezi'nin güneydoğusunda konumlu olup parsel ulaşım ilçe merkezinden Düzce Caddesi ve Kanal Caddesi kullanılarak sağlanır.

Parselin konumlu olduğu bölgede genel olarak sanayi nitelikli yapılaşmalar ve tarla olarak kullanılan parseller mevcuttur. Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde; 150 m. kuzeydoğuda Yasin Tekstil Fabrikası, 150 m. kuzeybatısında Doruk Ağaç Sanayi Fabrikası, 250 m. kuzeybatısında Doruk Proje Fabrikası, 1 km. kuzeydoğusunda Çelikyay A.Ş. Fabrikası, 200 m. güneybatısında, RST Polywood Fabrikası, 1.4 km. güneybatısında ise Asya Doğal Kaynak Suyu Fabrikaları bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresi imar planlarında sanayi alanı olarak planlanmış, fakat genel arazi kullanımı ekili dikili bahçeler olarak göze çarpmaktadır.

Taşınmaz; İlçe merkezine 3 km., Düzce-Sakarya D-100 (E-5) Karayoluna 5.5 km., Düzce İl Merkezi'ne 15 km., Sakarya İl Merkezi'ne 60 km., O-4 (TEM) Otoyolu'na 8 km. mesafededir. Ulaşımı kolaydır.





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.

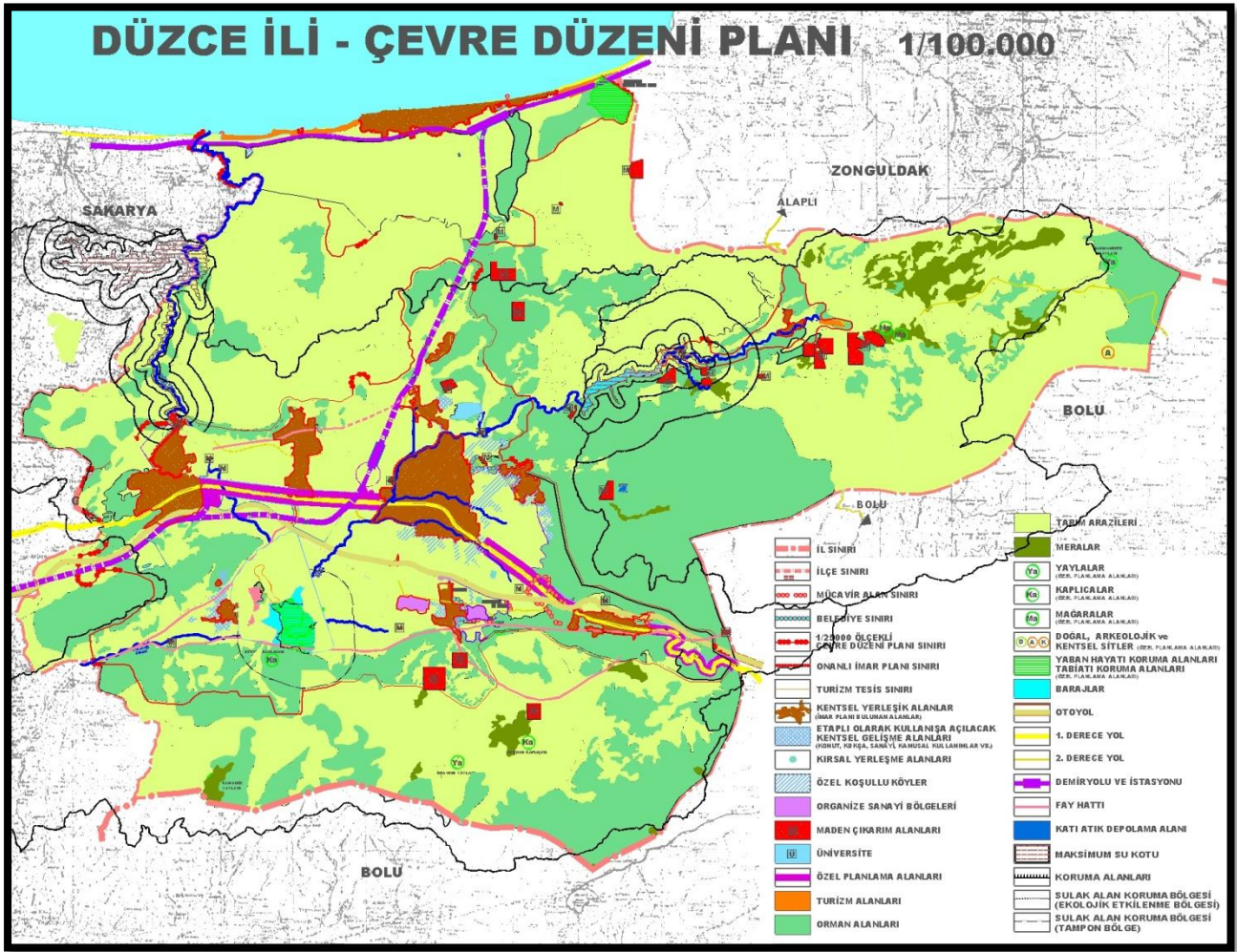
İli	: Düzce
İlçesi	: Çilimli
Mahalle/Köy	: Söğütlü
Mevkii	: Özkıyısı
Ada No	: 335
Parsel No	: 5
Niteliği	: Arsa
Yüzölçümü	: 6.766,24 m ²
Cilt / Sayfa	: 1/31
Malik/Hissesi	: Bolu Çimento Sanayii Anonim Şirketi / Tam
Edinme Sebebi	: 3402 sa.ys.22/A maddesi gereği tescil
Tarih / Yevmiye	: 23.02.2018 / 349

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

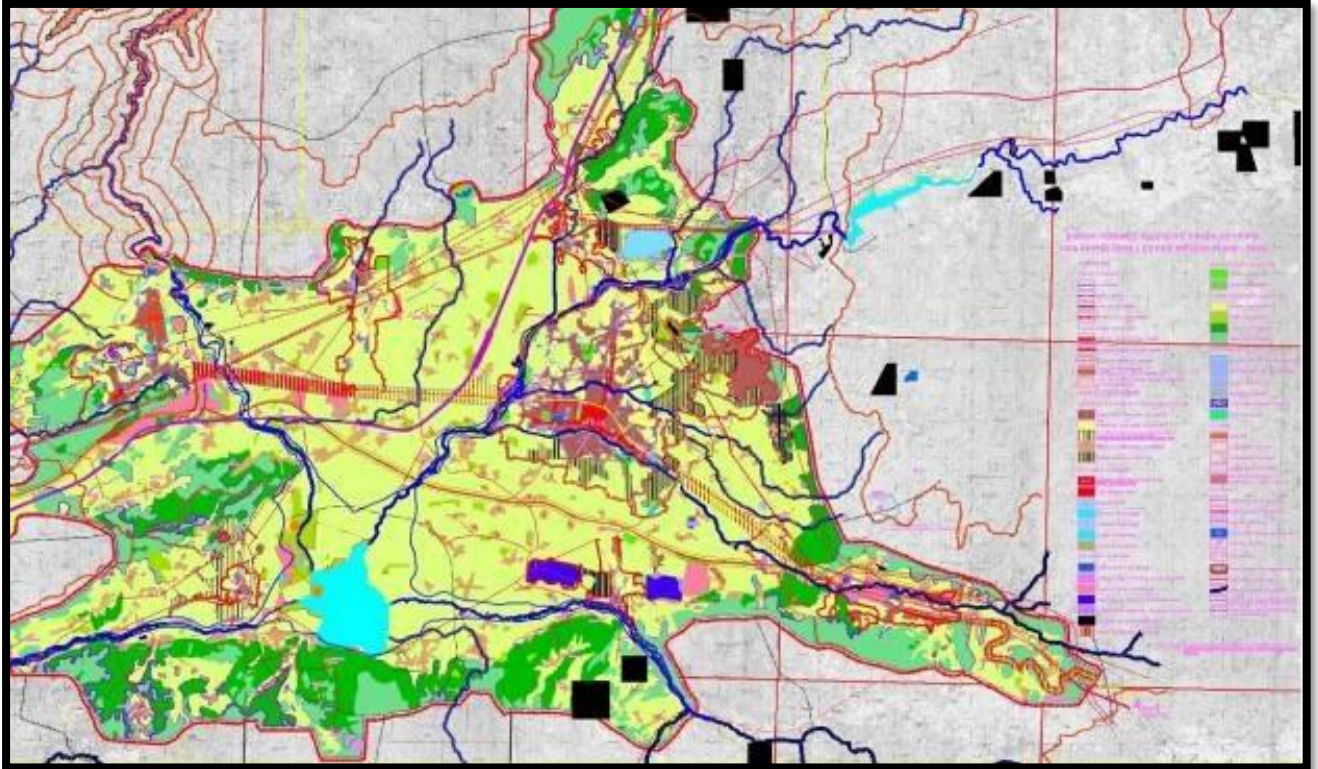
21.10.2019 tarihinde TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

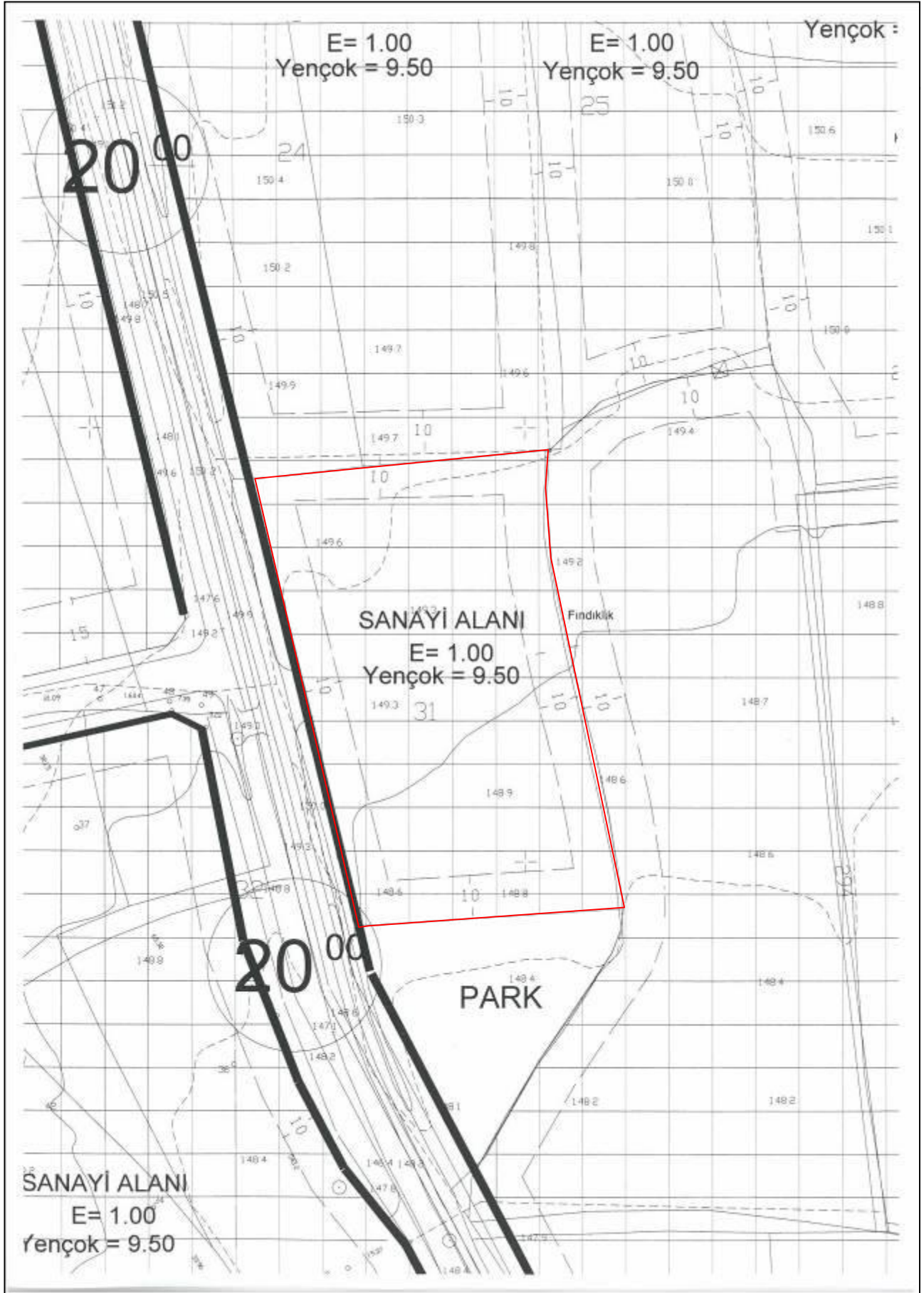
Çilimli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parselin 1/100.000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Düzce Merkez ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı 26.04.2008 tarihinde onanmıştır. 15.11.2014 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Çilimli Revize Uygulama İmar Planı'na göre **“Sanayi Alanı”** olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Uygulama İmar Planında göre yapılaşma şartları; Emsal:1.00, Yençok:9,50 m. olacak şekildedir.



1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Çilimli ilçesi Tapu Müdürlüğü'nde kütük üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın; Ram Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlı iken 26.05.2011 tarihinde Oyak Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne daha sonra 13.04.2016 tarih 628 yevmiyeli satış işlemiyle de Bolu Çimento Sanayi A.Ş. mülkiyetine tescil edildiği tespit edilmiştir .

Son üç yıl içerisinde taşınmaz 3402 sayılı Kadastro Kanununun 2.A maddesi uyarında yenileme görmüş, ada parsel ve yüzölçümünde değişiklik olmaksızın 23.02.2018 tarih 349 yevmiye numarası ile aynı malik adına tescil edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Taşınmazın 19.03.2002 onama tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde “Sanayi Alanı, Yençok: Serbest” yapılaşma hakkına sahipken, 15.11.2014 tasdik tarihli 76 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile “Sanayi Alanı”, Yençok: 9.50 m. şeklinde yapılaşma haklarının değiştiği ilgili belediyesinden öğrenilmiştir .

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu parselin 10.217 m² yüzölçümüne sahip 31 sayılı kadastro parseli iken, 25.07.2011 tarih 1195/1199 yevmiyeli işlemle terkleri yapılarak ifraz edildiği ve 6.766,24 m² yüzölçümü ile 335 ada 5 parsel olarak tescil edilmiştir.

Son olarak 3402 sayılı Kadastro Kanununun 2.A maddesi uyarında yenileme görmüş, ada parsel ve yüzölçümünde değişiklik olmaksızın 23.02.2018 tarih 349 yevmiye numarası ile aynı malik adına tescil edilmiştir.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu 335 ada 5 parsel üzerinde halihazırda beton santrali mevcut olup, 14.07.2011 tarihli parselasyon planı, 26.07.2011 tarih 2011/15 sayılı İmar Durum Belgesi, 11.08.2011 tarih 81.30.2011.P.000392 Sayılı Mimari Proje, 24.08.2011 tarih 2011/21 sayılı Yapı Ruhsatı, 19.01.2012 tarih 2012/01 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri imar arşiv dosyasında mevcuttur. Ancak parsele ilişkin cins değişikliği işlemi yapılmamıştır.

ADA/ PARSEL	RUHSAT TARİH/NO	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	İNŞAAT ALANI (M ²)
335/5	24.08.2011- 2011/21	Yeni Yapı	2	1	III-B	İdare Binası	192,00
						Beton Tesisi	7,50

ADA/ PARSEL	BELGE TARİH/NO	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	İNŞAAT ALANI (M ²)
335/5	19.01.2012- 2012/1	Yapı Kullanma İzni	2	1	III-B	İdare Bina	192,00
						Beton Tesisi	7,50

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Yapı denetime tabi herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile belge ve bilgi temin edilmemiştir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel, 1/1000 imar planlarda sanayi alanı imar fonksiyonuna sahiptir. Üzerinde beton üretim santrali kuruludur. Mevcut imar fonksiyonuna uygun olarak yapılaşmış olup en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kurulu kat irtifakı ve kat mülkiyeti bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkul üzerinde müşterek/bölünmüş kısımlar bulunmaması sebebi ile bu analiz yapılmamıştır.

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

Taşınmaz arsa 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 6.766,24 m² yüzölçümüne sahip olup, tapu kayıtlarında arsa niteliği ile kayıtlıdır.
- Parsel uygulama imar planında “Sanayi Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir.
- Halihazırda parsel üzerinde beton üretim tesisi bulunmaktadır.
- Parsel, Çilimli İlçesi, Söğütlü Köyü sınırları içinde yer almakta olup, parselin batısından geçen 20 m.’lik imar yolu açık fakat ham toprak şeklindedir. Bu yol mevcutta yaklaşık 10 m. genişliktedir. Bölgede henüz tüm imar yolları açılmamış olup kadastral yollar üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.
- Bölge sanayi alanı olarak planlanmış fakat sanayi altyapısı henüz oluşturulmamıştır.
- Elektrik ve su şebekeleri ile Çilimli Belediyesi’nin teknik hizmetlerinden yararlanabilir konumdadır.
- Mahallinde parselin sınırları beton duvar üzeri tel örgü çit ile belirlenmiştir. Güneybatı köşesinde kontrollü giriş kapısı vardır.
- Parselin yaklaşık 5.400,00 m² lik kısmı saha betonu ile kaplanmıştır.
- Parsel üzerinde, müşteri talepleri doğrultusunda değerlemeye dahil edilmeyen, idari bina, sundurma depolama alanları, beton silosu gibi üretime yönelik yapılaşmalar bulunmaktadır.

Yapılaşmalar İle İlgili Açıklamalar

- Girişe göre sağda 0,50 m. yüksekliğinde ve 300,00 m² subasman alanı üzerine inşa edilmiş brüt 192,00 m² kapalı alanlı içinde idari ve teknik ofisler ile personel kullanımı için yemekhane, yatakhane ve tuvaletlerin bulunduğu tek katlı, sandviç panel çatı kaplamalı prefabrik yapı yer almaktadır.
- İdare binasının kuzeyinde trafo direği ve sigorta paneli kutusu,
- Girişe göre karşıda iki adet silo, iki adet kimyasal madde tankı, silolar ile bağlantılı çelik konstrüksiyon üzerine inşa edilmiş karıştırıcı ünitelerinin ve motorlarının bulunduğu yapı bulunmaktadır.
- Konteyner şeklinde bilgisayar sistem odası, agrega tartım konveyör ve dörtlü agrega gözü, yaklaşık 6 m. yükseklikte çevresi U şeklinde duvarla çevrili yükleme rampası yer almaktadır.
- Parselin en kuzey kesiminde çevresi U şeklinde 4 m. yükseklikte duvarla çevrili her biri 85 m² kullanım alanlı üzeri demir konstrüksiyon üstü saç levha ile kaplı 4 adet agrega havuzu bulunmaktadır. Bu havuzların duvarları yaklaşık
- Parselin doğu kenarında ise 60 tonluk kantar ve 12 m³ lük yakıt tankı bulunmaktadır.

3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parselin ana ulaşım güzergahlarına çok yakın konumda olması,
- İmar planlarında “Sanayi Alanı” olarak ayrılmış bölgede yer alması,
- Belediye teknik hizmetlerinden yararlanabilecek konumda olması,
İnşaat faaliyetlerinin yoğun olduğu ve gelişim gösterdiği bölge içinde yer alması,

Olumsuz Özellikler

- İmar adalarının ve teknik hizmet altyapısının oluşmamış olması,
- İmar yollarının henüz açılmamış olması,
- Çevresinin sanayi imarlı olmasına karşın henüz sanayi bölgesi olarak nitelendirilecek yoğunlukta olmaması, bölgede kısmen eski konut alanları ile tarımsal alanların yoğun olarak kullanılması.

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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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).

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri alınmıştır

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

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

(c) değerleme 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) değerleme 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 yansıtmasının 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 gerçekleştirenin 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

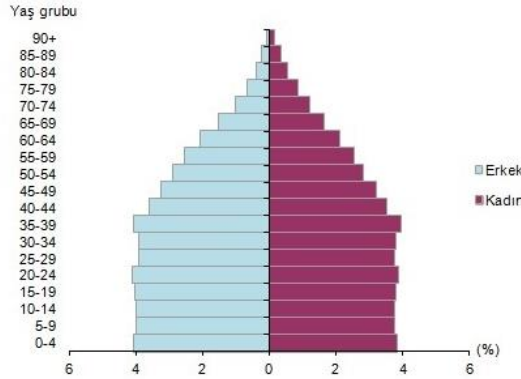
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

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 ortalanca 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.

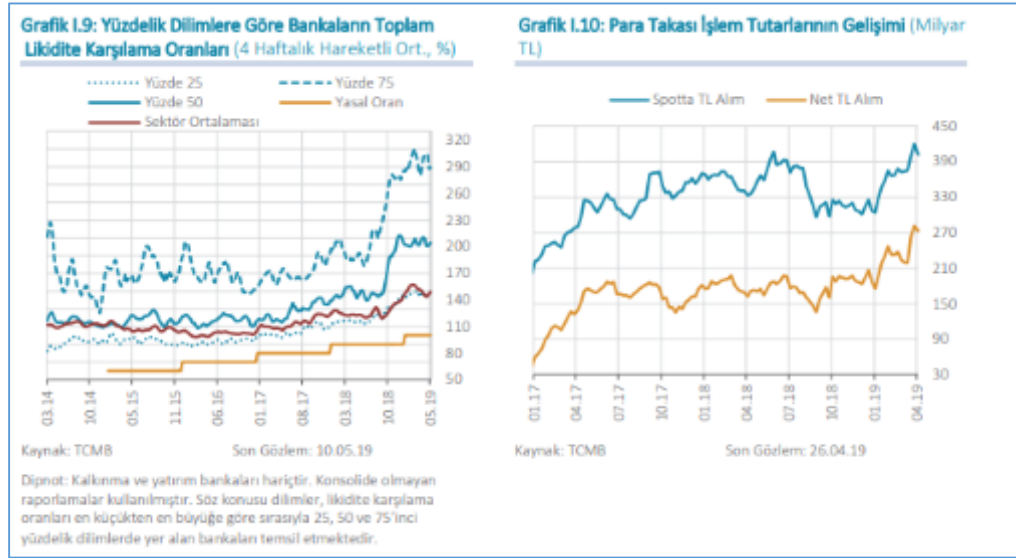
2018 yılı son çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyetteki dengelenme süreci belirginleşmiş; yurt içi talep daralırken, net ihracattaki güçlü artış ekonomideki yavaşlamayı sınırlamıştır. Son dönemde açıklanan veriler, ekonomideki dengelenmenin 2019 yılı ilk çeyreğinde devam ettiğini göstermektedir. Bu 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 kullandırılan 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 kullandırılması, 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 turistin %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 piyasasının en büyük tehdididir. 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 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 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

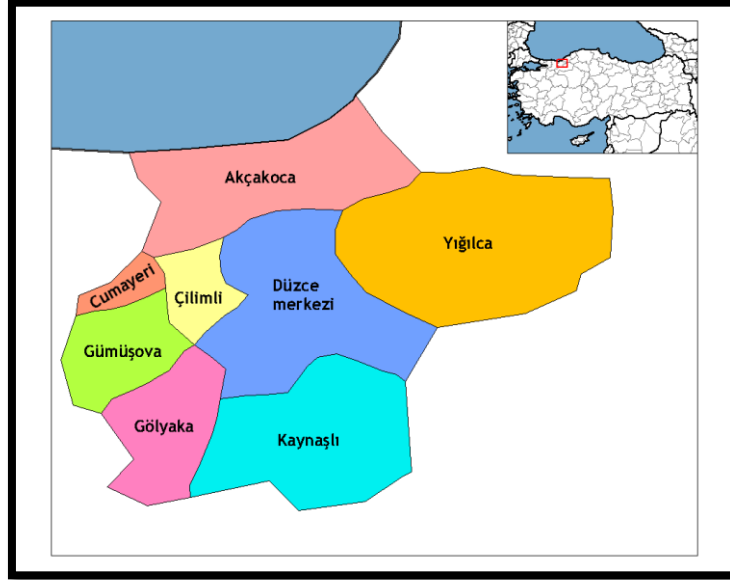
5.4.1. Düzce İli⁵

Düzce İli, Türkiye'nin kuzeyinde yer alan 3,641 km² yüzölçümüne 1999'da yaşanan Marmara Depremi'nden sonra il olmuştur. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Bolu, batısında Zonguldak ve doğusunda Sakarya illeri yer almaktadır.

Karadeniz Bölgesi'nin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe kumsallar yer alır. İç kısımda yer alan Düzce Ovası dört tarafı dağlarla çevrilidir. Bu dağlar ovanın kuzeyinde ve güneyinde fazla arızalı sayılmayan sıralar halinde uzanırlar. Ovanın doğu ve batısında birbirlerine yaklaşırlar. Ovanın kuzeyini Kaplandede Dağları ile uzantısını Orhan Dağları oluşturur. Güneyindeki sırayı, Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağları oluşturur.

Karadeniz Bölgesi'nin sınırları içinde kaldığından genel özellikleri ile Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Ancak Karadeniz ikliminin yanı sıra Akdeniz ve karasal iklimleri arası geçiş özelliği gösterir. İklimi çeşitli etkenlerin sonucunda şekillenir. Enlemin etkisinden dolayı sıcaklık güneyde yer alan illere göre düşük olur. Deniz kıyısında yer alan Akçakoca'ya göre Düzce ve diğer ilçeleri yaz aylarında daha sıcak, kış aylarında biraz daha soğuk olur. Yazları sıcak, kışları ılık, her mevsim yağışlıdır; en çok yağış sonbahar ve kış aylarındadır. Yaz aylarında iki ay kadar kuraklık hissedilir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



Gölşaka İlçesi'nde orman içi dinlenme yeri olarak tescil edilen, çevresi düzenlenen Güzeldere Şelalesi turistik mekanlardandır. Kocayayla, Torkul Yaylası, Odayeri Yaylası, Kardüz Yaylası ve pek çok yayla ormanlar içerisinde de yer almakta ve önemli bir turizm pazarı oluşturacak potansiyele sahiptir.

Düzce dolaylarında linyit rezervleri saptanmıştır. Maden Tetkik Arama Enstitüsü'nce yapılan araştırmalarda Düzce'de kaplıca suyu ve maden suyu vardır.

5.4.2. Çilimli İlçesi⁶

Çilimli, Osmanlı Bizans döneminde Gümüşova'da çıkarılan madenlerin işlendiği ve zamanın darphanesi olduğu adının da buradan geldiği, “Çil'mi” sözcüğünün zamanla “Çilimli” olarak değişikliğe uğradığı halk arasında yaygın olarak söylenmektedir. 1869 yılına kadar Kastamonu Vilayeti, Bolu Mutasarrıflığı Göynük Kasabası'na bağlı bir köy olan Çilimli, Düzce'nin kaza olmasından sonra Düzce'ye bağlanmıştır. 1957 Yılında Belediye teşkilatı kurulmuştur. Çilimli 1958 yılında nahiye olmuş 1990 yılında da ilçe olmuştur. Çilimli, Aralık 1999 tarihinde Düzce'nin il olması nedeniyle Düzce'ye bağlanmıştır. İlçenin 3 mahallesi ve 22 köyü vardır. Yerleşim yerleri birbirine yakın bir konumdadır.

Çilimli, Düzce İl Merkezi'nin 10 km. kuzeybatısında konumlanmış bir ilçedir. Doğusunda Düzce İl Merkezi, kuzeyinde Kurugöl, batısında Cumayeri, güneybatısında Gümüşova ilçeleri ile sınırlıdır. Bolu ve Sakarya İl merkezlerine 60 km., mesafededir. Çilimli'nin deniz seviyesinden yüksekliği 120 metredir. Kuzeye doğru gidildikçe rakım yükselmekte yer yer 600-700 metreyi bulabilmektedir. İlçenin yüzölçümü 7.022 hektardır. Şehir merkezinden güneye doğru inildikçe arazi ova şeklindedir.

⁶ İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

Kaplandede Dağları'ndan doğan Bıçkı Deresi ve Bayramalı Deresi'nin birleşmesiyle meydana gelen Akdere Nehri ilçe merkezinden geçmektedir. Çilimli 1. derece deprem kuşağı üzerindedir. İlçenin yıllık sıcaklık ortalaması 13.7 derecedir. Ortalama yağış miktarı ise metrekareye 845 kg.'dır. İlçe bol yağışlı ve nemli bir iklim karakteri taşımaktadır. Özellikle kış aylarında Düzce Ovası'nda görülen sis tabakasına Çilimli ve civarında rastlanılmamaktadır. Bu nedenle yerleşim alanı olarak ideal bir konumdadır.

Çilimli ilçe olması ile birlikte yapılaşmada kısmen de olsa bir hareketlilik gözlenmiş, ancak ilçenin konumu büyük yerleşim merkezlerinin güzergahında bulunmayışı, Düzce'ye yakın oluşu ve halkın çoğunluğunun Düzce ile irtibatı olması nedeniyle nüfus oranında bir azalma gözlenmektedir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2018 yılı verilerine göre ilçe nüfusu toplam 20.266 dır.

İlçenin ekonomisi genelde tarıma dayalıdır. Yörede başlıca fındık, mısır, tütün, şeker pancarı ve diğer sebze çeşitleri ile çeltik üretilmektedir. İlçe 7.022 hektar alana sahip olup, bu arazinin 2.219 hektarı tarla arazisi, 3.816 hektarı bağ-bahçe arazisi, 195 hektarı çayır ve mera arazisi, 387 hektarı ormanlık, 215 hektarı tarıma elverişsiz alan ve 190 hektarı iskan alanıdır.

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.

Konu taşınmazın değer tespitinde “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi kullanılmak istenmiştir. Bu yöntemde “arsa değeri” ve “inşai yatırım değeri” olarak iki bileşen ayrı ayrı irdelenmiştir.

Rapora konu taşınmazın arsasının 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.

Parsel üzerindeki yapılaşmalar için “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemde mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Parsellerin üzerinde konumlu olan taşınmazların inşai yatırımların mevcut durumu itibarıyla değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp taşınmazın toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

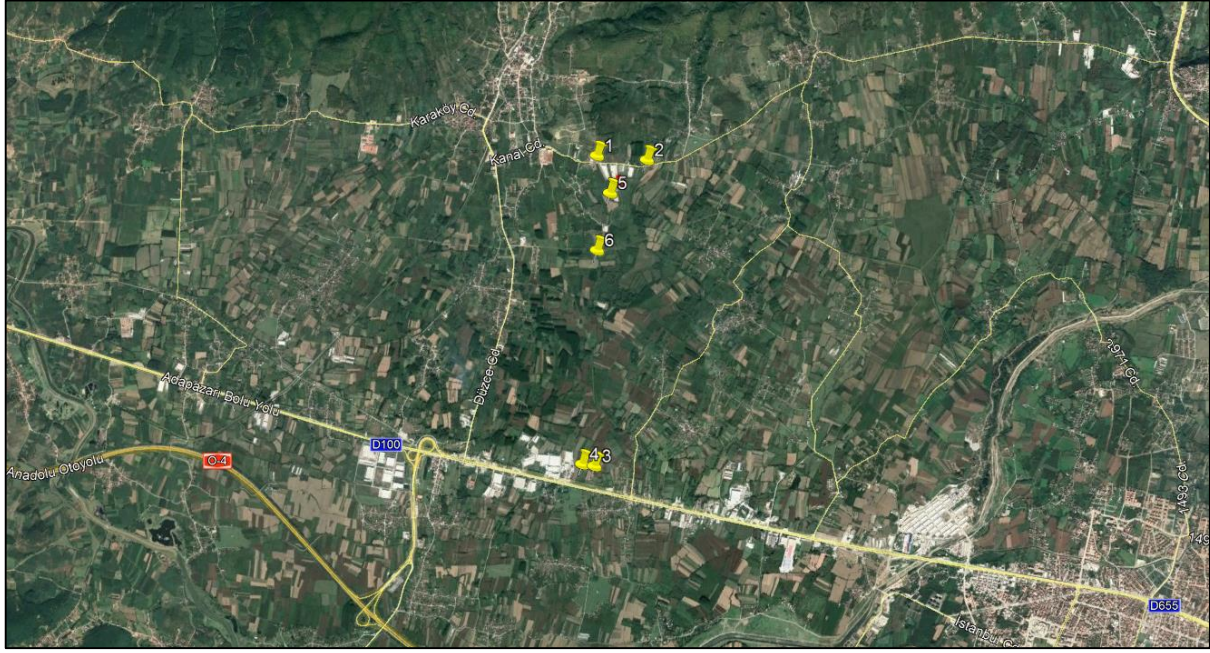
6.1 Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

6.1.2. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- 1. Çelebiler Emlak (507 702 4290):** Taşınmaza yakın konumda batısında, Şehit Fikri Öztürk Caddesi üzerinde 506 ada 108 parsel sayılı 5573 m² alana sahip, sanayi alanı imarlı aynı yapılaşma özelliklerine sahip arsa için 1.050.000 TL talep edilmektedir. Parsel cadde cepheli olması itibarı ile daha değerli konumdadır. (Birim Değer: 188 TL/m²)

2. **Rıdvan Coşkun Emlak (533 357 2202):** Taşınmaza yakın konumda doğusunda, Şehit Fikri Öztürk Caddesi üzerinde yer alan, 113 ada 5 parsel sayılı 5290 m² alana sahip, Ticaret+Konut İmarlı, talep edilmesi halinde sanayi imarına dönüşmesinde bir sakınca bulunmayan ve ilgili idarece teşvik edildiği beyan edilen parsel için 740.000 TL talep edilmektedir . (Birim Değer: 140 TL/m²)
3. **Düzce Bir Emlak (532 495 8212):** Çilimli İlçesi Fidenikürtler Mahallesi sınırlarında, rapora konu taşınmazın güneyinde, D100 Karayoluna yakın ve ikinci parsel konumunda, Oltan Fındık Fabrikasının yakınında yer alan, 101 ada 217 parsel (6241 m²) ve 101 ada 218 parsel (4288 m²) sayılı taşınmazlar birlikte (10.529 m²) olarak satılıktır. Taşınmazlar sanayi alanı imarlı olup benzer yapılaşma hakkına sahiptir. Taşınmazlar 2.660.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazlar D100 Karayoluna yakın konumu sebebi ile daha değerlidir. (Birim Değer: 253 TL/m²)
4. **İzmirli Gayrimenkul (532 176 1873):** Çilimli İlçesi Fidenikürtler Mahallesi sınırlarında, rapora konu taşınmazın güneyinde, D100 Karayoluna yakın, fiili cepheli bulunmasa da karayolu koruma bandına cepheli 19248 m² alana sahip 101 ada 219 parsel sayılı, yapılaşma özelliklerine sahip, sanayi alanı imarlı parsel için 3.900.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 203 TL/m²)
5. **Sahibinden (532 317 4056):** Söğütlü mahallesi sınırlarında, taşınmaza yakın konumda, güney batısı istikametinde yer alan 506 ada 90 parsel sayılı 41.001 m² alana sahip benzer imar koşullarında sanayi alanı imarlı parsel için 4.200.000 TL talep edilmektedir. Aynı taşınmaz güncelde 5.000.000 TL bedel ile de satılık olarak ilandadır. (Birim Değer: 102 TL/m²)
6. **Sahibinden (507 320 04 13):** Taşınmaz ile aynı mahalle sınırlarında, güneyinde yer alan 495 ada 108 (12.129 m²) ve 103 (17.282 m²) parselden oluşan, aynı imar koşullarında sanayi alanı imarlı toplam 29.411 m² alana sahip parseller için 2.800.000 TL talep edilmektedir. Parsellerin terkleri mevcut olup terk sonucunda 20.000 m² alanına kalacağı beyan edilmiştir. (Birim Değer: 140 TL/m²)
7. Bölgede faaliyet gösteren birçok emlak firması ile yapılan görüşmelerde bölgedeki sanayi kullanım amaçlı arsa fiyatları hakkında bilgiler alınmıştır. Genel olarak üç ayrı kategoride arsa arazi fiyatlarından bahsedilmiştir. Buna göre bölgede plansız alanlarda (yatırım ve proje ile başvurulması halinde özel idare müdürlüğü mevzi plan hazırlanmasına olumlu yanıt vermektedir.) 35-45 TL/m² birim değerlerinden bahsedilmiştir. Planlı alanlarda ise taşınmazın yakın çevresinde veya benzer yerlerde m² birim değerlerinin 100-140 TL/m² aralığında, D100 Karayoluna yakın veya cepheli parsellerde ise 170-200 ila 200-250 TL/m² arasında değerlerin oluşabileceği ifade edilmiştir.



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	EMSAL
	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü (m ²)	5573	5290	10529	19248	41001	20000
Satışa Sunulan Değeri (TL)	1.050.000	740.000	2.660.000	3.900.000	4.200.000	2.800.000
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	188	140	253	203	102	140
Pazarlık Payı	10%	10%	15%	10%	10%	15%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	170	126	215	182	92	119
Büyükölçüm Düzeltmesi	0%	0%	5%	5%	15%	5%
Konum Düzeltmesi	-25%	-20%	-40%	-40%	10%	10%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	127	113	140	119	115	137
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	125					

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 takdirini yapar.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 **335 Ada 5 Nolu Parselin** değeri aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi hesaplanmıştır.

Ada Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
335/5	6.766.24	125	845.780,00
			~ 846.000,-TL

6.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi Değer Tespiti

Rapor konusu 335 ada 5 parsel üzerinde bulunan fabrika binasının değeri hesaplanırken yapının inşa yaşı yasal belgeler üzerinden tespit edilmiştir. Yasal bir belgesi bulunmayan yapılaşmalar için de inşa tarihi fabrika binasının inşaat tarihi ile aynı kabul edilmiştir.

Çalışmada maliyet unsurlarını oluşturan yapıların değerleri, Resmi Gazete’de yayımlanan Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların müteahhit firmalarıyla ve sektör içindeki uzmanlarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı ise Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

19.01.2012 tarih 2012/01 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre İdari İşler için kullanılan bina (192 m²), hazır beton tesisi (7,5 m²) olmak üzere toplam 199,50 m² olarak ruhsatlandırılmış tesiste, makine ve teçhizatlar değerlemeye dahil edilmemiştir. İdare binası için alınan ruhsatta bahsi geçen hazır beton tesisi (7,5 m²) yapısının inşa edilmediği tespit edilmiştir. Bu yapı 192 m² olarak kabul edilmiştir. Parsel içerisinde ruhsata tabi olmayan agrega havuzu, yükleme rampası gibi yaklaşık 133 m tül olarak ölçülen beton duvarlar bulunmaktadır. Parselin çevre sınırlarını belirleyen telçit, saha tesviyesi ve betonu ve üretimde kullanılmak üzere inşa edilen perde beton şeklindeki yapılar ile idari bina yapısı değerlemeye dahil edilmiştir.

Açıklama	Yüzölçümü (m ²)	Yapı Sınıfı/ Birim Değer	Yıpranma Payı	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
İdari Bina	192	II-B 590 TL/m ²	%10	531,-	101.952,-
Agrega Havuzu	133	II-A 450 TL/m ²	%10	405,-	53.865,-
Tesviye + Saha Betonu	5.400			60,-	324.000,-
Çevre koruma çitleri, Çeşitli Üst ve Alt Yapılar/Düzeltilme				Maktuen	64.183,-
TOPLAM					544.000,-

Ada No	Parsel No	Değerin Tanımı	Değer (TL)
335	5	Arsa Değeri	846.000,-
		Parsel Üzerindeki Yapılaşmaların Değeri	544.000,-
			1.390.000,-

*Makine ve teçhizatlar değerlemeye dahil edilmemiştir.

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- Rapora konu bir adet taşınmazın değerlemesinde “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet oluşumlarından birisi olan arsanın değerlemesinde “Pazar Değeri Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazın üzerinde yer alan inşai yatırımların değerlemesinde ise maliyet oluşumları dikkate alınmıştır.

Edinilen bilgiler ışığında parselin arsa birim değeri 125 TL/m² olarak hesaplanmış ve takdir edilmiş, parsel üzerindeki yapılaşmalar de 544.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir. Taşınmazın tamamı için ise 1.390.000 TL (Birmilyonüçyüzdoksanbin TL) değer takdir ve hesap edilmiştir.

- 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.
- Bu değerlendirme raporu gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

İş bu rapor, **BOLU ÇİMENTO A.Ş.**'nin talebi üzerine, tapu sicilinde “Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesinde yer alan 335 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı gayrimenkulün üzerindeki yapılaşmalar dahil olmak üzere 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 mevcut yapılaşmalar için değer hesaplanmıştır. Buna göre rapor konusu gayrimenkulün mevcut piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **1.390.000,-TL (Birmilyonüçyüzdoksanbin Türk Lirası)**'dır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	1.390.000,-	244.288,-
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (x1,18)	1.640.200,-	288.260,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 5,69 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

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Tapu Senedi
- Tapu Kayıt Belgesi
- Kadastral Plan İle Çakıştırılmış Uydu Görüntüleri
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Ruhsat, Yapı kullanım belgesi, proje görselleri
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu

SÖZLEŞME TARİHİ	25.10.2017	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437) Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	
DEĞERLEME TARİHİ	07.11.2017	
RAPOR TARİHİ	14.11.2017	
RAPOR NO	2017/0269	
	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	791.500,00	204.521,96
Parsellerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (x1,18)	933.970,00	241.335,91

- Tapu Senedi

İl	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ÇİLİMLİ					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
ÖZKİYISI	TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
525.000,00	G26a12a	335	5	ha	m²	dm²
					6.766,24 m²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 48122746					
Edinme Sebebi	Tamamı OYAK BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken BOLU ÇİMENTO SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	BOLU ÇİMENTO SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	628	1	31		13/04/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin diğer tapu hüsnü ve şerhleri ile tescim ve müdarece edilmiştir. Tebliğat Kuruluşu Hükümetçe tasdik edilmiş ve noterle onaylı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						

Sideline Uygundur.
Müdür KOCA
Tapu Müdürü

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

- Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BÜLENT YAŞAR			Tarih: 21/10/2019 10:58		
MakbuzNo 009319030463		DekontNo 20191021000375		BaşvuruNo 3046	
Taşınmaz Tipi:		Ana Taşınmaz		Ada / Parsel: 335/5	
Taşınmaz ID:		99051577		Yüzölçüm (m²): 6766.24	
İl / İlçe		DÜZCE/ÇİLİMLİ		Ana Taşınmaz Nitelik: Arsa	
Kurum Adı:		Çilimli TM			
Mahalle / Köy Adı:		SÖĞÜTLÜ K			
Mevkii:		Özkıyısı			
Cilt / Sayfa		1/31			
Kayıt Durum:		Aktif			
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419080291	(SN:7919956) BOLU ÇİMENTO SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1790047314	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çilimli TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli Yev: 349 Tarih: 23/02/2018	

1 / 1

- Kadastral Plan İle Çakıştırılmış Uydu Görüntüleri

Düzce ▼

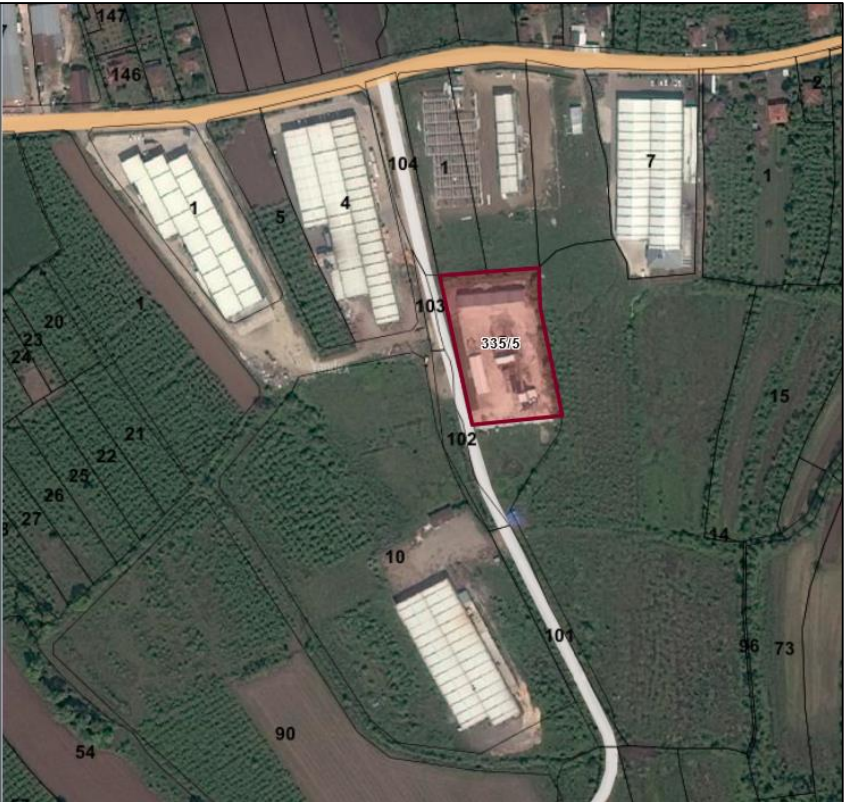
Çilimli ▼

Söğütü ▼

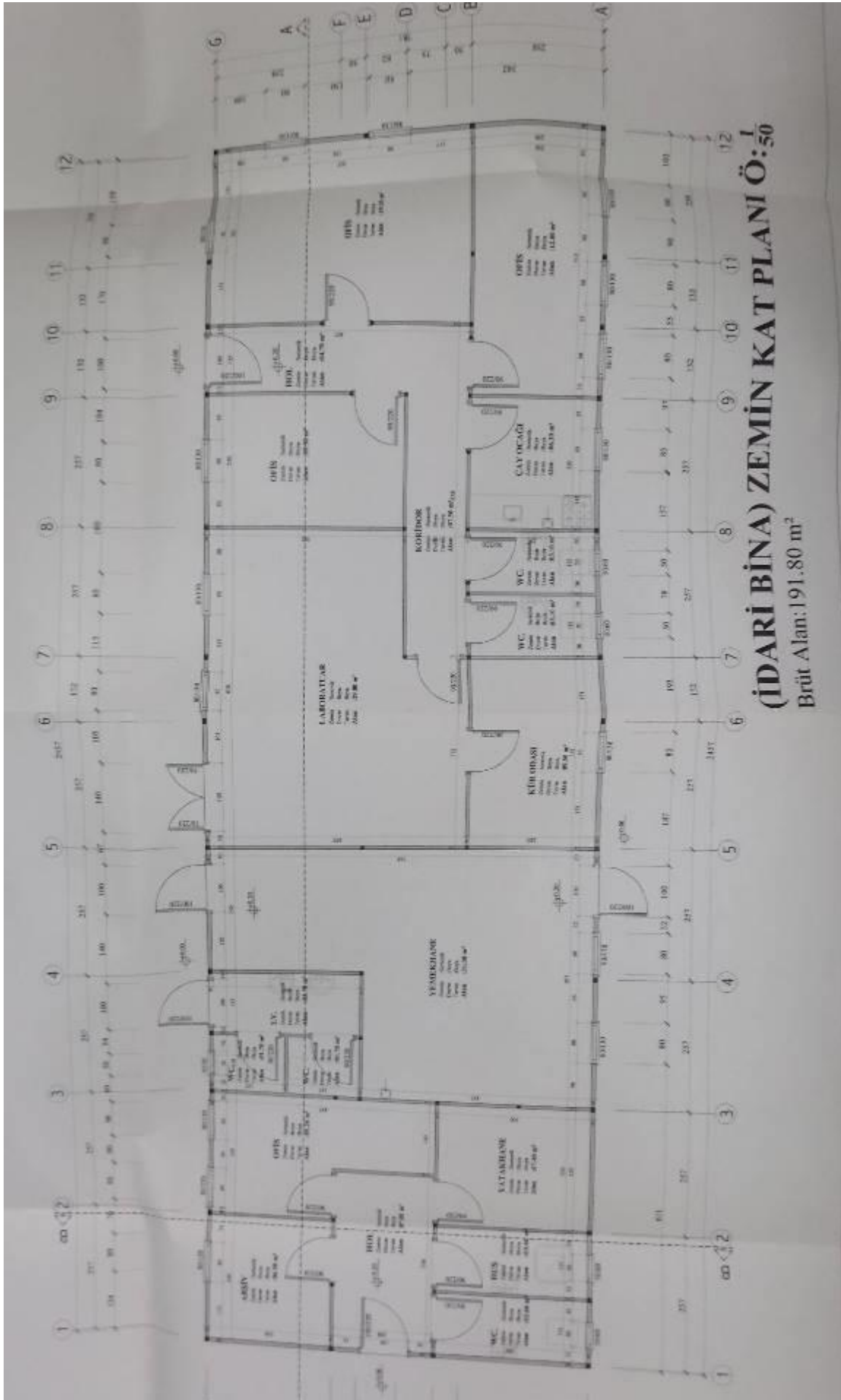
335

5

Sorgula







[illegible]

[illegible]

- **Fotoğraflar**





- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

