

KONU: Değerleme Raporu
SAYI: 2010_1589 (2010_681-2010_1534)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad.
No:23 Kat.3
Esenyurt/İSTANBUL


İLGİ :(a) 01/11/2010 tarihli değerleme talebiniz.
(b) 12/11/2010 tarihli 0016_GYO_2010 no'lu Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

İlgi(a) değerleme talebiniz üzerine düzenlenen ilgi(b) sözleşmeye istinaden Zonguldak İli, Merkez ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 9 pafta , 309 ada, 1 parsel sayılı ve 6.580 m² yüzölçümlü olarak tapuda ½ hissesi Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan "Kargir Dört Ambar" niteliğindeki taşınmazın hukuksal ve teknik fizibilite çalışmaları firmamız uzmanları tarafından yapılmıştır.

Konu mülke ait tespit ve kanaatlerimizi içeren değerleme raporumuzdan orijinal 2 nüsha yazımız ekinde sunulmuş olup bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Sibel YILDIRIM
ARGE Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı



KİLER GYO A.Ş.

(12/11/2010 tarihli 0016-GYO-2010)

**ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ
MİTHATPAŞA MAHALLESİ
9 PAFTA, 309 ADA, 1 PARSELDEKİ
KARGİR DÖRT AMBAR NİTELİĞİNDEKİ
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**

(12/11/2010 -31/12/2010)



İÇİNDEKİLER

ÜST YAZI.....	1
KAPAK SAYFASI.....	2
İÇİNDEKİLER.....	3
1.RAPOR BİLGİLERİ	5
2.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
3.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	7
4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler	7
4.1.1. Gayrimenkulün yeri, konumu ve çevresel özellikler	7
4.1.2. Gayrimenkulün tanımı	7
4.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları	8
4.1.4 Tapu takyidat bilgileri.....	8
4.1.5 İmar bilgileri	8
4.2. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema v.b. dökümanlar	9
4.3. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi	9
4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesini ilişkin bir sınırlama) olup, olmadığı hakkında bilgi, varsa sözkonusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	9
4.5. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş	9
4.6. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak , 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi v.b.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	10
4.7.Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)	10
5.1. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	10
5.2. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	24
5.2.1. Zonguldak İli	24
5.2.2. Ulaşım ve Altyapı.....	25
5.2.3. Nüfus ve Demografik Yapı.....	26
5.2.4. Ekonomik Yapı	27
5.3. Değerleme işlemini olumlu-olumsuz yönde etkileyen faktörler.....	29
5.3.1.Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	29
5.3.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	30
5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri	30



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler	30
5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	30
5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri	30
5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	32
5.8.1. Maliyet Oluşumları Analizi	32
5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33
5.8.3. Nakit/Gelir Akımları Analizi	33
5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	33
5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	35
5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler	35
5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi	35
5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	35
5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	36
5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	36
5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	36
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerin açıklanması	36
6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	36
6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	36
6.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş,	37
7. SONUÇ	37
7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	37
7.2. Nihai değer takdiri	37
7.2.1. Geliştirilen Projede Kiler GYO A.Ş.'nin ½ payının değeri	37
7.2.2. Geliştirilen proje için hesaplanan arsa değerinde Kiler GYO A.Ş.'nin ½ payının değeri	37
7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarı ile bitirilmiş olması var sayımı ile değeri	38
7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	38
8. RAPOR EKLERİ	38
8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği v.b. bilgi ve belgeler	
8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri	
8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_1589 (2010_681-2010_1534)
RAPORUN TÜRÜ	:	Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 9 Pafta, 309 Ada, 1 Parseldeki Taşınmaza Ait Değerleme Raporu
DEĞERLEME TARİHİ	:	12/11/2010 - 31/12/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	12/11/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	0016_GYO_2010
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	İsmail AKDAĞ- Harita Kadastro Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400411)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Güler YILDIRIM - Harita Kadastro Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400276)

2. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden Pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meşrutiyet Mah. Hacı Mansur Sokak Başak Apt. No.32 : Kat.2 D:8 Osmanbey : Şişli/İSTANBUL
ŞİRKETİN TELEFON-FAX	: 0212-347 12 03 (PBX)- 0212 347 12 08 (FAKS)
TESCİL TARİHİ	: 04.04.2006
SİCİL NO	: 585145
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 220.000,00 TL
FAALİYET KONUSU	: <ul style="list-style-type: none">- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi, özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.-Her türlü taşınmaz malın değerlendirilmesi yapılan taşınmazla bağlantılı menkuller ile makine teçhizatın ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş standartlar dahilinde yaparak, rapor/ar hazırlamak ve belli sürelerde bu raporları yeniden düzenlemek.-Gayrimenkule dayalı projelerde, inşaaata başlanabilmesi için proje bilgilerinin tam ve doğru olduğunun tespiti konusunda rapor hazırlamak.- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç değerlerini tespit ederek bu konularda rapor hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.- İnşaatların plan ve proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek ve belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuyla ilgili raporlar düzenlemek v.b alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.
MÜŞTERİ UNVANI	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad. No: 23 kat.3 : Esenyurt / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme talebine istinaden Pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

4.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikler

Değerleme konusu taşınmaz, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Aziziye Caddesi 309 Ada 1 Parsel üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresinde TTK Merkez Atölyesi, Uzun Mehmet Göğüs ve Meslek Hastalıkları Hastanesi, Kızılay Kan Merkezi yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki yapı dokusunu 3-5 katlı betonarme konut kullanımlı binalar ile 1-2 katlı TTK'ya ait atölye yapıları oluşturmaktadır.



4.1.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 309 ada 1 no.lu parselde kayıtlı 6.580,00 m² yüzölçümlü "kargir dört ambar" niteliğindeki parseldir. Mahallen boş durumda olup çevresi taş duvar ve ahşap çit ile çevrilidir. Kuzey ve batısında 701 no'lu Sokak, doğusunda Gizem Sokak, güneybatısında Bülent Ecevit Caddesi, güneydoğusunda ise Aziziye Caddesi bulunmaktadır. Parsel geometrik şekil olarak dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Taşınmaz eğimli bir topografya üzerinde konumlu olup parsel alt ve üst kotları arasında ~5-6 m'lik yükselti farkı bulunmaktadır. Ancak parsel yüzeyinde hafriyat yapılarak düz hale getirilmiş durumdadır.



4.1.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Zonguldak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 09.12.2010 tarihinde alınan takyidatlı tapu kayıt belgesi tetkik edilerek tapu bilgileri aşağıdaki tablo üzerine aktarılmış ve tapu kayıt belgesi örneği rapor ekinde sunulmuştur. **(Ek.3)**

İLİ	:	Zonguldak
İLÇESİ	:	Merkez
MAHALLESİ	:	Mithatpaşa
SOKAĞI/CADDE	:	Uzülmez Cad.
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	9
ADA NO	:	309
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6,580,00 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Kargir Dört Ambar
CİLT NO	:	4
SAHİFE NO	:	389
TAPU TARİHİ	:	07.05.2008
YEVMIYE NO	:	3140
MALİK / HİSSE ORANI	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ½ Kadir Caner ½

4.1.4. Tapu Takyidat Bilgileri

Zonguldak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 09.12.2010 tarih saat 10:55 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgesi ile tapu kütüğünün incelemesinde beyanlar hanesinde aşağıdaki tespit yapılmıştır.

Beyanlar Hanesi

- 20.04.2007 tarih 1925 yevmiye no'lu "Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı ayni hak tesis edilemez. (Bakanlar Kurulu Kararı)" ibaresi mevcuttur. Sayı: 965

4.1.5. İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Zonguldak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 08.12.2010 tarih, 6620 sayılı yazı ekindeki plan örnekleri ile taşınmazın imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıda belirtilen bilgiler edinilmiştir:

--Zonguldak Belediye Meclisi'nin 08.06.2007 tarih ve 12/102 sayılı kararı ile yapılan onaylı imar planı değişikliği uyarınca "Ticaret" olarak ayrılan alanda kaldığı ve yapılaşma koşullarının;

-- Emsal: 5,00

-- Hmaks: 49,50 metre irtifa şeklinde olduğu,

--Yapılması planlanan Zonguldak AVM için 12.04.2010/22 tarih/sayılı Yapı Ruhsatı'nın verilmiş olduğu, hususları tespit edilmiştir. (Onaylı ruhsat tarafımızca Şirket yetkililerinden temin edilmiştir.)



4.2. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb.. dökümanlar,

Belediyenin 08.12.2010 tarih, 6620 sayılı yazısı ile ekindeki plan örnekleri ve plan notları ile yapı ruhsatı rapor ekinde sunulmuştur. **(Ek.4)**

4.3. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,

Değerlemesi yapılan taşınmazın daha önce; Zonguldak Belediye Meclisi'nin 17.02.2004 tarih ve 3/13 sayılı kararı ile yapılan onaylı imar planında Emsal:1,50, hmax:10,50 m yapılaşma şartlarında "Ticaret" alanında kalmakta iken Zonguldak Belediye Meclisi'nin 08.06.2007 tarih ve 12/102 sayılı kararı ile yapılan onaylı imar planı değişikliği uyarınca Emsal:5,00, hmax:49,50 m. yapılaşma şartlarında yine "Ticaret" olarak ayrılan alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Zonguldak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 09.12.2010 tarih saat 10:55 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgesi ile tarafımıza verilen tapu senedi örneği incelendiğinde taşınmazın tamamının 05.06.2007 tarihinde Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 07.05.2008 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ½ hissesinin satışının gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Diğer ½ hisse Kadir Caner adına kayıtlıdır.

4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Taşınmazın Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek kişi ve tüzel kişilere devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde mevcut olan "Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı ayni hak tesis edilemez" ibaresinden dolayı yabancı uyruklu gerçek kişi ve tüzel kişiliğe sahip şirketlere devredilmesi mümkün görülmemektedir.

Konu Gayrimenkulün boş arsa değeri ile GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

4.5. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Zonguldak Belediyesi- İmar Müdürlüğü'nde konu taşınmaz hakkında yapılan inceleme sonucunda ;

-Yapılması planlanan Zonguldak AVM için hazırlanmış Projenin belediye onayına sunulmuş olduğu,

-Belediyece ilgili mevzuat uyarınca gerekli tetkiklerin yapılarak 12.04.2010/22 tarih/sayılı Yapı Ruhsatı'nın verilmiş olduğu, hususları tespit edilmiştir.

Konu Gayrimenkulün bu aşamada boş arsa değeri ile GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.



4.6. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Taşınmaz üzerinde ekspertiz tarihi itibarı ile inşaat başlamadığından dolayı herhangi bir denetim gerçekleştirilmemiştir. 12.04.2010 tarihinde ruhsat alınmış olduğundan ve o tarihte Zonguldak ili 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanunun uygulandığı Türkiye genelindeki 19 il arasında yer almadığından, taşınmaz 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında değildir.

4.7. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama,

Değerleme, taşınmazın mevcut yapılaşma şartları olan Emsal: 5,00, hmax:49,50 m. Ticaret fonksiyonu uyarınca 12.04.2010 tarihinde alınmış ruhsatta yer alan bilgiler baz alınarak yapılmış olup farklı bir proje uygulanması durumunda değerlerin değişmesi kaçınılmazdır.

Ruhsatta yer alan, bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Bağımsız bölüm niteliği	Bağımsız bölüm sayısı	Yüzölçümü (m2)
Dükkan	91	20.512
Sinema stüdyosu	5	1.338
Büro	49	7.924
Ortak alan		12.340
Toplam	145	42.114

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)

5.1. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,

Ekonomiye Bakış ve İnşaat Sektörü-2010

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Temmuz 2010'da yayınlanan İnşaat Sektörü Analizi'ne göre; 2008 yılı başında Ekonomist Nouriel Roubini'nin açıklamaları ile ilk kez gündeme gelen, 2008 yılı yazında ABD'de mortgage kredileri ve türev ürünler balonunun patlaması ile gün ışığına çıkan ve Eylül 2008'de Lehman Brothers'ın iflası ile tepe noktasına ulaştığı kabul edilen Küresel Kriz yaklaşık iki yılını tamamlamış durumdadır.

"Mortgage" balonunun patlamasıyla tetiklenen küresel ekonomik krizin etkilerinin en derin hissedildiği dönem 2009 yılı olmuştur. Yaşanan resesyondan çıkışı sağlayabilmek için 2009 yılında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere İngiltere, Japonya, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ekonomiler çok büyük meblağlarda kurtarma paketlerini hayata geçirmişlerdir. Ancak bu kurtarma paketlerine rağmen küresel ölçekte ticaret dengelerinin bozulmasının, işsizliğin artmasının ve ekonomik daralmaların önüne geçilememiştir.

Kapalı ekonomiler dışında bir çok ülke ekonomisi son bir yıldaki gelişmelerden ciddi



ölçüde olumsuz etkilenmiş, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, birkaç istisna dışında küçülme kaydedilmiştir. Başta IMF olmak üzere küresel kuruluşlar bir yandan küresel krizin etkilerini azaltmak ve krizden çıkmak için formüller geliştirmeye çalışırken bir yandan da sonrasında nasıl bir düzen kurulması gerektiği üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır.

Ancak 2010 yılı ortasında gelinen durum itibarıyla, dünyaca ünlü pek çok ekonomistin ortak görüşü, ABD'nin ve Asya'nın gelişen ülkelerinin büyümesi ile ilgili olarak bazı göreceli iyi veriler bulunurken global krizin ikinci aşamasına girildiği ve ikinci bir dip yaşanması olasılığının yükseldiğidir.

Önümüzdeki dönem özellikle AB bölgesinde maliye politikasının giderek sıkılaştırılacağı, vergilerin artırılacağı, kamu harcamalarının kısıllacağı bir dönem olacaktır. Buna karşılık, para politikası bir süre daha gevşek tutularak faizlerin düşük kalması sağlanacak, kamu kesiminin terk ettiği yatırım alanlarına özel kesimin ilgi göstermesi beklentisi sürecektir.

Öte yandan, vergilerin artırıldığı, kişilerin elinde kalacak olan harcanabilir gelirin küçüldüğü, kamu harcamalarının kısıldığı bir ortamda talebin nasıl canlı kalacağı, tek başına düşük faizin özel kesimin yatırım yapmasına yetip yetmeyeceği sorularına yanıt üretmek pek kolay görünmemektedir. İkinci önemli risk finansal reformun mali sektörü epeyce zorlaması, işleri durma aşamasına getirmesi ve küresel finans sistemini bir süreliğine de olsa kilitlemesi olasılığıdır. Yukarıdaki saptamalar çerçevesinde geleceğe ilişkin olarak yapılabilecek en gerçekçi teşhis: Krizin ikinci aşamasının, yönetilmesi epeyce zor bir süreç olacaktır. Farklı ülkelerin farklı yaklaşımlarla ya da ötekilerin durumundan yarar sağlamak amacıyla hareket etmeleri halinde sistemin yeniden krize girmesi kaçınılmaz olacaktır. En küçük bir panik havasında bile sistemin dağılabileceği ve çok konuşulan ikinci dip yaşanabileceği görüşü yaygındır.

G-20 ve Sonrası

Haziran sonunda Kanada'nın Toronto kentinde "Toparlanma ve Yeni Başlangıçlar" temasıyla düzenlenen G-20 zirvesinde, üzerinde uzlaşmaya varılan en önemli konu, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının 2013 yılına kadar yarı yarıya indirilmesi taahhüdünde bulunulması olmuştur. Küresel krizden çıkış usullerinde ise tam bir mutabakat sağlanamamıştır.

Amerikan yönetiminin, henüz küresel durgunluktan çıkış aşamasına gelmediğini, dolayısıyla bütçe açığına olumsuz etkide bulursa da ekonomiyi canlandırmak için kamu harcamalarına devam etmek gerektiğini savunmasına karşın, Yunanistan'daki mali krizden dersler çıkarmış olan Avrupa'nın eğilimi bütçe açıklarının azaltılması şeklinde olmuş, zirvede alınan karar Avrupa'nın tercihinin ağır bastığını ortaya koymuştur.

ABD Başkanı Obama, zirve sonrasında yaptığı açıklamada, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının yarıya indirilmesi konusunda ortaya koydukları hedefi memnuniyetle karşıladığını, ancak kısa vadede mali güçleri yetebilen ülkelere teşvik ödeneklerinin sürdürülmesinin önemli olduğunu belirtmiştir.

Zirvede alınan kararlar arasında gelişmiş ülkelerin finans sektöründeki kırılganlıkların giderilebilmesi için ciddi bir finansal sektör reformunun gerçekleştirilmesi, yeni balonlaşma niyetlerinin denetim altına alınmasını sağlamak için bankacılık sistemlerinin daha güvenli hale getirilmesi, bankalara yeni vergiler getirilmesi konusunda üye ülkelere hareket alanı



bırakılması gibi konular da yer almıştır.

G-20 Zirvesinde alınan kararların ardından Avrupa'da kemer sıkma politikalarının daha da artacağı, krizin sosyal yükü alt ve orta sınıfların sırtına yıkıldıkça Avrupa'da sokakların kaynamaya devam edeceği şimdiden görünmekte, başta Yunanistan olmak üzere, İspanya, İtalya, Fransa ve Portekiz dahil pek çok ülkede grevler ve protesto eylemleri artmaktadır.

Avrupa ülkelerinde açıkları azaltmak için alınan önlemler nedeniyle küresel ekonominin yılın ikinci yarısında özellikle de Avrupa'da yavaşlaması, ABD'nin büyümesinin ise %1-1.5 seviyesinde ve potansiyelinin yarısı kadar gerçekleşmesi beklenmektedir.

Bazı ekonomistlere göre İspanya ve/veya İtalya'nın Yunanistan'ın durumuna düşmesi halinde, önce Avro bölgesinin sonra AB'nin ve ardından küresel sistemin çok daha ağır bir ekonomik bunalımla karşılaşma tehlikesi mevcuttur.

Uzakdoğu'dan gelen haberler de iç açıcı görünmemektedir. Japonya'nın %200'ü aşan borç yükünün altından kalkamayacağı ve iflasla yüz yüze olduğu bizzat Haziran ayında göreve gelen yeni başbakan Naoto Kan tarafından dile getirilmiştir. Çin'de de büyümenin sürdürülebilir olmadığı, enflasyonun yükselmeye başlayacağı, bu gidişin Çin ekonomisini zayıf düşüreceği iddiaları yaygınlaşmaktadır.

AB'de yaşanan resesyonun uzun sürmesi, Avro'nun zayıflaması ve talep daraltıcı kemer sıkma politikaları ihracatının yarısını bu bölgeye yapmakta olan Türkiye'ye kaygı vermeye devam etmektedir.

Türkiye Ekonomisi

Son dönemde hükümet tarafından benimsenmiş olan uluslararası açılım politikasının "Stratejik Derinlik" ve "Komşularla Sıfır Sorun" olmak üzere 2 ana eksen üzerinde biçimlendirilmeye çalışılması ekonomide ve uluslararası iş hacminin %90'ından fazlası Avrasya, Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgelerinde yoğunlaşmış olan inşaat-taahhüt sektöründe iyimser beklentiler yaratmıştır. Bununla beraber, Türkiye'nin jeopolitik avantajlarından azami ölçüde yararlanmayı hedefleyen bu politikanın meyvelerinin toplanması, son dönemde gündeme gelen küresel ve bölgesel gelişmeler ile ortaya çıkan gerilimlerden olumsuz etkilenmiştir.

Küresel krizin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin henüz tümüyle bertaraf edilememiş olduğu bir süreçte iç ve dış politikadaki mevcut sorunların ekonomiye nasıl ve ne oranda yansıtacağı henüz netleşmemiştir. İç politika bağlamında pek çok siyasi analistin ortak tavsiyesi sürprizlere hazırlıklı olunmasıdır.

Büyüme:

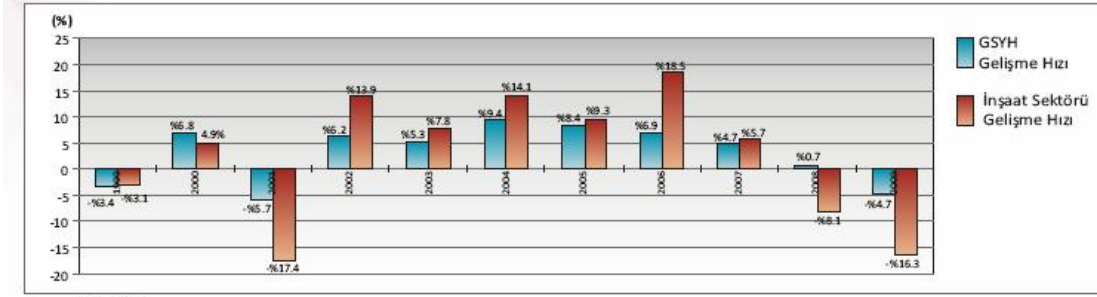
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2010 yılının ilk üç ayında Türkiye ekonomisi geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11.7 büyümüştür. Bu oran ile Türkiye, Çin'den sonra G-20 ülkeleri arasında ikinci en büyük büyümeyi göstermiştir.

Ancak söz konusu büyümeyi değerlendirirken, ülke ekonomisinin krize ne kadar hızlı girmiş olduğunu ve geçen yıl aynı dönemde bir başka rekorun, küçülme rekorunun (2009'un 1. Çeyreğinde ekonomi, 2008'in 1. Çeyreğine kıyasla %14.5 küçülmüştü) gerçekleştiğini



anımsamakta yarar vardır.

	GSYH Gelişme Hızı	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı
2008 I. Çeyrek	%7.0	-%3.1
2009 I. Çeyrek	-%14.5	-%18.6
2010 I. Çeyrek	%11.7	%8.0



Kaynak: TÜİK

Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde ekonominin %14.5 oranında küçülmüş olduğu gözönüne alındığında, bu yılın ilk 3 ayındaki %11.7 büyümenin geçen yılın kaybını telafi edememiş olduğu açıktır.

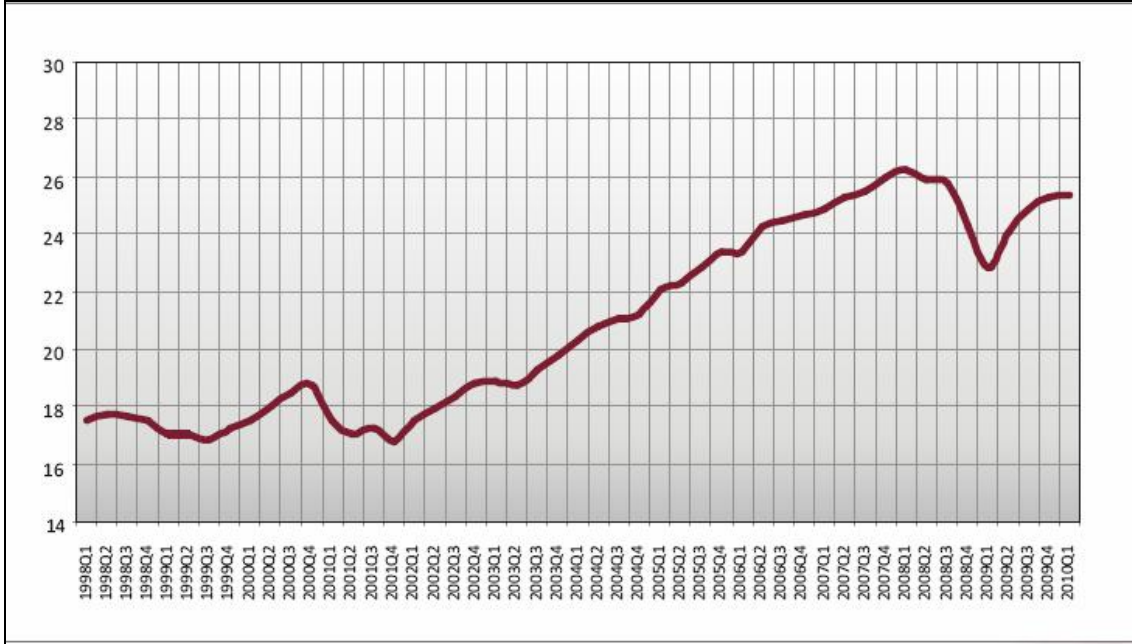
Büyüme Hızları Kıyaslaması (%)

	2010-1.Ç./2009-1.Ç	2010-1.Ç./2008-1.Ç
GSYH	11.7	-4.5
Özel Tüketim	9.9	-1.7
Özel Yatırım	22.1	-17.2
Sanayi Katma Değeri	18.8	-6.2
Sanayi Üretim Endeksi	17.3	-8.5

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH), 1998 yılı sabit fiyatları ile 2007 yılının ilk 3 ayında 22.8 milyar TL iken 2008 yılının ilk 3 ayında %7.0 artış ile 24.4 milyar TL olmuş ve 2009 yılının ilk 3 ayında kriz nedeniyle %14.5 oranında küçülerek 20.9 milyar TL'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise GSYH 23.3 milyar TL düzeyine gelmiştir. Bir başka ifadeyle, 2010 yılının ilk 3 ayında ekonominin ulaştığı büyüklük, kriz öncesi 2008 yılındaki büyüklüğün altında kalmıştır.



GS YH (Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, milyon TL)



1998 sabit fiyatlarıyla GSYH verilerine bakıldığında, 2008 yılının ilk üç aylık dönemindeki üretim düzeyinin imalat sanayinde %6.4, toptan ve parakende ticarete %9.7, inşaat %12.1 gerisinde kaldığı gözlenmektedir. En fazla büyüyen sektör olarak, mali aracı kuruluş faaliyetleri yani bankacılık ve finansal aracılık hizmetleri %16.1'lik bir artış göstermiştir.

Ana Sektörler - Sabit (bin TL)

	Tarım	Sanayi	Ticaret	İnşaat	GSYH
2007 1. Çeyrek	989.474	6.391.922	3.458.724	1.537.246	22.844.200
2008 1. Çeyrek	1.051.626	6.933.576	3.762.936	1.489.581	24.445.513
2009 1. Çeyrek	1.066.745	5.473.397	2.873.918	1.212.603	20.912.644
2010 1. Çeyrek	1.032.514	6.502.082	3.433.125	1.309.881	23.349.736
2008 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-1,8%	-6,2%	-8,8%	-12,1%	-4,5%
2009 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-3,2%	18,8%	19,5%	8,0%	11,7%

2009 - 2010 1. Çeyrek verileri ele alındığında, ekonomik büyümeye en büyük katkı, %21



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

oranındaki üretim artışı ile imalat sanayi sektöründen gelmiştir. Toplamda büyümeye 4.9 puanlık bir katkı yapan imalat sanayi sektörü, yakın dönemde büyüme oranına bu kadar yüksek katkı yapmamıştır. Bununla birlikte, ticaret sektörü %19.5, ulaştırma ve haberleşme sektörleri %11.3 ve inşaat sektörü de %8 oranında büyüyerek toplamda 4.8 puanlık katkı yapmışlardır. %3.2 oranında daralan tarım sektörü ise büyüme oranını 0.2 puan aşağıya çekmiştir.

Talep tarafında ise, yılın ilk üç ayında geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen büyümenin tamamının iç talep büyümesinden kaynaklandığı görülmektedir. İç talep büyümesinin milli gelir büyümesine katkısı %17 civarında olmasına karşılık, dış talep büyümesinin etkisi -%5.3 görünmektedir. Bu şekilde, ekonomi net olarak %11.7 büyüme göstermiştir. TÜİK verilerine göre iç talep büyümesinin tümü, stok değişimlerini de içeren özel kesim talebindeki büyümeden kaynaklanmaktadır. Bu dönemde özel kesim talebi reel olarak %21 kadar büyürken, kamu kesimi talebi reel olarak %5.3 küçülmüştür. Özel kesimin tüketim harcamaları reel olarak %9.9 artmıştır. Özel kesimin yatırım harcamalarındaki artış ise %22'yi aşmıştır. 2008 yılının ikinci üç ayından beri düşen özel kesim yatırım harcamalarının artış eğilimine girmesi sevindiricidir. Kamu kesiminin tüketim harcamaları %1 civarında artarken, yatırım harcamaları ise %25'in üzerinde düşmüştür.

Enflasyon

Tüketici fiyatları 2010 Haziran ayında tahminlerin ötesinde bir düşüş göstermiş ve TÜFE'de aylık %0.56'lık gerileme yaşanmıştır. Altı aylık artış %3.59, yıllık artış ise %8.37 olmuştur. T.C. Merkez Bankası tarafından 2010 yılı için açıklanmış olan %8.4'lük enflasyon tahmininin %7-7.5 arasında bir rakama indirilmesi olasılığı artmıştır.

İstihdam

Aşağıda son üç yılın Şubat aylarındaki işsizlik oranları görülmektedir. Söz konusu rakamlar Ocak-Şubat-Mart aylarının ortalaması alınmak suretiyle, Şubat ayı işsizlik oranı şeklinde açıklanmaktadır.

İşsizlik Oranları

Dönem	İşsizlik Oranı
2008-Şubat	%11.9
2009-Şubat	%16.1
2010-Şubat	%14.4

2010'un ilk çeyreğinde gerçekleşen işsizlik oranı, geçen yıla göre 1.5 puan düşüktür. Ancak 2008 Şubat ayı rakamının 3.4 puan üzerindedir. Diğer bir deyimle işsizlik oranının azaltılması bağlamında da henüz 2 yıl öncesinin performansına ulaşılabilmiş değildir.

İstihdam yaratma potansiyeli en yüksek sektörlerin başında gelen inşaattaki büyümenin %8 ile GSYH'daki büyüme oranının epeyce gerisine düşmüş olması sektörün işsizliği azaltıcı işlevinin çok sınırlı kalmasına neden olmuştur. Benzeri şekilde geçen yılın ilk çeyreğinde inşaat sektörünün %18.6 daralmış olması ile işsizliğin %16'nın üzerine çıkması arasında da çok yakın bir ilişki bulunmaktadır.

Büyüme ve İşsizlik Oranı İtibariyle Uluslararası Kıyaslama

GSYH bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında ve OECD'nin mevsimsellikten arındırılmış büyüme verileri çerçevesinde ele alındığında 31 ülke içerisinde Türkiye'nin sondan sekizinci



olduğu görülmektedir. Örneğin, krizin en derin dönemi olan 2009'un ilk çeyreğinde Kore ekonomisi %4.3 küçülürken Türkiye ise %14.5 küçülmüştür. 2010'un ilk çeyreğinde ise Kore ekonomisi %7.8 büyümüş, Türkiye ekonomisi ise %11.7 büyümüştür. Kore 2010'un ilk çeyreğinde %2.1 ile OECD birinciliğini kazanırken, Türkiye %0.1 büyüme ile (31 ülke içinde) sondan sekizinci olmuştur. 31 üyeli OECD'de 2009'un ilk çeyreğinde Türkiye %7 küçülme oranı ile ikinci sırada yer almıştır. Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde Türkiye %14.5 oranında küçülürken, krizden en fazla etkilenen ülkelerden ABD %1.5, Almanya %3.8, Fransa %1.2, İtalya %2.4, İngiltere %1.9, Japonya %4.0, İspanya %1.8, Portekiz %1.5 oranında küçülmüştür. (Kaynak:Eurostat 82/2009)

2010 Mart ayı için açıklanmış olan işsizlik oranları Euro Bölgesinde (AB16) %10.0, AB27 ülkeler grubunda ise %9.6 olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranının en düşük olduğu iki ülke Hollanda (%4.1) ile Avusturya (%4.9) olmuştur. En yüksek olduğu ülkeler ise Litvanya (%22.3) ve Estonya (%19.1) dir. Türkiye bu ülkelerle kıyaslandığında işsizlik oranı itibariyle 4 AB ülkesinden daha iyi, 23 AB ülkesinden daha kötü konumdadır.

Ekonominin Geleceğine Bakış:

Mevcut durumda yanıtı aranan en önemli soru, "Yüksek oranlı büyüme devam edecek mi?" sorusudur. Yanıtını ararken 2009 ve 2010 1. Çeyrek dönemlerindeki gelişmeleri ve GSYH'daki büyümenin ana dinamiklerini iyi irdelemek gerekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok yüksek bir büyüme sergilemiş ama bir önceki çeyreğe, yani 2009'un son üç ayına kıyasla hiç büyümemiştir. TÜİK'in mevsim ve takvim etkisi arındırılmış olarak açıkladığı bir önceki çeyreğe göre büyüme rakamı %0.1'dir. Bu veri ışığında, 2009'un 2. Çeyreğinde başlayan canlanmanın ivme kaybetmiş olduğu gözlenmektedir. Krizin dip noktasını oluşturan 2009'un ilk üç ayına kıyasla üretim ikinci üç ayda %5.4 artış göstermiş ancak ardından çeyrekten çeyreğe büyüme hızları sırasıyla %3.3 ve %1.7 olmuştur. 2009'un son üç ayından 2010'un ilk üç ayına büyüme ise %0.1 düzeyine gerilemiştir. Büyüme ivmesinde gözlenen gerilemenin bazı olumsuz gelişmelerin habercisi olması ihtimal dahilindedir. Öte yandan 2010 yılı ilk çeyreğine ait yüksek büyüme rakamının temelindeki en önemli nedenlerden birinin, geçen yılın aynı döneminde çok hızlı düşen GSYH olduğu (baz etkisi) bilinmektedir. Bir anlamda, 2009 yılının ilk üç ayında dibi gördükten sonra, yıllık bazda elde edilen ekonomik büyümenin hemen hepsi 2009 yılının son dokuz ayında elde edilmiştir. Bu yılın ilk üç ayında ise ülke ekonomisinde bir durgunluk baş göstermiştir. Bu durum, önümüzdeki dönem için iyi bir işaret olarak algılanmamaktadır.

Öte yandan, 2010 Nisan ayında sanayi üretiminde %17 gibi çok yüksek bir yıllık artış gerçekleşmesinin ardından Mayıs ve Haziran aylarında kapasite kullanım oranlarında görülen belirgin yavaşlama yatırımlardaki canlanmanın yavaş seyredeceğini göstermektedir.

İlk çeyrekte büyümeyi etkileyen unsurlara bakıldığında, özel kesim harcamalarının ve yatırımlarının ekonomideki büyümeyi sürükleyen güç olduğu görülmektedir. Sıkı maliye politikasının kaçınılmaz sonucu olarak kamu tüketiminin yalnızca %1 artması ve kamu yatırımlarındaki büyük düşüşün (%25.6) büyüme üzerindeki negatif etkisi sınırlı kalmıştır.

Özel ve kamu harcamaları ile stok değişimi toplamının (iç talep) büyümeye %17.9 katkı yapmış olduğu dikkate alındığında büyümeyi düşüren etkenin dış talep olduğu ortaya çıkmaktadır. Dış talebe (ihracat ve ithalat toplamı) bakıldığında, yılın ilk 3 ayına ait rakamlar ihracatın



canlanamadığını göstermektedir. Buna karşılık ithalatta bir patlama yaşanmış, artan iç talebi önemli ölçüde ithalat beslemiştir. 2010 birinci çeyrekte ihracatın büyümeye katkısı sıfır olarak ortaya çıkmakta olup dış talebin büyümeye negatif etkisi, artan ithalat (%21.1) nedeniyle %5.3 olarak gerçekleşmiştir. 1998 bazlı seride dış talebin büyümeyi bu kadar aşağı çektiği başka bir çeyrek bulunmamaktadır.

Özet olarak, ilk çeyrekte büyümeyi kısıtlayan unsurun özel kesim harcamalarının yetersizliği olmadığı, sıkı maliye politikasının kamu harcamalarını kısıtledi ve stok değişiminin de beklendiği şekilde davranmakta olduğu, dolayısıyla iç talepte güçlü bir artış gerçekleşirken büyümenin önündeki engelin dış talep olduğu görülmektedir.

AB ülkelerinde uygulamaya konulan kemer sıkma politikalarının ihracatı önümüzdeki dönemde daha da olumsuz etkilemesi yüksek bir olasılıktır. Böyle bir ortamda büyümenin temel dinamiğini iç talep oluşturacak, iç talebi canlı tutacak politikalara önem verilmesi gerekecektir. İç talebin üretimi, yatırımı ve istihdamı artırıcı rol oynayabilmesi ise öncelikle TL'nin aşırı değerli olmasına bağlı olarak artan ucuz ithalatın engellenmesine bağlıdır. Aksi halde canlanan iç talep Türkiye'nin değil, ithalat yapılan ülkelerin ekonomik büyümesine katkı sağlamaya ve o ülkelerin işsizlerine iş yaratmaya devam edecektir. Esasen son yıllarda "istihdam yaratmayan büyüme" olarak tanımlanan sorununun temelinde büyümenin tüketim ve ithalat kaynaklı olması gerçeği bulunmaktadır.

Mevcut durumda sadece azalan ihracat sorununa değil, yüksek işsizlik sorununa da çözüm üretecek yapısal reformlara ihtiyaç vardır. Mal ve hizmet ihracatının geliştirilmesi ve katma değerinin yükseltilmesi için şirketlerin önünü açacak önlemlerin alınması, özel yatırımların kriz öncesi döneme göre hala çok düşük seviyelerde olduğu dikkate alınarak kamu yatırımlarının artırılması ve işgücünün beceri düzeyinin yükseltilmesi bu süreçte önem taşıyan konulardır. Gelecek aylarda bu reformların yapılmaması durumunda ekonomik büyümenin 2010 yılının izleyen dönemlerde yavaşlaması kaçınılmaz olacaktır. Hatta, Türkiye ekonomisinin 2010 yılında beklentilerin de (%5-6) gerisinde kalarak %4'ler mertebesinde bir büyüme performansı ortaya koyması ihtimali artacaktır. Büyüme hızının azalacağı yönündeki sinyallerden ikisi de son açıklanan milli gelir rakamları ile beklentilerin altında gerçekleşen Haziran ayı enflasyon rakamları olmuştur.

Öte yandan 2010 yılında yurtçinde erken genel seçimin gündeme gelmesi ve/veya dünya ekonomisinde yaşanacak gelişmeler ekonominin büyüme performansını etkileyecek ilave faktörler olacaktır.

Türk İnşaat Sektörü: 2010 1. Çeyrek

İnşaat sektörü 2010'un ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.0 oranında büyümüştür. Ancak, 2008 ve 2010 yıllarının 1. Çeyrekleri kıyaslandığında sektördeki üretim rakamlarının 2008'in %12.1 gerisinde olduğu görülmektedir. Esasen 2008'in ilk çeyreğine kıyasla ileri konumda olan, diğer bir deyimle krizi fırsata çevirmiş olan tek sektör mali hizmetler sektörüdür.

İnşaat sektörünün yılın 1. Çeyreğindeki gelişmesine yakından bakıldığında hem niceliksel olarak hem de talebin değişen niteliği bağlamında önemli ve geleceğe ışık tutacak saptamalar yapmak



mümkündür:

Geleceğe yönelik üç önemli niceliksel göstergenin altyapı inşaatları açısından kamunun sabit sermaye yatırımları, bina inşaatları açısından özel sektör sabit sermaye yatırımları ile yapı ruhsatları, konut talebi açısından satış trendleri olduğu bilinmektedir. Yılın ilk çeyreği itibarıyla bu dört göstergenin üçünün negatif bir seyir içerisinde olması sektörün önümüzdeki dönemdeki gelişmesi açısından iyimserliği engelleyici niteliktedir.

Geçen yılın tüm çeyreklerinde daralan sabit sermaye yatırımları bu yılın ilk çeyreğinde artmıştır. Ancak bu süreçte özel sektörün yatırımları %22'nin üzerinde artarken, kamu yatırımları %25.7 azalmıştır. Stoklarda ise %6.4 artış olmuştur.

Kamu yatırımlarına 2010 yılında geçen yıla göre %26.4 daha az olmak üzere 41 milyar TL ayrılmış olması da 2010 yılının izleyen dönemlerinde kamu altyapı yatırımları açısından umut vermemektedir.

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %10.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %10.3, bina sayısında %16.5, değerinde %5.1, daire sayısında %1 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 22,151 iken, 2010 yılının ilk üç ayında konut bina sayısı %12.4 düşerek 19,399 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 20,273,963 m2 iken %4.0 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 19,454,042 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %38.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde %38.3, bina sayısında %46.1, değerinde %36.3, daire sayısında %33.9 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 20,514 olan konut bina sayısı 2010 yılının ilk üç ayında %45.6 düşerek 11,159 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 17,016,329 m2 iken %34.7 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 11,114,359 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	2010	22.897	26.058.055	14.787.217.482	134.269
	2009	27.434	29.059.771	15.580.451.159	135.571
	2008	21.494	23.659.893	13.044.958.938	121.403
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	-16,5	-10,3	-5,1	-1,0
	2009	27,6	22,8	19,4	11,7



Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	2010	13.632	15.556.561	8.508.179.109	74.084
	2009	25.309	25.195.008	13.361.418.467	112.163
	2008	18.600	18.279.867	9.832.408.625	91.463
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	-46,1	-38,3	-36,3	-33,9
	2009	36,1	37,8	35,9	22,6

2010'un ilk çeyreğinde konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %21.13, bir önceki çeyreğe

göre ise %26.13'lük gerileme olmuştur. Bu oran Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde ortalamanın altında seyrederken Doğu ve Güney Doğu bölgelerinde çok daha yüksek rakamlara ulaşmıştır. Bina inşaatları yapı ruhsatlarında yüzölçümü bazında 2009 yılı 1. Çeyreğinde 2008 1. Çeyreğine göre %22.6 artış yaşanmış iken 2010 yılı 1. Çeyreğinde 2009 1. Çeyreğine göre %10.2 düşüş görülmüştür.

Mevcut "küresel kriz sonrası" konjonktürde dikkat çekici talep değişimi trendleri de mevcuttur. Bu trendlerin makro ekonomik düzeylerdeki gelişmelerle yakından ilişkili olduğu gerçeğini göz ardı etmek mümkün değildir. Son dönemde ekonomik büyümenin temel dinamiğini özel tüketim harcamalarının oluşturması, GSYH içindeki toptan ve perakende ticaretin geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22.4 oranında büyümesi, üretimi tetikleyen ihracat daralırken ithalatta patlama yaşanması gibi faktörlerin bileşkesi alışveriş merkezlerinin bina yatırımları içerisindeki payını artırmaya başlamıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarına verilen yapı ruhsatlarında 2010 Mart ayında önemli ölçüde artış kaydedilmiş, bina yatırımlarının toplamı içerisinde bu tür binaların payı büyümüştür.

Öte yandan yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümleri bazında 2009 ve 2010 yıllarının ilk 3 aylık dönemleri yapı türleri bazında kıyaslandığında en büyük gerilemenin %44.9 ile sanayi binaları ile depolar kategorisinde, ikinci büyük gerilemenin ise %40.8 ile ofis ve işyeri binalarında gerçekleştiği görülmektedir.



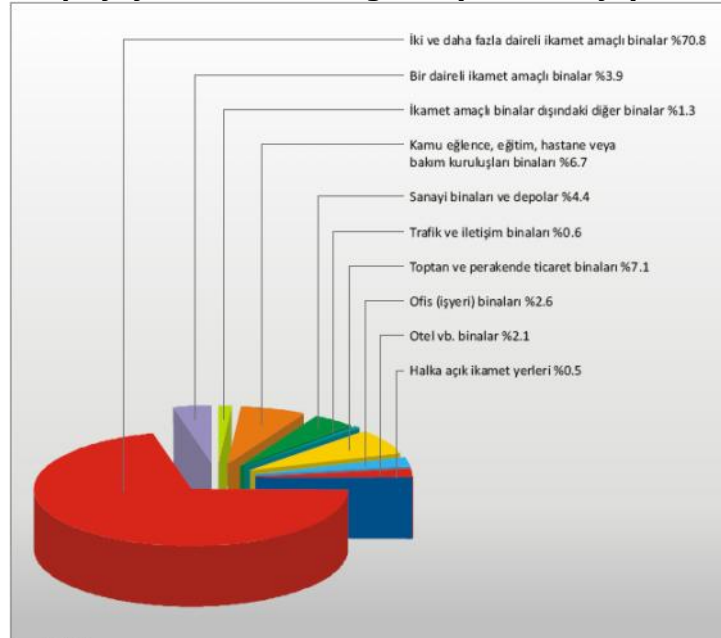
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Kullanma Amacı ve Bir Önceki Yıla Göre % Değişimleri

(2008-2010 Yılları İlk Üç Aylık Toplam, Yüzölçümü - m²)

	Yapı Ruhsatı					Yapı Kullanma İzin Belgesi				
	2010	2009	2008	Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)		2010	2009	2008	Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	
				2010	2009				2010	2009
Binalar	38 058 055	29 059 771	23 659 053	-20.5	22.8	15 556 561	25 155 006	28 279 867	-58.3	37.8
Bir dairesel ikamet amaçlı binalar	1 012 354	1 166 479	849 011	-13.2	37.4	616 367	1 146 357	707 200	-46.2	49.4
İki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar	38 041 688	29 107 684	25 902 842	-3.5	33.0	10 402 902	15 889 972	33 136 830	-33.8	20.8
Halka açık ikamet yerleri	124 577	314 567	157 325	-80.4	99.9	216 021	209 906	108 460	-64.8	93.6
Otel vb. binalar	536 442	619 889	471 464	-23.5	31.5	316 875	529 872	278 372	-58.7	86.8
Ofis (işyeri) binaları	675 534	1 141 726	762 065	-80.8	49.8	477 452	766 816	504 888	-37.7	28.5
Toptan ve perakende ticaret binaları	1 027 004	2 061 623	1 291 061	-9.9	59.6	1 406 983	2 731 372	1 314 271	-65.2	106.3
Trafik ve iletişim binaları	162 842	164 925	134 089	-1.3	23.0	42 051	142 805	50 062	-70.5	374.8
Sanayi binaları ve depolar	1 152 827	2 064 054	1 782 784	44.9	17.5	1 065 892	2 434 513	1 118 042	-53.9	116.0
Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	1 746 357	1 773 342	965 240	-1.5	83.7	737 069	1 073 962	887 859	-31.4	56.1
İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	368 432	615 652	343 852	-43.4	79.3	107 780	339 600	261 814	-81.8	40.5

Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatlarının Yapı Çeşitlerine Göre Dağılımı (2010 İlk Çeyrek - m²)



Kaynak: TÜİK

Küresel krizin etkileri devam ettiği sürece ve makro ekonomik politikalarda köklü değişiklikler olmadıkça, dahası, ithalata ve tüketime dayalı büyüme modelinin yerine yatırım-üretim-



istihdam odaklı bir model konulmadıkça yukarıda açıklanan trendlerin gelecekte de devam etmesi çok yüksek bir olasılıktır.

Avrupa'da İnşaat Sektörü

Avrupa Birliği İstatistik Bürosu Eurostat tarafından açıklanan ve uyarlaması mevsimsel olarak yapılan son veriler 2010 Nisan ayında inşaat sektörü üretiminin Mart 2010'a kıyasla Avro Bölgesinde (AB16) %0.3 azaldığını, AB 27 Bölgesinde ise aynı kaldığını ortaya koymuştur.

Nisan 2010'da, 2009 Nisan ayına kıyasla inşaat sektörü üretiminde Avro Bölgesinde (AB16) %6.1, AB27 Bölgesinde ise %4.3 azalma kaydedilmiştir.

Aylık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi 8 ülkede gerilemiş, 5 ülkede artmış, Hollanda'da ise aynı kalmıştır. En büyük daralma sırasıyla Macaristan (%8.1), İspanya (%4.9) ve Portekiz'de (%3.7) görülmüştür. En büyük artışlar ise Slovakya (%9.0), Çek Cumhuriyeti (%4.8) ve Almanya'da (%2.6) kaydedilmiştir.

Mart'ta sırasıyla %9.2 ve %7.2 oranlarında artış kaydedilen bina inşaatları Nisan ayında Avro Bölgesinde %0.9, AB27 Bölgesinde ise %1.2 düşüş göstermiştir. Mühendislik yapılarında ise Avro Bölgesinde %3.4, AB27 Bölgesinde ise %3.0 artış kaydedilmiştir. Bu oranlar Mart'ta sırasıyla %0.9 ve %1.5 olmuştur.

Yıllık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 11 ülkede gerilemiştir. Sadece İsveç (%9.1), Almanya (%4.8) ve İngiltere'de (%0.9) büyüme kaydedilmiş, en büyük daralma ise Bulgaristan (%22.7), İspanya (%18.5) ve Romanya'da (%17.2) yaşanmıştır.

Bina inşaatları Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.0, AB27 Bölgesinde ise %4.9 azalmıştır. Mart ayında bu azalma oranları sırasıyla %3.2 ve %3.0 olarak gerçekleşmiştir. Mühendislik yapılarında ise Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.5, AB27 Bölgesinde ise %0.8 azalma olmuştur. Bir önceki ayda mühendislik yapılarındaki düşüş oranları sırasıyla %14.1 ve %6.7 olmuştur.

Geleceğe Bakış

İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı 1998 yılı fiyatlarıyla 2005 yılında 5.3 milyar TL, 2006'da 6.2 milyar TL, 2007'de 6.6 milyar TL olmuştur. Söz konusu katkı 2008 yılında 6 milyar TL'ye, 2009'da 5.1 milyar TL'ye gerilemiştir.

Dolayısıyla sektörün ekonomiye katkısı 2009'da 2005 yılının dahi gerisinde kalmıştır. 2010'da ne ölçüde bir toparlanma görülebileceğine ilişkin tahminde bulunmak henüz mümkün değildir. Ancak kamu yatırımlarındaki gerileme ile konut talebinde ve inşaat ruhsatlarında görülen negatif trendler sektörün 2007'deki düzeye ulaşmasının epeyce uzun bir zaman alacağını önemli işaretleridir.

GYODER'in, Türkiye ve dünyadaki gayrimenkul sektörüne ilişkin veri ve öngörülerini içeren "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da;

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği ifade ediliyor

Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygı ve risklerin ise halen sürdüğü



belirtiyor. Raporda, ekonomideki hızlı büyüme ve Türkiye'nin artan cazibesiyle gayrimenkul ve inşaat sektörleri için uygun koşullar yaratıldığının altı çiziliyor. İnşaat sektörü, hem özel hem de kamu inşaat harcamalarındaki genişleme ile hızlı bir büyüme dönemine girdi. 9 çeyrek üst üste küçülen sektör kayıplarını kapatmayı hedefliyor.

Ayrıca konut sektöründe de yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımlarının arttığını bildiren raporda, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşandığı da verilerle birlikte belirtiliyor. Ancak konut sektöründe satışların henüz beklentilerin altında kaldığı görülüyor. Uygun faiz oranları ve konut kredisi talebindeki genişlemenin konut talebini arttıracığına değinen rapora göre konut fiyatları ve konut kiralari 2010 yıl genelinde durağanken, kredi genişleme amaçlı konut kredisi talebi sürüyor.

Raporda yer alan sonuçlar, ekonomideki hızlı büyüme ve canlı iç talebin ticari gayrimenkul piyasasında hareketlenmeye yol açtığına işaret ediyor. Ofis ve Alışveriş Merkezlerinde kiralama talebinden ve bu alanda yeni yatırımlardan bahsediliyor olsa da ofis, lojistik alan ve AVM kiralari durağanlığını koruyor.

Rapora göre ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe de önemli bir hareketlenme yaşanıyor. Yabancıların ofis kiralama talebi, perakende sektöründe girişler, otel yatırımları ve satın almaları ile lojistikte 3PL şirketlerin uluslararası standartta depo arayışları yeniden canlanmış bulunuyor.

Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan yabancıların gayrimenkul alımının ikinci çeyrekte 916 milyon doları bulması ise Türk varlıklarına yabancı ilgisi ve iştahının arttığını gösteriyor. Mevzuat engelleri kalkarsa yabancılara gayrimenkul satışında sıçrama yaşanabilir. Rapor ayrıca yurtdışı gelişmeler ve risklerin yakından izlenmesi gerektiğine dikkat çekiyor. Türkiye'ye yönelik ilgi iyi değerlendirilir, ekonomide gevşeme yaşanmaz ve yapısal reformlara ve sektörümüzde mevzuat değişikliklerine öncelik verilirse gayrimenkul sektöründe hareketlenmenin hızlanacağı görülüyor.

Ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründeki toparlanmanın devam edeceği anlaşılıyor.

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Turgay Tanes, raporda yer alan sonuçları şöyle değerlendiriyor: "2010 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde yaşanan hızlı büyüme ekonomik beklentileri iyileştirmekte ve aynı anda zamanda sektörün aktörleri için moral kaynağı olmaktadır. Hızlı ekonomik büyüme gayrimenkul sektörü için de giderek daha uygun koşullar yaratmaktadır. Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmekte; ABD ve AB'de inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde zayıflamanın yeniden başlaması beklentileri bozmaktadır."

Türkiye'de ise ikinci çeyreğin inşaat ve gayrimenkul sektörleri için önemli bir büyüme ve toparlanma dönemi olduğunu belirten Tanes, sözlerini şöyle sürdürüyor: "İnşaat sektörü yüzde 21.9 ile yeniden hızlı büyüme sürecine girmiştir. Bu büyüme önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri güçlendirmektedir. Konut sektöründe ise alınan yapı ruhsatlarındaki hızlı genişleme olumlu bir göstergedir. Konut kredileri de genişlemesini hızlanarak sürdürmekte, konut piyasasında oluşan yeni dengeler içinde fiyatlar ve kiralari ise henüz durağanlığını korumaktadır. Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi yılın geri kalan dönemi için



toparlanmanın süreceği beklentilerini kuvvetlendirirken, ekonomideki canlanma inşaat ve gayrimenkul sektörü ile karşılıklı birbirini besleyerek devam edecektir.”

“Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010”da öne çıkan göstergeler:

- ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
- Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
- ABD ve AB’de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
- ABD’de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
- Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
- ABD’de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111’den 112’ye yükseldi.
- Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
- Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
- Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
- İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
- Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90’a kadar geriledi.
- Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
- Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
- Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²’ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
- Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
- İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
- Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.
- Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
- İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi.

AVM Sektörü

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi’nin ağustos ayı sonuçlarına göre ciro endeksi geçen yılın ağustos ayına göre yüzde 13 artış gösterdi. Ciro Endeksi Ramazan ayında özellikle hipermarket ve süpermarket cirolarındaki belirgin yükselme ile 2009 yılının ağustos ayına göre İstanbul AVM’lerinde yüzde 9 Anadolu AVM’lerinde yüzde 16 artış gösterdi. Türkiye ağustos ayı AVM verileri bu yılın temmuz ayına göre ziyaretçi endeksinin değişmediğini gösteriyor ancak 2009 yılı ağustos ayı verileri ile karşılaştırıldığında toplamda yüzde 2’lik bir artış gözlemleniyor. Bu artışta İstanbul AVM’lerinde 2009 yılının ağustos ayına göre yüzde 8’lik düşüşe rağmen Ramazan’ın etkisiyle Anadolu AVM’lerindeki yüzde 9’luk artışın neden olduğu anlaşılıyor. Ziyaretçi endeksinin İstanbul’da 2009’a göre yüzde 8 oranında azalmasına rağmen ciro endeksindeki yüzde 9’luk artış AVM’lerdeki metrekare verimliliklerinin artıyor olması anlamına geliyor.

*Kaynaklar: İnşaat Sektörü Analizi (Türkiye Müteahhitler Birliği-Temmuz 2010),
Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010 (GYODER)
Gayrimenkul Türkiye Dergisi (5 Ekim 2010)*



5.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler:

5.2.1. Zonguldak İli:

Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.309 km²lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan Karabük, güneyden Bolu, batıda Düzce illeriyle çevrilidir. Zonguldak yönetsel anlamda Merkez İlçe, Alaplı, Çaycuma, Devrek, Gökçebey ve Kdz.Ereğli ilçelerinden oluşmuştur.

Zonguldak ili çok engebeli bir arazi yapısına sahip olup; il alanının % 56'sı dağlarla, % 31'i platolarla ve % 13'ü ovalarla kaplıdır. Akarsu vadileriyle yer yer derin bir biçimde parçalanmış olan il toprakları orta yükseklikteki dağlık alanlardan oluşur. Bol yağışlı bir iklime sahip olan Zonguldak, yerüstü su kaynakları bakımından oldukça zengindir. İlde Filyos Çayı dışında büyük akarsu olmamakla birlikte, çok sayıda akarsu vardır. Bu akarsular, il alanının sık bir vadi ağıyla parçalamıştır. Ağırlıklı yeryüzü şekillerini oluşturan dağlar; kuzey kesimlerinde 1000 metreyi bulmazken, orta kesimlerde 1200 metreyi aşmakta, güneyde ise yer yer 2000 metreye kadar ulaşmaktadır.

Dağlar kıyıya koşut üç sıra oluşturduğundan kıyı ile iç kesimler arasında ulaşım güçleşir. Kıyıya yakın yükseltelerin oluşturduğu dağ sırasının altında zengin taşkömürü yatakları vardır. Atyaylası Tepesi (710 m), Göldağı (771 m), Kantar Tepe (905 m), Orhan Tepe (920 m), Baba Dağı (1120 m), Soğukoluk Tepesi (1268 m), Kızıl Tepe / Kızıлтаş (1468 m) ve Bacaklı Yayla ilin bilinen yükseltileridir. Zonguldak il toprakları sıkı bir vadi ağıyla parçalanmıştır. Bu vadiler kimi kesimlerde genişleyerek düzlükler oluşturmalarına karşın, ilde büyük denebilecek bir ova yoktur. Karadeniz boyunca uzanan kıyı şeridinin tek önemli girintisi Kdz.Ereğli yakınlarındaki Baba Burnu'dur. Doğuda Sazköy'den batıda Alaplı ilçe sınırına uzanan 80 kilometrelik kıyı bandında yer alan pek çok doğal plaj (koy) ve kumsal alanlar yöre halkının yaz aylarında günübirlik kullandığı belli başlı mekanlardır. Filyos ve Güllüç Çayı, Devrek, Alaplı ırmakları, Üzülmöz, Kozlu dereleri yörenin bilinen akarsu kaynaklarıdır.

Ayrıca her biri akarsuların denize döküldüğü yer anlamına gelen Küçükağız, Ömerağzı, Çatalağzı (Çatalağzı: Bir coğrafya terimi olup ırmağın denize kavuştuğu yerde liğların birikmesiyle oluşan delta) İnağzı, Değirmenağzı, Çavuşağzı, Alacağzı, Köseağzı, Mevreağzı ve İnciveağzı gibi ağızlara irili ufaklı pek çok dere akmasına karşın, yaz mevsiminde bu derelerin oluşturduğu kanyonların suyu azalmaktadır.

En önemli akarsuyu Filyos Çayı olup 228 km. uzunluğundadır. İl sınırları içinde doğal göl bulunmamaktadır. Merkezde Ulutan, Kdz.Ereğli'de Kızılcapınar ve Güllüç baraj gölleri; Çatalağzı'da Dereköy ve Karapınar'da Çobanoğlu göletleri ilin bilinen yapay gölleridir.

İl topraklarının % 52'si ormanlık alan (348.612 ha) olup, bunun % 88'i koru, % 12'si baltalık orman niteliğindedir. Ülkemiz ormanları içerisinde zengin bir tür çeşitliliği ile doğal arboretum konumunda olan yöre ormanlarında kayın, meşe, gürgen, kestane, çınar, ıhlamur ve kızılbaş başta olmak üzere % 70'i yapraklı; gürgen, karaçam, sarıçam, kızılçam ve sahil çamı türleriyle % 30'u ibrelili ormanlardır. Her mevsimi yağışlı geçen yörenin yükseklikleri iğne yapraklı (köknar, çam), daha aşağıları yayvan yapraklı (kayın, meşe, kestane, karaağaç, ıhlamur, kavak), akarsu kenarları da kavak, söğüt ağaçlarıyla kaplıdır. Bu ana yeşil dokuyu orman gülü, pırnal meşesi, çoban püskülü, defne, kocayemiş, kızılçık, kiraz, funda, ayı üzümü, kuşburnu, böğürtlen, dağ çileği, eğrelti otu gibi orman altı bitki örtüsü tamamlamaktadır.

Zonguldak ili ılıman Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Her mevsimi yağışlı ve ılık olan Zonguldak'ta kurak mevsime rastlanılmamaktadır. En fazla yağış sonbahar ve kış mevsimlerinde görülür. İlde mevsimler ve gece-gündüz arasında önemli bir sıcaklık farkı bulunmamaktadır. Denizden iç kesimlere doğru gidildikçe, iklim biraz daha sertleşir. Yıllık ortalama sıcaklıklarda il genelinde önemli bir farklılaşma yoktur. Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları ilin en fazla güneşli günlerinin yaşandığı aylardır. Yine bu aylar arasında deniz sıcaklığı ortalama 20 °C düzeyindedir. Yıllık yağış ortalamasının 1234.96 mm olduğu Zonguldak'ta, en yağışlı aylar 148.65 mm ile



Aralık ve 141.72 mm ile Ocak aylarıdır. Yağışlar kıyılarından iç kesimlere doğru gidildikçe hem azalmakta hem de yağmurdan kara dönüşme özelliği göstermektedir. İlde hakim rüzgar güneydoğu (keşişleme) yönündedir. İkinci derecede etkili rüzgar ise kuzeybatı (karayel) yönündedir. Zonguldak'ta en düşük nispi nem oranı % 70 olup, ortalama nispi nem oranı % 75'tir.

5.2.2. Ulaşım ve Altyapı

Zonguldak Türkiye'nin karayolu güzergahlarında bir geçiş yolu üzerinde değildir. İstanbul yönünden gelenler Düzce sapağından girip, Akçakoca, Ereğli, Alaplı kıyı şeridini izleyerek, Ankara yönünden geldiğinde ise Anadolu Otoyolu ve D-100 Karayolu Yeniçağa sapağından kuzey yöne dönerek, Mengen, Devrek, Gökçebey ilçelerinden geçerek il merkezine ulaşırlar. Zonguldak-Devrek-Ankara karayolu ile Zonguldak-Kdz.Ereğli-İstanbul karayolu devlet yolu, il içi bağlantıları sağlayan diğer yollar ise il yolu statüsündedir. İl sınırları içinden geçen otoyol bulunmamaktadır. Zonguldak otobüs terminali kente 1 km uzaklıkta olup, ulaşım taksi, dolmuş ya da belediye otobüsleriyle sağlanmaktadır.

Zonguldak ilinde demiryolu 1934-1937 yıllarında yapılmış olup 29.10.1937 tarihinde işletmeye açılmıştır. Zonguldak'ın Ankara ve Karabük İlleri ile demiryolu bağlantısı mevcuttur. Zonguldak garına ulaşım taksi, dolmuş ya da belediye otobüsleri ile sağlanmakta olup kent merkezine uzaklığı yaklaşık 1 km'dir. 1866 yılında inşa edilen ilk liman yerine, 1953'de bugünkü liman yapılmıştır. 1970'li yıllara dek yolcu taşımacılığına açık olan Zonguldak limanından, yalnızca Mayıs-Eylül aylarında haftada bir kez İstanbul-Hopa arasında karşılıklı olarak yolcu taşımacılığı yapan feribot seferi düzenlenmekte, diğer zamanlarda ise yük taşımacılığı yapılmaktadır. 46 deniz mili kıyı uzunluğu olan ilde, Zonguldak ve Kdz. Ereğli limanları bulunmakta ve her iki liman da deniz sınır kapısı özelliği taşımaktadır. Bu iki limanda 1993 yılında faaliyete başlayan RO-RO seferleri Bağımsız Devletler Topluluğuna bağlı ülkeler ile ticari ve ekonomik ilişkilerin gelişmesini sağlamıştır.

İlk olarak 1946 yılında askeri amaçla yapılan Çaycuma-Saltukova havaalanı, 1959 yılında kısa bir dönem sivil trafiğine açılmıştır. 1993 yılında yeniden inşasına başlanan ve 1999'da hizmete açılan havaalanı stol tipi olup 1800 metre pist uzunluğuna sahiptir. Küçük tip, tarifesiz (charter) yolcu uçaklarına hizmet verebilecek düzeyde olan Saltukova havaalanı, Zonguldak-Almanya bağlantılı hizmet vermektedir.

Merkez ilçede elektrik, su, kanalizasyon altyapısı mevcut durumdadır.

Söz konusu taşınmaz il merkezinde bulunmaktadır. Taşınmaz yaklaşık olarak Zonguldak Limanına ~1 km, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi'ne ~3 km, D-100 Karayoluna ~105 km, Anadolu Otoyoluna ~111 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım imkanı mevcuttur.



5.2.3. Nüfus ve Demografik Yapı,

Zonguldak iline ait nüfus bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Zonguldak İl Genel Nüfus Bilgileri						
	(2000 Yılı Genel Nüfus Sayımına Göre)			(2007 Yılı Genel Nüfus Sayımına Göre)		
	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY
MERKEZ	218 422	104 276	114 146	215 922	107 354	108 568
ALAPLI	44 578	18 487	26 091	46 372	17 984	28 388
ÇAYCUMA	100 685	18 734	81 951	96 850	21 259	75 591
DEVREK	66 518	21 360	45 158	62 790	25 463	37 327
EREĞLİ	159 808	79 486	80 322	170 371	94 736	75 635
GÖKÇEBEY	25 588	7 939	17 649	23 585	7 479	16 106
TOPLAM	615 599	250 282	375 317	615 890	274 275	341 615

Merkez İlçeye Bağlı Belediye ve Köy Nüfus Bilgileri 1990 -1997-2000- 2007 Nüfus Durumu

	1990	1997	2000	2007
MERKEZ İLÇE ŞEHİR	116 725	106 176	104 276	107 354
MERKEZ BUCAğI				
1. Alancık	600	433	349	177
2. Çağlı	524	445	382	269
Elvanpazarcık	2 185	2 414	2 340	2 246
3. Kardeşler	996	868	750	632
4. Olukyanı	358	350	306	270
5. Sarımsak	289	283	197	120
6. Tasmacı	1 110	1 273	1 216	1 119
Beycuma	1 351	2 546	2 654	2 323
7. Ayvatlar	1 367	1 080	926	594
8. Çukürören	883	852	777	748
9. Eceler	944	783	750	622
10. Hacıali	930	883	869	761
11. Himmetoğlu	1 649	1 132	1 074	976
12. Kabalaklı	474	517	507	415
13. Kaleoğlu	1 042	923	861	704
14. Karadere	966	832	829	559
Karaman	1 921	2 053	2 554	2 470
15. Karapınar	1 201	749	733	455
16. Keller	1 302	1 160	853	712
17. Korucuk	1 149	983	902	838



	1990	1997	2000	2007
18. Kumtarla	1 248	801	691	453
19. Osmanlı	1 131	998	977	857
20. Saraycık	833	617	658	450
21. Taşçılar	510	378	258	227
Kilimli	34 475	24 264	24 626	24 275
Çatalağzı	12 892	9 776	9 586	9 079
Gelik		4 504	4 247	4 289
22. Göbü	1 359	1 220	1 254	1160
23. Köroğlu	448	442	513	394
24. Kurtköy	836	279	239	193
Muslu	2 602	2 419	2 254	2 089
25. Sapça	403	372	354	327
26. Şirinköy		467	466	447
27. Sofular	758	535	553	424
28. Türkali	1 939	1 723	1 623	1441
Kozlu	36 947	30 578	33 776	35 132
29. Akşeyh	1 226	311	256	251
31. Balçıklı		218	215	141
32. Bozca	566	468	440	354
33. Çırgan		414	366	251
34. Dağköy	397	431	393	391
35. Dereköy	580	381	391	238
36. Ebegümeçi	1 490	727	622	453
37. Ense	591	543	436	348
38. Esenköy		531	530	549
39. Futa		238	278	225
40. Gücek	1 022	932	722	668
41. Kargalar	726	602	511	477
42. Kızılcakeş		518	511	460
43. Kozluköy		456	457	348
44. Köserecik		359	350	262
45. Örencik	1 200	473	475	371
46. Saka	634	554	507	474
47. Seyfetler		409	447	405
Sivriiler	2 902	2 684	2 360	1 704
48. Uzungüney	993	952	931	945
49. Üçköy	968	344	292	219
50. Yahma		487	496	535
BUCAK VE KÖYLER	132 885	113 260	114 146	108 568
İLÇE TOPLAMI	249 610	219 436	218 422	215 922

5.2.4. Ekonomik Yapı

Zonguldak ilde bulunan doğal kaynakların yönlendirdiği bir ekonomik yapı göstermektedir. İl tarım dışı kesimlerin ağırlık kazandığı bir kaç ilden biridir. Zonguldak ekonomisi içerisinde önemli yer tutan etkenler ile ilgili bilgiler taşkömürü, Demir-Çelik, Tarım ve Hayvancılık ve Enerji başlıkları altında aşağıda verilmiştir:
Taşkömürü

Zonguldak, yeraltı kaynakları açısından zengin illerden biridir. Zonguldak' ta taşkömüründen başka, alüminyum (boksit), demir, manganez, barit, dolomit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır. Bunlardan manganez, kalker ve şiferton yatakları işletilmektedir. TTK (daha önceki ismiyle Ereğli Kömürleri İşletmesi - EKİ) , bölgenin ekonomik ve sosyal kalkınmasında itici güç olmuştur. Yarattığı istihdam kapasitesi ve yan sektörler ile Zonguldak ve bölge illerinde (özellikle Bartın ve Karabük) yaratılan katma değer temel belirleyicisi ve kaynağını teşkil etmiştir. Zonguldak'ın tarihsel gelişimi içinde TTK, endüstri, ulaşım, enerji, haberleşme, ticaret ve altyapı donanımlarının gerçekleştirilmesini bizzat üstlenmiştir. Beş üretim müessesesi, buldukları bölgede endüstriyel gelişimle birlikte kentleşmenin de yolunu açmışlar, ekonomik ve sosyal kalkınma bu bağlamda hız kazanmıştır.



Türkiye'nin 3 temel demir çelik fabrikasından 2 tanesi salt hammadde kaynağına yakınlık nedeniyle o zamanki ilimiz sınırları içinde kurulmuştur. Bugün 3.3 milyon tonluk yassı çelik üretim kapasitesiyle ülke gereksiniminin % 60'ını karşılayan ERDEMİR ve 1.1 milyon tonluk uzun mamul üretim kapasitesiyle ülke ihtiyacının % 15'ini karşılayan KARDEMİR' in varlık nedenleri de TTK' dır. TTK'nin ülke enerji talebinin karşılanmasında rolü büyük olmuştur. EKİ bünyesinde kurulan ÇATES'de üretilen elektrik enerjisi, enerji nakil hatlarıyla iletilerek, İstanbul, Kocaeli ve Sakarya başta olmak üzere, ülkemizde endüstrileşme tohumlarının atıldığı ve bugün de ekonomimizin itici gücü olan Marmara Bölgesinin o zamanki ihtiyacı karşılanmıştır. TTK; ilimizin ve bölgenin kalkınmasında, karayolları ve demiryolları yapımından liman işletmesine, maden makineleri imalatından altyapı yatırımlarına kadar geniş bir yelpazede projeler gerçekleştirmiş ve salt taşkömürü üretim değeri ile sınırlı olmayan, hesaplanamayacak devasa katma değerler yaratmıştır. Bu süreç, hala azımsanmayacak oranlarda devam etmektedir.

Bugünün Zonguldak'ının yaratılmasında, sözü edilen bölge ve illerin bugünlere gelmesinde TTK'nın etkinliğinin tarihte hak ettiği yeri alması gerekmektedir. Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürlüğü ilimizde 5 Müesese Müdürlüğü ile hizmet vermektedir. Bunlar sırasıyla; KOZLU - ÜZÜLMEZ - KARADON - ARMUTÇUK - AMASRA Müesese Müdürlükleridir. TTK da 23 taşkömürü sahasında rödövens karşılığı işletmecilik yapan firmalarca 2007 yıl sonunda 817.092 ton üretim gerçekleştirilmiş olup yaklaşık 9.2 milyon YTL (KDV dahil) rödövens bedeli alınmıştır. Bu sahalarda 3700 kişi istihdam edilmektedir. Yine Kurumumuzun ruhsat sınırları dahilinde bulunan ve ihalesi Alacaağzı ve Kandilli sahasında üretime başlanmış, Amasra-B sahasında hazırlıklar sürdürülmektedir. Türkiye Taşkömürü Kurumunda 2007 yılı sonu itibariyle yaklaşık; 12.410 kişi istihdam edilmektedir. Kurumun 2007 yılı Taşkömürü üretimi tüvenan 2 milyon 423 bin 719 ton, satılabilir 1.675.283 ton olarak gerçekleşmiştir.

Demir-Çelik

1950'li yıllarda ülke çapında girişilen karayolu, sulama, ziraatı geliştirme, baraj inşaatları ile otomotiv ve beyaz eşya sanayiini kurmaya yönelik girişimlere paralel olarak, yassı çelik ürünlerine olan ihtiyaç büyük çapta artmıştır. Bu ihtiyaç doğrultusunda, 1959 yılı başında, Sanayi Bakanlığı'nca kurulan bir heyet ile Koppers Şirketi (ABD) tarafından yapılabilirlik etüdü ve tesisi kuracak şirketin statüsü üzerinde çalışmalar başlatılmış ve raporlar aynı yılın ortalarında hazırlanmıştır. 28 Şubat 1960 tarihinde kabul edilen bir yasayla, "Ereğli Demir ve Çelik Fabrikaları TAŞ." (Erdemir) adı altında bir anonim şirket kurulması için Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiş, 11 Mayıs 1961'de şirketin kurulması resmen tescil edilmiştir.

Haziran 1961'de ilk hafriyat çalışmaları başlatılmış, 42 ayda tamamlanan inşaat ve montaj aşamalarının ardından, tesisler, 15 Mayıs 1965 tarihinde işletmeye alınmıştır. Erdemir'in yassı çelik ürünleri tüm dünyada dayanıklı tüketim malları ve yatırım malları endüstrilerinin ana girdisi durumundadır. Bu nedenle demir ve çelik sanayii bir ülkedeki refahın ve gelişmişliğin en önemli göstergelerinden biri olarak kabul edilmektedir. 470 bin ton/yıl üretim kapasitesi ile kurulan ve sürekli gelişim ilkesi ışığında bugün 3 milyon 500 bin ton/yıl üretim seviyesine ulaşan Erdemir; Türkiye'nin en büyük demir çelik kuruluşu ve tek yassı çelik üreticisi olarak, ülkenin yassı çelik ihtiyacının önemli bir bölümünü karşılamaktadır.

Bunun yanında, ülkenin tüketim potansiyeli ve dünya demir çelik sektöründeki gelişmeleri yakından izleyerek gerçekleştirilen modernizasyon ve kapasite artırıcı yatırımlarda maliyet ve kalite açısından en uygun teknolojileri seçerek tesislerini yenileyen Erdemir, başta Avrupa Birliği Ülkeleri olmak üzere, ABD, Çin, Kanada gibi dünyanın kaliteye duyarlı pek çok ülkesine yaptığı ihracatlarla ülkemize önemli döviz geliri sağlamaktadır. Hisselerinin önemli bir bölümü halka açık olan Erdemir, ülke çapında geniş bir yatırımcı kitlesi tarafından birikimlerini değerlendirme aracı olarak rağbet görmektedir. Ülke için olduğu kadar kurulduğu şehir olan Karadeniz Ereğli ve çevresi için de yaşamsal öneme sahip olan Erdemir, boru, çimento, dilme fabrikaları ile tersanelere girdi sağlayarak, bölgede imalat sanayinin gelişimine büyük ölçüde katkıda bulunmakta; sanayi kuruluşlarına bakım ve teknik destek hizmeti vermektedir.



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Bunun yanı sıra karayolu ile sevk edilen, yılda yaklaşık 2 milyon ton çelik ürünü ile canlılık kazanan taşımacılık sektörü, bölge insanı için önemli bir gelir kaynağı oluşturmaktadır. Erdemir'in ve müşterilerinin liman hizmetleriyle ilgili talepleri doğrultusunda, entegre çözümlere sahip, dünya standartlarında bir liman işletmesi ve Batı Karadeniz'in en büyük limanı olan ER-PORT; üçüncü şahıslara da hizmet vermektedir. Ürünleri ile olduğu kadar hammadde ve diğer malzeme gereksinimi ile de önemli ekonomik faaliyet ve istihdam alanları yaratan Erdemir, ulusal kaynakların kullanımına öncelik vererek, yan sanayilerin oluşması ve gelişmesine katkıda bulunmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

İlin tarımsal potansiyelini oluşturan zirai faaliyetleri hububat (buğday, arpa, mısır vb.) yetiştiriciliği, meyve (fındık, çilek, elma vb.) yetiştiriciliği ve sebzeçilik (yazlık ve kışlık) yanında patates ve ayçiçeği gibi sanayi bitkileri oluşturmaktadır. Ayrıca son yıllarda gelişen örtü altı yetiştiriciliği tarımsal yapıda giderek artan bir öneme sahip olmaktadır.

Toplam yüzölçümü:	348.100 ha.
Orman ve fundalık arazi:	184.000 ha.
Tarım arazisi:	103.271 ha.
Çayır ve mera:	20.961 ha.
Tarım dışı arazi:	39.868 ha.

Bitkisel üretim;

Tarla bitkileri:	225.499 ton/yıl
Sebzeler:	37.452 ton/yıl
Meyveler:	28.685 ton/yıl
Fındık:	10.425 ton/yıl

Hayvansal ürünlerin üretiminde aile işletmeleri düzeyinde besi sığırcılığı, küçük ve orta, işletmeler düzeyinde besi sığırcılığı, orta ve büyük işletmeler düzeyinde yumurta ve besi tavukçuluğu yapılmaktadır.

Hayvansal Kaynaklı Üretimler	Deniz Ürünleri: 10.600 ton/yıl	Hayvan varlığı
Et Üretimi: 2.750 ton/yıl	Tatlı su Ürünleri: 60 ton/yıl	Büyükbaş hayvan sayısı: 128.353 adet
Süt Üretimi: 160.000 ton/yıl		Küçükbaş hayvan sayısı: 48.992 adet
Yumurta: 33.000.000 adet/yıl		Kanatlı hayvan sayısı: 540.151 adet
Yapağı, kıl, tiftik: 47.000 kg/yıl		
Deri: 27.000 adet/yıl		
Bal: 230 ton/yıl		

Enerji

Zonguldak enerji gereksinimini Kuzey Batı Anadolu elektrik şebekesinden sağlamaktadır. Enerji kaynakları ve bu kaynakların bağlantıları açısından zengin olan ilde ülkenin en büyük termik santrallerinden biri olan Çatalağzı Termik Elektrik Santrali (ÇATES) vardır. Havzanın gereksiniminden arta kalan enerji 1952 de tamamlanan Çatalağzı-İstanbul enerji taşıma hattıyla İstanbul'a verilmeye başlandı. Böylece ülkede ilk kez uzak yerlere enerji taşınmış ve ulusal sistemin temeli atılmış oldu. İlin enerji kaynakları santraller çeşitli kuruluşların kendi enerji üretim birimleri ve belediye santralleri olmak üzere 3 grupta toplanılabilir. Çatalağzı Termik Santrali Zonguldak-Filyos karayolu Zonguldak-Ankara demiryolu kıyısında il merkezine 17 km. uzaklıkta kurulmuştur. Santralın Karadeniz kıyısında batı tarafı 260 m. doğu tarafı 682 m. uzunlukta bir limanı mevcuttur. Santralın Zonguldak Limanına uzaklığı ise 11 km'dir.

5.3. Değerleme işlemini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler:

5.3.1. Değerleme işlemini olumlu yönde etkileyen faktörler

-Taşınmazın kent merkezinde ve cadde üzerinde yer alması,



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

- Kent merkezindeki pek çok önemli noktaya yürüme mesafesinde olması,
 - Ticaret imar fonksiyonunda yüksek yapılaşma koşullarına sahip olması,
 - Gelişmeye açık bir bölgede yer alması ,
- taşınmazın değerini etkileyen olumlu özelliklerdir.

5.3.2. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler

- İl genelinde başka bir alışveriş merkezinin mevcut olması,
 - Yakın çevresinin sosyo-ekonomik kapasitesinin sınırlı olması
- taşınmazın değerini etkileyen olumsuz özelliklerdir.

5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Taşınmaz mevcutta boş arsa durumunda olup 12.04.2010 tarihli Yapı Ruhsatı mevcuttur. Bu ruhsata göre parsel üzerine 145 bağımsız bölümlü (91 adet dükkan, 5 adet sinema, 49 adet büro) toplam 42.114 m² inşaat alanlı AVM inşa edilecektir.

5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

Taşınmaz mevcutta boş arsa durumunda olup 5.4. maddesinde detaylandırılan ruhsat bilgileri değerlemede baz alınmıştır.

5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Taşınmaz mevcutta boş arsa durumunda olup 5.4. maddesinde detaylandırılan ruhsat bilgileri değerlemede baz alınmıştır.

5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

Değerleme işleminde ve geliştirilecek projede gelir kapitalizasyonu verileri ve emsal bilgileri baz alınarak gayrimenkulün proje değeri ve arsa değeri tespitinde bulunulmuştur.

Bu yöntemin seçilmesinde kent merkezinde taşınmaz ile benzer nitelikte imar koşullarına sahip arsa bulunmaması en büyük etkeni oluşturmuştur.

Proje kapsamındaki AVM'nin değeri indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanmıştır.

Bu yöntemde elde edilecek hasılat hesaplanırken taşınmazın konumu, projenin yapısal ve teknik özellikleri dikkate alınarak, bölgedeki emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmış, ilaveten bölge içerisinde yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler de değerlendirilerek oluşacak bağımsız bölümlerin kira gelirleri varsayımları yapılmıştır.

PROJEDE KULLANILAN TESPİT VE VARSAYIMLAR

AVM inşaatının tamamlanma süresi	3 Yıl		
İnşaatın tamamlanma süreci	1. Yıl %50	2. Yıl %35	3. Yıl %15
Toplam inşaat alanı	Ruhsattan alınan bilgiye göre toplam inşaat alanı 42.114 m ² 'dir.		
İnşaat birim m ² fiyatı	Yapı ruhsatında yapının sınıfı 3, grubu ise B olarak belirtilmiştir ancak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yayınlanan 2010 yılı yapı yaklaşık maliyetleri incelenmiş olup alışveriş komplekslerinin de içerisinde yer aldığı 5. Sınıf A grubu yapıların birim m ² maliyet değeri olan 945 TL'nin kullanılmasının daha gerçekçi olacağı sonucuna varılmıştır. Yıllık maliyet artışı %3 olarak öngörülmüştür.		
Toplam kiralanabilir alan	Ruhsattan alınan bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 29.774 m ² 'dir.		
AVM'nin işletilme ve satış süresi öngörüsü	10 yıl işletme	10. yıl sonu satış	



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Reklam ve tanıtım giderleri	İnşaat giderinin %3'ü kadar	
İşletme giderleri hesabı	Bağımsız bölümlerden alınacak aidatlardan karşılanacağı varsayılarak hesaplara dahil edilmemiştir.	
İşletmenin yenileme giderleri	5 yıl sonra yenilemeye ihtiyaç duyacağı varsayılarak toplam gelirin %2,5'u oranında yenileme gideri ayrılmıştır.	
Doluluk oranı	Kiralama gelirlerinin 2013 yılında başlayacağı, doluluk oranının 1. yıl %80, 2. yıl %85, 3. yıl %90 ve 4. yıl %95'e ulaşacağı ve bu yıldan sonra da %95 olarak sabitleneceği öngörülmüştür.	
Gelir artış oranı	Kira geliri artışının ilk yıl olmayacağı, diğer senelerde ise %2-3 seviyelerinde olacağı, otopark gelir artışının yıllık USD bazında %1 olacağı varsayılmıştır.	
İskonto oranı	Arsa için:% 14 Proje için: %10	
Terminal Kapitalizasyon oranı	Arsa için:% 12 Proje için: % 8	
Projedeki Bağımsız Bölümlerin kira bedelleri varsayımı \$ /m ² /Ay	Dükkan/mağazalar.....	25,00 \$/m ² /Ay (paçal)
	Sinemalar.....	7,00 \$/m ² /Ay
	Ofis Birimleri.....	10,00 \$/m ² /Ay

A -) AVM KİRA GELİRLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	ALANI (M ²)	AYLIK M2 KİRA BEDELİ USD	AYLIK KİRA BEDELİ USD	YILLIK KİRA BEDELİ USD
Dükkan/mağazalar	20.512	25,00	512.800	6.153.600
Sinema	1.338	7,00	9.366	112.392
Ofis	7.924	10,00	79.240	950.880
TOPLAM	29.774		601.406	7.216.872

AVM Yıllık Toplam Kira geliri : **7.216.872,00 USD**

B-) OTOPARK GELİRLERİ

Otopark işletilmesine ilişkin alan, adet ve gelirlere ilişkin varsayım ve kabuller –onaylı ruhsattaki bilgiler doğrultusunda- aşağıdaki tablolardaki gibi yapılmıştır:

Toplam işletilebilir araç kapasitesi 542 araç.
AVM+Ofis bağımsız bölümleri için 145 araç yeri ayrılacak olup 542-145 =**397** araç yerinin işletileceği varsayılmıştır.

USD Kuru : 1,5460 TL

SÜRE SAAT	FİYAT TL	DAVRANIŞ	OTO ADEDİ	FAYDALI ZAMAN	KULLANIM DEVRİ	TAM KAP. KULL. TOP. OTO ADEDİ	KAZANÇ TL GÜNLÜK
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)=dxf	(h)=bxg
0 -1	ücretsiz	%05	20	12	12	240	--
1 -4	3	%40	159	12	3	477	1431
4 -6	5	%35	138	12	2	276	1380
6 -10	7	%10	40	12	2	80	560
10 -24	10	%10	40	24	1	40	400
TOPLAM		%100	397			1.113	3.771



HAFTA SONU %80 DOLULUK(Cumartesi+Pazar)

SÜRE SAAT (i)	OTO ADEDİ gx%80 (j)	TOPLAM GÜN SAYISI (k)	TOPLAM OTO ADEDİ (l)=jxk	TOPLAM GELİR (TL) (m)=bxl
0 - 1	192	104	19.968	--
1 - 4	382	104	39.728	119.184
4 - 6	221	104	22.984	114.920
6 - 10	64	104	6.656	46.592
10-24	32	104	3.328	33.280
			92.664	313.976

HAFTA İÇİ % 60 DOLULUK ORANI

SÜRE SAAT (i)	OTO ADEDİ gx%60 (n)	TOPLAM GÜN SAYISI (o)	TOPLAM OTO ADEDİ (p)=nxo	TOPLAM GELİR (TL) (r)=bxp
0 - 1	144	261	37.584	--
1 - 4	286	261	74.646	223.938
4 - 6	166	261	43.326	216.630
6 - 10	48	261	12.528	87.696
10-24	24	261	6.264	62.640
			174.348	590.904

313.976 + 590.904 = **904.880 TL** Yıllık toplam otopark geliri.

YILLIK TOPLAM GELİR	904.880,00 TL	585.304 USD
İŞLETİLEN OTOPARK ALANI	*7.951,00 m ²	7.951,00 m ²
1 m ² OTOPARK ALANININ YILLIK GETİRİSİ	113,80 TL/m ²	73,61 USD/m ²

*Hesaplanan toplam otopark alanı 542 araç için 10.851 m² olup bağımsız bölümlere tahsis edilen 145 araç alanı çıkarıldığında işletilen otopark alanı 7.951 m² olmaktadır.

5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslar arası platformda kullanılan üç temel yöntem bulunmakta olup bunlar maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemidir.

5.8.1. Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.8.3. Nakit / Gelir akımları analizi,

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

Taşınmazın arsa değeri belirlenirken bölgedeki gayrimenkul trendleri, ekonomik koşullar, yakın çevresi ve konumu ile birlikte değerlendirilmiştir. Mevcut imar fonksiyonu olan ticaret kullanımına göre arsa değeri hesaplanmıştır. Proje için yapılan indirgenmiş nakit akımları analizi sonucunda;

Arsa Değeri = 24.257.000 \$ olarak hesaplanmıştır.

Geliştirilen proje için hazırlanan indirgenmiş nakit akımları tablosu aşağıda verilmiştir:



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

NAKİT ÇIKIŞ TABLOSU												
İŞLETME YILLARI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TAKVİM (YIL)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
İNŞAAT TAMAMLANMA ORANI	50%	35%	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İNŞAAT MALİYETİ (\$)	12.879.524	9.286.137	4.099.166	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REKLAM VE TANITIM GİDERLERİ (\$)	315.178	157.589	315.178	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YENİLEME GİDERLERİ (\$)	-	-	-	-	-	-	-	210.129	216.125	220.292	224.541	228.873
ARA TOPLAM GİDERLER (\$)	13.194.702	9.443.726	4.414.344	0	0	0	0	210.129	216.125	220.292	224.541	228.873
NAKİT GİRİŞ TABLOSU												
İŞLETME YILLARI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TAKVİM (YIL)			1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL
BOŞLUK VE KİRA KAYBI ORANI			20%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
KİRALAMA GELİRİ (\$)			5.773.498	6.134.341	6.625.088	7.202.943	7.419.032	7.789.983	8.023.683	8.184.156	8.347.840	8.514.796
OTOPARK GELİRİ (\$)	1%		585.304	591.157	597.069	603.039	609.070	615.160	621.312	627.525	633.800	640.138
TOPLAM GELİRLER			6.358.802	6.725.498	7.222.157	7.805.983	8.028.101	8.405.144	8.644.995	8.811.682	8.981.640	9.154.935
GELİR-GİDER		-13.194.702	-9.443.726	1.944.457	6.725.498	7.222.157	7.805.983	8.028.101	8.195.015	8.428.870	8.591.390	8.757.099
TERMİNAL KAPİTALİZASYON ORANI	12,0%											
TERMİNAL SATIŞ DEĞERİ (\$)												72.235.670
İSKONTO ORANI	14,00%											
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM		-12.357.971	-7.758.649	1.401.317	4.251.650	4.004.932	3.797.090	3.425.558	3.067.350	2.767.439	2.474.385	2.212.378
												16.971.297
NET GÜNCEL DEĞER												24.256.777 USD

ARSA DEĞERİ (\$)

24.257.000 USD

ARSA ALANI

6580,00 M²

ARSA M2 DEĞERİ

3686,44 USD

ARSA M2 DEĞERİ

5699 TL



5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada Zonguldak kent merkezinde mevcutta tek alışveriş merkezi olan Demir Park AVM, taşınmaz üzerinde geliştirilen projeye benzer örnek olarak görülmüştür. Ancak bu taşınmaz içerisindeki bağımsız bölümlerin tek kuruma ait olduğu ve satılık olmadığı öğrenilmiştir. Bu alışveriş merkezi içerisindeki yüksek doluluk oranı ve insan sirkülasyonu yoğunluğunun dikkat çekici seviyede olduğu görülmüştür. Kent merkezinde başka alışveriş merkezi bulunmamasından dolayı ve ana cadde üzerinde ve pasaj içerisindeki taşınmazların emsal olamayacağı düşünüldüğü için satılık emsal verilememiştir.

5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Taşınmazın çevresinde yapılan kiralık emsal araştırmasında bölgede taşınmaz üzerinde geliştirilen projedeki bağımsız bölümlere emsal olabilecek yapı kalitesi, konum ve büyüklükte olan tek emsalin Demir Park AVM içerisindeki taşınmazlar olduğu düşünülmektedir. AVM içerisinde ortalama m² kira birim değerlerinin;

- Anchor (lokomotif) mağazalar ve teknomarket için 15 \$/m² ile 35 \$/m²,
- Mağazalar için 40 \$/m² ile 70 \$/m²,
- Süpermarket için 30 \$/m² ile 50 \$/m², süpermarket deposu için 3 \$/m² ile 8 \$/m²,
- Sinema için 5 \$/m² ile 25 \$/m²,
- Fast food restoranlar için 45 \$/m² ile 65 \$/m², restoran için 35 \$/m² ile 55 \$/m²,
- Ofisler için 5 \$/m² ile 15 \$/m², arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın çevresinde yapılan kira emsalleri araştırmasında aşağıdaki tabloda verilen emsaller uygun bulunmuştur.

Veri	Gayrimenkul Hakkında	Kiralık Değeri	İrtibat
Veri 1	Demir Park AVM 3.katında ~60m ² fast food restoran	3.500.-\$/Ay	Restoran sahibi işletmeci. İrtibat bilgisi verilmesini istememiştir
Veri 2	Demir Park AVM 2.katında ~125m ² kafe	6.500.-\$/Ay	Kafe sahibi işletmeci. İrtibat bilgisi verilmesini istememiştir
Veri 3	Demir Park AVM 2.katında ~70m ² kuyumcu mağazası	5.250.-\$/Ay	Kuyumcu Mağazası sahibi işletmeci. İrtibat bilgisi verilmesini istememiştir

5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde mevcut olan "Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı ayni hak tesis edilemez" ibaresinden dolayı yabancı uyruklu gerçek kişi ve tüzel kişiliğe sahip şirketlere devredilmesi mümkün görülmemektedir. T.C. uyruklu gerçek kişi ve tüzel kişiliklere devredilmesini etkilememektedir.

5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

Taşınmazın üzerinde geliştirilen AVM projesi uygulandığında taşınmazın değerini belirlemek için indirgenmiş nakit akımları yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemin seçilmesinde kent merkezinde taşınmaz ile benzer nitelikte imar koşullarına sahip arsa bulunmaması en büyük etkeni oluşturmuştur. Bu yöntemde elde edilecek hasılat hesaplanırken taşınmazın konumu, yapısal ve teknik özellikleri dikkate alınarak, bölgedeki emlak ofisleri ile yapılan



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

görüşmelerde ve bölge içerisinde yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler değerlendirilerek oluşan bağımsız bölümlerin değeri bulunmuştur. Sonuç olarak Zonguldak kent merkezinde 2. olan AVM projesinin karlı bir yatırım olacağı ve yatırımcıların ilgisini çekebileceği düşünülmektedir.

5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanımının zaten mevcut imar fonksiyonu olan ticaret fonksiyonu olduğu düşünülmektedir.

5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi analizi.

Taşınmaz üzerinde geliştirilen proje doğrultusunda oluşabilecek bağımsız bölümler satılabilir ve kiralanabilir kısmı oluşturacaktır. Toplam inşaat maliyetinde ortak alanlar da dahildir.

5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı olarak yapılan projelerde %50 arsa sahibi ile yatırımcının pay sahibi olabileceği düşünülmektedir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

Taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulduğunda emsal olabilecek nitelikte satılık arsanın mevcut olmaması sebebiyle değerlemede gelir kapitalizasyonu-indirgenmiş nakit akımları yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde taşınmaz üzerinde uygulanması düşünülen alışveriş merkezi projesinin bölgedeki tamamlanmış örneği olan diğer alışveriş merkezindeki kiralık işyerleri ve AVM içerisindeki doluluk oranlarından yararlanılmıştır.

6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Taşınmaza ait tüm bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

Taşınmazın mevcut durumda üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz için resmi imar durumu ve 12.04.2010/22 tarihli yapı ruhsatı alınmıştır. Tapu kaydında "kargir dört ambar" niteliğinde olan taşınmazın bu niteliğini geçmişte üzerinde mevcut olan yapılardan aldığı, binaların yıkılmasına karşın mevcutta arsa özellikleri taşıyan taşınmazın tapuda cins değişikliğinin henüz yapılmadığı görülmektedir.



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

6.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş,

Gayrimenkulün GYO portföy tablosunda boş arsa değeri ile yer almasında bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazın raporda anlatılan özelliklerinden dolayı satılabilir olduğu düşünülmektedir.

7.2. Ruhsatta Yer Alan Bilgilere Göre Geliştirilen Projeye İstinaden Takdir Edilen Nihai Değerler,

Geliştirilen proje değeri	:	51.188.681 USD
Geliştirilen projede Kiler GYO A.Ş.'nin payı (1/2)	:	25.594.341 USD
Geliştirilen proje için arsa değeri	:	24.257.000 USD
Arsa m ² değeri	:	3.686 USD/m ²
Kiler GYO A.Ş.'nin arsadaki 1/2 hissesinin değeri	:	12.128.500 USD

7.2.1. Onaylı ruhsattan alınan bilgilere göre geliştirilmiş projede Kiler GYO A.Ş.'nin 1/2 Payının Değeri

DEĞER	KDV Hariç	TCMB Alış Kuru (31/12/2010)
TL	39.568.851,00	
USD	25.594.341,00	1,5460 TL
EURO	19.310.356,00	2,0491 TL

7.2.2. Onaylı ruhsattan alınan bilgilere göre geliştirilen proje için hesaplanan arsa değerinde Kiler GYO A.Ş.'nin 1/2 Payının Değeri

DEĞER	KDV Hariç	TCMB Alış Kuru (31/12/2010)
TL	18.750.661,00	
USD	12.128.500,00	1,5460 TL
EURO	9.150.681,00	2,0491 TL



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Değeri,

Taşınmaz için 12.04.2010 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup henüz bir inşai faaliyete başlanmamıştır.

7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi,

Taşınmaz için 12.04.2010 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup henüz bir inşai faaliyete başlanmamıştır.

İsmail AKDAĞ

**Harita ve Kadastro Mühendisi
Değerleme Uzmanı**
(SPK Lisans No: 400411)

Güler YILDIRIM

**Harita ve Kadastro Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı**
(SPK Lisans No: 400276)

ARGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mesrutiyet Mah. Hacı Mansur Sok. Başak Apt.
No: 82/C Kat: 2 D:8 Osmanbey / İST.
Tel.: 0212 347 12 03-231 79 03 Faks: 347 12 08
Mecidiyeköy Y.D. 8174 1985 66 71

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

Ek.1. Proje net güncel değer tablosu

Ek.2. Taşınmaza ait fotoğraflar

Ek.3. Taşınmaza ait 09.12.2010 tarihli tapu kaydı örneği

Ek.4. Zonguldak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 08.12.2010 tarih M.67.0.ZON.0.13-1014/6620 no'lu yazısı, ekindeki plan örnekleri ve ruhsat

Ek.5. Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri

8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.

Rapor ekinde verilmiştir.

8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler,

Değerleme konusu taşınmazın şirketimiz tarafından 15.06.2010 tarihli 2010_0681 no'lu ve 31.12.2009 tarihli değer tespitini içeren 01.12.2010 tarihli 2010_1534 sayılı değerlendirme raporları yapılmıştır.



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ek.1. PROJE NET GÜNCEL DEĞER TABLOSU

NAKİT ÇIKIŞ TABLOSU														
İŞLETME YILLARI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
TAKVİM (YIL)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
İNŞAAT TAMAMLANMA ORANI	50%	35%	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
İNŞAAT MALİYETİ (\$)	12.879.524	9.286.137	4.099.166	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
REKLAM VE TANITIM GİDERLERİ (\$)	315.178	157.589	315.178	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
YENİLEME GİDERLERİ (\$)	-	-	-	-	-	-	-	210.129	216.125	220.292	224.541	228.873		
ARA TOPLAM GİDERLER (\$)	13.194.702	9.443.726	4.414.344	0	0	0	0	210.129	216.125	220.292	224.541	228.873		
NAKİT GİRİŞ TABLOSU														
İŞLETME YILLARI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
TAKVİM (YIL)			1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL		
BOŞLUK VE KİRA KAYBI ORANI			20%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
KİRALAMA GELİRİ (\$)			5.773.498	6.134.341	6.625.088	7.202.943	7.419.032	7.789.983	8.023.683	8.184.156	8.347.840	8.514.796		
OTOPARK GELİRİ (\$)	1%		585.304	591.157	597.069	603.039	609.070	615.160	621.312	627.525	633.800	640.138		
TOPLAM GELİRLER			6.358.802	6.725.498	7.222.157	7.805.983	8.028.101	8.405.144	8.644.995	8.811.682	8.981.640	9.154.935		
GELİR-GİDER			-13.194.702	-9.443.726	1.944.457	6.725.498	7.222.157	7.805.983	8.028.101	8.195.015	8.428.870	8.591.390	8.757.099	8.926.061
TERMİNAL KAPİTALİZASYON ORANI	8,0%													
TERMİNAL SATIŞ DEĞERİ (\$)														108.353.505
İSKONTO ORANI	10,00%													
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM			-12.580.655	-8.185.672	1.532.205	4.817.814	4.703.269	4.621.339	4.320.763	4.009.633	3.749.139	3.474.025	3.219.119	37.507.702
PROJE NET GÜNCEL DEĞERİ														51.188.681 USD



Ek.2.





Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Ek.3.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 309/1
Zemin No	: 11038059	Yüzölçüm	: 6.580,00 m2
İl / İlçe	: ZONGULDAK/MERKEZ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR DÖRT AMBAR
Kurum Adı	: Zonguldak TSM		
Mahalle / Köy Adı	: MİTHATPAŞA Mah.		
Mevkii	: UZULMEZ CAD.		
Cilt / Sayfa No	: 4 / 389		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehidar	Tarih - Yevmiye
Beyan	DİĞER (Konusu: KAMU YARARI VE ÜLKE GÜVENLİĞİ AÇISINDAN,YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİPYABANCI TİCARET ŞİRKETLERİNCE İKTİSAP VEYA SINIRLI AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ.) Tarih: 20/04/2007 Sayı: 965	BAKANLAR KURULU KARARI	20.04.2007 - 1925

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
65124732	KADIR CANER : ISMAIL Oğlu		1/2	3.290,00	Satış - 07.05.2008 - 3140	- -
65124733	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/2	3.290,00	Satış - 07.05.2008 - 3140	- -

Raporlayan: 2554-Emine ÖZBEK
Kaydına Uygundur.
09.12.2010





İli	MERKEZ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi						
Mahallesi	MİTHATPAŞA					
Köyü		TAPU SENEDİ				
Sokağı	ÜZÜLMEZ CAD.					
Mevkii						
Satış Bedeli	1.500.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
			309	1	ha m² dm²	
					0.580,00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR DÖRT AMBAR				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 11038059				
	Edinme Sebebi	Tamamı KİLER ANKARA MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına kayıtlı iken 1/2 payı KADIR CANER : İSMAİL Oğlu adına ; Tamamı KİLER ANKARA MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına kayıtlı iken 1/2 payı KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	KADIR CANER : İSMAİL Oğlu 1/2 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/2				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3140	4	389		07/05/2008	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul olarak devri için tapu işlemi zorunlu olarak gerçekleştirilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Resmî Gazetesinde yayımlanan 2008/111 sayılı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Ek.4.



T.C.
ZONGULDAK BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

08.12.2010

Sayı : M.67.0.ZON.0.13- 1014/6620
Konu : Dilekçeniz cevabıdır.

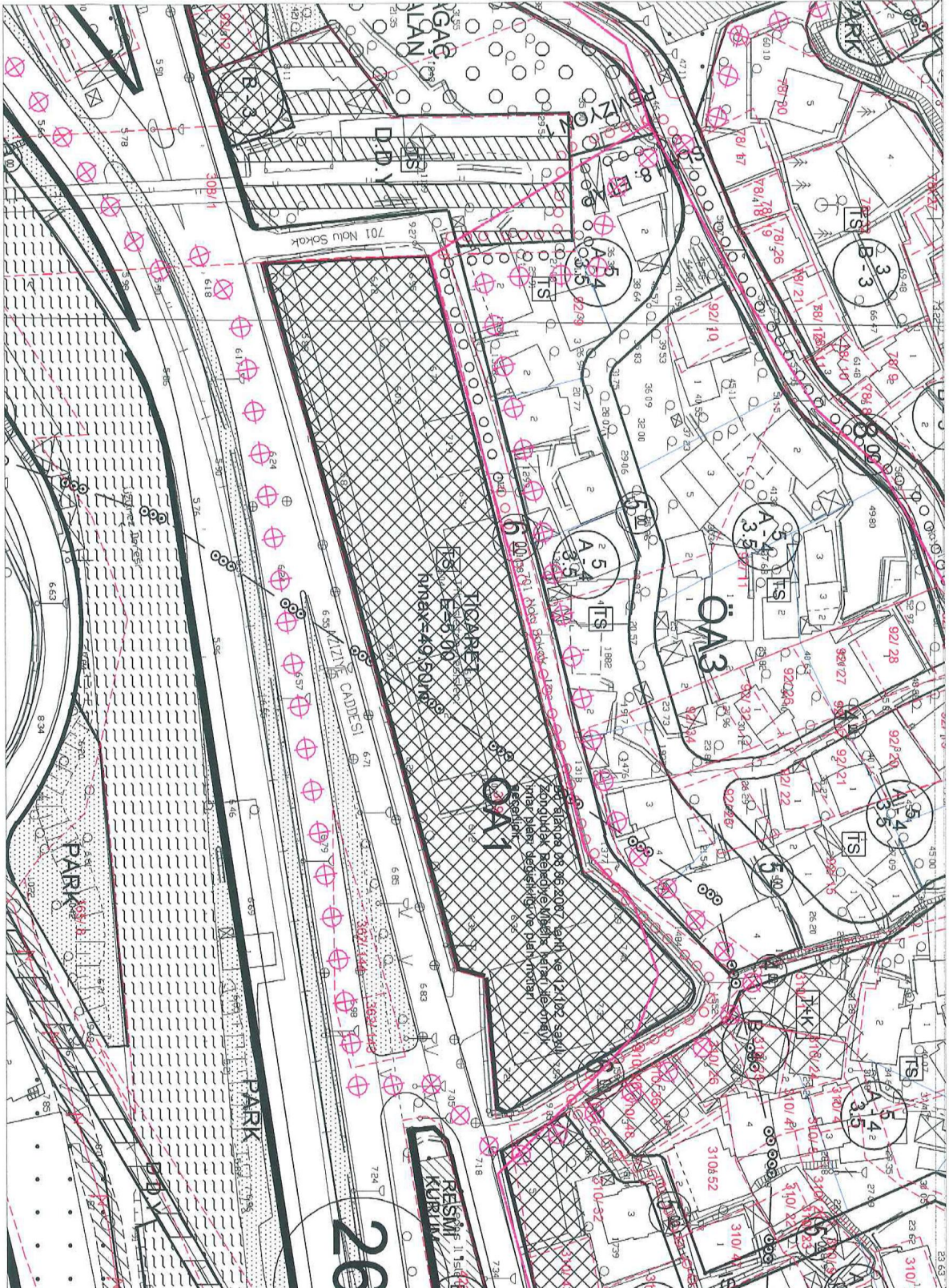
A.Erdem Güner
Mithatpaşa mah. Fevkani köprüaltı cad. no.88
ZONGULDAK

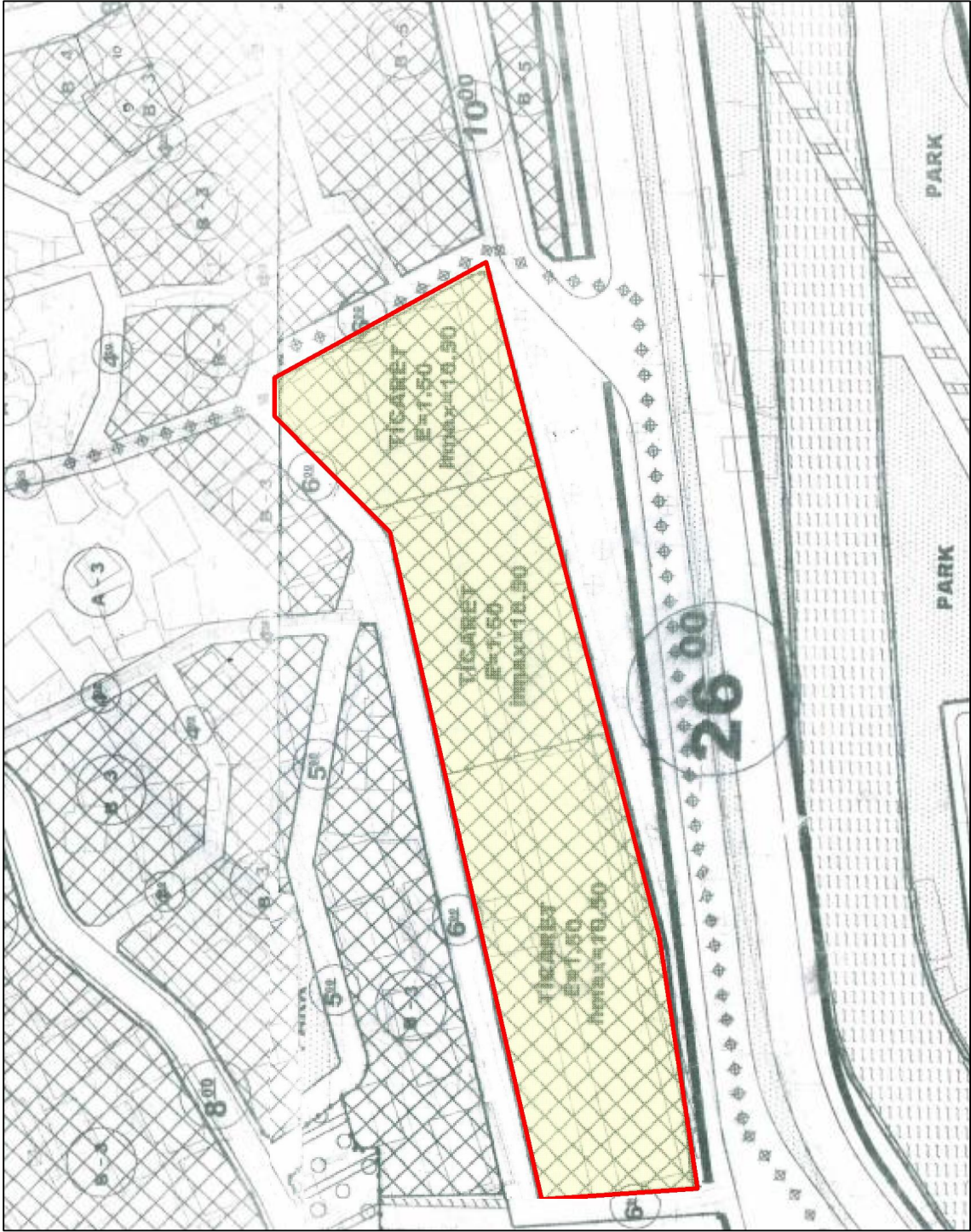
İLGİ : 08.12.2010 Tarih ve 6620 sayılı dilekçenize.

İlimiz Mithatpaşa mahallesi 309 ada, 1 parselde kayıtlı tapu 1/1000 ölçekli imar planlarında Ticaret alanı E=5.00 , h_{max}=49.50m. olup, bu alanda 08.06.2007 tarih ve 12/102 sayılı Zonguldak Belediye Meclis kararı ile onaylı imar planı değişikliği ve plan notları geçerlidir.

Bilgilerinize rica ederim.

Nilgün SARBAY
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı







Zonguldak Belediyesi
Zonguldak İmar Planları Plan Notları Değişikliği (16 Mart-2010)

Mevcut Hali

Öneri Hali

Genel Hükümler

1. Zonguldak Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Dahilinde Kalan Alanlarda Bu Plan Notları Geçerlidir.
2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları Dahilinde Kalan Onaylı 1/1000 Ölçekli İslah İmar Planları Geçerlidir.
3. Bu plan notları onaylı/onaylanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama (Revizyon,İlave, İslah Vb.) İmar planları için de geçerlidir.
4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama (Revizyon,İlave, İslah Vb.) İmar Planlarında, Plan Üzerinde Belirtilen Hususlar Dışında, İlgili Planların Plan Notlarıyla Bu Plan Notlarının Çelişmesi Durumunda Bu Plan Notları Geçerlidir.Yine İlgili Planların Plan Notlarında Olup Da Bu Plan Notlarında Olmayan Maddeler Uygulanmaz.
5. İmar Planlarında Ve Bu Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre; 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri, 2981/3290/3366 Sayılı Yasalar Ve İlgili Yönetmelikleri İle Diğer İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.
6. İmar Planlarının Onandığı Tarihten Sonra Bu Yasa Ve Yönetmeliklerde Değişiklik Yapan, Yürürlükten Kaldıran, Ya Da Bu Konularda Yürürlük Kazanacak Olan Yasa Ve Yönetmelikler Bu Planlar İçin De Geçerli Olacaktır.
7. Planlama Alanı İçerisinde Yol, Yeşil Alan-Park, Otopark, Kentsel Açık Alanlar, Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, İdari Tesis Alanları, Sosyo-Kültürel Tesis Alanları, Resmi-İdari Tesis Alanları, İbadet Alanları Vb. Kamusal Kullanım İçin Ayrılan Alanlar Amacı Dışında Kullanılamazlar.
8. Plan Sınırları İçerisinde Plan Kararları Doğrultusunda Yapılacak Her Yapı Fen Ve Sağlık Koşullarıyla İlgili Tüzük Ve Yönetmelik Hükümlerine Uymak Zorundadır
9. GörSEL Kirliliğe Neden Olan Su Deposu, Anten, Güneş Enerji Kolektörleri Vb. Tesisat Elemanları Ve Ekipmanlarının Yaya Ölçeğinden Yoldan Görünmemesi Esastır.
10. Yaya Yolları Yangın, Çöp, Nakliye Ve Benzeri Servis Kullanımları İçin Gerektiğinde Trafiğe Açılacaktır.
11. Kentsel Mekanların Düzenlenmesinde Özürlülerle İlgili Her Türlü Yasal Mevzuat Ve Standartlara Uyulacaktır.
12. Yerleşme Alanlarında Gerekli Kapasite Ve Sağlık Normlarına Uygun Pis Su Şebekesi Uygulaması Mecburidir. Pissu Hiçbir Şekilde Deniz, Göl, Akarsu, Kanal, Su Batanlar Ve Derelere Deşarj Edilemez.



13. Planlarda Kıyı Kenar Çizgisinden İtibaren Deniz Yönünde Yapılan Düzenlemeler Şematiktir. Bu Alanlarda 3830/3621 Sayılı "Kıyı Kanunu Ve Uygulama Yönetmeliği" Uyarınca Dolgu Amaçlı İmar Planları Hazırlanarak İlgili Kuruluşların Uygun Görüşü Ve İlgili Bakanlığın Onayı Alınmadan Uygulamaya Geçilemez.
14. Planlarda D.S.I Görüşü Doğrultusunda Kanal Önerilen Alanlarda; D.S.I'nin Belirttiği Kesitler Doğrultusunda İlgili Kuruluş Tarafından (Dsi Gn. Md. Veya Belediyesi) Kanal İnşası Yapılıp Dere Islahı Yapılmalıdır. Özel Mülkiyetteki Derelerin Kamu Mülkiyetine Geçmesi Esastır. Özel Mülkiyetteki Derelerin Kamuya Terki Yapılmadan İlgili Parsele İnşaat İzni Verilemez.
15. Karayolları Kenarında Yapılmak İstenilen Tesislerde 2918 Sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" Nun 18. Maddesi Gereğince Çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" Ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" Koşulları İle Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının İlgili Tebliğlerinde Belirtilen Hükümler Geçerlidir.

İmar Uygulaması-Parselasyon İle İlgili Hükümler

16. Mevcut Halihazır Haritaların Fotogrametrik Yöntemle Yapılmasından Kaynaklı Veya Kadastro İle İmar Planı Hattı Arasındaki Uyuşmazlıklardan Kaynaklanan 2 M.Ye Kadar Olan Uyumsuzlukları, Yolun Genişliği Daraltılmamak Ve Güzergahı Değişmemek Kaydıyla Düzeltmeye Ya Da Yapılaşmanın Biçimine Göre Esas Doğrultuyu Değiştirmemek Koşulu İle Taşıt Ve Yaya Yollarını Planda Yazılı Değerden 1-2 M. Ye Kadar Genişletme yapılabilir. Bunun için Belediye meclis kararı gereklidir.
17. Uygulama Aşamasında Mimari Projenin Temel Aplikasyonu İle Yapının Temel Ve Düşey Konumunun Belirlenmesinde +-10 Cm. Ye Kadar Olan Farklar Tecviz Dahilindedir.
18. İnşaat Alanı Hesabı (Emsal-Kaks), Net İmar Adası Veya Parseli Üzerinden Yapılacaktır. Her Fonksiyon Alanı Kendi İçinde Değerlendirilir.
19. İmar Planı İle Farklı Yükseklik, Yapılaşma Nizamı Veya Kullanım Kararı Getirilmiş İmar Parselleri Tevhit Edilemez. İki ayrı yoldan cephe alan ara parseller tevhit edilemez. (İmar Planı İle Farklı Yükseklik, Yapılaşma Nizamı Veya Kullanım Kararı Getirilmiş İmar Parselleri Tevhit Edilemez.)
20. Aralarında (6.00) M. Ve Daha Fazla Kot Farkı Bulunan Parseller Tevhit Edilemez. Ancak Konut Veya Konut+Ticaret Kullanımlı Ayrık Nizama Tabi Adalarda; Tevhit İle Oluşacak Parselin Büyüklüğü 2500 M²Yi Geçmesi Durumunda Bu Şart Aranmaz. (Tevhit edilerek oluşturulacak parsellerde kot farkı aranmaz.)
21. Farklı yollardan cephe alan ara parsellerin tevhid 2500 m2 sağlaması halinde dahi tevhid edilemez. (İptal edildi)
22. İslah İmar Planları Dışında Kalan Bölgelerde En Az Bir Ada Bazında Parselasyon Düzeni Oluşturulmadan Ve İmar Uygulaması Yapılmadan Yapılaşmaya Gidilemez. (İptal edildi)
Ada Bazında Parselasyon Düzeni Oluşturulacak Ve Ya İmar Uygulaması Yapılacak Olan Ve İçinde Daha Önce Ruhsatlı Olarak Yapılaşmaların Bulunduğu Adalarda Kalan Yol Dışındaki Sosyal Donatı Alanları Uygulama Harici Tutulabilir. (İptal edildi)
23. Kadastral Parsel Üzerinden İnşaat Ruhsatı Verilemez. (İptal edildi)



İle İlave Bölümlerin Ruhsata Bağlanması Gereklidir. Bu Durumda Yeni Çekme Mesafesi Şartları Aranmaz.

Mevcut Kat Durumu İmar Planındaki Farklı Olup Mevcut Durumu İle Ruhsat Almış Eski Yapılar Üzerine Kat Çıkılabilmesi İçin (İmar Planında Verilmiş Kat Adetleri Aşılmamak Kaydı İle); Jeolojik Açından Uygun Olması, Yapı Sahiplerince Parsel Bazında Jeolojik-Jeoteknik Etütleri Yapılarak, Zemin, Yapı Veya Temel Takviye Ve Güçlendirmeleri Gerekliyorsa Mühendis Grubunca "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Esaslarına Uygun Hale Getirilmesi, Tıp İmar Yönetmeliği İle Plan Notlarında Belirtilen Diğer Hususlara Uyulması, Yapının Mimari Ve Mühendislik Projelerinin Uygunsa Belediye Tarafından Onaylanması Ve Mevcut Yapı İle İlave Bölümlerin Ruhsata Bağlanması Gereklidir. Bu Durumda Yeni Çekme Mesafesi Şartları Aranmaz.

30. Planda Konut Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları Şöyledir;
İmar Planı Dahilindeki Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Planlar Üzerinde Aksi Belirtilmedikçe;
Yüksek Yoğunlukta Olan Bölgelerde; Emsal=2.50, Taks:0.40'ı Geçemez.
Orta Yoğunlukta Olan Bölgelerde; Emsal=2.10, Taks:0.40'ı Geçemez.
Düşük Yoğunlukta Olan Bölgelerde; Emsal=1.75, Taks: 0.35'i Geçemez.
31. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Yoğunluk Bölgeleri De Dikkate Alınarak Aşağıda Verilen Yapılaşma Koşulları Aşılmaz.
İmar Planı Dahilindeki Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Plan Üzerinde Aksi Belirtilmedikçe; B1-5, B1-7 Ve A-5, A-7 Arası Yapı Nizamlı Adalarda Emsal=2.50 Olup Taks:0.40'ı Geçemez. B1-4 Ve A-4 Yapı Nizamlı İmar Adalarında Emsal=2.10 Olup Taks:0.40'ı Geçemez. B1-3 Ve A-3 Yapı Nizamlı Konut Adalarında Emsal=1.75 Olup Taks: 0.35'i Geçemez. B-4 Yapı Nizamlı İmar Adalarında Emsal=2.50 Olup Taks:0.65'i Geçemez. B-3 Yapı Nizamlı Konut Adalarında Emsal=2.25 Olup Taks: 0.65'i Geçemez.
32. Planlarda Ticaret Kullanımındaki İmar Adalarında Plan Üzerinde Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Yapılaşma Koşulları İle İlgili Hususlarda Tıp İmar Yönetmeliğinde Belirtilen Hususlara Uyulur.
33. İslah İmar Planları Dışındaki Konut Alanlarında Zemin Kotu Altında (+0.00) Çıkan Bodrum Katlar Emsale Dahil Edilmek Şartıyla İskan Amaçlı Kullanılabilir.
34. İslah İmar Planı Dahilindeki Konut Alanlarında A-4 Yapı Nizamlı İmar Adalarında Emsal=2.10, Taks:0.40'ı Geçemez. A-3 Yapı Nizamlı Konut Adalarında Emsal=1.75, Taks: 0.35'i Geçemez. İslah İmar Planları Dahilindeki Konut Alanlarında Zemin Kotu Altında (+0.00) Çıkan Bodrum Katlar Emsale Dahil Edilerek, İskan Amaçlı Kullanılabilir.
35. Otopark Amaçlı Kullanılan Kat Yapının Ortak Alanlarından Olması Halinde Bodrum Kat Olarak Sayılmaz Ve Emsale Dahil Edilmez.

30. Nazım İmar Planlarındaki Yoğunluk Bölgeleri De Dikkate Alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Aşağıda Verilen Yapılaşma Koşulları Aşılmaz.

Konut Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları Aşağıdaki Gibidir;



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

YAPI RUHSATI												733569		
1. Ruhsat Verilen Kurum: ZONGULDAK BELEDİYESİ			2. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: ZONGULDAK			3. Ruhsatın Onay Tarihi: 12.04.2010			4. Ruhsat No: 22			5. Ruhsatın Onay Tarihi: 12.04.2010		
6. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: ZONGULDAK BELEDİYESİ			7. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			8. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			9. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			10. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
11. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			12. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			13. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			14. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			15. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
16. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			17. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			18. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			19. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			20. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
21. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			22. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			23. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			24. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			25. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
26. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			27. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			28. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			29. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			30. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
31. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			32. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			33. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			34. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			35. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
36. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			37. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			38. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			39. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			40. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
41. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			42. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			43. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			44. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			45. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
46. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			47. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			48. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			49. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			50. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
51. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			52. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			53. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			54. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			55. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
56. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			57. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			58. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			59. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			60. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
61. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			62. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			63. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			64. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			65. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
66. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			67. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			68. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			69. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			70. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
71. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			72. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			73. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			74. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			75. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
76. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			77. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			78. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			79. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			80. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
81. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			82. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			83. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			84. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			85. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
86. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			87. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			88. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			89. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			90. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
91. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			92. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			93. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			94. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			95. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		
96. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			97. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			98. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			99. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA			100. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı: MİTHATPAŞA		

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidi			Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı,TC kimlik no: KILER GAYRİMENKUL A.Ş- KADİR ÇANKER			32. Adı soyadı,TC kimlik no: [Boş]			43. Adı soyadı,TC kimlik no: [Boş]		
33. Oda sicil no: [Boş]			34. Oda sicil durum belge no: [Boş]			44. TC kimlik no: [Boş]		
35. Vergi sicil no: [Boş]			36. Vergi sicil no: [Boş]			45. Oda sicil durum belge no: [Boş]		
37. Spor sicil no: [Boş]			38. Sığama tarihi: [Boş]			46. Spor sicil no: [Boş]		
39. Sığama no: [Boş]			40. Yapı mülkünü yitmiş belge no: [Boş]			47. Sığama tarihi: [Boş]		
41. Sığama esas adres: [Boş]			42. Sığama no: [Boş]			48. Sığama no: [Boş]		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
51. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no (12001) Dışkan	52. Bölünme bölüm sayısı: 31	53. Yabancı (m2): 20512	54. Beton yapı sayı: 1	55. Yabancı bölünme bölüm sayısı: 145	56. Yabancı beton bölünme sayısı: 42114
57. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no (12011) Sığama sığaması	58. Bölünme bölüm sayısı: 5	59. Yabancı (m2): 1338	60. Beton yapı sayı: 1	61. Yabancı bölünme bölüm sayısı: 145	62. Yabancı beton bölünme sayısı: 42114
63. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no (12021) Bina	64. Bölünme bölüm sayısı: 49	65. Yabancı (m2): 7824	66. Beton yapı sayı: 3	67. Yabancı bölünme bölüm sayısı: 13	68. Yabancı beton bölünme sayısı: 16
69. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no (9999) Otak Alan (Ötek alanlar toplamı - dışarı belirlenmeyecek)	70. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	71. Yabancı (m2): 12340	72. Beton yapı sayı: 9	73. Yabancı bölünme bölüm sayısı: 38	74. Yabancı beton bölünme sayısı: 48
75. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	76. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	77. Yabancı (m2): [Boş]	78. Beton yapı sayı: 3	79. Yabancı bölünme bölüm sayısı: 8	80. Yabancı beton bölünme sayısı: 470

Yapının Teknik Özellikleri		
81. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	82. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	83. Yabancı (m2): [Boş]
84. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	85. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	86. Yabancı (m2): [Boş]
87. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	88. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	89. Yabancı (m2): [Boş]
90. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	91. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	92. Yabancı (m2): [Boş]
93. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	94. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	95. Yabancı (m2): [Boş]
96. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	97. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	98. Yabancı (m2): [Boş]
99. Bölünme amana göre yapılan bölünme bölünme no	100. Bölünme bölüm sayısı: [Boş]	101. Yabancı (m2): [Boş]

Yapı Projeleri		
102. Odaya isim: MURAT YILMAZ	103. TC kimlik no: 22247793040	104. Oda sicil durum belge no: 29243
105. Odaya isim: OSMAN ÇENK TERZIOĞLU	106. TC kimlik no: 18974456092	107. Oda sicil durum belge no: 201019
108. Odaya isim: TARHAN EÜER	109. TC kimlik no: 43789403690	110. Oda sicil durum belge no: 343415877
111. Odaya isim: SABİT CEVAT TANIRÖVER	112. TC kimlik no: 35162310988	113. Oda sicil durum belge no: 112
114. Odaya isim: ŞEVKİ ÖNAL	115. TC kimlik no: 11647611580	116. Oda sicil durum belge no: [Boş]
117. Odaya isim: EMRAH ÖZTÜRK	118. TC kimlik no: 33101363480	119. Oda sicil durum belge no: 19282



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Yapı Denetimi					
İmarat	99. Adı Soyadı	97. T.C. kimlik no	98. Oda sicil durum belge no	99. Adres	100. İmza
Statik	TURHAN DEMİRTAŞ	11719603258	67.42.2010.T.00018	NİZAM CAD. NO.9	
Etilik	BEFER CELEPÇİ	72277053430	201019	ERDEM İGHANI NO.13 K.DZ.EREĞLİ	
Makam Tevhit	MEHMET AYHAN	19949797780	41679997	DEVRİM BULVARI NO.29 K.DZ.EREĞLİ	
	CEVAT YILDIZHAN	55498613416	112	MÜFTÜ MAH. ERDEMİR CAD. 0.62/A K.DZ.EREĞLİ	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı	102 Yabancının adı, soyadı, TC kimlik no	103 Vergi levhi no	104 Sıra	105 Adres	106 İmza
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişler					
107. Gelişin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz No	110. Tutarı (YTL)	Toprak Bilgileri	
1. Yel kanalı harcı	.....			111. Olgun (Mikroçkl)	112. Kazı (Mikroçkl)
2. İkine inşaatı harcı	.....			113. Kullandırılan yapı malzemesi (m ²)	
3. Çöpçukur bedeli	.....			114. Kullandırılan beton miktarı (m ³)	
4. Çeşitli	.....			
5. Diğerleri	.....			
6. TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mes'ulilerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüdünne mülkiyeti taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınarak yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115. Denetlenen teknik elemanın adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Onaylayanın adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	118. Oray kodu		
BULENT DEMİRTÜRK İMAR VE BEHERİRCİLİK MÜD. MEMURU 49087000090	MEHMET BALA İMAR 41620914294	TAYFİK ALBAYRAK İMAR VE BEHERİRCİLİK MÜDÜRÜ 23702674068	867059		
Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119. Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İşletme başkanı tarihi		
Vizeler					
123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fennî Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak	.....			
2. Zemin ayıklama	.....			
3. Temel	.....			
4. Bodrum	.....			
5. Sütunlar	.....			
6. Kal	.....			
7. Çatı	.....			
8. Su yalıtımı	.....			
9. Hav yalıtımı	.....			
10. Kanalizasyon/Fesatçılık	.....			
11. Mekanik tesisat	.....			
12. Elektrik/Beşim tesisatı	.....			
129. Diğer Hususlar					
B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, KAT10-01, KAT10-02, KAT10-03, KAT10-04, KAT10-05, KAT10-06, KAT10-07, KAT10-08, KAT10-09, KAT10-10, KAT10-11, KAT10-12, KAT10-13, KAT10-14, KAT10-15, KAT10-16, KAT10-17, KAT10-18, KAT10-19, KAT10-20, KAT10-21, KAT10-22, KAT10-23, KAT10-24, KAT10-25, KAT10-26, KAT10-27, KAT10-28, KAT10-29, KAT10-30, KAT10-31, KAT10-32, KAT10-33, KAT10-34, KAT10-35, KAT10-36, KAT10-37, KAT10-38, KAT10-39, KAT10-40, KAT10-41, KAT10-42, KAT10-43, KAT10-44, KAT10-45, KAT10-46, KAT10-47, KAT10-48, KAT10-49, KAT10-50, KAT10-51, KAT10-52, KAT10-53, KAT10-54, KAT10-55, KAT10-56, KAT10-57, KAT10-58, KAT10-59, KAT10-60, KAT10-61, KAT10-62, KAT10-63, KAT10-64, KAT10-65, KAT10-66, KAT10-67, KAT10-68, KAT10-69, KAT10-70, KAT10-71, KAT10-72, KAT10-73, KAT10-74, KAT10-75, KAT10-76, KAT10-77, KAT10-78, KAT10-79, KAT10-80, KAT10-81, KAT10-82, KAT10-83, KAT10-84, KAT10-85, KAT10-86, KAT10-87, KAT10-88, KAT10-89, KAT10-90, KAT10-91, KAT10-92, KAT10-93, KAT10-94, KAT10-95, KAT10-96, KAT10-97, KAT10-98, KAT10-99, KAT10-100, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24 İÇİKLİKLERİ İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 146 İÇİKLİK)					



Ek.5.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006

No : 400411

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsmail AKDAĞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



Mettin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

31 EKİM 2007

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

33267

T.C. NOTERLİK
BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ EYVAĞI SOKAĞI
TSPAKB
Beşiktaş - İSTANBUL
ÖRNEK

Tarih : 05.12.2005

No : 400276

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

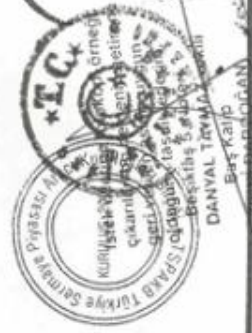
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güler YILDIRIM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI