



EMLAK KONUT

**ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ
TERAKKİ MAHALLESİ
2 ADET ARSA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-038)**



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	19
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	33
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
BÖLÜM 9. SONUÇ	37
EKLER.....	38



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	22.05.2024 / EMLKKNT-2024-037
Sözleşme Tarihi	17.05.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	17.05.2024
Taşınmazın Adresi	Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesi, 1635 ada 6 parsel ve 1635 ada 7 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesi, 1635 ada 6 parsel ve 1635 ada 7 parsel "Arsa" nitelikli 2 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Maliye Hazinesi (1/1)
İmar Durumu	Taşınmazlar 1/1000 ölçekli imar planı sınırları içerisinde, Ticaret Alanı lejantlı, Z+2 Kat, KAKS:1,20, Hmax 9,50 m kat yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	96.819.765,00TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	106.501.742,00 TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.





ZONGULDAK TERAKKİ MAHALLESİ PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU



- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmanın kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.





BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.05.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.05.2024 tarihli, 037 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 17.05.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesinde yer alan, 2 adet parselin değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.05.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve değerlendirme çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesi'nde yer alan 1635 ada 6 parsel, 1635 ada 7 parsel numaralı taşınmazların değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesi sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

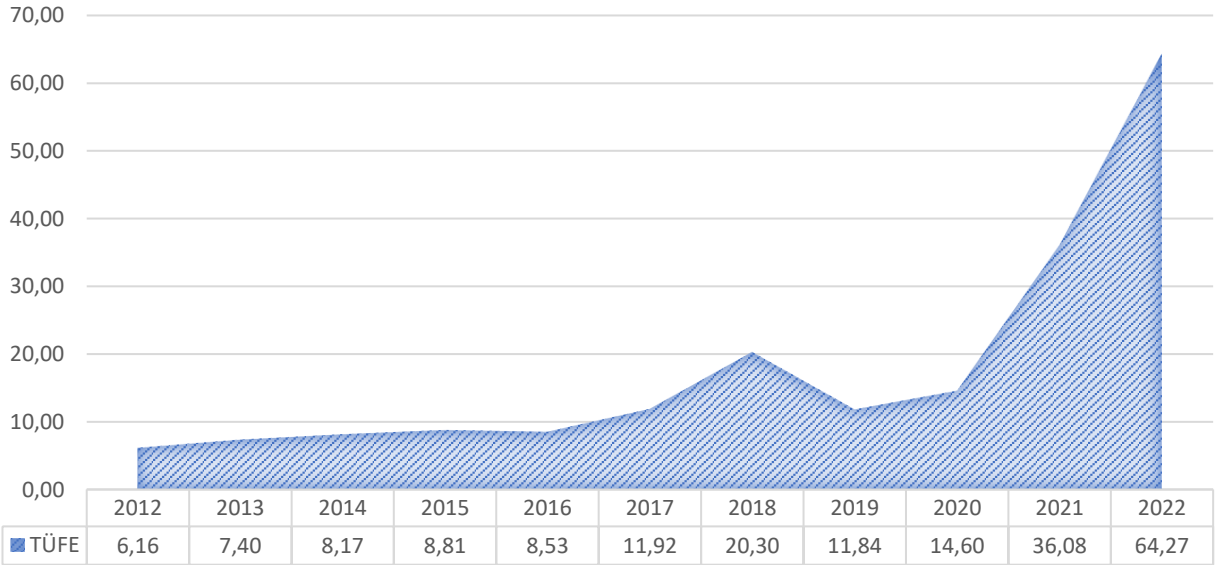
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



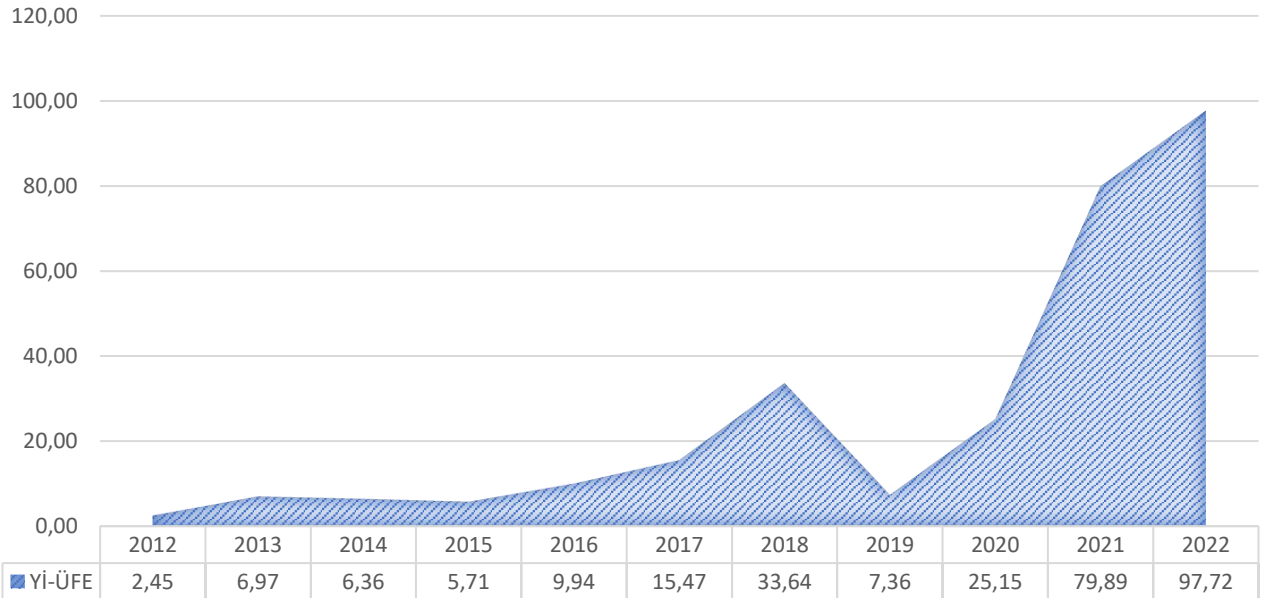


TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz



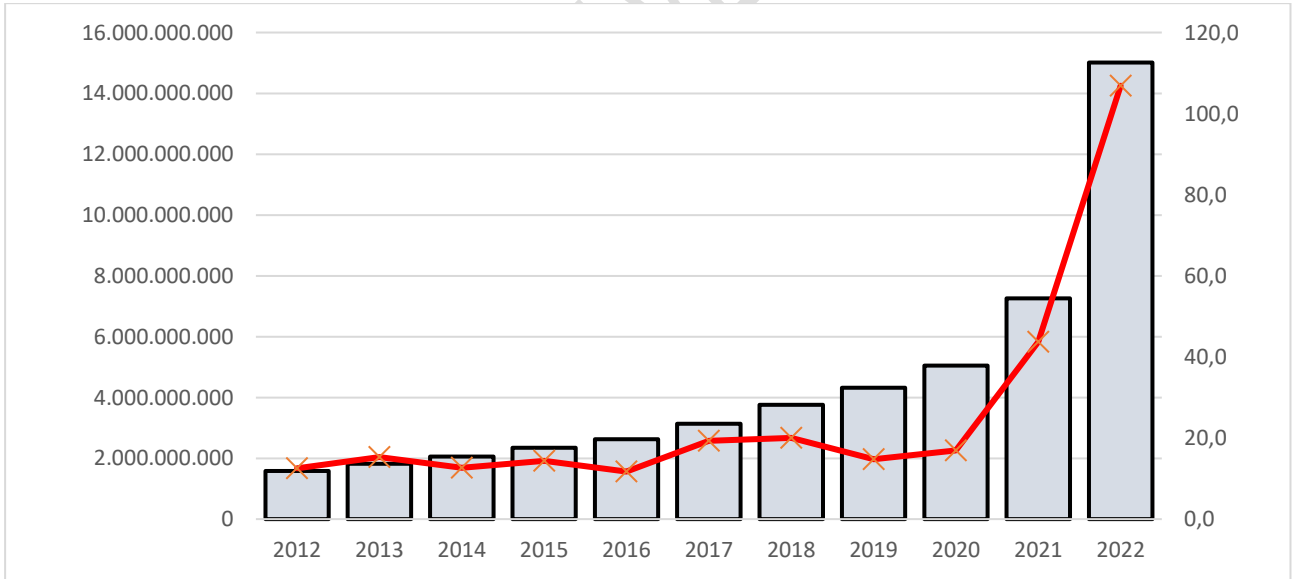


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

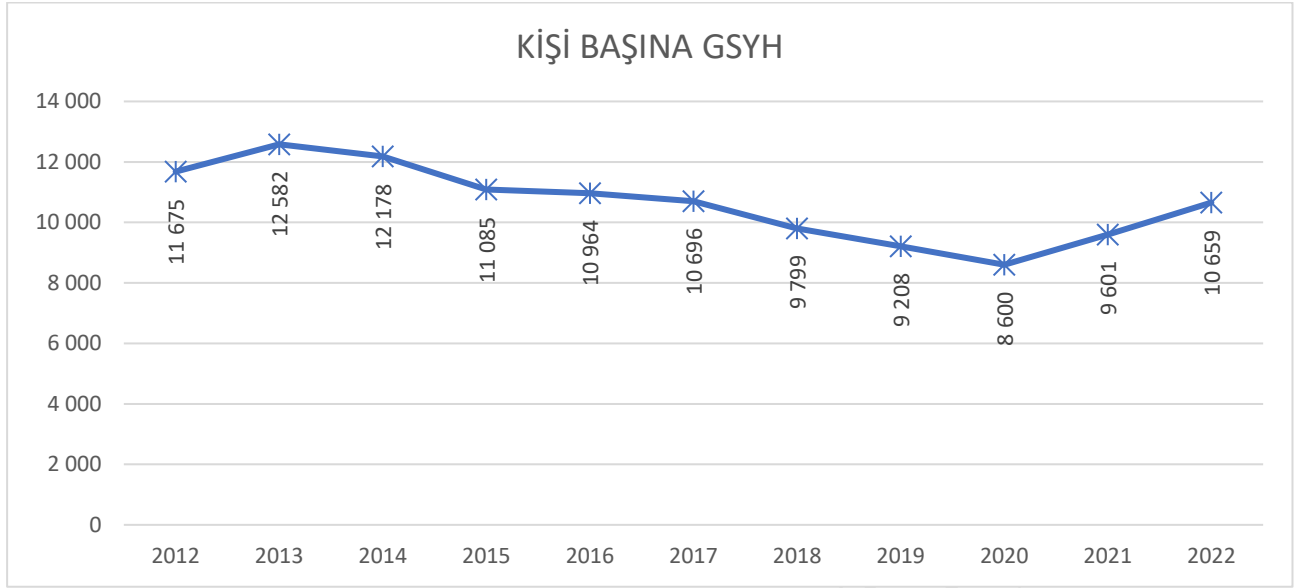
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.



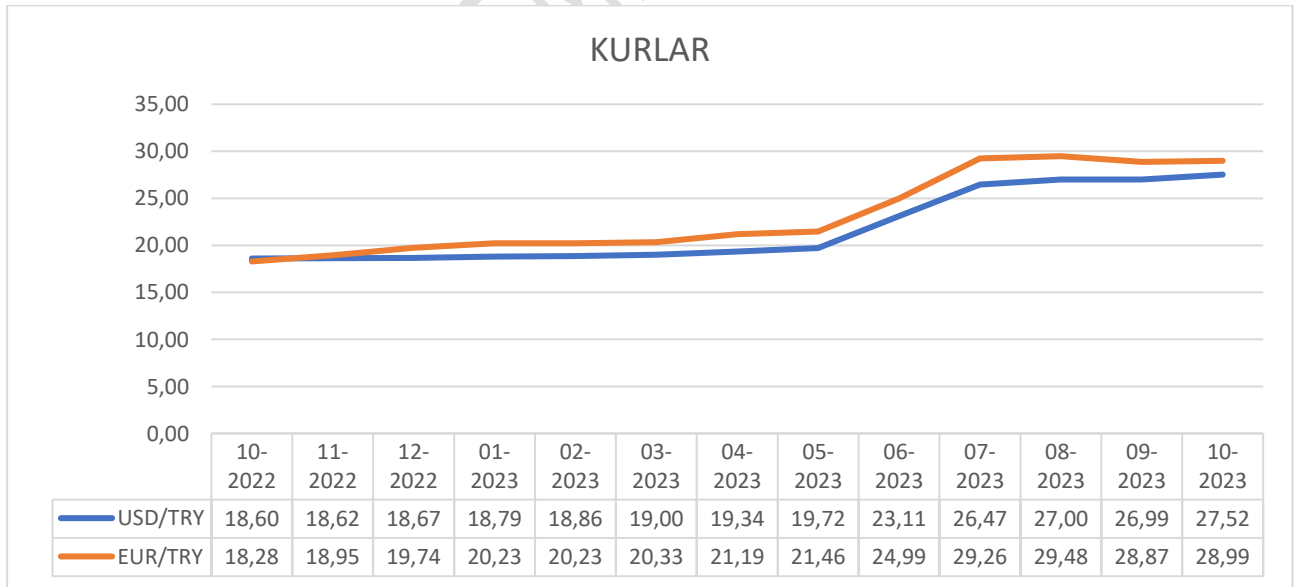
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.





3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



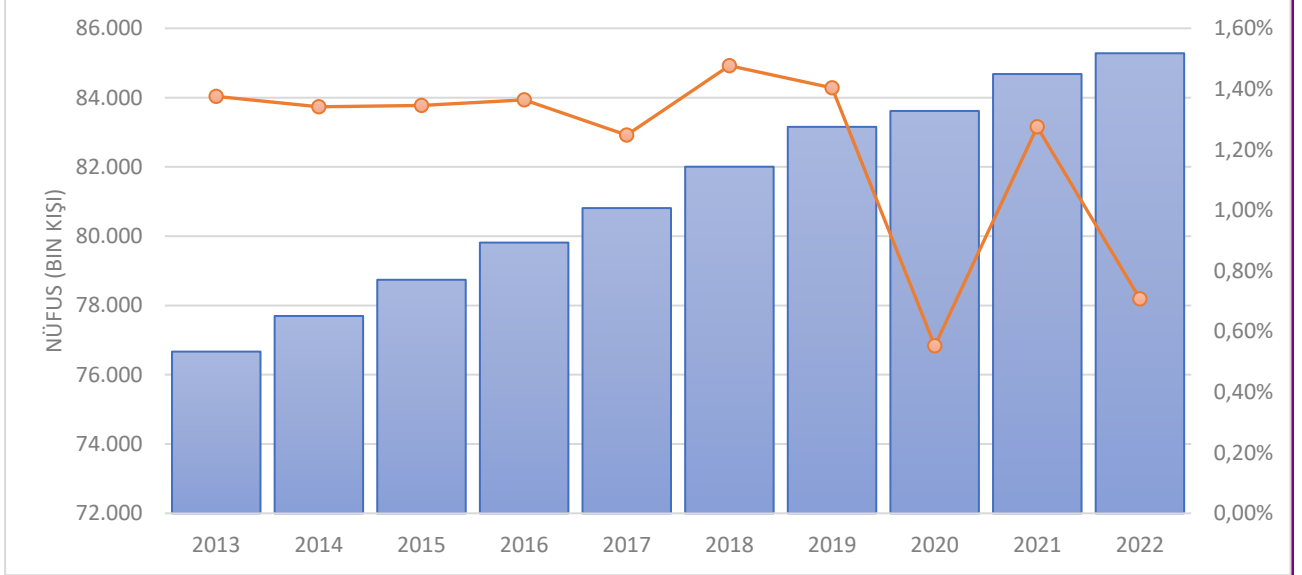
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları

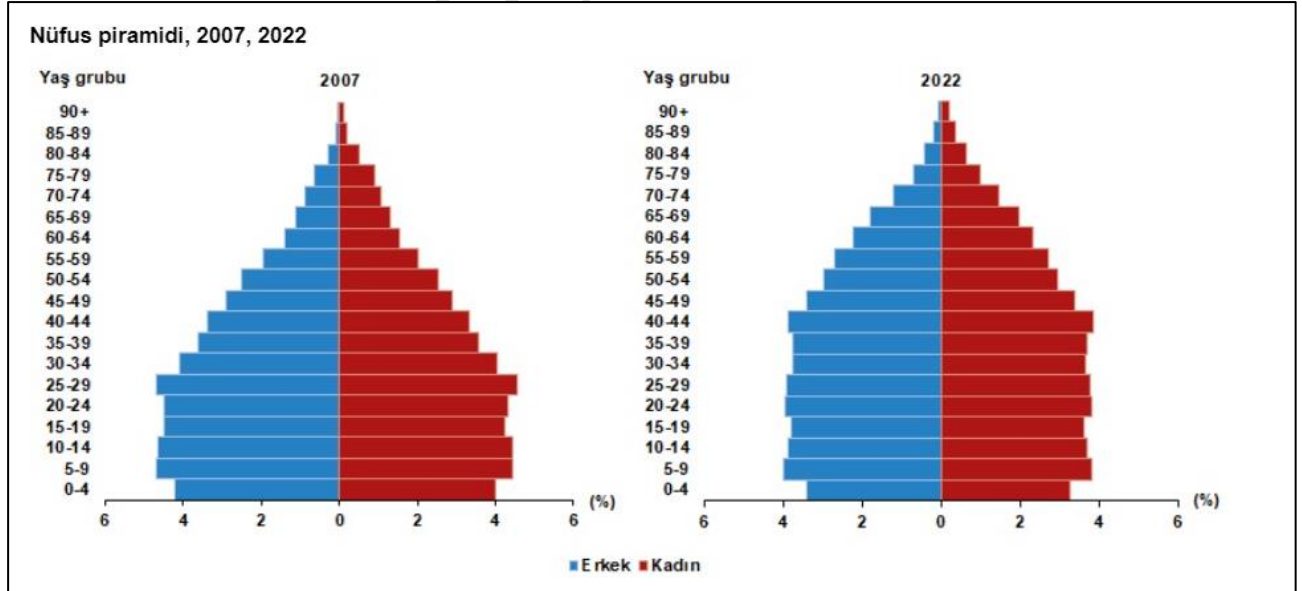




arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.

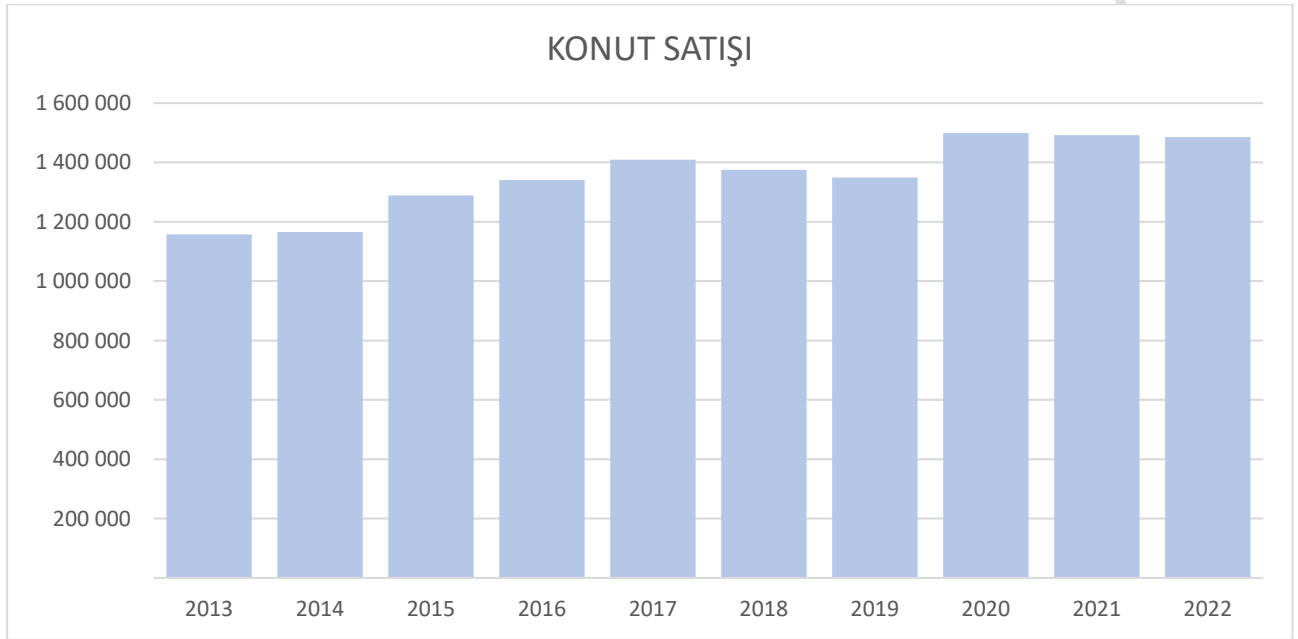




3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.

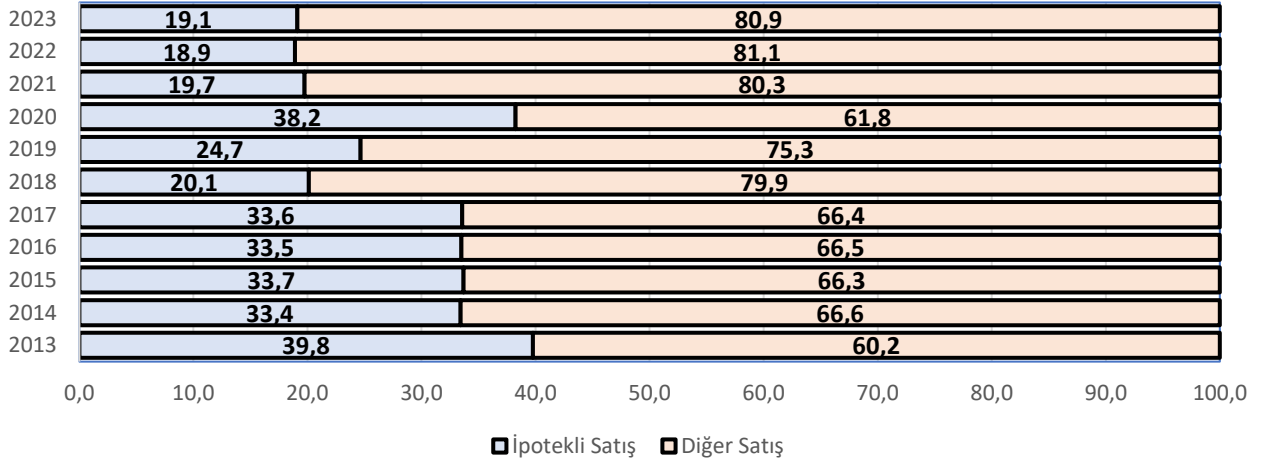


Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.



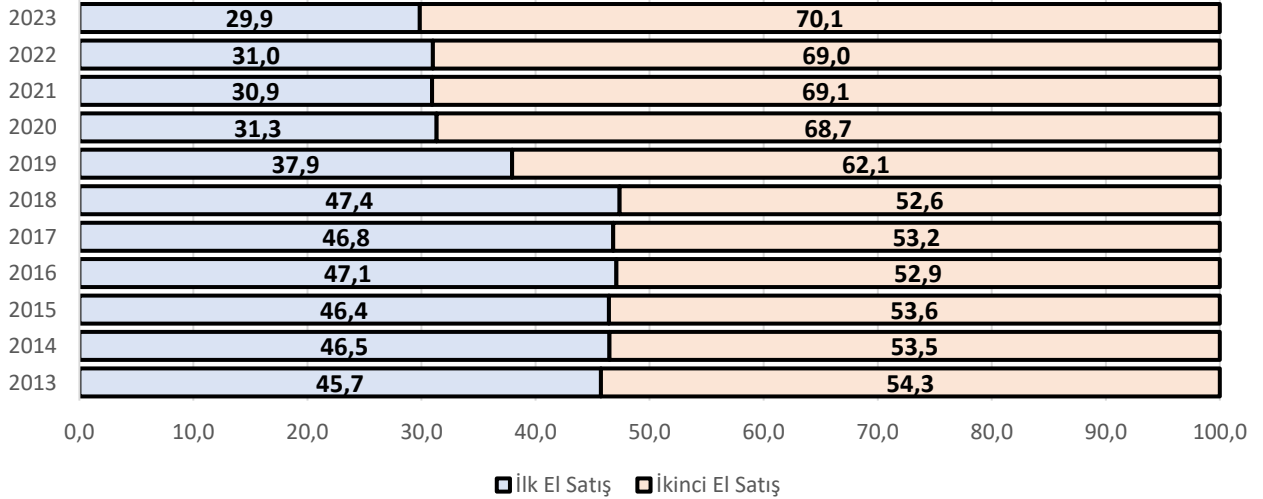


SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

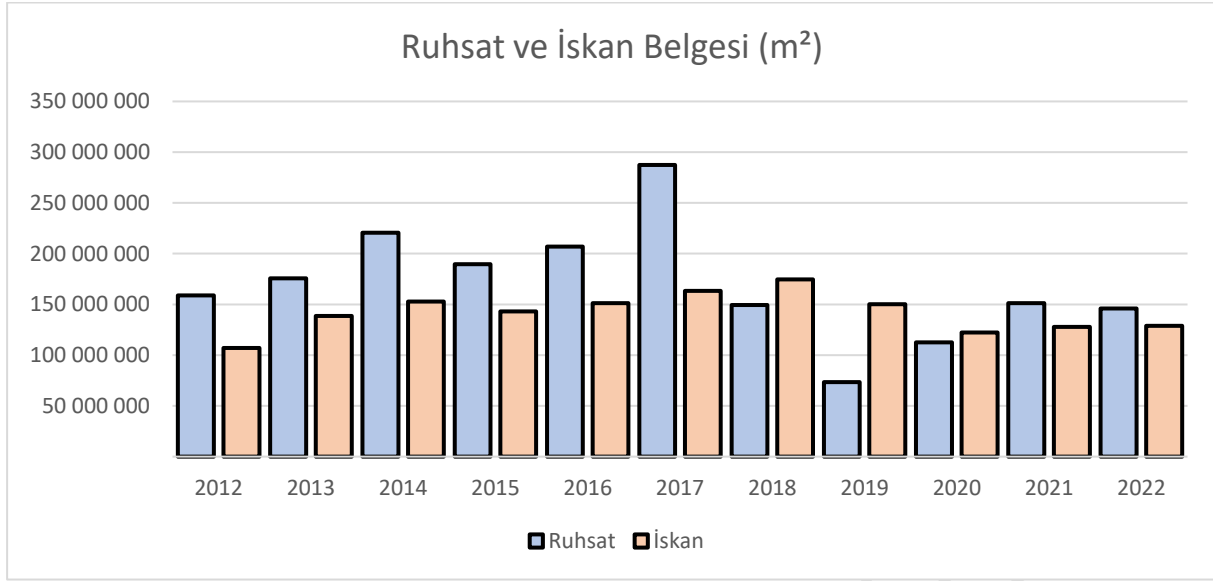
SATIŞ DURUMUNA GÖRE



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

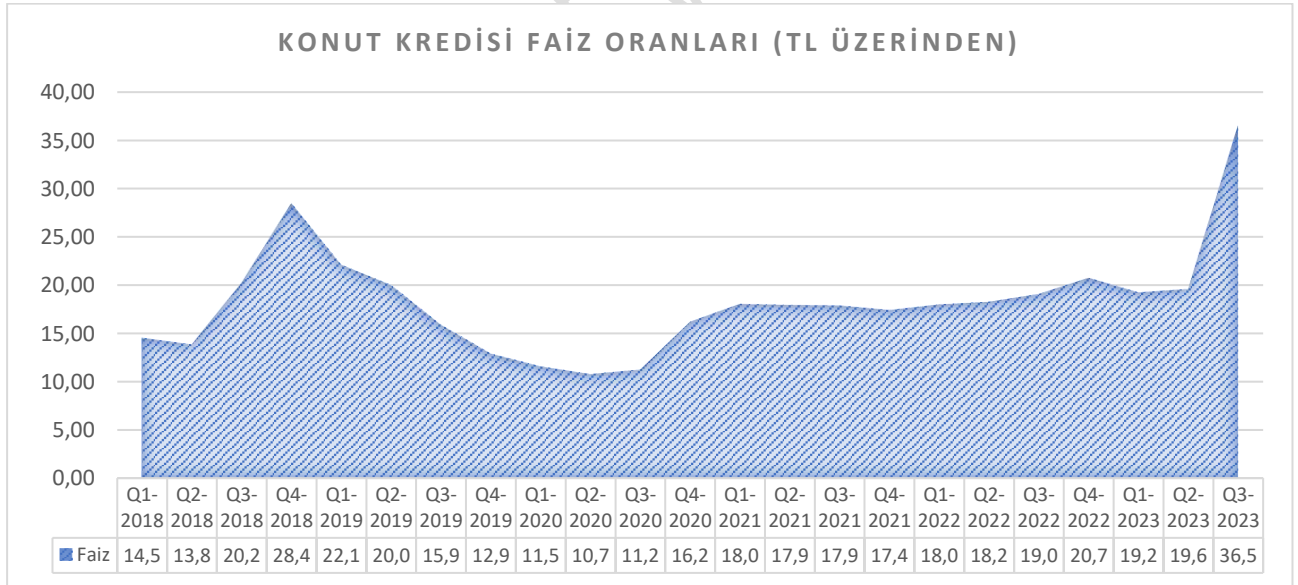
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

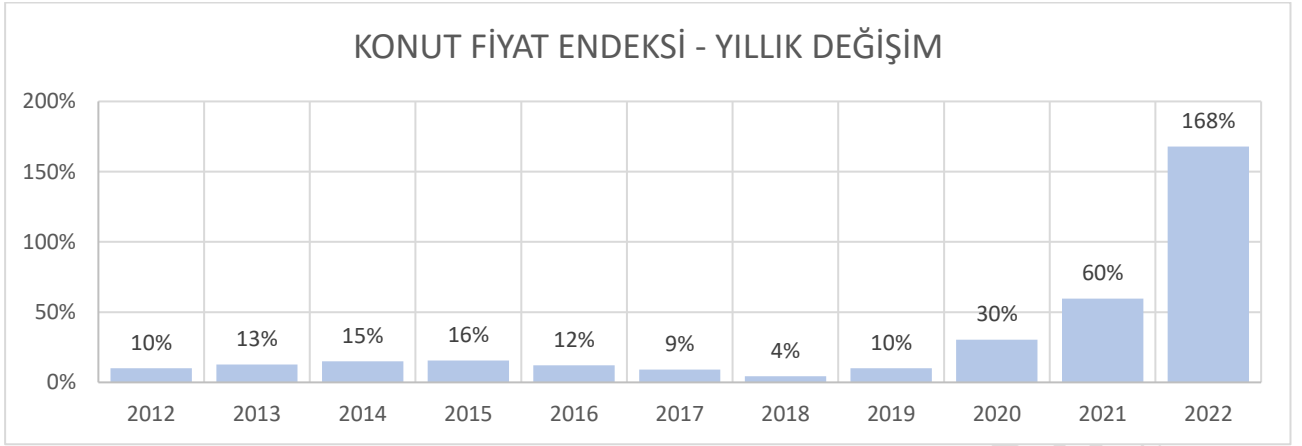
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.





3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Zonguldak İli

Zonguldak, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan ve kömür madenciliği ile ünlü bir ildir.



Coğrafi özellikleri, zengin ekonomik yapısı, sosyo-kültürel çeşitliliği ve doğal güzellikleri ile dikkat çeker. Zonguldak, Karadeniz kıyısında yer alan ve engebeli bir arazi yapısına sahip bir ildir. Doğal sınırlarını kuzeyde Karadeniz, batıda Bartın, doğuda Düzce ve Bolu, güneyde ise Karabük illeri oluşturur. İl, Zonguldak Çayı ve Ereğli Çayı gibi akarsulara ev sahipliği yapar. Zonguldak'ın en önemli coğrafi özelliklerinden biri, Batı Karadeniz Dağları'nın kuzey yamaçlarında yer almasıdır. Bu dağlar, ilin doğal güzelliklerine ve turizm potansiyeline büyük katkı sağlar. Ormanlık alanlar, vadiler ve yaylalar Zonguldak'ın doğal zenginlikleri arasında bulunur. Ayrıca, ilin kıyı şeridi boyunca uzanan plajlar ve doğal limanlar da önemli coğrafi özellikleridir.

Zonguldak'ın ekonomisi büyük ölçüde madencilik ve sanayiye dayalıdır. Türkiye'nin en önemli taş kömürü yataklarına sahip olan il, kömür madenciliği faaliyetleri ile öne çıkar. Türkiye Taşkömürü Kurumu (TTK)





İldeki en büyük işverenlerden biridir. Kömür madenciliği dışında, enerji üretimi ve demir-çelik sanayisi de önemli ekonomik faaliyetler arasındadır. Ereğli ilçesindeki Ereğli Demir ve Çelik Fabrikaları (ERDEMİR), Türkiye'nin en büyük çelik üretim tesislerinden biridir ve ilin ekonomisine büyük katkı sağlar. Tarım ve hayvancılık ise daha az gelişmiş olmakla birlikte, yerel ekonominin destekleyici unsurları arasında yer alır. Fındık, meyve ve sebze üretimi yaygındır. Son yıllarda, turizm de ekonomik yapı içinde giderek daha önemli bir yer tutmaya başlamıştır.

Zonguldak, zengin bir kültürel mirasa sahiptir. İl, Osmanlı İmparatorluğu döneminden kalma tarihi yapıları ve madencilik kültürü ile tanınır. Zonguldak'ta çeşitli kültürel etkinlikler ve festivaller düzenlenir. Karaelmas Kültür ve Sanat Festivali, ilin önemli kültürel etkinliklerinden biridir. İl, birçok etnik grubu ve kültürel mirası barındırır. Madencilik kültürü, Zonguldak'ın sosyal hayatında önemli bir yer tutar. Madencilerin yaşamı, gelenekleri ve dayanışma kültürü, ilin sosyal dokusunu oluşturur. Ayrıca, Zonguldak'ta çeşitli tiyatro, müzik ve dans etkinlikleri düzenlenir. Halk oyunları ve Karadeniz müziği, yerel kültürün önemli unsurları arasındadır.

Zonguldak'ta yapılaşma, coğrafi şartlar ve madencilik faaliyetlerinin etkisiyle şekillenmiştir. İl merkezinde ve ilçelerde genellikle dar ve eğimli sokaklar, geleneksel Karadeniz evleri ve modern binalar bir arada bulunur. Son yıllarda, kentsel dönüşüm projeleri ve yeni konut projeleri ile modern yapılaşma artmıştır. Şehir merkezinde apartmanlar, iş merkezleri ve ticaret alanları yoğunluktadır. Kırsal alanlarda ise daha geleneksel yapılaşma görülmektedir. Zonguldak'ta, özellikle Ereğli ve Kozlu gibi ilçelerde modern yaşam alanları ve alışveriş merkezleri de bulunmaktadır. İl genelinde, madencilik faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgelerde işçi konutları ve sosyal tesisler önemli yer tutar. Ayrıca, üniversitenin de etkisiyle eğitim ve öğrenci odaklı yapılaşma gözlenir.

Zonguldak'ta eğitim hizmetleri oldukça gelişmiştir. İl genelinde birçok ilkökul, ortaokul ve lise bulunmaktadır. Bülent Ecevit Üniversitesi, ilin en önemli yükseköğretim kurumudur ve Zonguldak'ın eğitim hayatında büyük bir rol oynar. Üniversite, mühendislik, fen bilimleri, sağlık bilimleri ve sosyal bilimler gibi birçok alanda eğitim verir. Ayrıca, üniversite bünyesinde çeşitli araştırma merkezleri ve laboratuvarlar da bulunmaktadır. İl genelinde, mesleki ve teknik eğitim veren okullar da mevcuttur. Bu okullar, özellikle madencilik ve sanayi sektörlerine yönelik nitelikli iş gücü yetiştirilmesine katkı sağlar. Zonguldak'ta eğitim seviyesi genel olarak yüksek olup, okur-yazar oranı da yüksektir. İl, eğitim alanında çeşitli projeler ve yatırımlar ile sürekli gelişim göstermektedir.

Zonguldak'ın nüfusu, 2020 yılı itibarıyla yaklaşık 600,000 civarındadır. İl, Türkiye'nin farklı bölgelerinden göç almış ve çeşitli etnik grupları barındıran kozmopolit bir yapıya sahiptir. Nüfusun büyük bir kısmı genç ve orta yaş grubundadır. Zonguldak, madencilik faaliyetleri nedeniyle geçmişte yoğun göç almıştır.





İl genelinde, eğitilmiş ve nitelikli iş gücü oranı yüksektir. Ayrıca, şehirde yaşayan yabancı uyruklu vatandaşların sayısı da artmaktadır. Zonguldak'ta, köy ve kasabalarda yaşayan nüfus ile şehir merkezlerinde yaşayan nüfus arasında dengeli bir dağılım bulunmaktadır. İl, doğurganlık oranı ve nüfus artış hızı açısından Türkiye ortalamasına yakın değerler göstermektedir.

Zonguldak, Karadeniz iklimine sahiptir. İl genelinde yıl boyunca bol yağış alınır. Yazlar ılık ve nemli, kışlar ise serin ve yağışlı geçer. Ortalama yıllık sıcaklık 14-15°C civarındadır. En soğuk ay olan Ocak ayında ortalama sıcaklık 6°C iken, en sıcak ay olan Temmuz ayında ortalama sıcaklık 23°C civarındadır. Zonguldak, yıl boyunca yaklaşık 1300 mm yağış alır, bu da bölgenin bitki örtüsü ve tarımsal faaliyetleri için oldukça elverişlidir. Kış aylarında kar yağışı da görülmektedir. Deniz suyu sıcaklığı yaz aylarında 20-25°C arasında değişir, bu da plaj turizmi için uygundur. Zonguldak'ın nem oranı yıl boyunca yüksek olup, ortalama %75 civarındadır.

Zonguldak, ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konuma sahiptir. İl, Karadeniz kıyısında yer alması nedeniyle deniz ulaşımına elverişlidir. Zonguldak Limanı, hem yük hem de yolcu taşımacılığında önemli bir rol oynar. Ayrıca, Zonguldak Havalimanı, iç hat uçuşları ile ilin hava ulaşımını sağlar. Karayolu ulaşımı ise D010 karayolu üzerinden sağlanmakta olup, Zonguldak-Ankara ve Zonguldak-İstanbul gibi önemli güzergahlar ile bağlantı sağlanmaktadır. İl içindeki toplu taşıma, otobüs ve minibüslerle sağlanır. Demiryolu ulaşımı da mevcut olup, özellikle yük taşımacılığında kullanılır. Zonguldak Garı, ilin demiryolu ulaşımında önemli bir noktadır. Ayrıca, Zonguldak şehir merkezinde ve ilçelerinde bisiklet yolları ve yürüyüş parkurları da bulunmaktadır.

Zonguldak, 8 ilçeden oluşur: Merkez, Ereğli, Kozlu, Kilimli, Alaplı, Devrek, Gökçeşey ve Çaycuma. İl merkezi, Zonguldak ilçesidir. İl genelinde 25 belediye, 24 belde ve 380 köy bulunmaktadır. Zonguldak Valiliği, ilin en üst düzey idari makamıdır ve valilik, kamu hizmetlerinin yürütülmesinden sorumludur. İl genelinde, kamu hizmetleri ve yerel yönetimler arasında koordinasyon sağlanmaktadır. İlçelerin her birinde kaymakamlıklar bulunmaktadır ve bu kaymakamlıklar, ilçelerin yönetiminden sorumludur. Zonguldak Belediye Başkanlığı ise, il merkezindeki yerel yönetimi sağlar. Belediye, altyapı hizmetleri, çevre düzenlemesi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler gibi birçok alanda faaliyet göstermektedir. Zonguldak'ta kamu kurum ve kuruluşları, yerel halkın ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitli projeler ve çalışmalar yürütmektedir.

Zonguldak, doğal güzellikleri, tarihi yapıları ve kültürel zenginlikleri ile önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. İl, Karadeniz kıyısındaki plajları, yaylaları, ormanları ve mağaraları ile doğa turizmi için ideal bir yerdir. Gökşöl Mağarası, ilin en önemli turistik mekanlarından biridir ve yıl boyunca birçok ziyaretçiyi ağırlar. Ayrıca, Filyos Antik Kenti, tarihi ve arkeolojik değeri ile turistlerin ilgisini çeker. Zonguldak'ın plajları, özellikle yaz aylarında yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktasıdır. İllısu Plajı, Kapuz Plajı ve Ereğli Plajı, ilin en popüler





plajları arasındadır. Ayrıca, Zonguldak'ta bulunan termal kaynaklar, sağlık turizmi açısından önemli bir potansiyel sunar. Ilıksu Kaplıcaları, termal suyu ve doğal güzellikleri ile turistlerin ilgisini çeker. Zonguldak'ta ayrıca çeşitli kültürel etkinlikler ve festivaller düzenlenir. Karaelmas Kültür ve Sanat Festivali, ilin en önemli kültürel etkinliklerinden biridir ve her yıl binlerce ziyaretçiyi ağırlar. Ayrıca, Zonguldak'ta doğa yürüyüşleri, kampçılık, yamaç paraşütü gibi doğa sporları da yapılmaktadır. Bu aktiviteler, ilin turizm potansiyelini artırmaktadır. Zonguldak'ın gastronomi kültürü de turistler için çekici bir unsurdur. Karadeniz mutfağının lezzetleri, yerel restoranlarda ve lokantalarda ziyaretçilere sunulmaktadır.

Zonguldak, coğrafi güzellikleri, gelişmiş ekonomik yapısı, zengin sosyo-kültürel çeşitliliği, modern yapılaşması, kaliteli eğitim kurumları, dinamik demografik yapısı, uygun iklim koşulları, gelişmiş ulaşım imkanları, canlı emlak piyasası, etkin yerel yönetimi ve turistik cazibesi ile dikkat çeken ve yaşanabilir bir il olma özelliği taşır. Bu özellikler, ilin hem yerli halk hem de ziyaretçiler için cazip bir yaşam ve yatırım alanı olmasını sağlar. Zonguldak, sunduğu çeşitli imkanlar ve güzelliklerle hem yatırımcılar hem de sakinleri için büyük potansiyel taşımaktadır. Bölgenin sürekli gelişen yapısı, gelecekte de Zonguldak'ın Türkiye'nin en gözde illerinden biri olmaya devam edeceğini göstermektedir.

3.4.2 Merkez İlçesi



Zonguldak ili Merkez ilçesi, Karadeniz Bölgesi'nde yer alan ve kömür madenciliği ile öne çıkan bir yerleşim alanıdır. Coğrafi özellikleri, ekonomik yapısı, sosyo-kültürel çeşitliliği, yapılaşma durumu, eğitim





olanakları, demografik yapısı, iklimi, ulaşım imkanları, emlak ve gayrimenkul durumu, idari yapısı ve turizm potansiyeli ile dikkat çeker.

Coğrafi olarak, Zonguldak Merkez ilçesi Karadeniz kıyısında, engebeli ve ormanlık bir arazi üzerinde yer alır. İlçenin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Bartın ve Karabük illeri bulunur. Zonguldak Çayı, ilçenin içinden geçerek Karadeniz'e dökülür. İlçenin coğrafyası, deniz ve ormanlarla çevrili olması nedeniyle doğal güzelliklere sahiptir. Batı Karadeniz Dağları'nın kuzey yamaçlarında bulunan ilçede, vadiler, yaylalar ve zengin bitki örtüsü dikkat çeker. Kıyı şeridi boyunca yer alan plajlar ve doğal limanlar, ilçenin coğrafi cazibesini artırır.

Ekonomik olarak, Zonguldak Merkez ilçesi kömür madenciliği ile özdeşleşmiştir. Türkiye Taşkömürü Kurumu (TTK), ilçenin en büyük işvereni olup, kömür madenciliği faaliyetlerinin merkezi konumundadır. Madencilik dışında, enerji üretimi ve sanayi de ekonomik yapının önemli unsurlarıdır. İlçede küçük ve orta ölçekli işletmeler, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Tarım ve hayvancılık daha az gelişmiş olmakla birlikte, yerel ekonomiye katkı sağlar. İlçede tarımsal üretim sınırlı olsa da, özellikle fındık, meyve ve sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır. Son yıllarda turizm, ilçenin ekonomisinde giderek daha önemli bir yer tutmaktadır.

Sosyo-kültürel olarak, Zonguldak Merkez ilçesi zengin bir kültürel mirasa sahiptir. Osmanlı döneminden kalma tarihi yapılar, madencilik kültürü ve Karadeniz'in kendine özgü gelenekleri ilçenin sosyo-kültürel dokusunu oluşturur. İlçede çeşitli kültürel etkinlikler, festivaller ve sanatsal faaliyetler düzenlenir. Karaelmas Kültür ve Sanat Festivali, ilçenin önemli kültürel etkinliklerinden biridir. İlçede tiyatro, müzik ve dans gibi sanat dallarında aktif faaliyetler bulunur. Madencilerin yaşamı ve dayanışma kültürü, ilçenin sosyal hayatında önemli bir yer tutar. Zonguldak'ta halk oyunları ve Karadeniz müziği, yerel kültürün vazgeçilmez unsurları arasındadır.

Yapılaşma durumu, ilçenin coğrafi ve ekonomik yapısına bağlı olarak çeşitlilik gösterir. İlçe merkezinde genellikle dar ve eğimli sokaklar, geleneksel Karadeniz evleri ve modern binalar bir arada bulunur. Son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri ve yeni konut projeleri ile modern yapılaşma artmıştır. Şehir merkezinde apartmanlar, iş merkezleri ve ticaret alanları yoğunluktadır. Kırsal alanlarda ise daha geleneksel yapılaşma görülmektedir. Madencilik faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgelerde işçi konutları ve sosyal tesisler önemli yer tutar. Üniversitenin de etkisiyle eğitim ve öğrenci odaklı yapılaşma gözlenir. Ayrıca, ilçede modern alışveriş merkezleri ve sosyal alanlar da bulunmaktadır.

Eğitim alanında, Zonguldak Merkez ilçesi gelişmiş bir yapıya sahiptir. İlçede birçok ilköğretim, ortaokul ve lise bulunmaktadır. Bülent Ecevit Üniversitesi, ilçenin en önemli yükseköğretim kurumudur ve Zonguldak'ın





eğitim hayatında büyük bir rol oynar. Üniversite, mühendislik, fen bilimleri, sağlık bilimleri ve sosyal bilimler gibi birçok alanda eğitim verir. Ayrıca, üniversite bünyesinde çeşitli araştırma merkezleri ve laboratuvarlar da bulunmaktadır. İlçede mesleki ve teknik eğitim veren okullar da mevcuttur. Bu okullar, özellikle madencilik ve sanayi sektörlerine yönelik nitelikli iş gücü yetiştirilmesine katkı sağlar. Zonguldak'ta eğitim seviyesi genel olarak yüksek olup, okur-yazar oranı da yüksektir.

Demografik yapısı, çeşitli etnik grupları barındıran kozmopolit bir yapıya sahiptir. İlçenin nüfusu yaklaşık 120,000 civarındadır. Nüfusun büyük bir kısmı genç ve orta yaş grubundadır. Zonguldak, madencilik faaliyetleri nedeniyle geçmişte yoğun göç almıştır. İlçede eğitilmiş ve nitelikli iş gücü oranı yüksektir. Köy ve kasabalarda yaşayan nüfus ile şehir merkezlerinde yaşayan nüfus arasında dengeli bir dağılım bulunmaktadır. Doğurganlık oranı ve nüfus artış hızı açısından Türkiye ortalamasına yakın değerler göstermektedir.

İklim olarak, Zonguldak Merkez ilçesi Karadeniz iklimine sahiptir. Yıl boyunca bol yağış alınır. Yazlar ılık ve nemli, kışlar ise serin ve yağışlı geçer. Ortalama yıllık sıcaklık 14-15°C civarındadır. En soğuk ay olan Ocak ayında ortalama sıcaklık 6°C iken, en sıcak ay olan Temmuz ayında ortalama sıcaklık 23°C civarındadır. İlçede yıl boyunca yaklaşık 1300 mm yağış alınır, bu da bölgenin bitki örtüsü ve tarımsal faaliyetleri için oldukça elverişlidir. Kış aylarında kar yağışı da görülmektedir. Deniz suyu sıcaklığı yaz aylarında 20-25°C arasında değişir, bu da plaj turizmi için uygundur. Nem oranı yıl boyunca yüksek olup, ortalama %75 civarındadır.

Ulaşım açısından, Zonguldak Merkez ilçesi oldukça avantajlı bir konuma sahiptir. İl, Karadeniz kıyısında yer alması nedeniyle deniz ulaşımına elverişlidir. Zonguldak Limanı, hem yük hem de yolcu taşımacılığında önemli bir rol oynar. Zonguldak Havalimanı, iç hat uçuşları ile ilçenin hava ulaşımını sağlar. Karayolu ulaşımı ise D010 karayolu üzerinden sağlanmakta olup, Zonguldak-Ankara ve Zonguldak-İstanbul gibi önemli güzergahlarla bağlantı sağlanmaktadır. İl içindeki toplu taşıma, otobüs ve minibüslerle sağlanır. Demiryolu ulaşımı da mevcut olup, özellikle yük taşımacılığında kullanılır. Zonguldak Garı, ilçenin demiryolu ulaşımında önemli bir noktadır. Ayrıca, şehir merkezinde bisiklet yolları ve yürüyüş parkurları da bulunmaktadır.

Emlak ve gayrimenkul durumu, ilçenin coğrafi ve ekonomik yapısına bağlı olarak çeşitlilik gösterir. Şehir merkezinde konut fiyatları genellikle yüksektir ve modern apartman daireleri ile ticari alanlar yoğundur. Kırsal alanlarda ise daha uygun fiyatlı konutlar bulunmaktadır. Son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri ve yeni konut projeleri ile modern yapılaşma artmıştır. İlçede üniversitenin de etkisiyle öğrenci odaklı konutlar ve yurtlar önemli bir yer tutar. Ayrıca, ilçede modern alışveriş merkezleri ve sosyal alanlar da bulunmaktadır. Gayrimenkul sektörü, bölgedeki ekonomik gelişmelere paralel olarak sürekli büyümektedir.

İdari olarak, Zonguldak Merkez ilçesi Zonguldak ilinin idari merkezi olup, Zonguldak Valiliği ilin en üst





düzey idari makamıdır. Valilik, kamu hizmetlerinin yürütülmesinden sorumludur. İlçe, belediye başkanlığı tarafından yönetilir ve belediye, altyapı hizmetleri, çevre düzenlemesi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler gibi birçok alanda faaliyet göstermektedir. Ayrıca, ilçede kamu kurum ve kuruluşları, yerel halkın ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitli projeler ve çalışmalar yürütmektedir.

Turizm açısından, Zonguldak Merkez ilçesi doğal güzellikleri, tarihi yapıları ve kültürel zenginlikleri ile önemli bir potansiyele sahiptir. Karadeniz kıyısındaki plajları, yaylaları, ormanları ve mağaraları ile doğa turizmi için ideal bir yerdir. Gökgöl Mağarası, ilçenin en önemli turistik mekanlarından biridir ve yıl boyunca birçok ziyaretçiyi ağırlar. Ayrıca, Filyos Antik Kenti, tarihi ve arkeolojik değeri ile turistlerin ilgisini çeker. İlçenin plajları, özellikle yaz aylarında yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktasıdır. Ilıkso Plajı, Kapuz Plajı ve diğer plajlar, ilçenin en popüler plajları arasındadır. Ayrıca, termal kaynaklar, sağlık turizmi açısından önemli bir potansiyel sunar. Ilıkso Kaplıcaları, termal suyu ve doğal güzellikleri ile turistlerin ilgisini çeker. İlçede çeşitli kültürel etkinlikler ve festivaller düzenlenir. Karaelmas Kültür ve Sanat Festivali, ilçenin en önemli kültürel etkinliklerinden biridir ve her yıl binlerce ziyaretçiyi ağırlar. Ayrıca, doğa yürüyüşleri, kampçılık, yamaç paraşütü gibi doğa sporları da yapılmaktadır. Bu aktiviteler, ilçenin turizm potansiyelini artırmaktadır. Gastronomi kültürü de turistler için çekici bir unsurdur. Karadeniz mutfağının lezzetleri, yerel restoranlarda ve lokantalarda ziyaretçilere sunulmaktadır.

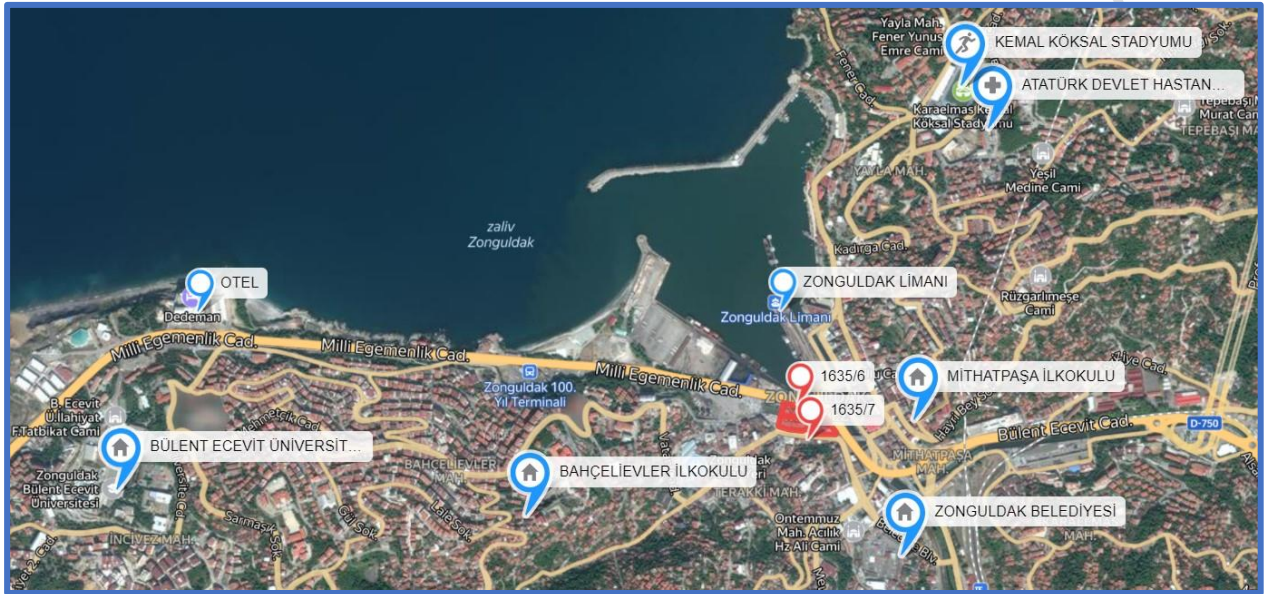
Zonguldak Merkez ilçesi, coğrafi güzellikleri, gelişmiş ekonomik yapısı, zengin sosyo-kültürel çeşitliliği, modern yapılaşması, kaliteli eğitim kurumları, dinamik demografik yapısı, uygun iklim koşulları, gelişmiş ulaşım imkanları, canlı emlak piyasası, etkin yerel yönetimi ve turistik cazibesi ile dikkat çeken ve yaşanabilir bir ilçe olma özelliği taşır. Bu özellikler, ilçenin hem yerli halk hem de ziyaretçiler için cazip bir yaşam ve yatırım alanı olmasını sağlar. Zonguldak Merkez ilçesi, sunduğu çeşitli imkanlar ve güzelliklerle hem yatırımcılar hem de sakinleri için büyük potansiyel taşımaktadır. Bölgenin sürekli gelişen yapısı, gelecekte de Zonguldak'ın en gözde ilçelerinden biri olmaya devam edeceğini göstermektedir.



BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Taşınmazlara ulaşım tarifi; 1635 ada 6 parsel Milli Egemenlik Caddesi üzerinde, 1635 ada 7 parsel ise Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge konut ve ticari şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge kentin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde müstakil ve çok katlı konutlar, ticari ve idari binalar ile boş imara parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Zonguldak Belediyesi, Zonguldak Valiliği, Zonguldak Marina, Terminal, Bülent Ecevit Üniversitesi bulunmaktadır. Taşınmazlar merkezde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçla ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanabilmektedir.

**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

TAPU BİLGİLERİ								
İl		ZONGULDAK						
İlçe		MERKEZ						
Mahalle		TERAKKİ						
Malik		Maliye Hazinesi (1/1)						
Sıra No	Ada	Parsel	Zemin No	Yüzölçümü (m ²)	Nitelik	Cilt/Sayfa No	Edinme Tarihi-Yevmiye	Edinme Sebebi
1	1635	6	92598598	3.761,84	ARSA	68/6660	30.05.2019/4884	Kamulaştırma
2	1635	7	92598599	7.003,93	ARSA	68/6661	27.01.2020/1163	Kamulaştırma

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurum tarafından gönderilen güncel tapu kaydına göre rapora konu olan taşınmazlara ait takyidatlar aşağıda yer verilmiştir.

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
1635	6	Beyan	Diğer (konusu: kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı ayni hak tesis edilemez.) tarih: 20/04/2007sayı: 965	Bakanlar Kurulu Kararı	20/04/2007	1925
1635	7					
1635	6	Beyan	Bir kısmı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı koruma alanında kalmaktadır.	-	01/04/2016	3638
1635	7					
1635	7	Beyan	Diğer İrtifak Hakkı: BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNELİSANS SÜRESİNCE 31/08/2036 tarihine kadar (TR)harfi 58,90 m2likkısımlı üzerinde Trafo yeri için Bedelli irtifak hakkı tesis edilmiştir. Amacı dışında kullanılamaz.	Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi	26/12/2022	17161

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye ve belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli imar planı sınırları içerisinde, Ticaret Alanı lejantlı, Z+2 Kat, KAKS:1,20 Hmax 9,50 m kat yapılaşma haklarına sahiptir.

*1635 ada 6 parselin 1547,00 m²'lik kısmı yeşil alanda kaldığı, 308,00 m²'lik kısmının yola terk olduğu





bilgisi alınmıştır.

*1635 ada 7 parselin 628,00 m²'lik kısmının yola terk olduğu, 53,00 m²'lik kısmının yoldan ihdası olduğu bilgisi alınmıştır.

6 parsel Milli Egemenlik Caddesi'ne cepheli olup; 2024 rayiç bedeli, 5738,18 TL/m²,

**Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait imar işlem dosyası olmadığı, ruhsat/iskân belgesi ve herhangi bir tutanak, yıkım belgesi olmadığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

1635 Ada 6 Parsel: Taşınmaz üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan arsa nitelikli taşınmaz 3.761,84 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak şekilsiz formda olup, topografyası eğimsizdir. *Parsel otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

1635 Ada 7 Parsel: Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 7.003,93 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak şekilsiz formda olup, topografyası eğimsizdir. *Parsel otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan 1635 ada 6 parsel ile üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan 1635 ada 7 parsel arsa nitelikli taşınmazdır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemede tasarrufu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir takyidatın olmadığı gözlenmiştir.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu taşınmazların mülkiyetinde ve hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.





4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerleme tarihinde üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan 1635 ada 6 parsel ile üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan 1635 ada 7 parsel arsa nitelikli taşınmazdır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan 1635 ada 6 parsel ile üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan 1635 ada 7 parsel arsa nitelikli taşınmazdır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan 1635 ada 6 parsel ile üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan 1635 ada 7 parsel arsa nitelikli taşınmazdır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme tarihinde üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan 1635 ada 6 parsel ile üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan 1635 ada 7 parsel arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Taşınmazlar halihazırda boş arsa niteliğinde olduğundan Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde üzerinde Soğuksu Aile Sağlığı Merkezi binası ve durak binası bulunan 1635 ada 6 parsel ile üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan 1635 ada 7 parsel arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmazların otopark alanı olarak kullanıldığı gözlenmiştir.





4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme işlemi 2 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa niteliği taşıdığı için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.





BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında





bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.





6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu parsellerin piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

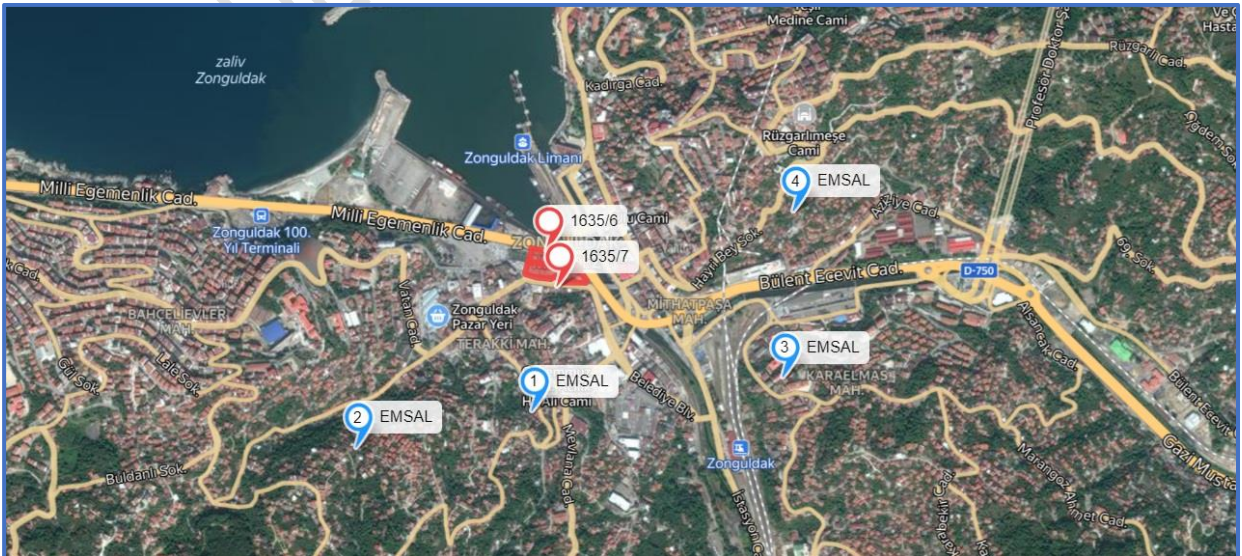
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	SAHİBİ 0 (541) 104 41 41	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 1.000 m ² yüzölçümlü konut imarlı, Hmax:2 Kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	20.000.000	1.000	20.000
2	AKTAŞ GAYRİMENKUL 0 (532) 067 74 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 203 m ² yüzölçümlü konut+ticaret imarlı arsa pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	6.250.000	203	30.788
3	SAHİBİ 0 (532) 115 28 03	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 146 m ² yüzölçümlü konut+ticaret imarlı arsa pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	4.100.000	146	28.082
4	67 EMLAK 0 (541) 455 67 67	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 460 m ² yüzölçümlü konut+ticaret imarlı arsa pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	22.750.000	460	49.456



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAHİBİ	AKTAŞ GAYRİMENKUL	SAHİBİ	67 EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (541) 104 41 41	0 (532) 067 74 00	0 (532) 115 28 03	0 (541) 455 67 67
Satış Fiyatı (TL)	20.000.000,00	6.250.000,00	4.100.000,00	22.750.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	16.000.000,00	5.000.000,00	3.280.000,00	18.200.000,00
Yüzölçümü (m ²)	1.000,00	203,00	146,00	460,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	TİCARET+KONUT	TİCARET+KONUT
	TAKS	-	-	-
	KAKS	-	-	-
	Hmax	2 Kat	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	16.000,00	24.630,54	22.465,75	39.565,22
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	-20%	0%	0%	-20%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
Alan Şerefiyesi	-20%	-30%	-30%	-30%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Normal	İyi	Normal	Normal
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	-10%	0%	0%
Tapu Durumu	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil
Tapu Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	İyi	İyi	İyi
İmar Şerefiyesi	0%	-20%	-20%	-20%
Toplam Şerefiye	-40%	-60%	-50%	-70%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	9.600,00	9.852,22	11.232,88	11.869,57
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	10.638,66 TL/m²			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu ve benzer özelliklere sahip parsellerin **arsa birim değerinin 9.000 ile 12.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 96.819.765,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazların üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut yapı fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %30 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

6.4.1 Bölgedeki Ticari Kullanımlı Taşınmazların Satış Fiyat Tespiti

İmar planı şartlarına göre taşınmazların üzerinde inşa edilmesi mümkün olan ticari kullanımlı taşınmazların piyasa fiyatları araştırılmıştır. Emsallerin yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parsel üzerinde ticari kullanımlı bir proje inşa edilmesi durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değerinin 27.000 ile 37.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.**



❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ (FİYATI TL/m ²)
1	SAHİBİ 0 (507) 625 17 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 55 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	1.950.000	55	35.454,55
2	EMRE EMLAK 0 (536) 661 03 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 45 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	1.690.000	45	37.555,56
3	ALİM İNŞAAT 0 (505) 964 56 44	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	4.750.000	80	59.375,00
4	67 EMLAK 0 (541) 455 67 67	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan zemin 400 m ² , asma kat 250 m ² olmak üzere toplam 650 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olup emlak tipi satılıktır.	18.500.000	650	28.461,54

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAHİBİ	EMRE EMLAK	ALİM İNŞAAT 0 (505) 964 56 44	67 EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (507) 625 17 53	0 (536) 661 03 72	0 (505) 964 56 44	0 (541) 455 67 67
Satış Fiyatı (TL)	1.950.000,00	1.690.000,00	4.750.000,00	18.500.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.755.000,00	1.521.000,00	4.275.000,00	16.650.000,00
Zemin Kat Alanı	55,00	45,00	80,00	400,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	250,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50% 0,00	0,00	0,00	125,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30% 0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	55,00	45,00	80,00	650,00
Zemine İndirgenmiş Alan	55,00	45,00	80,00	525,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	31.909,09	33.800,00	53.437,50	25.615,38

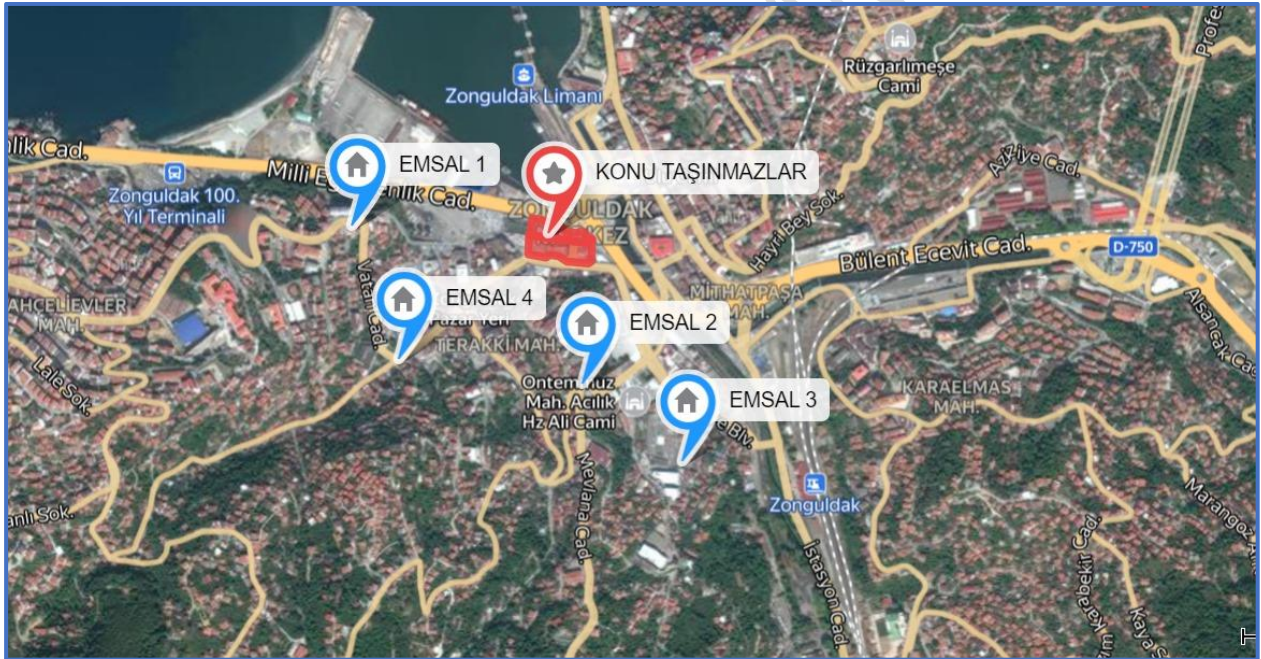




ZONGULDAK TERAKKİ MAHALLESİ PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU



EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	31.909,09	33.800,00	53.437,50	31.714,29
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	İyi	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	-10,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi
Alan Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-20,00%	-30,00%	10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	28.718,18	27.040,00	37.406,25	28.176,92
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	28.718,18	27.040,00	37.406,25	34.885,71
Ort. Şerefiyeli Birim Değer	30.335,34 TL/m²			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer	32.012,54 TL/m²			

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü****6.4.2 Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti**

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı **“ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti”** yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:





$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E(R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E(R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %50, ortalama borçlanma maliyetinin ise %50 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %42,50 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36,00 olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.3 Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde boş arsa değerinin 1635 ada 6 parsel için **40.194.707,19 TL**, 1635 ada 7 parsel için **74.835.962,06 TL** olmak üzere toplam **115.030.669,25 TL** olduğu tespit edilmiştir.





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %30 civarında olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsaların bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsaların mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parseller üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %15 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde üretilen dükkân nitelikli yapıların **30.000 TL/m²** fiyatla satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 3 yıl olacağı, fiyat artış oranının ikinci ve üçüncü yıl %30 olacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %36 baz alınan hasılat paylaşım oranı %30'tir.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu 1635 ada 6 parsel için **44.660.785,76TL**, 1635 ada 7 parsel için **83.151.068,96TL** olmak üzere toplam **127.811.854,72 TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, arsa değeri %10 iskonto edilerek boş arsa değeri 1635 ada 6 parsel için **40.194.707,19 TL**, 1635 ada 7 parsel için **74.835.962,06 TL** olmak üzere toplam **115.030.669,25 TL** olarak





hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.





BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir.

Proje geliştirme yöntemi ile belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 96.819.765,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.





8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde “Arsa/Tarla” olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.



**BÖLÜM 9. SONUÇ****9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Terakki Mahallesi, rapora konu ARSA vasıflı 2 taşınmazın mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	96.819.765,00
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	106.501.742,00

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 01.03.2024: 1 USD = 32.1940 TL'dir

*KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217





EKLER

- ❖ EK-1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5 TAKYİDAT BELGESİ
- ❖ EK-6 İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ❖ EK-7 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

YALNYK

