



---

# KARDEMİR A.Ş.

Karabük, Zonguldak, Bartın

## SABİT VARLIK DEĞERLEME RAPORU

### -GAYRİMENKULLER-

---

Ocak 2016

**Sunulan:**

**Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş.**

Fabrika Mahallesi, Kardemir Karabük Demir  
Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Fabrika Sahası,  
78710, Karabük Merkez / Karabük

**Hazırlayan:**

**ÇELEN Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Yıldız Çiçeği Sokak No: 25  
Etiler, İstanbul  
[www.celen.com.tr](http://www.celen.com.tr)



## ÇELEN

### KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

14.01.2016

**Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş.**  
Demir Çelik Fabrika Sahası 78170 Merkez / Karabük

**Konu:** Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (**KARDEMİR A.Ş.**) ve bağlı ortaklarından Karçel Karabük Çelik Yapı İmalat Montaj İnşaat Nakliyat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARÇEL A.Ş.**) ile Kardökmak Kardemir Döküm Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARDÖKMAK A.Ş.**)'ne ait Karabük, Bartın-Amasra ve Zonguldak-Çaycuma'da yer alan tesis ve gayrimenkullerine ilişkin 250, 251, 252 ve 260 no.lu hesapları (sadece arsa üst haklarını) içeren 31.10.2015 tarihli sabit varlıklarla ilgili "Gayrimenkul Değerleme Çalışması"

#### **Sayın Yönetim Kurulu,**

Talebiniz doğrultusunda Kardemir A.Ş., Karçel A.Ş. ve Kardökmak A.Ş. sabit varlıkları için hazırlamış olduğumuz, "Gayrimenkul Değerleme" çalışmamızı tamamladık. Tesis yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve tarafımıza verilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler sonucunda 31.10.2015 tarihinde geçerli olacak gayrimenkul değerlendirme çalışmamızın KDV hariç sonuçları aşağıdaki gibidir;

#### **Kardemir A.Ş.**

1,360,920,000.-TL	466,040,000.-ABD\$
BİR MİLYAR ÜÇYÜZ ALTMİŞ MİLYON DOKUZYÜZYİRMİBİN TÜRK LİRASI	DÖRTYÜZ ALTMİŞ ALTIMİLYON KIRK BİN AMERİKAN DOLARI

#### **Karçel A.Ş.**

39,650,000.-TL	13,580,000.-ABD\$
OTUZ DOKUZ MİLYON ALTIYÜZ ELLİBİN TÜRK LİRASI	ON ÜÇ MİLYON BEŞYÜZ SEKSEN BİN AMERİKAN DOLARI

#### **Kardökmak A.Ş.**

47,600,000.-TL	16,300,000.-ABD\$
KIRKYEDİ MİLYON ALTIYÜZ BİN TÜRK LİRASI	ON ALTI MİLYON ÜÇYÜZ BİN AMERİKAN DOLARI

#### **TOPLAM:**

1,448,170,000.-TL	495,920,000.-ABD\$
BİR MİLYAR DÖRTYÜZ KIRKSEKİZ MİLYON YÜZYETMİŞ BİN TÜRK LİRASI	DÖRTYÜZ DOKSANBEŞ MİLYON DOKUZYÜZYİRMİBİN AMERİKAN DOLARI

Hazırladığımız rapor; kabullerimizi, kısıtlamaları, konu tesise ait gayrimenkullerin fiziki tanımı ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişimleri, pazar bilgilerini ve değerlendirme çalışmasının analizleri ile birlikte gerekçelerini kapsamaktadır. Konu şirket ile başkaca herhangi bir ilişkimizin olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,  
**ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS**  
Yönetim Kurulu Başkanı

31.10.2015 hafta sonuna isabet ettiğinden, 30.10.2015 tarihli TCMB döviz kuru verilerine göre 1 ABD\$ 2.9202 TL alınmıştır (Bülten no:2015/206). Döviz kuru üzerinden hesaplanan sonuçlar vuvvarlatılarak verilmistir.

Yıldız Çiçeği Sk. No: 25 Etiler 34337 İstanbul Türkiye  
Tel: +90 212 358 38 88 Fax: 358 36 14 E-mail: [celen@celen.com.tr](mailto:celen@celen.com.tr) [www.celen.com.tr](http://www.celen.com.tr)



## İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİSİ.....	4
2. SERTİFİKASYON.....	6
3. KABULLER VE KISITLAMALAR .....	7
4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI .....	8
5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	9
6. DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	9
7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH .....	9
8. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI .....	9
9. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR .....	10
10. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN ARAŞTIRMA, ANALİZ VE YÖNTEMLER .....	15
11. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	21
11.1. HUKUKİ TANIM .....	21
11.1.1. KARABÜK GAYRİMENKULLERİ .....	21
11.1.1.1. FABRİKA YERLEŞKESİ VE ÇEVRESİNDEKİ GAYRİMENKULLER .....	21
11.1.1.2. YENİŞEHİR VE EFLANİ BÖLGESİNDEKİ GAYRİMENKULLER .....	31
11.1.2. BARTIN, AMASRA GAYRİMENKULLERİ .....	45
11.1.3. ZONGULDAK, ÇAYCUMA GAYRİMENKULLERİ .....	49
11.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ TANIMI .....	51
11.2.1. KARABÜK GAYRİMENKULLERİ .....	51
11.2.1.1. FABRİKA YERLEŞKESİ VE ÇEVRESİNDEKİ GAYRİMENKULLER .....	51
11.2.1.2. YENİŞEHİR BÖLGESİ GAYRİMENKULLERİ .....	71
11.2.2. BARTIN, AMASRA GAYRİMENKULLERİ .....	79
11.2.3. ZONGULDAK, ÇAYCUMA GAYRİMENKULLERİ .....	84
12. BÖLGESEL, MAHALLİ VE KONUM-ULAŞIM İLE İLGİLİ GENEL BİLGİ .....	86
12.1. KARABÜK .....	86
12.2. BARTIN & AMASRA .....	87
12.3. ZONGULDAK & FİLYOS .....	88
13. PAZAR ANALİZİ .....	89
13.1. KARABÜK .....	89
13.2. BARTIN, AMASRA .....	91
13.3. ZONGULDAK, ÇAYCUMA.....	92
14. EN VERİMLİ KULLANIM AMACI .....	92



---

<b>15. GAYRİMENKUL DEĞERLEME PROSESİ .....</b>	<b>92</b>
15.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ MUHASEBE STANDARTLARIYLA İLİŞKİSİ .....	93
15.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	93
15.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	94
15.4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE VARSAYIMLAR .....	94
15.5. KARABÜK - GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN DEĞERLEME PROSESİ .....	94
15.5.1. FABRİKA YERLEŞKESİ VE ÇEVRESİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN DEĞERLEME PROSESİ	94
15.5.2. KARABÜK - YENİŞEHİR BÖLGESİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN DEĞERLEME PROSESİ	105
15.6. BARTIN - AMASRA - GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN DEĞERLEME PROSESİ .....	110
15.7. ZONGULDAK - ÇAYCUMA - GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN DEĞERLEME PROSESİ .....	115
<b>16. SABİT KIYMET LİSTESİNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER İÇİN DEĞERLEME PROSESİ .....</b>	<b>116</b>
<b>17. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....</b>	<b>119</b>

---

## **EKLER**

### **§ Yeterlilik Belgeleri**

### **§ CD**

- Değerleme Çalışması Detaylı Sonuçları - Soft Copy Tablolar
- Tapu Belgeleri
- Tapu Takyidat Belgeleri
- Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri, Muafiyetler



## 1. Şirket Bilgisi

**Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.<sup>1</sup>:** Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri:VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir.

**Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (KARDEMİR A.Ş.)<sup>2</sup>:** 1937 tarihinde kurulan Karabük Demir Çelik Fabrikaları, 1995 yılında özelleştirilerek Kardemir adını almıştır. Türkiye'nin ilk entegre demir çelik fabrikası ve uzun mamülde cevhere dayalı üretim yapan tek kuruluşudur.

Uluslararası kalite standartlarında pik, blum, kütük, nervürlü inşaat çeliği, profil, köşebent, maden direği, her türlü ray, kok ve kok yan ürünleri üreten Kardemir, inşaat, madencilik, ulaştırma ve sanayi sektörüne temel girdi sağlamaktadır.

Kuruluşundan itibaren çok sayıdaki endüstriyel tesisin proje, imalat ve montajını gerçekleştiren Kardemir, Türkiye'de "Fabrikalar Yapan Fabrika" olarak tanınmaktadır.

Hisselerinin tamamı **BIST** te işlem gören Kardemir, Türkiye'nin En Büyük İlk **50 Sanayi Kuruluşu** arasında yer almaktadır.

Ulusal Kalite Hareketinin üyesi olarak, Toplam Kalite Felsefesini benimseyen ve EFQM Mükemmellik Modelini bir yönetim aracı olarak uygulayan Kardemir "EFQM Mükemmellikte Yetkinlik 4 Yıldız" belgesi sahibidir. Yenilikçi bir anlayış ile hareket eden Kardemir mükemmellik yolculuğunu kararlı adımlarla sürdürmektedir.

Özelleşme sonrası hızla kendisini yenileyen Kardemir, kurduğu yeni Çelikhane Konvertör Sistemi ile çelik üretim prosesini değiştirmiş, modern teknolojisi ile kapasitesini, verimliliği ve karlılığını artırmıştır. 2007 yılında devreye alınan Ray ve Profil Haddehanesi ile ürün gamını genişleten Kardemir, ray ve ağır profil üretiminde Türkiye ve bölge ülkeler arasında tek kuruluş haline gelmiştir. Yapımı tamamlanarak işletmeye alınan Yeni Sinter Fabrikası, Yeni Kok Fabrikası, Yeni Enerji Santrali, Yeni Kireç Fabrikası, Yeni Yüksek Fırınlara, Yeni Hava Ayrıştırma Tesisi, Yeni Oksijen Konverteri ve Yeni Sürekli Döküm Makinası gibi yatırımlar ile büyümesini sürdüren Kardemir, kapasitesini artırmaya devam etmektedir.

Kardemir, artan kapasitesini katma değeri yüksek ürünlere dönüştürecek olan haddehane yatırımlarını da başlatmıştır. Bu kapsamda kurulacak olan 700.000 ton/yıl kapasiteli Çubuk ve Kangal Haddehanesinde otomotiv başta olmak üzere makine imalat sanayisinin ihtiyaç duyduğu ,

<sup>1</sup>Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak listeye alınan şirketin ismi SPK'nın isteği üzerine 21 Temmuz 2008 tarihinde Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

<sup>2</sup>Kaynak: [www.kardemir.com](http://www.kardemir.com)



- Düşük ve yüksek karbonlu çelikler,
- Öngermeli beton çelikleri,
- Yüksek alaşımlı çelikler,
- Rulman çelikleri,
- Otomat çelikleri,
- Yay çelikleri,
- Kaynak telleri,
- Otomotiv çelikleri,
- Ø 5,5 mm ile Ø 50 mm arası kangal,
- Ø 20 - Ø 100 mm arası kaliteli çubuk çelikler,

gibi katma değeri yüksek ürünlerin üretilmesi hedeflenmiştir.

Şirketin bir diğer önemli yatırım projesi Teker Fabrikası'dır. Kurulacak tesiste yük ve yolcu vagonu tekerleri ile lokomotif tekerleri üretilecektir. 200,000 adet/yıl üretim kapasitesine sahip tesis için temel inşaat çalışmalarına paralel montaj çalışmaları devam etmektedir.

Kardemir'in, yüksek döküm ve mekanik işleme kapasitesi ile sektöründe Türkiye'nin lider kuruluşları arasında yer alan **KARDÖKMAK A.Ş.**, her cins ve karakterde çelik konstrüksiyon imalatı yapan **KARÇEL A.Ş.**, hidroelektrik santralini işleten **ENBATI A.Ş.** ve sigorta faaliyetlerini yürüten KARSİGORTA olmak üzere dört büyük bağlı kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Kardemir'in, çimento sektöründe **KARÇİMSA A.Ş.**, madencilik sektöründe **ERDEMİR MADEN A.Ş.**, her türlü konvansiyonel ve yüksek hıza uygun demiryolu makasları üretmek üzere kurulan **VADEMSAŞ A.Ş.** ve **EPIAŞ (Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.)** 'inde de ortaklığı bulunmaktadır.

Bağlı kuruluşlarla birlikte yaklaşık 4,000 kişinin istihdam edildiği Kardemir, sahip olduğu köklü sanayi kültürü, yetkin insan kaynağı ve kurumsal yönetim tecrübesi ile sektörünün lider kuruluşlarından biri olarak üretimini sürdürmektedir.

#### Kardemir Genel Bilgiler

- Kardemir, Türkiye'nin ilk demir çelik entegre tesisidir. Şirketin yıllık çelik üretim kapasitesi 2,8 milyon tondur. Şirketin kapasite kullanım oranı 2014 yılında %63.9 olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketin aktif büyüklüğü 3.54 milyar TL ve öz sermayesi 1.57 milyar TL'dir.
- Şirket, kendi bünyesinde kok kömürü üretimini gerçekleştirmektedir. Kardemir, Türkiye'nin ve komşu ülkelerin tek ray üreticisi firmasıdır.
- Şirketin üç çeşit hisse grubu (A, B ve D grupları) bulunmakta olup her üç grup hisse senedi, Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirketin bu üç grup hisse senetleri için dağıtım oranları sırasıyla %21.1, %10.5 ve %68.4 şeklindedir. Bu dağıtım oranları, hem bilanço ve hem de gelir tablosu için geçerlidir. Bu grupların yönetim kurulu seçme imtiyazları konusunda fark bulunmakta olup yönetim kurulu üyelerinin dördü A grubu, ikisi B grubu, biri de D grubu hissedarlarınca gösterilecek birer fazla sayıdaki Yönetim Kurulu Üyesi adaylarını seçme hakkına sahiptirler. Bunun dışında, şirkette imtiyazlı oy hakkı bulunmamakta olup birikimli oy kullanma yöntemine de yer verilmemektedir.



## 2. Sertifikasyon

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- § Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- § Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- § Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgim olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim yoktur.
- § Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- § Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- § Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- § Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- § Bu rapora konu olan gayrimenkuller H. Ümit ŞÜKÜR ve Gazale GÖYCEK tarafından incelenmiştir.

Kıdemli Uzman	Uzman Yardımcısı	Süpervizör
<b>Hüseyin Ümit ŞÜKÜR</b> Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi Lisanslı Değerleme Uzmanı, (401909)	<b>Gazale GÖYCEK</b> Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi	<b>Güniz ÇELEN, FRICS, MAI, CRE</b> M.Arch., MBA Lisanslı Değerleme Uzmanı, (400104)



### 3. KABULLER VE KISITLAMALAR

#### GENEL KOŞULLAR

- Bu rapor; Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (KARDEMİR A.Ş.) ve bağlı ortaklarından Karçel Karabük Çelik Yapı İmalat Montaj İnşaat Nakliyat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KARÇEL A.Ş.) ile Kardökmak Kardemir Döküm Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KARDÖKMAK A.Ş.)'ne ait Karabük, Bartın-Amasra ve Zonguldak-Çaycuma'da yer alan tesis ve gayrimenkullerine ilişkin 250, 251, 252, 253, 254, 255, 258 ve 260 no.lu hesapları içeren 31.10.2015 tarihli "Sabit Varlık Değerleme Raporu" ile bir bütün olup, işverenin talebi üzerine 250, 251 ve 252 hesapları içeren gayrimenkullere ilişkin ayrıca düzenlenmiştir. Bu rapor kapsamında 31.10.2015 tarihli "Sabit Varlık Değerleme Raporu", "Ana Rapor" olarak ifade edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Bu rapora dahil edilen finansal tablo ve ekler işveren tarafından verilmiş olan dokümanlarla ilgili analizlerin hazırlanması ile oluşturulmuştur.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulleri, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- Müşteri raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkulün SPK ve UDES formatında değerlendirme çalışmasını ve raporlamasını istemiştir.
- Müşterimiz, çalışmaya konu olan gayrimenkulün "makul değerinin" belirlenmesini istemiştir.

**Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.**





#### 4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI

Bu rapor SPK Formatını kapsayan “Detaylı Değerleme Raporu” türünde hazırlanmıştır. Detaylı değerlendirme raporlarında:

- o Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim ve ya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- o Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- o Değerlemeye konu olan gayrimenkulün belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- o Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- o Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- o Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- o Müşteriye ve ya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi özetlenir.
- o Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- o İncelenen bilgileri, izlenen değerlendirme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzı özetlenir.
- o Değer tarihi itibarı ile mevcut gayrimenkullerin kullanımı ve gayrimenkullerin değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantık özetlenir.
- o Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamındaki Standart 1’in belirli koşullarından izin verilen sapmaları ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarından herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.
- o Değerleme çalışmaları, muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. sorumlu tutulamaz.



## 5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015/62 SPK rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## 6. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

SPK normlarına uygun olarak hazırlanan bu çalışma Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasındaki 15.10.2015 tarihli teklif uyarınca tamamlanmıştır.

## 7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (**KARDEMİR A.Ş.**) ve bağlı ortaklarından Karçel Karabük Çelik Yapı İmalat Montaj İnşaat Nakliyat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARÇEL A.Ş.**) ile Kardökmak Kardemir Döküm Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARDÖKMAK A.Ş.**)'ne ait Karabük, Bartın-Amasra ve Zonguldak-Çaycuma'da yer alan tesis ve gayrimenkullerine ilişkin 250 (arsa ve araziler), 251 (yeraltı ve yer üstü düzenleri), 252 (binalar) hesaplar ile 260 no.lu (haklar) hesap içinde yalnızca "Arsa Üst Hakları"nı içeren sabit varlıklarla ilgili mülkiyet haklarının 31.10.2015 tarihi itibarıyla "makul değerinin" tespitidir.

Bu raporun amacı ise, çalışma kapsamında uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Bu çalışmanın, söz konusu gayrimenkul ile ilgili kurumsal finansman kararlarında destek doküman olarak kullanacağı anlaşılmaktadır.

## 8. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları konu gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.

Zonguldak ve Bartın saha çalışması 06.10.2015 tarihinde, Karabük saha çalışması ise 09.10.2015 ve 10.10.2015 tarihlerinde yapılmış olup, değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 31.10.2015'tir.

Bütün projeksiyonlar, belirtildiği gibi sabit ve enflasyona uğramış Amerikan Doları bazında yapılmıştır. Bulunan değerler, değerlendirme tarihindeki kurlar ile Türk Lirası (TL)'na çevrilmiştir. Değerleme tarihi olan 31.10.2015 hafta sonuna isabet ettiğinden, 30.10.2015 tarihli TCMB döviz kuru verilerine göre 1 ABD\$ 2.9202 TL alınmıştır (Bülten no:2015/206).



## 9. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış “**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**” Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

**Pazar Değeri** kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- o **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - ü Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - ü Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - ü Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - ü Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.



- o Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

**Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.**

### **Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme**

**Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değerinin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- o **Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın **bir temsilidir. Pazar Değeri’ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- o **Pazar Değeri**, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. **Pazar Değerinin tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, Rapor’un 10’nuncu Bölümünde verilmiştir.
- o Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- o Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.



- o Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

### **Kapsam**

- o **UDES 1**, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

### **Tanımlar**

- o Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- o Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

o “**Tahmini tutar...**” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o “**...bir mülkün el değiştirmesi gereken...**” ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.



o “...**değerleme tarihinde...**” tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o “...**istekli bir alıcıyla...**” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o “...**istekli bir satıcı arasında...**” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü ‘istekli satıcı’ varsayımsal bir satıcıdır.

o “...**tarafaların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...**” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). Pazar Değeri üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “...**uygun bir pazarlamanın ardından...**” mülkün Pazar Değeri tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir. Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “...**tarafaların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...**” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için



fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

o “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- o Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- o **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK):** Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri'dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

**Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır**

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri'ni tanımlamakta ve Pazar Değeri'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile UMS ve TMS de kullanılan kavramlara ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, Rapor'un 6.1 bölümünde yer verilmiştir.



## 10. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN ARAŞTIRMA, ANALİZ VE YÖNTEMLER

### Değerleme Yaklaşımları

- o Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- o Piyasaya dayalı değerlendirmeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı Pazar Değerini oluşturma eğilimindedir.

### **Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.**

- ü **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- ü **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasılat veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- ü **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).





**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- ◆ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- ◆ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- ◆ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- ◆ Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- ◆ Yeniden İnşa Maliyeti
- ◆ İkame Maliyeti



Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- ◆ Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- ◆ Yaş – Ömür Yöntemi
- ◆ Ayırıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi**

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### **En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.



## **6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım**

**6.1.** Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

**6.1.1** Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

**6.2.** Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

### **6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak, en olası kullanımıdır.

**6.4** Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

**6.5** Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

**6.6** Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

**6.7** En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;



- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- ◆ Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- ◆ Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- ◆ Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- ◆ Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- ◆ Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- ◆ Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

### 5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

**5.25.1** Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

**5.25.2** Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.



**5.25.3** Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

**5.25.4** Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

**5.25.5** Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

**5.25.6** Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.



## 11. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Çalışma kapsamında yer alan gayrimenkuller; raporun daha anlaşılabilir olması maksadıyla buldukları bölgelere göre sınıflandırılmışlardır.

### 11.1. HUKUKİ TANIM

#### 11.1.1. Karabük Gayrimenkulleri

##### 11.1.1.1. *Fabrika Yerleşkesi ve Çevresindeki Gayrimenkuller*

- **Adres:** Fabrika Mahallesi, Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Fabrika Sahası, 78710, Karabük Merkez / Karabük

İşveren tarafından temin edilen tapu örneklerine göre, konu gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo. 1** Karabük, Merkez İlçesi - Fabrika Yerleşkesi ve Çevresine Ait Parsellerin Tapu Bilgisi

	Mahallesi	Vasfı	Pafta No	Ada	Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>
1	Öğlebeli	Arsa	47	101	1	27,160.00
2	Öğlebeli	Su Pompası ve Ahşap Bina	44	103	5	21,152.72
3	Öğlebeli	Arsa	44	103	10	3,275.41
4	Öğlebeli	Arsa	47	105	5	22,890.94
5	Öğlebeli	D.Ç Fabrikası	47	106	10	84,717.00
6	Öğlebeli	D.Ç Fabrikası	47	106	11	80,711.00
7	Öğlebeli	D.Ç Fabrikası	44-45-46-47	106	12	1,578,528.05
8	Öğlebeli	D.Ç Fabrikası	42-43	106	14	1,964.88
9	Öğlebeli	Fabrika Sahası	47/ 1	108	8	370,179.00
10	Öğlebeli	Arsa	44-45	108	9	1,905.59
11	Öğlebeli	Arsa	44-45	108	10	86,339.15
12	Öğlebeli	Arsa	44	108	11	952.59
13	Öğlebeli	Arsa	44	108	12	574.72
14	Öğlebeli	Arsa	44-45-46-47	108	22	146,089.70
15	Öğlebeli	Arsa	44-45-46-47	108	23	32,142.54
16	Öğlebeli	Arsa	44-46	122	6	2,240.00
17	Öğlebeli	Arsa	46	122	8	232.00
18	Öğlebeli	Arsa	45-47	123	3	7,499.00
19	Öğlebeli	Fidanlık	70,71,72,73	427	96	215,000.00
20	Karabük	Tarla	83	496	18	2,237.00
21	Aşağıkızılcaören	Hali Arazi (örnek)	F29.d09.a	129	17	331,436.30
22	Aşağıkızılcaören	Tarla	F29.d09.d4	148	50	5,392.41
23	Aşağıkızılcaören	Tarla (örnek)	F29.d08.c2-c3	148	73	8,527.90
24	Aşağıkızılcaören	Tarla	F29.d09.d4	153	103	3,329.03
25	Çerçiler	Ham Toprak	F29.d08.c2	166	1	4,292.80
26	Çerçiler	Kagir Bina ve Bahçesi	F29.d08.a3	166	5	3,372.40
						<b>3,042,142.13</b>



Yukarıda verilen tapu listesine göre; 47 pafta, 106 ada, 10 parsel kayıtlı arsanın tamamı Karçel Karabük Çelik Yapı İmalat Montaj İnşaat Nakliyat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARÇEL A.Ş.**) adına, 47 pafta, 106 ada, 11 parsel kayıtlı arsanın tamamı ise Kardökmak Kardemir Döküm Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARDÖKMAK A.Ş.**) adına kayıtlıdır. Diğer tüm parseller Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (**KARDEMİR A.Ş.**) adına kayıtlı olup tam mülkiyetlidir.

Yukarıda listesi verilen parseller dışında ayrıca 38 adet pilon parseli bulunmaktadır. Büyüklükleri 2.25 m<sup>2</sup> ile 4.00 m<sup>2</sup> arasında değişen parsellere ilişkin tapu örnekleri raporun ekinde yer alan CD içerisinde yer almaktadır

Diğer taraftan değerlendirme çalışması kapsamında 47 pafta, 106 ada, 10 ve 11 parseller üzerinde Kardemir A.Ş. lehine tesis edilmiş üst hakları da dahildir. Söz konusu üst haklarına ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki gibidir;

**Tablo. 2** Üst Hakları Tapu Bilgisi

	Mahallesi	Vasfı	Pafta No	Ada	Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>
1- Kardökmak Üst Hakkı	Öğlebeli	D.Ç Fabrikası	47	106	11	10,000.00
2- Karçel Üst Hakkı	Öğlebeli	D.Ç Fabrikası	47	106	10	5,500.00

- **Kardökmak Üst Hakkı**

Kardökmak A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve toplam alanı 80,711 m<sup>2</sup> olan 106 ada 11 parsel üzerindeki 10,000 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde, Kardemir A.Ş. tarafından inşa edilecek 50 MW Enerji Santrali tesisi ve müştemilatları için Kardemir A.Ş. lehine Üst (kullanım) hakkı tesis edilmiştir. Hak süresi; 13.07.2011 tarihinden itibaren 99 yıldır.

- **Karçel Üst Hakkı**

Karçel A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve toplam alanı 84,717 m<sup>2</sup> olan 106 ada 10 parsel üzerindeki 5,500 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Kardemir A.Ş. lehine Üst (kullanım) hakkı tesis edilmiştir.

Gerekçe: Kardemir A.Ş. tarafından kapasite arttırımı kapsamında devam eden Çubuk ve Kangal Haddehanesi yatırımı dahilinde yer alan su tesislerinin ruhsata bağlanabilmesi için ihtiyaç duyulan alanın (5,500 m<sup>2</sup>'lik alanın) Belediye tarafından konulan şarta göre mülkiyet hakkının veya kullanım hakkının ilgili şirkete ait olması gerekmektedir. Ancak söz konusu sahanın ana parselden ayrılmasında (ifrazında) ve dolayısıyla satın alınmasında imar mevzuatından kaynaklanan teknik imkansızlıklar nedeniyle çözüm; üst hakkının Kardemir A.Ş. lehine tapuda tescil edilmesiyle sağlanmıştır. Hak süresi; 27.06.2014 tarihinden itibaren 30 yıldır.

Tüm tapuların birer kopyası raporun ekinde yer alan CD içerisinde verilmiştir.



- **Tapu Tetkiki & Takyidatlar**

Çalışma kapsamında işveren tarafından temin edilen 27.10.2015 tarihli tapu takyidatları dikkate alınmıştır. Buna göre, takyidat kaydı olan parseller aşağıda belirtilmiştir:

- 103 Ada, 5 Parsel üzerinde; İpotek: 11.05.2010 tarih / 3558 yev.no., Alacaklı: TC Garanti Bankası, Borç: 40,000,000 TL
- 105 Ada, 5 Parsel üzerinde; Beyan: 17.10.2012 tarih / 7927 yev.no: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, Lehtar: TCDD, İpotek: 11.05.2010 tarih / 3558 yev.no., Alacaklı: TC Garanti Bankası, Borç: 40,000,000 TL
- 106 Ada, 10 Parsel üzerinde; Beyan: 29.09.2015 tarih / 9605 yev.no: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, Lehtar: Türkiye Elektrik İletim A.Ş., İrtifak: 05.12.2014 tarih / 11073 yev.no: 106 ada, 12 parsel üzerinde 140.9 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 49 yıl süreli irtifak hakkı, Lehtar: Türkiye Elektrik İletim A.Ş., DMH: Müstakil ve Daimi Hak, 27.06.2014 tarih ve 5660 yev. no, Kardemir A.Ş. Lehine, 5500 m<sup>2</sup> alan için 30 yıl süre ile
- 106 Ada, 11 Parsel üzerinde; Beyan: 29.07.2015 tarih / 7665 yev.no: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, Lehtar: Türkiye Elektrik İletim A.Ş., DMH: Müstakil ve Daimi Hak, 13.07.2011 tarih ve 4517 yev. no, Kardemir A.Ş. Lehine, 10.000 m<sup>2</sup> alan için 99 yıl süre ile
- 106 Ada, 12 Parsel üzerinde; İrtifak: 05.12.2014 tarih / 11073 yev.no: Bu parsel aleyhine 724.48 m<sup>2</sup> ve 165.58 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 49 yıl süreli irtifak hakkı, Lehtar: Türkiye Elektrik İletim A.Ş., İrtifak: 13.03.2014 tarih / 2160 yev.no: Trafo Merkezi Sahası için 7800 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 49 yıl süreli irtifak hakkı, Lehtar: Türkiye Elektrik İletim A.Ş.
- 108 Ada, 8 Parsel üzerinde; İpotek: 11.05.2010 tarih / 3558 yev.no., Alacaklı: TC Garanti Bankası, Borç: 40,000,000 TL
- 122 Ada, 6, 8 Parseller ile 123 Ada 3 Parsel üzerinde; Beyan: 06.12.1988 tarih / 3406 Yev.no: Askeri Güvenlik Bölgesi içindedir
- 427 Ada, 96 Parsel üzerinde; Beyan: 06.12.1988 tarih / 3406 Yev.no: Askeri Güvenlik Bölgesi içindedir, Şerh: 16.11.2001 tarih / 1830 yev.no: İhtiyati Haciz Karabük İcra Md.
- 129 Ada, 17 Parsel üzerinde; Şerh: 03.05.2011 tarih / 579 yev.no: Haciz - Karabük İcra ve İflas Md., Borç: 6.394.405.000.000 TL
- 148 Ada, 73 Parsel üzerinde; Beyan: 29.07.2015 tarih / 7665 yev.no: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, Lehtar: Türkiye Elektrik İletim A.Ş.
- 153 Ada, 103 Parsel üzerinde; Beyan: 20.04.2007 tarih / 1639 Yev.no: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Şerh: 11.03.2003 tarih / 360 yev.no: İhtiyati Tedbir Karabük Asliye II. Hukuk Mahkemesi





- 166 Ada, 5 Parsel üzerinde; Şerh: 13.03.2004 tarih / 525 yev.no: Haciz - Karabük İcra ve İflas Md.

“Gayrimenkul Değerleme Çalışması” kapsamında tüm gayrimenkuller satışını kısıtlayabilecek takyidatlardan bağımsız olarak dikkate alınmıştır.

Tarafımıza verilen takyidatların tamamı raporun ekinde yer alan CD içerisinde sunulmuştur.

- **Son Üç Yıllık Alım – Gayrimenkullere İlişkin Satım İşlemleri, Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Son üç yıl içinde şirket aktiflerine giren parseller aşağıda sıralanmıştır.

- **103 Ada, 10 Parsel, Tapu Tarihi: 27.02.2015**
- **106 Ada, 12 Parsel, Tapu Tarihi: 13.03.2014**
- **106 Ada, 14 Parsel, Tapu Tarihi: 27.02.2015**
- **108 Ada, 9 Parsel, Tapu Tarihi: 16.10.2014**
- **108 Ada, 10 Parsel, Tapu Tarihi: 16.10.2014**
- **108 Ada, 11 Parsel, Tapu Tarihi: 16.10.2014**
- **108 Ada, 12 Parsel, Tapu Tarihi: 16.10.2014**
- **108 Ada, 22 Parsel, Tapu Tarihi: 17.12.2014**
- **108 Ada, 23 Parsel, Tapu Tarihi: 17.12.2014**
- **166 Ada, 1 Parsel, Tapu Tarihi: 16.10.2014**

Yukarıda belirtilen parseller dışında son üç yıl içerisinde hukuki durumunda değişiklik olan gayrimenkul bilgisi temin edilmemiştir.

- **Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

İşveren tarafından tarafımıza verilen yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin listesi aşağıdaki gibidir;

**Tablo. 3** Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri Listesi

RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ	BİNANIN/TESİSİN ADI	TESİSİN RUHSAT ALANI, m <sup>2</sup>
1998/25	28.04.1998	KONTİNÜ KÜTÜK MAKİNESİ VE	78,163.00
	28.04.1998	ÇELİKHANE KONVERTER VE	52,725.00
	28.04.1998	KİREÇ FABRİKASI VE	1,335.00
	28.04.1998	OKSİJEN FABRİKASI VE	3,350.00
	28.04.1998	ARITMA TESİSLERİ	3,887.00
1999/93	13.12.1999	ANA GİRİŞ KAPISI	508.00
2014/184	15.07.2014	KANGAL HADDEHANESİ	53,790.00
2010/13	03.03.2010	OKSİJEN FABRİKASI (3 NOLU)	3,900.00
220/42	02.03.2010	KONTİNÜ+ÇELİKHANE, KİREÇ FABRİKASI ARITMA TESİSİ OKSİJEN FABRİKASI (İSKAN)	41,232.00
2009/38	11.06.2009	KONTİNÜ+ÇELİKHANE	33,329.00



RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ	BİNANIN/TESİSİN ADI	TESİSİN RUHSAT ALANI, m <sup>2</sup>
		KİREÇ FABRİKASI VE	1,751.00
		ARITMA TESİSİ	3,988.00
		OKSİJEN FABRİKASI	2,164.00
2009/40	18.06.2009	SOĞUTMA KULESİ 1	513.50
		SOĞUTMA KULESİ 2	541.00
		RAY HADDE SOĞUTMA KULESİ	418.67
		RAY UZATMA	2,303.83
221/06	02.04.2010	SOĞUTMA KULESİ I, SOĞUTMA KULESİ II, RAY HADDE SOĞUTMA KULESİ, RAY UZATMA (İSKAN)	3,777.00
221/24	06.09.2010	4 NOLU YÜKSEK FIRIN,CURUF TUMBA,GAS HOLDER (İSKAN)	14,500.00
2009/92	23.12.2009	BİYOLOJİK ARITMA TESİSİ	2,047.00
221/07	02.04.2010	BİYOLOJİK ARITMA TESİSİ (İSKAN)	2,047.00
2010/12	01.03.2010	1 NOLU YÜKSEK FIRIN	5,950.00
222/5	03.03.2011	2 adet TG TİPİ BARAKA (İSKAN)	651.06
2010/91	17.12.2010	2 ADET TG TİPİ BARAKA (Hangar)	651.06
2010/148	31.12.2010	SİNTER TESİSİ	14,000.00
		4 NOLU YÜKSEK FIRIN	9,820.00
2009/67	17.08.2009	CÜRUF TUMBA	3,300.00
		GAS HOLDER	1,380.00
2009/46	13.07.2009	20.000 M3 LÜK SOĞUTMA KULESİ	4,927.00
26/45	12.11.1963	KANTAR BİNASI	39.68
26/30	01.11.1963	TEKSİF FIRINI	81.15
09/26	21.06.1958	TG TİPİ BARAKALAR (6 ADET) 325,66 m <sup>2</sup>	1,953.96
09/27	24.06.1958	TG TİPİ BARAKALAR (9 ADET)	2,930.94
09/42	15.08.1958	ŞANTİYE BİNASI	73.00
10/15	06.11.1958	YÜKSEK FIRIN ÇAMUR DEĞİRMENİ	200.00
10/14	04.11.1958	İHATA DUVARI	150.00
10/13	04.11.1958	BAŞŞOFÖRLÜK BİNASI	155.00
10/37	24.03.1959	DEMİRYOLU	4,066.68
10/09	17.10.1958	TEVSIAT MONTAJ MÜDÜRLÜK BİNASI VE 9/42 RUHSATA İLAVE OLARAK	439.76
10/31	11.02.1959	ÇELİKHANE MÜDÜRLÜĞÜ	1,254.47
10/26	25.12.1958	FOSEPTİK ÇUKURU	181.28
11/06	24.06.1959	ATÖLYE TEVSİİ İNŞAATI	5,074.22
11/50	19.08.1959	1 ADET ŞALTER BİNASI VE	7.50
	19.08.1959	3 ADET BEKÇİ KULUBESİ	12.00
11/49	19.08.1959	KANTAR BİNASI	94.16
11/48	19.08.1959	WC VE DUŞ	24.50
11/47	19.08.1959	SAÇ AMBAR	977.14
11/46	19.08.1959	MAMUL AMBAR ŞEFLİK BİNASI	125.77
07/18	08.04.1957	MAKİNA TEMELLERİ	1,130.63
08/41	16.12.1957	UMUM MÜDÜRLÜĞÜ TADİLAT (100.08 m <sup>2</sup> ) VE İLAVESİ (36.49 m <sup>2</sup> )	136.57
23/05	14.12.1962	İŞÇİ PAVYONLARI YEMEKHANE İLAVESİ	74.40
23/11	12.01.1963	SATIŞ BİNASI	900.57
23/12	12.01.1963	KOK FABRİKASI MÜDÜRLÜK BİNASI	655.98
12/02	11.03.1967	KOK FABRİKASI MÜDÜRLÜK BİNASI (İSKAN)	655.98
23/13	16.01.1963	GAZ TESHİN MÜDÜRLÜK BİNASI	922.24
22/45	06.12.1962	SOYUNMA YIKANMA BİNASI	1,069.76
22/37	19.11.1962	KONTİNÜ HADDEHANE İŞÇİ YEMEKHANESİ	463.88
22/38	19.11.1962	LABORATUVAR, KİREÇ VE SODA DEPOSU	48.90
21/24	18.07.1962	SU TEMİZLEME TESİSİ	2,993.88
20/04	26.04.1962	SOSYAL VE İC HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI TADİLATI VE BODRUM VE ZEMİN KAT İLAVESİ	157.53
01/06	20.10.1954	BEKARLAR PAVYONU (İŞÇİ SARAYI) (İSKAN)	12,005.47
54/47	12.10.1967	KARPİT AMBARI	140.00



RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ	BİNANIN/TESİSİN ADI	TESİSİN RUHSAT ALANI, m <sup>2</sup>
54/46	12.10.1967	TG TİPİ BARAKA	326.00
54/45	12.10.1967	SAVURMA BORU FAB. GİRİŞ YOLU TAMİRİ	816.00
09/14	17.04.1958	KORUNMA MÜDÜRLÜĞÜ TADİLATI	166.55
47/33	18.10.1966	YEMEKHANE KALORİFER DAİRESİ	50.60
14/21	04.08.1967	YEMEKHANE KALORİFER DAİRESİ (İSKAN)	50.60
24/23	02.07.1963	16850 m YENİ YOL, 41150 m YOL TAMİRİ	58,000.00
24/31	16.07.1963	İLK YARDIM BİNASI İLAVESİ	72.67
24/30	16.07.1963	CEPHANELİK	29.98
24/15	26.06.1963	GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI VEZNE İLAVESİ	39.70
23/36	08.04.1963	TRAFO	17.58
25/31	12.09.1963	KAMYON KANTARI	74.48
25/32	13.09.1963	WC	34.28
39/38	05.11.1965	SU KUYUSU VE POMPA DAİRESİ	52.69
12/31	19.04.1967	SU KUYUSU VE POMPA DAİRESİ (İSKAN)	52.69
2001/37	20.07.2001	CÜRUF DEĞERLENDİRME TESİSİ VE	1,612.00
2001/37	20.07.2001	İDARE BİNASI VE TRAFO BİNASI	206.00
37/15	17.08.1965	AKÜ ATÖLYESİ	126.70
20/07	08.04.1968	AKÜ ATÖLYESİ (İSKAN)	126.70
33/26	10.02.1965	ATATÜRK BULVARI SU KUYUSU VE POMPA DAİRESİ	41.49
12/30	19.04.1967	ATATÜRK BULVARI SU KUYUSU VE POMPA DAİRESİ (İSKAN)	41.49
32/14	24.10.1964	LOKOMOTİF GARAJI LAVA3 MAHALLI	300.00
31/29	29.09.1964	İŞLETME BİNASI	95.70
30/29	10.08.1964	KOMPRESÖR BİNASI İLAVESİ	16.67
29/29	11.06.1964	AŞİT FABRİKASI KAVURMA FIRINI	136.42
28/25	28.03.1964	ÇELİK KONSTRÜKSİYON ATELYESİ	25,947.51
28/24	28.03.1964	DÖKÜMHANE ŞANTİYE BİNASI	96.44
28/06	04.03.1964	WC	23.45
27/22	06.12.1963	DÖKÜMHANE TESİSLERİ	25,653.00
27/02	15.11.1963	BAKIM GARAJI, YIKANMA BİNASI VE YEMEKH	510.09
43/22	18.05.1966	SOYUNMA YIKANMA YERİ TADİLATI	381.75
10/10	07.10.1966	SOYUNMA YIKANMA YERİ TADİLATI (İSKAN)	381.75
41/07	25.02.1966	100 TONLUK VAGON KANTARI	45.31
40/36	22.01.1966	ŞALTER DAİRESİ	35.20
14/22	04.08.1967	ŞALTER DAİRESİ (İSKAN)	35.20
40/20	23.12.1965	LOKOMOTİF(GARAJI) VE SOYUNMA YIKANMA YERİ	372.84
40/20-1	23.12.1965	LOKOMOTİF(GARAJI) VE SOYUNMA YIKANMA YERİ (İSKAN)	372.84
49/18	28.02.1967	2.HADDEHANE İLAVESİ	2,677.36
49/18	28.02.1967	TANKLAR VE TANK SAHASI	488.00
49/18	28.02.1967	HARURİ MUAMELE BİNASI	2,317.13
19/43	16.04.1962	ÇELİKHANE YIKANMA BİNASI	168.00
54/30	18.09.1967	KAPALI FOSEPTİK KANALI	316.20
14/26	09.10.1967	4000 KİŞİLİK YEMEK PİŞİRME MUTFAK VE YEMEKHANESİ	1,463.00
53/45	19.08.1967	GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI İLAVESİ	364.83
20/11	11.04.1960	GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI İLAVESİ (İSKAN)	364.83
53/34	03.08.1967	BETON KIRICILARI İÇİN ŞANTİYE BİNASI	48.00
52/35	03.07.1967	DÖKÜMHANE MÜDÜRLÜK BİNASI VE	8,695.68
52/35	03.07.1967	SOYUNMA YIKANMA YERLERİ	1,301.09
51/35	08.06.1967	GAZ (OKSİJEN) FABRİKASI AMBARI	329.18
51/36	08.06.1967	SU DEPOSU	64.00
52/04	19.06.1967	HADDEHANE HİDROLİK AKÜ BİNASI	72.80
51/20	01.06.1967	DÖKÜMHANE ATÖLYESİ	222.74
51/21	01.06.1967	KUM STOK YERİ	472.80
51/22	01.06.1967	ÇELİKHANE YAĞMUR SUYU KANALI	35.80
56/06	23.02.1968	DOLAMİT FIRINI	112.32



RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ	BİNANIN/TESİSİN ADI	TESİSİN RUHSAT ALANI, m <sup>2</sup>
56/07	23.02.1968	TAV ÇUKURLARI VE TAMİR ATELYESİ	63.45
59/13	15.07.1968	SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI	1,082.34
70/31	26.02.1970	SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI (İSKAN)	1,082.34
58/15	20.06.1968	AMBAR BİNASI	1,935.60
57/23	16.05.1968	HADDEHANE KART BASMA BİNASI	90.75
64/19	28.06.1969	HADDEHANE KART BASMA BİNASI (İSKAN)	90.75
56/40	12.04.1968	1'İ 100 EVLERDE, 7'Sİ FABRİKADA 8 ADET KUYUYA YAPILAN SU KLORLAMA ODASI	80.96
62/13	12.11.1968	7 ADET KUYUYA YAPILAN SU KLORLAMA ODASI	70.84
38/12	06.09.1974	2 KATLI BİNAYA KAT İLAVESİ	231.00
27/10	21.09.1972	ÇERÇİLER/GÜMBÜK EMNİYET KONTROL BİNA	184.00
18/15	23.08.1961	İŞÇİ PAVY (14.44 m <sup>2</sup> ), HELA (26.06 m <sup>2</sup> ) VE FOSEPTİK	40.50
18/16	21.09.1972	ELEKTRİK MERKEZ TAMİR ATELYESİ	1,550.00
17/20	26.06.1971	İKATLI YEMEKHANE	231.00
06/40	07.01.1970	SOYUNMA VE YIKANMA BİNASI	939.00
03/03	08.01.1900	BÜRO	1,907.00
07/16	27.10.1960	DEREEVLER ÇİVARINDAKİ FEZEYAN SAHASININ İSLAHİ İ.Şİ, TAŞ DUVAR VE KÖPRÜ İNŞAATI	646.00
41/15	26.09.1960	GENEL MÜDÜRLÜK ATATÜRK ANITI	17.00
27/15	22.08.1960	İŞÇİ SARADI ARKASI DEMİRYOLLARI	3,900.00
25/35	13.09.1963	İNŞAAT BAKIM BİNASI	653.28
34/11	18.15.1965	İNŞAAT BAKIM BİNASI 1 KAT İLAVESİ	230.88
25/41	01.10.1963	SU KUYUSU VE KANAL	137.31
19/01	01.12.1961	LOKOMOTİF GARAJI	2,879.04
18/48	14.11.1961	İŞÇİ PAVYONLARI İŞÇİ YATAKHANESİ	180.60
18/46	08.11.1961	JAND. ER EĞT. OKULU KANALİZASYON	767.00
18/26	14.09.1961	TEKNİK ÖĞR. YATAKH. BİNASI KAT İLAVESİ	941.83
18/28	19.09.1961	ÜLKÜ İSTASY. ANKARA ASFALTI BAĞL. YOLU	480.00
18/21	06.09.1961	NAKLİYAT KAMYON İŞLERİ BÜROSU	90.42
18/15	16.68.1971	SAVUNMA SEKRETERLİĞİ İLAVE İNŞAATI	80.00
17/50	21.07.1961	TG TİPİ BARAKA (325.52 m <sup>2</sup> ) VE İTFAİYE GARAJI MÜŞT.BİNA (240.39 m <sup>2</sup> )	565.91
17/32	16.05.1961	ASİT FAB. ARKASI KİREÇTAŞI BUNKER İNŞ.	234.90
44/16	16.01.1961	HADDEHANE T7-T10 ARA. MALZEME AMBARI	149.18
37/16	12.12.1960	KONTİNÜ HADDEHANE ŞANTİYE BİNASI (MUVAKKAT)	181.47
36/16	10.12.1960	HADDEHANE T1-T2 ARASI USTABAŞI VARDİYE DİNLENME ODASI	30.94
35/16	10.12.1960	GAZ TEVZİL MERKEZİ	127.33
25/16	22.11.1960	BENZİN İSTASYONU	67.50
19/44	16.04.1962	ATÖLYE MALZEME STOK YERİ VİNÇ YOLU TEMELLERİ	2,807.00
92/47	26.06.1987	KANTİN	46.00
173/40	26.08.1987	KANTİN (İSKAN)	46.00
92/25	13.05.1987	AMBAR BİNASI	320.00
26/29	01.11.1963	WC	26.93
26/05	08.16.1963	ATÖLYE	72.00
39/48	01.12.1965	KAMYON KANTARI	48.86
13/6	05.11.1959	İŞÇİ PAVYONU YEMEKHANE	49.10
13/40	13.01.1960	TG TİPİ 13 ADET SAÇ BARAKA	325.32
13/31	30.12.1959	KAPALI OTOBÜS TURNİKESİ	165.00
12/14	24.03.1960	3.KOK FAB.TALI İSTİHSALLER TEVSIATI VE LÜZumlu AMBARLAR VE DİĞER BİNALAR İLE KÖMÜR STOK SAHASI İÇİN	19,275.00
12/06	24.08.1959	BUHAR VE HAVA İSTİHSAL TESİSLERİ, GAZ TEMİZL. TESİSATI, BUNKER TESİSATI VE KONVEYÖRLER	3,950.80
12/06	24.08.1959	YÜKSEK FIRIN HOL VE BACALARI	3,303.04
39/14	20.06.1960	BORU FAB. MODEL ATÖLYESİ İLAVESİ	384.00



RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ	BİNANIN/TESİSİN ADI	TESİSİN RUHSAT ALANI, m <sup>2</sup>
12/11	24.08.1959	OKSİJEN FABRİKASI	330.81
12/10	24.08.1959	FABRİKA DAHİLİ 2 ADET SU KUYUSU	28.00
12/09	24.08.1959	KONTİNU HADDEHANELERİ	35,860.00
12/08	24.08.1959	11 ADET TG TİPİ BARAKA	3,580.83
12/07	24.08.1959	SİNTER TESİSLERİ	6,898.64
12/05	24.08.1959	MODEL AMBARI İLAVESİ	288.00
12/04	24.08.1959	SOĞUTUCU KULELERİ POMPA DAİRELERİ (3 ADET) (2308.4 m <sup>2</sup> , 1995.10 m <sup>2</sup> , 2216.47 m <sup>2</sup> )	6,519.97
12/03	24.08.1959	CEVHER VİNCİ DUVARLARI	1,333.02
12/01	24.08.1959	8268,68 MT BOY VE 4,5 M GENİŞLİKTE DEMİRYOLLARI	37,209.00
12/37	23.09.1959	ÇELİKHANE TRAFİKO BİNASI	107.70
48/23	19.11.1966	YEMEKHANEYE İLAVE KAT İNŞAATI	23.45
48/30	02.12.1966	GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI İKAT 1 ODA İLAVESİ	1,375.00
46/15	15.09.1966	KANTİN ( <b>İSKAN</b> )	28.50
10/50	02.12.1966	KANTİN	28.50
46/13	15.09.1966	YEMEKHANE	106.43
14/80	04.08.1967	YEMEKHANE ( <b>İSKAN</b> )	106.43
46/14	15.09.1966	YEMEKHANE YEMEK PİŞİRME YERİ	40.27
14/19	04.08.1967	YEMEKHANE YEMEK PİŞİRME YERİ ( <b>İSKAN</b> )	40.27
06/40	16.04.1970	SPEKTRAL ANALİZ BİNASI	115.00
06/40	16.04.1970	LABORATUVAR ANALİZ HAZIRLAMA BİNASI	501.00
07/14	26.02.1957	ANDRESEN AMBARI	1,103.48
07/30	28.05.1957	HADDEHANE İDARE BİNASI VE	1,109.30
07/30	28.05.1957	KUYU VE BİNASI VE	87.06
07/30	28.05.1957	HADDEHANE TEVSİATI VE	26,031.62
07/30	28.05.1957	ÇELİKHANE TEVSİATI	4,646.25
09/15	17.04.1958	TAV FIRINI	54.00
09/38	11.08.1958	İŞÇİ SARAYI (20.08.1954 TA. 1/6 SAY RUHS.EK)	12,005.00
13/30	30.12.1959	FABRİKA	
90/44	10.11.1986	KUVVET SANTRALİ VE	15,122.00
90/44	10.11.1986	SİNTER MODERNİZASYONU	7,530.00
92/44	24.06.1987	OKSİJEN FABRİKASI	1,970.00
93/43	13.10.1987	ÇELİKHANE SOYUNMA YIKANMA YERİ	737.00
94/27	09.02.1988	PİK FABRİKASI	220.00
94/47	31.03.1986	SAVURMA BORU FAB. KUM SALAŞI	212.00
97/06	01.03.1989	BEKÇİ KULÜBESİ VE BEKLEME YERİ (muvakkat)	40.00
17/41	28.06.1988	AİLE PAVYONLARI YIKIM RUHSATI	-
21/84	28.06.1988	AİLE PAVYONLARI YIKIM RUHSATI	-
1999/13	26.05.1999	DEPO	60.45
-	-	DEPO	20.40

Yüksek Planlama Kurulu'nun 23.03.1995 tarih ve 95/T-19 karar nolu yazısına göre; "Karabük Demir ve Çelik Fabrikaları Müessesesi'nin 31.12.1994 tarihi ve önceki dönemlere ait sözleşme ve işlemler nedeniyle doğan veya doğacak olan hak ve yükümlülükler ve bunlara ait yasal takipler nedeniyle doğacak faiz, gecikme cezaları, icra-mahkeme harç ve masrafları ile bu yükümlülüklerden doğacak masraflar ve diğer giderlerin 01.01.1995 tarihi itibarıyla Türkiye Demir Çelik İşletmeleri Genel Müdürlüğü uhdesinde bırakılmasına karar verildiği" belirtilmiştir. Bu karar ilgili tarihe kadar yapılmış tüm yapıların her türlü yasal işlemlerden (bunlara ruhsat ve yapı kullanım izin belgeleri de dahildir) muaf olduğu anlamına gelmektedir. Söz konusu evrak raporun ekinde yer almaktadır.



Mimari Projeler & Vaziyet Planı: Fabrikaya ilişkin mimari proje temin edilmemiştir. Sayısal ortamda ölçekli vaziyet planı temin edilmiştir.

- **Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştireceği Denetimler Hakkında Bilgi**

Sermaye Piyasası Kurulu, değerlendirme çalışmalarında, değerlendirme yapılan gayrimenkullerle ilgili 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi verilmesini talep etmektedir. 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun, Geçici Madde 2'ye göre, "Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3194 sayılı İmar Kanunu ile 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre alınan yapı ruhsatları geçerlidir" denmektedir. Bu kapsamda söz konusu gayrimenkullerin çoğu 2001 yılı öncesine ait olduğu için yapı denetim kanunundan muafdir. Diğer binalara ilişkin Karabük Belediyesi arşiv dosyalarında yapı denetimine ait herhangi bir bilgi ve/veya belgeye rastlanılmamıştır.

- **İmar Durum Bilgileri**

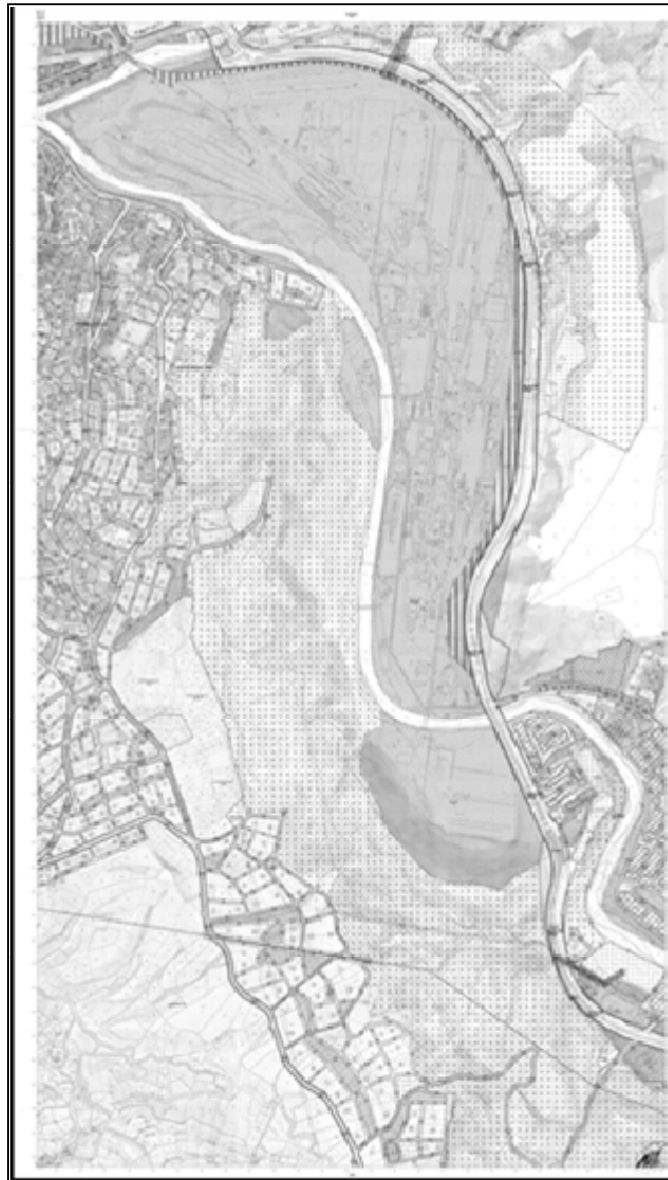
Konu gayrimenkuller imar ve yapılaşma koşulları bakımından Karabük Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Belediye yetkililerinin verdiği bilgiye göre konu parseller; 06.02.2013 Onay tarihli 1/1000 Ölçekli Karabük İlave Uygulama Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. Parsel bazında imar fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 4** Fabrika ve Çevre Parsellerine İlişkin İmar Durumu Bilgileri

PAFTA NO	ADA	PARSEL	ALANI, m <sup>2</sup>	İMAR DURUMU BİLGİSİ
47	101	1	27,160.00	Park Alanı
44	103	5	21,152.72	Tır Parkı + Yol + Park Alanı
44	103	10	3,275.41	Park Alanı & Dere Koruma Bandı
47	105	5	22,890.94	Devlet Demir Yolları Alanı
47	106	10	84,717.00	<b>Sanayi, E:%50</b>
47	106	10	5,500.00	<b>Sanayi, E:%50</b>
47	106	11	80,711.00	<b>Sanayi, E:%50</b>
47	106	11	10,000.00	<b>Sanayi, E:%50</b>
<b>44-45-46-47</b>	<b>106</b>	<b>12</b>	<b>1,578,528.05</b>	<b>Sanayi, E:%50</b>
42-43	106	14	1,964.88	Dere Koruma Bandı
<b>47/ 1</b>	<b>108</b>	<b>8</b>	<b>370,179.00</b>	<b>Sanayi, E:%50</b>
44-45	108	9	1,905.59	Park Alanı
44-45	108	10	86,339.15	<b>Sanayi, E:%50</b>
44	108	11	952.59	<b>Sanayi, E:%50</b>
44	108	12	574.72	<b>Sanayi, E:%50</b>
44-45-46-47	108	22	146,089.70	<b>Sanayi, E:%50</b>



PAFTA NO	ADA	PARSEL	ALANI, m <sup>2</sup>	İMAR DURUMU BİLGİSİ
44-45-46-47	108	23	32,142.54	<b>Sanayi, E:%50</b>
44-46	122	6	2,240.00	Yol Alanı
46	122	8	232.00	Devlet Demir Yolları Alanı
45-47	123	3	7,499.00	Orman Alanı
70,71,72,73	427	96	215,000.00	Plansız Alan
83	496	18	2,237.00	Park Alanı
F29.d09.a	129	17	331,436.30	Plansız Alan
F29.d09.d4	148	50	5,392.41	Dere Koruma Bandı & Plansız Alan
F29.d08.c2-c3	148	73	8,527.90	Otopark-Yol-Park- çok küçük alan Küçük sanayi
F29.d09.d4	153	103	3,329.03	Dere Koruma Bandı
F29.d08.c2	166	1	4,292.80	Sanayi + Dere Koruma Bandı
F29.d08.a3	166	5	3,372.40	Bölge Trafik İstasyonu
			<b>3,057,642.13</b>	





### 11.1.1.2. Yenişehir ve Eflani Bölgesindeki Gayrimenkuller

- Hukuki Tanım

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Karabük İli sınırları içerisinde Merkez İlçesi'nde Yenişehir bölgesinde yer almaktadır. Bunlardan farklı olarak Eflani İlçesi'nde yer alan 2 adet tarla da çalışma kapsamındadır. İşveren tarafından temin edilen tapu bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, tapuların birer örneği raporun ekinde verilen CD içerisinde sunulmuştur.

**Tablo. 5** Karabük İli, Merkez İlçesi Yenişehir Bölgesi Gayrimenkullerine İlişkin Tapu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Niteliği
Bayır	21	38	66	1,362.00	Ahşap 2 Ev ve Arsa
Yenişehir	1	72	11	1,840.39	Arsa
Yenişehir	1	1040	12	1,771.52	Arsa
Yenişehir	6	68	4	9,876.00	Bahçeli Onbir Kagir Ev
Yenişehir	4	68	5	9,646.00	Bahçeli On Kagir Ev
Yenişehir	4	68	6	19,602.00	Bahçeli Onbeş Kagir Ev
Yenişehir	2	68	9	20,249.00	Bahçeli Onsekiz Kagir Ev ve Bir Kagir İlk.Santr.Binası ve Bir Ahşap Baraka
Yenişehir	2	68	10	25,873.00	Bahçeli Yedi Kagir Ev ve Bir Su deposu ve Havuz ve bir ahşap baraka Su Deposu ve Havuz ve Bir Ahşap Baraka
Yenişehir	2	68	14	23,961.00	Bahçeli Altı Kagir Ev ve Hela ve bir yazıhane ve Bir Yazıhane
Yenişehir	2	68	15	19,933.00	Bahçeli Beş Kagir Ev ve Çamaşırhane
Yenişehir	1	68	22	9,017.00	Bahçeli İki Kagir Ev
Yenişehir	1	68	24	8,486.00	Bahçeli İki Kagir Ev
Yenişehir	1	68	25	8,547.00	Bahçeli İkiyüz Kagir Ev
Yenişehir	1	68	26	8,616.00	Bahçeli İki Kagir Ev
Yenişehir	1	68	29	2,410.00	Arsa
Yenişehir	1	68	30	6,934.00	Bahçe
Yenişehir	1	68	31	12,475.00	Bahçeli Yedi Kagir Ev
Yenişehir	1	68	32	116.00	Arsa
Yenişehir	2	68	33	6,747.00	Bahçeli İki Kagir Ev
Yenişehir	2	68	34	50,393.00	Bahçeli Onbeş Kagir Ev ve Hastane ve Sinema ve Gasilhane ve Çamaşırhane ve Büfe Binası ve İki Kagir ve Ahşap Atölye Binası
Yenişehir	2	68	35	4,779.00	Bahçeli Apartman
Yenişehir	2	68	36	14,166.00	Bahçeli Altı Kagir Ev
Yenişehir	2	68	37	44,909.00	Bahçeli Onsekiz Kagir Ev





Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Niteliği
Yenişehir	2	68	38	15,144.00	Bahçeli Altı Kagir Ev
Yenişehir	4	68	39	20,092.00	Bahçeli Onyeddi Kagir Ev ve 4 Katlı Kagir Apartman
Yenişehir	4	68	40	480.00	Arsa
Yenişehir	4	68	42	6,128.00	Bahçeli Altı Kagir Ev
Yenişehir	4	68	43	7,477.00	Bahçeli Dokuz Kagir Ev
Yenişehir	1	68	48	18.82	Arsa
Yenişehir	1	68	58	1,774.00	Arsa
Yenişehir	1	68	59	6,400.00	Arsa
Yenişehir	1	68	66	15,016.00	Arsa
Yenişehir	6	68	112	9,227.00	Bahçeli Yedi Kagir Ev
Yenişehir	1	68	142	3,500.00	Bahçeli Kagir Ev
Yenişehir	1	68	152	8,351.00	Bahçeli Üç Kagir Ev ve Pavyon ve Transformatör binası ve hela Transformatör Binası ve Hela
Yenişehir	4	68	159	9,462.00	İki Kagir ev ve Bir Sinema Binası ve bir Gima binası ve iki ahşap kulübe ve Arsa Bir Gima Binası ve İki Ahşap Kulübe
Yenişehir	6	68	164	2,500.00	Arsa
Yenişehir	7	68	167	17,420.00	Arsa
Yenişehir	1	68	168	3,436.00	Arsa
Yenişehir	1	68	170	6,788.00	Bahçe
Yenişehir	5	68	174	13,737.46	Bahçeli Yedi Kagir Ev
Yenişehir	1	68	177	19,556.66	Cami, Hela ve Arsası
Yenişehir	1	68	179	2,448.00	
Yenişehir	1	68	181	96.00	Bahçeli İki Kagir Ev
Yenişehir	1	68	182	8,781.00	Bahçeli İki Kagir Ev
Yenişehir	1.3	68	183	9,180.67	Arsa
Yenişehir	1.3	68	184	5,999.80	Arsa
Yenişehir	1.3	68	185	4,434.77	Bahçeli iki kagir ev
Yenişehir	1.3	68	186	190.68	Arsa
Yenişehir	1.3	68	187	5,483.57	Bahçeli üç kagir ev
Yenişehir	5-6	68	189	28,714.94	Su Deposu ve Arsa
Yenişehir	5-6	68	190	1,759.78	Su Deposu ve Arsa
Yenişehir	5	68	193	7,185.58	Arsa
Yenişehir	5	68	194	1,346.22	Arsa
Yenişehir	7	168	2	19,744.00	Arsa
Yenişehir	7	196	254	10,647.86	Özel Orman
Yenişehir	7	196	258	31,091.39	Arsa



Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Niteliği
Yenişehir	7	196	260	33,626.00	Arsa
Yenişehir	7	196	272	558.82	Arsa
Yenişehir	7	198	6	1,885.34	Arsa
Yenişehir	7	205	1	1,157.30	Arsa
Eflani/ Kayadibi	F29.b. 15.a.2.a	286	1	2,420.46	Tarla
Eflani/ Kayadibi	F29.b. 15.a.2.a	286	2	3,113.75	Tarla

Parsellerin tamamı Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (**KARDEMİR A.Ş.**) adına kayıtlı olup tam mülkiyetlidir.

- **Tapu Tetkiki & Takyidatlar**

Değerleme konusu taşınmazlarda Karabük sınırları içerisindeki 68 ada 9, 10, 14, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 48, 59, 127, 159, 164, 183, 186, 193, 194 parseller üzerinde müşterek olarak

Beyanlar Hanesinde:

- Korunması gerekli taşınmaz Kültür varlığıdır. (21.06.1996 tarih, 1225 yevmiye no)
- 3. Derece korunması gerekli taşınmaz Kültür varlığıdır. (22.11.2013 tarih, 9508 yevmiye no) kayıtları yer almaktadır. Gayrimenkuller üzerindeki diğer takyidatlar rapor ekinde yer alan CD içerisinde sunulmuştur.

- **Son Üç Yıllık Alım – Gayrimenkullere İlişkin Satım İşlemleri, Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Son üç yıl içerisinde konu gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olduğuna dair bilgi temin edilmemiştir.

- **Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Karabük sınırları içerisindeki parseller üzerindeki geliştirmelerin yaklaşık 50 yıllık oldukları öğrenilmiştir. Tarafımıza işveren tarafından temin edilen yapı ruhsatları ve iskan belgelerinin çoğunluğu ada, parsel numarası içermemesi ve yıllara bağlı yıpranmalar nedeniyle mevcut yapılarla karşılaştırılamamıştır. Yine işveren tarafından bir kısım parsel ve belgelerin karşılaştırılması yapılmış olup; ilerleyen sayfalarda sunulmuştur. İşveren tarafından temin edilen ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Söz konusu ruhsatlar parsel bazında düzenlemediğinden, ruhsat tarihleri eski olduğundan ve mevcut isimlendirme ile ruhsat üzerinde bulunan isimlendirme farklı olduğundan dolayı toplam alan üzerinden değerlendirme



yapılmıştır. İşveren tarafından temin edilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin (iskan) belgeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo. 6** İşveren tarafından temin edilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
3 Adet A Tipi Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.10.1956	889.04
Yenişehir de yapılacak 12 Apartman Şantiye Binası	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	30.11.1956	159.29
9 Adet B Tipi Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	19.12.1956	600.75
Apartman (18 Adet 4' er Daireli Apartman)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	03.04.1957	6,074.48
1Bodrum 3 Katlı 12 Daireli Tipte 3 Adet Toplam 36 Daireli Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.06.1959	1,935.99
1Bodrum 3 Katlı 6 Daireli Tipte 2 Adet Toplam 12 Daireli Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.06.1959	945.30
2 Kat 4 Daireli 1 Adet B Tipi Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.06.1959	569.34
140 Daireye Birer Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	07.07.1959	2,059.
Çamlık Memur Tipe 1Eve 1Oda ve Banyo İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	13.08.1959	25.00
Apartman İlavesi (52 Daireli Apartmanlara Mutfak Balkon İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	18.09.1959	93.60
Apartman (11/IN Ruhsat Konusu B Tipi Aprt. Bodr. Katlı Normal Kata Tahvili B - 14)	Yapı Kullanma İzni	Bodrum Kata Tahvili	31.12.1959	284.64
1ü adet apt. 1kat ilavesi için (Kübanalar) (278,63x1ü)	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	31.12.1959	2,786.00
3 Kat 12 Daireli Tip 3 Adet Apartmana 1 Kat 12 Daire İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	31.12.1959	495.03
1bodrum 3 kat 6 daireli tip 2 adet Apartmana 1kat 4 daire ilavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	31.12.1959	241.84
Apartman (1 Nolu Misafirhane İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	03.03.1960	56.80
Apartman (1 Nolu Misafirhane İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	25.04.1960	38.10
Kömürlük, Kalorifer Dairesi, Santral, Kanal Tesisi	Yapı Ruhsatı	Yeni yapı	10.08.1960	4,277.51
13/16-32 Nolu ruhsatların iskan ruhsatı	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	06.12.1963	1,059.88
Yenişehir Kat İlavesi (Y.Ş. Ziraat Bahçesi Asma Kat)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	03.07.1964	113.85
Resmi Daire (Sosyal Hizmetler Binası İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	23.11.1965	190.83
Bir Oda İlave	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	08.10.1966	25.21
Kalorifer Kazan Dairesi (Merkezi Tehzin Santrali)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	18.10.1966	305.28
Lojmanlara 149 Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	16.05.1967	1,655.08
163 Evler de 2ü. Bloğa 22 Adet Kat İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	19.08.1967	770.00
Ev Oda İlavesi (Kolej Bitişiği 7 eve 7 oda İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	08.11.1968	163.80



Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
Mevcut 13 Evlere 1Er Oda Olmak Üzere Toplam 13 Oda İlavesi (100 Evler)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	08.11.1968	166.05
Ev Oda İlavesi (Kolej Bitişiği 7 eve 7 oda İlavesi)	Yapı Kullanma İzni	Yapı İlavesi	24.02.1969	163.80
72 Adet Oda İlavesi (72 Evler)	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	07.12.1970	914.00
50 Evler Mevkii Evlere 11 Adet Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	07.12.1970	1,137.00
Kübanalara Birer Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	15.12.1970	181.00
8 Adet oda İlavesi(72 Oda ilavesine ilişkin 13/IN Nolu ruhsat, 1. ve 2. blok taki 2 blok 8 daire için istenen değişik oda ilavesi)	Yapı Ruhsatı	Tadilat	27.04.1971	120.00
3 Adet İkiz Tip Eve 6 adet Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	11.05.1971	156.00
25 Adet İkiz Tip Eve Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	11.05.1971	900.00
2 Adet Dörtlü Blok Evlere 8 Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	11.05.1971	152.00
Emniyet Kontrol Binası	Yapı Ruhsatı	-	21.09.1972	184.00
Apartman (2 Adet 4 Kat/8 Daire Apartman (16 Daire))	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	31.05.1976	2,130.00
Zemin + 2. ve 3. Katta Toplam 18 Daire)	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	02.03.1979	2,554.00
Apartman 4 Adet (2 Kat 4 Daire Mesken(68/39'da Çamlık Apartmanı)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	02.12.1986	690.00
Apartman (91/28 no'lu Ruhsat Ek 2 Kat4 Daire (68/39'da Çamlık Apartmanı))	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	01.04.1988	456.00
Apartman (91/28 + 94/34 Çamlık Apartmanı)	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	13.09.1989	1,146.00
Dört Adet Dört Daireli Apartman İçin	Yapı kullanma izni	Yeni yapı	-	1,783.32
7 Blok 2 Kat 100 Daireli Ev	Yapı Ruhsatı	-	-	6,787.44
Bir Oda İlave	Yapı Kullanma İzni	İlave Yapı	-	25.21
25.09. 1959 Tar. 12/41 Ruhsat konusu proje değişikliği ve ruhsat iptalinden 37, 62, 49 nolu yolda yeni yapılan apartman için verilen ruhsat (1ü Adet	Yapı Ruhsatı	Yenileme	19.11.1959	10,588.80
13/16 nolu ruhsat a konu 10 adet Apt. 1 kat ilavesi için ek ruhsat	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	31.12.1959	2,786.30
Kooperatif Şubesi Binası	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	11.05.1959	133.31
Yardım Sevenler Derneği Binası (Bodrum İlavesi)	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	10.08.1959	86.92
Fidanlık Deposu	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	27.12.1963	212.75
Kooperatif Binası	Yapı Ruhsatı	Tadilat	11.08.1964	343.82
Dükân (Y.Ş. Kooperatif Binası İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	21.08.1965	46.22
Apartman (Mini Market Ve Büfe )	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	25.12.1987	54.00
Kulüp Binası (Yeni Şehir)	Yapı Ruhsatı	İlave	29.12.2008	715.74



Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
Resmi Daire (Sosyal Hizmetler Binası İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	23.11.1965	190.83
Kolej Tadilatı (Fatih Cad. Bekarlar Pavyonunun Tadilat İle Kolej Haline Getirilmesi)	Yapı Ruhsatı	Tadilat	11.09.1964	304.82
D.Ç. Gençlik Kulübünün Fabrika Mah. Yap. 1Lokal, 1Mutfak, 1Büfe	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	09.02.1966	97.64
Şantiye (Gima İnşaatı Şantiyesi)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	11.06.1965	19.50
Emniyet Kontrol Binası	Yapı Ruhsatı		21.09.1972	184.00
Eczane	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	14.05.1969	160.84
Yenişehir Kat İlavesi (Y.Ş. Ziraat Bahçesi Asma Kat)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	03.07.1964	113.85
Kalorifer Kazan Dairesi (Merkezi Tehzin Santrali)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	18.10.1966	305.28
Mimarlar Kulübüne İlave	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	13.11.1967	78.01
Tribün	Yapı Ruhsatı	Tadilat	03.04.1957	1,728.09
Pazar Yeri	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	03.09.1959	2,152.88
Bekarlar Pavyonu	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	20.10.1954	3,442.86
3 Adet A Tipi Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.10.1956	889.04
Yenişehir de Yapılacak 12 Apartman Şantiye Binası	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	30.11.1956	159.29
9 Adet B Tipi Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	19.12.1956	600.75
Apartman (18 Adet 4'er Daireli Apartman)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	03.04.1957	6,074.48
Yenişehir Müh. Kulübü	Yapı Ruhsatı	Tadilat+İlave	28.05.1957	1,114.14
Poliklinik (D.Ç. Poliklinik Binası (Eski Y.Ş. Sineması))	Yapı Ruhsatı	Tadilat	11.09.1958	489.57
1Bodrum 3 Katlı 12 Daireli Tipte 3 Adet Toplam 36 Daireli Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.06.1959	1,935.99
1 Bodrum 3 Katlı 6 Daireli Tipte 2 Adet Toplam 12 Daireli Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.06.1959	945.30
2 Kat 4 Daireli 1 Adet B Tipi Apartman	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	22.06.1959	569.34
140 Daireye Birer Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	07.07.1959	2,059.00
Çamlık Memur Tipe 1 Eve 1 Oda Ve Banyo İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	13.08.1959	25.00
Apartman İlavesi (52 Daireli Apartmanlara Mutfak Balkon İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	18.09.1959	93.60
Misafirhane Tadilatı	Yapı Kullanma İzn	İlave	30.12.1959	146.00
Apartman (11/15 Ruhsat Konusu B Tipi Aprt. Bodr. Katlı Normal Kata Tahvili B-14)	Yapı Kullanma İzn	Bodrum Kata Tahvili	31.12.1959	284.64
10 Adet Ap. 1 Kat İlavesi İçin (Kübanalar) (278,63x10)	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	31.12.1959	2,786.30



Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
3 Kat 12 Daireli Tip 3 Adet Apartman a 1 Kat 12 Daire İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	31.12.1959	495.03
1 Bodrum 3 Kat 6 Daireli Tip 2 Adet Apartman a 1 Kat 4 Daire İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	31.12.1959	241.84
Apartman (1 No'lu Misafirhane İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	03.03.1960	56.80
Apartman (1 No'lu Misafirhane İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	25.04.1960	38.10
Park Bakım Ve Gazino Binası (Park Bakım ve Gazino (H. Park))	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	04.05.1960	336.00
Kömürlük, Kalorifer Dairesi, Santral, Kanal Tesisi	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	10.08.1960	4,277.51
Apartman (Memurlar Kulübü Mutfak Ve WC İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	19.06.1962	26.24
Merkez Ortaokulu	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	24.08.1962	787.64
Havuzlu Bahçe Tadilatı	Yapı Ruhsatı	Tadilat	19.12.1962	317.87
Memurlar Kulübüne Pavyon İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	19.09.1963	216.00
Kapalı Teneffüshane	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	29.11.1963	325.37
13/16-32 No'lu Ruhsatların İskan Ruhsatı	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	06.12.1963	1,059.88
Açıkhava Sineması	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	16.06.1964	1,857.60
Memurlar Kulübüne Pavyon İlavesi	Yapı Kullanma İzni	İlave Yapı	03.07.1964	216.00
Açıkhava Sineması	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	04.07.1964	1,857.60
Yenişehir Memurlar Kulübü 2 Katlı Kulüp Binası İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	06.09.1964	387.00
Yenişehir 1. Bölge Merkezi Teshin Kalorifer Santrali (Kömürlük 677,76m2, Kal. Dairesi 432,50m2, Santral 28 1,25m2, Kanal Tes. 2886m2)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	10.09.1964	4,277.51
Yenişehir Kat İlavesi (Y.Ş. Ziraat Bahçesi Asma Kat)	Yapı Kullanma İzni	Yapı İlavesi	07.01.1965	113.85
Kooperatif Binası (Gima)	Yapı Kullanma İzni	Tadilat	09.12.1964	343.82
Kolej Tadilatı (Fatih Cad. Bekarlar Pavyonunun Tadilat İle Kolej Haline Getirilmesi)	Yapı Kullanma İzni	Tadilat	09.12.1964	304.82
İşçi Lokali	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	15.12.1964	566.25
Çamaşırhane Müştemilat İlave (D.Ç. Hastanesi Çamaşırhane)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	24.03.1965	67.50
Gima Binası İlavesi	Yapı Ruhsatı	Bina İlavesi	02.06.1965	376.46
Yenişehir Memurlar Kulübü İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	20.09.1965	80.57
Resmi Daire (Sosyal İç Hizmetler Binası İlavesi)	Yapı Kullanma İzni	Yapı İlavesi	20.02.1966	190.83
Hastane Binasına Yapılacak 3 Katlı İlave	Yapı Ruhsatı	İlave	19.03.1966	432.80
Okul (Kolej Binası)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	28.03.1966	280.00



Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
Okul (Kolej Binası)	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	28.08.1966	280.00
Bir Oda İlave	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	08.10.1966	25.21
Dükkan (Y.Ş. Kooperatif Binası İlavesi)	Yapı Kullanma İzni	Yapı İlavesi	13.10.1966	46.22
Gençlik Kulübü İçin Bir Lokal, Bir Mutfak, Bir Büfe	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	09.12.1966	97.64
Lojmanlara 149 Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	16.05.1967	1,655.08
İşçi Lokali	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	04.08.1967	798.88
163 Evlerde 20. Bloğa 22 Adet Kat İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	19.08.1967	770.00
Hastane (D.Ç. Hastanesi İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	12.10.1967	116.00
Yemekhane İlavesi (İşçi Lokali Mutfak İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	09.07.1968	418.68
Ev Oda İlavesi (Kolej Bitişiği 7 Eve 7 Oda İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	08.11.1968	163.80
Mevcut 13 Evlere 1er Oda Olmak Üzere Toplam 13 Oda İlavesi (100evler)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	08.11.1968	166.05
Ev Oda İlavesi (Kolej Bitişiği 7 Eve 7 Oda İlavesi)	Yapı Kullanma İzni	Yapı İlavesi	24.02.1969	163.80
Yemekhane İlavesi (İşçi Lokali Mutfak İlavesi)	Yapı Kullanma İzni	Yapı İlavesi	14.05.1969	418.68
Mevcut 13 Evlere 1er Oda Olmak Üzere Toplam 13 Oda İlavesi (100evler)	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	24.12.1969	166.05
72 Adet Oda İlavesi (72 Evler)	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	07.12.1970	914.00
50 Evler Mevkii Evlere 50 Adet Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	07.12.1970	1,137.00
Kübanalara Birer Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	15.12.1970	181.00
Laboratuvar (Lisan Laboratuvarı)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	01.01.1971	318.00
8 Adet Oda İlavesi (72 Oda İlavesine İlişkin 13/15 Nolu Ruhsat, 1. Ve 2. Bloktaki 2 Blok 8 Daire İçin İstenen değişik Oda İlavesi)	Yapı Ruhsatı	Tadilat	27.04.1971	120.00
3 Adet İkiz Tip Eve 6 Adet Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	11.05.1971	156.00
25 Adet İkiz Tip Eve 50 Adet Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	11.05.1971	900.00
2 Adet Dörtlü Blok Evlere 8 Oda İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	11.05.1971	152.00
Apartman (2 Adet 4 Kat/8 Daire Apartman (16 Daire))	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	31.05.1976	2,130.00
Zemin + 2. Ve 3. Katta Toplam 18 Daire)	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	02.03.1979	2,554.00
İş Ham İçindeki İş Yeri (Biriktirme Ve Yardımlaşma Vakfı (Deçemko) İş Ham)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	10.03.1980	1,822.00
İş Ham İçindeki İş Yeri (Biriktirme Ve Yardımlaşma Vakfı (Deçemko) İş Ham)	Yapı Kullanma İzni	Yeni Yapı	06.11.1981	1,822.00
Okul (Kreş Ve Gündüz Bakım Evi)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	17.09.1982	1,152.00



Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
Okul (Kreş Ve Gündüz Bakım Evi)	Yapı Kullanma İznı	Yeni Yapı	03.11.1982	1,152.00
Misafirhane Ve Lokanta (Sosyal Binaya Ek Misafirhane Ve Lokanta (Kartur Hotel))	Yapı Kullanma İznı	Yapı İlavesi	26.02.1983	1,609.00
Apartman 4 Adet (2 Kat 4 Daire Mesken(68/39'da Çamlık Apartmanı))	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	02.12.1986	690.00
Apartman (9 1/28 No'lu Ruhsat Ek 2 Kat4 Daire (68/39'da Çamlık Apartmanı))	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	01.04.1988	456.00
Apartman (91/28 + 94/34 Çamlık Apartmanı)	Yapı Kullanma İznı	Yeni Yapı	13.09.1989	1,146.00
Sosyal Tesis ( Karabük Spor Kulübü Binası)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	08.03.1990	1,390.00
Halı Saha Büfe Soyunma Giyinme (Halı Saha Müşt. 2 Katlı Soy. Giy. Yeri Ve Büfe)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	12.06.1991	1,250.00
Halı Saha Büfe Soyunma Giyinme (Halı Saha Müşt. 2 Katlı Soy. Giy. Yeri Ve Büfe)	Yapı Kullanma İznı	Yeni Yapı	13.03.1992	1,250.00
İşçi Lokali Ve Tadilatı	Yapı Ruhsatı	Tadilat	12.04.1993	2,034.00
Hastane (Vatan Hastanesi Başhekimlik Ek Bina)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	09.08.2001	167.57
Hastane (Vatan Hastanesi Başhekimlik Ek Bina)	Yapı Kullanma İznı	Yapı İlavesi	19.06.2002	167.57
Spor Tesisi Binası (Yenişehir)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	14.12.2006	680.35
Spor Salonu (Yeni Şehir)	Yapı Kullanma İznı	Yeni Yapı	22.03.2007	680.35
Gima Satış Alanı	Yapı Kullanma İznı	Bir Kısmı İçin	-	163.00
Dört Adet Dört Daireli Apartman İçin	Yapı Kullanma İznı	Yeni Yapı	-	1,783.32
7 Blok 2 Kat 100 Daireli Ev	Yapı Ruhsatı	-	-	6,787.44
Bir Oda İlave	Yapı Kullanma İznı	İlave Yapı	-	25.21
Poliklinik (D.Ç. Poliklinik Binası (Eski Y.Ş. Sineması))	Yapı Ruhsatı	Tadilat	11.09.1958	489.57
Çamaşırhane Müstemilat İlave (D.Ç. Hastanesi Çamaşırhane)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	24.03.1965	67.50
Hastane Binasına Yapılacak 3 Katlı İlave İnşaat	Yapı Ruhsatı	İlave	19.03.1966	432.80
Hastane (D.Ç. Hastanesi ilavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	12.10.1967	116.00
Hastane (Vatan Hastanesi Başhekimlik Ek Bina)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	09.08.2001	167.57
Apartman (Memurlar Kulübü Mutfak ve WC ilavesi)	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	19.06.1962	26.24
Memurlar Kulübüne Pavyon İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	19.09.1963	216.00





Yapı Adı	Belge Türü	Veriliş Nedeni	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
Yenişehir Memurlar Kulübü 2 Katlı Kulüp Binası İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	06.09.1964	387.00
Yenişehir Memurlar Kulübü İlavesi	Yapı Ruhsatı	İlave Yapı	20.09.1965	80.57
Memurlar Kulübüne İlave	Yapı Ruhsatı	Yapı İlavesi	13.11.1967	78.01
Gima Binası İlavesi	Yapı Ruhsatı	Bina ilavesi	02.06.1965	376.46
İş hani I çindeki iş yeri ( Biriktirme ve Yardımlaşma Vakfı (Deçemko) İş hani)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	10.03.1980	1,822.00
Halı Saha Büfe Soyunma Giyinme (Halı Saha 2 Katlı Soy. Giy. Yeri ve Büfe)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	12.06.1991	1,250.00
Gima satış Alanı	Yapı Kullanma İznı	Bir Kısım için	-	163.00
Misafirhane Tadilatı	Yapı kullanma izni	İlave	30.12.1959	146.00
Misafir hane ve Lokanta (Sosyal Binaya Ek Misafirhane ve Lokanta (Kartur Hotel))	Yapı Kullanma İznı	Yapı İlavesi	26.02.1983	1,609.00
Sosyal Tesis (Karabük Spor Kulübü Binası)	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	08.03.1990	1,390.00
Halı Saha Büfe Soyunma Giyinme (Halı Saha 2 Katlı Soy. Giy. Yeri ve Büfe)	Yapı Kullanma İznı	Yeni Yapı	13.03.1992	1,250.00
Yenişehir Müh. Kulübü	Yapı Ruhsatı	Tadilat+İlave	28.05.1957	114.14
Açık hava Sineması	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	16.06.1964	1,857.60
Kömürlük, Kalorifer Dairesi, Santral, Kanal Tesisi	Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı	10.08.1960	4,277.51
Yenişehir 1. Bölge Merkezi Teshin Kalorifer Santrali (Kömürlük 677,76m <sup>2</sup> , Kal.Dairesi 432,50m <sup>2</sup> , Santral 281,25m <sup>2</sup> , Kanal Tes. 2886m <sup>2</sup> )	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yeni Yapı	10.09.1964	4,277.51

### Mimari Proje

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir mimari proje incelenmemiş olup; işveren tarafından tarafımıza iletilen mevcut durum metrajları üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

- **Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştireceği Denetimler Hakkında Bilgi**

Sermaye Piyasası Kurulu, değerlendirme çalışmalarında, değerlendirme yapılan gayrimenkullerle ilgili 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi verilmesini talep etmektedir. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun, Geçici Madde 2'ye göre, "Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3194 sayılı İmar Kanunu ile 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre alınan yapı ruhsatları geçerlidir" denmektedir. Bu kapsamda Yenişehir bölgesindeki gayrimenkuller yapı denetim kanunundan muaftır. Eflani bölgesinde yer alan gayrimenkuller üzerinde yapı denetimine tabi olacak herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



## • İmar Durum Bilgileri

Konu gayrimenkuller imar ve yapılaşma koşulları bakımından Karabük Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Belediye yetkililerinin verdiği bilgiye göre konu parseller; 06.02.2013 Onay tarihli 1/1000 Ölçekli Karabük İlave Uygulama Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. Parsel bazında imar fonksiyonları alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 7** Yenişehir Bölgesi Parsellerine İlişkin İmar Durumu Bilgileri

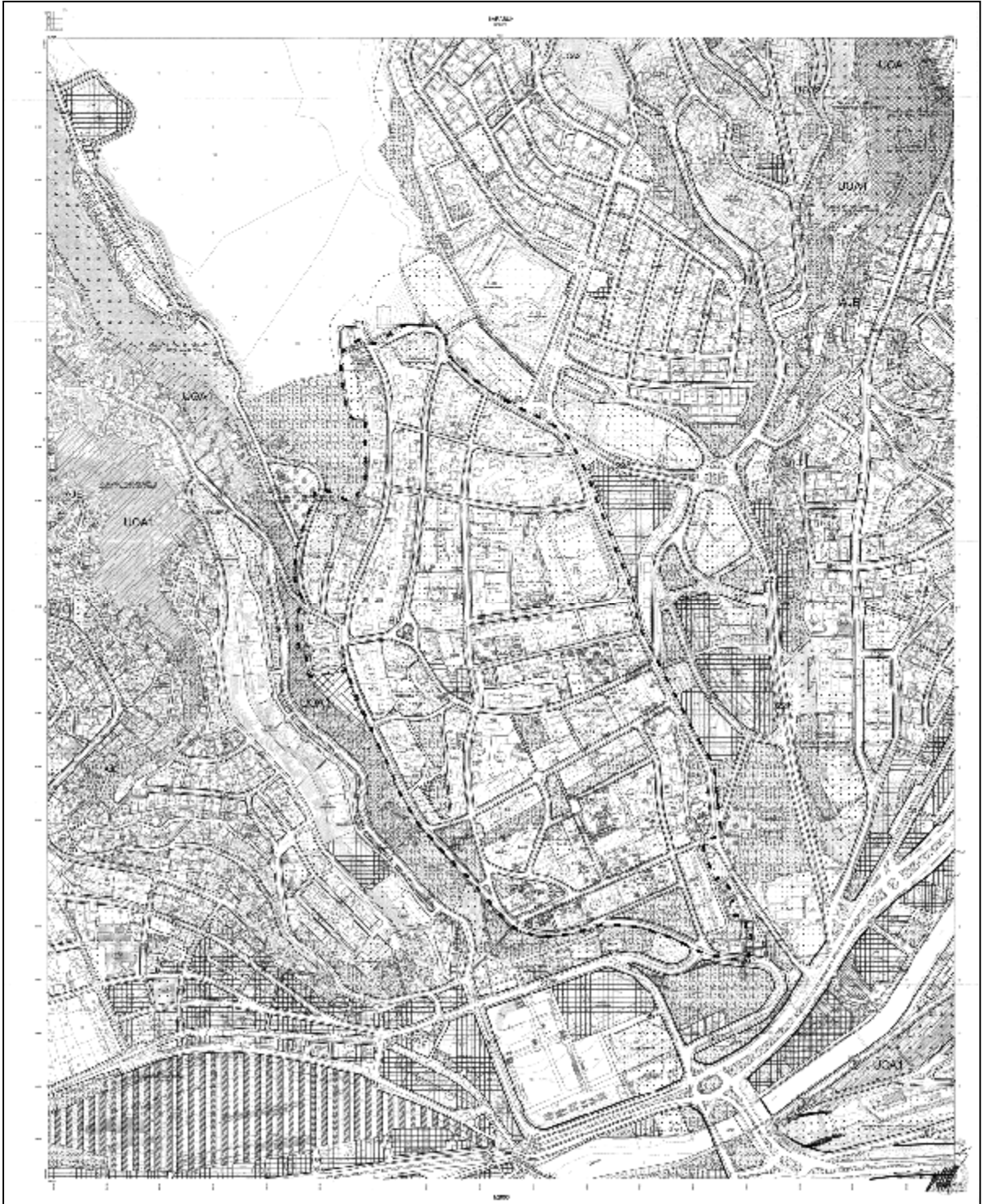
Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Şartları
38	66	Kentsel Dönüşüm Alanı	TOKİ veya belediye iştiraki olmadan yapılaşmaya izin verilmemektedir.
72	11	Park ve Yol Alanı	
1040	12	Park ve Yol Alanı	
68	4	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.14, H:6.5 m
68	5	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.20, H:6.5 m
68	6	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.14, H:6.5 m
68	9	Konut, Günübürlük Tesis ve Teknik Tesis Alanı	15,959 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.15, H:6.5 m; 2,204 m <sup>2</sup> lik Günübürlük Tesis Alanı: E:0.08, H:5.5 m; 2,265 m <sup>2</sup> lik Teknik Tesis Alanı: E:0.10, H:6.5 m
68	10	Konut, Spor, Sosyal ve Kültürel Tesis, Günübürlük Tesis, İdari ve Teknik Tesis ve Park Alanı	5,490 m <sup>2</sup> Konut Alanı: Blok Nizam, H:6.5 m, E:0.20; 6,153 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Blok Nizam, H:6.5 m, E:0.3; 2,195 m <sup>2</sup> lik Spor Alanı: E:0.7; 1,311 m <sup>2</sup> Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: Ayrık Nizam, H:6.5 m, E:0.10; 5,060 m <sup>2</sup> lik Günübürlük Tesis Alanı: H:5.50, E:0.08; 4,469 m <sup>2</sup> lik İdari ve Teknik Tesis Alanı: H:6.5, E:0.10
68	14	Çocuk Bahçesi (3,368 m <sup>2</sup> ), Sosyal Kültürel Tesis Alanı (7,053 m <sup>2</sup> ) Konut Alanı (13,540 m <sup>2</sup> )	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: Blok Nizam, E:0.25; H:6.5 m; 5913m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.16, H:6.5 m; 7,627 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.34, H:12.5 m
68	15	Konut ve Sosyal Tesis Alanı (780 m <sup>2</sup> )	Konut Alanı: Ayrık Nizam, H:12.5 m; E:1; Sosyal Tesis Alanı: Ayrık Nizam, E:0.04, H:6.5 m
68	22	Ticaret (8,202 m <sup>2</sup> ) ve Park Alanı (815 m <sup>2</sup> )	Ticaret Alanı: E:3.00, H:Serbest
68	24	Park ve Yol	
68	25	Ticaret (4,120 m <sup>2</sup> ) ve Yol+Park Alanı (4,427 m <sup>2</sup> )	Ticaret Alanı: E:3.00, H:Serbest
68	26	Ticaret (8,016 m <sup>2</sup> ) ve Yol Alanı (600 m <sup>2</sup> )	Ticaret Alanı: E:3.00, H:Serbest
68	29	Park Alanı	
68	30	Park Alanı	
68	31	Konut (9,198 m <sup>2</sup> ), Sosyal Tesis (1,819 m <sup>2</sup> ) ve Park Alanı (1,458 m <sup>2</sup> )	Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.12, H:6.5 m; Sosyal Tesis Alanı: Ayrık Nizam, E:0.42, H:6.5 m
68	32	Park Alanı	
68	33	İdari Tesis ve Park Alanı 2900m <sup>2</sup>	Ayrık Nizam, E:0.22, H:6.5 m



Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Şartları
68	34	Konut, Müze, Anaokulu, Sağlık Tesisi ve Yol+Park Alanı (10,439 m <sup>2</sup> )	10,040 m <sup>2</sup> lik Sağlık Tesisi Alanı: Blok Nizam, E:0.58, H:6.5 m; 2,325 m <sup>2</sup> lik Anaokulu Alanı: Blok Nizam, E:0.32, H:6.5 m; 1,391 m <sup>2</sup> lik Müze Alanı: Ayrık Nizam, E:0.18, H:6.5 m; 8,328 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.32, H:6.5 m; 6,031 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.25, H:6.5 m; 5,889 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.26, H:6.5 m; 5,950 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.20, H:6.5 m
68	35	Sosyal Tesis Alanı	Blok Nizam, H:6.5 m
68	36	Konut ve Park+Yol Alanı (4,600 m <sup>2</sup> )	Ayrık Nizam, E:0.18, H:6.5 m
68	37	Konut, İlköğretim Tesisi, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Park Alanı (8,000 m <sup>2</sup> )	7,781 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.10, H:6.5 m; 4,391 m <sup>2</sup> Konut Alanı: E:0.20; 3,689 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: E:0.48; 8,705 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: E:0.26; 5,046 m <sup>2</sup> lik İlköğretim Tesisi Alanı: Blok Nizam, E:0.50, H:6.5 m; 5,698 m <sup>2</sup> lik Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: Blok Nizam, E:0.64, H:6.5 m
68	38	Konut Alanı	5,042 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Blok Nizam, H:6.5 m, E:0.3; 10,102 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, H:6.5 m, E:0.20
68	39	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.14-0.18, H:6.5-15.5 m
68	40	Park Alanı	
68	42	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.14, H:6.5 m
68	43	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.16, H:6.5 m
68	48	Yol Alanı	
68	58	Park Alanı	
68	59	Park, Yol ve İbadet Yeri Alanı	
68	66	Park, Yol ve İbadet Yeri Alanı	
68	112	Konut Alanı	Ayrık Nizam, E:0.12, H:6.5 m
68	142	Ticaret(1,824 m <sup>2</sup> ) ve Park Alanı (1,676 m <sup>2</sup> )	Ticaret Alanı: E:3.00, H:Serbest
68	152	Park ve Yol Alanı	
68	159	Ticaret (3,791 m <sup>2</sup> ) ve Açık Spor Tesisi Alanı (5,671 m <sup>2</sup> )	Ticaret Alanı: Ayrık Nizam, E:0.60, H:9.5 m; Açık Spor Tesisi Alanı: Ayrık Nizam, E:0.10
68	164	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Sportif Amaçlı)	H:9.50 m
68	167	Park, Yol ve Eğitim Tesisi Alanı	
68	168	Park ve Yol Alanı	
68	170	Ticaret (400 m <sup>2</sup> ) ve Yol+Park Alanı	Ticaret Alanı: e:1.00, H:3.50 m
68	174	Konut, Park (2,000 m <sup>2</sup> ) ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı (6,000 m <sup>2</sup> )	Konut Alanı: Ayrık Nizam, H:6.5 m; E:0.07
68	177	Park, Yol, İbadet Yeri ve Kültürel Tesis Alanı	



Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Şartları
68	181	Park Alanı	
68	182	Park ve Yol Alanı	
68	183	Park Alanı	
68	184	Pazar Alanı	
68	185	Sosyal Kültürel Tesis Alanı	Blok Nizam, E:0.13, H:6.5 m
68	186	Kamu Kuruluşu Alanı	E:0.60
68	187	Konut Alanı	Ayrık Nizam, H:6.5 m; E:0.07
68	189	Günübirlik Tesis (4,000 m <sup>2</sup> ), Sosyal Tesis (610 m <sup>2</sup> ), Park+Yol Alanı (24,105 m <sup>2</sup> )	Sosyal Tesis Alanı: E:0.40
68	190	Park ve Yol Alanı	
68	193	Kamu Eğitimi Tesisi Alanı	
68	194	Konut ve Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	950 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Ayrık Nizam, E:0.07; 81 m <sup>2</sup> lik Konut Alanı: Blok Nizam, E:0.07; 315 m <sup>2</sup> lik Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: E.0.40
168	2	Park, Yol ve Plansız Alan	
196	254	Park Alanı	
196	258	Spor Tesisi, Eğitim Tesisi, Park, Yol ve Plansız Alan	
196	260	Rekreasyon ve Spor Alanı	
196	272	Rekreasyon ve Spor Alanı	
198	6	Park Alanı	
205	1	Park Alanı	
286	1	Plansız Alan (EFLANİ)	
286	2	Plansız Alan (EFLANİ)	



**06.02.2013 Onay tarihli 1/1000 Ölçekli Karabük İlave Uygulama Revizyon İmar Planı**



### 11.1.2. Bartın, Amasra Gayrimenkulleri

- Adres: Northdoor Hotel Kum Mahallesi, Turgut Işık Caddesi Amasra Bartın, 74300
- Hukuki Tanım

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Bartın İli, Amasra İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İşveren tarafından temin edilen tapu bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, tapuların birer örneği raporun ekinde verilen CD içerisinde sunulmuştur.

**Tablo. 8** Bartın İli, Amasra İlçesi Gayrimenkullerine İlişkin Tapu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Niteliği
Kum	25	329	19	664.12	Tarla
Kum	25	329	20	657.55	Tarla
Kum	25	329	21	1,131.75	Tarla
Kum	25	331	3	454.00	Arsa
Kum	25	331	4	2,333.66	Kamp Binası ve Bahçesi
Kum	25	331	6	2,489.76	Bahçe

Parsellerin tamamı Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olup, 329 ada 19, 20 ve 331 ada 3, 4, 6 parseller tam mülkiyetli, 329 ada 21 parsel mülkiyeti ise ½ oranındadır.

- Tapu Tetkiki & Takyidatlar

Konu gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri ve üzerinde yer alan takyidatlara ilişkin, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) portalından (TAKBİS), 26.11.2015 tarihinde araştırma yapılmıştır. Buna göre parseller bazında kayıtlı takyidat bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

- 329 Ada, 19-20-21 Parseller ile 331 Ada, 3-4-6 Parseller üzerinde;
  - o Beyan: Altındaki madenler hazineye aittir.
  - o Beyan (30.05.1997 tarih ve 104 yevmiye no): Askeri güvenlik bölgesi içindedir.
  - o Beyan (15.03.2007 tarih ve 137 yevmiye no): Bakanlar Kurulunun 23.08.2006 tarih ve 11035 sayılı kararları ile yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler
  - o 329 ada-19 parsel; Beyan (06.03.2013 tarih ve 182 yevmiye no): Krokisinde B, A, E, D, C, F harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.
  - o 331 ada-3 parsel; Beyan (06.03.2013 tarih ve 182 yevmiye no): Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı tescilsizdir.
  - o 331 ada-6 parsel; Beyan (06.03.2013 tarih ve 182 yevmiye no): Krokisinde B, A harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.



- o İrtifak (21.05.2001 tarih ve 108 yevmiye no): Kartur Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. lehine 20 yıl müddetle intifa hakkı
- o Şerh (09.03.2015 tarih ve 283 yevmiye no): 2,797,884 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Pelenkoğlu Demir Çelik İnşaat Turizm Nakliyat ve Tic. Ltd. Şti. Lehine 10 yıl 9 ay boyunca kira şerhi)

26.11.2015 tarihli TAKBİS sorgulamalarına ait takyidat örnekleri raporun ekinde verilen CD içerisinde sunulmuştur.

- **Son Üç Yıllık Alım – Gayrimenkullere İlişkin Satım İşlemleri, Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Çalışmaya konu olan tüm parseller 09.03.2015 tarih ve 273 yevmiye no ile kayıtlı takyidat bilgilerine göre “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” sebebiyle Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

İşveren tarafından temin edilen bilgi ve belgeler arasında konu gayrimenkullere ilişkin ruhsat bilgileri aşağıda özetlenmiştir:

- 17.01.1996 tarih ve 16/15 Belge Numaralı Yapı Ruhsatı;  
64.05 m<sup>2</sup> Konaklama (tadilat) ünitesi (x1), 244.80 m<sup>2</sup> Konaklama (tadilat) ünitesi (x1), 719.50 m<sup>2</sup> Otel (tadilat) ünitesi (x2), 419.80 m<sup>2</sup> Konaklama (tadilat) ünitesi (x5), 22.50 m<sup>2</sup> Müdüriyet (tadilat) ünitesi (x1), 400 m<sup>2</sup> Yüzme havuzu (inşaat)+bar+kafeterya olmak üzere toplam 1,870.65 m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı verilmiştir.
- 20.04.2015 tarih ve 12/15 Belge Numaralı yapı Ruhsatı;  
Otel içerisinde son yapılan “Çok Amaçlı Salon” için alındığı öğrenilen belge; 417 m<sup>2</sup> “Otel” ve 165 m<sup>2</sup> “Ortak Alan” olmak üzere toplam 582 m<sup>2</sup> alan için verilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen belgelerin birer örneği raporun ekinde verilen CD içerisinde sunulmuştur. Tesise ilişkin başkaca ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi temin edilememiştir. Amasra Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde ve imar arşivinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa ulaşılamamıştır. Bu sebeple mevcut durumun yasal durumu yansıttığı kabul edilmiştir.



### Mimari Projeler

Konu arsalar üzerinde geliştirilmiş olan North Door Otel'ine ait mimari projeler, işveren tarafından elektronik ortamda temin edilmiş ve tarafımızca incelenmiştir. Söz konusu projeler raporun ekinde verilen CD içerisinde sunulmuştur.

### Turizm Yatırım Belgesi

30.03.2015 Tarih ve 15975 sayılı Turizm Yatırım Belgesi; 63 oda, 126 yatak, II. Sınıf Lokanta, 60 kişilik çok amaçlı salon, 100 kişilik çok amaçlı salon, 100 kişilik toplantı salonu, 100 kişilik pastane, açık yüzme havuzu ve satış ünitesi kapasitesine sahip 4 yıldızlı North Door Otel için verilmiştir. Belgenin süresi 2 yıl olup, 30.03.2017 tarihine kadar geçerlidir.

- **Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştireceği Denetimler Hakkında Bilgi**

Konu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir yapı denetim belgesi temin edilememiştir.

- **İmar Durum Bilgileri**

Konu gayrimenkuller imar ve yapılaşma koşulları bakımından Karabük Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Belediye yetkililerinin verdiği bilgiye göre konu parseller; 16.11.2007 Onay tarihli 1/1000 Ölçekli Amasra Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. Parsel bazında imar fonksiyonları alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

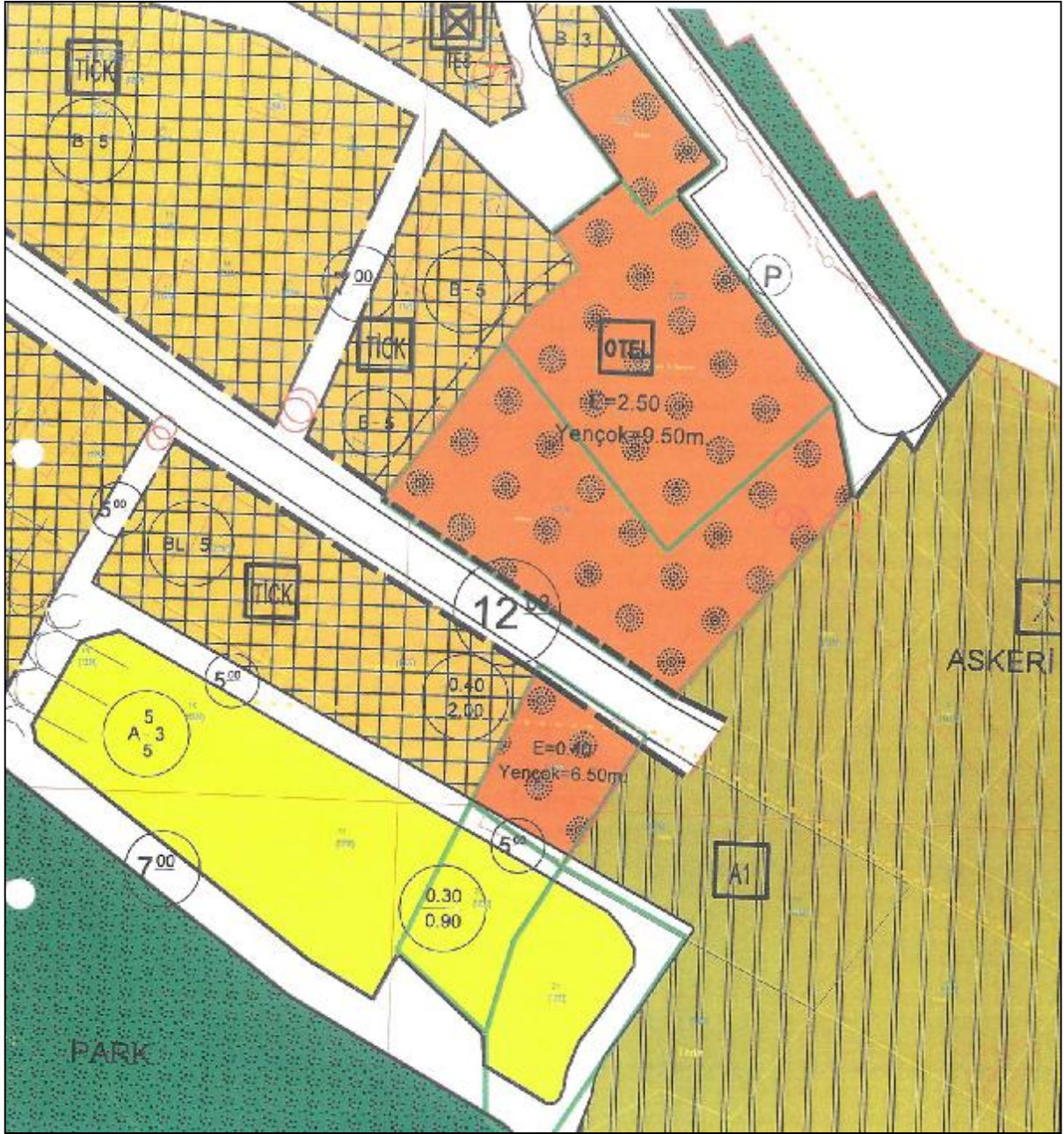
**Tablo. 9** Amasra Parsellerine İlişkin İmar Durumu Bilgileri

Ada	Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>	İmar Durum Bilgisi
329	19	664.12	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT) + Yol
329	20	657.55	Konut Alanı + Yol
329	21	1,131.49	Konut Alanı + Yol
331	3	454.00	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT)
331	4	2,333.66	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT)
331	6	2,489.76	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT)
		<b>7,730.58</b>	

#### Yapılaşma Koşulları:

- Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT):
  - o Bu alanlar; otel, motel, pansiyon ve konaklama amacına dönük kullanılan alanlardır.
  - o KAKS (Emsal): 2.50
  - o Maks. Yükseklik 9.50 metre
- Konut Alanı
  - o Ayrık Nizam
  - o 5 Kat
  - o Maks. TAKS: 0.40, Maks. KAKS: 2.00, Maks. Yükseklik: 15.50 metre
  - o Bahçe Mesafesi, 3 metre





- 1/1000 Ölçekli Amasra Uygulama İmar Planı -



### 11.1.3. Zonguldak, Çaycuma Gayrimenkulleri

- **Hukuki Tanım**

Konu gayrimenkul Zonguldak İli, Çaycuma İlçesi, Filyos Beldesi'nde konumludur. İşveren tarafından temin edilen tapu bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, tapuların birer örneği raporun ekinde verilen CD içerisinde sunulmuştur.

**Tablo. 10** Zonguldak İli, Çaycuma İlçesi Gayrimenkullerine İlişkin Tapu Bilgileri

Mahalle/Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Niteliği
Filyos Köyü / Cumadüzü	9	0	3802	38,500	Üzerinde dört adet akaryakıt tankı ve bir adet iki katlı idare binası ve bir adet ahşap ambar ve bir adet kargir idare binası bulunan tarla

Konu gayrimenkulün tamamı Kardemir Karabük Demir Çelik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olup tam mülkiyetlidir.

- **Tapu Tetkiki & Takyidatlar**

Konu gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri ve üzerinde yer alan takyidatlara ilişkin, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) portalından (TAKBİS), 26.11.2015 tarihinde araştırma yapılmıştır. Buna göre;

- Beyan: 3303 Sayılı Kanunun 3. Maddesi gereğince idarenin ve ruhsat sahiplerinin maden arama ve işletme faaliyetlerine müdahale edilemez ve bundan doğacak zararlarda mülkiyet hakkına dayanılarak bir hak ve tazminat iddiasında bulunulamaz.
- Şerh (13.08.2007 tarih ve 2419 yevmiye no): Tedbir, 30.07.2007 tarih, 2. Asl. Hukuk Mahkemesi 2007/315E

- **Son Üç Yıllık Alım – Gayrimenkullere İlişkin Satım İşlemleri, Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Konu gayrimenkulün son 3 yıl içerisinde hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.

- **Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Zonguldak, Filyos'da yer alan 3802 numaralı parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılaşmalar mevcuttur. İşveren ile sağlanan mutabakat sonucunda bu yapılar değerlendirme kapsamına alınmamış olup nihai değer çıplak arsa alanı üzerinden takdir edilmiştir. Bu sebeple söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

- **Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştireceği Denetimler Hakkında Bilgi**

Çalışma kapsamında konu gayrimenkul “boş arsa” olarak kabul edilmiş, parsel üzerindeki mevcut yapılar işveren tarafından çalışma kapsamına dahil edilmemiştir. Bununla birlikte; Sermaye Piyasası Kurulu, değerlendirme çalışmalarında, değerlendirme yapılan gayrimenkullerle ilgili 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi verilmesini talep etmektedir. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun, Geçici Madde 2'ye göre, “Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3194 sayılı İmar Kanunu ile 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre alınan yapı ruhsatları geçerlidir” denmektedir. Bu kapsamda söz konusu gayrimenkuller yapı denetim kanunundan muaftır.

- **İmar Durum Bilgileri**

Zonguldak İli, Çaycuma İlçesi, Filyos Beldesi'nde yer alan 3802 parsel, 06.01.2012 tarih tasdikli, 1/1,000 ölçekli Filyos Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 11** Yenişehir Bölgesi Parsellerine İlişkin İmar Durumu Bilgileri

Ada No	Parsel No	Lejant & ~Alan Dağılımı	Yapılaşma Şartları
0	3802	Depolama (4,530 m <sup>2</sup> ), Yol+Park (3,580 m <sup>2</sup> ), Plansız Alan (30,390 m <sup>2</sup> )	Depolama Alanı: E:1.5, H:15.50 m



## 11.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ TANIMI

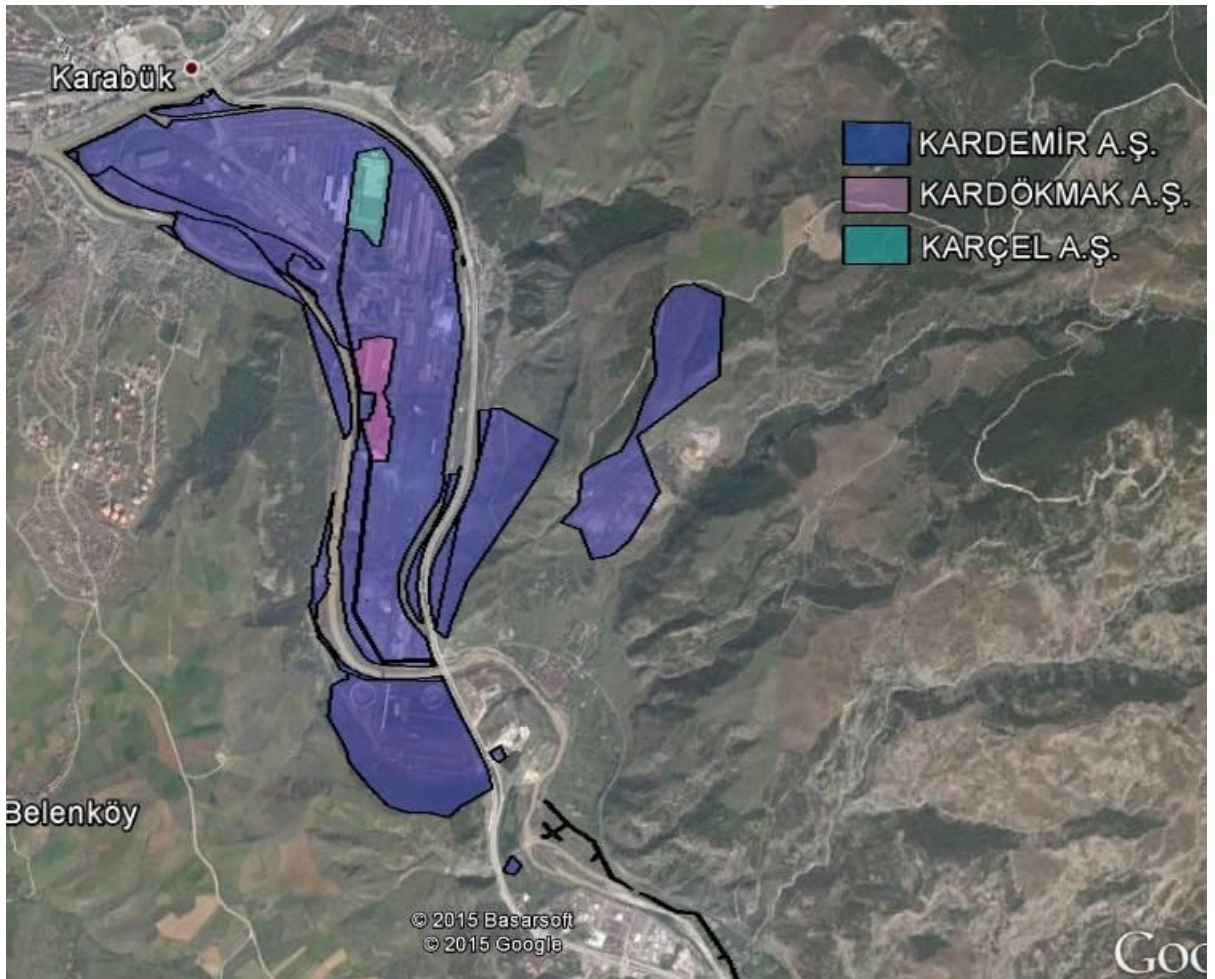
### 11.2.1. Karabük Gayrimenkulleri

#### 11.2.1.1. Fabrika Yerleşkesi ve Çevresindeki Gayrimenkuller

- **ARSALAR**

Çalışma kapsamında yer alan fabrika ve çevre parsellerinin tamamı Karabük İl Merkezi'nin güney kesiminde yer almaktadır. Özellikle fabrika yerleşkesine ait parsellerin üzerinde yer aldığı arazi genel olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik olarak düzgün bir şekle sahip olmamakla birlikte parsellerin tamamı bir bütün olarak dikkate alındığında değerlemeye konu olan alanın genel hatlarını Soğanlı Çayı ile Karabük Ankara Yolu'nun (D-755) şekillendirdiği görülmektedir.

Parsellerin uydu fotoğrafı ile çakıştırılmış kadastral sınırları ve mülkiyet dağılımı aşağıdaki görselde belirtilmiştir.



- **106 Ada, 12 Parsel**

Fabrika üretim tesislerinin yer aldığı “Ana” parseldir. Toplam alanı 1,578,528.05 m<sup>2</sup> olan parsel düzgün bir geometriye sahip değildir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 265 metre olup genel olarak düzgün bir topografi vardır.

Parsel; Karçel ve Kardökmak mülkiyetindeki 106 ada 10 ve 11 numaralı parseller tarafından kuzey-güney istikametinde bölünmüş durumdadır.



- **106 Ada, 10 Parsel**

Fabrikanın orta kesiminde yer alan parsel; Karçel A.Ş. mülkiyetinde olup, üzerinde Karçel tesislerine ait yapılar yer almaktadır. Toplam alanı 84,717 m<sup>2</sup> olan parsel, 106 ada, 12 parseli kuzeyden güneye bölmekte olup, parselin ana kullanım alanına erişim imkanı sağlamaktadır.

- **106 Ada, 11 Parsel**

Fabrikanın orta kesiminde yer alan parsel; Kardökmak A.Ş. mülkiyetinde olup, üzerinde Kardökmak tesislerine ait yapılar yer almaktadır. Toplam alanı 80,711 m<sup>2</sup> olan parsel, 106 ada, 12 parseli kuzeyden güneye bölmekte olup, parselin ana kullanım alanına erişim imkanı sağlamaktadır.



- **108 Ada, 8 Parsel**

Fabrikanın güney kesiminde yer alan parsel; hammadde stok ve depolama tesislerinin yer aldığı parseldir. Toplam alanı 370,179 m<sup>2</sup> olan parsel, nispeten düzgün bir geometriye sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 265 metre olup genel olarak düzgün bir topoğrafı vardır.



- **108 Ada, 10 ve 22 Parseller**

Fabrikanın batı kesiminde yer alan parseller üzerinde üretim amaçlı kullanılan kısım sadece oksijen tesisine ait yapılar ve bir kısım açık depolama sahasıdır. Kalan kısımlar çoğunlukla dere ve dere koruma bandı içerisinde kalmaktadır. Geometrik olarak düzgün şekillere sahip değildir.



- **103 Ada, 5 ve 10 Parseller**

Fabrikanın kuzey kesiminde yer alan parseller fabrika girişi ve tır parkı olarak kullanılmaktadırlar. Büyüklükleri; 5 parsel, 21,152.72 m<sup>2</sup>, 10 parsel, 3,275.41 m<sup>2</sup>'dir.



- **108 Ada, 9, 11, 12 Parseller, 105 Ada 14 Parsel ve 122 Ada 6, 8 Parseller**

Fabrikanın üretim alanının çevresinde yer alan bu parseller geometrik olarak oldukça kullanışsız ve alansal olarak oldukça küçük parsellerdir. Bu parsellerin bazıları su kuyusu hattı veya demiryollarına erişim amaçlı kullanıldığı öğrenilmiştir. Parseller üzerinde raporlamaya tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



#### - Diğer Parseller

Fabrikanın üretim alanının doğu ve güney doğu kesiminde yer alan parsellerden bir kısmı plansız alanda kalıp mevcut durumda kullanılmamaktadırlar. Özellikle güney kesimde yer alan ve geometrik olarak yolu andıran ince uzun biçimli parsellerin ise bazıları su kuyularına erişim amaçlı kullanılan parseller oldukları öğrenilmiştir. Parseller üzerinde raporlamaya tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### - Pilon Parselleri

Fabrikanın güney batı kesiminde yer alan pilon parselleri büyüklükleri 2.25 m<sup>2</sup> ile 4 m<sup>2</sup> arasında değişen, elektrik gerilim hatlarına ait pilonların bulunduğu parsellerdir. 38 adet olan parsellerin toplam alanı 110 m<sup>2</sup>'dir.





## • GELİŞTİRMELER

Tesis kapsamında; Genel Müdürlük, Çelikhane Müdürlüğü, Haddehane Müdürlüğü, Yüksek Fırınlara ve Sinter Müdürlüğü, Enerji Tesisleri Müdürlüğü, Merkez Bakım ve Yapım Müdürlüğü, Kok Fabrikaları Müdürlüğü, Stok Kontrol Bölümü, Nakliyat Müdürlüğü, Kalite Yönetim Müdürlüğü, Satın Alma Müdürlüğü, Karçel, Karçimsa ve Kardökmak Müdürlüğüne ait yapı ve yapı grupları bulunmaktadır.

Temin edilebilen yasal evraklara göre fabrika içerisinde yer alan yapıların toplam kapalı alanı 453,385.46 m<sup>2</sup>'dir. Bununla beraber özelleştirme öncesine ait birçok yapının ruhsatının olmaması, düzenlenmiş yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin üzerindeki eksik bilgilendirmeler veya yapıların farklı tanımlanmaları ve zaman içerisinde bir kısım belgelerin okunaklıklarını yitirmeleri sebebiyle söz konusu belgelerin mevcut yapılarla eşleştirilmesi mümkün olamamaktadır. İşveren tarafından verilen ve mevcut fabrika binalarını içeren listeye göre fabrika sahasında yer alan yapıların toplam kapalı alan büyüklüğü ~529,673 m<sup>2</sup>'dir. Bu çalışmada; özelleştirme sırasında Yüksek Planlama Kurulu'nun almış olduğu muafiyet kararı doğrultusunda söz konusu yapıların tamamı yasal olarak kabul edilmiştir. Buna göre; tesis içerisinde yer alan yapılar aşağıda listelenmiştir.

**Tablo. 1** Fabrika Sahasında Yer Alan Geliştirmeler

Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket
1 Harmanlama Tesisi Makina Bakım Atölyesi	250.00	Yığma	1995	Kardemir
2 Elektrik Bakım Trafo Binası	158.00	Betonarme	1995	Kardemir
3 Elektrik Bakım Trafo Binası	51.00	Betonarme	1995	Kardemir
4 Yemekhane	320.00	Betonarme	2012	Kardemir
5 Formenlik (Kömür Hazırlama)	700.00	Yığma	2014	Kardemir
6 Kömür U. Y.	137.00	Yığma	1995	Kardemir
7 Harman Silo	1,050.00	Betonarme	1995	Kardemir
8 Kırıcı Binası	468.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
9 Sinter Mak. Bak. Atölyesi + ofisler	2,433.00	Çelik karkas	2012	Kardemir
10 Sinter Dozajlama Binası	3,800.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
11 Kireç Taşı Kırma Eleme Binası	900.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
12 Sinter Makineleri Binası	<b>6,000.00</b>	Çelik karkas	2011	Kardemir
13 Elektrik Binası	720.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
14 Elektrik Binası	962.50	Çelik karkas	2014	Kardemir
15 Kok Kireç Taşı tahliye Bunkeri	400.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
16 3. Sinter Makinası 2. Karıştırıcı Binası	6,600.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
17 2. Karıştırıcılar Binası	750.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
18 1. Karıştırıcılar Binası	775.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
19 İnce Kok Kırma Binası	4,775.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
20 Yemekhane	850.00	Betonarme	1995	Kardemir





Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket
21 Point 1 Su Arıtma Tesisi	183.00	Betonarme	1999	Kardemir
22 Pompa Dairesi	225.00	Betonarme	1995	Kardemir
23 Kok Fabrikaları Müdürlüğü (Alt Kat Lab.)	536.00	Betonarme	1995	Kardemir
24 Ambar	1,690.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
25 1-4 Nolu KF 02 Makine Bakım Ambar Elektrik Binası	1,210.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
26 İşçi Tesisi Soyunma Odaları	708.00	Betonarme	1995	Kardemir
27 E. Bina ve İşletme Ambarı	20.00	Betonarme	1995	Kardemir
28 Pres Naftalin Fabrikası (HURDA)	1,251.00	Çelik karkas	-	Kardemir
29 Trafo Dairesi	659.00	Betonarme	2000	Kardemir
30 Kumanda Binası	196.50	Betonarme	1998	Kardemir
31 Naftalin Ambarı (HURDA)	456.00	Çelik karkas	-	Kardemir
32 Hamam (İşçi Soyunma Odaları)	574.50	Betonarme	1995	Kardemir
33 Katran Fabrikası	340.50	Çelik karkas	1995	Kardemir
34 Eksozter Binası	6,000.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
35 Elektro Filtreler	450.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
36 Ön Soğutma ve Amonyak Su Pompaları	1,500.00	Betonarme	2014	Kardemir
37 Eski 1-2 no2lu Eksozter Binası	348.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
38 Eski 1 No'lu Hat Ön Soğutucular Binası	450.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
39 Kompresör Daire Binası	228.00	Betonarme	2014	Kardemir
40 İşletme Formentiği Binası	218.00	Betonarme	1995	Kardemir
41 Şaküllü Pompa Binası	45.00	Betonarme	1995	Kardemir
42 Alüminyum Sülfat Binası	1,962.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
43 1 no'lu ve 2 no'lu Benzol Fabrikaları	228.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
44 2 no'lu Hat Benzol Kuleleri	223.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
45 1 no'lu Hat Benzol Kuleleri	145.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
46 Son Soğutma Kuleleri	250.00	Betonarme	1995	Kardemir
47 Elektrik Bakım Atölyesi	174.00	Yığma	1995	Kardemir
48 Makine Bakım Atölyeleri	443.00	Yığma	1995	Kardemir
49 1-2 No'lu Trafo Shalter Dairesi ve Kumanda Merkezi	579.00	Betonarme	1995	Kardemir
50 1 no'lu Kırma Eleme Tesisleri	2,517.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
51 1 no'lu Söndürme Pompa Dairesi	100.00	Betonarme	1995	Kardemir
52 1 no'lu Söndürme Kulesi	140.00	Betonarme	1995	Kardemir
53 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu batarya 170 Fırın!!!	10,520.00	Betonarme	1995	Kardemir
54 1 no'lu Sank Silosu	1,125.00	Betonarme	-	Kardemir
55 2 no'lu Sank Silosu	1,125.00	Betonarme	-	Kardemir
56 2 no'lu Söndürme Pompa Dairesi	100.00	Betonarme	-	Kardemir
57 2 no'lu Söndürme Kulesi (253)	125.00	Betonarme	-	Kardemir
58 2 no'lu Kırma Eleme Tesisleri	528.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
59 İdari Bina	1,015.50	Betonarme	2000	Kardemir
60 Ambar	558.00	Çelik karkas	-	Kardemir



Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket
61 Silo Binaları	1,550.00	Betonarme	1995	Kardemir
62 Değirmen Binası	1,500.00	Betonarme	1995	Kardemir
63 Trafo Binası	50.00	Betonarme	1995	Kardemir
64 Müdürlük	2,528.00	Betonarme	2014	Kardemir
65 Kazan Dairesi	5,280.00	Betonarme	-	Kardemir
66 Kuvvet Santrali OPG Kazanalar Türbin Dairesi, Bunker ve Trafo Daireleri	10,920.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
67 Enerji Lab. Demirilizasyon Tesisi 1	712.00	Betonarme	1995	Kardemir
68 Enerji Lab. Demirilizasyon Tesisi 2	396.00	Betonarme	1997	Kardemir
69 50 Mwatt santral Soğutma Kuleleri	908.00	Betonarme	1998	Kardemir
70 10000 m <sup>3</sup> Soğutma Kulesi	1,726.00	Betonarme	2007	Kardemir
71 Sirkülasyon Pompa Dairesi	450.00	Betonarme	2014	Kardemir
72 50 Mwatt Türbin	5,550.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
73 Kazan Dairesi	4,300.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
74 5 no'lu Y. Fırına Hizmet Eden Turbo Blower Soğutma Kulesi	1,000.00	Betonarme	-	Kardemir
75 Y. Fırın Soğutma Kuleleri	1,168.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
76 Pompa Dairesi	277.00	Betonarme	1995	Kardemir
77 İşletme Binası	640.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
78 Kuvvet Santrali Devim Su Pompa Dairesi	616.00	Betonarme	1995	Kardemir
79 Kule Pompa dairesi	291.00	Çelik karkas	1999	Kardemir
80 Ambar (Eski Pompa Dairesi)	121.00	Çelik karkas	-	Kardemir
81 Ambar, Point Pompa Kulesi	569.00	Çelik karkas	-	Kardemir
82 İşletme Binası + Trafo (Eski Çelikhane Su İşleri)	1,250.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
83 Trafo Merkezi	695.00	Betonarme	1996	Kardemir
84 Kardemir 2 no'lu pompa dairesi	527.00	Betonarme	2000	Kardemir
85 T201 Soğutma Kulesi (Yeni Çelikhane Su İşleri)	474.00	Betonarme	1995	Kardemir
86 Reverse Ozmos Binası	270.00	Betonarme	-	Kardemir
87 Soğutma Kuleleri (253)	236.00	Betonarme	-	Kardemir
88 Soğutma Kulesi (253)	196.00	Betonarme	-	Kardemir
89 İşletme Binası	716.80	Betonarme	-	Kardemir
90 Soğutma Kulesi Pompa Dairesi	518.00	Betonarme	-	Kardemir
91 Pompa Dairesi (Çalışma Devam Ediyor)	289.00	Betonarme	1995	Kardemir
92 İşletme Binası + Pompa Dairesi	1,565.00	Betonarme	2011	Kardemir
93 1 ve 2 no'lu Komprasör Dairesi (Hava Ayırıştırma)	3,216.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
94 Depolar	475.00	Yığma	1995	Kardemir
95 3 no'lu Hava Ayırıştırma Tesisleri Kumanda Odası	1,450.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
96 3 no'lu Hava Ayırıştırma Tesisleri Komprasör Odası	1,500.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
97 Pompa Dairesi	244.00	Betonarme	1995	Kardemir
98 Pompa Dairesi	462.00	Betonarme	-	Kardemir



Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket	
99	Shaft Sahası Kontrol Merkezi (25*30)	2,250.00	Betonarme	2014	Kardemir
100	Y. Fırın 5 TRT Binası (20 m <sup>2</sup> yaklaşık)	406.00	Betonarme	2014	Kardemir
101	Y. Fırın 5 1 no'lu Buhar Kazanı	325.00	Çelik karkas	-	Kardemir
102	Y. Fırın 5 Blower Binası (29 m.)	250.00	Çelik karkas	-	Kardemir
103	Y. Fırın 5 2 no'lu Buhar Kazanı (Sadece Temel Atılmış)	325.00	Çelik karkas	-	Kardemir
104	Y. Fırın 4 elektrik odası	163.00	Çelik karkas	2009	Kardemir
105	Elektrik otomasyon Atölyesi	514.00	Yığma	2009	Kardemir
106	Y. Fırın 3-4 Makine Bakım Atölyesi	203.00	Çelik karkas	-	Kardemir
107	Depo ve Formenlik	182.00	Yığma	1999	Kardemir
108	Y. Fırın 4 Ambarı	426.00	Yığma	-	Kardemir
109	Y. Fırın 4 Soba Fanı	67.00	Çelik karkas	-	Kardemir
110	Y. Fırın 4 Soba Hidrolik Odası	29.00	Çelik karkas	-	Kardemir
111	Gaz Filtreleri Binası	1,554.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
112	Cüruf Tumba Hazırlama	3,764.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
113	Y. Fırın Banyo	772.00	Betonarme	1995	Kardemir
114	Kömür Enjeksiyon Tesisi	4,926.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
115	Ham Kömür Binası	1,100.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
116	Kömür Enjeksiyon Tesisi Kumanda Odası	200.00	Betonarme	-	Kardemir
117	Y. Fırın Boru İşleri	975.00	Çelik karkas	-	Kardemir
118	Sarj Tesisleri Kumanda Binası	171.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
119	Sarj Tesisi	3,102.00	Çelik karkas	2009	Kardemir
120	Y. Fırın 4	895.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
121	Gaz Dağıtım Kumanda Odası	135.00	Betonarme	1995	Kardemir
122	Gaz Basınçlandırma Tesisi	135.00	Betonarme	2000	Kardemir
123	Trafo ve Kumanda Odası	118.00	Betonarme	1996	Kardemir
124	Elektro Filtre Pano Odası	133.00	Çelik karkas	1996	Kardemir
125	Elektro Filtreler 5 ve 4 no'lu	207.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
126	Elektro Filtre 3 no'lu	90.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
127	Elektro Filtreler 2 ve 1 no'lu	228.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
128	Elektro Filtre Pompa Binası	117.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
129	Pano Binası Odası	126.00	Çelik karkas	-	Kardemir
130	Point Güç Su Pompa İstasyonu	290.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
131	Soğutma Kulesi	133.00	Betonarme	-	Kardemir
132	Merkez Bakım Saha Boru İşleri	484.00	Çelik karkas	-	Kardemir
133	İnşaat Bakım Atölyesi	230.00	Yığma	1995	Kardemir
134	Montaj Atölyesi + Kuvvet Santral ve Bakım Atölyesi	523.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
135	3, 2, 1 no'lu Y. Fırın	4,918.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
136	Y. Fırın 5 (Her şeyiyle Beraber)	6,868.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
137	Elektrik Binası	1,200.00	Betonarme	2011	Kardemir
138	Ofis Binası	750.00	Betonarme	1995	Kardemir



Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket
139 Ambar, Atölye	1,225.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
140 Granüle Cüruf Karıştırma Yapısı	461.00	Yığma	2015	Kardemir
141 Cevher Hazırlama	1,138.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
142 4 no'lu Makine Fabrikası	2,977.00	Çelik karkas	-	Kardökmak
143 3 no'lu Makine Fabrikası	2,326.00	Çelik karkas	-	Kardökmak
144 1 no'lu Makine Fabrikası	3,076.00	Çelik karkas	-	Kardökmak
145 2 no'lu Makine Fabrikası	6,907.00	Çelik karkas	-	Kardökmak
146 Hammaddeler Lab	250.00	Betonarme	1995	Kardemir
147 Müdürler Bloğu	7,338.00	Betonarme	1995	Kardemir
148 Kardökmak Döküm Fabrikası	23,154.00	Çelik karkas	-	Kardökmak
149 Model Atölyesi	1,497.00	Çelik karkas	-	Kardökmak
150 Kalite Yönetim Numune Alma Lab.	611.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
151 Boş Hol	4,161.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
152 Merkez Yemekhane	2,400.00	Yığma	1995	Kardemir
153 VIP Yemekhane	1,660.00	Yığma	2012	Kardemir
154 İş Güvenliği, İş Sağlığı, Etüt Proje, Endüstri Departmanlığı	2,060.00	Betonarme	1995	Kardemir
155 Elektronik Proses Merkez Bakım ve Haberleşme Binası	1,350.00	Betonarme	2012	Kardemir
156 Yeni Yapılan Laboratuvarlar (İnşa Halinde)	680.00	Betonarme	2006	Kardemir
157 450 Ton/gün kap. Yeni Kireç Fabrikası, 260 Ton/gün kap. Eski Kireç Fab.	1,853.00	Çelik karkas	2000	Kardemir
158 Gaz Holder	1,133.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
159 Gaz Holder Trafosu	72.00	Betonarme	2011	Kardemir
160 Ambar, Hava Komprasör Binası	1,422.00	Çelik karkas	2009	Kardemir
161 Tandış Gaz Komprasörleri Binası	150.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
162 Eski Çelikhane Holü + Kömür Hazırlama Tesisi + Mikromize Kireç Hazırlama Tesisi	10,691.00	Çelik karkas	2000	Kardemir
163 Kireç Fab. Kok Gazı Komp. Binası + Blower Binası	264.00	Çelik karkas	2012	Kardemir
164 Haddehane Müdürlüğü + Çelik Pik OES Lab	2,346.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
165 Yedek Hazırlama Bakım Atölye Binası	1,062.00	Betonarme	-	Kardemir
166 Çelikhane, Merkez Bakım, Ray Profil, Vinç Bakım Ambarı	1,239.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
167 Stok Kontrol Yanı Hurdalık Holü (Hurda Pres + Hurda Balyalama Burda) + İşçi Tesisi (Soyunma Odaları + Ofisler)	7,248.00	Çelik karkas	2012	Kardemir
168 Sekonder Toz Toplama Sistemi	470.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
169 Sekonder Sistem Geri Ünitesi	312.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
170 Sarj holü, Mixer Holü, Döküm Holü, Kütük Holü, Tandış Holü	23,635.00	Çelik karkas	2001	Kardemir



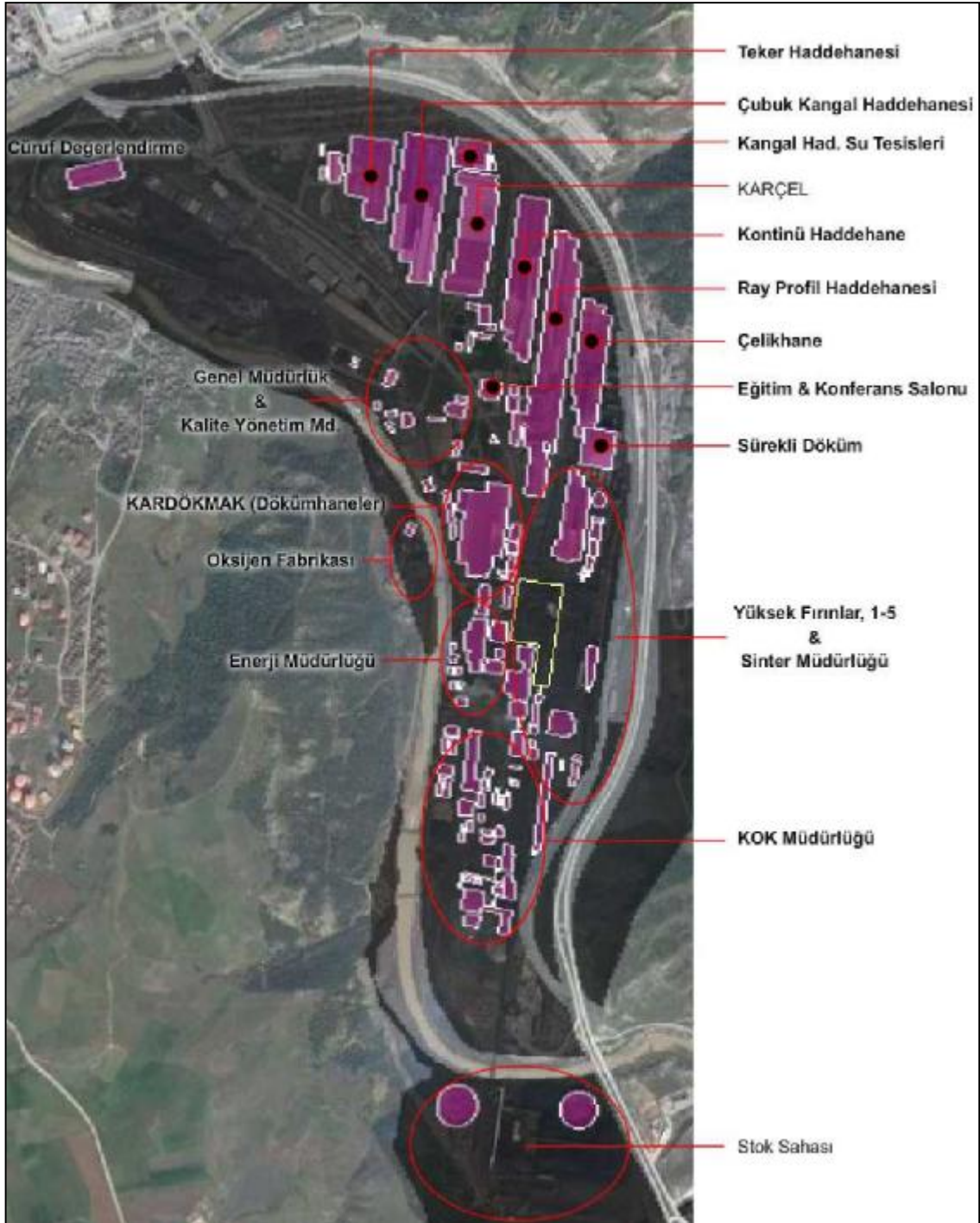
Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket
171 Filter Press Tesisi	200.00	Çelik karkas	2012	Kardemir
172 3. Sürekli Döküm Makinası Fabrikası (Kütük Yükleme Holü, Bakım Holü, Döküm ve Tandış Holü, çelik Transfer Holü)	10,357.00	Çelik karkas	1998	Kardemir
173 3. Sürekli Döküm Makinası Elektrik Binası	175.00	Betonarme	2012	Kardemir
174 Profil Haddehanesi (20*6 2 katlı bina var içerisinde)	58,408.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
175 İşçi Tesisi (Soyunma Odaları + Hamam)	560.00	Betonarme	2001	Kardemir
176 Continue Hane (15, 16, 17 no'lu Holler)	36,712.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
177 Müdürlük	990.00	Betonarme	2012	Kardemir
178 Elektrik Binası	1,400.00	Betonarme	1995	Kardemir
179 Elektrik Bakım Ambarı	197.00	Betonarme	1995	Kardemir
180 Eğitim Binası	6,861.00	Betonarme	2014	Kardemir
181 Müdürlük Binası	2,230.00	Betonarme	-	Karçel
182 Yemekhane + Merkez Bakım Marangozhane	1,365.00	Çelik karkas	-	Karçel
183 Hamam	632.00	Betonarme	-	Karçel
184 Karçel A.Ş. Binası	33,349.00	Betonarme	-	Karçel
185 Hamam	512.00	Betonarme	-	Karçel
186 Atık Deposu	406.00	Betonarme	-	Karçel
187 Boyahane	774.00	Çelik karkas	-	Karçel
188 Teker Haddehanesi (İnşaat Halinde)	46,000.00	Çelik karkas	-	Kardemir
189 Depolar (5, 4, 2, 1 no'lu Tesellüm depoları)	1,979.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
190 Şeflik Binası	3,480.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
191 Eski Eğitim Binası	2,240.00	Betonarme	1995	Kardemir
192 Yedek Malzeme Ambarları (1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu)	924.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
193 Ambar (Yapım Aşamasında)	1,380.00	Çelik karkas	-	Kardemir
194 Ambar (Yapım Aşamasında)	1,034.00	Çelik karkas	-	Kardemir
195 Gümrük Ambarı	1,400.00	Çelik karkas	-	Kardemir
196 Merkez Bakım Ambarı	688.00	Çelik karkas	-	Kardemir
197 Büyük Ambar	2,066.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
198 Merkez Bakım Ambarı	311.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
199 Merkez Bakım Ambarı	314.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
200 Cüruf Tumba Holü	8,977.00	Çelik karkas	2011	Kardemir
201 Ambarlar	881.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
202 Meta Atölyesi	1,765.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
203 Küçük Vasıtalar, Nakliyat Müdürlüğü, İtfaiye Bölümü	423.00	Betonarme	1995	Kardemir
204 İtfaiye Garajları	337.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
205 Satış Pazarlama Müdürlüğü	632.50	Betonarme	1995	Kardemir
206 İş Dağıtım Merkezi ve Formenlik	204.00	Betonarme	1995	Kardemir
207 Eski Trafo Merkezi, Malzeme Depoları	50.00	Betonarme	1995	Kardemir
208 Yeni Trafo Merkezi	88.00	Betonarme	2014	Kardemir



Bina Adı	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	İnşaat yılı*	Şirket
209 Nakliyat Müdürlüğü Elektrik Bakım Atölyesi	282.00	Betonarme	-	Kardemir
210 Yemekhane, Hamam İşçi, Tesisi	1,350.00	Betonarme	1995	Kardemir
211 Cer Atölyesi	2,872.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
212 Akaryakıt İstasyonu	71.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
213 Lavaj (Yağlama Atölyesi)	464.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
214 Giriş Kan., Kontrol Kan., Cüruf Sahası Kan., 3 No'lu Kantar, 2 No'lu Kantar, Mamul Kan. Çelikhane Kan., Haddehane Kan., Ülkü Vagon Kan., Asit Kan.	243.00	Çelik karkas	1995	Kardemir
215 Su Kuyusu	181.00	Betonarme	1995	Kardemir
217 Cüruf Değerlendirme ve Tumba Formenliği +Trafo Binası	208.00	Betonarme	-	Kardemir
218 Gümrük	371.00	Betonarme	1995	Kardemir
219 Nakliyat İş Merkezi	888.00	Betonarme	1995	Kardemir
220 Kıрма Eleme Tesisi (Boş Durumda)	2,392.50	Çelik karkas	-	Kardemir
221 Merkez Bakım ve Vinç Bakım Atölyesi	495.00	Betonarme	-	Kardemir
222 Kalite Yönetim Müdürlüğü	1,650.00	Betonarme	1995	Kardemir
223 Genel Müdürlük	4,924.50	Betonarme	1995	Kardemir
224 VIP Garajlar	250.00	Yığma	1995	Kardemir
225 TEİAŞ	520.00	Betonarme	1995	Kardemir
226 Haddehane Kalite Yönetim Lab.	1,130.00	Betonarme	-	Kardemir
227 TEİAŞ Güvenlik Kulübesi	27.00	Pvc	1995	Kardemir
228 Şalt	381.00	Çelik karkas	2014	Kardemir
229 Eski Trafo Merkezi	338.00	Çelik karkas	-	Kardemir
<b>529,673</b>				

\* Özelleştirme öncesi geliştirilen yapıların gerçek inşaat tarihleri öğrenilememiştir. Yukarıdaki tabloda bu yapıların tamamının inşaat yılı 1995 olarak ifade edilmiştir.

Tesise ait yerleşim planı (vaziyet planı) ile karşılaştırılmış uydu fotoğrafı aşağıda verilmiştir.



Başlıca binalara ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

- **Demiryolu Teker Haddehanesi**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Çelik Konstrüksiyon + Betonarme
<b>Toplam Yapı Alanı</b>	: 46,000 m <sup>2</sup>
<b>Bina Yüksekliği</b>	: ~23 mt.
<b>İnşaat Tarihi</b>	: 2015 (devam ediyor)
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106 Ada, 12 Parsel



- **Çubuk Kangal Haddehanesi**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Çelik Konstrüksiyon + Betonarme
<b>Toplam Yapı Alanı</b>	: 53,790 m <sup>2</sup>
<b>Bina Yüksekliği</b>	: ~23 mt.
<b>İnşaat Tarihi</b>	: 2015 (devam ediyor)
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106 Ada, 12 Parsel





- **Ray Profil Haddehanesi**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Çelik Konstrüksiyon + Betonarme
<b>Toplam Yapı Alanı</b>	: 58,408 m <sup>2</sup>
<b>Bina Yüksekliği</b>	: ~25 mt.
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106 Ada, 12 Parsel



- **Ray Haddehanesi Soğutma Kuleleri**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Çelik Konstrüksiyon + Betonarme
<b>Toplam Yapı Alanı</b>	: 3,777 m <sup>2</sup>
<b>Bina Yüksekliği</b>	: ~40 mt.
<b>İnşaat Tarihi</b>	: 2010
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106 Ada, 12 Parsel

- **Kontinü Haddehanesi**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon + Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : 36,712 m<sup>2</sup>

**Bina Yüksekliği** : ~25 mt.

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 12 Parsel



- **Çelikhane Binası & Müdürlük Binası**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon + Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : 11,681 m<sup>2</sup>

**Max. Bina Yüksekliği** : ~25 mt.

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 12 Parsel



- **Sinter Tesisi**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon & Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : Makine Bakım Atölyesi ve Ofisler, 2,433 m<sup>2</sup>

Dozajlama Binası, 3,800 m<sup>2</sup>

Sinter Makinaları Binası, ~6,000 m<sup>2</sup>

III. Sinter, II. Karıştırıcı Binası: ~6,600 m<sup>2</sup>

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 12 Parsel



- **KOK Fabrikası, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu batarya ve 170 Fırın**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon

**Toplam Yapı Alanı** : 10,961 m<sup>2</sup>

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 12 Parsel



- **50 Mwatt Türbin Binası**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon + Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : 5,500 m<sup>2</sup>

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 12 Parsel



- **Yüksek Fırın 5 (komple)**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Çelik Konstrüksiyon + Betonarme
<b>Toplam Yapı Alanı</b>	: 6,868 m <sup>2</sup>
<b>Max. Bina Yüksekliği</b>	: ~40 mt.
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106 Ada, 12 Parsel



- **Yüksek Fırın 1, 2 ve 3**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Çelik Konstrüksiyon + Betonarme
<b>Toplam Yapı Taban Alanı:</b>	4,918 m <sup>2</sup>
<b>Max. Bina Yüksekliği</b>	: ~30 mt.
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106 Ada, 12 Parsel



- **Kardökmak Döküm Atölyesi & 1-2-3-4 Nolu Makine Fabrikası & Model Atölyesi**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon + Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : 39,937 m<sup>2</sup>

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 11 Parsel



- **Karçel Atölyeleri, Müdüriyet Binası ve Diğer Yardımcı Tesisleri**

**Yapı Cinsi** : Çelik Konstrüksiyon + Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : 39,268 m<sup>2</sup>

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 10 Parsel



- **Genel Müdürlük Binası**

**Yapı Cinsi** : Betonarme

**Toplam Yapı Alanı** : 4,924.50 m<sup>2</sup>

**Bulunduğu Parsel** : 106 Ada, 12 Parsel



- **Eğitim Binası**

<b>Yapı Cinsi</b>	: Betonarme
<b>Toplam Yapı Alanı</b>	: 6,861 m <sup>2</sup>
<b>Bulunduğu Parsel</b>	: 106/12
<b>İnşaat Tarihi</b>	: 2014



### 11.2.1.2. Yenişehir Bölgesi Gayrimenkulleri

- **ARSALAR**

**Konum:** Konu gayrimenkuller Karabük İli, Merkez İlçesi, Yenişehir, Bayır Mahalleri ile Eflani İlçesi ve Kayadibi Mahallesi'nde konumlandır.



**Ulaşım:** Konu gayrimenkullere ulaşım D-030 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

**Büyükük:** Değerlemeye konu gayrimenkullerinin arsa alanları 18 m<sup>2</sup> ile 50,000 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

**Şekil:** Söz konusu arazilerin bir kısmının terkleri yapılmadığı için amorf şeklinde bir yapıya sahiptir. Genel olarak değişkenlik göstermektedir.





**Topoğrafya:** Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı arsaların eğim ve rakımı değişkenlik göstermektedir. Söz konusu parseller yaklaşık ortalama %15-30 eğimli bir topografyaya sahiptir.

**Çevre Gelişmeler:** Konu gayrimenkulleri yer aldığı bölge mikro ölçekte konut odaklı; makro ölçekte ise konut+ticari odaklı gelişmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar bölgenin istihdamının önemli bir kısmını sağlayan Kardemir Demir Çelik Fabrikası'na yakındır.

- **GELİŞTİRMELER**

Değerleme konu arsalar üzerinde Kardemir Demir Çelik Fabrikası çalışanlarının ikamet ettiği lojmanlar ve civar halkın ihtiyaçlarını karşılamak için inşa edilmiş sosyal ve ticari yapılaşmalar bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan lojman tipleri ve özellikleri aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 12** Lojman Tipleri ve Genel Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme kâgir
Çatı Sistemi	Ahşap çatı, kırma kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	1 Kat ( Çamlık Tipi, Memur Tipi) 2 Kat (A Tipi, Montaj Tipi, Dupleks Müdür Tipi) 5 Kat ( Çamlık Apartmanı)
Yaklaşık Yaş	50-60
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba, Doğalgaz, Kombi
Asansör	Mevcut değil
Bahçe	Mevcut (Parsele göre değişiklik göstermektedir.)
Otopark	Mevcut (Açık Otopark)
Yangın Merdiveni	Mevcut değil

Konu arsalar üzerinde geliştirilmiş olan yapılaşmalar “lojmanlar” ve “diğer yapılar” olarak ayrılmaktadır. Parseller üzerindeki geliştirmelerin listesi aşağıdaki gibidir:



**Tablo. 13** Parseller Üzerinde Geliştirilen Lojmanlar (Karabük, Merkez, Yenişehir)

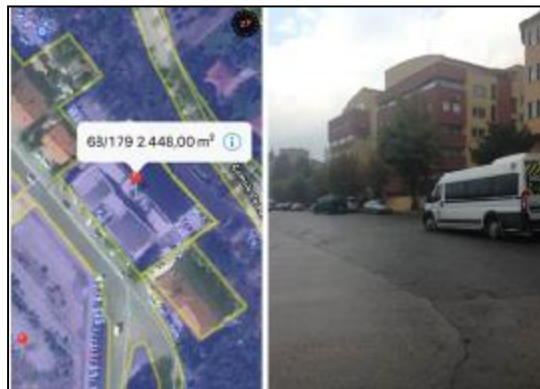
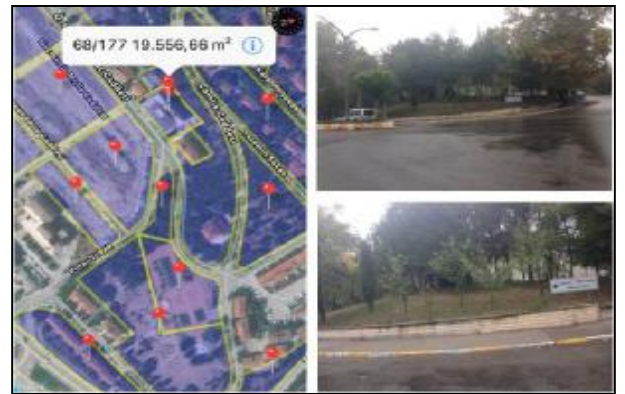
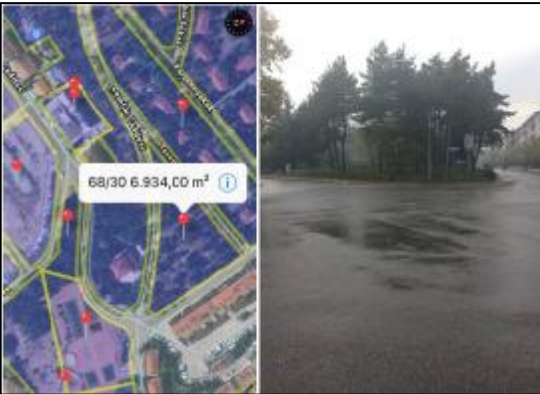
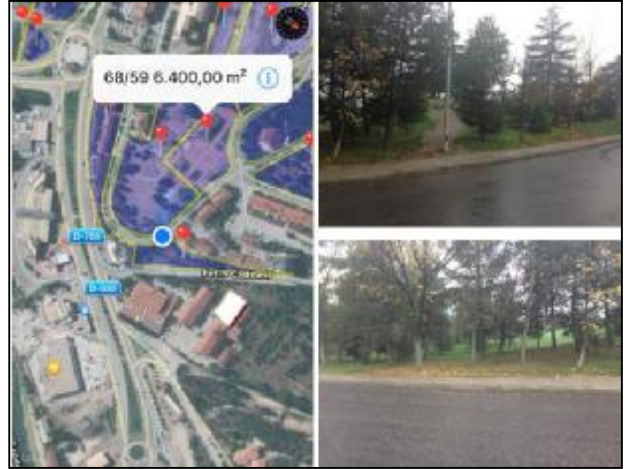
Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Yapı Tipi (Lojman)	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü m <sup>2</sup>
68	4	9,876.00	Çamlık Tipi	22	65
68	5	9,646.00	Çamlık Tipi	24	65
68	6	19,602.00	Çamlık Tipi	38	65
68	9	20,249.00	Memur Tipi	36	80
68	10	25,873.00	Dubleks Müdür Tipi	14	130
			Kaloriferli Memur Tipi	10	95
			A Tipi	16	132
68	14	23,961.00	Kübana Tipi	16	117
			Kübana Teras Tipi	2	95
			E Tipi	4	72
68	15	19,933.00	Kübana Tipi	68	117
			Kübana Teras Tipi	8	95
			Yıldız Apartman	18	115
68	31	12,475.00	Genel Müdür Tipi	4	215
			Kaloriferli Memur Tipi	4	90
68	33	6,747.00	E Tipi	8	72
68	34	50,393.00	Montaj Tipi	54	107
			E Tipi	12	72
			Dubleks Müdür Tipi	2	130
			Kaloriferli Memur Tipi	2	103
68	36	14,166.00	A Tipi	8	132
			Montaj Tipi	4	107
			Dubleks Müdür Tipi	6	130
68	37	44,909.00	Dubleks Müdür Tipi	2	130
			Kaloriferli Memur Tipi	4	103
			Bekar Lojmanı	72	23
68	38	15,144.00	Memur Tipi	22	80
			Kaloriferli Memur Tipi	6	87
			A Tipi	12	132
68	39	20,092.00	Çamlık Tipi	12	65
			Memur Tipi	23	82
68	42	6,128.00	Çamlık Apartmanı	9	100
			Çamlık Tipi	12	65
68	43	7,477.00	Çamlık Tipi	18	65
68	112	9,227.00	Çamlık Tipi	14	60
68	174	13,737.00	Çamlık Tipi	8	65
			Memur Tipi	4	80
68	185	4,434.77	Memur Tipi	16	80
68	187	5,483.57	Memur Tipi	38	63

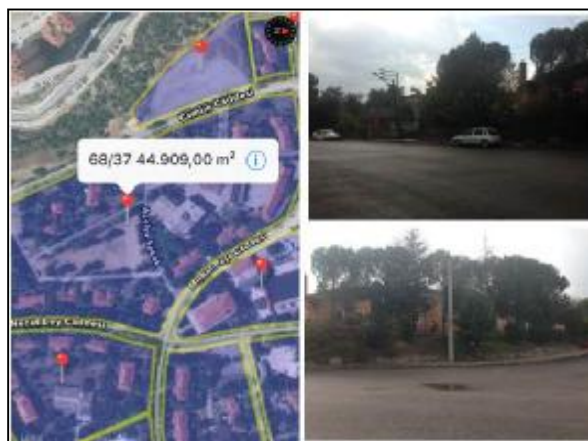
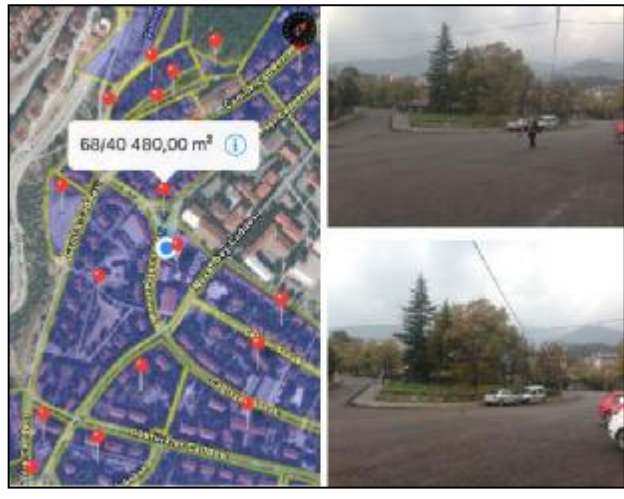
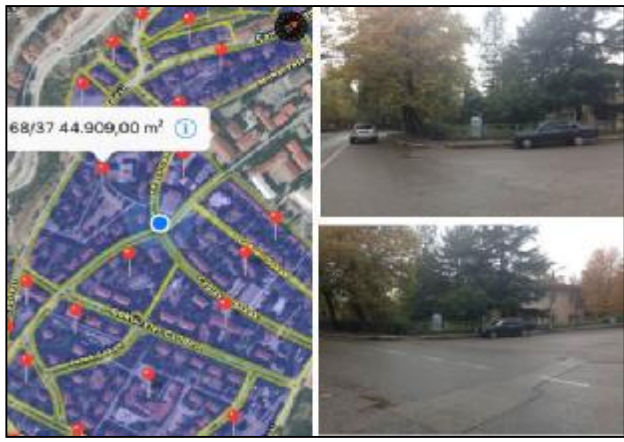
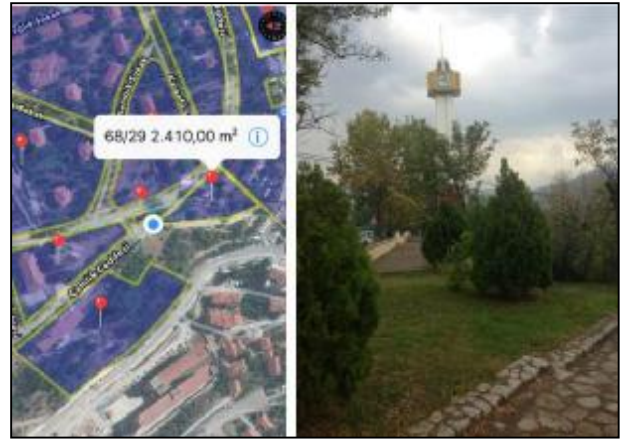


**Tablo. 14** Parseller Üzerinde Geliştirilen Diğer Yapılar (Karabük, Merkez, Yenişehir)

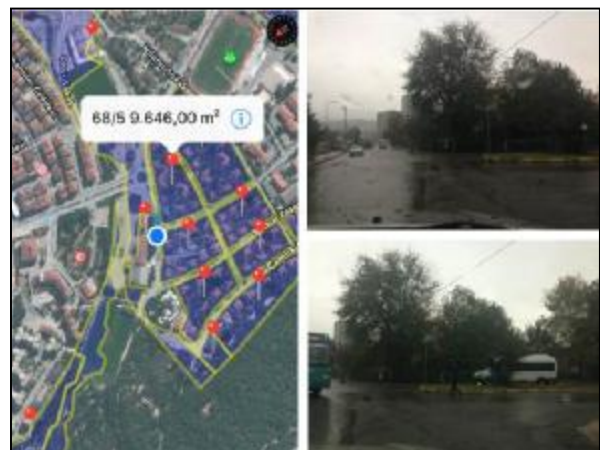
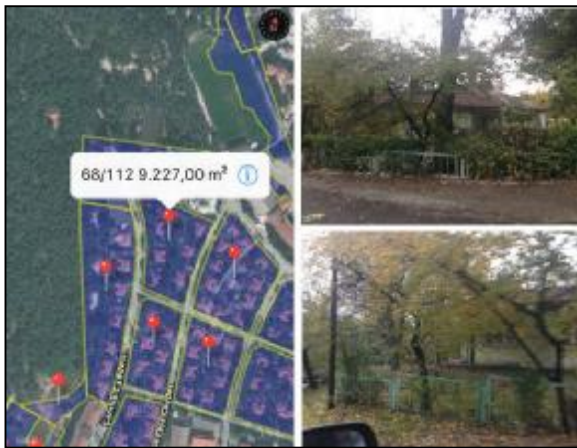
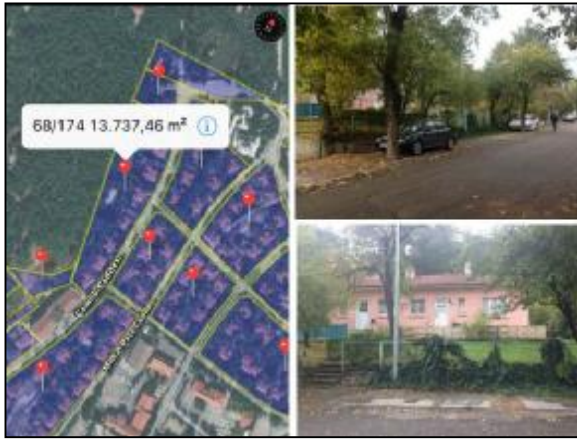
Ada	Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Yapı Tipi	Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>
68	10	25,873	100. Yıl Kapalı Spor Salonu	1,400
			Havuzlu Bahçe	862
68	14	23,961	Deç-Kop Mağ	210
			Yenişehir İdare Binası	250
			Yenişehir Telefon Santrali Binası	140
			Müh Kulübü	1,384
68	31	12,475	Memurlar Kulübü	1,330
			3 Nisan Büfesi	37
68	34	50,393	Müze (Kreş)	455
			Yenişehir Anaokulu	1,152
			Vatan Hastanesi ve Müştemilatı	3,505
68	35	4,779	Eski Sosyal Bina- Yeni Sosyal Bina (otel)	2,472
68	37	44,909	İşçi Lokali	2,198
68	38	15,144	Lisan Laboratuvarı	800
			K. Sinema	1,914
			Halı Saha	656
68	159	9,462	Gima	1,102
			38 Evler Büfesi	45

## GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN GÖRSELLER









## 11.2.2. Bartın, Amasra Gayrimenkulleri

- **ARSALAR**

Çalışma kapsamında yer alan parseller; ada bazında birbirine bitişik 2 grup arsadan oluşmaktadır. 331 ada içerisindeki parsellerin topoğrafyası oldukça düzgün olmakla birlikte 329 ada 20 ve 21 parseller sarp kayalıklı bir arazi yapısına sahiptirler.

331 ada, 3, 4 ve 6 parseller üzerinde North Door Otel'ine ait geliştirmeler yer almaktadır. 329 Ada, 19 parsel üzerinde ise otel çalışanlarının konaklayabileceği lojmanlar ve personel dinlenme alanları geliştirilmiştir. 329 ada 20 ve 21 parseller üzerinde herhangi bir geliştirme bulunmamaktadır.







## • GELİŞTİRMELER

### - North Door Otel

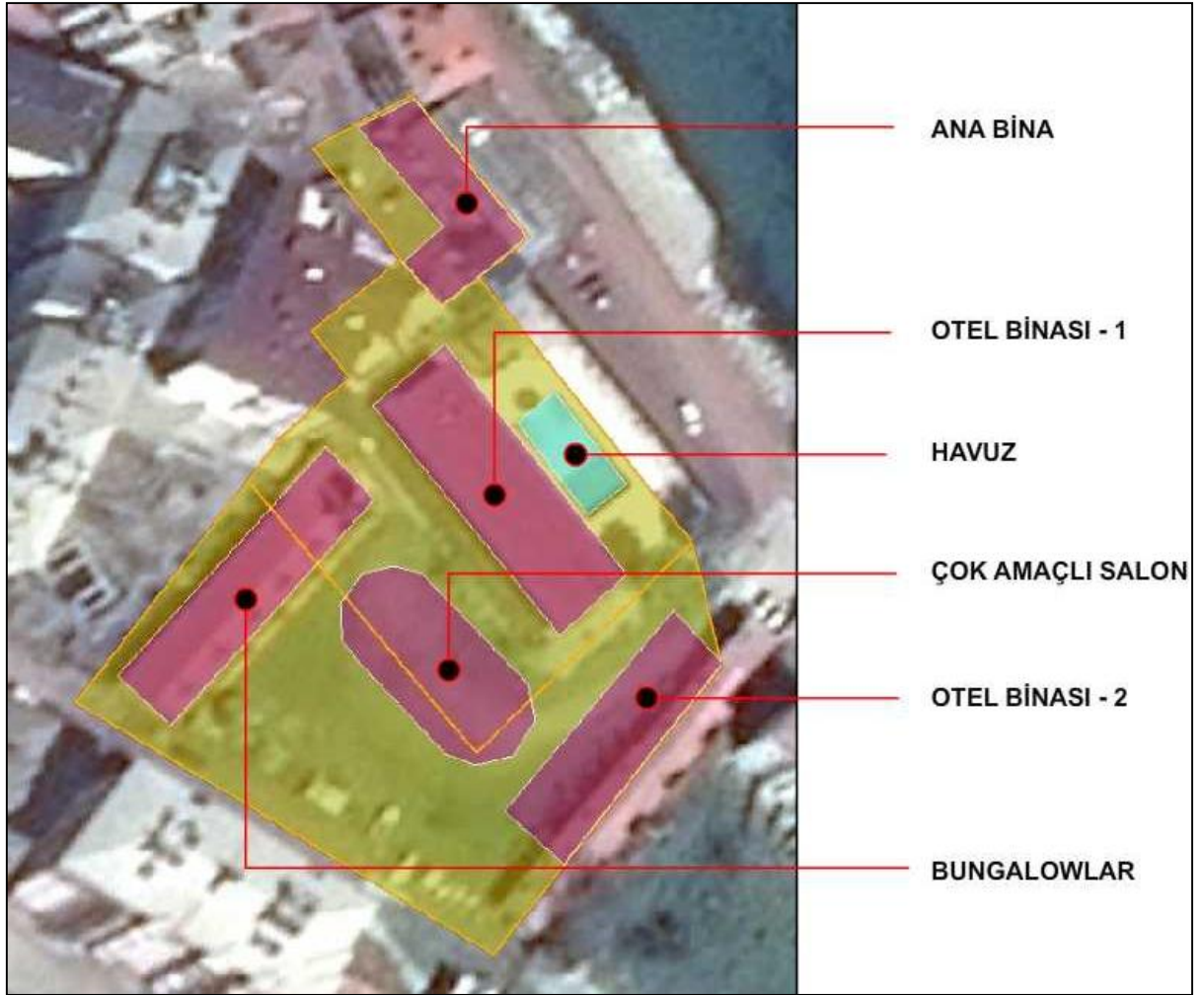
Yapmış olduğumuz tesis ziyareti sırasında edinilen bilgilere göre; değerlemeye konu olan otelin ilk olarak yaklaşık 1995-1996 yıllarında inşaa edildiği öğrenilmiştir. Uzun süre Amastris Otel adı altında hizmet vermiş olan otelin 2015 yılında el değiştirmesiyle North Door Otel adı altında hizmet vermeye başlamıştır. Bu süreçte otelde büyük ölçekte tadilat ve ilaveler yapıldığı öğrenilmiştir. Buna göre;

- Daha önce Bungalow olarak kullanılan bir kısım yapıların yıkılarak yerine yeni otel binası inşa edildiği
- Kalan eski yapıların tamamen tadil ve restore edildiği,
- İlave olarak çok amaçlı salonun inşa edildiği

öğrenilmiştir. Mevcut durumda yer alan yapılar ve alansal dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 15** North Door Otel Geliştirmeleri, Alan Kullanımları

Ana Bina	Alan, m <sup>2</sup>	Oda Sayısı	Yaş: 19
Zemin Kat	306.30	Mutfak+Bar+Resepsiyon+Otrak Alanlar	
1. Kat	304.92	7 Adet oda+Restaurant+Müdüriyet	7
	<b>611.22</b>		
<b>Otel Binası-1</b>			Yaş: 19
Zemin Kat	348.27		12
Zemin kat ilavesi	4.40	wc	
1. Kat	348.27		12
Bodrum Kat (depolar)	105.61		
	<b>806.55</b>		
<b>Otel Binası-2 (A tipi bungalowlar yerine)</b>			Yaş: 1
Zemin Kat	275.00		11
1. Kat	275.00		11
	<b>550.00</b>		
<b>Bungalowlar</b>			Yaş: 1
B Tipi (8x13.55m <sup>2</sup> + 2x21.43m <sup>2</sup> )	194.00		10
C Tipi (8x16.37m <sup>2</sup> )	150.00		8 lojman
	<b>344.00</b>		
<b>Çok Amaçlı Salon (Sosyal Tesis)</b>			Yaş: 1
Kazan Dairesi	582.00		
	<b>582.00</b>		
<b>Yardımcı Üniteler</b>			Yaş: 19
Kazan Dairesi	54.22		
Çamaşır & Ütü Odası	39.95		
	<b>94.17</b>		
<b>Toplam Kapalı alan, m<sup>2</sup></b>	<b>2,987.94</b>		<b>63</b>
Havuz	141.65		
	<b>3,129.59</b>		

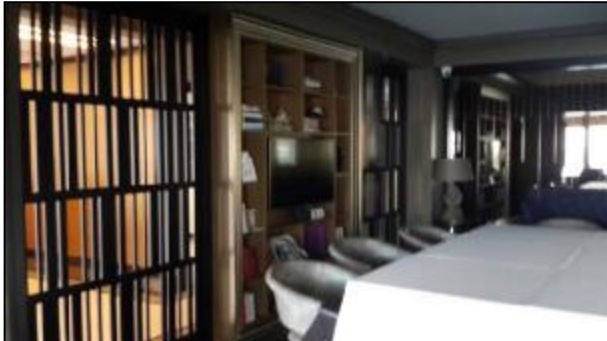


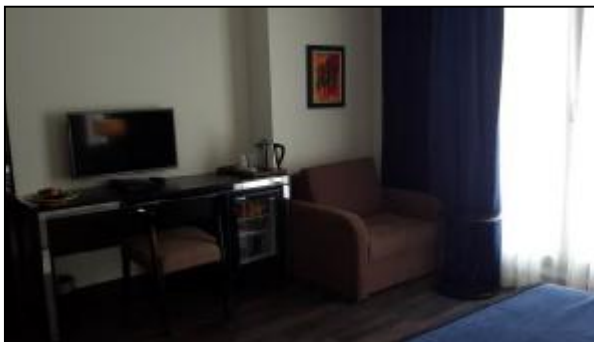
*Yukarıda verilen vaziyet planı ölçeksiz olup fikir vermesi amacıyla gösterilmiştir.*

Toplam 2,988 m<sup>2</sup> kapalı alana ve 63 odaya sahip olan otele ait yapıların oldukça bakımlı ve iyi durumda oldukları gözlemlenmiştir.

Tesise ait görsellere aşağıda yer verilmiştir:







### 11.2.3. Zonguldak, Çaycuma Gayrimenkulleri

**Konum:** Konu gayrimenkul Zonguldak İli, Çaycuma İlçesi, Filyos Beldesi'nde konumlandır.



**Ulaşım:** Konu gayrimenkullere ulaşım Zonguldak-Çaycuma Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

**Büyükklük:** Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa alanı 38,500 m<sup>2</sup> dir.

**Şekil:** Söz konusu arazi düzgün bir şekilde sahip olmayıp dik yamuk formuna yakındır.

**Topoğrafya:** Rapora konu arazi kıydan denize doğru yaklaşık ortalama %8'lik bir eğime sahiptir.

**Çevre Gelişmeler:** Konu gayrimenkulün yer aldığı Filyos Beldesi konut odaklı gelişimini sürdürmekte olup bölgeye yapılması planlanan endüstriyel yatırımların ardından kimlik değiştirmesi beklenmektedir.





İşveren ile varılan mutabakat sonucunda parsel üzerindeki binalar çalışmaya dahil edilmemiştir.



## 12. BÖLGESEL, MAHALLİ VE KONUM-ULAŞIM İLE İLGİLİ GENEL BİLGİ

### 12.1. Karabük

Karabük, Türkiye'nin kuzeyinde Batı Karadeniz Bölgesi'nde il. 2013 yılı nüfus verilerine göre nüfusu 230.251'dir. Karabük, 1937 yılına kadar, Safranbolu'ya bağlı Öğlebeli Köyü'nün 13 hanelik bir mahallesi iken 1935 yılında açılan Ankara-Zonguldak demiryolunun üzerinde yer almaktaydı. Demiryolu ile taşıma imkânının varlığı ve kömür yataklarının yakınlığı nedeniyle, burada bir demir çelik fabrikası kurulması kararlaştırıldı. 3 Nisan 1937'de Atatürk'ün talimatıyla, İsmet İnönü, hâlâ Karabük'ün en önemli geçim kaynağı olan Karabük Demir Çelik Fabrikası'nın temellerini attı.

Karabük, 6 Haziran 1995'te, Çankırı'nın Ovacık ve Eskipazar ilçeleri ile Zonguldak'ın Yenice, Safranbolu ve Eflani ilçelerinin birleştirilmesiyle Türkiye'nin 78. ili oldu. Karabük'ün Merkez ilçesi ile beraber 6 İlçesi, 2 Beldesi ve 270 Köyü Bulunmaktadır.

Bugün Türkiye'nin en büyük demir çelik firmalarının kuruluş yerleri Karabük'tedir. Şehirde ayrıca ülkenin en büyük sanayi kuruluşlarından Kardemir bulunmaktadır

**Tablo. 16** Gayrimenkullerin önemli merkezlere ortalama uzaklıkları

Konum	Uzaklık, km
Karabük Belediyesi	2
Safranbolu	10
TEM Karakolu	88
Zonguldak	94
İstanbul	405
Ankara	222

**Tablo. 17** Karabük Nüfus Bilgileri-2013 Sonu

Karabük	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Merkez	110,338	56,357	53,981	14,373	7,732	6,641	124,711	64,089	60,622
Eflani	2,312	1,124	1,188	7,021	3,348	3,673	9,333	4,472	4,861
Eskipazar	7,062	3,569	3,493	5,655	2,860	2,795	12,717	6,429	6,288
Ovacık	673	369	304	2,773	1,364	1,409	3,446	1,733	1,713
Safranbolu	42,813	20,430	22,383	15,560	9,280	6,280	58,373	29,710	28,663
Yenice	9,558	4,656	4,902	12,113	5,986	6,127	21,671	10,642	11,029
<b>Toplam</b>	<b>172,756</b>	<b>86,505</b>	<b>86,251</b>	<b>57,495</b>	<b>30,570</b>	<b>26,925</b>	<b>230,251</b>	<b>117,075</b>	<b>113,176</b>

(\* Karabük nüfus verileri (2013 yılı sonu itibarıyla)

En önemli akarsuyu Filyos Çayı olan Karabük'ün diğer önemli akarsuları ise Araç, Soğanlı ve Eskipazar Çaylarıdır. İl merkezinin rakımı 278 metre, merkez ilçenin yüz ölçümü ise 704 km'dir. İl genelinde coğrafi yapı oldukça engebeli olup büyük düzlükler görülmemektedir.

Konu gayrimenkuller; Karabük İli, Merkez ve Eflani İlçeleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere D-030 Karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Söz konusu gayrimenkuller il sınırları içerisinde en eski yerleşim ve sanayi yerlerinden biri olup; bölgenin önemli sosyal ve kültürel donanımlarını da barındırmaktadır.



## 12.2. Bartın & Amasra

### Bartın

Bartın, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde Batı Karadeniz Bölümünde 2,140 km<sup>2</sup> yüzölçümlü bir ildir. 1991 yılında Zonguldak ilinden ayrılarak Türkiye'nin 74. ili olmuştur. Doğusunda Kastamonu, güneyinde Karabük, batısında Zonguldak illeri, kuzeyinde Karadeniz bulunur. Orman bakımından zengin olan ilin büyük bir kısmı Küre Dağları Millî Parkı sınırları içerisinde yer almaktadır. Bartın Çayı Türkiye'de üzerinde taşımacılık yapılan tek akarsudur. Bartın'ın halen Merkez, Amasra, Ulus ve Kurucasıle olmak üzere 4 ilçesi, Arıt Kozcağız, Kumluca ve Abdipaşa beldeleriyle birlikte 264 köyü vardır.

### Amasra

Amasra, Karadeniz Bölgesi, Batı Karadeniz Bölümünde bulunan Bartın iline bağlı bir ilçedir. Kuzeyinde Karadeniz, güney ve batısında Bartın, doğusunda Kurucasıle ilçesi bulunmaktadır.

Amasra'nın eteklerinde kurulduğu Küre Dağları denize paralel uzanmaktadır ve 250 km. uzunluğundadır.



Amasra ilçe merkezi; Tekke Tepesi, Küçük Ada, Boztepe ve Zindan adalarının dağ eteklerindeki alüvyal alana bağlanmasıyla oluşmuş bir yarımadadır. Tombolo karakteri taşıyan bu oluşumda bugün Kum Mahallesi olarak adlandırılan bölüm karayla bağlantıyı sağlayan kıyı okudur. Bu okun doğu ve batısında iki doğal koy bulunmaktadır. Batıdaki küçük liman, doğudaki büyük liman olarak adlandırılmıştır. Adalardan yalnızca Büyük Ada (Tavşan Adası) ada karakterini korumuştur.





**Tablo. 18** Amasra Nüfus Bilgileri

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2010	15,364	6,450	8,914
2011	15,143	6,359	8,784
2012	15,284	6,601	8,683
2013	15,341	6,640	8,701
2014	15,376	6,788	8,588

Konu gayrimenkullere ulaşım için öncelikle; Bartın Şehir merkezinden Bartın-Ankara yolu üzerinde Ankara istikametinde ilerlerken, Batı Amasra sapağından sapılmak suretiyle Amasra'ya ulaşılır. Amasra otogarından sağa dönülerek yaklaşık 400 metre ilerlendikten sonra yolun sonundan sağa sapılarak yaklaşık 250 metre ilerlemek suretiyle konu gayrimenkullere ulaşılır.

### 12.3. Zonguldak & Filyos

Karadeniz kıyısında bulunan Zonguldak ili, özellikle limanı ile Türkiye'nin Karadeniz ülkeleriyle arasındaki deniz ticaretinde önemli bir yere sahiptir. Ayrıca Türkiye'nin en zengin taşkömürü madenlerini barındırır. Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.481 km<sup>2</sup>lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan ve güneydoğudan Karabük, güneyden Bolu, batıdan ve güneybatıdan Düzce illeriyle çevrilidir. Zonguldak il merkezi kuzeydoğudan Kilimli ve güneybatıdan Kozlu belediyeleri sınırları ile sınırlandırılmıştır. Çalışma alanında topoğrafik eğim % 5 - 10 arasında değişmektedir. Genel olarak çalışma alanı hemen hemen yılın bütün aylarında yağış altındadır. Bölgedeki önemli sanayii tesislerinin başında Türkiye Taşkömürü Kurumu yer almaktadır. 1830-1848 yılları arasındaki arama ve işletmecilik faaliyetleri hakkında çok ayrıntılı bilgi olmamakla birlikte; 1843 yılına ait resmi belgelerde, Ereğli ve Amasra'da üretilen vapur kömürünün İstanbul'da pazarlamasından ve gerekli düzenlemelerin yapılmasından sonra devlet hazinesine sağlayacağı katkıdan söz edilmektedir. 1848'de yapılan inceleme ve düzenlemelerle, Ereğli ve Amasra arasında taşkömürü bulunan yerler saptanarak havza sınırları ilk kez tanımlanmıştır. İlin yıllara göre nüfus dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

**Tablo. 19** Zonguldak Nüfus Bilgileri

	2011	2012	2013	2014
<b>Toplam Nüfus</b>	215,565	213,544	125,914	126,864

#### Filyos

Filyos Beldesi; Zonguldak, Çaycuma'ya bağlı bir belediyedir. Abacık, Geriş, Hisarönü, Kocaeli, Sefercik, Öteyüz olmak üzere 6 mahalleden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Filyos Köyü, İskele Caddesi (Zonguldak — Çaycuma Yolu), 9 Pafta, 3802 No'lu Parsel, Çaycuma / Zonguldak açık adresinde yer almaktadır. Söz konusu parsel Zonguldak-Çaycuma Karayolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Filyos, sınırları içerisinde Zonguldak ile bağlantıyı sağlayan hızlı tren hattını barındırmakta olup; tren duruş noktalarından biridir.



**Tablo. 20** Gayrimenkullerin önemli merkezlere ortalama uzaklıkları

Konum	Uzaklık, km
Filyos Endüstri Bölgesi	2.3
Zonguldak Çaycuma Havaalanı	13
Çaycuma	22
Zonguldak Merkez	29

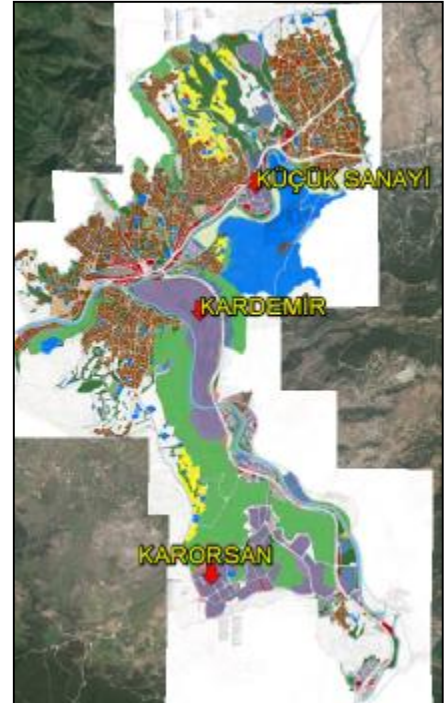
## 13. PAZAR ANALİZİ

### 13.1. Karabük

#### Sanayi Arsası Pazarı

Kardemir Demir Çelik Fabrikaları bölgede yer alan en büyük sanayi yatırımdır. Bu nedenle yakın çevrede konu arsalara emsal olabilecek nitelikte (imar durumu, konum ve büyüklük vb.) arsa bulunmamaktadır. Diğer taraftan; konu gayrimenkullerin güney kesiminde Karabük Organize Sanayi Bölgesi (KARORSAN) ve OSB çevresinde irili ufaklı sanayi imarlı arsalar yer almaktadır. Ayrıca Karabük il merkezinin kuzey doğu kesiminde küçük sanayi alanı yer almaktadır.

Bölgede sanayi alanları bulunmasına karşın yapmış olduğumuz pazar araştırmasında yeterli sanayi arsa emsali tespit edilememiştir. Sanayi imarlı olarak pazara çıkartılan bir kısım arsanın ise sanayiye dönüştürülme potansiyeli olduğuna inanılan arsalar olduğu gözlemlenmiştir. Buna göre tespit edilebilen satılık arsalara ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:



**Tablo. 21** Karabük, Satılık Sanayi ve Depolama İmarlı Arsa Emsalleri

	Emsal.1	Emsal.2	Emsal.3	Emsal.4*	Emsal.5*	Emsal.6*
İl	Karabük	Karabük	Karabük	Karabük	Karabük	Karabük
Lokasyon	Safranbolu	Zopran Köyü	Zobran Köyü	Zopran Köyü	Zopran Köyü	Zopran Köyü
İmar	Sanayi	Sanayi	Depo & Antrepo	Sanayi*	Sanayi*	Sanayi* (OSB yanı)
Alan, m <sup>2</sup>	2,464	4,838	100,000	6,060	10,000	8,000
Ada	349	-	-	-	-	182
Parsel	29	-	-	-	-	4
KAKS	60%	-	25%	-	-	25%
Gabari	10	-	-	-	-	15.50
İstenen Fiyat, TL	325,000	400,000	8,000,000	285,000	350,000	235,000
İstenen Birim Fiyat, TL/m <sup>2</sup>	132	83	80	47	35	29

\* Muhtemel olarak mal sahibi tarafından sanayiye dönüştürüleceği öngörülen araziler olduğu düşünülmektedir.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere sanayi parselleri için istenen birim metrekare fiyatları 80-132 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Diğer 30-50 TL/m<sup>2</sup> aralığında yer alan parsellerin sanayi imarlı olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu parseller değerlendirme hesapları aşamasında dikkate alınmamış olup bilgi mahiyetinde verilmiştir.

Konu gayrimenkuller ile emsal arsalar karşılaştırıldığında özellikle büyüklük, konum ve buna bağlı olarak ulaşım, imar yapılaşma hakları, alt yapı mevcudiyeti ve su kaynaklarına erişim imkanı gibi kriterlerin değeri etkileyecek en önemli faktörler oldukları düşünülmektedir. Bu kriterleri sağlayabilecek emsal kıtlığı olduğu için ayrıca kıtlık faktörü de değeri etkileyen ana unsurlardandır.

### **Konut ve Ticaret İmarlı Arsa Pazarı**

Bölgede konut ve ticari lejantlı satışa konu arsa stoku sınırlı olup yeni yapılaşmalara sık rastlanmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde elde edilen satışa konu arsa emsalleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo. 22** Karabük, Satılık Konut ve Ticaret İmarlı Arsa Emsalleri

Konum	İmar Durumu	Yapılaşma Şartları	Alan, m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat, TL	İstenen Fiyat, ABD\$	İstenen Birim Fiyat, ABD\$/m <sup>2</sup>
Karabük/Merkez	Ticaret Alanı	-	5,963	3,000,000	1,027,327	172
Karabük/100. Yıl	Ticaret+ Konut	E:1.60	826	1,450,000	496,541	601
Karabük/Cumhuriyet	Konut	E:0.25, 5 Kat	430	155,000	53,079	123
Karabük/100. Yıl	Ticaret+ Konut	E:0.30, 4 Kat	714	750,000	256,832	360
Karabük/Yeşil	Ticaret+ Konut	E:0.40, 5 Kat	2,067	3,500,000	1,198,548	580
Karabük/Fatih	Ticari	-	2,745	1,752,120	600,000	219
Karabük/Kayabaşı	Ticaret+ Konut	-	154	210,000	71,913	467
Karabük/100. Yıl	Konut	E:0.40	746	730,000	249,983	335
Karabük/Eflani	Tarla	Plansız Alan	5,742	57,420	19,663	3
Karabük/Eflani	Tarla	Plansız Alan	40,000	100,000	34,244	1
Karabük/Eflani	Tarla	Plansız Alan	282	3,000	1,027	4



## **II. El Konut Pazarı**

Çalışmaya konu olan geliştirilmiş gayrimenkullerin tamamı Yenişehir Lojman bölgesi içinde yer aldığından bu alan içinde III. şahıslara ait başkaca gayrimenkul bulunmaması sebebiyle birebir emsal konut bulmak mümkün olmamıştır. Bununla birlikte yakın çevrede yer alan satılık konut pazarı incelenmiş ve müstakil (bahçeli) ve apartman dairesi tarzında satılık konutlar araştırılmıştır. Yapmış olduğumuz Pazar araştırması sonucunda tespit edilebilen satılık konutlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo. 23** Karabük, Satılık II. El Konut Emsalleri

Daire Büyüklüğü, m <sup>2</sup>	Bina Yaşı	İstenen Fiyat, TL	İstenen Birim Fiyat, TL
105	15	110,000	1,048
98	15	85,000	867
105	10	130,000	1,238
100	31+	100,000	1,000
93 (Bahçeli)	31+	75,000	806
132	25	72,000	545
136	10	165,000	1,213
85	10	135,000	1,588
100	10	133,000	1,330
100	31+	64,500	645
100	31+	80,000	800

II. El konut pazarında fiyatı etkileyen başlıca unsurların yapının fiziki durumu, konumu ve ünite büyüklüğü olduğu anlaşılmıştır. Bu kriterler çerçevesinde istenen birim fiyatların yaklaşık olarak 600-1500 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir.

## **13.2. Bartın, Amasra**

### **Arsa Pazarı**

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Bartın ili, Amasra ilçesinde yapmış olduğumuz pazar araştırmamızda Turizm Tesis Alanı ve Konut alanı imarlı satılık arsalar incelenmiştir. Yakın çevrede turizm imarlı satılık arsaya rastlanılmamıştır. Konu gayrimenkule benzer şekilde denize sıfır en yakın satılık turizm arsa emsali Çakrakşeyhler Köyü'nde tespit edilebilmiştir. Söz konusu arsa 560 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup denize sıfırdır. İstenen fiyat 360,000 TL olup, birim metrekare fiyatı 643 TL/m<sup>2</sup>'ye tekabül etmektedir.

Diğer taraftan Amasra şehir içinde, Boztepe Yarımadası'nda 2 adet satılık konut arsası tespit edilebilmiştir. Büyüklükleri 78 ve 121 m<sup>2</sup> olan arsalar için fiyatlar sırasıyla; 115,000 TL ve 120,000 TL'dir. Denize çok yakın konumda olan 78 m<sup>2</sup>'lik arsanın istenen birim fiyatı 1,253 TL/m<sup>2</sup>, daha iç konumda yer alan 121 m<sup>2</sup>'lik arsanın istenen birim metrekare fiyatı ise 843 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



### 13.3. Zonguldak, Çaycuma

Bölgede yapılan incelemede konu gayrimenkule emsal teşkil edecek, "Depolama Alanı" lejantlı arsa stokunun bulunmadığı görülmüştür. Bu nedenle parselin büyük bir bölümünü oluşturan plansız alan civardaki satılık tarla emsalleriyle kıyaslanmış olup Depolama Alanı olan kısma, belirlenen tarla birim değeri üzerinden şerefiye uygulanarak bir birim değer atanmıştır. Bu çerçevede pazar araştırmamız sonucunda tespit edilebilen plansız arazi emsallerine ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

**Tablo. 24** Filyos Bölgesi, Satılık Arazi Emsalleri

Konum	İmar Durumu	Alan, m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat, TL	İstenen Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>
Filyos	Tarla	1,680	25,000	15
Filyos/Liman	Tarla	860	26,000	30
Çaycuma/Aşağısarmaşık	Tarla	5,120	125,000	24

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En uygun ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

*En uygun ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır.*

*En uygun ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en uygun ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En uygun ve en verimli kullanım şekli, pazar değerlerinin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla en uygun ve en verimli kullanımlarının; imar durumlarının da izin verdiği şekilde mevcut kullanım şekillerinin devam ettirilmesi yönünde olacağı kanaatindeyiz.

## 15. GAYRİMENKUL DEĞERLEME PROSESİ

Gayrimenkulün pazar değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir kapitalizasyonu ve geliştirme yöntemleri kullanılır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında; geliştirilmemiş ve/veya geliştirilmiş gayrimenkulün değerini tahmin etmek için mevcut pazar bilgilerinden yararlanılır. Maliyet yaklaşımında; geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri tahmin edilir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında; mülkün getireceği gelir, boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Geliştirme yaklaşımında ise arsa üzerinde mevcut imar durumu dahilinde potansiyel geliştirme ile ilgili tahminler yer alır.

Bu çalışmada konu gayrimenkullerin boş arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı, "makul değerinin" tespitinde maliyet yaklaşımı, geliştirme yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.



## 15.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri:XI, No:29, Sermaye Piyasası'nda Finansal raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği'ne uyarınca, 15.11.2013 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri:X, No: 25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS /UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS / TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları)**nın esas alınacağı belirtilmiş olup, geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMS:16, Paragraf: 32

*"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirilme yoluyla belirtilmiş piyasa değerleridir.***

Hükmü gereği, değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

**TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.**

Bu rapora konu varlıklara ilişkin değerlendirme çalışmasında;

- o **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "**net gerçekleştirilebilir değer**" olarak "**gerçeğe uygun değer**" belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır.** Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer "**gerçeğe uygun piyasa değeri**"dir.

Konu varlığın **elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir.** Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

## 15.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen emsal kıtlığı haricinde herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Diğer taraftan tarafımıza verilen bina listesi, yapı ruhsat ve yapı kullanım izin belgeleri ve sabit kıymet listesinde 252 hesapta yer alan binaların eşleştirilmesi tam olarak mümkün olamamıştır. İşveren tarafından yapılan kısmi eşleştirme sonucunda eşleştirilmeyen binaların mükerrer olup olmadığı işverenin sorumluluğundadır. Yetersiz bilgi nedeniyle bu konuda tarafımızca herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.



### 15.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 11'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 15.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler Ve Varsayımlar

Değerleme çalışmasında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı Standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama için Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Makul değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor'un 10'nuncu bölümünde açıklanan Değerleme Yaklaşımları kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

### 15.5. Karabük - Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Prosesi

#### 15.5.1. Fabrika Yerleşkesi ve Çevresinde Yer Alan Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Prosesi

##### - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; çalışmaya konu olan arsa ve arazilerin birim satış değerlerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyatlar belirlenmiştir. Bu çerçevede çalışma kapsamında çok sayıda parsel olması sebebiyle emsal pazar bilgileri doğrultusunda fabrika alanı içinde olduğu varsayılan ortalama 5,000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde baz parsel için birim fiyat tespiti yapılmıştır. Söz konusu baz parsel için belirlenen birim değer için çalışma kapsamındaki tüm parsellere büyüklük ayarlaması, konum ayarlaması, sanayi imarlı olmayan parseller için imar durum ayarlaması ve geometrik olarak her bir parselin eş değer ölçüde kullanışlı olamayacağı düşüncesiyle geometrik fayda ayarlaması analizi (şerefiyelendirme) yapılmıştır.

Buna göre, baz parsel için birim değer hesabına esas emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınan kriterler; Büyüklük, İmar (Fonksiyon), yapılaşma koşulları (TAKS & KAKS) ve kısıtlıdır. Özellikle kısıtlı faktöründeki ayarlamalar belirlenirken bölgesel pazar bilgilerinden ziyade uzmanın pazar tecrübesine istinaden kanaati etkili olmuştur.



**Tablo. 25** “BAZ” Sanayi Parseli için Emsal Karşılaştırma Tablosu

	<b>Emsal.1</b>	<b>Emsal.2</b>	<b>Emsal.3</b>	<b>Emsal.4</b>
İl	Karabük	Karabük	Karabük	Karabük
Lokasyon	Safranbolu	Zopran Köyü	Zopran Köyü	Zopran Köyü
İmar	<b>Sanayi</b>	<b>K.Sanayi</b>	<b>Depo &amp; Antrepo</b>	<b>K.Sanayi</b>
Alan, m <sup>2</sup>	2,464	4,838	100,000	6,060
Ada	349	-	-	-
Parsel	29	-	-	-
KAKS	60%	-	25%	-
Gabari	10	-	-	-
İstenen Fiyat, TL	325,000	400,000	8,000,000	285,000
İstenen Birim Fiyat, TL/m <sup>2</sup>	132	83	80	47
<i>Gerçekleşebilir Satış İskontosu</i>	<i>15%</i>	<i>7%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>
Gerçekleşebilir Fiyat, TL/m <sup>2</sup>	112	77	76	45
Konum Ayarlaması	10%	15%	15%	20%
5000 m <sup>2</sup> için büyüklük ayarlaması	-5%	0%	20%	5%
İmar fonksiyonu ayarlaması	0%	5%	10%	5%
%50 için İmar yapılaşma hakkı ayarlaması	-10%	30%	30%	30%
Kıtlık ayarlaması	35%	35%	35%	50%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	146	142	160	94
<b>5,000 m<sup>2</sup> sanayi arsası için birim değer, TL/m<sup>2</sup></b>		<b>150.59</b>		

Baz kabul edilen 5,000 m<sup>2</sup>'lik sanayi arsası için hesaplanmış olan birim arsa değeri 150 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Çalışma kapsamında yer alan diğer parsellerin tamamı bu baz parsele göre imar durumu, büyüklük, geometrik fayda analizine tabii tutulmuştur. İmar fonksiyonuna göre ayarlama yaparken; terke konu alanların (park, yol vb) parsel alanının %40'ı geçmesi durumunda kamulaştırmaya konu olacak parsel alanı, şerefiyelendirme sonucu belirlenmiş birim fiyat üzerinden değerlendirilmiştir. Kamulaştırılacak alanlar için Belediye tarafından belirlenmiş arsa rayiç bedelleri dikkate alınmamıştır. Bunun sebebi; arsa rayiç bedellerinin gerçek arsa pazarını yansıtmadığı, yer yer pazar değerinin birkaç katı olabildiği kanaatine varılmış olmasıdır.

Buna göre her bir parsel (boş arsa-arazi olarak) için belirlenmiş değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.





**Tablo. 26** Fabrika Yerleşkesi ve Çevresine Ait Parsellere İlişkin Değerleme Sonuçları, 31.10.2015

Ada	Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>	İmar Durumu	Kamulaştırma varsa, %40 Terk Sonrası Kalan Alan, ~m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, TL	Arsa Değeri, ABD\$
101	1	27,160.00	Park Alanı	16,296	1,108,128	379,470
103	5	21,152.72	Tır Parkı + Yol + Park Alanı	12,692	1,332,621	456,346
103	10	3,275.41	Park Alanı & Dere Koruma Bandı	1,965	170,976	58,550
105	5	22,890.94	Devlet Demir Yolları Alanı	-	2,403,549	823,077
106	10*	84,717.00	Sanayi, E:%50	-	15,959,285	5,465,134
106	11*	80,711.00	Sanayi, E:%50	-	16,428,144	5,625,691
106	12	1,578,528.05	Sanayi, E:%50	-	307,812,970	105,408,181
106	14	1,964.88	Dere Koruma Bandı	-	147,366	50,464
108	8	370,179.00	Sanayi, E:%50	-	70,704,189	24,212,105
108	9	1,905.59	Park Alanı	1,143	94,898	32,497
108	10	86,339.15	Sanayi, E:%50	-	16,231,760	5,558,441
108	11	952.59	Sanayi, E:%50	-	157,177	53,824
108	12	574.72	Sanayi, E:%50	-	110,346	37,787
108	22	146,089.70	Sanayi, E:%50	-	26,588,325	9,104,967
108	23	32,142.54	Sanayi, E:%50	-	5,657,087	1,937,226
122	6	2,240.00	Yol Alanı	1,344	111,552	38,200
122	8	232.00	Devlet Demir Yolları Alanı	-	27,840	9,534
123	3	7,499.00	Orman Alanı	-	809,892	277,341
427	96	215,000.00	Plansız Alan	-	1,720,000	589,001
496	18	2,237.00	Park Alanı	1,342	80,532	27,578
129	17	331,436.30	Plansız Alan	-	7,623,035	2,610,450
148	50	5,392.41	Dere Koruma Bandı & Plansız Alan	-	366,684	125,568
148	73	8,527.90	Otopark-Yol-Park- çok küçük alan Küçük sanayi	5,117	322,355	110,388
153	103	3,329.03	Dere Koruma Bandı	-	239,690	82,080
166	1	4,292.80	Sanayi + Dere Koruma Bandı	-	682,555	233,736
166	5	3,372.40	Bölge Trafik İstasyonu	-	536,212	183,622
<b>3,057,642</b>					<b>477,427,169</b>	<b>163,491,257</b>

\* "Üst Hakkı" Hariç Değerlerdir. Üst hakları için ayrıca değer hesaplanmıştır.

**Sonuç olarak; 31.10.2015 tarihi itibarıyla fabrika yerleşkesi ve çevresinde yer alan parseller için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanmış toplam değer 477,427,169 TL'dir.**



## Üst Hakları

Değerleme çalışması kapsamında yer alan mülkiyeti Karçel A.Ş.'ne ait 106 ada, 10 parsel ile mülkiyeti Kardökmak A.Ş.'ne ait 106 ada, 11 parseller üzerinde Kardemir A.Ş. lehine tesis edilmiş üst hakları değerlendirilmiştir.

Buna göre;

- 106 Ada, 10 Parsel için (Karçel A.Ş.):
  - o Üst Hakkı tesis tarihi: 27.06.2014
  - o Toplam Süre: 30 yıl (360 ay)
  - o 31.10.2015 İtibariyle Geçen süre: 16.3 ay
  - o 31.10.2015 İtibariyle Kalan süre: 343.7 ay
  - o Üst Hakkı Tesis Edilen Alan: 5,500 m<sup>2</sup>

Üst Hakkı Bedeli: Çıplak Mülkiyet Birim Değeri x Alan, m<sup>2</sup> x %5 x (2/3) x Toplam süre (yıl)

Üst Hakkı Bedeli: 195 TL x 5,500 m<sup>2</sup> x %5 x (2/3) x 30 = 1,072,500 TL

Kalan (mevcut) Üst Hakkı Değeri: 1,072,500 TL x (343.7/360) = 1,023,940

**Sonuç olarak, 31.10.2015 tarihi itibariyle;**

**106 / 10 Parsel; 5,500m<sup>2</sup> Alan İçin Kardemir A.Ş.'ne ait Toplam Üst Hakkı Değeri: 1,023,940 TL**

**106 / 10 Parselin tamamı için (84,717 m<sup>2</sup>) Karçel A.Ş.'ne ait Çıplak Mülkiyet Değeri: 15,959,285 TL**

- 106 Ada, 11 Parsel için (Kardökmak A.Ş.):
  - o Üst Hakkı tesis tarihi: 13.07.2011
  - o Toplam Süre: 99 yıl (1,188 ay)
  - o 31.10.2015 İtibariyle Geçen süre: 52.3 ay
  - o 31.10.2015 İtibariyle Kalan süre: 1,135.7 ay
  - o Üst Hakkı Tesis Edilen Alan: 10,000 m<sup>2</sup>
- Üst Hakkı Bedeli: Çıplak Mülkiyet Birim Değeri x Alan, m<sup>2</sup> x %5 x (2/3) x Toplam süre (yıl)
- Üst Hakkı Bedeli: 190 TL x 10,000 m<sup>2</sup> x %5 x (2/3) x 99 = 6,270,000 TL
- Kalan (mevcut) Üst Hakkı Değeri: 6,270,000 TL x (1,135.7/1,188) = 5,993,972

**Sonuç olarak, 31.10.2015 tarihi itibariyle;**

**106 / 11 Parsel; 10,000m<sup>2</sup> Alan İçin Kardemir A.Ş.'ne ait Toplam Üst Hakkı Değeri: 5,993,972 TL**

**106 / 11 Parselin tamamı için (80,711 m<sup>2</sup>) Kardökmak A.Ş.'ne ait Çıplak Mülkiyet Değeri: 16,428,144 TL**

olarak hesaplanmıştır.



## Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; fabrika içerisinde yer alan ve tamamı işveren tarafından listelenen yapılar dikkate alınmak suretiyle, yapmış olduğumuz saha ziyareti sırasındaki tespitlerimiz doğrultusunda hazırlanmıştır.

Normal şartlar altında maliyet yaklaşımı uygulanırken; değerlemesi yapılan gayrimenkule ait bina maliyeti (kaba-ince yapı, elektro-mekanik), bina dışı maliyetler (altyapı vs), diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler vs.) ve girişimci karı hesaplanır. Bu çalışmada, çalışma sonuçları nihai olarak işveren tarafından verilen 31.10.2015 tarihli sabit kıymet listesinde kullanılacak şekilde hazırlanması talep edilmiştir. Bu kapsamda, verilen sabit kıymet listesindeki yer altı ve yer üstü düzenlerini (251 hesap kalemlerini), bina bazında ayırtırmak mümkün olmadığından keşfe dayalı maliyet hesaplarında dikkate alınmamıştır. Bu varlıklar, sabit varlık değerlemesi kapsamında ayrıca hesaplanmıştır.

Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri olarak KDV hariç sözleşme fiyatları müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır.

Değer takdirinde, geliştirmelerin değerlendirme tarihindeki tahmin edilen yerine koyma maliyetleri (amortize edilmiş geliştirme maliyeti); eskime, çevresel etkilerden kaynaklanan değerdeki kayıplar da dikkate alınarak geliştirilmiştir. Amortize edilmiş geliştirme maliyeti tahmininde, Maliye Bakanlığı'nın 01.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'den yer alan aşınma payları kullanılmakla birlikte bina tadilatları ve yapılan iyileştirme çalışmaları ayrıca dikkate alınmıştır. Bina yaşının doğru hesaplanmadığı durumlarda binanın fiziksel durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre işveren tarafından verilen bina listesine göre hesaplanmış olduğumuz maliyet yaklaşımı sonuçları aşağıdaki gibidir;

**Tablo. 27** Fabrika Geliştirmelerine İlişkin Maliyet Yaklaşımı Değerleme Sonuçları, **31.10.2015**

Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
Harmanlama Tesisi Makina Bakım Atölyesi	250.00	Yığma		124,109	18,616	6,375
Elektrik Bakım Trafo Binası	158.00	Betonarme		73,823	23,377	8,005
Elektrik Bakım Trafo Binası	51.00	Betonarme		23,829	7,546	2,584
Yemekhane	320.00	Betonarme	2012	238,288	226,374	77,520
Formenlik (Kömür Hazırlama)	700.00	Yığma	2014	500,814	490,798	168,070
Kömür U. Y.	137.00	Yığma		76,013	26,604	9,111
Harman Silo	1,050.00	Betonarme		582,580	184,484	63,175
Kırıcı Binası	468.00	Çelik karkas		232,331	134,420	46,031
Sinter Mak. Bak. Atölyesi + ofisler	2,433.00	Çelik karkas	2012	1,492,018	1,428,074	489,033



Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
Sinter Dozajlama Binası	3,800.00	Çelik karkas	2014	2,829,674	2,789,250	955,157
Kireç Taşı Kırma Eleme Binası	900.00	Çelik karkas		446,791	194,673	66,664
Sinter Makineleri Binası	6,000.00	Çelik karkas	2011	7,096,086	6,690,595	2,291,143
Elektrik Binası	720.00	Çelik karkas	2014	494,098	487,039	166,783
Elektrik Binası	962.50	Çelik karkas	2014	660,513	651,077	222,956
Kok Kireç Taşı tahliye Bunkerı	400.00	Çelik karkas		665,806	547,440	187,467
3. Sinter Makinası 2. Karıştırıcı Binası	6,600.00	Çelik karkas	2014	7,612,961	7,504,205	2,569,757
2. Karıştırıcılar Binası	750.00	Çelik karkas	2011	788,454	743,399	254,571
1. Karıştırıcılar Binası	775.00	Çelik karkas	2011	814,736	768,179	263,057
İnce Kok Kırma Binası	4,775.00	Çelik karkas	2014	3,207,110	3,161,294	1,082,561
Yemekhane	850.00	Betonarme		868,760	419,900	143,792
Point 1 Su Arıtma Tesisi	183.00	Betonarme	1999	80,159	70,808	24,248
Pompa Dairesi	225.00	Betonarme		128,124	61,926	21,206
Kok Fabrikaları Müdürlüğü (Alt Kat Lab.)	536.00	Betonarme		516,525	163,566	56,012
Ambar	1,690.00	Çelik karkas		1,085,730	473,068	161,999
1-4 Nolu KF 02 Makine Bakım Ambar Elektrik Binası	1,210.00	Çelik karkas	2014	830,359	818,497	280,288
İşçi Tesisi Soyunma Odaları	708.00	Betonarme		516,875	163,677	56,050
E. Bina ve İşletme Ambarı	20.00	Betonarme		19,273	6,103	2,090
Pres Naftalin Fabrikası (HURDA)	1,251.00	Çelik karkas		584,507	0	
Trafo Dairesi	659.00	Betonarme	2000	307,906	261,720	89,624
Kumanda Binası	196.50	Betonarme	1998	109,026	94,489	32,357
Naftalin Ambarı (HURDA)	456.00	Çelik karkas		226,374	0	
Hamam (İşçi Soyunma Odaları)	574.50	Betonarme		419,414	132,814	45,481
Katran Fabrikası	340.50	Çelik karkas		164,064	71,485	24,480
Eksozter Binası	6,000.00	Çelik karkas	2014	7,358,904	7,253,777	2,484,000
Elektro Filtreler	450.00	Çelik karkas	2014	499,354	492,221	168,557
Ön Soğutma ve Amonyak Su Pompaları	1,500.00	Betonarme	2014	1,752,120	1,722,918	590,000
Eski 1-2 no'lu Eksozter Binası	348.00	Çelik karkas		142,272	61,990	21,228
Eski 1 No'lu Hat Ön Soğutucular Binası	450.00	Çelik karkas	2014	499,354	492,221	168,557
Komprasör Daire Binası	228.00	Betonarme	2014	176,438	173,498	59,413
İşletme Formentliği Binası	218.00	Betonarme		155,968	49,390	16,913
Şaküllü Pompa Binası	45.00	Betonarme		21,682	6,866	2,351
Alüminyum Sülfat Binası	1,962.00	Çelik karkas		1,031,298	449,351	153,877
1 no'lu ve 2 no'lu Benzol Fabrikaları	228.00	Çelik karkas		226,374	130,973	44,851
2 no'lu Hat Benzol Kuleleri	223.00	Çelik karkas	2014	221,410	218,247	74,737
1 no'lu Hat Benzol Kuleleri	145.00	Çelik karkas	2014	143,966	141,909	48,596
Son Soğutma Kuleleri	250.00	Betonarme		204,414	98,800	33,833
Elektrik Bakım Atölyesi	174.00	Yığma		86,380	12,957	4,437
Makine Bakım Atölyeleri	443.00	Yığma		219,920	32,988	11,297



Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
1-2 No'lu Trafo Shalter Dairesi ve Kumanda Merkezi	579.00	Betonarme		355,067	112,438	38,504
1 no'lu Kırma Eleme Tesisleri	2,517.00	Çelik karkas		1,617,032	704,564	241,272
1 no'lu Söndürme Pompa Dairesi	100.00	Betonarme		67,165	32,463	11,117
1 no'lu Söndürme Kulesi	140.00	Betonarme		79,721	25,245	8,645
1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu batarya 170 Fırın!!!	10,520.00	Betonarme		9,216,151	4,454,473	1,525,400
1 no'lu Sank Silosu	1,125.00	Betonarme		624,193	197,661	67,688
2 no'lu Sank Silosu	1,125.00	Betonarme		624,193	197,661	67,688
2 no'lu Söndürme Pompa Dairesi	100.00	Betonarme		48,183	15,258	5,225
2 no'lu Söndürme Kulesi (253)	125.00	Betonarme		71,180	22,540	7,719
2 no'lu Kırma Eleme Tesisleri	528.00	Çelik karkas		408,594	236,401	80,954
İdari Bina	1,015.50	Betonarme	2000	726,538	617,558	211,478
Ambar	558.00	Çelik karkas		277,010	120,697	41,332
Silo Binaları	1,550.00	Betonarme		1,403,156	818,508	280,292
Değirmen Binası	1,500.00	Betonarme		963,666	305,161	104,500
Trafo Binası	50.00	Betonarme		21,902	6,935	2,375
Müdürlük	2,528.00	Betonarme	2014	2,436,148	2,395,545	820,336
Kazan Dairesi	5,280.00	Betonarme		4,471,410	2,161,182	740,080
Kuvvet Santrali OPG Kazanalar Türbin Dairesi, Bunker ve Trafo Daireleri	10,920.00	Çelik karkas		6,058,831	2,639,919	904,020
Enerji Lab. Demirizasyon Tesisi 1	712.00	Betonarme		353,461	111,929	38,329
Enerji Lab. Demirizasyon Tesisi 2	396.00	Betonarme	1997	196,588	167,100	57,222
50 Mwatt santral Soğutma Kuleleri	908.00	Betonarme	1998	517,051	448,111	153,452
10000 m <sup>3</sup> Soğutma Kulesi	1,726.00	Betonarme	2007	1,134,060	1,096,258	375,405
Sirkülasyon Pompa Dairesi	450.00	Betonarme	2014	446,791	439,344	150,450
50 Mwatt Türbin	5,550.00	Çelik karkas	2014	5,510,417	5,431,697	1,860,043
Kazan Dairesi	4,300.00	Çelik karkas	2014	3,641,489	3,589,468	1,229,186
5 no'lu Y. Fırına Hizmet Eden Turbo Blower Soğutma Kulesi	1,000.00	Betonarme	2014	657,045	646,094	221,250
Y. Fırın Soğutma Kuleleri	1,168.00	Çelik karkas	2014	767,429	756,465	259,046
Pompa Dairesi	277.00	Betonarme		157,735	76,238	26,107
İşletme Binası	640.00	Çelik karkas	2014	710,193	700,047	239,726
Kuvvet Santrali Devim Su Pompa Dairesi	616.00	Betonarme		350,774	169,541	58,058
Kule Pompa dairesi	291.00	Çelik karkas	1999	182,702	168,347	57,649
Ambar (Eski Pompa Dairesi)	121.00	Çelik karkas		68,902	30,022	10,281
Ambar, Point Pompa Kulesi	569.00	Çelik karkas		581,558	361,858	123,916
İşletme Binası + Trafo (Eski Çelikhane Su İşleri)	1,250.00	Çelik karkas		1,241,085	540,758	185,179
Trafo Merkezi	695.00	Betonarme	1996	304,431	253,692	86,875
Kardemir 2 no'lu pompa dairesi	527.00	Betonarme	2000	253,926	215,837	73,912
T201 Soğutma Kulesi (Yeni Çelikhane Su İşleri)	474.00	Betonarme		269,914	85,473	29,270
Reverse Ozmos Binası	270.00	Betonarme		236,536	114,326	39,150



Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
Soğutma Kuleleri (253)	236.00	Betonarme		134,388	42,556	14,573
Soğutma Kulesi (253)	196.00	Betonarme		111,610	35,343	12,103
İşletme Binası	716.80	Betonarme		690,756	218,739	74,906
Soğutma Kulesi Pompa Dairesi	518.00	Betonarme		249,589	79,037	27,066
Pompa Dairesi (Çalışma Devam Ediyor)	289.00	Betonarme		156,128	49,441	16,931
İşletme Binası + Pompa Dairesi	1,565.00	Betonarme	2011	1,599,540	1,492,904	511,233
1 ve 2 no'lu Komprasör Dairesi (Hava Ayrıştırma)	3,216.00	Çelik karkas		2,019,143	1,168,219	400,047
Depolar	475.00	Yığma		208,064	31,210	10,688
3 no'lu Hava Ayrıştırma Tesisleri Kumanda Odası	1,450.00	Çelik karkas	2011	1,693,716	1,596,932	546,857
3 no'lu Hava Ayrıştırma Tesisleri Komprasör Odası	1,500.00	Çelik karkas	2011	2,036,840	1,920,449	657,643
Pompa Dairesi	244.00	Betonarme		131,818	41,742	14,294
Pompa Dairesi	462.00	Betonarme		249,589	79,037	27,066
Shaft Sahası Kontrol Merkezi (25*30)	2,250.00	Betonarme	2014	1,248,386	1,227,579	420,375
Y. Fırın 5 TRT Binası (20 m <sup>2</sup> yaklaşık)	406.00	Betonarme	2014	486,096	477,995	163,686
Y. Fırın 5 1 no'lu Buhar Kazanı	325.00	Çelik karkas	2014	175,577	173,069	59,266
Y. Fırın 5 Blower Binası (29 m.)	250.00	Çelik karkas	2014	167,912	165,513	56,679
Y. Fırın 5 2 no'lu Buhar Kazanı (Sadece Temel Atılmış)	325.00	Çelik karkas	2014	151,850	149,681	51,257
Y. Fırın 4 elektrik odası	163.00	Çelik karkas	2009	176,117	178,633	61,172
Elektirik otomasyon Atölyesi	514.00	Yığma	2009	555,364	544,256	186,376
Y. Fırın 3-4 Makine Bakım Atölyesi	203.00	Çelik karkas		106,704	46,493	15,921
Depo ve Formenlik	182.00	Yığma	1999	124,897	103,664	35,499
Y. Fırın 4 Ambarı	426.00	Yığma		360,762	126,267	43,239
Y. Fırın 4 Soba Fanı	67.00	Çelik karkas		39,131	17,050	5,839
Y. Fırın 4 Soba Hidrolik Odası	29.00	Çelik karkas		17,784	7,749	2,654
Gaz Filtreleri Binası	1,554.00	Çelik karkas		748,768	326,249	111,722
Cüruf Tumba Hazırlama	3,764.00	Çelik karkas	2014	2,088,410	2,058,576	704,943
Y. Fırın Banyo	772.00	Betonarme		405,791	128,500	44,004
Kömür Enjeksiyon Tesisi	4,926.00	Çelik karkas	2014	2,733,132	2,694,087	922,569
Ham Kömür Binası	1,100.00	Çelik karkas	2011	610,322	575,446	197,057
Kömür Enjeksiyon Tesisi Kumanda Odası	200.00	Betonarme		213,175	124,352	42,583
Y. Fırın Boru İşleri	975.00	Çelik karkas		484,023	210,896	72,220
Sarj Tesisleri Kumanda Binası	171.00	Çelik karkas		94,877	54,893	18,798
Sarj Tesisi	3,102.00	Çelik karkas	2009	1,539,938	1,561,937	534,873
Y. Fırın 4	895.00	Çelik karkas	2014	705,666	695,585	238,198
Gaz Dağıtım Kumanda Odası	135.00	Betonarme		74,903	23,719	8,123
Gaz Basınçlandırma Tesisi	135.00	Betonarme	2000	134,037	113,932	39,015
Trafo ve Kumanda Odası	118.00	Betonarme	1996	62,025	51,688	17,700
Elektro Filtre Pano Odası	133.00	Çelik karkas	1996	91,271	80,188	27,460



Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
Elektro Filtreler 5 ve 4 no'lu	207.00	Çelik karkas		157,165	68,479	23,450
Elektro Filtre 3 no'lu	90.00	Çelik karkas	2011	68,333	64,428	22,063
Elektro Filtreler 2 ve 1 no'lu	228.00	Çelik karkas	2011	173,109	163,217	55,893
Elektro Filtre Pompa Binası	117.00	Çelik karkas	2011	63,208	59,596	20,408
Pano Binası Odası	126.00	Çelik karkas		106,704	61,736	21,141
Point Güç Su Pompa İstasyonu	290.00	Çelik karkas	2014	245,589	242,080	82,899
Soğutma Kulesi	133.00	Betonarme		75,735	23,983	8,213
Merkez Bakım Saha Boru İşleri	484.00	Çelik karkas		233,207	101,612	34,796
İnşaat Bakım Atölyesi	230.00	Yığma		114,180	17,127	5,865
Montaj Atölyesi + Kuvvet Santral ve Bakım Atölyesi	523.00	Çelik karkas		290,180	126,436	43,297
3, 2, 1 no'lu Y. Fırın	4,918.00	Çelik karkas		3,734,001	2,160,386	739,808
Y. Fırın 5 (Herşeyiyle Beraber)	6,868.00	Çelik karkas	2014	5,415,102	5,337,743	1,827,869
Elektrik Binası	1,200.00	Betonarme	2011	823,496	768,597	263,200
Ofis Binası	750.00	Betonarme		514,685	162,984	55,813
Ambar, Atölye	1,225.00	Çelik karkas		679,677	296,145	101,413
Granüle Cüruf Karıştırma Yapısı	461.00	Yığma	2015	255,780	255,780	87,590
Cevher Hazırlama	1,138.00	Çelik karkas		996,956	576,810	197,524
4 no'lu Makine Fabrikası	2,977.00	Çelik karkas	2011	1,608,286	1,516,384	519,274
3 no'lu Makine Fabrikası	2,326.00	Çelik karkas	2008	1,222,629	1,222,629	418,680
1 no'lu Makine Fabrikası	3,076.00	Çelik karkas	2008	1,616,856	1,616,856	553,680
2 no'lu Makine Fabrikası	6,907.00	Çelik karkas	2008	3,630,568	3,630,568	1,243,260
Hammaddeler Lab	250.00	Betonarme		251,867	134,329	46,000
Müdürler Bloğu	7,338.00	Betonarme		7,071,381	2,239,271	766,821
Kardökmak Döküm Fabrikası	23,154.00	Çelik karkas	2008	22,312,723	22,312,723	7,640,820
Model Atölyesi	1,497.00	Çelik karkas	2008	874,308	874,308	299,400
Kalite Yönetim Numune Alma Lab.	611.00	Çelik karkas		410,376	178,807	61,231
Boş Hol	4,161.00	Çelik karkas	2008	2,308,681	2,308,681	790,590
Merkez Yemekhane	2,400.00	Yığma		1,927,332	289,100	99,000
VIP Yemekhane	1,660.00	Yığma	2012	1,405,784	1,321,437	452,516
İş Güvenliği, İş Sağlığı, Etüt Proje, Endüstri Departmanlığı	2,060.00	Betonarme		1,443,747	457,187	156,560
Elektronik Prosesler Merkez Bakım ve Haberleşme Binası	1,350.00	Betonarme	2012	985,568	936,289	320,625
Yeni Yapılan Laboratuvarlar (İnşa Halinde)	680.00	Betonarme	2006	794,294	754,580	258,400
450 Ton/gün kap. Yeni Kireç Fabrikası, 260 Ton/gün kap. Eski Kireç Fab.	1,853.00	Çelik karkas	2000	1,244,560	1,102,325	377,483
Gaz Holder	1,133.00	Çelik karkas	2011	595,546	561,514	192,286
Gaz Holder Trafosu	72.00	Betonarme	2011	31,538	29,436	10,080
Ambar, Hava Komprasör Binası	1,422.00	Çelik karkas	2009	913,555	926,606	317,309
Tandış Gaz Komprasörleri Binası	150.00	Çelik karkas	2011	78,845	74,340	25,457
Eski Çelikhane Holü + Kömür Hazırlama Tesisi + Mikromize Kireç Hazırlama Tesisi	10,691.00	Çelik karkas	2000	10,926,950	9,678,156	3,314,210



Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
Kireç Fab. Kok Gazı Komp. Binası + Blower Binası	264.00	Çelik karkas	2012	138,768	132,821	45,483
Haddehane Müdürlüğü + Çelik PİK OES Lab	2,346.00	Çelik karkas		2,329,268	1,014,895	347,543
Yedek Hazırlama Bakım Atölye Binası	1,062.00	Betonarme		527,213	166,951	57,171
Çelikhane, Merkez Bakım, Ray Profil, Vinç Bakım Ambarı	1,239.00	Çelik karkas		795,988	346,823	118,767
Stok Kontrol Yanı Hurdalık Holü (Hurda Pres + Hurda Balyalama Burda) + İşçi Tesisi (Soyunma Odaları + Ofisler)	7,248.00	Çelik karkas	2012	5,608,887	5,368,506	1,838,403
Sekonder Toz Toplama Sistemi	470.00	Çelik karkas	2011	301,949	284,694	97,491
Sekonder Sistem Geri Ünitesi	312.00	Çelik karkas	2011	150,332	141,742	48,538
Sarj holü, Mixer Holü, Döküm Holü, Kütük Holü, Tandış Holü	23,635.00	Çelik karkas	2001	18,290,016	16,461,014	5,636,948
Filter Press Tesisi	200.00	Çelik karkas	2012	96,367	92,237	31,586
3. Sürekli Döküm Makinası Fabrikası (Kütük Yükleme Holü, Bakım Holü, Döküm ve Tandış Holü, çelik Transfer Holü)	10,357.00	Çelik karkas	1998	13,610,030	12,346,242	4,227,875
3. Sürekli Döküm Makinası Elektrik Binası	175.00	Betonarme	2012	120,093	114,089	39,069
Profil Haddehanesi (20*6 2 katlı bina var içerisinde)	58,408.00	Çelik karkas	1959	56,285,804	19,700,031	6,746,124
İşçi Tesisi (Soyunma Odaları + Hamam)	560.00	Betonarme	2001	408,828	354,318	121,333
Continue Hane (15, 16, 17 no'lu Holler)	36,712.00	Çelik karkas	1959	31,089,851	10,881,448	3,726,268
Müdürlük	990.00	Betonarme	2012	1,185,309	1,185,309	405,900
Elektrik Binası	1,400.00	Betonarme		960,746	304,236	104,183
Elektrik Bakım Ambarı	197.00	Betonarme		100,674	31,880	10,917
Eğitim Binası	6,861.00	Betonarme	2014	8,114,374	7,979,135	2,732,393
Müdürlük Binası	2,230.00	Betonarme	2008	2,148,975	2,113,159	723,635
Yemekhane + Merkez Bakım Marangozhane	1,365.00	Çelik karkas	2008	1,016,449	1,016,449	348,075
Hamam	632.00	Betonarme	2008	461,392	453,702	155,367
Karçel A.Ş. Binası	33,349.00	Betonarme	2008	20,451,007	20,110,157	6,886,569
Hamam	512.00	Betonarme	2008	373,786	367,556	125,867
Atık Deposu	406.00	Betonarme	2008	177,840	174,876	59,885
Boyahane	774.00	Çelik karkas	2008	395,541	395,541	135,450
Teker Haddanesi (İnşaat Halinde)	46,000.00	Çelik karkas	2015	44,328,636	44,328,636	15,180,000
Depolar (5, 4, 2, 1 no'lu Tesellüm depoları)	1,979.00	Çelik karkas		1,040,234	453,245	155,210
Şeflik Binası	3,480.00	Çelik karkas		2,134,082	929,850	318,420
Eski Eğitim Binası	2,240.00	Betonarme		1,504,487	727,169	249,013
Yedek Malzeme Ambarları (1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu)	924.00	Çelik karkas		593,618	258,648	88,572
Ambar (Yapım Aşamasında)	1,380.00	Çelik karkas		886,573	386,292	132,283
Ambar (Yapım Aşamasında)	1,034.00	Çelik karkas		664,287	289,439	99,116
Gümrük Ambarı	1,400.00	Çelik karkas		899,422	391,891	134,200
Merkez Bakım Ambarı	688.00	Çelik karkas		341,547	148,817	50,961
Büyük Ambar	2,066.00	Çelik karkas		1,327,289	578,319	198,041





Bina Adı	Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Türü	Bina İnşaat Yılı	Yerine koyma maliyeti, TL	Makul Değeri, TL	Makul Değeri, ABD\$
Merkez Bakım Ambarı	311.00	Çelik karkas		217,964	137,006	46,917
Merkez Bakım Ambarı	314.00	Çelik karkas		155,880	67,919	23,258
Cüruf Tumba Holü	8,977.00	Çelik karkas	2011	7,602,244	7,167,830	2,454,568
Ambarlar	881.00	Çelik karkas		475,949	207,378	71,015
Meta Atölyesi	1,765.00	Çelik karkas		876,206	381,775	130,736
Küçük Vasıtalar, Nakliyat Müdürlüğü, İtfaiye Bölümü	423.00	Betonarme		407,631	129,083	44,204
İtfaiye Garajları	337.00	Çelik karkas	2014	206,663	203,710	69,759
Satış Pazarlama Müdürlüğü	632.50	Betonarme		609,519	193,014	66,096
İş Dağıtım Merkezi ve Formenlik	204.00	Betonarme		145,952	46,218	15,827
Eski Trafo Merkezi, Malzeme Depoları	50.00	Betonarme		26,282	8,323	2,850
Yeni Trafo Merkezi	88.00	Betonarme	2014	38,547	37,904	12,980
Nakliyat Müdürlüğü Elektrik Bakım Atölyesi	282.00	Betonarme		139,994	44,332	15,181
Yemekhane, Hamam İşçi, Tesisi	1,350.00	Betonarme		1,419,217	685,955	234,900
Cer Atölyesi	2,872.00	Çelik karkas		1,509,627	657,766	225,247
Akaryakıt İstasyonu	71.00	Çelik karkas		39,393	17,164	5,878
Lavaj (Yağlama Atölyesi)	464.00	Çelik karkas		230,345	100,365	34,369
Giriş Kan., Kontrol Kan., Cüruf Sahası Kan., 3 No'lu Kantar, 2 No'lu Kantar, Mamul Kan. Çelikhane Kan., Haddane Kan., Ülkü Vagon Kan., Asit Kan.	243.00	Çelik karkas		106,441	61,584	21,089
Su Kuyusu	181.00	Betonarme		52,856	16,738	5,732
Cüruf Değerlendirme ve Tumba Formenliği +Trafo Binası	208.00	Betonarme		133,628	42,316	14,491
Gümrük	371.00	Betonarme		303,350	146,619	50,209
Nakliyat İş Merkezi	888.00	Betonarme		752,010	363,471	124,468
Kırma Eleme Tesisi (Boş Durumda)	2,392.50	Çelik karkas		1,537,047	669,713	229,338
Merkez Bakım ve Vinç Bakım Atölyesi	495.00	Betonarme		267,417	84,682	28,999
Kalite Yönetim Müdürlüğü	1,650.00	Betonarme		819,116	259,387	88,825
Genel Müdürlük	4,924.50	Betonarme		5,320,794	1,684,918	576,987
VIP Garajlar	250.00	Yığma		120,458	18,069	6,188
TEİAŞ	520.00	Betonarme		349,256	110,598	37,873
Haddane Kalite Yönetim Lab.	1,130.00	Betonarme		1,154,939	558,221	191,158
TEİAŞ Güvenlik Kulübesi	27.00	pvc		2,365	0	0
Şalt	381.00	Çelik karkas	2014	178,015	175,472	60,089
Eski Trafo Merkezi	338.00	Çelik karkas		256,627	148,477	50,845
	<b>529,672.80</b>				<b>316,402,812</b>	<b>108,349,706</b>

**Sonuç olarak; 31.10.2015 tarihi itibarıyla fabrika yerleşkesinde yer alan geliştirmeler için maliyet yaklaşımı kullanılarak hesaplanmış toplam değer 316,402,812 TL'dir.**



## 15.5.2. Karabük - Yenişehir Bölgesinde Yer Alan Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Prosesi

### - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; çalışmaya konu olan arsaların birim satış değerlerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyatlar belirlenmiştir.

Bu çerçevede çalışma kapsamında çok sayıda parsel olması sebebiyle emsal pazar bilgileri doğrultusunda Yenişehir bölgesi içinde olduğu varsayılan ortalama 1,000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde konut imarlı (E=0.07) baz parsel için birim fiyat tespiti yapılmıştır. Söz konusu baz parsel için belirlenen birim değer için çalışma kapsamındaki tüm parsellere büyüklük ayarlaması, konum ayarlaması, imar durum ayarlaması (fonksiyon ve yapılaşma şartları için ayrı ayrı) analizi (şerefiyelendirme) yapılmıştır. İmar durumu açısından karışık kullanımlı parseller için her bir kullanımın payına düşen arsa miktarı yaklaşık olarak hesaplanmış ve fonksiyon bazında değer hesaplanmıştır.

Buna göre baz parsel için (1,000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde E:0.07 olan konut arsası için) belirlenmiş birim değer 230 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Diğer taraftan Eflani bölgesinde yer alan "Tarla" vasıflı araziler için yapılan emsal karşılaştırma analizleri sonucunda her iki parsel için de birim metrekare değerleri 30 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Buna göre işveren tarafından tapu listesine göre hesaplanmış olduğumuz maliyet yaklaşımı sonuçları aşağıdaki gibidir;

**Tablo. 28** Yenişehir & Eflani Bölgesine Ait Parsellere İlişkin Değerleme Sonuçları, 31.10.2015

S.no	Ada/Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>	Parsel Değeri, TL	Parsel Br. Değeri, TL/m <sup>2</sup>
1	38/66	1,362.00	584,843	429.40
2	72/11	1,840.39	234,098	127.20
3	1040/12	1,771.52	225,337	127.20
4	68/4	9,876.00	3,100,570	313.95
5	68/5	9,646.00	4,037,816	418.60
6	68/6	19,602.00	6,154,048	313.95
7	68/9	20,249.00	6,473,337	319.69
8	68/10	25,873.00	7,117,367	275.09
9	68/14	23,961.00	9,108,549	380.14
10	68/15	19,933.00	19,691,620	987.89
11	68/22	9,017.00	10,982,953	1,218.03
12	68/24	8,486.00	5,103,098	601.35
13	68/25	8,547.00	10,410,481	1,218.03



S.no	Ada/Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>	Parsel Değeri, TL	Parsel Br. Değeri, TL/m <sup>2</sup>
14	68/26	8,616.00	16,272,847	1,888.68
15	68/29	2,410.00	306,552	127.20
16	68/30	6,934.00	882,005	127.20
17	68/31	12,475.00	3,201,159	256.61
18	68/32	116.00	14,755	127.20
19	68/33	6,747.00	858,218	127.20
20	68/34	50,393.00	18,500,706	367.13
21	68/35	4,779.00	1,400,343	293.02
22	68/36	14,166.00	4,162,358	293.83
23	68/37	44,909.00	12,876,735	286.73
24	68/38	15,144.00	7,327,323	483.84
25	68/39	20,092.00	8,074,573	401.88
26	68/40	480.00	61,056	127.20
27	68/42	6,128.00	1,860,461	303.60
28	68/43	7,477.00	2,680,804	358.54
29	68/48	18.82	2,394	127.20
30	68/58	1,774.00	225,653	127.20
31	68/59	6,400.00	814,080	127.20
32	68/66	15,016.00	1,910,035	127.20
33	68/112	9,227.00	2,403,449	260.48
34	68/142	3,500.00	4,263,096	1,218.03
35	68/152	8,351.00	5,021,915	601.35
36	68/159	9,462.00	2,006,322	212.04
37	68/164	2,500.00	836,000	334.40
38	68/167	17,420.00	2,215,824	127.20
39	68/168	3,436.00	437,059	127.20
40	68/170	6,788.00	1,594,094	234.84
41	68/174	13,737.46	2,739,982	199.45
42	68/177	19,556.66	3,613,719	184.78
43	68/179	2,448.00	429,729	175.54
44	68/181	96.00	0	0.00
45	68/182	8,781.00	57,730	6.57
46	68/183	9,180.67	1,167,781	127.20
47	68/184	5,999.80	763,175	127.20
48	68/185	4,434.77	1,233,176	278.07
49	68/186	190.68	24,254	127.20
50	68/187	5,483.57	1,109,875	202.40
51	68/189	28,714.94	4,388,577	152.83
52	68/190	1,759.78	223,844	127.20
53	68/193	7,185.58	914,006	127.20
54	68/194	1,346.22	291,557	216.57



S.no	Ada/Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>	Parsel Değeri, TL	Parsel Br. Değeri, TL/m <sup>2</sup>
55	168/2	19,744.00	2,511,437	127.20
56	196/254	10,647.86	1,354,408	127.20
57	196/258	31,091.39	3,954,825	127.20
58	196/260	33,626.00	4,277,227	127.20
59	196/272	558.82	71,082	127.20
60	198/6	1,885.34	239,815	127.20
61	205/1	1,157.30	147,209	127.20
62	286/1	2,420.46	72,614	30.00
63	286/2	3,113.75	93,413	30.00
		<b>658,082.78</b>	<b>213,113,366</b>	

**Sonuç olarak; 31.10.2015 tarihi itibariyle Yenişehir bölgesi ve Eflani'de yer alan parseller için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanmış toplam değer 213,113,366.- TL'dir.**

- Kamulaştırılması ve terk edilmesi gereken alanlar emsallere kıyasla düşük şerefiye uygulanarak değerlendirilmiştir. Karabük Belediyesi'nden alınan emlak rayiç bedellerinin piyasa şartlarının çok üstünde olmasından dolayı emlak rayiç bedelleri değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.
- 68 ada 22, 24, 25, 26, 142, 152, 182 numaralı parsellerin terklerinin ardından tevhit edilmesi şartı bulunmaktadır. Bu nedenle değer, tevhit edildikten sonra oluşacak parsel üzerinden hesaplanmış olup; alanlarıyla doğru orantılı olarak parsellere dağıtılmıştır.
- **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı; tamamı işveren tarafından listelenen yapılar dikkate alınmak suretiyle, yapmış olduğumuz saha ziyareti sırasındaki tespitlerimiz doğrultusunda hazırlanmıştır.

Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri olarak KDV hariç sözleşme fiyatları müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır.

Değer takdirinde, geliştirmelerin değerlendirme tarihindeki tahmin edilen yerine koyma maliyetleri (amortize edilmiş geliştirme maliyeti); eskime, çevresel etkilerden kaynaklanan değerdeki kayıplar da dikkate alınarak geliştirilmiştir. Amortize edilmiş geliştirme maliyeti tahmininde, Maliye Bakanlığı'nın 01.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'den yer alan aşınma payları kullanılmakla birlikte bina tadilatları ve yapılan iyileştirme çalışmaları ayrıca dikkate alınmıştır. Bina yaşının doğru hesaplanamadığı durumlarda binanın fiziksel durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre işveren tarafından verilen bina listesine göre hesaplanmış olduğumuz maliyet yaklaşımı sonuçları aşağıdaki gibidir;



**Tablo. 29** Yenişehir Gayrimenkullerine İlişkin Maliyet Yaklaşımı Değerleme Sonuçları, 31.10.2015

Ada / Parsel	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Ünite Adedi	Ünite Tipi	Birim Ünite Alanı, m <sup>2</sup>	Yeniden İnşaat Maliyeti, TL*	Yaklaşık Eskime Oranı	Birim Ünite Değeri, TL	Toplam Değer, TL
68/4	9,876	22	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	550,550
68/5	9,646	24	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	600,600
68/6	19,602	38	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	950,950
68/9	20,249	10	Memur Tipi	80	88,000	65%	30,800	308,000
		26	Memur Tipi	80	88,000	65%	30,800	800,800
68/10	25,873	14	Dubleks Müdür Tipi	130	143,000	65%	50,050	700,700
		10	Kaloriferli Memur Tipi	95	104,500	65%	36,575	365,750
		1	100. Yıl Kapalı Spor Salonu	1400	910,000	65%	318,500	318,500
		1	Havuzlu Bahçe	862	689,600	65%	241,360	241,360
		16	A Tipi	132	145,200	65%	50,820	813,120
68/14	23,961	16	Kübana Tipi	117	128,700	65%	45,045	720,720
		2	Kübana Teras Tipi	95	104,500	65%	36,575	73,150
		1	Deç-Kop Mağ	210	210,000	65%	73,500	73,500
		1	Yenişehir İdare Binas	250	275,000	65%	96,250	96,250
		1	Yenişehir Telefon Santralı Bin	140	154,000	65%	53,900	53,900
		1	Müh Kulübü	1384	1,522,400	65%	532,840	532,840
68/15	19,933	4	E Tipi	72	79,200	65%	27,720	110,880
		68	Kübana Tipi	117	128,700	65%	45,045	3,063,060
		8	Kübana Teras Tipi	95	104,500	65%	36,575	292,600
		18	Yıldız Apartman	115	126,500	65%	44,275	796,950
68/31	12,475	4	Genel Müdür Tipi	215	236,500	65%	82,775	331,100
		4	Kaloriferli Memur Tipi	90	99,000	65%	34,650	138,600
		1	Memurlar Kulübü	1330	1,130,500	65%	395,675	395,675
68/33	6,747	8	E Tipi	72	79,200	65%	27,720	221,760
		54	Montaj Tipi	107	117,700	65%	41,195	2,224,530
		12	E Tipi	72	79,200	65%	27,720	332,640
68/34	50,393	2	Dubleks Müdür Tipi	130	143,000	65%	50,050	100,100
		2	Kaloriferli Memur Tipi	103	113,300	65%	39,655	79,310
		8	A Tipi	135	148,500	65%	51,975	415,800
		1	3 Nisan Büfesi	37	44,400	65%	73,720	73,720
		1	Müze (kreş)	455	500,500	65%	175,175	175,175
		1	Yenişehir Ana Okulu	1152	1,497,600	65%	524,160	524,160
1	Vatan Hastanesi ve Müştemilatı	3505	3,855,500	65%	1,349,425	1,349,425		



Ada / Parsel	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Ünite Adedi	Ünite Tipi	Birim Ünite Alanı, m <sup>2</sup>	Yeniden İnşaat Maliyeti, TL*	Yaklaşık Eskime Oranı	Birim Ünite Değeri, TL	Toplam Değer, TL
68/35	4,779	1	Eski Sosyal Bina -Yeni Sosyal Bina (otel)	2472	3,213,600	65%	1,124,760	1,124,760
68/36	14,166	8	A Tipi	132	145,200	65%	50,820	406,560
		4	Montaj Tipi	107	117,700	65%	41,195	164,780
		6	Dubleks Müdür Tipi	130	143,000	65%	50,050	300,300
68/37	44,909	2	Dubleks Müdür Tipi	130	143,000	65%	50,050	100,100
		4	Kaloriferli Memur Tipi	103	113,300	65%	39,655	158,620
		72	Bekar Lojmanı	23	25,300	65%	8,855	637,560
		22	Memur Tipi	80	88,000	65%	30,800	677,600
68/38	15,144	1	İşçi Lokali	2198	2,417,800	65%	846,230	846,230
		6	Kaloriferli Memur Tipi	87	95,700	65%	33,495	200,970
		12	A Tipi	132	145,200	65%	50,820	609,840
68/39	20,092	1	Lisan Laboratuvarı	800	880,000	65%	308,000	308,000
		12	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	300,300
		23	Memur Tipi	82	90,200	65%	31,570	726,110
68/42	6,128	9	Çamlık Apartmanı	100	110,000	65%	38,500	346,500
		12	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	300,300
68/43	7,477	18	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	450,450
68/112	9,227	14	Çamlık Tipi	60	66,000	65%	23,100	323,400
68/159	9,462	1	K. Sinema	1914	2,105,400	65%	736,890	736,890
		1	Halı Saha	656	721,600	65%	252,560	252,560
		1	Gima	1102	1,212,200	65%	424,270	424,270
68/187	6,788	38	Memur Tipi	63	69,300	65%	24,255	921,690
		1	38 Evler Büfesi	45	49,500	65%	17,325	17,325
68/174	13,737	8	Çamlık Tipi	65	71,500	65%	25,025	200,200
		4	Memur Tipi	80	88,000	65%	30,800	123,200
68/185	81,140.42	16	Memur Tipi	80	88000	65%	30,800	492,800
								<b>28,977,490</b>

\* Yeniden inşaat maliyetlerine arsa payı dahil değildir.

**Sonuç olarak; 31.10.2015 tarihi itibarıyla Yenişehir Bölgesinde yer alan geliştirmeler için maliyet yaklaşımı kullanılarak hesaplanmış toplam değer 28,977,490.- TL'dir.**



## 15.6. Bartın - Amasra - Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Prosesi

### - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; çalışmaya konu olan arsaların birim satış değerlerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyatlar belirlenmiştir. Bu çerçevede; emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınan kriterler; Büyüklük, İmar yapılaşma koşulları (TAKS & KAKS), konum ve fiziki durumdur (topoğrafya).

Emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanmış boş arsa değerleri aşağıdaki gibidir;

**Tablo. 30** Amasra Parsellerine İlişkin Değerleme Sonuçları, 31.10.2015

Ada	Parsel	Alanı, m <sup>2</sup>		Arsa Değeri, TL
329	19	664.12	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT) + Yol	170,000
329	20	657.55	Konut Alanı + Yol	77,000
<b>329</b>	<b>21</b>	<b>1,131.49 (½)</b>	<b>Konut Alanı + Yol</b>	<b>62,000*</b>
331	3	454.00	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT)	210,000
331	4	2,333.66	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT)	899,000
331	6	2,489.76	Ticaret Turizm Tesis Alanı (TICT)	863,000
<b>7,730.58</b>				<b>2,281,000</b>

\* 329 Ada, 21 Parsel değeri; %50 hisse (535.745 m<sup>2</sup>) için belirlenen değerdir.

### - Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı konu gayrimenkulün toplam pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile tespit edilen değer, amortize edilmiş bina maliyetini (kaba-ince yapı, elektro-mekanik) bina dışı maliyetleri (odalar için FF&E, altyapı, açık alanlar, çevre duvarları, araç yolları, vs.), diğer maliyetleri (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler, vs.) ve arsa değerini içermektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile takdir edilen arsa değeri, toplam geliştirme maliyetine eklenmiştir.

Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri olarak KDV hariç sözleşme fiyatları müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır.

Değer takdirinde, geliştirmelerin değerlendirme tarihindeki tahmin edilen yerine koyma maliyetleri (amortize edilmiş geliştirme maliyeti); eskime, çevresel etkilerden kaynaklanan değerdeki kayıplar da dikkate alınarak geliştirilmiştir. Amortize edilmiş geliştirme maliyeti tahmininde, Maliye Bakanlığı'nın 01.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'de yer alan aşınma payları kullanılmıştır.



**Tablo. 31** Amasra Northdoor Otel için Maliyet Tablosu, 31.10.2015

Bina Maliyetleri	Alan m <sup>2</sup>	Birim Maliyet ABD\$/m <sup>2</sup>	Toplam Maliyet ABD\$	Yaş, Yıl	Fiziksel Eskime Oranı	Yenileme,%	Amortize Edilmiş Değer ABD\$
<b>Ana Bina</b>							
Kaba Yapı	611	165	100,851	19	38%	40%	102,868
İnce Yapı	611	225	137,525	19	38%	40%	140,275
Elektro-Mekanik İşler	611	210	128,356	19	38%	40%	130,923
<b>Otel Binası-1</b>							
Kaba Yapı	807	165	133,081	19	38%	40%	135,742
İnce Yapı	807	225	181,474	19	38%	40%	185,103
Elektro-Mekanik İşler	807	210	169,376	19	38%	40%	172,763
<b>Otel Binası-2</b>							
Kaba Yapı	550	165	90,750	1	6%	0%	85,305
İnce Yapı	550	225	123,750	1	6%	0%	116,325
Elektro-Mekanik İşler	550	210	115,500	1	6%	0%	108,570
<b>Çok Amaçlı Salon</b>							
Kaba Yapı	582	165	96,030	1	38%	0%	59,539
İnce Yapı	582	190	110,580	1	38%	0%	68,560
Elektro-Mekanik İşler	582	180	104,760	1	38%	0%	64,951
<b>Bungalovlar</b>							
Kaba Yapı	344	150	51,600	1	6%	0%	48,504
İnce Yapı	344	200	68,800	1	6%	0%	64,672
Elektro-Mekanik İşler	344	190	65,360	1	6%	0%	61,438
<b>Yardımcı Üniteler</b>							
Kaba Yapı	94	150	14,126	19	38%	25%	12,289
İnce Yapı	94	160	15,067	19	38%	25%	13,108
Elektro-Mekanik İşler	94	150	14,126	19	38%	25%	12,289
<b>TOPLAM BINA MALİYETLERİ</b>			<b>1,721,110</b>				<b>1,583,226</b>
<b>Bina Dışı Maliyetler</b>							
				Senelik eskime			
Altyapı	5,277	30	158,323	19	2%	3%	102,910
Beton saha & yürüyüş yolları	LS	35,000	35,000	19	4%	15%	13,650
FFE	63	6,500	409,500	1	7%		382,200
Havuz	LS	80,000	80,000	19	4%	20%	35,200
Açık Bar	LS	10,000	10,000	19	4%	5%	2,900
Peyzaj & Çevre Düzenleme	LS	100,000	100,000				100,000
Çevre Duvarlar & Demir Parmaklık	LS	90,000	90,000	19	2%	40%	91,800
Teknik Ekipman	LS	100,000	100,000	19	4%	30%	54,000
<b>Toplam Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>982,823</b>				<b>782,660</b>
<b>Toplam Bina &amp; Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>2,703,933</b>				<b>2,365,886</b>
<b>Diğer Maliyetler</b>							
Müh. Mim. Ücretleri	5.0%		86,056				79,161
Proje Yönetimi	3.0%		51,633				47,497
Yatırımcı Sabit Giderleri	2.0%		34,422				31,665
Yasal İzinler & Danışmanlık	3.0%		51,633				47,497
Müteahhit Karı	12.0%		206,533				189,987
<b>Toplam Diğer Maliyetler</b>			<b>430,278</b>				<b>395,806</b>
<b>Girişimci Karı</b>			<b>10.0%</b>	<b>141,310</b>			<b>117,847</b>
<b>Toplam Geliştirme Maliyeti</b>			<b>3,275,520</b>				<b>2,879,539</b>
Arsa Değeri			781,111				781,111
<b>Maliyet Yaklaşımıyla Ulaşılan Toplam Değer</b>			<b>4,056,631</b>				<b>3,660,650</b>





**Sonuç olarak, 31.10.2015 tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımı kullanılarak, konu arsının üzerinde yer alan otel geliştirmesinin amortize edilmiş geliştirme maliyeti 2,879,539.-ABD\$ olarak hesaplanmıştır. Bu değere, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan arsa değeri (781,111.-ABD\$) eklenerek pazar değeri 3,660,650.- ABD\$ (10,689,829 TL) olarak hesaplanmıştır.**

#### **-Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımının ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerinde geliştirilmiş gayrimenkule ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar iskonto edilerek pazar değerine dönüştürülmektedir.

Konu gayrimenkul için nakit akımları oluşturulması sırasında yapılan kabuller aşağıdaki gibidir:

- Yıllık operasyon günü 150 gün (*Mayıs (1/2), Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim (1/2)*) olarak kabul edilmiştir.
- Toplam oda sayısı 63'dir.
- Enflasyon oranı yıllık ABD\$ bazlı ortalama %2.5 olarak kabul edilmiştir.
- Gelir projeksiyonu için 6 yıllık nakit akışı hazırlanmış ve 5. Yıldan itibaren stabilize kabul edilmiştir.
- Yıllık ortalama doluluk oranı %70 olarak öngörülmüş ve stabilize yıllara doğru artırılmıştır.
- Oda fiyatı 1. yıl itibarıyla KDV hariç 38.-ABD\$ kabul edilmiş olup, bu fiyata yiyecek & içecek harcamaları dahil değildir. Stabilize yıllara kadar enflasyonun üstünde oranlarda artırılmış olup, stabilize yıllar ile birlikte yıllık artış oranı enflasyon oranına sabitlenmiştir. Yiyecek içecek ve diğer oda gelirleri ayrıca dikkate alınmıştır.
- Konu gayrimenkulün konaklama gelirleri dışında düğün ve toplantı vb. organizasyonlardan geliri olduğu kabul edilmiştir. Bu amaçla kullanılan "Çok Amaçlı Salon"un yıllık doluluk oranı ortalama %35 olarak kabul edilmiştir.
- Sabit gider olarak emlak vergisi, bina sigortası alınmıştır ve yenileme fonu olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %13 olarak kabul edilmiştir.
- Dönem sonu satış oranı 7.5% olarak kabul edilmiştir.

Buna göre; gelir yaklaşımı tablosu aşağıdaki gibidir;



**Tablo. 32** Amasra Northdoor Otel için Gelir Yaklaşımı Tablosu, 31.10.2015

İşletme Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl
<b>GELİRLER</b>						
<b>Oda Geliri</b>						
Yıllık Ortalama Oda Doluluğu	70%	%72.0	%73.0	%74.0	%75.0	%75.0
Ortalama Oda Geliri	38.1	39.1	40.1	41.1	42.1	43.1
<b>Departmental Gelirler</b>	60	62	63	65	66	68
Çok Amaçlı Salon Geliri, %35 doluluk	198,450	203,411	208,497	213,709	219,052	224,528
Yiyecek & İçecek Geliri	159,769	164,852	169,111	173,911	180,667	185,184
Diğer	8,409	8,792	9,092	8,931	9,278	9,509
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>618,895</b>	<b>643,017</b>	<b>663,096</b>	<b>683,738</b>	<b>707,342</b>	<b>725,025</b>
<b>DEPARTMANTAL GİDERLER</b>						
Odalar	70,635	71,810	71,863	71,797	74,586	76,451
Yiyecek & İçecek	79,885	79,953	78,637	78,260	81,300	83,333
Diğer	3,364	3,473	3,591	3,523	3,660	3,751
<b>Toplam Departmental Giderler</b>	<b>153,883</b>	<b>155,236</b>	<b>154,091</b>	<b>153,580</b>	<b>159,547</b>	<b>163,535</b>
<b>NET DEPARTMANTAL GELİR</b>	<b>465,012</b>	<b>487,781</b>	<b>509,005</b>	<b>530,158</b>	<b>547,795</b>	<b>561,490</b>
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>						
İşletmeci Payı	30,945	32,151	33,155	34,187	35,367	36,251
İdari Giderler	37,134	35,366	34,481	34,187	35,367	36,251
Pazarlama	6,189	5,787	5,636	5,812	6,012	6,163
Enerji	40,228	41,796	39,786	38,973	40,318	41,326
Bakım & Onarım	12,378	12,860	13,262	13,675	14,147	14,501
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>	<b>126,873</b>	<b>127,960</b>	<b>126,320</b>	<b>126,833</b>	<b>131,212</b>	<b>134,492</b>
<b>Sabit Giderler Öncesi Gelir</b>	<b>338,139</b>	<b>359,821</b>	<b>382,685</b>	<b>403,325</b>	<b>416,583</b>	<b>426,998</b>
<b>SABİT GİDERLER</b>						
Yenileme Fonu	12,378	12,860	13,262	13,675	14,147	14,501
Emlak Vergisi	5,541	5,680	5,822	5,967	6,117	6,269
Bina Sigortası	1,552	1,590	1,630	1,671	1,713	1,755
<b>Toplam Sabit Giderler</b>	<b>19,471</b>	<b>20,131</b>	<b>20,714</b>	<b>21,313</b>	<b>21,976</b>	<b>22,525</b>
<b>NET İŞLETME GELİRİ</b>	<b>318,668</b>	<b>339,690</b>	<b>361,972</b>	<b>382,012</b>	<b>394,607</b>	<b>404,472</b>
<b>Geliştirici Primi</b>	<b>9,560</b>	<b>10,191</b>	<b>10,859</b>	<b>11,460</b>	<b>11,838</b>	<b>12,134</b>
Dönem Sonu Satış Geliri						4,745,094
<b>Net nakit akışı</b>	<b>309,108</b>	<b>329,500</b>	<b>351,112</b>	<b>370,551</b>	<b>382,769</b>	<b>5,137,432</b>
<b>Kümülatif nakit akışı</b>	<b>309,108</b>	<b>638,607</b>	<b>989,720</b>	<b>1,360,271</b>	<b>1,743,040</b>	<b>6,880,472</b>
<b>Net Bugünkü Değer, ABD\$</b>	<b>3,677,553</b>					



Sonuç olarak, 31.10.2015 tarihi itibariyle gelir yaklaşımı kullanılarak, konu arsanın üzerinde yer alan otel geliştirmesinin makul değeri 3,677,553.-ABD\$ (10,739,191.-TL) olarak hesaplanmıştır.

#### **-Değerlerin Uyumlaştırma Analizi**

Uyumlaştırma prosesi; birden fazla yöntemin kullanılması halinde nihai değer için kullanılan yaklaşımlardan birinin veya birden fazlasının değere olan katkısını aşağıdaki kriterler eşliğinde belirler;

- Değerleme yöntemlerinde kullanılan bilginin güvenilirliği ve yeterliliği
- Değerleme türüne uygun ve uyarlanabilir yaklaşımların kullanılması

Buna göre; kullanılan yaklaşımlar ve değerlerin uyumlaştırma analizi sonucu nihai değer takdiri yapılır. Buna göre kullanılan yaklaşımlar ve uyumlaştırma analizi sonucu hesaplanan nihai değer aşağıdaki gibidir;

<b>Kullanılan Yaklaşım</b>	<b>Değerleme Sonucu, ABD\$</b>	<b>Değerleme Sonucu, TL</b>
Maliyet Yaklaşımı	3,660,650	10,689,829
Gelir Kap. Yaklaşımı	3,677,553	10,739,191
<b>Nihai Değerleme Sonucu</b>	<b>3,670,031</b>	<b>10,717,225</b>

Sonuç olarak, 31.10.2015 tarihi itibariyle çalışmaya konu olan Amasra parselleri ve üzerinde geliştirilmiş olan Northdoor Oteli'nin toplam makul değeri 3,670,031.-ABD\$ (10,717,225.-TL) olarak hesaplanmıştır.

#### **-Değerlerin Alokasyonu**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin değerlendirme sonuçları işveren tarafından tekdüzen muhasebe hesap planlarında kullanılacaktır. Bu amaçla hesaplanan değerlendirme sonuçları hesap bazında aşağıdaki şekilde aloke edilmiştir:

<b>Hesap</b>	<b>TL</b>	<b>ABD\$</b>
250 hesap	2,281,000	781,111
329 Ada / 19 Parsel	170,000	58,215
329 Ada / 20 Parsel	77,000	26,368
329 Ada / 21 Parsel	62,000	21,231
331 Ada / 3 Parsel	210,000	71,913
331 Ada / 4 Parsel	899,000	307,856
331 Ada / 6 Parsel	863,000	295,528
252 hesap*	7,158,283	2,451,299
255 hesap **	1,277,941	437,621
	<b>10,717,225</b>	<b>3,670,031</b>

\* 251 ve 252 hesap detayları ayrıştırlanmamış olup, işveren ile yapılan mutabakat ile tamamı 252 hesapta olacak şekilde alokasyon yapılmıştır.

\*\* Bu rapor yalnızca gayrimenkul değerlendirme sonuçlarını içermektedir. 255-Demirbaşlar hesabına ait sonuçlar, ana rapor içinde ayrıca belirtilmiştir.



## 15.7. Zonguldak - Çaycuma - Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Prosesi

### -Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; çalışmaya konu olan arsanın birim satış değerlerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Bununla birlikte depolama alanı, plansız alan ve yola terk alanlarından oluşan gayrimenkul için her bir alanın yaklaşık büyüklüğü hesaplanmış ve bağımsız parselmiş gibi değerlendirilmiştir. Bulunan sonuçların toplamı ile konu arsanın değeri doğrudan ilişkilendirilmiştir. Buna göre, alan dağılımı;

<b>Filyos - 3802 Parsel</b>	<b>Yaklaşık Alan, m<sup>2</sup></b>
Depolama Alanı	4,350.00
Plansız Alan	30,570.00
Terk Alanı	3,580.00
	<b>38,500.00</b>

Yakın çevrede yapılan pazar araştırması sonucunda depolama alanı imarına sahip herhangi bir arsaya rastlanılmamıştır. Bu nedenle Pazar tecrübemize istinaden yaklaşık 4,000 – 4,500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki depolama arsasının 150 TL/m<sup>2</sup> mertebesinde olacağını düşünmekteyiz. Arsanın denize sıfır konumu ve bölgede benzer arsa olmaması durumu (kıtık faktörü) da dikkate alınarak yapılan ayarlama analizi sonucunda konu arsanın depolama kısmı için belirlenen birim metrekare fiyatı 172.50 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

Diğer taraftan çevrede birçok plansız arazi emsali bulmak mümkün olmuştur. Yaklaşık 30 dönümlük bir arazi için gerçekleştirilecek birim satış fiyatının 35 TL/m<sup>2</sup> mertebesinde olduğu anlaşılmıştır. Konu gayrimenkulün deniz kıyısında yer alması, ulaşım açısından doğrudan yola erişim imkanı olması vb. kriterler çerçevesinde yapılan emsal karşılaştırma analizi sonucu plansız alan için belirlenen birim metrekare değeri 44 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

Yola terk edilecek alanın büyüklüğü brüt parsel alanının yaklaşık %9'u kadardır. %40 oranından daha düşük olması sebebiyle bu alanın bedelsiz terk edileceği kabul edilmiş ve herhangi bir değer verilmemiştir.

**Sonuç olarak; yukarıdaki kabuller ve hesaplamalarımız sonucunda 31.10.2015 tarihi itibarıyla konu parselin toplam değeri 2,095,455 TL olarak hesaplanmıştır.**

	<b>~Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>TL/m<sup>2</sup></b>	<b>TL</b>	<b>ABD\$</b>
Depolama Alanı	4,350.00	172.50	750,375.00	256,960.14
Plansız Alan	30,570.00	44.00	1,345,080.00	460,612.29
Terk Alanı	3,580.00	-	-	-
<b>Toplam Parsel (0/3802)</b>	<b>38,500.00</b>	<b>54.43</b>	<b>2,095,455.00</b>	<b>717,572.43</b>



## 16. SABİT KIYMET LİSTESİNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER İÇİN DEĞERLEME PROSESİ

Bu bölümde işveren tarafından verilen 31.10.2015 tarihli sabit kıymet listelerinde 250, 251 ve 252 hesaplarda yer almakla birlikte yukarıdaki bölümlerde değerlendirme prosesi detaylıca verilen varlıklar dışındaki (eşleştirme dışı kalan gayrimenkuller) sabit varlıklar için değerlendirme hesabı yapılmıştır. Bu kapsamdaki varlıklar için makul değer tahmininde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımında, satın alma tarihindeki kurlar, ülkenin satın alma gücündeki değişim, CE endeksi ve Türk Lirasındaki satın alma gücü paritesi göz önüne alınarak, verilen değerler Amerikan Doları<sup>3</sup> cinsinden hesaplanmıştır.

Bu yöntemde; varlıkların bugünkü değeri, elde etme maliyetine fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik eskime ayarlamalarının uygulanmasıyla elde edilir. Daha sonra gerekli görüldüğü takdirde ilgili hesap kapsamına göre süreç tasarımı, proje yönetimi, masraflar, genel giderler ve girişimci karı gibi dolaylı maliyetler hesaplanır.

Bu çalışmada söz konusu varlıkların değerlemesinde dikkate alınan özel durumlar aşağıda özetlenmiştir.

- 31.10.2015 tarihli sabit kıymet listelerinde yer alan 250 (arsa ve araziler), 252 (binalar) ve 260 (haklar) hesaplarında yer alan ve raporun 15. bölümünde değerlendirme prosesi detaylı olarak verilen gayrimenkuller işveren tarafından eşleştirilmiştir. Çalışma kapsamında bu eşleştirme baz alınmıştır. Eşleştirme sonucunda listelerde karşılığı tespit edilebilen varlıklar doğrudan 15. bölümde hesaplanmış olan değerlendirme sonuçları ile ilişkilendirilmiştir.
- 250 hesap eşleştirmelerinde açıkta kalan arsalar “250-ilaveler” adı altında gruplanmış ve değere ayrıca dahil edilmişlerdir.
- Eşleştirme sonrasında “mevcut bina listesi”nde karşılıkları bulunmayan gayrimenkuller “252-ilave” şeklinde ayrıca belirtilmişlerdir.
- İşveren tarafından yapılan eşleştirme sonrasında bir kısım binaların 253 (makine parkı) hesabı altında, ilgili oldukları makine ve ekipmanlarla birlikte aktifleştirildikleri anlaşılmıştır. Mükerrer kayıt olmaması adına işveren ile yapılan mutabakat sonucunda söz konusu yapıların ilgili makine ve ekipmanlar için hesaplanan değer içine dahil oldukları kabul edilmiştir. Diğer taraftan; kısım binanın da ve 258 (devam eden yatırımlar) hesabı altında kayıtlı olduğu anlaşılmış olup, söz konusu binalar “252-ilaveler” kapsamında dikkate alınmamıştır. 258 hesaplara ilişkin değerlendirme ayrıntıları ve sonuçları “Makine Parkı Değerleme Raporu” kapsamında verilmiştir.
- Sabit kıymet listelerinde eşleştirilemeyen gayrimenkuller ise bu bölümde hesaplanmıştır.

<sup>3</sup> 30.10.2015, TCMB, Bülten No: 206, 1 ABD\$=2.9202 TL



- 
- 1995 yılında özelleştirme kapsamında devir alınan fabrika için hazırlanmış olan sabit kıymet listesinde birçok kalemin 01.03.1995 tarihinde aktifleştirildiği görülmektedir. İşveren tarafından verilen bilgiye göre, bu tarih ve öncesine ait olan varlıklara ilişkin gerçek yaşlarını tespit etme imkanı bulunmamaktadır. Bu kapsamdaki tüm gayrimenkuller için inşaat yılı aktifleştirildikleri tarih olarak kabul edilmiştir.
  - İşveren tarafından verilen sabit varlık listelerinde, Faiz, Vergi, Harç ve Kur Farkları gibi aktifleştirilmiş finansal giderler çalışma harici tutulmuştur.

Sabit varlık listesine ait 250, 251 ve 252 hesaplar ile 260 hesaplardan yalnızca arsa üst haklarını içeren değerlendirme sonuçları özet sonuç tablosu aşağıda verilmiştir. Detaylı sonuç tablosu ve özet tablolar raporun ekinde verilen CD içerisinde yer almaktadır. CD içerisindeki soft copy tablolar bu raporla bir bütündür, raporda yer verilmeyen bazı açıklamalar CD içerisindeki soft copy tablolarda yer alabilir.



**Tablo. 33** Şirket ve Hesap Numarası Bazında Gayrimenkul Değerleme Çalışması Sonuçları - Özet Tablosu, 31.10.2015

	Kardemir		Kardökmak		Karçel		Genel Toplam	
	Makul Değer, ABD\$	Makul Değer, TL	Makul Değer, ABD\$	Makul Değer, TL	Makul Değer, ABD\$	Makul Değer, TL	Makul Değer, ABD\$	Makul Değer, TL
250	20,224,173	59,058,631	5,625,691	16,428,144	5,465,134	15,959,285	31,314,999	91,446,060
250 - ilave (FB ve çevresi)	141,647,416	413,638,785	0	0	0	0	141,647,416	413,638,785
250 - ilave (YŞ bölgesi)	65,681,793	191,803,973	0	0	0	0	65,681,793	191,803,973
250 - ilave (Amasra& Filyos)	1,477,452	4,314,455	0	0	0	0	1,477,452	4,314,455
251	11,015,851	32,168,487	0	0	0	0	11,015,851	32,168,487
252*	223,585,565	652,914,567	10,675,114	31,173,467	8,113,645	23,693,467	242,374,324	707,781,501
252- Fabrika Bölgesi	197,605,264	577,046,892	10,675,114	31,173,467	8,113,645	23,693,467	216,394,023	631,913,826
252-Yenişehir Bölgesi	23,527,852	68,706,034	0	0	0	0	23,527,852	68,706,034
252-Filyos, Amasra, Cumayanı ve diğerleri	2,452,449	7,161,641	0	0	0	0	2,452,449	7,161,641
260	2,052,590	5,993,972	0	0	0	0	2,052,590	5,993,972
260-ilave	350,640	1,023,940	0	0	0	0	350,640	1,023,940
<b>Toplam</b>	<b>466,035,481</b>	<b>1,360,916,810</b>	<b>16,300,805</b>	<b>47,601,612</b>	<b>13,578,779</b>	<b>39,652,751</b>	<b>495,915,065</b>	<b>1,448,171,173</b>
<b>Toplam (Yuvarlatılmış)</b>	<b>466,040,000</b>	<b>1,360,920,000</b>	<b>16,300,000</b>	<b>47,600,000</b>	<b>13,580,000</b>	<b>39,650,000</b>	<b>495,920,000</b>	<b>1,448,170,000</b>

\* Fabrika bölgesi için bölüm 15'te yer alan maliyet hesabı tablosundaki binalar dışındakiler için yalnızca sabit kıymet listesi üzerinden hesaplanan değerleri içerir. Bu varlıklar için ayrıca keşfe dayalı maliyet hesabı yapılamamıştır.

\*\* 260 – Haklar hesabına ait sonuçlar yalnızca KARDÖKMAK A.Ş. mülkiyetinde olup KARDEMİR A.Ş. lehine üst hakkı tesis edilmiş 106 ada, 11 parsel üzerindeki hak değerini kapsamaktadır. “260-ilave” olarak ifade edilen sonuçlar ise, sabit kıymet listesinde kaydı bulunmayan, KARÇEL A.Ş. mülkiyetinde olup KARDEMİR A.Ş. lehine üst hakkı tesis edilmiş 106 ada, 10 parsel üzerindeki hak değerini kapsamaktadır. 260 haklar hesabında kayıtlı diğer sabit varlıklar ana rapor kapsamında ayrıca belirtilmiştir.

30.10.2015, 1 ABD\$; 2.9202 TL –TCMB Bülten no: 2015/206



## 17. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kardemir Karabük Demir Çelik San. ve Tic. A.Ş. (**KARDEMİR A.Ş.**) ve bağlı ortaklarından Karçel Karabük Çelik Yapı İmalat Montaj İnşaat Nakliyat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARÇEL A.Ş.**) ile Kardökmak Kardemir Döküm Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**KARDÖKMAK A.Ş.**)'ne ait Karabük, Bartın-Amasra ve Zonguldak-Çaycuma'da yer alan tesis ve gayrimenkullerine ilişkin 250, 251, 252 ve 260 no.lu hesapları (*sadece arsa üst haklarını*) içeren 31.10.2015 tarihli sabit varlıklarla ilgili "Sabit Varlık Değerleme" çalışmamızın KDV hariç sonuçları aşağıdaki gibidir;

### Kardemir A.Ş.

<b>1,360,920,000.-TL</b>	<b>466,040,000.-ABD\$</b>
<b>BİRMİLYARÜÇYÜZALTMİŞMİLYONDOKUZYÜZYİRMİBİN</b>	<b>DÖRTYÜZALTMİŞALTİMİLYONKIRKİBİN</b>
<b>TÜRK LİRASI</b>	<b>AMERİKAN DOLARI</b>

### Karçel A.Ş.

<b>39,650,000.-TL</b>	<b>13,580,000.-ABD\$</b>
<b>OTUZDOKUZMİLYONALTİYÜZELLİBİN</b>	<b>ONÜÇMİLYONBEŞYÜZSEKSENİN</b>
<b>TÜRK LİRASI</b>	<b>AMERİKAN DOLARI</b>

### Kardökmak A.Ş.

<b>47,600,000.-TL</b>	<b>16,300,000.-ABD\$</b>
<b>KIRKYEDİMİLYONALTİYÜZBİN</b>	<b>ONALTİMİLYONÜÇYÜZBİN</b>
<b>TÜRK LİRASI</b>	<b>AMERİKAN DOLARI</b>

### TOPLAM:

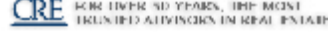
<b>1,448,170,000.-TL</b>	<b>495,920,000.-ABD\$</b>
<b>BİRMİLYARDÖRTYÜZKIRKSEKİZMİLYONÜZYETMİŞBİN</b>	<b>DÖRTYÜZDOKSANBEŞMİLYONDOKUZYÜZYİRMİBİN</b>
<b>TÜRK LİRASI</b>	<b>AMERİKAN DOLARI</b>

31.10.2015 hafta sonuna isabet ettiğinden, 30.10.2015 tarihli TCMB döviz kuru verilerine göre 1 ABD\$ 2.9202 TL alınmıştır (Bülten no:2015/206). Döviz kuru üzerinden hesaplanan sonuçlar yuvarlatılarak verilmiştir.





Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS  
Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA



- 2003 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞM. A.Ş.** İstanbul  
Yönetim Kurulu Başkanı
- 1995 - 2003 **ÇELEN STRATEJİK YATIRIM ÇÖZÜMLERİ Ltd.** (Eski: Çelen Değerleme Merkezi), İstanbul  
Genel Müdür
- 1989 - 1995 **ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME DANIŞMANLIĞI ve PROJE GELİŞTİRME HİZMETLERİ Ltd.**  
İstanbul  
Proje Geliştirme Danışmanı ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- 1988 - 1995 **KISKA HOLDING A.Ş.** İstanbul  
Başkan Yardımcısı – Yatırımlar  
**İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş.** The Marmara Otelleri, İstanbul  
İcra Kurulu Üyesi
- 1984 - 1988 **KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ,** İstanbul  
Genel Müdür Yardımcısı
- 1981 - 1984 **UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul  
Proje Mühendisi

#### MESLEKİ ÜYELİKLER

- The Appraisal Institute, Yönetim Kurulu Üyesi, ABD**  
**The Appraisal Institute, Uluslararası Yönetim Kurulu Üyesi, ABD**  
**The Counselors of Real Estate (CRE), Avrupa Yönetim kurulu Üyesi, Chicago, ILL, ABD**  
**Darüşşafaka Cemiyeti, Yönetim Kurulu Üyesi, İstanbul**  
**Royal Institution of Chartered Surveyors, FRICS, Londra, İngiltere**  
**The Appraisal Institute, Uluslararası İlişkiler Komitesi Üyesi, Türkiye Büyükelçisi, MAI, ILL, ABD**  
**Değerleme Uzmanları Derneği, Kurucu Başkan (2001-2007), Onursal Başkan, İstanbul**  
**YASED, Yabancı Sermaye Koordinasyon Derneği, Yüksek Danışma Kurulu Üyesi, İstanbul**  
**American Institute of Architects, Assoc. AIA, Üye, ABD**  
**GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), Üye, İstanbul**  
**ULI, Urban Land Institute, İcra Kurulu Üyesi, Washington DC, ABD**  
**Mimarlar Odası, Üye, İstanbul**

#### EĞİTİM ve ÜNVANLAR

- 2003 - 2005 **The Royal Institution of Chartered Surveyors, İngiltere**  
FRICS, 1174263
- 1999-2005 **Appraisal Institute, ABD**  
MAI, 12302
- 2003 **Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul**  
Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
- 1999 - 2002 **The Counselors of Real Estate, ABD**  
CRE, 2085
- 1994 - 1995 **Koç Üniversitesi, İş İdaresi Yüksek Lisans Okulu, İstanbul**  
İşletme Yüksek Lisansı, **MBA – Gayrimenkul Geliştirmede Anahtar Başarı Kriterleri**
- 1981 - 1982 **Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı, İstanbul**  
Proje Yönetimi Programı
- 1976 - 1981 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Fakültesi, Ankara**  
Lisansüstü, **M. Arch.**
- 1972 – 1976 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Ankara**  
Lisans, **B. Arch.**



---

**H. Ümit ŞÜKÜR**, Lisanslı Değerleme Uzmanı - Jeodezi ve Fotogrametri Müh., B.Sc.

---

#### DENEYİM

- 2006 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul  
Kıdemli Uzman
- 2004 - 2006 **TÜRKİYE – AVRUPA VAKFI**, İstanbul  
Web Çalışma Grubu Teknik Yöneticisi
- 2000 - 2006 **İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ**, İstanbul  
Bilgi İşlem Uzmanı
- 1999 - 2000 **TÜRKİYE MİMAR ve MÜHENDİS ODALARI BİRLİĞİ**, İstanbul  
Bilgisayar Uzmanı

#### MESLEKİ ÜYELİKLER ve ÜNVANLAR

**Lisanslı Değerleme Uzmanı, No: 401909**, Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul

**Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Üye**, İstanbul  
**Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Üye**, İstanbul

#### KURSLAR ve EĞİTİM PROGRAMLARI

- 2005 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Bilgi Üniversitesi., İstanbul  
2002 MCP (Microsoft Sertifikalı Profesyonel)

#### EĞİTİM

- 1993 - 1999 **B.Sc. İstanbul Teknik Üniversitesi**, Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü, İstanbul
-



---

Gazale GÖYÇEK, Jeodezi ve Fotogrametri Müh., B.Sc.

---

## DENEYİM

- 2015 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul  
Uzman Yardımcısı
- 2014 - 2015 **GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul  
Uzman Yardımcısı
- 2013 - 2014 **BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**, İstanbul  
Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu
- 2013 - 2014 **RESPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**, İstanbul  
Uzman Yardımcısı

## EĞİTİM

- 2013- ..... **M.Sc. Gayrimenkul Geliştirme Prg.**, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul (Tez aşamasında)
- 2011 (Ocak-Ağu) **Universidad Politecnica de Valencia**, Jeodezi ve Fotogrametri, Valensiya, İspanya  
(Erasmus Öğrenci Değişim Bursu)
- 2008 – 2012 **B.Sc. Yıldız Teknik Üniversitesi**, Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü, İstanbul