

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. 2 DEPO

HATAY / İSKENDERUN / KONARLI

280 ADA, 1 PARSEL
1 VE 2 NOLU DEPO

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.05.2018
RAPOR NO: OZL-135



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	8
5.2.	Ekonomik Veriler	11

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Hatay İli	15
6.2.	İskenderun İlçesi:	24
6.3.	Hatay İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	27

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	30
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	30
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	31
7.1.3.	Gayrimenkullerin İç Mekân Özellikleri	31
7.1.4.	Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri	32
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	32
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	32
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	33
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	34
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	34
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	34
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	34
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	35
7.2.5.3	Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	36
7.2.5.4	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	39
7.2.5.5	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	39
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	39
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	39
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	39
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	40
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	40
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	41

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	41
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	41
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	41
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	42
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	42
8.3.2.	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	44
8.3.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme	45

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	46

10. EKLER

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kat/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 28.04.2018 tarihinde başlanmış olup, 10.05.2018 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.05.2018 tarih OZL-135 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 395,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 2/20 arsa paylı Zemin kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı "Depo" ve 2/20 arsa paylı zemin kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı "Depo" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	CEM ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: İlkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı, 606. Sokak, No: 12, Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi ve No	: Seğmenler Vergi Dairesi / 943 058 46 01
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 312 491 74 75

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 395,00 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 2/20 arsa paylı Zemin kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” ve 2/20 arsa paylı Zemin kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” nitelikli 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor’un teslimi ile müşteri, rapor’da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri 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.

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.

4.2.2. Maliyet Oluşumları 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 Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. 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.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet edenlerin oranı (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 2016 yılında %92,3 iken 2017 yılında bu oran % 92,50 düştü. Belde ve köylerde ikamet edenlerin oranı ise (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) % 7,50 olarak gerçekleşti.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

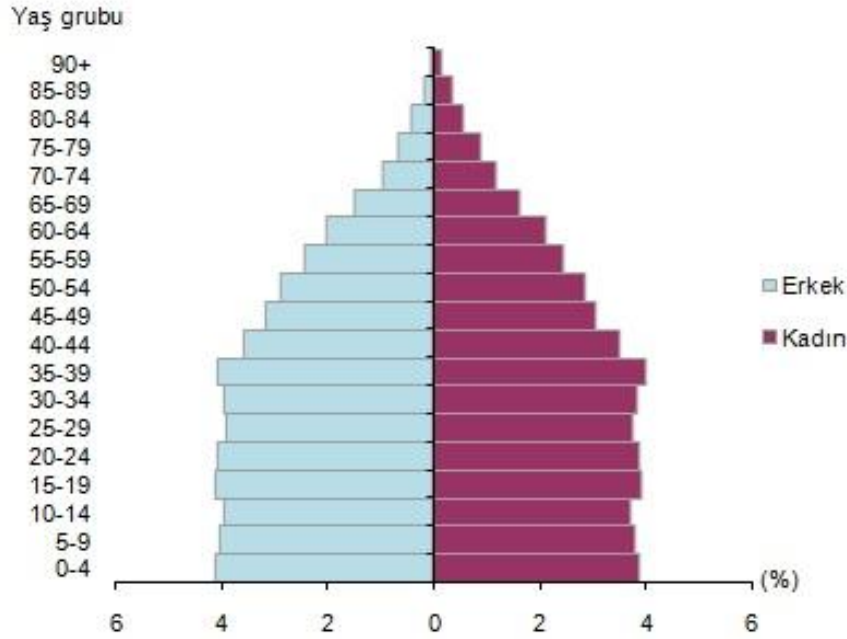
Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2016 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

2012 yılında 30,1 olan ortalanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 ve 31.12.2014 tarihi itibarıyla önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

Nüfus piramidi, 2017



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üççeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanı sıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye’nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 7 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²’den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan’da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki duragan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtiçindeki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanunun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puanına ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımı, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin

endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 oranında azalarak 101.468 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.783 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 274 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 6 290 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir.

Ocak-şubat ayı toplamında ise konut satışları 2016 yılında 186.259 olarak gerçekleşirken 2017 yılında 196.857 adet olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında artış göstererek 38 676 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,1 olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 oranında azalarak 62 792 olmuştur. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 azalarak 45 215 olmuştur.

2016 yılı Şubat ayında 2,4 milyar TL fazla veren bütçe, 2017 yılı Şubat ayında 6,8 milyar TL açık vermiştir. 2017 yılı merkezi yönetim bütçe giderleri için öngörülen 645 milyar 124 milyon TL 101 milyar 86 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı ayında ise 84 milyar 829 milyon TL harcama yapılmıştır. 2016 yılı Ocak-Şubat döneminde faiz hariç bütçe giderleri 75 milyar 92 milyon TL olarak gerçekleşmiş iken 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde yüzde 19,1 oranında artarak 89 milyar 411 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak ayında Personel giderleri, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 9 oranında artarak 29 milyar 31 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde sağlık, emeklilik ve sosyal yardım giderleri için geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 42 oranında artışla 24 milyar 447 milyon TL transfer yapılmıştır. Aynı dönemde sosyal güvenlik

primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmının Hazine tarafından ödenmesi amacıyla yapılan transfer tutarı ise 4 milyar 212 milyon TL'dir.

2017 yılı Ocak-Şubat döneminde 1 milyar 779 milyon TL sermaye gideri gerçekleşmiş olup başlangıç ödeneği olarak belirlenen 66 milyar 243 milyon TL'nin %2,7'i gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında bir önceki döneme göre değişim oranı %18,6 olmuştur.

Türkiye İstatistik kurumu verilerine göre dış ticaret verilerine göre; ihracat 2017 yılı Şubat ayında, 2016 yılının aynı ayına göre %1,9 azalarak 12 milyar 127 milyon dolar, ithalat %1,6 artarak 15 milyar 820 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ihracat 12 milyar 754 milyon dolar iken, ithalat 15 milyar 645 milyon dolar olmuştur. Şubat ayında dış ticaret açığı %15 artarak 3 milyar 693 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2016 Şubat ayında %79,4 iken, 2017 Şubat ayında %76,7'ye düşmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre; 2017 Şubat ayında bir önceki aya göre ihracat %1,8, ithalat %1,7 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre ise; 2017 yılı Şubat ayında önceki yılın aynı ayına göre ihracat %0,7, ithalat %5,5 artmıştır. Avrupa Birliği'nin (AB-28) ihracattaki payı 2016 Şubat ayında %46,3 iken, 2017 Şubat ayında %45,7 olmuştur. Almanya'ya yapılan ihracat 2017 Şubat ayında 1 milyar 119 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla 938 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri, 725 milyon dolar ile Irak ve 702 milyon dolar ile İngiltere takip etmiştir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Hatay İli

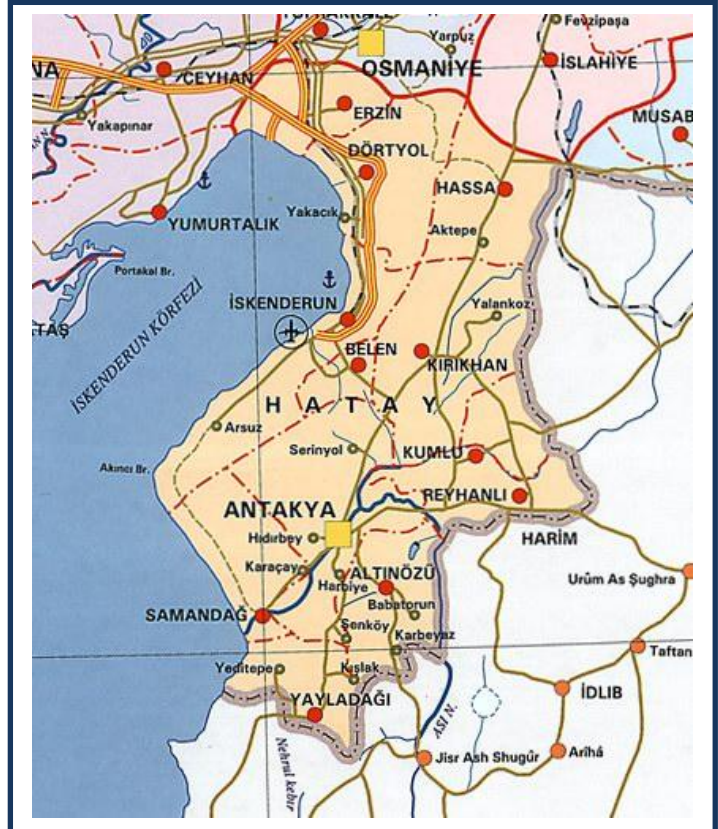


Hatay ili Ülkemizin güneyinde, İskenderun körfezinin doğu kıyılarında yer alır. Yüzölçümü göller hariç 5.524 km² (göller ile birlikte 5.867 km²) olup, iltopraklarının %46,1'ini dağlar, %33,5'ini ovalar ve %20,4'ünü platolar oluşturur. Türkiye'nin en güneyinde Akdeniz'in doğu kıyılarında yer alan Hatay, 35° 52' – 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' – 36° 35' doğu boylamları arasındadır.

Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep illeri ile çevrilmiştir. Hatay; Antakya, Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı ilçelerinden oluşur.

Hatay ve çevresi, Anadolu'da yerleşmenin ilk görüldüğü alanlardan biridir. Burada ilk insan faaliyetlerine ait izler M.Ö. III. bine kadar uzanır. Tarihin belirli dönemlerindeki yoğun yerleşme ve nüfus özellikleriyle oldukça dikkatçekmiştir. Ancak Hatay nüfusuna ait sağlıklı verilere 1940 ve sonrasında ulaşmak mümkündür. Buna göre Hatay'ın 1940 nüfusu, 246.138 kişidir.

İlin büyükşehir olması nedeniyle 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur. Hatay iline bağlı 15 ilçe, 1 Büyükşehir



Belediyesi, 15 İlçe Belediyesi ve 590 Mahalle bulunmaktadır.

Bir dinler mozaği olarak bilinen Hatay, Batı ile Doğu Kültürünün kesiştiği, toplumların kültür alışverişinde bulunduğu bir coğrafyada yer almaktadır. Coğrafi konumu dolayısıyla önemli bir ticaret ve transit geçiş yolu olan Hatay ın, ülkemizin en güney ucunda yer almasının getirdiği sonuç ise Anadolu'yu, Ortadoğu'ya bağlayan önemli bir kavşak olmasıdır. Ayrıca, İskenderun Limanı'yla Akdeniz'e açılan penceresinden Anadolu'nun ticari yaşamına büyük katkılar sağladığı yadsınamaz bir gerçektir.

Şimdiki kentin olduğu bölgede MÖ 4. yüzyılda Antigonía adlı bir başka kent vardı. Seleukos kralı I. Seleucus Antigonía'yı tamamen yıktırdı. Aynı yerde tahta geçişinin 12. yılında, MÖ 22 Mayıs 300 tarihinde törenle yeni bir kentin temelini attı. Bu kentin inşasında Antigonía'nın artık malzemesi kullanıldı, Antigonía halkı yeni kente aktarıldı ve burası Seleukos Devleti'nin merkezi oldu. Seleukos'un babasının adına izafeten "Antiokheia" adını verdiği bu yeni kent, Seleucus tarafından aynı adla kurulan 16 kentten biridir. Antakya diğerlerinden "Asi kenarındaki Antakya" veya "Defne yakınındaki Antakya" adlarıyla ayrılır. Bilindiği kadarıyla Defne'nin (Harbiye) kuruluşu Antakya'dan öncedir. Seleukos Nikator; Defne'de güzel caddeler, tiyatro, mesire yerleri kurdu. Tapınakları ve caddeleri, başta Apollon heykeli olmak üzere heykellerle süsledi. Aslında Defne'ye bu kadar önem verilmesinin tek sebebi, buranın sayfiye yeri oluşu değil, daha çok mitolojideki konumu (Defne kutsal efsanesi) nedeniyle buranın kutsal sayılmasıydı. "İzgara plan" olarak tanımlanan ve Xenarius tarafından çizilen kent planında sokaklar kışın güneşi görecektir, yazın ise; Asi Vadisi'nden gelen rüzgarı alacak şekilde düzenlenmiştir. Lazkiye'nin planının da aynı olması nedeniyle Antakya ve Lazkiye uzun süre "kardeş" veya ikiz kentler" olarak tanımlandı. İmparatorluğun başkenti olan Antakya, zamanla dünya çapında önemli bir ticaret ve sanayi merkezi oldu.

Kent, her biri ayrı surlarla çevrili dört mahalleden meydana geldiği için Antakya'yı "tetrapolis" (dördüz şehir) olarak nitelemiştir. İlk iki mahalle krallığın kurucusu Seleukos I.Nikator tarafından Asi kenarında kurulmuş, birine Makedonyalılar ve Yunanlılar, öbürüne Suriyeliler yerleştirilmiş. Ası nehri içinde bulunan üçüncü mahalle Seleukos II.Kallikinos (MÖ 246-226) tarafından kurulmuştur. Kral sarayı burada idi. Epifania adı verilen dördüncü mahalle ise Silpius Dağı eteğinde, kente en parlak dönemi yaşatan Antiokhos IV. Epifanes (MÖ 175-164) tarafından kurulmuştur.

MÖ 195 yılında Antiokhos III. döneminde Kartacalı Anibal Antakya'yı ziyaret etti. Bu dönemde Antakya'nın bölgede ticari ve askeri yönlerden önemli bir yeri vardı. Seleucos Devletinin başkenti olmanın ayrıcalığını taşıyan kent görkemli yapılarla donatılmıştı. Antiokhos Epifanes kentte su kemeri, kent Kurulu binası, Jupiter Kapitolinus Tapınağı ve daha önceki devlet agorasından başka bir de ticaret agorası yaptırdı. O dönemde sadece Miletos ve Pergamon gibi büyük kentlerde iki agora bulunurdu. Meyve bahçeleri, muhteşem yapıları ve anıtları ile herkesi cezbeden şehirde sık sık şölenler ve olimpiyatlar düzenleniyordu. Başkentnin yakınındaki Defne (Daphneia) villalarıyla, caddeleriyle çok güzel bir yazlık kentti. Kent sirk, tiyatro, han, halk hamamları, mermer caddeler, tapınaklar, çeşitli heykellerle süslenmişti. Buraya çoğunlukla hanedan mensupları ve yüksek sosyete gelirdi. MÖ 67 yılında Kilikya Valisi Markius Reks şehirde bir sirk yaptırdı.

MÖ 64 yılında Antakya, serbest şehir statüsü ile Roma İmparatorluğu'na katıldı ve imparatorluğun Suriye Eyaletinin başkenti oldu. Bundan sonra şehri M.Ö. 47 yılında ziyaret eden Sezar'ın büyük yapılar kurulmasını sağladığını, Roma Valisi Cassius'un Partların kuşatmasına

burada direndiğini, Antuvan ile Kleopatra'nın bu güzel beldede bir süre misafir kaldıklarını tarih kitaplarından öğreniyoruz.

Kaynaklara göre, Hristiyanlık Kudüs dışında ilk defa Antakya'da yayılmış, M.S. 34-36 yıllarında St. Paul, St. Barnabas ve St. Pierre Antakya sokaklarında vaaz vermişlerdir. Kur'an-ı Kerim'de Yasin Suresi'nde sözü edilen Habib Neccar olayının da Hristiyanlığın Antakya'ya gelişile ilgili olup bu yıllarda Antakya'da meydana geldiğine inanılmaktadır. Hz. İsa'ya inananlara "Hristiyan" adı ilk defa burada verilmiştir.

MS 1. yüzyılda Antakya, yüzölçümü ve nüfus bakımından Roma İmparatorluğu'nun üçüncü Roma, İskenderiye ve Ktapsiphon'dan sonra dünyanın 4. büyük şehriydi. Dünyada ilk defa sokak aydınlatmasının Antakya'nın ortasından geçen iki tarafı mermer sütunlu muhteşem caddede ("Herod caddesi" olarak bilinen bu cadde bugünkü Kurtuluş caddesinin bulunduğu yerde ve aynı yöneydi.) uygulandığı kaynaklarda belirtilmektedir.

Antakya, o dönemde bölge yolları yönünden de önemliydi. Mezopotomya'da Halep üzerinden gelen yol Akdeniz; Anadolu'dan güneye giden yollar Suriye, Arabistan ve Mısır'a buradan geçiyordu. Antakya her gün binlerce kişinin uğradığı ve konakladığı bir ticaret, sanayi, ikmal ve transit yeri, bir kültür merkeziydi. Bu dönemde Antakya, büyük saraylara, köşklere, heykellere, su yollarına, hipodroma, hamamlara ve hatta kanalizasyon sistemine sahiptir.

Antakya nehir kıyısında olmasına ve arkasındaki dağ eteklerinde birçok su kaynakları bulunmasına rağmen su ihtiyacını gideremiyordu. Buna çözüm olmak üzere Defne çağlayanlarından şehre su getirilmesi düşünüldü ve ilk olarak I. Seleukos su kanalları yapmak üzere mühendisler görevlendirdi, şehre su getirildi. Caesar döneminde şehrin yukarı kısımlarında oturan halkın su ihtiyacını karşılamak için su kanalları yapıldı.

Antakya'nın ticaret ve kültür yaşamı çok hareketliydi. İhracat ve transit ticareti kentin başlıca gelir ve zenginlik kaynaklarından biriydi. Seleukeia limanı yapılıncaya deniz trafiğinin merkezlerinden biri haline geldi. Şehir için çok önemli olan limanı sellerin getirdiği kum ve çakılların doldurmasına karşı korumak için Roma döneminde 130 metrelik kısmı dağın altından geçen 1380 metre uzunluğunda, 6x7 metre genişliğinde muazzam bir kanal inşa edildi. Trajanus ve Valens zamanında burası deniz üssü olarak kullanıldı.

Özellikle MS 4. yüzyılda Asi Nehrinin büyük gemiler için ulaşım elverişsiz hale gelmesinden sonra Seleukeia Pieria limanının önemi daha da arttı. İslamiyet'in ilk devirlerinde burası "Salukiya" adıyla anıldı. Daha sonra Asi Nehri ağzındaki liman El Mina-Süveydiye Limanı yeniden önem kazandı. Antakya Prensiğinin kurulmasıyla iyice gelişti ve Antakya'nın batıya açılan kapısı oldu.

Osmanlı Devleti döneminde belirli bir idari bütünlük veya coğrafi bölge olarak tanımlanmayan, Fransız işgali döneminde "İskenderun sancağı" (kısaca Sancak) olarak adlandırılan ve 1936 yılında Atatürk tarafından Hatay adı verilen bölgenin Anavatan'a ilhakı, Türkiye'nin diplomasi tarihi açısından üstün bir başarı ve örnek bir olay teşkil etmektedir.

İskenderun Sancağı I. Dünya Savaşı'ndan sonra Fransa'nın Ortadoğu'daki nüfuz bölgesine dahil edilmiş, Milli Mücadele sırasında Türkiye ile Fransa arasında 20 Ekim 1921 tarihinde imzalanan Ankara İtilafnamesi ile Türkiye'nin güney sınırları tespit edilirken, bu bölge Türk toprakları dışında bırakılmıştı. Sancak bölgesi Misaki Milli sınırları içinde olmasına rağmen, Milli Mücadele'nin henüz kesin bir sonuca ulaşmadığı bir sırada, Fransa ile savaşı sona erdiren bir anlaşma yapılırken; bölgenin Anavatan'dan ayrı kalmasını kabul etmek mecburiyeti hasıl olmuştu. Ancak Atatürk'ün

liderliğinde yürütülen askeri ve siyasi mücadele sonunda bağımsızlığına kavuşan Türkiye, II. Dünya Savaşı öncesi uluslararası siyasal konjonktürü ustaca değerlendirerek bu milli meseleyi tekrar gündeme getirmiştir.

Genelde Türkiye'nin olduğu gibi, Hatay'a yönelik politika da bizzat Atatürk tarafından, fakat; diğer ilgili kişi ve kuruluşlarla birlikte tespit edilip, önce, Hatay'a bağımsızlık verilerek Suriye'den koparılması, daha sonra da Anavatana ilhak edilmesi şeklinde cereyan eden iki aşamalı bir strateji izlenmiştir. Bu temel strateji çerçevesinde Hatay meselesini kan dökmeden, en son aşamasına ulaştıran Atatürk aramızdan ayrılmış. Başta İsmet İnönü olmak üzere, Türk devlet adamları da belirlenen strateji gereği mutlu sonucu elde etmişlerdir.

İngiltere ve Fransa I. Dünya Savaşı içinde gizli olarak imzaladıkları Sykes-Picot Anlaşması ile Ortadoğu bölgesini paylaşmışlardı. Bu anlaşmaya göre Suriye, Lübnan ve Çukurova dolayısı ile Sancak bölgesi Fransa'nın nüfus bölgesine dahil edilmiştir. I.Dünya Savaşı sonunda 30 Ekim 1918 tarihinde Mondros Mütarekesi imzalandığı sırada, Sancak bölgesi Türk kuvvetlerinin kontrolünde bulunuyordu. Ancak Mütarekenin 7. ve 16. maddelerini ileri süren itilaf devletleri bölgede Yıldırım Orduları Komutanı olarak bulunan Mustafa Kemal Paşa'nın direnmesine rağmen 4 - 9 Kasım 1918'den itibaren başta İskenderun Limanı olmak üzere Hatay, Urfa, Antep, Maraş ve Çukurova bölgesini işgal etmişlerdir. İşgallere paralel olarak gizli anlaşma gereği bölge Fransa'ya bırakılmış, Fransa da bölgedeki hakimiyetini sağlamlaştırmak amacıyla 27 Kasım 1918'de merkezi Beyrut'ta bulunan Fransız Yüksek Komiseri General Gouraud tarafından yayınlanan bir kararname ile "İskenderun Sancağı"nı kurmuştur.

Mondros Antlaşması ile bu topraklarda görevi bitmiş olan Yıldırım Orduları Komutanı Mustafa Kemal Paşa, tekrar geldiği Adana'da bu işgal hareketini müttefik orduları kumandanı Mareşal Allanby nezdinde protesto ederken, ilerde Hatay Meselesi haline gelecek olan bu konuya, o tarihten itibaren ilgi duymaya başlamıştı. Mustafa Kemal Paşa Çukurova'da yapmış olduğu çalışmalarla bölge insanını ileride meydana gelebilecek işgallere karşı önce fikrî olarak hazırlamış ve sonra da halkın örgütlenmesini istemişti. Mustafa Kemal Paşa'nın yönlendirmesini dikkate alan bölge halkı kurtuluş fikri ile hareket ederek, düşman istilasına karşı milli mukavemeti oluşturmak amacıyla örgütlenmişti. Örgütlenen bölge halkı Kuva-yi Milliye adıyla küçük müfrezeler meydana getirerek işgallere karşı direnişe geçmişti. Böylece Mustafa Kemal Paşa'nın direktifleriyle hareket eden bölge insanı, milli direnişin ilk kıvılcımını 19 Aralık 1919 da düşmana karşı sıkılan ilk kurşun ile Dörtöyl'de başlatmıştır. Dörtöyl yöresinde başlayan ilk Milli Mukavemetler, gittikçe bütün kutsal vatan topraklarına yayılmış, ayrıca çığ gibi büyüyerek, Milli Mücadele şeklini almış ve düzenli ordu şekline de dönüşerek, 9 Eylül 1922 günü düşmanın denize dökülmesiyle büyük bir başarıya ulaşmıştır.

Yerli halkın ileri gelenlerinden bir grubun Fransız yönetimine karşı mücadele kararı alması ile sancakta ilk direniş hareketinin çekirdeği kurulmuş oldu. Bu grubun liderliğinde hareket eden mücahitler, zaman zaman Fransız işgalcileri ile silahlı çatışmaya da girdiler. 13 Temmuz 1919'da İskenderun Sancağı'na gelerek halka Fransız yönetiminden memnun olup olmadıklarını soran Amerikan heyetine büyük çoğunluğun Türk idaresini istedikleri şeklindeki beyanı, Fransız yönetimine karşı başlatılan direniş hareketinin haklılığını göstermekte idi.

Sivas Kongresi'nde ilk esasları meydana çıkmış olan Misak-ı Milli kavramı ile ilgili olarak bu direniş hareketinin önde gelen isimlerinden Tayfur Ata Bey (Sökmen) ile Ankara arasında yapılan yazışmalarda, İskenderun Sancağı ve havalisinin de (Hatay) bu hudutlar içerisinde olduğunun

Mustafa Kemal tarafından belirtilmiş olması, bir süredir Misak-ı Milli hududu dışında kaldıkları kuşkusu içinde olan bölge halkının maneviyatını yükseltti.

Güneydoğu Anadolu ve İskenderun Sancağı'nda iki yıldır süregelen ve Fransız hükümetini huzursuz eden direniş hareketinin ve çatışmaların sona erdirilmesi amacıyla, Ankara Hükümeti ile 9 Haziran 1921 tarihinde başlanan görüşmelerin, 20 Ekim 1921 tarihinde imzalanan Ankara Antlaşması ile bir uzlaşma ortamına girmesi üzerine, Antakya'da Fransız yönetimine karşı sürdürülen direniş faaliyetine bir süre ara verildi. Ancak, antlaşmanın imzalanmasından kısa bir süre önce, 26 Ağustos 1921 tarihinde, Fransızlar bütün Suriye'yi işgal ederek, daha önce kurmuş oldukları Faysal başkanlığındaki Suriye Hükümeti'ne son vermiş ve ülkede manda yönetimini uygulamaya başlamışlardı.

Ankara Antlaşması hükümleri içinde sancak dahilindeki okullarda Türkçe'nin okutulması, Arapça'nın yanında Türkçe'nin de resmi mahiyette bir dil olması, Türk Kültürünün yayılması, sancak bayrağının Türk Bayrağı'na benzer bir bayrak olması gibi maddeler bulunmasına rağmen, Fransızlar bu maddeleri hiçbir zaman uygulamadılar. Özellikle eğitim ve sağlık hizmetlerinde, Hristiyan nüfusu, Türk nüfusa yeğ tutan bir davranış içine girdiler. Bu tutum, sancakta yaşayan farklı etnik grupların, farklı dili konuşanların ve farklı siyasi akımlara mensup olanların çatıştığı karışık bir ortam yarattı.

Fransızların, İskenderun Sancağı'ndan çekilmemeleri ve sancak içindeki Türk nüfusa karşı davranışlarındaki eşitsizlik üzerine tekrar faaliyete geçen direniş örgütü, merkezi Adana'da olan, Tayfur Ata Bey (Sökmen) başkanlığında, İskenderun ve Havalisi Müdafaa-ı Hukuk Cemiyeti'ni kurarak, Ankara ile ilişkilerini devam ettirdiler ve bir heyet halinde Ankara'ya giderek, Mustafa Kemal'den bölge ile ilgilenmesini istediler.

1922'de Fransızlar tarafından Suriye Devletleri Federasyonu kuruldu ve İskenderun Sancağı, Federasyona bağlı olan Halep Devleti içinde yer aldı. Ülkenin bağımsızlığını ve bütünlüğünü garanti altına alan ve yeni Türkiye Devleti'nin sınırlarını çizen Lozan Antlaşması'nda esaslı bir şekilde ele alınmayan ve bu nedenle yöre halkının umutsuzluğa sevk eden Hatay Meselesi, Atatürk'ün 15 Mart 1923 günü Adana'da yaptığı konuşmada, "Kırk asırlık Türk yurdu düşman elinde esir kalmaz. Günü gelecek siz de kurtulacaksınız" diyerek Hatay konusuna bakış açısını net bir şekilde ortaya koymuştur.

Gelişen olaylar karşısında bölgede yaşayan diğer etnik gruplara karşı da örgütlenme ihtiyacı duyan Türk nüfus, Türkiye ile birleşme temasını işleyen Altın-Özü isimli bir gazete ile faaliyeti çok kısa süren Antakya Halk Fıkrası adlı bir de parti kurdular.

Bölgedeki huzursuzlukların Milletler Cemiyeti'nde yaptığı etkiler sonucu 1926 yılında Fransızlar, İskenderun'da bir hükümet kurulması teklifini gündeme getirdiler. Teklife göre, Beyrut'taki yüksek komiserliğe bağlı olarak çalışacak bu hükümetin kendi anayasası, kendi meclisi ve seçilmiş bir başkanı bulunacaktı. Hükümet merkezi olarak İskenderun öngörülmektedir. Bu hükümetin teşkili amacıyla yapılan seçimler sonucunda, Arapların çoğunlukta olduğu bir meclis oluştu. Başkanlığına da Ahmet Türkmen'in adaylığına karşılık, İskenderun Sancağı'nda Fransız olağanüstü komiserinin delegeliğini yapan H. Duriex'in getirildiği Bağımsız İskenderun hükümeti, gördüğü tepkiler karşısında kısa bir süre sonra ismini, Kuzey Suriye Hükümeti olarak değiştirme kararı aldı.

Anayasaları gereği sancağın bağımsızlığı için yemin etmiş olan Kuzey Suriye Meclisi milletvekilleri bu karardan dört gün sonra, Şam'daki Merkezi Suriye Hükümeti'ne bağlanma kararı aldı. Ortaya çıkan bu yeni durum üzerine Fransa'nın Suriye üzerindeki manda yönetiminin sona ereceği 1935

yılından sonra, İskenderun Sancağı'nın geleceğini, Türk nüfusun çıkarlarına uygun bir neticeye ulaştırmak amacıyla olan Türkler, Fransızların engelleme gayretlerine rağmen hedeflerine ulaşmak için yoğun bir propaganda faaliyetine girdiler.

Atatürk, 1936 yılı TBMM'nin açış konuşmasında, "... Fransızlar ile aramızda senelerdir sürüp giden davanın neticelenmesinin zamanı gelmiştir." diyerek, sancağın bulunduğu bölgeye Hatay ismini verdi. Bu davranışı ile Hatay Meselesine ciddi olarak el konduğunu ifade etmiş olan Atatürk, o sırada faaliyette olan Antakya-İskenderun Yurdu Cemiyeti'nin adını da Hatay Egemenlik Cemiyeti olarak değiştirdi. Bu cemiyetin merkezi İstanbul'da idi.

Atatürk'ün emri ile İçişleri Bakanı Şükrü Kaya Cemiyetin genel başkanı, Emniyet Genel Müdürü Şükrü Sökmen Süer genel sekreter olmuştur. Ayrıca Hatay bölgesi ile ilişkilerin rahatlıkla kurulabilmesi için Dört Yol şubesi faaliyet merkezi olarak tespit edilmiş, cemiyetin fahri genel başkanı olarak Tayfur Sökmen de Türkiye ile Hatay arasındaki ilişkileri düzenlemekle görevlendirilmişti.

Olayların hızlı bir gelişme içine girdiği bugünlerde, Fransız başbakanı Leon Blum'un, Suriye'ye bağımsızlık verileceği şeklinde beyanı, Hatay'ın Suriye'ye geçmeden anavatanına katılması için yapılacak çalışmaların hızlandırılmasını gerekli kıldı. Bu sırada Türk nüfusun aleyhine gelişeceği sezilen, 14-15 Kasım 1936 genel seçimlerine Türkler katılmayarak seçimi boykot ettiler. 1937 yılı başında, Hatay'daki huzursuzluğu gündemine alarak görüşen Milletler Cemiyeti, "...her Hataylı dilediği cemaat listesine yazılmak ve rey vermek hakkına sahiptir" maddesini içeren Türk tezini kabul etti ve yapılacak halk oylaması için Antakya'ya bir gözlemci heyeti gönderdi.

Heyetin halk oylaması konusunda olumlu bir kanı ile Cenevre'ye dönmesinden ve raporlarını 27 Ocak 1937'de Milletler Cemiyeti'ne vermelerinden sonra, İskenderun Sancağı için yeni bir statü ve anayasa taslağı hazırlanarak sancakta, Millet Meclisi seçimi yapılması kararı alındı. Türkiye adına Numan Menemencioğlu'nun katıldığı anayasa taslağı hazırlama komisyonu, Fransız, İngiliz, Belçikalı ve Hollandalı diplomatlardan oluşmaktaydı. Komisyon tarafından 15 Mayıs 1937'de tamamlanan tasarı Milletler Cemiyeti'nce 29 Mayıs 1937'de kabul edildi. Bu taslağa göre sancak, içişlerinde bağımsız, dışişleri, maliye, gümrük işlerinde Suriye'ye bağlı kalacaktı. Sancağın toprak bütünlüğü, Türkiye ve Fransa'nın garantörlüğü altındaydı.

Milletler Cemiyeti'nce kabul edilen tasarı esasları çerçevesinde Ekim 1937'de Antakya ve İskenderun'da Türk konsoloslukları açıldı. 15 Nisan 1938'de başlayan ve ileride yapılacak Millet Meclisi seçimine esas olacak sayım işleminde, adilane hareket edilmeyip, Türkler aleyhine bir tavır takınılması üzerine durum, Türkiye Cumhuriyeti'ne, Fransız Hükümetine ve Milletler Cemiyeti'ne duyuruldu

Bir süre sonra Fransız idaresindeki Suriye Devleti ile Hatay Devleti arasında bazı konularda yetki ve yönetim açısından baş gösteren anlaşmazlıklar giderek büyüdü. Manda yönetimi zamanından bu yana görev yapan bütün Fransız ve Suriyeliler, Türk yönetimince işten çıkarıldılar. Gerginleşen münasebetler üzerine Suriye Devleti'nin bir ara posta pulu vermemesi üzerine, Hatay Devleti, Türkiye Cumhuriyeti'nin pullarını kullanmaya başladı. Kısa bir süre sonra kendi pullarını çıkaran Hatay Devleti, Uluslararası Postalar Topluluğu'na üye oldu. Devletin parası Suriye parası idi. Vurgunculuğa mani olmak amacıyla gizlice toplanan meclisin bir gece içinde çıkardığı bir kanunla, Suriye parası yerine Türk lirasına geçildi. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası İskenderun'da bir şube açtı.

Bu sırada Hatay'ın Türkiye Cumhuriyeti ile olan sınırı kapalı idi. Suriye Devletiyle anayasa gereği bir sınırı bulunmamaktaydı. 20 Ekim 1938 gece yarısı Fransızlar, kendilerine çıkarılan güçlükleri bahane ederek, Suriye Devleti'nin Hatay Devleti ile var olmayan sınırını kapattılar ve Hatay Devleti ile olan ilişkiyi dondurdular. Amaçları, Türkiye ile sınırı kapalı olan Hatay Devleti'ni ekonomik açıdan güç duruma sokup kendi istekleri doğrultusunda hareket etmeye zorlamaktı. Bu olaya misilleme olmak üzere Hatay Devleti de Suriye ile yeni oluşan sınırını kapattı. Her iki taraftaki sınırın kapalı olmasının Hatay Devleti'nin ticaret ve ulaşım işlerini aksatacağı ihtimali karşısında, olaydan iki gün sonra Millet Meclisi'nde alınan bir kararla Türkiye Cumhuriyeti ile olan sınır açıldı.

Suriye hududunun Fransızlar tarafından kapatılması, öteden beri düşünülen, Hatay'ın anavatanına katılması hedefi için pek olumlu bir ortam yaratmıştı. Fransızların bu durumu sezip özür dileyerek, Hatay Devleti ile olan sınırı tekrar açmalarına rağmen Hatay Devleti, Suriye Devleti ile olan sınırını açmadı. Bu gergin ilişkiler içinde, anavatanına katılma arzusu ile dolu sekiz ay geçti.

Türkiye Cumhuriyeti'nde 1939 yılında yapılan milletvekili seçiminde, Hatay Devlet Başkanı Tayfur Sökmen Antalya'dan, Başbakan Abdurrahman Melek ise Antep'ten milletvekili seçilerek TBMM'ye girdiler. Bu olay Hatay'ın Anavatan'a katılması hedefinin bir diğer adımını oluşturmaktaydı. Zaten Fransa da bu konuya son zamanlarda ılımlı bakmakta kamuoyunda ise bu çözümün bölgedeki istikrar ve her iki devletin geleceği için en uygun yol olacağı görüşü ağırlık kazanmaktaydı.

16 Şubat 1939'da Hatay Millet Meclisi "Anavatan kanunlarının Hatay Kanunu olarak aynen kabul edilmesi" teklifini kabul etti. Şubat ayı maaşları ilk defa Türk parası ile ödendi. 13 Mart'ta Türk parası Hatay'ın da resmi parası olarak kabul edildi.

16 Haziran 1939 günü T.B.M.M.'inde "Türkiye ile Hatay arasındaki bütün mali, iktisadi ve idari hükümlerin kaldırılması" kabul edildi. Böylece Meydanekbez - Payas arasındaki sınır geçersiz oluyordu.

23 Haziran 1939 günü Fransa ile Türkiye arasında Hatay mıntıkasının Türkiye'ye iadesine dair Hatay anlaşması (TÜRKİYE İLE SURİYE ARASINDA TOPRAK MESELESİNİN KESİNLİKLE ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN ANLAŞMA) imzalandı. Hiç bir gizli maddesi olmayan ve geleceğe yönelik hiç bir hüküm ve taahhüt içermeyen bu anlaşmaya göre Fransa, işgalle ele geçirdiği ve Milletler Cemiyeti kararıyla mandater tayin edildiği bölge üzerinde kendisine tanınmış olan yetkileri hukuki yoldan ve kayıtsız şartsız Türkiye'ye devrediyordu. Hatay'ın Türkiye'ye katılmasının önünde hiç bir engel kalmamıştı.

Anlaşmanın imzalandığı haberi Hatay'a ulaşınca resmi dairelerden Hatay bayrakları indirildi, yerine Türk Bayrağı çekildi. Şehir Türk Bayrakları ile süslendi.

28 Haziran 1939 günü Hatay Hükümetinin bakanlıkları lağvedildi. Bakanların görevi sona erdi. Türkiye Başkonsolosluğu da faaliyetine son verdi. Bütün yetkiler Fevkalâde Murahhas Cevat Açıklalın'da toplandı.

Hatay Millet Meclisi başkanlığı Meclisi olağanüstü toplantıya çağırdı. 29 Haziran 1939 günü saat 16:00'da toplanan Mecliste "Türk camiasının ayrılmaz bir parçası olan Hatay'ın anavatanına kavuştuğunu bir kararla tespitini" isteyen 39 imzalı önerge üzerinde konuşmalar yapıldı. Sonuçta, önerge ve Abdulgani Türkmen'in "Hatay Millet Meclisinin varlığına son verilmesine" ilişkin ile teklifi oybirliği ve alkışlarla kabul edildi.

Hatay Devleti sona ermiş, Meclisin kendi arzu ve iradesiyle Türkiye'ye katılma kararı almasıyla hukuki sürecin ikinci kademesi de tamamlanmıştı.

Tayfur Sökmen ve Abdurrahman Melek 2 Temmuz 1939 günü Hatay'dan ayrıldılar. Antakya Kışlasındaki Fransız askerleri Hatay'dan taşınmaya başladılar. Taşınma işlemi 23 Temmuz 1939'a kadar tamamlanacaktı. T.C. Hükümeti Fransızların Suriye ve Lübnan Bankası, Reji İdaresi, Elektrik Şirketi, İskenderun Liman Şirketi gibi kuruluşlarını bütün mal varlıklarıyla birlikte satın aldı. Hatay Devleti uyruklu olanlara Türkiye veya Suriye uyruklarından birini seçmeleri için süre tanındı. Suriye ya da başka bir devletin uyrukluğunu geçenler göç ettiler. Diğer yandan Suriye ve Türkiye temsilcilerinden oluşan ortak sınır komisyonu bugünkü sınırı belirledi.

7 Temmuz 1939 tarih ve 3711 sayılı Kanunla Hatay Vilayeti kuruldu ve Seyhan'dan Dört Yol kazası, G.Antep'ten İslahiye'ye bağlı Hassa nahiyesi (kaza olarak) alınarak Hatay'a bağlandı.

Emniyet Genel Müdürü iken Hatay Valiliğine atanan Şükrü Sökmensüer 18 Temmuz 1939 günü Hatay'a geldi. 19 Temmuz günü Fevkalade Murahhas, Ortaelçi Cevat Açıkalın Hatay'dan ayrıldı. Kışlada yapılacak tören için gerekli hazırlıklar tamamlandı.

23 Temmuz 1939 sabahı Hatay'da kalan son Fransız kıtası kışladan saat 07:30'da çıktı. Türk ve Fransız birliklerinin birlikte katıldıkları törende 07:45'de Kışladaki Fransız bayrağı indirildi ve hemen yerine İstiklal Marşı eşliğinde Türk Bayrağı çekildi. Bu sonuç, töreni izleyen mahşeri kalabalık tarafından coşkunca alkışlandı. Hatay'ın anayurda katılma işlemleri tamamlanmıştı. Bu mutlu olay şenliklerle kutlandı.

Hatay'ın kurtuluşu Atatürk'ün izlediği barışçı dış politikanın bir zaferiydi. O, 1918 yılında düşmanın ayak basmasına izin vermediği bu toprakları er veya geç kurtaracağını er geç kurtaracağını 1921 yılında T.B.M.M.'ye, Türk Milletine ve Hataylılara vaad etmiş, bunu çeşitli vesilelerle tekrarlamıştı. Bu amaçla uygun şartları sabırla bekledi, uluslar arası durumu da çok iyi değerlendirdi, hatta Mayıs 1938'de hayatını hiçe sayarak Mersin'e ve Adana'ya bir seyahat düzenledi ve ulaşılan siyasi başarılarla Hatay'a çok parlak ve sağlam bir gelecek hazırladı.

Bir "Hatay Şehidi" olan Atatürk Hatay'ın Anavatana katıldığını göremedi, ama Hatay O'nun milletine son armağanı oldu.

Hatay'ın nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Antakya (Merkez), İskenderun, Defne ve Dört Yol'dur. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Kırıkhan, nüfus bakımından en küçük ilçesi Kumlu, yüzölçümü bakımından en küçük ilçesi Defne'dir. Yıllık nüfus artış hızı binde 13,0 olan Hatay ili, binde 13,0 olan Türkiye ortalaması ile paralel bir seyir izlemektedir.

10.11.1992 tarihinde faaliyete geçmiş olan Mustafa Kemal Üniversitesi, kurulduğunda bir yüksekokul ve iki meslek yüksekokulundan ibaret üç birimden oluşmuş olup, Üniversitemiz 18 yılda 60 birimli eğitim-öğretim ve bilim kurumu haline gelmiştir. Bu kurumlar içinde 15 Fakülte, 3 Enstitü, 6 Yüksekokul, 1 Konservatuar, 18 Meslek Yüksekokulu ve 17 Araştırma ve Uygulama Merkezi bulunmaktadır.

Hatay ili, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının altındadır. Tarım kolunda çalışanların toplam istihdama oranı ise Türkiye ortalamasının üstündedir.

Hatay ilinde, okur-yazarlık oranı 2012 yılında kadınlar için %90,67, erkekler için %95,97 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan okul öncesi eğitimde okullaşma oranı Hatay ili için (%65,23) Türkiye

ortalamasının (%55,35) üzerinde gerçekleşmiştir. Hatay ilinde ilköğretimde derslik başına düşen öğrenci sayısı 30 olup Türkiye rakamı ile aynıdır. Ortaöğretimde ise, derslik başına düşen öğrenci sayısı Türkiye’de 34, Hatay’da ise 46’dır.

Hatay ilinin ekonomik hayatına hâkim sektörler; ticaret, tarım, sanayi, ulaştırma (nakliyecilik) ve inşaat sanayidir. Hatay ilinden demir-çelik mamulleri otomobil filtre imalatı, tarım araç ve gereçleri imalatı ve satışı ile tarımsal ürünlerden başta yaş sebze ve meyve ile narenciye üretim ve ihracatı yoğun olarak yapılmaktadır. Hatay taşımacılık sektöründe İstanbul’dan sonra en fazla filo sahip ikinci ildir.

Türkiye sanayisine yön veren firmalarından İskenderun Demir Çelik fabrikası ve Tosyalı Demir Çelik fabrikası Hatay ilinde faaliyet göstermektedir. 2012 yılında Türkiye’de kişi başına düşen ihracat miktarının 2.016 iken, Hatay ilinin 1.375 dolardır. Hatay’ın ihracat miktarı 2003-2013 yılları arasında 4,5 kata yakın bir artış göstermiştir. Kişi başına düşen ithalat oranına bakıldığında ise Türkiye’nin ithalat rakamı 2.016 iken Hatay ilinin kişi başına düşen ithalat miktarı 1.375 dolardır. Hatay’da gerçekleştirilen ithalatın %50’sini imalat sanayi ithalatı oluşturmaktadır. Devlet yolları uzunlukları bakımından Hatay ilinde bulunan toplam asfalt yol uzunluğu 682 km, demiryolu uzunluğu ise 54 km’dir.

Finans sektöründe ise, Hatay’da 2007 yılı sonunda 84 olan banka şube sayısı 2013 yılı sonunda 128’e ulaşmıştır. Hatay’da şube başına düşen nüfus 2007 başında 16.502 iken 2012 yılı Eylül sonunda 12.902 kişiye düşerek Hatay ilinde bankacılık yatırımlarının güçlendiğini göstermektedir.

Sağlık turizmi açısından Erzin içme ve kaplıcaları, Kumlu ilçesinde, Kırıkhan – Reyhanlı karayolu üzerinde bulunan Hamamat kaplıcası yerli ve yabancı çok sayıda turist çekmektedir.

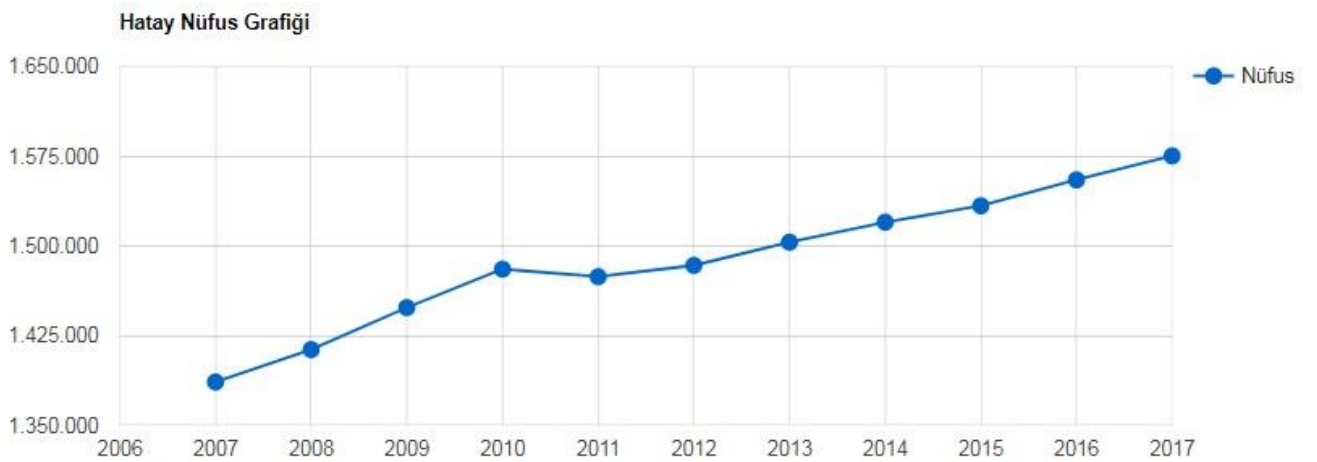
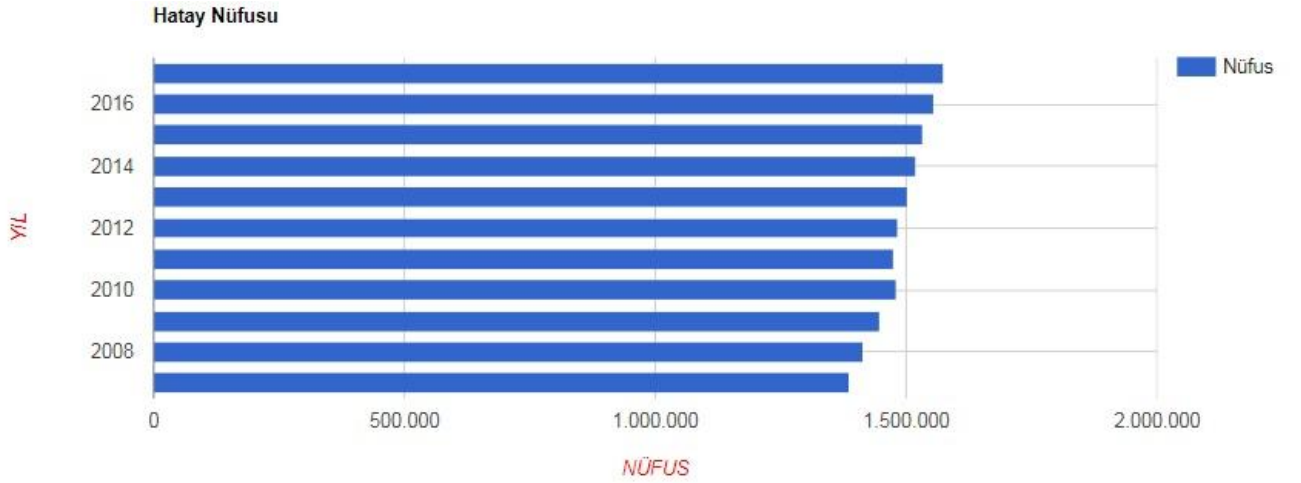
Hatay, inanç turizm merkezleri, antik kentleri ve yaylalarıyla önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Hatay ili aynı zamanda Künefesi ile de ün salmıştır. Hatay’daki Tarihi ve Turistik Yerler şunlardır:

St. Pierre Kilisesi, St. Simon Stylite Manastırı, Yayladağı Barleam Manastırı, Keldağı Barleam Manastırı, Habib-i Neccar Cami, Şeyh Ahmet Kuseyri Cami ve Türbesi, Sokullu Mehmet Paşa Külliyesi, Payas Sokullu Külliyesi, Ulu Cami, Demirkapı, Demirköprü, Koz Kalesi, Bakras Kalesi, Payas Kalesi, Mancınık Kalesi, Cin Kulesi, Darbısak Kalesi, Cindi Hamamı, Saka Hamamı, Kurşunlu Han, Sokullu Hanı, Habibi Neccar Dağı ve Tekkoz Kengerlidüz Tabiat Koruma Alanı, Reyhanlı Hamamat Kaplıcaları, Erzin Başlamış Kaplıcaları ve Şifalı Suları, Reyhanlı Hamamı, Kisecik Köyü Şifalı Suyu, Sariseki Mağarası, Hatay Arkeoloji Müzesi (Antakya Mozaik Müzesi), Açıana Örenyeri, Çevlik Örenyeri, Harbiye, Titus Kaya Tüneli, Tel Açıana, Kinet Höyük, Nekropoller, Ceylanlı, İmma, Tainat, Dor Mabedi, Su Kanalları , (Memekli Köprü), uzun sahil şeritleri.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Hatay’ın Toplam Nüfusu 1.575.226 kişidir. Bu nüfusun % 50,16’sı erkek % 49,84’ü kadındır.

Yüzölçümü 5.867 km² olan Hatay ilinde kilometrekareye **268** insan düşmektedir. Hatay ilinin nüfus yoğunluğu **268 kişi/km²**’dir.

Şehrin 15 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Antakya, en az nüfusa sahip ilçesi ise Kumlu olmuştur. Şehrin nüfusunun yıllara göre artış grafiği ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.



6.2. İskenderun ilçesi:

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapılırken o dönem bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ Çankaya ilçesine bağlanmıştır. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. 30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İskenderun ilçesi, 2012 yılına kadar, 1 merkez belediye, 13 belde belediyesi ve 37 köy olarak teşkilatlanmakta iken, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen 6360 Sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" hükümleri gereğince; Arsuz Belediyesi merkez olmak üzere, 7 belde belediyesi ve 25 köy ilçeden ayrılarak Arsuz ilçesine bağlanması ile oluşturulmuştur. Bu doğrultuda ilçenin günümüzdeki idari yapısı **İlçe Belediyesi ve 45 mahalle olarak teşkilatlanmıştır.**



Yüzölçümü 228 km² olan ilçenin, 20 km²'sini tarım arazisi, 105 km²'sini orman arazisi, 122 km²'sini diğer araziler (yerleşim yerleri, tapulama dışı yollar, dere ve dere yatakları) oluşturmaktadır. İlçenin deniz kıyısı uzunluğu 29,6 km'dir.

İlçenin batı bölümünü Akdeniz çevreler, doğusunda yüksekliği 2262 metreyi bulan Amanos Dağları, kuzeyinde Payas, Güneydoğusunda Belen, güneybatısında Arsuz İlçesi yer almaktadır. İlçe Amanos Dağlarının eteklerinde 5 km²'lik alan üzerinde kurulmuştur. İskenderun'da tamamen Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir.

İskenderun'da yaz ve kış mevsiminde sürekli olarak akan önemli bir akarsu yoktur. Kaynakları arasında Zıffın Pınarı, Kutu Pınarı, Ali Baba ve Taşoluk Pınarları bulunmaktadır. Yeraltı suları da içme suyu olarak kullanılmaktadır. İskenderun ovasında Akçay bataklığı takriben 1 km² alana yayılmış olup, kotu: 0 metre civarındadır. Frenk bataklığı ise takriben 1 km'lik sahada yer almakta olup, kotu: 0,30 metredir.

İskenderun; Hatay İlinin en büyük ilçesi olmasının yanı sıra Türkiye'nin önde gelen en büyük ilçelerinden biri olup, özellikle ticaret, sanayi, deniz ticareti ve turizm alanında hızla gelişmektedir. Tarihi geçmişi, kültürel yapısı, sanayi ve ticaret sektöründeki gelişmeler, ekonomi unsurları, deniz, yayla, hava ve inanç turizmi bakımından sahip olduğu zengin potansiyeli, farklı din ve mezhep mensupları insanların barış ve hoşgörü içerisinde yaşayarak örnek teşkil eden bir yer olması bakımından önem arz eden İlçe, aynı zamanda sahip olduğu liman sahası ile de çok önemli bir merkez konumundadır.

İskenderun'da yer alan 53 bin ton toplam rezervli krom yataklarında üretim yapılmaktadır. Demir boksitin toplam rezervinin 264 bin tonluk bölümü İskenderun'da toplanmıştır. Hatay'da yer alan madenlerden biri de demirdir. 1 milyon 604 bin 400 ton toplam rezervli demir yatakları, Dört Yol, İskenderun, Kırıkhan ve Yayladağı ilçelerindedir. Demirin İskenderun'daki toplam rezervi 254 bin 400 tondur. İlin asbest varlığının tümü Arsuz ilçesindedir. Asbestin toplam rezervi 3 milyon 523 bin 300 tondur. Hatay'daki mermer damarlarının rezervi bilinmemektedir. İskenderun'daki mermerler siyah renkli, ince beyaz kalsit damarlıdır. İlin diğer madenleri arasında, İskenderun'daki 50 milyon ton toplam, 100 milyon ton jeolojik rezervli çimento hammaddesidir.

İskenderun'da çok sayıda fabrika ve endüstri kuruluşu vardır. Ayrıca bir tane Organize Sanayi Bölgesi tam kapasite hizmet vermektedir. Organize Sanayi Bölgesi'nin dolmasıyla birlikte İkinci Organize Sanayi Bölgesi inşaatı için çalışmalar hızla yürütülmektedir.

İskenderun Demir ve Çelik A.Ş., (İSDEMİR) Türkiye'nin güneyinde İskenderun Körfezi'nde bulunan en büyük demir-çelik işletmesidir. Tesisler İskenderun'un 17 km. kuzeyinde Karayılan ve Yakacık yöresinde, sosyal tesisleri ile birlikte toplam 16.757.238 m² alan üzerine kurulmuştur. İsdemir; Türkiye'nin kuruluş tarihi itibarı ile üçüncü, uzun mamul üretimi açısından ise en büyük entegre tesisidir. Kuruluş çalışmalarına 1966 yılında başlanan İsdemir, 25 Mart 1967 tarihinde Sovyetler Birliği ile yapılan Teknik ve Ekonomik İşbirliği anlaşması kapsamında Tiajpromexprom firmasına projeler yaptırılmış, aynı firma ile 10 Ekim 1969 tarihinde fabrika kuruluş anlaşması gerçekleştirilmiştir. 1,1 milyon ton/yıl blum kapasitesinde kurulması planlanan tesisin temeli 3 Ekim 1970 tarihinde atılmıştır. İnşaat ve montaj faaliyetlerinin tamamlanmasını müteakiben üretim üniteleri 1975 yılından itibaren kademeli olarak işletmeye alınmıştır.

İlçenin geniş liman sahası ile Akdeniz'in kuzeydoğusunda önemli bir stratejik noktada entegre olmuş; Ortadoğu'nun yanı sıra Güney ve Güneydoğu Anadolu bölgelerine de hizmet vermektedir.

Genel olarak aktarma liman özelliğine sahiptir. Artalanının (Hinterland) güçlü olması potansiyelini arttıran temel etkenlerdendir. 1400 m. mendireğe sahiptir. Liman girişinde derinlik 12 m.'dir. Kuzey ve güney rüzgarlarından korunaklı bir yapıya sahiptir. 90 ton kapasiteli bir yüzer vinç, bir kılavuz botu, 4 römorkör, 2 palamar ve bir servis botu hizmet vermektedir. 60.000 ton kapasiteli TMO'ya ait bir beton siloya sahiptir. Limanın yükleme hızı saatte 350 ton, boşaltma hızı ise saatte 250 ton'dur.

Kente en yakın havaalanı, 2007 yılında hizmete giren, 30 km. uzaklıktaki Hatay Havaalanı'dır. Buradan İstanbul, Ankara ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Almanya'ya uçak seferleri vardır. Ayrıca yurtdışı ve İstanbul, Ankara dışındaki diğer kentlere ulaşım için 150 km. uzaklıktaki Adana Şakirpaşa Havaalanı kullanılabilmektedir. Geçmiş dönemlerde oldukça işlek olan İskenderun Havaalanı, günümüzde kullanılmamaktadır. Bu arazide Mustafa Kemal Üniversitesi İskenderun Kampüsü bulunmaktadır.

İskenderun'un ana karayolu bağlantısı Mersin-Adana-İskenderun TEM otoyoludur. Adana-İskenderun-Hatay devlet yolu ise ikinci karayolu bağlantısıdır. Toprakkale'den ayrılan bu yol Dört Yol'dan geçerek İskenderun'a ulaşır ve oradan Belen Geçidi'yle Amik Ovası'na bağlanır.

Şehir, Türkiye'deki demiryollarının en güney noktasıdır. TCDD Adana 6. Bölge içerisinde yer alır. Ayrıca TCDD İskenderun Liman İşletmesi deniz ulaşımında oldukça etkilidir.

Bütün bu özellikleri ile İskenderun; Tarihi zenginliklerin yaşandığı, doğanın güzelleştiği, sanayinin ise devleştiği kavşağın adıdır. Diğer bir ifadeyle Ortadoğu'ya açılan bir kapı olarak nitelendirilmesinin yanı sıra, ulaşım kolaylığı (hava, deniz, kara, demiryoluyla ulaşım yapılabilmesi ve ana arterler üzerinde olması), devasa sınai tesisleri ve önemli kuruluşları bünyesinde barındırması nedeniyle, 1980'li yıllardan sonra Türkiye'nin ve Dünyanın hep cazibe merkezlerinden biri olmuştur ve olmaya da devam etmektedir.

İlçe günümüzde 45 mahalleden oluşmaktadır. 2017 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre ilçenin nüfusu 247.220'dir. Bu nüfus, 124.647 erkek ve 122.573 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,42 erkek, %49,58 kadındır. İlçe nüfus son 2014 yılından beri düzenli olarak artış eğilimi göstermektedir. İlçenin nüfusu en fazla olan mahallesi 23.341 kişi ile Denizciler Mahallesi, en düşük olan mahallesi ise 218 kişi ile Kaledibi Mahallesi'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
İskenderun	247 220	228,00 km ²	1 084 kişi/km ²

6.3. Hatay İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Antakya, Akdeniz Bölgesi'nin Adana Bölümü'nün en doğusunda yer alır. Aynı zamanda ülkemizin en güneyindeki Hatay ilinin merkezini oluşturur. Bugün Asi nehrinin Amik ovasını geçtikten sonra güneye doğru devam eden vadisinin doğu ve batısında gelişme gösteren şehir M.Ö. 300 yılında Makedon Kralı Seleucus I. tarafından kurulmuştur. Kuruluşundan itibaren sürekli istilalara uğrayan şehir, en çok depremlerden etkilenmiştir. Antakya ve yakın çevresi morfotektonik açıdan Avrasya, Arabistan ve Afrika levhalarının göreceli hareketlerinin etkilerini yansıtır. Arap ve Afrika levhaları zayıf dirençli (akışkan) üst astenosfer üzerinde, mantodaki konveksiyonel akıntıların etkisiyle kuzeye doğru hareket etmektedirler. Bölgedeki depremlerin kayma vektörleri, fay sistemleri, okyanussal yayılmaya dayanan global kinematik modeller, Arap levhasının kuzey-kuzeybatı yönünde Avrasya'ya doğru yılda ortalama 25 mm'lik bir hızla hareket ettiğini gösterir. Afrika levhası ise Avrasya ile ilişkili olarak kuzeye doğru yılda yaklaşık 10 mm hızla hareket etmektedir.

Arabistan levhasının kuzeye doğru hareketi Ölü Deniz Fayı'nda gerilmelerin kümülatif olarak artmasına neden olur. Bu gerilme jeolojik birimlerin direnime gücünü aştığı anda enerji aniden boşalır ve depremler ortaya çıkar. Bu durum Antakya ve yakın çevresinde oldukça yüksek deprem riski potansiyeli oluşturur.

Tarihsel ve aletsel dönemlerdeki depremler de bunu ortaya koymaktadır. Bu nedenle Antakya ve yakın çevresi "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasında, birinci derecede deprem riski olan alanlar içinde yer almaktadır. Tarihsel dönemde, Antakya ve yakın çevresinde şiddetleri V ile X arasında değişen bir çok deprem meydana gelmiştir. Bu depremler büyük can ve mal kayıplarıyla sonuçlanmıştır. En şiddetli deprem 245 yılında ($I_0=X$, $M=7,5$) gerçekleşmiştir. 526 yılında meydana gelen IX şiddetindeki depremde ise can kaybı diğerlerine göre çok fazla olmuştur. Deprem olduğu günün "Meryem Ana Yortusu" arifesi olması nedeniyle festival için şehirde büyük bir nüfus toplanmıştır. Deprem, bu nüfusun kapalı mekanlarda olduğu akşam saatlerinde gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 250.000-300.000 dolayında can kaybı olmuştur (Downey, 1961:521). Antakya şehri bu depremden sonra bir daha eski parlak günlerine dönememiştir. 2 Nisan 1872 yılında meydana gelen IX şiddetindeki depremden sonra bölgede şiddetli bir deprem olmamıştır.

Tarihsel dönemde Antakya'yı etkileyen depremlerin, Ölü Deniz Fayı'nın Gharb ve Karasu segmentlerinde yoğunlaştığı dikkati çekmektedir. Aletsel dönemde (1900-2005) Antakya ve yakın çevresinde $M_s < 4$ yüzlerce deprem oluşmuştur. Bunlar içerisinde en çok dikkat çeken 22 Ocak 1997 tarihindeki ($M=5,5$) depremdir. Karasu Segmenti'nin güneyinde gerçekleşen deprem, herhangi bir yüzey kırığı oluşturmamıştır. Ancak alüvyonlar üzerinde önemli sayılabilecek hasarlara yol açmıştır. Ofiyolitlerden oluşan merkez üssünde ise hasar daha az olmuştur (Bayülke ve Demirtaş, 1997:2). Aletsel dönemdeki depremlerin episantrları ile bölgedeki aktif faylar arasında bir paralelliğin olduğu görülür.

Bir yerin tektonik, litolojik, jeomorfolojik ve hidrojeolojik özellikleri o yerin yerel zemin özelliklerini oluşturur. Farklı yerel zemin özelliklerine sahip bölgelerdeki aynı tip yapıların, aynı şiddetteki bir depremde farklı derecelerde hasar gördükleri, geçmiş depremlere ait ivme ve hasar kayıtları incelendiğinde açıkça görülür. Bu durum, deprem dalgalarının geçtikleri zeminlerin özelliklerine göre değişime uğradıklarını ortaya koymaktadır. Yerel zemin özelliklerinin yapılarda hasar oluşturacak etkileri, zemin büyütmesi, sıvılaşma, yamaçlarda stabilitenin bozulması, zeminde göçme ve oturmalar şeklinde kendini gösterir. Antakya ve yakın çevresinde etkili olan

tektonik rejim kısa mesafeler içinde farklı zemin özelliklerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Antakya şehri, Karasu Segmenti'nin oluşturduğu, kuzeydoğu-güneybatı uzanıslı Antakya-Samandağ grabeni içinde yer alır. 10-20 km genişliğindeki bu graben alanı aynı zamanda Asi nehrinin Amik ovası ile Akdeniz arasındaki vadisini oluşturur. Dolgu alanı özelliğindeki graben, batıda Amanos Dağları (2250 m), doğuda Kel Dağı (1729 m) ve onun kuzeye doğru devamı olan Habibineccar Dağı (509 m)'nın oluşturduğu horstlarla sınırlanır. Bu horstlar ise anakaya özelliğindedir. Her iki horstun grabene bakan yamaçlarında bir çok fay uzanır (Şekil 1 ve 3). Antakya şehri, bugün hem Asi nehrinin doğusunda, hem batısında hem de kuzeydeki Amik ovası tabanında, 80-200 m yükseltileri arasında gelişim gösterir. Şehrin büyük bir bölümü graben tabanındaki dolgu alanları üzerinde yer alır. Anakaya özelliğindeki zeminler üzerinde ise daha az yerleşme bulunur. Yerleşmelerin farklı zeminler üzerinde yer alması, olası bir depremin etkilerinin farklı şekilde ortaya çıkmasına neden olacaktır. Bu nedenle Antakya ve yakın çevresindeki zeminler, olası bir depremde gösterecekleri tepkilere göre sınıflandırılmış ve bu sınıflandırmaya göre zemin mukavemet haritası yapılmıştır.

Antakya ve yakın çevresinin de içinde yer aldığı Antakya-Kahraman Maraş grabeni, farklı tektonik yapıların bir arada bulunduğu ve tektonik etkinliğin çok yoğun yaşandığı alanlardan biridir.

Graben alanı, aktivitesini devam ettiren Ölü Deniz ve Doğu Anadolu Fayları ile Kıbrıs Yayı'nın etkisindedir. Antakya şehri ise grabenin güneyini şekillendiren Ölü Deniz Fayı'nın etkisi altındadır. Bu nedenle şehir oldukça yüksek bir sismik riske sahiptir. Tarihsel ve aletsel dönemde meydana gelen depremler bu sismik riski ispat etmektedir.

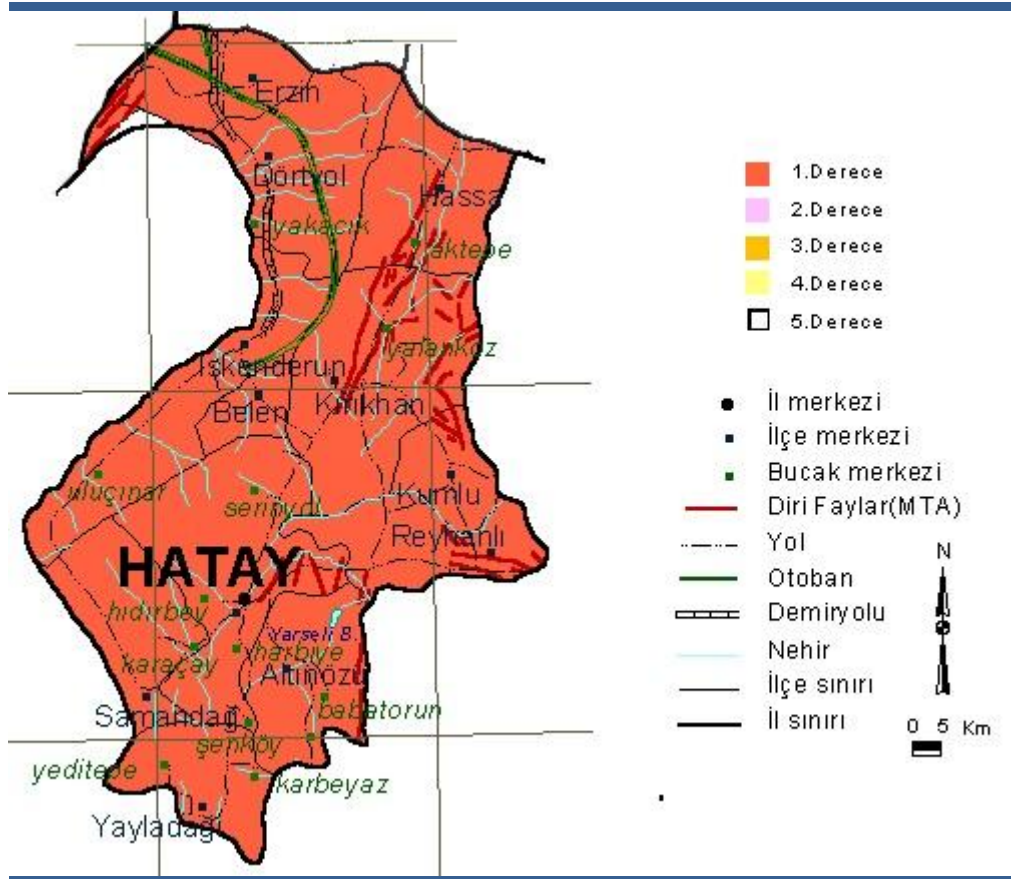
Tarihsel dönemde, Antakya ve çevresinde yıkıcı etki yapan bir çok deprem meydana gelmiştir. Ancak son yüzotuzbeş yıldan beri bölgede gerilimi boşaltacak bir depremin olmayışı, gelecekte deprem olma riskini her geçen gün artırmaktadır. Çok uzun süren durgunluk döneminden dolayı, halk olası bir deprem tehlikesinden habersizdir. Bu durum tehlikenin boyutunu daha da artırmaktadır.

Antakya ve yakın çevresinde görülen yoğun tektonik rejim, kısa mesafede farklı zemin özelliklerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu zeminler olası bir depremde gösterecekleri tepkilere göre en zayıf zeminler, zayıf zeminler, az sağlam zeminler, orta derecede sağlam zeminler ve sağlam zeminler şeklinde sınıflandırılmıştır. Graben alanı ve akarsu boylarındaki dolgu alanları, en zayıf ve zayıf zeminleri oluşturmaktadır. Olası bir depremde, zemin büyütmesi, sıvılaşma, kopma, oturma ve heyelanlara bağlı şiddetin en çok hissedileceği zeminlerdir.

Ne yazık ki bugün şehrin büyük bir bölümü bu zeminler üzerinde yer alır. Grabenin doğu ve batısında anakaya özelliğindeki horst alanları, az sağlam, orta derecede sağlam ve sağlam zeminlerden oluşur. Az sağlam zeminler, grabenin batısında geniş alan kaplamaktadır. Yerleşme için uygun topografyaya sahiptir. Zemin özelliklerinden dolayı olası bir depremin şiddeti, en zayıf ve zayıf zeminlere göre daha az hissedilecektir. Orta derecede sağlam ve sağlam zeminler ise Habibineccar Dağı'nın batı yamacında yer alır. Ancak burada eğim değerlerinin oldukça yüksek olması yerleşmeyi engellemektedir. Antakya'da mevcut yerleşme ile zemin özellikleri arasındaki ilişki, olası bir depremde ortaya çıkacak can ve mal kayıpları konusundaki endişeyi artırmaktadır. Olası bir depremde can ve mal kayıplarının en az düzeyde gerçekleşebilmesi için yerleşmeler öncelikle sağlam ve orta derecede sağlam zeminlerin topografik olarak yerleşmeye elverişli bölümlerine inşa edilmelidir. Ancak sağlam zeminlerin yerleşmeye elverişli alanlarının az olması, ileride şehrin gelişimini karşılayamaz. Bu nedenle şehrin gelişimi Asi nehrinin batısında topografik olarak yerleşmeye daha elverişli ve geniş alana sahip az sağlam zeminlere yönlendirilmelidir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

Ankara ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Akyurt İlçesinin tamamı 3'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Akyurt İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 3'üncü derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



Taşınmazlar Yaşar Doğu Caddesi üzerinde yer almakta olup çevresinde Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde kısmen ayırık ve ayırık ikiz kısmense bitişik ve blok nizamda, 3-5 katlı olarak inşa edilmiş genellikle konut ve alt katlarında dükkânları bulunan apartman tipi kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta ve üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Çilek Kreş, Dodi Kreş, Masal Kreş, Pamuk Kreş ve Gündüz Bakım Evi, Mustafa Yazıcı Devlet Konservatuvarı, İskenderun General Şükrü Kanadlı Ortaokulu, İskenderun Barbaros Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi, Bin Evler Cami ve İskenderun Park Forbes AVM gibi Sosyal donatılar mevcuttur. Ulaşım taşınmazın cephe aldığı Yaşar Doğu Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.

7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 395,00 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 2/20 arsa paylı Zemin kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” ve 2/20 arsa paylı zemin kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” nitelikli 2 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlar Pirereis Mahallesi, Yaşar Doğu Caddesi, 152. Sokak, Ceylan Apartmanı, No: 34, 1 ve 2 bağımsız bölüm posta adreslidir.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul, 395,00 m² yüzölçümlü, 280 ada, 1 parsel üzerinde, blok nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bina İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat irtifakına esas mimari projesine göre zemin+4 normal kattan oluşmaktadır. Binanın zemin katında 2 adet dükkan, normal katların her birinde 1'er adet daire olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın cephesi dış cephe boyalı olup, binanın giriş kapısı demirden mamul camlı kapıdır. Bina ortak alanlarının zeminleri ve merdivenleri mermer kaplı, duvarları ise plastik boyalıdır.

7.1.3. Gayrimenkullerin İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 1 bağımsız bölüm nolu depo binanın zemin katında, bina girişine göre sağ cephede konumlanmıştır. İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 78 m² brüt kullanım alanlı olup; depo hacminden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu 2 bağımsız bölüm nolu depo binanın zemin katında, bina girişine göre sol cephede konumlanmıştır. İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 67 m² brüt kullanım alanlı olup; depo hacminden oluşmaktadır.

Mahallen yapılan çalışmada bahsi geçen bağımsız bölümlerin aradaki duvarın kaldırılması suretiyle birleştirilmiş ve birlikte kullanılmakta olduğu tesbit edilmiştir. Mevcut durumda zeminler şap, duvarlar plastik boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı ve pencere doğramaları yağlı boyalı demirden mamuldür.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın 30.12.1981 tarih 5 cilt ve 5 sayfa 205 dosya nolu Yapı Ruhsatının, 29.12.1983 tarih 5 cilt 5 sayfa 1981/205 dosya nolu Kat İlavesi Yapı Ruhsatı, ruhsata esas 25.01.1984 tarih bila sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 4 kat, 2 dükkân 4 daire için tasdik edilmiş olduğu tesbit

edilmiştir. Ancak rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) mevcut değildir.

7.1.4. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Blok Nizam
Binanın Kat Adedi	: Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna göre; 5 (Zemin kat + 4 normal kat)
Toplam Alanı (*)	: Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna göre; Toplam 687,00 m ²
Yaşı	: ~ 36 (Yapı Ruhsatına göre)
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Yok
Havalandırma	: Yok
Asansör	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Park Yeri	: Yok
Dış Cephe	: Dış cephe boyalı
Güvenlik	: Yok

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	HATAY	NİTELİĞİ	DEPO
İLÇESİ	İSKENDERUN	ARSA PAYI	2/20
MAHALLESİ	KONARLI	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	ZEMİN
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	1
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	04.05.2013/3174
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	15/1461
ADA/PARSEL NO	280 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☒ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	395,00 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	HATAY	NİTELİĞİ	DEPO
İLÇESİ	İSKENDERUN	ARSA PAYI	2/20
MAHALLESİ	KONARLI	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	ZEMİN
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	2
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	04.05.2013/3174
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	15/1462
ADA/PARSEL NO	280 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☒ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	395,00 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Hatay İli, İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 10.05.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tesbit edilmiştir.

2/20 arsa paylı, Zemin Kat 1 Bağımsız Bölüm Nolu Depo:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı:15.08.1994
- Kat İrtifaklıdır.

Rehinler Hanesi:

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

2/20 arsa paylı, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm Nolu Depo:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı:15.08.1994
- Kat İrtifaklıdır.

Rehinler Hanesi:

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 395,00 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 2/20 arsa paylı Zemin kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” ve 2/20 arsa paylı zemin kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” nitelikli 2 adet bağımsız bölüm Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne konu değildir.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları

Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

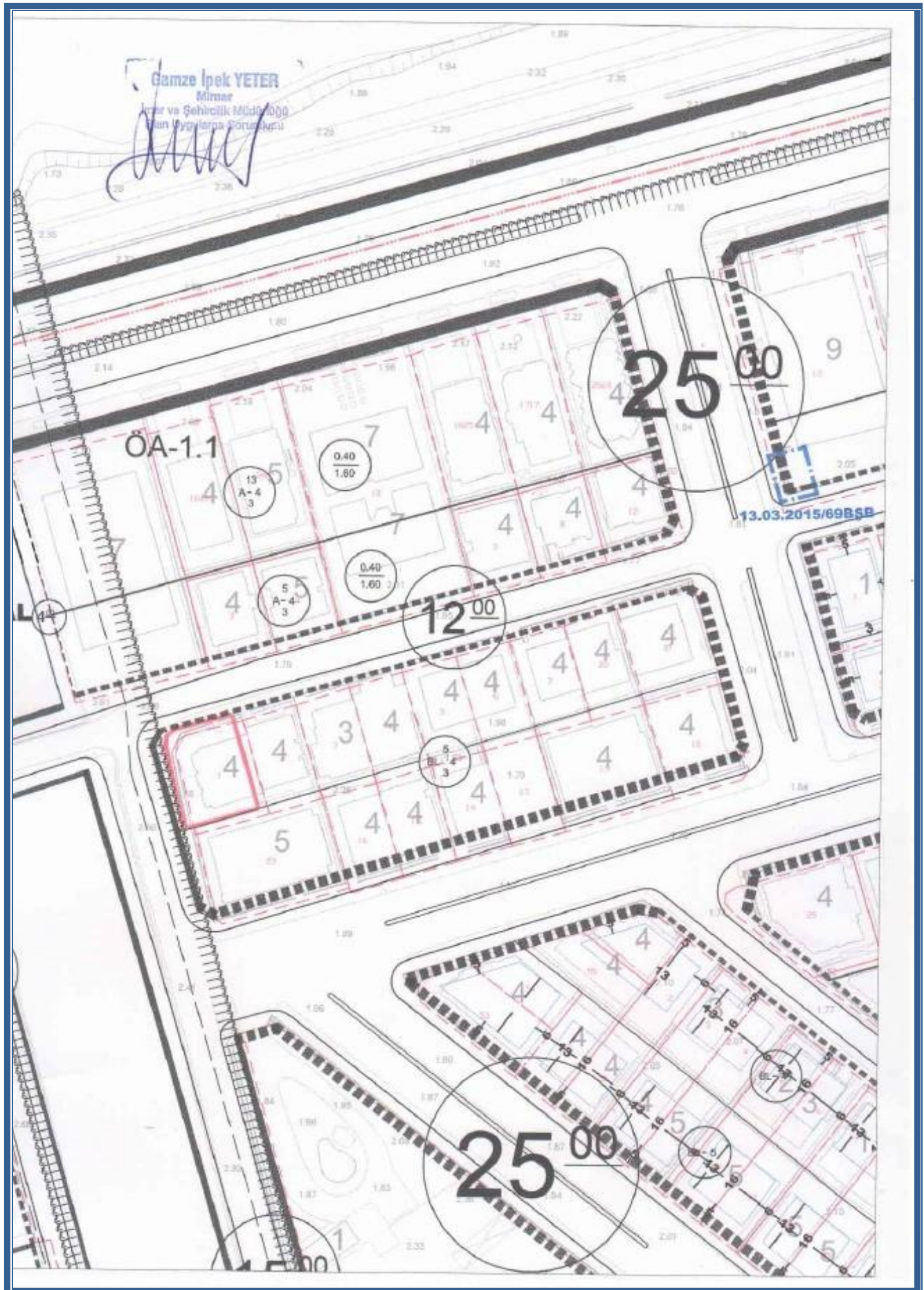
Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

İskenderun Belediyesi tarafından alınan 08.05.2018 tarih 8880 – 26971739 – 310.05.01 – 320 – 2043 / E.3638 sayılı İmar Durumu yazısına göre Konarlı Mıntıkası 280 ada 1 nolu parsel, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Blok Nizam 4 kat Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Rapora konu taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili ise;

Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

- 30.12.1981 tarih ve bila sayılı 376,00 m² kapalı alan 2 dükkân 2 daire için düzenlenmiş “Yeni Yapı Ruhsatı”
- 29.12.1983 tarih ve 626750 sayılı 687,00 m² kapalı alanlı 2 daire için düzenlenmiş “Kat İlavesi Ruhsatı”
- Yapı Ruhsatına Esas 25.01.1984 tarih bila sayılı onaylı “Mimari Projesi”

mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde imar planında herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 395,00 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 2/20 arsa paylı Zemin kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” ve 2/20 arsa paylı zemin kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” nitelikli 2 adet bağımsız bölümün mahallen yapılan incelemelerinde taşınmazların iç duvarın kaldırılması suretiyle birleştirilmiş ve birlikte kullanılmakta olduğu tesbit edilmiştir. Bahsi geçen durum bir duvar ilavesi ve basit bir tadilatla giderilebilir niteliktedir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgede konut nitelikli, parsellerin bulunduğu ve bölgenin konut alanı olarak kullanıldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların halen mevcut olan modelle, depo olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Konu taşınmazların yer aldığı bina 2001 yılı öncesinde inşa edilmiş ve bahsi geçen Kanunu kapsamı dışında olduğundan Yapı Denetim Şirketi yoktur.

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

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın 30.12.1981 tarih 5 cilt ve 5 sayfa 205 dosya nolu Yapı Ruhsatının, 29.12.1983 tarih 5 cilt 5 sayfa 1981/205 dosya nolu Kat İlavesi Yapı Ruhsatı, ruhsata esas 25.01.1984 tarih bila sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 4 kat, 2 dükkân 4 daire için tasdik edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. Ancak rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) mevcut değildir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Merkezi konuma sahip olması
- Ulaşım imkânlarının kolay olması

OLUMSUZ ETKENLER

- 2000 yılı öncesinde inşa edilmiş binada yer alması
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunmaması
- Konu taşınmazların bakımsız durumda olmaları

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Dükkanlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, İskenderun Belediye Caddesi üzerinde bulunan 87 m ² zemin kat 87 m ² asma kat ve 35m ² arka bahçeden oluşan, 2 yılına yıllık 36.000 TL’den kiralanmış olan dükkan 650.000 TL bedelle satılıktır. Sahibinden: 532 517 55 22 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 4.981.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, cadde üzerinde bulunan 300 m ² zemin kattan oluşan, 10 yılına aylık 5.750 TL’den kiralanmış olan, 14 metre yola cephesi bulunan dükkan 1.450.000 TL bedelle satılıktır. Sahibinden: 507 532 00 00 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 4.833.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, İnönü İlkokulunun karşı arasında bulunan 100 m ² zemin kattan oluşan, dükkan 450.000 TL bedelle satılıktır. Ercan Grup Yapı A.Ş: 532 477 03 72 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 4.500.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda bulunan 150 m ² zemin kat, 150 m ² asma kattan oluşan, bakıma ihtiyacı olan dükkan 500.000 TL bedelle satılıktır. İlgin İnşaat: 532 282 72 98 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 2.222.-TL)
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, Doktorlar Caddesi civarında bulunan 45 m ² zemin kattan oluşan, dükkan 150.000 TL bedelle satılıktır. Tezcan Emlak İskenderun: 537 497 22 52 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 3.333.-TL)
EMSAL 6	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, Doktorlar Caddesi uzantısında ki Kanatlı Caddesi üzerinde bulunan 30 m ² zemin kattan oluşan, dükkan 125.000 TL bedelle satılıktır. Adnan Gök: 532 622 81 38 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 4.167.-TL)
EMSAL 7	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, cadde üzerinde bulunan 47 m ² zemin kattan oluşan, dükkan 140.000 TL bedelle satılıktır. Deniz Köşkeroglu: 531 206 83 35 (Zemin Kat Birim m² satış değeri: 2.979.-TL)
EMSAL 8 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlar zemin kat seviyesinde bulunmadığından, bodrum kat birim m ² fiyat üzerinden değerlendirilmekte olup TL/m ² fiyatının 700-800 arasında olacağı tarafımıza beyan edilmiştir. Majör Gayrimenkul: 326 614 15 55 (Birim m² satış değeri: 700.-TL)
EMSAL 9 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlar zemin kat seviyesinde bulunmadığından, bodrum kat birim m ² fiyat üzerinden değerlendirilmekte olup TL/m ² fiyatının 800-1000 arasında olacağı tarafımıza beyan edilmiştir. Ümit Gayrimenkul: 326 617 65 00 (Birim m² satış değeri: 800.-TL)
EMSAL 10 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlar zemin kat seviyesinde bulunmadığından, bodrum kat birim m ² fiyat üzerinden değerlendirilmekte olup TL/m ² fiyatının 1000-1100 arasında olacağı, Sahil yolunda dükkanların 7.000-8.000 TL/m ² bedelden, Yaşar Doğu Caddesi üzerinde bu fiyatların 3.000 TL/m ² ‘ye kadar düştüğü, depo katında bu fiyatların 800 ila 1.000 TL/m ² olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Ceylan Emlak: 326 614 84 28 (Birim m² satış değeri: 800.-TL)
EMSAL 11 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlar zemin kat seviyesinde bulunmadığından, bodrum kat birim m ² fiyat üzerinden değerlendirilmekte olup TL/m ² fiyatının 600-900 arasında olacağı, zemin kat dükkanlarda bu bedellerin 4.000-5.000 TL/m ² arasında olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Kaynar Emlak: 326 614 25 22 (Birim m² satış değeri: 600.-TL)

Satılık Dükkânların Kat Bazında birim değerleri:

	FİYAT (TL)	KAT	ALAN (m ²)	DEĞER TL/m ²
EMSAL 1	650.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	87	4.981
		ASMA	87	-
EMSAL 2	1.450.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	300	4.833
		ASMA	0	-
EMSAL 3	450.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	100	4.500
		ASMA	0	-
EMSAL 4	500.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	150	2.222
		ASMA	150	-
EMSAL 5	150.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	45	3.333
		ASMA	0	-
EMSAL 6	125.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	30	4.167
		ASMA	0	-
EMSAL 7	140.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	47	2.979
		ASMA	0	-

Kiralık Dükkânlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, SSK binasının arka kapısı civarında bulunan 90 m ² zemin kattan oluşan, depo olarak kullanılabilecek ya da ciddi bir tadilat sonrası dükkân olarak kullanılabilecek taşınmaz 1.000 TL bedelle kiralıktır. Talat Fer: 530 766 50 95 (Zemin Kat Birim m ² kira değeri: 11.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, eski Cuma pazarının arkasında bulunan 40 m ² zemin kattan oluşan dükkân 600 TL bedelle kiralıktır. Ahmet Ekin: 542 517 08 47 (Zemin Kat Birim m ² kira değeri: 15.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, dolmuş hattı üzerinde bulunan 35 m ² zemin kattan oluşan, aynı zamanda 150.000 TL bedelle satılık olan dükkân 700 TL bedelle kiralıktır. Gizem İnşaat: 538 944 96 90 (Zemin Kat Birim m ² kira değeri: 20.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda, sahile yakın, Hilton AVM ile Fener Caddesi arasında Makzume Lisesinin arkasında bulunan, 5m ön cephesi bulunan 25 m ² zemin kattan oluşan dükkân 830 TL bedelle kiralıktır. Sahibinden: 537 851 00 91 (Zemin Kat Birim m ² kira değeri: 33.-TL)
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlara yakın konumda bulunan 195 m ² zemin kat, 200 m ² depodan oluşan dükkân 4.500 TL bedelle kiralıktır. Dolgun Emlak: 553 618 64 30 (Zemin Kat Birim m ² kira değeri: 17.-TL)

Kiralık Dükkânların Kat Bazında birim değerleri:

	FİYAT (TL)	KAT	ALAN (m ²)	DEĞER TL/M ²
EMSAL 1	1.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	90	11
		ASMA	0	-
EMSAL 2	600	BODRUM	0	-
		ZEMİN	40	15
		ASMA	0	-
EMSAL 3	700	BODRUM	0	-
		ZEMİN	35	20
		ASMA	0	-
EMSAL 4	830	BODRUM	0	-
		ZEMİN	25	33
		ASMA	0	-
EMSAL 5	4.500	BODRUM	200	-
		ZEMİN	195	17
		ASMA	0	-

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Hatay İli, İskenderun İlçesi, Pirireis Mahalle, rapora konu taşınmazların yer aldığı, bölgede bulunan Dükkân nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri cadde üzerinde bulunan gayrimenkullerde yaklaşık 4.000 – 5.000 TL/m² aralığında olduğu, cadde üzerinde olmayan gayrimenkullerde bu değerlerin düştüğü, m² birim değerlerinin 2.200 – 3.500 TL/m² aralığında, depo nitelikli kullanılabilecek taşınmazların ise 800 – 1.000 TL/m² satışa arz edilmekte olduğu, ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu, rapora konu 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ise bodrum kat seviyesinde ve depo olarak değerlendirilmekte olduğundan satış birim m² değerinin 650-750 TL/m² olacağı tesbit edilmiştir.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmaz bağımsız bölümlerin yasal durum değerleri için;

MAHALLE	NİTELİK	ADA	PARSEL	BLOK/KAT	B. BÖLÜM	ALANI	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER (TL)
KONARLI	DEPO	280	1	ZEMİN	1	78,00	705	55.000
KONARLI	DEPO	280	1	ZEMİN	2	67,00	746	50.000
TOPLAM								105.000

8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. **(Gelirler, giderlerden arındırılarak 11 ay üzerinden kira geliri olarak dikkate alınmıştır.)**

Değerlemeye konu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde depo olarak tescil edilmiş taşınmaz için yapılan emsal çalışmaları sırasında bölgede yer alan taşınmazlara ilişkin kiralık ve satılık emsallere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgenin ulaşım kolaylığı, yola cephesi, alanı, binanın inşaat kalitesi gibi özellikleri dikkate alındığında gayrimenkule birebir benzer özelliklere sahip satışta gayrimenkul bulunmaması nedeniyle rapora konu taşınmazın piyasa değeri takdirinde "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" de çalışmaya dâhil edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede kira değerlerinin geçtiğimiz yıllara oranla düşme eğiliminde olduğu, özellikle son yıl içerisinde birim kira değerlerinin % 15-20 mertebelerinde düştüğü, rapora konu taşınmazlar benzeri nitelikteki cadde üzerinde yer alan gayrimenkullerin ortalama m² kira bedelinin daireler için 20,00 ila 33,00.- TL/m²/ay, cadde üzerinde olmayan ve kısmen tadilat gerektiren gayrimenkuller için ise 11,00 ila 17,00.-TL/m²/ay aralığında olduğu, rapora konu 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ise bodrum kat seviyesinde değerlendirildiğinden ve taşınmazların ticari amaçlı dükkân olarak kullanılabilmesi için ciddi bir tadilat geçirmesi gerektiğinden dolayı, kira birim m² değerinin 3,00-4,00 TL/m² olacağı tesbit edilmiştir. tesbit edilmiştir. Bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu kapitalizasyon oranlarının ise % 4,50 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin yasal durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (AYLIK TL/m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)
1	DEPO	78	3,00	2.574	4,50%	57.200
2	DEPO	67	3,25	2.395	4,50%	53.228
TOPLAM						110.428

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon yaklaşımları kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı (1 ve 2 Bağımsız Bölüm Toplam)	110.428.-TL
Emsal Yöntemi (1 ve 2 Bağımsız Bölüm Toplam)	105.000.-TL

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **110.428.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **105.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın değer takdirinin "Emsal Karşılaştırma" yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede Dükkân nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri cadde üzerinde bulunan gayrimenkullerde yaklaşık 4.000 – 5.000 TL/m² aralığında olduğu, cadde üzerinde olmayan gayrimenkullerde bu değerlerin düştüğü, m² birim değerlerinin 2.200 – 3.500 TL/m² aralığında, depo nitelikli kullanılabilecek taşınmazların ise 800 – 1.000 TL/m² satışa arz edilmekte olduğu, ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu, rapora konu 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ise bodrum kat seviyesinde ve depo olarak değerlendirilmekte olduğundan satış birim m² değerinin 650-750 TL/m² olacağı tesbit edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 395,00 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 2/20 arsa paylı Zemin kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” ve 2/20 arsa paylı zemin kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı “Depo” nitelikli 2 adet bağımsız bölümün toplam yasal durum değeri için;

105.000.-TL (Yüzbeşbin TürkLirası)

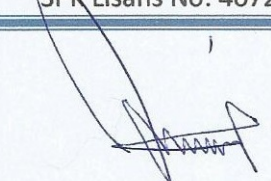
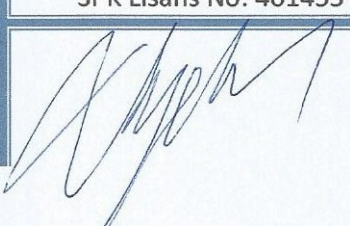
123.900.-TL (%18 KDV Dâhil)

24.610- USD (Yirmidörtbinaltıyüzon Amerikan Doları) (KDV Hariç)

29.040- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

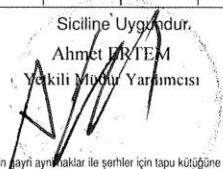
piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 10.05.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2666.- TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2743.-TL, 'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
	


 Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
 Orta Mah. Marifet Sok. Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İST
 Tel: (0216) 361 14 19 Faks: (0216) 361 13 30
 E-posta: info@rmdegerleme.com
 Ticaret Sicil No: 521659/Şirket Yürütme: 800 000 TL
 Mersis No: 0834001451000011

10. EKLER

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	HATAY		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	İSKENDERUN					
	Mahallesi	KONARLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	280	1	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 9532179							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DEPO		2/20	-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı YAYLA İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. adına kayıtlı iken YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:15/08/1994					
	Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		3174	15	1461		04/03/2013	
Sahife No.							Cilt No.
Sıra No.							Sahife No.
Tarih							Sıra No.
		NOT : * Mülkiyetin aynı ayın takat ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	HATAY		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	İSKENDERUN					
	Mahallesi	KONARLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	280	1	ARSA	ha	m ²	dm ²	
					395,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 9532180							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satis Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DEPO		2/20	-	ZEMİN	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı YAYLA İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. adına kayıtlı iken YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI:15/08/1994					
	Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3174	15	1462		04/03/2013	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ahmet ERTEM Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu-Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYDIN KATKAK		Tarih: 5/10/2018 6:36:08 PM	
MakbuzNo: 184018099205	DekontNo: 20180510-2317-F01453	BaşvuruNo: 9920	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	280/1
Taınmas ID:	9532179	AT Yüsölçüm(m2):	395.00
İl/İlçe	HATAY/İSKENDERUN	Taınmas Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	İskenderun TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	KONARLI M	Bagimsiz Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	2/20
Cilt/Sayfa No:	15/1461	Ana Taınmas Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	7/679

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Bevan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994	-	-	-
Bevan	KAT İRTİPAKLIDIR.	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 232238965	(SN:7776918) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1 / 1	-	İskenderun TM Tüsel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04/03/2013 - 3174	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYDIN KATKAK		Tarih: 5/10/2018 6:36:51 PM	
MakbuzNo: 184018099215	DekontNo: 20180510-2317-F01455	BaşvuruNo: 9921	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	280/1
Taınmas ID:	9532180	AT Yüsölçüm(m2):	395.00
İl/İlçe	HATAY/İSKENDERUN	Taınmas Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	İskenderun TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Mahalle/Köy Adı:	KONARLI M	Bagimsiz Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	2/20
Cilt/Sayfa No:	15/1462	Ana Taınmas Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	7/679

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Bevan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994	-	-	-
Bevan	KAT İRTİPAKLIDIR.	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 232238966	(SN:7776918) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1 / 1	-	İskenderun TM Tüsel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04/03/2013 - 3174	-

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

T. C.
İl:
İlçesi:
Belediyesi:

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ)
Bu ruhsat malikin yazılı talebi üzerine pürüldükten sonra verilmektedir.

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. : 124/205

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti	: KONYALI
Mahallesi	: YAYLA ENERJİ
Sokağı	: YAYLA ENERJİ CADDESİ
Varsa bina numarası	:
Pafta numarası	: 23.26.1/1000
Ada numarası	: 280
Parsel numarası	:
İmar durumu numarası	: 1981/141

BÖLÜM : II — Yapının sahib ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi	
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :	ENİCAN KARACI
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :	YAYLA ENERJİ
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :	YAYLA ENERJİ
Diğer şirket veya kurum	isim ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş :	Adı, Soyadı ve Adresi :
R. Yapı sorumluluğunu alanın	Adı ve Soyadı : Mustafa Yılmaz
	Adresi :
	Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☒	KOD
	2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐	
	(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	
	3 — Tadilat için verilmiştir. ☐	
	4 — Tamirat için verilmiştir. ☐	
	5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐	

Not: 1) İlgili ☐ iline (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2'ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı	92	8. Sinema, tiyatro	..	
2. Apartman Daire sayısı	92	9. Oteli, motel	..	
3. Dükkan, mağaza sayısı	92	10. Lokanta, gazino	..	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı	..	11. Fabrika	..	
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı)	..	12. Atölye	..	
6. Oto, ardiye	..	13. İmalathane	..	
7. Garaj, hangar	..	14. Hastahane	..	
8 ve 7'nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek özel yapılara (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bu bölümlerde belirtilmektedir.	..	15. Okul	..	
	..	16. Cami	..	
	..	17. Resmî daire (ismi : ..)	..	
	..	18.	..	
	..	19.	..	
	..	20.	..	
	..	21.	..	
	..	22.	..	
	..	23.	..	
	..	24.	..	
	..	25.	..	
	..	26.	..	
	..	27.	..	
	..	28.	..	
	..	29.	..	
	..	TOPLAM	376 m ²	

NOT : 1) Birten fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	☐	
İskeletin cinsi		
1. Çelik	☐	
2. Betonarme	☒	
3. Ahşap	☐	
4. Diğer	☐	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		
1. Saç, Çelik levha	☐	
2. Beton blok	☐	
3. Briket	☒	
4. Tuğla	☐	
5. Ahşap	☐	
6. Taş	☐	
7. Kerpiç	☐	
8. Diğer	☐	
b) Yığma	☐	
Yığmanın cinsi :		
1. Briket	☐	
2. Tuğla	☐	
3. Taş	☐	
4. Kerpiç	☐	
5. Diğer	☐	

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışındaki ☐ iline (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ iline (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	2	KOD
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	..	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	Yüksekliği	2.50	
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahallî rayice göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiyatı?..... TL	..	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm mülkiyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)..... TL	..	

*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ iline yazınız.
**) Kuruluşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç	8600	-
Coza	..	..
Toplam	8600	-

NOT: Bu ruhsat bir zemin ve bir normal kat için verilmektedir.

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6796 Sayılı İmar Kanunu'nun 2'inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33'üncü maddesine göre, 1977 tarih ve sayılı mekbulde tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

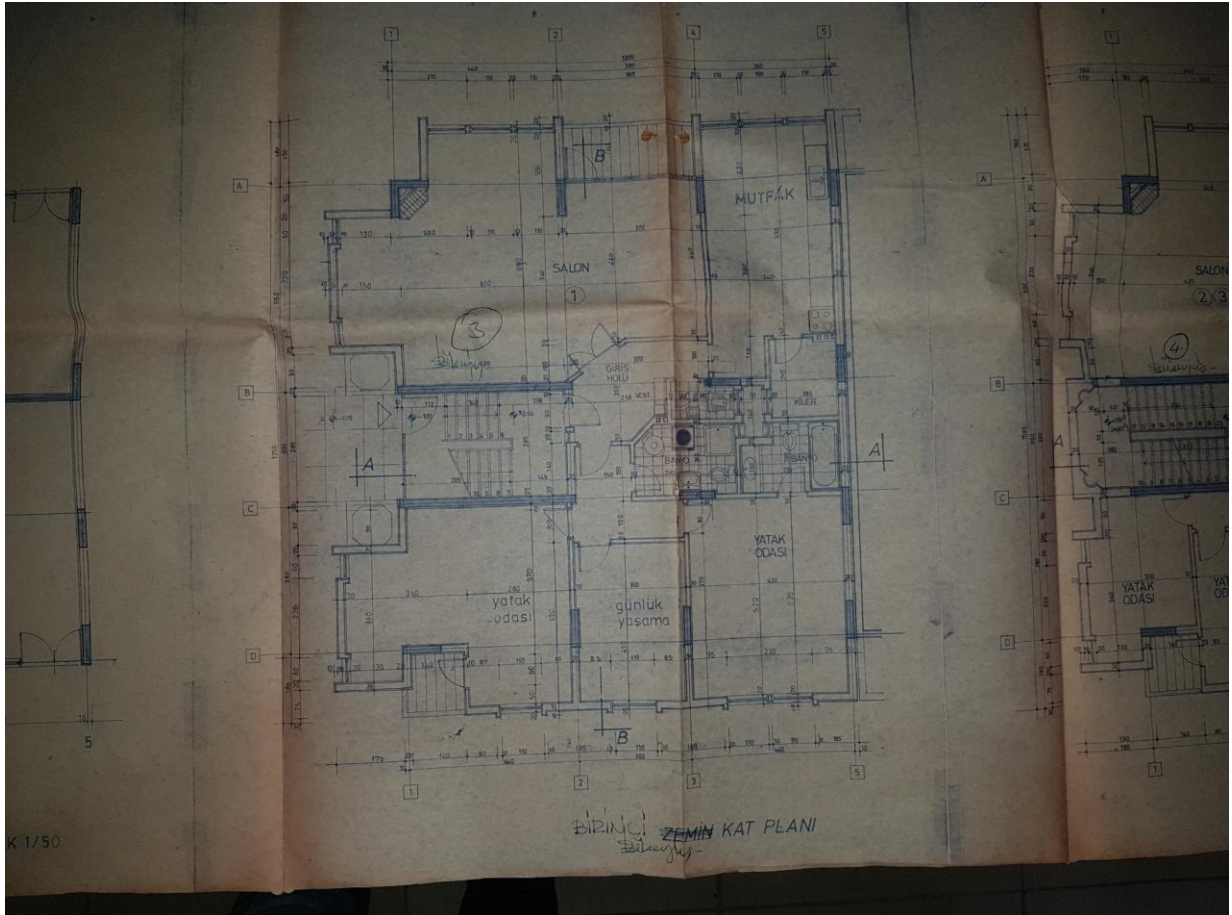
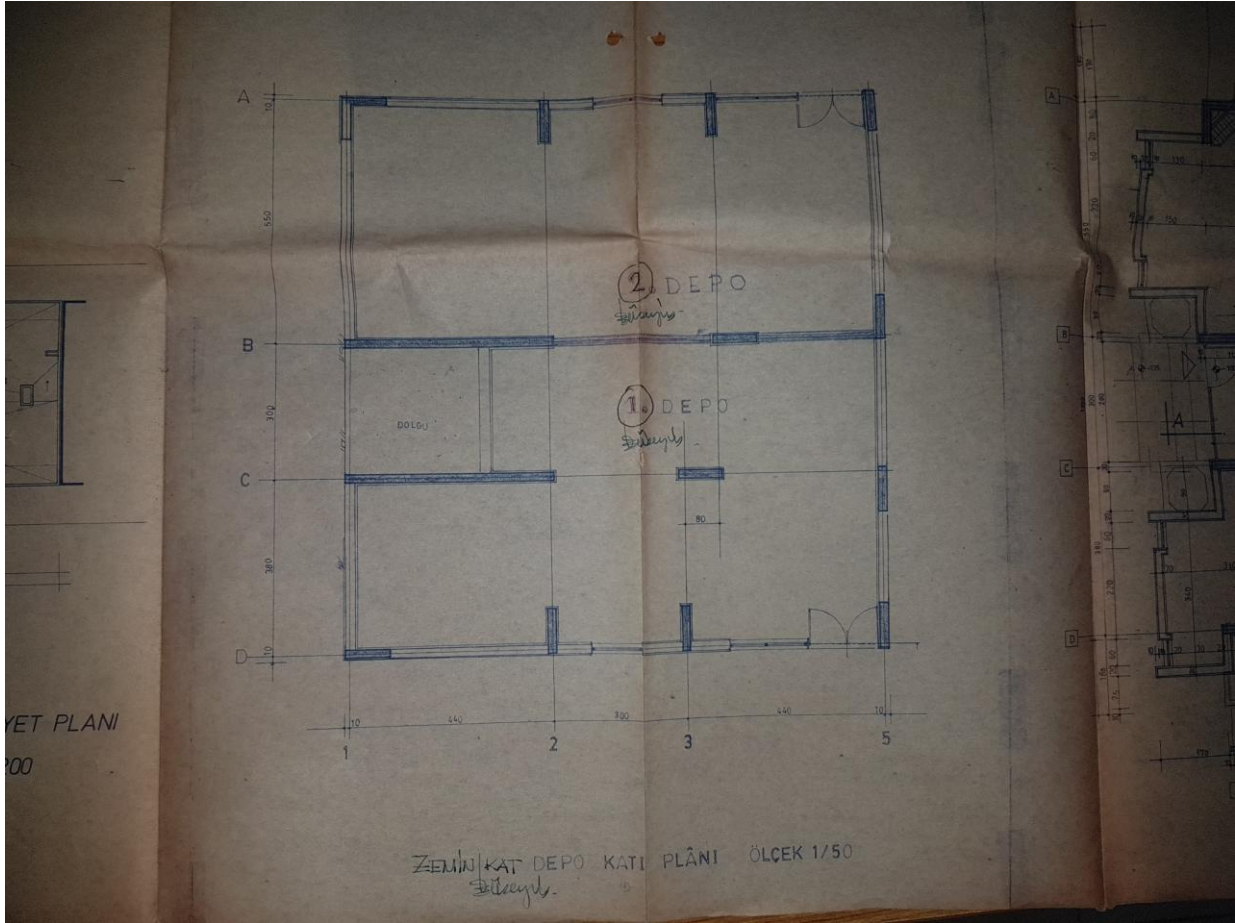
Yapı sorumluluğunu alanın imzası:
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: S. BALTACIBAŞI
Muhasebecinin imzası:
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası:
4. Nüsha Belediye Kütüphanesindedir.

13. M. 2011
Oda Sicil No: 19606

Belediye Başkan Yard. 20 Aralık 1991

Ticaret Mahkemeliği 6796 Sayılı Kanun - Stok 189

[illegible]



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kat/İSTANBUL
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com


SPL
 Sermaye Piyasası
 Lisanslama ve Sicil Kurumu

02572

Tarih : 15.08.2017 No : 407255

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
 LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


T.C. ZONGULDAK İKTİSADİ VE İDARİ BÖLGE KURULU
 Başkan Yardımcısı
 F. HANLIOĞLU


Tuba ERTUGAY YILDIZ
 GENEL MÜDÜR

20 ŞUB 2018

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
 ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
 GENEL SEKRETER


TSPAKB
 KURULUS 2001


E.Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN