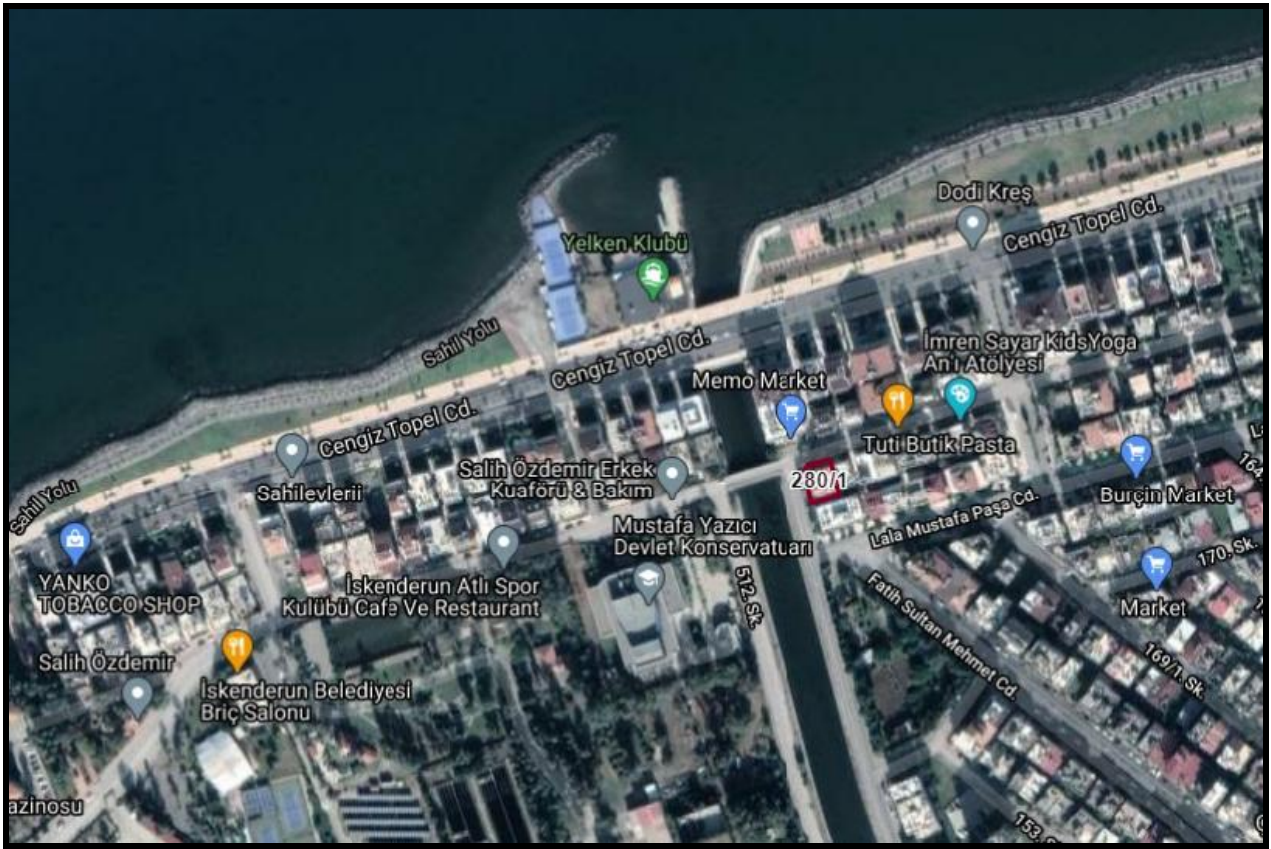


# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / HATAY / İSKENDERUN / KONARLI**

**Rapor No: 2021 SPM- YAYLA 023**

**Rapor Tarihi: 26.02.2021**

**LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: [www.laldegerleme.com.tr](http://www.laldegerleme.com.tr)

E-posta: [info@laldegerleme.com.tr](mailto:info@laldegerleme.com.tr)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

<b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.02.2021				
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2021 SPM-YAYLA 023				
<b>İL / İLÇE / MAHALLE</b>	HATAY /İSKENDERUN /KONARLI				
<b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>	280 Ada 1 Parsel				
<b>ADRES</b>	Pirireis Mahallesi 152. Sokak No:34/1 Merkez/İskenderun/Hatay				
<b>CİNSİ (TAPU KAYDI)</b>	Depo				
<b>KULLANIMI</b>	Depo				
<b>ARSA ALANI</b>	395 m <sup>2</sup>				
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI</b>	<b>KAT</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>		<b>NİTELİK</b>
			<b>PAY</b>	<b>PAYDA</b>	
	ZEMİN	1	2	20	DEPO
ZEMİN	2	2	20	DEPO	
<b>İMAR DURUMU</b>	Bitişik Nizam 4 Kat 'Konut Alanı' İmarlıdır.				
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi				
<b>TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>150.000,00 TL (KDV HARİÇ)</b> <b>177.000,00 TL (KDV DAHİL)</b>				

**(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.  
Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür  
bağımsız kullanılamaz)**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....</b>	<b>6</b>
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler .....	6
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar .....	6
<b>3</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>9</b>
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı .....	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri .....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri .....	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri .....	11
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler .....	11
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri .....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri .....	12
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar .....	13
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hâsılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler .....	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler .....	13
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	13
<b>4</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>14</b>

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	Dayanak 16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	17
4.2.1	Hatay İli .....	17
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>24</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	24
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	24
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	24
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	24
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	24
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	24
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....</b>	<b>25</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	25
6.2	Gelir Yaklaşımı .....	25
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	25
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	26
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	26
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....	26
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	27
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	28
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	28
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı .....	28
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>29</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	29
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....	29

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	29
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi .....	29
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	29
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler .....	29
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>30</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	30
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	30
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti .....	31
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	31
8.5	Uygunluk Beyanı.....	32
8.6	İzin Beyanı .....	33
<b>9</b>	<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>34</b>
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	34
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	36
9.3	Hava Fotoğrafı .....	39
9.4	İmar Plan Örneği .....	40
9.5	Yapı Ruhsatları.....	41
9.6	Mimari Proje .....	44
9.7	Taşınmaz Adres Kodu .....	47
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	48
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı) .....	49
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı .....	50
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	50



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	26.02.2021			
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.02.2021			
<b>Rapor Numarası</b>	2021 SPM-YAYLA 023			
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	09.02.2021			
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Celalettin YAVAŞ (SPK Lisans No: 402855)			
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"</li><li>Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul>				
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler</b>				
<b>Sıra</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.				

## 2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

### 2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Kazım Özalp Mahallesi Kız Kulesi Sokak No:20/2 adresinde konumlu, **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR. VE İNŞ. TİC. A.Ş.** için iki asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Şirketin başlıca amaç ve konusu: Enerji Üretim, Turizm Yatırım Faaliyetleri, İnşaat Taahhüt İşleridir.

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hatay İli İskenderun İlçesi Konarlı Mahallesi, 280 Ada 1 Parselde konumlu Zemin Kat, 1 ve Zemin Kat, 2 bağımsız bölüm numaralı “Depo” nitelikli taşınmazların 31.12.2020 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2020 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2021 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirme istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

### 2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

### 2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Hatay İli İskenderun İlçesi Konarlı Mahallesi, 280 Ada 1 Parselde konumlu Zemin Kat, 1 ve Zemin Kat, 2 bağımsız bölüm numaralı “Depo” nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

**Pazar değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

**Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:**

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,



- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama 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.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

### **3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

#### **3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı**

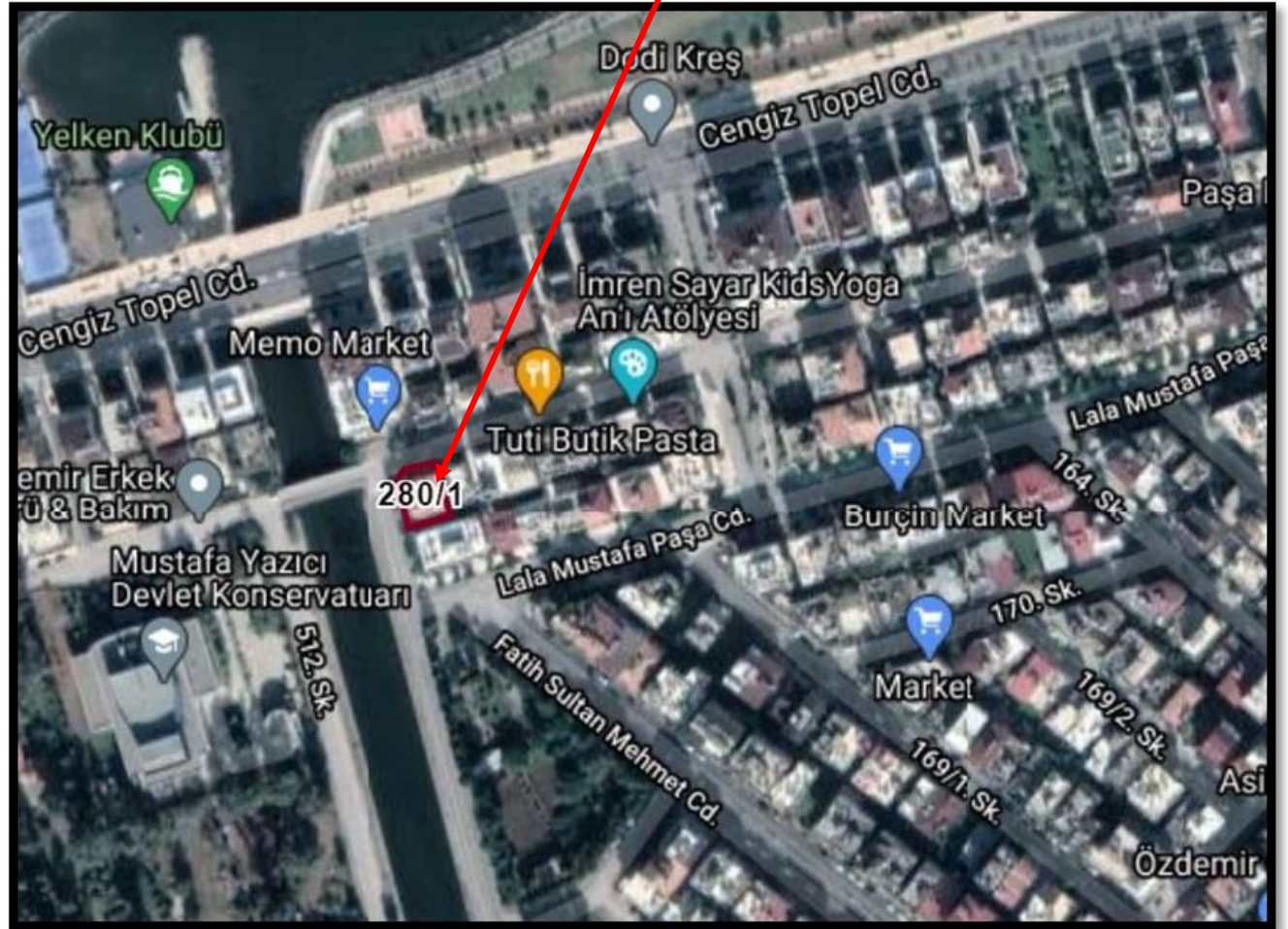
Değerlemeye konu taşınmazlar; Pirireis Mahallesi, Yaşar Doğu Caddesi, 152. Sokak, Ceylan Apartmanı, No: 34/1 ve 2 bağımsız bölüm posta adreslidir.

Konu taşınmazlara ulaşmak için Yaşar Doğu caddesi üzerinden doğu istikamette ilenir, köprü geçildikten sonra sağ tarafta 152.Sokak ile Yaşar Doğu Caddesi'nin kesişimindeki köşe parselde yer almaktadır.

#### **3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri**

Taşınmazlar Yaşar Doğu Caddesi üzerinde yer almakta olup taşınmazın yakın çevresinde kısmen ayırık ve 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. Yakın çevresinde Çilek Kreş, Dodi Kreş, Masal Kreş, Pamuk Kreş ve Gündüz Bakım Evi, Mustafa Yazıcı Devlet Konservatuvarı, İskenderun General Şükrü Kanatlı 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.





### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI		NİTELİK	MALİK	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO
									PAY	PAYDA						
HATAY	İSKENDERUN	KONARLI	280	1	395.00 m <sup>2</sup>	ARSA	ZEMİN	1	2	20	DEPO	YAYLA ENERJİ TURİZM VE	3174	4.3.2013	15	1461
HATAY	İSKENDERUN	KONARLI	280	1	395.00 m <sup>2</sup>	ARSA	ZEMİN	2	2	20	DEPO	İNŞAAT TİCARET A.Ş.	3174	4.3.2013	15	1462

#### 3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.02.2021 tarih, 13:13 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

**Beyan:** 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır.  
Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28.Maddesi Gereği Beyan Tanımı.) (08-10-2018 09:14 – 13588)

**Beyan:** YÖNETİM PLANI: 15/08/1994 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

**Beyan:** KAT İRTİFAKLIDIR.(Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifakı Belirtmesi)

#### 3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda hâlihazırda Yabancılar hariç devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

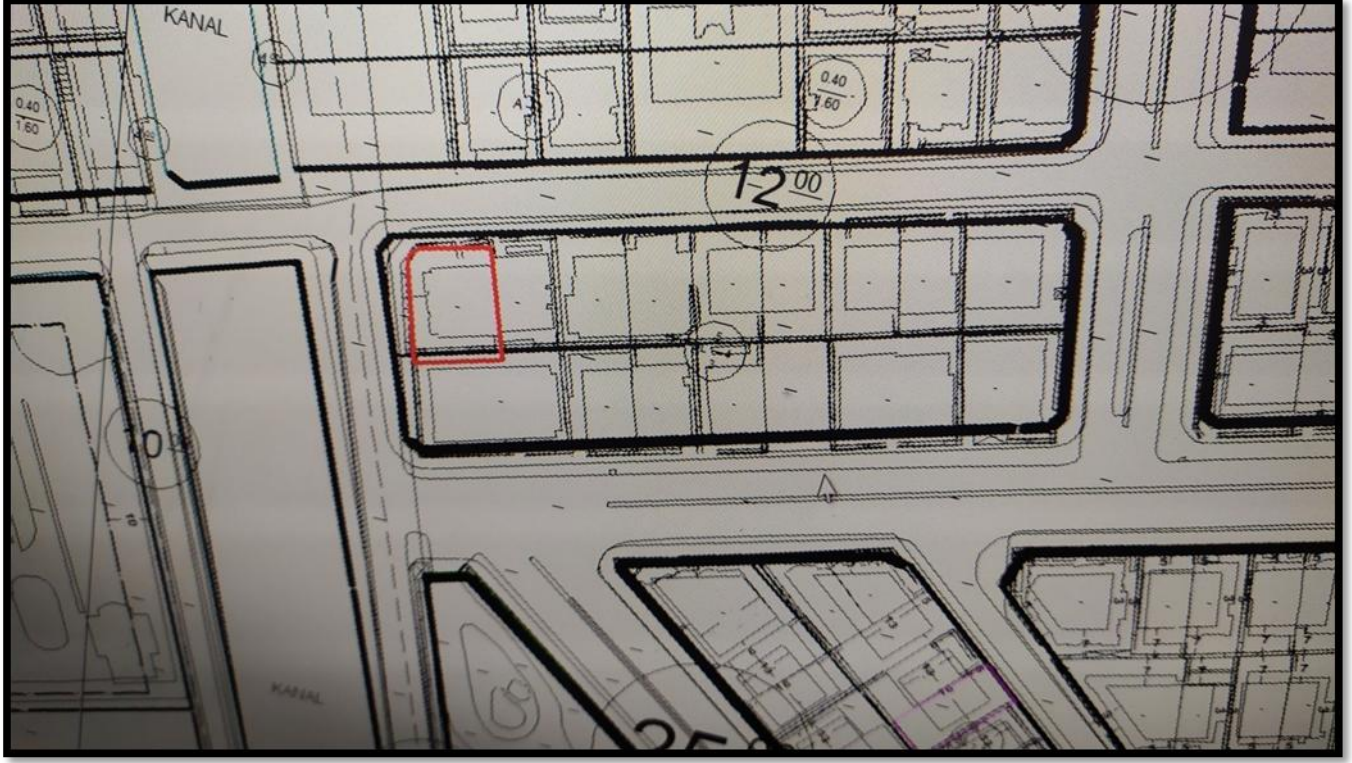
### 3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili İskenderun Belediyesi ve tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır. 04.03.2013 tarih 3174 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinilmiştir.



### 3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların içinde yer aldığı 280 ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Blok Nizam 4 kat “Konut Alanı” yapılaşma koşullarına sahiptir.



### 3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede;

- 30.12.1981 tarih ve 1981/205 sayılı 376,00 m<sup>2</sup> kapalı alan 2 dükkân 2 daire için düzenlenmiş “Yeni Yapı Ruhsatı”,
- 21.12.1983 tarih ve 1981/209 sayılı 687,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı için düzenlenmiş “Kat İlavesi Ruhsatı”,
- 25.01.1984 tarih onaylı “Mimari Projesi”,
- 2981 Sayılı Kanunun 8.Maddesine göre 03.07.1984 Tarih 28/984 sayılı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

TKGM WEB TAPU sisteminde kat irtifakına esas olan 1984/2041 nolu mimari projesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş olup, mimari projeye aykırı olarak iki depo arasındaki duvarın bir bölümünün kaldırıldığı ve birlikte kullanıldıkları, 1 numaralı depo girişinin kapatıldığı görülmüştür.



### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar**

Konu taşınmazlar ile ilgili İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

### **3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hâsılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler**

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina 2001 yılından önce yapılmış olup, ilgili kanun kapsamında olmadığından yapı denetim şirketi yoktur.

### **3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar ile ilgili İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Enerji Kimlik Belgesinin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili İskenderun Belediyesi, Web Tapu Sistemi ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

### **3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 nolu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Ancak henüz ana taşınmaz için cins değişikliği işlemi ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılmadığı bilgisi edinilmiştir.

## **4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri** **İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanmaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır. Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır.

Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise;

pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

## **2020 Üçüncü Çeyrekte Türkiye Ekonomisi Hızlı Toparlandı**

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül’de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim’de 53,9, Kasım’da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül’deki %74,3’ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim’de %74,9 ve Kasım’da %75,3’e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım’da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül’de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül’deki %14,3’ten Ekim’de %18,2’ye, Kasım’da %23,1’e ulaşmıştır. Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00’a yükseltmiştir. Bununla birlikte, piyasanın fonlamasını haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir. Son dönemde finansal piyasalar COVID-19’a karşı

geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici ekonomi politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonomide toparlanmanın artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. Bununla birlikte, ABD seçim sürecine yönelik belirsizliklerin azalmasıyla küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir.

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2020 Yılı 3. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler  
Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişme) (1)	Eylül	7,1	-5,7	-3,8	18,5	3,9	4,2	11,8
	Ocak-Eylül	7,1	4,9	3,5	8,3	4,5	-3,0	-0,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Eylül	75,1	78,1	78,1	79,0	76,2	76,3	74,6
	Ocak-Eylül	74,9	76,4	77,1	78,1	77,6	75,6	70,6
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Eylül	49.262	47.088	51.340	53.423	17.595	35.308	71.296
	Ocak-Eylül	366.768	500.905	489.365	476.621	362.465	228.628	388.690
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	0,85	1,53	0,29	0,24	10,88	0,13	2,65
	Ocak-Eylül	7,24	7,81	3,79	9,78	38,96	6,53	13,44
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Eylül	0,90	1,54	0,31	0,35	9,00	-0,05	2,83
	Ocak-Eylül	8,72	8,43	5,00	10,54	37,20	6,11	14,59
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	0,14	0,89	0,18	0,65	6,30	0,99	0,97
	Ocak-Eylül	6,43	6,21	4,72	7,29	19,37	8,42	8,33
Dolar Kuru (TL / \$)	Eylül	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	7,5078
Euro Kuru (TL / EUR)	Eylül	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	8,8608

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Toplam İhracat (Milyon \$)	Eylül	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	15.986	13.455
	Ocak-Eylül	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	118.360	75.053
Toplam İthalat (Milyon \$)	Eylül	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	20.835	18.812
	Ocak-Eylül	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	156.182	55.652
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	313.504	354.189	404.485	456.608	546.818	653.808	729.422
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	258.651	298.270	328.974	385.349	459.350	485.293	578.729
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	325.435	367.651	416.521	488.221	603.544	739.626	870.013
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-11.930	-13.462	-12.036	-31.613	-56.726	-85.818	-140.591
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-6.724	-12.047	-13.765	-24.952	-55.268	-86.062	-142.150
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Eylül	78.581	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	213.041
M2 (Milyon TL.)	Eylül	938.064	1.073.491	1.231.397	1.441.643	1.678.936	2.068.386	3.274.814
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Eylül	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.725.091	2.059.520	2.310.428	3.261.087
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Eylül	105.952	101.229	95.718	88.595	84.943	75.433	37.859
Borsa İstanbul	Eylül	857	717	781	1.153	913	1.144	1.145

## Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibariyle; Tüm Dünya'da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sekteye uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.



## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

### 4.2.1 Hatay İli

**Yüzölçümü:** 5.524 km<sup>2</sup>

**Nüfus:** 1.609.856 (2018 Yılı TÜİK Sonuçları)

**İl Trafik No:** 31

Hatay, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 13. şehridir. Akdeniz doğu şeridinde yer almaktadır. İdari anlamda 15 ayrı ilçesi bulunan Hatay'ın genel yönetimi Hatay Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunmaktadır.



Hatay lojistik sektörü açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biridir. Hatay, Türkiye'de uluslararası yük taşımacılığı yapan taşıtların yaklaşık % 11'ini bünyesinde barındırmaktadır. Kayıtlı 9.978 adet araçla İstanbul'dan sonra 2. büyük nakliye filosuna sahiptir. Akdeniz'in en doğusunda doğal bir liman olan İskenderun Limanı Hatay'da yer almaktadır. Hatay İlinde toplam 10 adet liman bulunmaktadır.

Hatay Türkiye'nin en önemli eski yerleşim yeridir. Yapılan arkeolojik araştırmalarda milattan önce 100.000 ile 40.000 yılları arasına tarihlenen bulgulara ulaşılmıştır. İl toprakları ilk Tunç Çağından itibaren Akat Beyliği ve M.Ö. 1800-1600 yılları arasında Yamhad Krallığına bağlı bir beyliğin sınırları içerisinde yer almıştır. Daha sonra MÖ 17. yüzyıl sonlarında Hititlerin ve MÖ 1490 yıllarında Mısır'ın egemenliğine girmiştir. Ardından Urartular, Asurlular ve Persler'in egemenliğine girdi.

MÖ 300 yılında Antakya kurulmuş ve kent hızla gelişmiştir. Kent MÖ 64 yılında Roma İmparatorluğu'na katılmış ve İmparatorluğun Suriye eyaletinin başkenti olmuştur. İslam ordusu tarafından fethedilmiş, Emevi ve Abbasi egemenliğinde kalmıştır. Daha sonra 877'de Tolunoğulları'nın fethettiği topraklar sırayla; İhşitler ve Selçuklular tarafından yıkılan Halep merkezli Hamdanoğulları (Beni Hamdan/Hamdânîler) egemenliğine girdi. 969 yılında Bizans İmparatorluğunun topraklarına katılan İl, 11-12.yüzyıllarda Haçlı Seferleri sırasında da önemli rol oynamıştır. Antakya Memlûk Devleti tarafından Haçlıların elinden alınmıştır. (18 Mayıs 1268)

1516'da Yavuz Sultan Selim bu toprakları fethetmiş ve Osmanlı İmparatorluğu dönemi başlamıştır. Memlûk Devletinden zapt edilen Antakya, Osmanlı İmparatorluğu'nda önce Halep'e bağlı bir sancak ve daha sonra kaza olarak yönetilmiştir. Bu dönemde Antakya, Asi Nehri ile Habib Neccar Dağı arasındaki dar ve meyilli alanda, 1,5-2 km<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine yerleşmiş orta büyüklükte bir şehirdi. Osmanlı İmparatorluğu'nun Hatay'daki hakimiyeti 1918 yılına kadar devam etti.

3 Temmuz 1938'de Türk ve Fransız heyetleri arasında yapılan antlaşma ile Hatay'da eşit sayıda olacak şekilde toplam 5000 kişilik Türk ve Fransız askeri gücü konuşlandırıldı. Bu şekilde Hatay'ın statüsü korunmuş oldu. Türk Ordusu 4 Temmuz 1938'de Hatay'a girerek görevine başladı. Seçimler ile oluşturulan Hatay Meclisi 2 Eylül 1938'de toplanarak bağımsız Hatay Cumhuriyeti'ni ilan etti. Cumhurbaşkanlığına Tayfur Sökmen, Başbakanlığa ise Abdurrahman Melek seçildi.



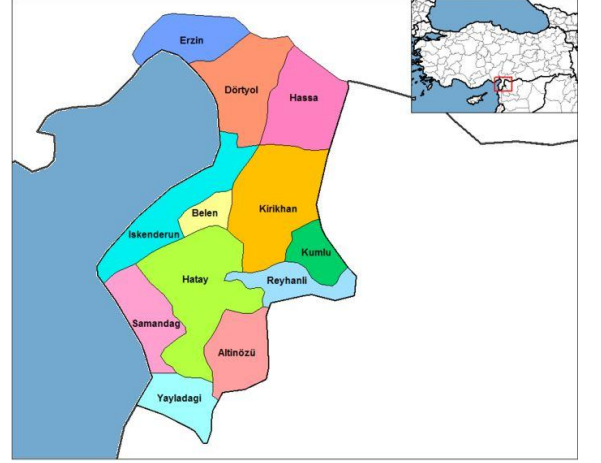
Ankara’da, Fransa ile Türkiye arasında, 23 Haziran 1939 tarihinde “Türkiye ile Suriye Arasında Toprak Sorunlarının Kesinlikle Çözümüne İlişkin Antlaşma”nın imzalanması[6] ile Fransa, Hatay’ın Türkiye’ye katılmasını kabul etmesiyle, Hatay Devlet Meclisi, 29 Haziran 1939 tarihinde oy birliği ile Türkiye Cumhuriyeti’ne iltihak kararı aldı. Türkiye ise, 7 Temmuz 1939 günü çıkarılan bir yasa ile "Hatay" ilini kurarak bağlanma işlemini sonuçlandırdı. 23 Temmuz 1939'da Fransız Birlikleri Hatay'ı terk ettiler. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay'da sınırları il mülki sınırları olan Büyükşehir Belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından Büyükşehir Belediyesi çalışmalarına başladı.

### Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Hatay ilinin, Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dörtöyl, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır.

Akdeniz'deki önemli bir liman şehri olan İskenderun ve merkez ilçesi Antakya, ilin en büyük iki yerleşim yeridir ve en önemli geçim kaynağı portakal ve turuncu tarlalarıdır.

Hatay topraklarının %46.1'ini dağlar, %33.5'ünü ovalar ve %20.4'ünü platolar oluşturur. İl topraklarının en



önemli yükseltisini kuzey-güney hattında uzanan Nur Dağları (Gavur Dağları ve Amanos Dağları olarak da bilinir) oluşturur. Bu sıradağların en yüksek noktası ise Mığırtepe'dir (2.240 metre). Öteki önemli dorukların yüksekliği 2000 metreden azdır. Yüksek, dik ve kolay geçit vermeyen bir yapı gösteren Amanos Dağları, Samandağ sınırları içinde Asi Vadisi ile kesintiye uğrar. Aynı dağlık dizi Asi Vadisi'nden hemen sonra Yayladağı ilçesi sınırları içinde de devam eder. Bu bölgede Ziyaret Dağı ile 1739 metre yükseklikteki Keldağ iki önemli yükselti olarak göze çarpar.

Amik Ovası ilin en önemli düzlüğüdür ve bu topraklarda tarım oldukça gelişmiştir. Diğer önemli düzlükler Erzin, Dörtöyl, Payas, İskenderun ve Arsuz Ovası'dır.

### Bitki Örtüsü

Hatay ilinin doğal bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturur. Maki türleri 4 - 5 metre boyunda ve tüylü yapraklı bitkilerdir. Bunlar 800 m yükselti kuşağın dek yayılır. Mersin, defne, kekik ve lavanta ilde en çok rastlan maki türleridir. Amanos Dağları'nın denize bakan yamaçlarında makilik alanlardan sonra 800 metreden 1200 metreye dek ardıç gibi ibrelili ağaçlarla, meşe, kayın, kızılçık, kavak, çınar ve tespih gibi yapraklı ağaçlardan oluşan ormanlar bulunur. 1200 metrenin üzerinde, ibrelili ağaçlardan kızılçam, karaçam, sedir ve yer yer ardıçlardan oluşan geniş ormanları bulunur.

### Akarsu Ve Barajlar

Hatay'ın en önemli akarsuyu olan Asi Nehri, Lübnan Dağları ve Anti-Lübnan Dağları arasındaki Bekaa Vadisi'nde kaynayan akarsuların birleşmesiyle oluşur, Suriye topraklarından geçerek ilin güneydoğu sınırlarından girer. Afrin ve Karasu çaylarının birleşmesiyle oluşan Küçük Asi Çayı'nı aldıktan sonra Samandağ yakınlarında delta oluşturarak Akdeniz'e dökülür. Nehri besleyen öteki akarsular arasında Büyük Karaçay, Hüseyinli, Kavaslı ve Defne (Harbiye) dereleri sayılabilir. Asi Nehri Nil ile beraber ters akış yönüne sahip iki akarsudan biridir.

Amanos Dağları'nın batı yamaçlarından çıkarak Akdeniz'e dökülen küçük ve kısa akışlı Deliçay, Mersin Çayı, Arsuz Çayı, Gülcihan Çayı ve Burnaz Suyu gibi akarsular da vardır.

Hatay'da sulama amacı ile Karasu Çayı üzerinde inşa edilen Tahtaköprü Barajı, Karasu Çayı üzerinde inşa edilen Yayladağı Barajı Beyazçay üzerinde inşa edilen Yarseli Barajı ve Zilli Çayı üzerinde inşa edilen Arsuz Gönen Barajı bulunmaktadır.

Amik Ovası'nın orta kısımlarında yer alan Amik Gölü, 1970'li yıllarda tamamen kurutulmuş ve tarıma açılmıştır. Diğer önemli göller ise Gölbaşı ve Yenişehir Gölü'dür. Bunların yanında Yayladağı yolu üzerinde Kızılgöl'de vardır. Bu göl yazları kurur kışlar ise göl su ile dolar.

### **Yer Altı Zenginlikleri**

Hatay ilinde çeşitli madenler bulunmaktadır. Bunları şöyle sıralayabiliriz. Dört Yol'da demir ve alüminyum, İskenderun'da krom ve demir, Hassa'da bakır, çinko, kurşun ve alüminyum, Kırıkhan'da demir, Altınözü'nde kükürt, Yayladağı'nda fosfat, Antakya merkezde asbest ve altın yatakları bulunmaktadır.

### **Depremsellik**

Hatay ili dünyada oldukça aktif bir zon olarak tanımlanan ve Alp-Himalaya Deprem Kuşağı üzerinde yer alan Doğu Akdeniz'in en doğusunda yer almaktadır. Tektonik açıdan bakıldığında, bölgedeki depremlere neden olan Afrika, Arabistan ve Avrasya levhalarının kesiştiği bölgedir.

Hatay ve civarını etkileyen tektonik unsurlar bölgede etkin olan levhaların birbirlerine göre göreceli hareketlerinden kaynaklanmaktadır.

Hatay, sırasıyla Avrasya (Anadolu)/Arabistan, Arabistan/Afrika ile Afrika/Avrasya (Anadolu) arasındaki levha sınır fayları olan sırasıyla Amanos Fayı (Doğu Anadolu Fayı'nın güney uzantısı) Ölü Deniz Fayı ve Kıbrıs-Antakya transform Fayı'nın kesiştiği alandır.

Hatay'ı etkileyen diğer önemli levha sınır fayı ise Kıbrıs'ın güneyinden Amik Ovası'na kadar uzanan normal bileşenli doğrultu atımlı Kıbrıs-Antakya Transform Fayıdır (KAT). Hatay'ın deprem aktivitesinden sorumlu olan bu faylar Amik Ovası'nda birleşerek Antakya üçlü eklem noktasını [Antakya Triple Junction (ATJ)] oluşturur. Tarihsel depremlerin büyük kısmının bu alan ve civarında yoğunlaştığını belirtmiştir.

### **İklim**

İlin büyük kesimi Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Ancak yükselti ve karasallığa bağlı olarak çeşitli farklılıklar da mevcuttur. Türkiye'nin yağışlı bölgeleri arasındadır. Genel olarak kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. En sıcak ay ortalaması İskenderun'da 28.6 °C, Antakya'da 27.6 °C; en soğuk ay ortalaması bu merkezlerde sırasıyla 11.9 °C ve 8.1 °C'dir. İskenderun'da bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 43.2 °C (26 Ağustos 1962), en düşük sıcaklık ise -3.2 °C'dir (6 Şubat 1950). Antakya'da bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 43.9 °C (26 Ağustos 1962), en düşük sıcaklık ise -14.6 °C (15 Ocak 1950) olmuştur. Antakya'nın yıllık sıcaklık ortalaması 18.2 °C ve ortalama karla örtülü gün sayısı 1'dir. Yıllık ortalama yağış tutarı, İskenderun'da 785 mm, Dört Yol'da 1022 mm, Antakya'da 1173.4 mm'dir.

### Nüfusu:

2014 yılında 1.519.836 kişi olan Hatay nüfusu 2017 yılında 1.575.226 kişi olmuştur. 2018 yılsonu itibariyle açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Samsun nüfusu 1.609.856 kişi olarak açıklanmıştır.

Hatay İli 2018 ADNKS sonuçlarına göre nüfusun ilçelere göre dağılımı tablosu yandaki gibidir.

İlçe	Nüfus (kişi)
<b>Antakya</b>	377.793
<b>İskenderun</b>	248.335
<b>Defne</b>	151.017
<b>Dört Yol</b>	123.891
<b>Samandağ</b>	121.109
<b>Kırıkhan</b>	115.196
<b>Reyhanlı</b>	98.534
<b>Kumlu</b>	14.233

İlçe	Nüfus (kişi)
<b>Arsuz</b>	90.456
<b>Altınözü</b>	61.106
<b>Hassa</b>	56.409
<b>Payas</b>	41.409
<b>Erzin</b>	41.368
<b>Yayladağı</b>	35.460
<b>Belen</b>	33.540

Yıllar	HATAY
	Nüfus
<b>2018</b>	<b>1.609.856</b>
<b>2017</b>	<b>1.575.226</b>
<b>2016</b>	<b>1.555.165</b>
<b>2015</b>	<b>1.533.507</b>
<b>2014</b>	<b>1.519.836</b>

### Turizm

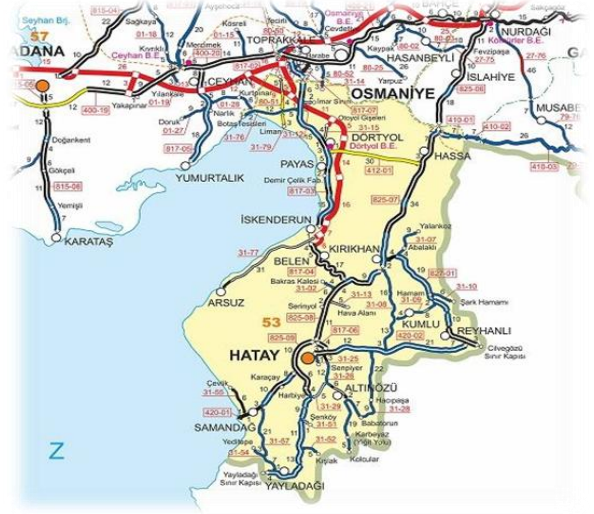
Hatay turizm potansiyeli yüksek olan fakat bugüne kadar bu potansiyelin tam olarak değerlendirilemediği illerimizden biridir. Bu potansiyeli oluşturan değerlerden ilki ve en önemlisi, yörenin tarihsel, kültürel ve inanç özellikleridir. Antakya ve çevresinin tarih sürecindeki yeri ve önemi, Hristiyanlık için bazı ilkleri bünyesinde barındırması ve günümüzde dahi üç semavi din ve bunların mezheplerine mensup toplulukların barış içerisinde burada yaşıyor olması turizm açısından en büyük değerleri oluşturmaktadır.

Hatay, şifalı suları, yaylaları ve kumsallarıyla yüksek sağlık turizmi potansiyeline sahiptir. Erzin içme ve kaplıcası ile Reyhanlı Hamamat kaplıcası birçok ziyaretçi kendine çeker. Bunun yanında Antakya'ya 10 km uzaklıkta yapılan beş yıldızlı termal otel ildeki en önemli sağlık turizmi tesisini oluşturmaktadır.

Hatay bir sınır ili olması nedeniyle Suriye ve diğer Ortadoğu ülkelerinden, Balkanlar ve Avrupa'ya uzanan güzergâhta transit geçiş noktası niteliğindedir. Bu nedenle Ortadoğu'dan Türkiye ve Hatay'a giriş yapan turist sayısı oldukça dikkat çekicidir. 2017 yılında Hatay'a 182.624 yabancı turist giriş yapmıştır.

## Ulaşım

Günümüzde Hatay'da en gelişmiş ulaşım sistemi karayolu ulaşımıdır. 2017 verileri göre ilde 639 km il ve devlet yolu, 80 km otoyol ve 78 km demir yolu bulunmaktadır. İl genelinde herhangi bir ulaşım gücü söz konusu değildir. Ulaşım ağındaki bu durum araç sayısında da kendini göstermiştir. Nitekim 2016 verilerine göre Hatay'daki karayolu taşıt sayısı 452.124 adettir. Bu değer Türkiye'deki araç sayısının %2,14'sını oluşturmaktadır. Hatay bu yönüyle iller arasında 12. sırayı alır. Özellikle Cilvegözü ve Yayladağı sınır kapılarının varlığı ve sınır ticaretine bağlı olarak, il genelinde taşımacılık faaliyetlerinin geliştiği ve dolayısıyla çekici ve kamyon türü araçların sayısının fazla olduğu göze çarpar.



Yine Hatay'da sanayi ve ticarete bağlı olarak gelişme gösteren diğer bir ulaşım sistemi denizyolu olup, bu noktada İskenderun Limanı özellikle Ortadoğu ülkelerine yönelik ticari sevkiyatlarda aktarım fonksiyonuyla ön plana çıkmıştır. Limanın kapasitesi, donanımı, etki bölgesi ve taşınan yük miktarı göz önüne alındığında, hinterlandının sadece Hatay ve Türkiye ile sınırlı olmadığı, aynı zamanda Doğu Akdeniz ve Ortadoğu'nun en önemli limanlarından biri konumunda olduğu anlaşılmaktadır. Bunun dışında ayrıca ilde İsdemir Limanı, Advansa Sasa Polyester Tesisleri, Asfalt İskelesi, Çekisan Şamandırası, Gübretaş Sarıseki İskelesi, Orhan Ekinci İskelesi ve Yazıcı İskelesi de bulunmaktadır.

İlde havayolu ulaşımı son yıllarda gelişme göstermiştir. Bu anlamda Hatay'da 2007 yılında hizmete açılan bir havaalanı olup, buradan İstanbul, Ankara ve Kıbrıs/Lefkoşa'ya düzenli seferler yapılmaktadır. Havaalanının ilk yılında toplam 1200 uçuşta 140.000 yolcu taşınmıştır.

İlde demiryolu ulaşımının gelişme gösterdiği söylenemez. Bu anlamda sadece Adana-Gaziantep arasındaki demiryolu hattından ayrılan bir tali hat İskenderun ilçesine kadar uzanır. Fakat bu hat daha çok yük taşımacılığına dönük olarak kullanılmaktadır.

**Havayolları:** Türkiye'nin en güneyinde yer alan Hatay Havalimanı (IATA: HTY, ICAO: LTDA), 9 Aralık 2007'de açılmıştır. Havalimanı İskenderun ilçesine 45 km., Antakya ilçesine 25 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Başbakan Recep Tayyip Erdoğan tarafından açılan Hatay Havalimanı 3000\*45 metrelik 04/22 doğrultulu beton kaplama bir piste sahiptir. Dış hatlarda ilk etapta 4 Eylül 2008 tarihinde KKTC'ye karşı uçuşlar başlamıştır. Havalimanının bu yoğun trafiği sürekli artmakta, uçuş tarifelerine yeni seferler eklenmektedir. Hatay Havalimanı 20 Haziran 2008 tarihinde Uluslararası Hava Hudut Kapısı olarak ilan edilmiştir. 8 Mart 2011 tarihinde Hatay Havalimanı Yeni iç ve dış hatlar terminal binasının yapımı tamamlanmış ve dönemin başbakanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından hizmete açılmıştır. Yeni İç ve Dış Hatlar Terminal Binasının alanı 5.000 m<sup>2</sup>, toplam büyüklüğü ise 43.688 m<sup>2</sup>'dir.



Denizyolları: İskenderun Limanı 15,5 metre rıhtım derinliği, 920 metre rıhtım uzunluğu, 8 adet rıhtımı, 1.000.000 m2 liman sahası ve demiryolu bağlantısı ile Akdeniz'in konteyner (kargo) ve transit araç taşımacılığında en önemli limanlarından biridir. İskenderun Limanı, Hatay ve TR63 Bölgesi yanında Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin ticareti ile Akdeniz'e, Kızıldeniz'e ve Basra Körfezi'ne kıyıları bulun-mayan Ortadoğu ülkelerinin transit ticaretlerine hizmet etmektedir.



Bunun yanı sıra İskenderun Limanı, sahip olduğu limancılık teknik altyapısı ve tecrübe birikimiyle, Samandağ'da ve İskenderun'da kruvaziyer yolcu taşımacılığının geliştirilmesine fırsat tanıyarak Hatay'ın, 1-2 saatlik kara ulaşımı uzaklığındaki bölgenin turizmine katkı verme potansiyelini artırmaktadır. Denizyolu Taşımacılığı, ilimizde yer alan İskenderun ve İsdemir Limanları daha çok Ortadoğu ülkelerine yönelik ticari sevkiyatlarda aktarım fonksiyonuyla ön plana çıkmaktadır. Etki alanı ve iç bölgesi göz önüne alındığında sadece Hatay ve Türkiye ile sınırlı olmayan bu limanlarda ileriki süreçlerde yolcu taşımacılığının da yapılması hususu hedefler arasında yer almaktadır. Bölgeye "HADO" projesiyle kazandırılan Hatay Deniz Otobüsü, sefer izin süreci ve liman planlamalarını

tamamlandığında, Samandağ ve İskenderun'dan Mersin Marina'ya, Kıbrıs Gazimağusa ve Lübnan Beyrut'a Deniz Otobüsü Seferleri düzenlenecektir. Proje kapsamında uluslararası sulara yol alacak gemilerin niteliği 45 knot olup bir seferde 330 kişinin ulaşımı sağlanabilecek kapasitede olacaktır. Gemide restoran hizmetleri ve kargo hizmetleri de yer almaktadır. Bu doğrultuda söz konusu limanlar Doğu Akdeniz ve Ortadoğu'nun en önemli limanları arasında olup ticari boyutta da bölgeye önemli kazançlar sağlayacak potansiyele sahiptir.



Demiryolları: Hatay ilinde mevcut durumda sadece Mersin-İskenderun hattı arasında çalışan 1 adet yolcu treni bulunmaktadır. İskenderun-Mersin bölgesel Ekspres treni izlediği bölgede, sadece yolcusu yoğun olan merkezlerde durmaktadır. Cumhuriyet öncesi dönemde inşa edilmiş demiryolu üzerinden Hatay, İskenderun-Mersin bölgesel Ekspres treni ile Osmaniye, Adana ve Mersin'e hızlı tren seferleri henüz başlamamıştır.

### **İskenderun**

İskenderun'un Türkiye'deki konumu Şehrin batı bölümünü Akdeniz çevreler, doğusu ise Nur Dağları'na dayamış bir haldedir. İskenderun Körfezi'nin güneybatıdan gelip kuzeye devam ettiği ovada yerleşmiştir. Nur Dağları'nın eteklerinde, genişliği 5 km<sup>2</sup>'yi bulan alan üzerinde kurulmuş olan İskenderun'un yüzölçümü 247 km<sup>2</sup>'dir.[18] 37 derece kuzey enlemi ile 36-37 derece doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır.

Kara, deniz ve hava ulaşımına elverişli bir kenttir. Yörenin kuraklığı şehrin bu kısırlara paralel olarak serilişi, ayrı bir özellik kazandırır. İlçe topraklarının kuzeyinde Payas, doğusunda Amanos dağları, güneydoğusunda Belen, güneyinde Arsuz ve batısında Akdeniz bulunur.[19]. İskenderun Körfezi ise Akdeniz'in Hatay ve Adana illeri arasına sokulmuş olan en doğu noktasıdır. Kara ve deniz ulaşımında hizmetlerin oldukça gelişmiş olduğu bölgede ticaret büyük öneme sahiptir. Adını aldığı



İskenderun ilçesinde bulunan liman, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında bulunan en büyük ikinci limanıdır[20]. Geçmişte Orta Doğu'da yaşanmış olan bunalımlardan dolayı Beyrut'un eski önemini yitirmesi körfez ve çevresine değer kazandırmıştır. İskenderun Körfezi, Hatay'ın batısını Güvercinkaya'dan başlayarak Yeşilkent'e dek kuşatır. Körfez ilde yaklaşık 152 km'lik bir kıyı oluşturur. Akdeniz'in bu kesimlerinde tuzluluk oranı, binde 38-39, ortalama sıcaklık ise 22,2 °C'dir. Yöredeki doğal plajlar, ülke turizmi açısından son derece önemlidir.



Atatürk Bulvarı ve Şehit Pamir Caddesi'nin panoramik görünümü. Solda: Cumhuriyet Meydanı, ortada: Merkez Bankası, sağda: Eskiden Adalet Sarayı olarak kullanılan tarihi bina

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 280 Ada 1 Parsel, 395 m<sup>2</sup> imar parseli üzerine, tek blok yapıdan oluşacak şekilde, blok nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-A) inşa edilmiştir. Binanın girişi parselin batı ve kuzey cephelerinden sağlanmaktadır. Dış cephesi boyalıdır. Asansör bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu binanın girişi projeye göre 1. kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı demir doğramadır.

Mimari projede yapılan incelemede; Apartman zemin kat + 4 normal kat 6 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; Zemin kat 1 ve 2 no.lu depolar, 1.kat 3 no.lu daire, 2.kat 4 no.lu daire, 3.kat 5 no.lu daire, 4.kat 6 no.lu daire olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

#### 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu Zemin Kat 1 bağımsız bölüm no.lu depo binanın zemin katında, bina girişine göre sağ cephede konumlandırılmıştır. Mimari projesine göre yaklaşık 75 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup depo hacminden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu Zemin Kat, 2 bağımsız bölüm no.lu depo binanın zemin katında, bina girişine göre sol cephede konumlandırılmıştır. Mimari projesine göre 68 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup depo hacminden oluşmaktadır.

Mevcut durumda zeminler şap, duvarlar sıvalıdır. Taşınmazın giriş kapısı demir doğramadır. Taşınmazlar bakımsız durumdadır.

### 5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar niteliğine uygun depo olarak kullanılmaktadır.

### 5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

TKGM WEB TAPU sisteminde kat irtifakına esas olan 1984/2041 nolu mimari projesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş olup, mimari projeye aykırı olarak iki depo arasındaki duvarın bir bölümünün kaldırıldığı ve birlikte kullanıldıkları, 1 numaralı depo girişinin kapatıldığı görülmüştür.

### 5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlardaki projeye aykırı işlemlerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

## **6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ**

### **6.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

### **6.2 Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **Gelir Yaklaşımı Yöntemleri**

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

### **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

### **6.3 Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler sözü konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve

fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

#### **6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri**

Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazların bulunması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” yöntemi seçilerek değerlendirme yapılmıştır.

Mevcut ekonomik koşullar, gayrimenkul piyasasının mevcut durumu, bulunduğu bölgedeki mevcut durum bunların taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri değerlemede dikkate alınmıştır.

#### **6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

##### **Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:**

- Taşınmazların merkezi konumda olması
- Ulaşım imkânlarının kolay olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması

##### **Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:**

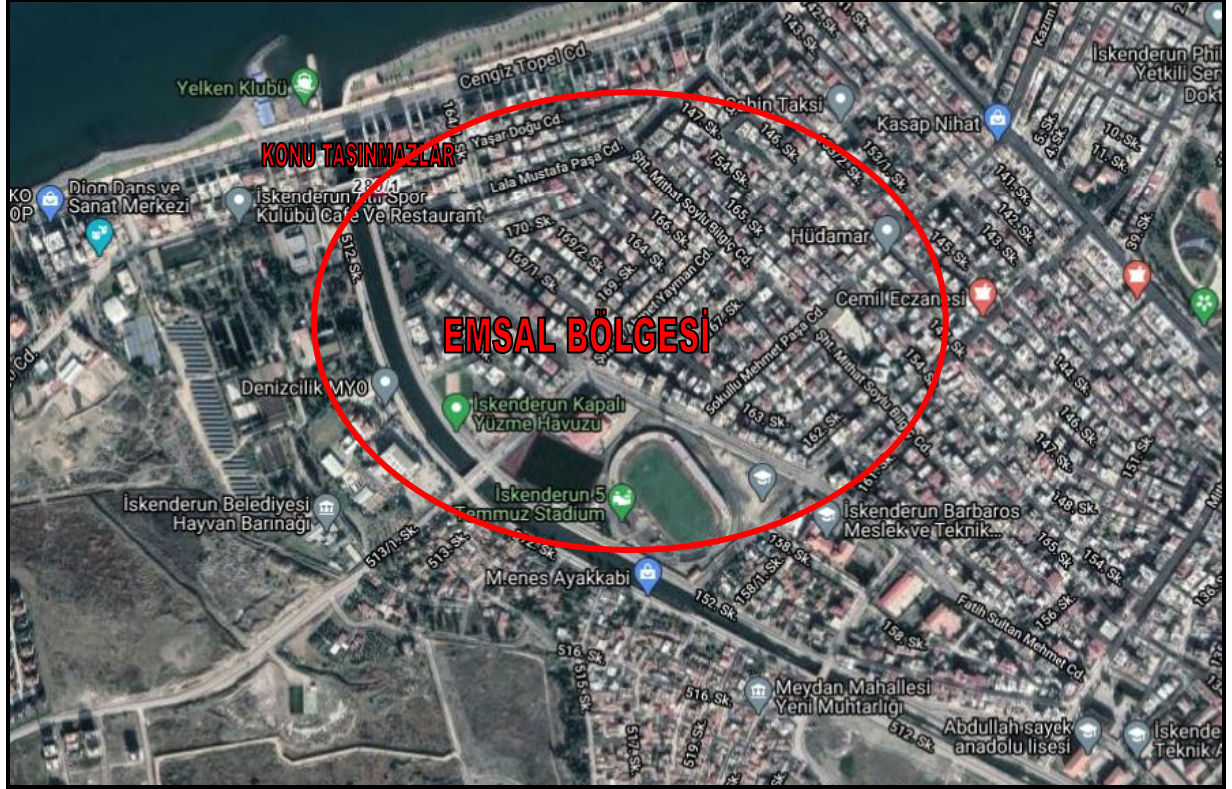
- 2000 yılı öncesinde inşa edilmiş binada yer alması
- Taşınmazların bakımsız olması

#### **6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi**

Pazar yaklaşımı yöntemi 280 Ada 1 Parselde yer alan depo vasıflı taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık depo ve iş yeri emsalleri, bölge emlak temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.



### 6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



<b>EMSA-1</b> (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Hürriyet mahallesinde bulunan 250 m <sup>2</sup> tek bölümden oluşan depo 450.000,00TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılıktır.(1.800TL/m <sup>2</sup> ) Bond Emlak: 0532 411 98 49
<b>EMSA-2</b> (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sakarya mahallesinde bulunan 35 m <sup>2</sup> 2 odadan oluşan depolu (depo 35 m <sup>2</sup> ) dükkân 145.000,00TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılıktır.(3.152 TL/m <sup>2</sup> )(Not: Bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) Neşet Seçmen İnşaat: 0532 687 99 97
<b>EMSA-3</b> (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sakarya mahallesinde bulunan 30 m <sup>2</sup> tek odadan oluşan dükkân 285.000,00TL bedel ile sahibi tarafından satılıktır. (9.500TL/m <sup>2</sup> ) Sahibi Samet Özkan: 0539 219 06 16
<b>EMSA-4</b> (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gürsel mahallesinde bulunan 75 m <sup>2</sup> 3 odadan oluşan dükkân 285.000,00TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılıktır.(3.800TL/m <sup>2</sup> ) İtimat Emlak & İnşaat Müteahhitlik: 0534 706 00 64
<b>EMSA-5</b> (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Meydan mahallesinde bulunan 115 m <sup>2</sup> 2 odadan oluşan dükkân 559.000,00TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılıktır.(4.860TL/m <sup>2</sup> ) Pusula Emlak: 0532 495 81 59



### 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde, depo kullanım amaçlı emsallerin az sayıda bulunduğu daha çok dükkan emsallerinin bulunduğu görülmüştür. Taşınmazların özelliklerine göre emsallerde düzeltmeler yapılarak değere ulaşılmıştır.

### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip depo nitelikli satılık emsal verilerin az sayıda olduğu daha çok dükkan nitelikli taşınmazların olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple bölgedeki dükkânlarda emsal olarak alınmış m<sup>2</sup> birim fiyatları indirgenerek taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değer tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar, depo vasfındadır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal düzeltme çalışmasında 2 nolu bağımsız bölüm baz alınmış, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Bulunan birim değer üzerinden 1 nolu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınarak 1 nolu bağımsız bölümün birim değeri belirlenmiştir. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, kullanımı, alan büyüklüğü dikkate alınmıştır. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Kullanım	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	450.000,00 TL	1.800,00 TL/m <sup>2</sup>	Var	1.620,00 TL/m <sup>2</sup>	Depo	250,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	Yüksek	1.296,00 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		0%	10%	-15%	-15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	145.000,00 TL	3.152,17 TL/m <sup>2</sup>	Var	2.994,57 TL/m <sup>2</sup>	Dükkan	46,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	Yüksek	898,37 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		-50%	-5%	-5%	-10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	285.000,00 TL	9.500,00 TL/m <sup>2</sup>	Var	9.025,00 TL/m <sup>2</sup>	Dükkan	30,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	Yüksek	902,50 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-50%	-10%	-15%	-15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	285.000,00 TL	3.800,00 TL/m <sup>2</sup>	Var	3.420,00 TL/m <sup>2</sup>	Dükkan	75,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	Yüksek	1.026,00 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		-50%	0%	-10%	-10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	559.000,00 TL	4.860,87 TL/m <sup>2</sup>	Var	4.374,78 TL/m <sup>2</sup>	Dükkan	115,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	Yüksek	1.312,43 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-50%	5%	-15%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									1.087,06 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									1.100,00 TL/m <sup>2</sup>

### 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU								
ADA	PARSEL	KAT	BB NO	NİTELİK	ALAN	BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
280	1	ZEMİN	1	DEPO	75 m <sup>2</sup>	1.000,00 TL/m <sup>2</sup>	75.000,00 TL	75.000,00 TL
280	1	ZEMİN	2	DEPO	68 m <sup>2</sup>	1.100,00 TL/m <sup>2</sup>	74.800,00 TL	75.000,00 TL
								150.000,00 TL

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlar tek değerlendirilmesine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkuller ile ilgili İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlar kat irtifaklı olup, ana taşınmaz için henüz cins değişikliği işlemi ve kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmamıştır.

### 7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlar 3.3.2 maddesinde bulunmakta olup, halihazırda taşınmazların yabancılara devri hariç sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların bulunduğu parsel mevcut imar durumuna göre yapılaşmış olup yapı kullanma izin belgesine sahiptir.

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

Konu taşınmazlar depo niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

### 7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Hatay İli, İskenderun İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların merkezi konumda olması, yapı kullanma izin belgelerinin olması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; 2000 yılı öncesinde inşa edilmiş binada yer alması, bakımsız olmaları olumsuz faktör olarak değerlendirilmiştir.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.** adına kayıtlı, **Tapuya; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 Ada 1 Parseli'nde "Arsa" ana taşınmaz vasfıyla Zemin Kat 1 ve Zemin Kat 2 bağımsız bölüm numaralı "Depo" vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **150.000,00.-TL (Yüzellibin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.**

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

### 8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların(1-2 Nolu bağımsız bölümler) mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri "Satılabilir" olarak belirlenmiştir. Taşınmazların Toplam nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

1 VE 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	150.000,00. -TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	177.000,00. -TL			
*Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı

**Celalettin YAVAŞ**

Coğrafyacı

(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



### 8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 51 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

26.02.2021 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	7.3708	7.3841
Euro	8.9420	8.9581



## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 023**

**Rapor Tarihi: 26.02.2021**

**Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

- Raporunda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

**Celalettin YAVAŞ**

Coğrafyacı

(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



**LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

## 8.6 İzin Beyanı

# İZİN BEYANI

**Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 023**

**Rapor Tarihi: 01.03.2021**

**Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET  
A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)  
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun  
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan  
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin  
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

**Celalettin YAVAŞ**

Coğrafyacı

(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



## 9 RAPOR EKLERİ

### 9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 11-2-2021-13:13

**webtapu**  
Tapunun Kısayolu

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	280/1
Taşınmaz Kimlik No:	9532180	AT Yüzölçümü(m2):	395.00
İl/İlçe:	HATAY/ISKENDERUN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	İskenderun	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	15/1462	Arsa Pay/Payda:	2/20
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır( Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		İskenderun - 08-10-2018 09:14-13588	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	KAT İRTİFAKLIDIR.( Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifakı Belirtmesi)		-	-


**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

No	No	Payda	Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
233238966	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-03-2013 3174

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bjjQY07h422 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-13:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	280/1
Taşınmaz Kimlik No:	9532179	AT Yüzölçümü(m2):	395.00
İl/İlçe:	HATAY/ISKENDERUN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	İskenderun	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	15/1461	Arsa Pay/Payda:	2/20
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır( Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		İskenderun - 08-10-2018 09:14 - 13588	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	KAT İRTİFAKLIDIR.( Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifakı Belirtmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No	No	Payda	Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
233238965	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1/1	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-03-2013 3174	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QRM3U7LNJuH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



## 9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



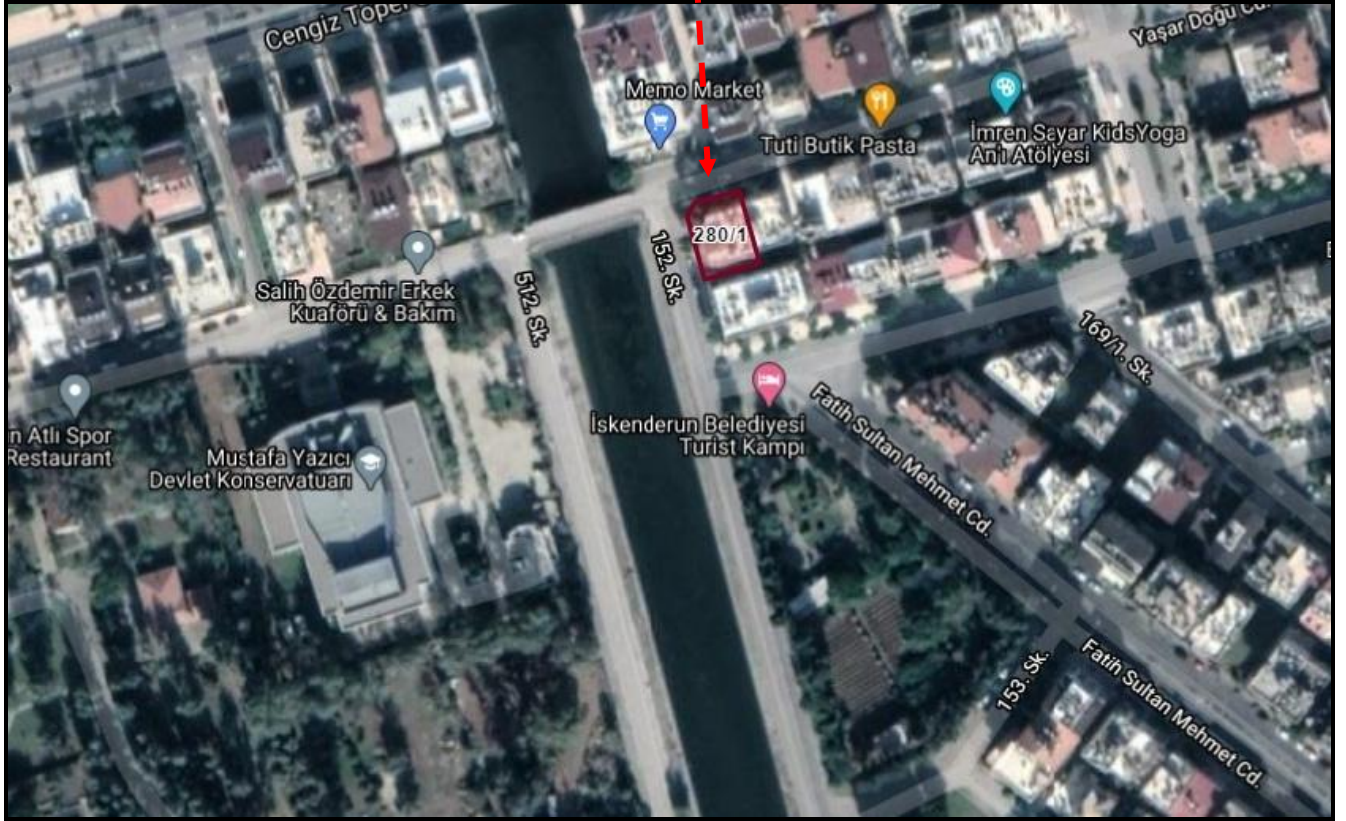
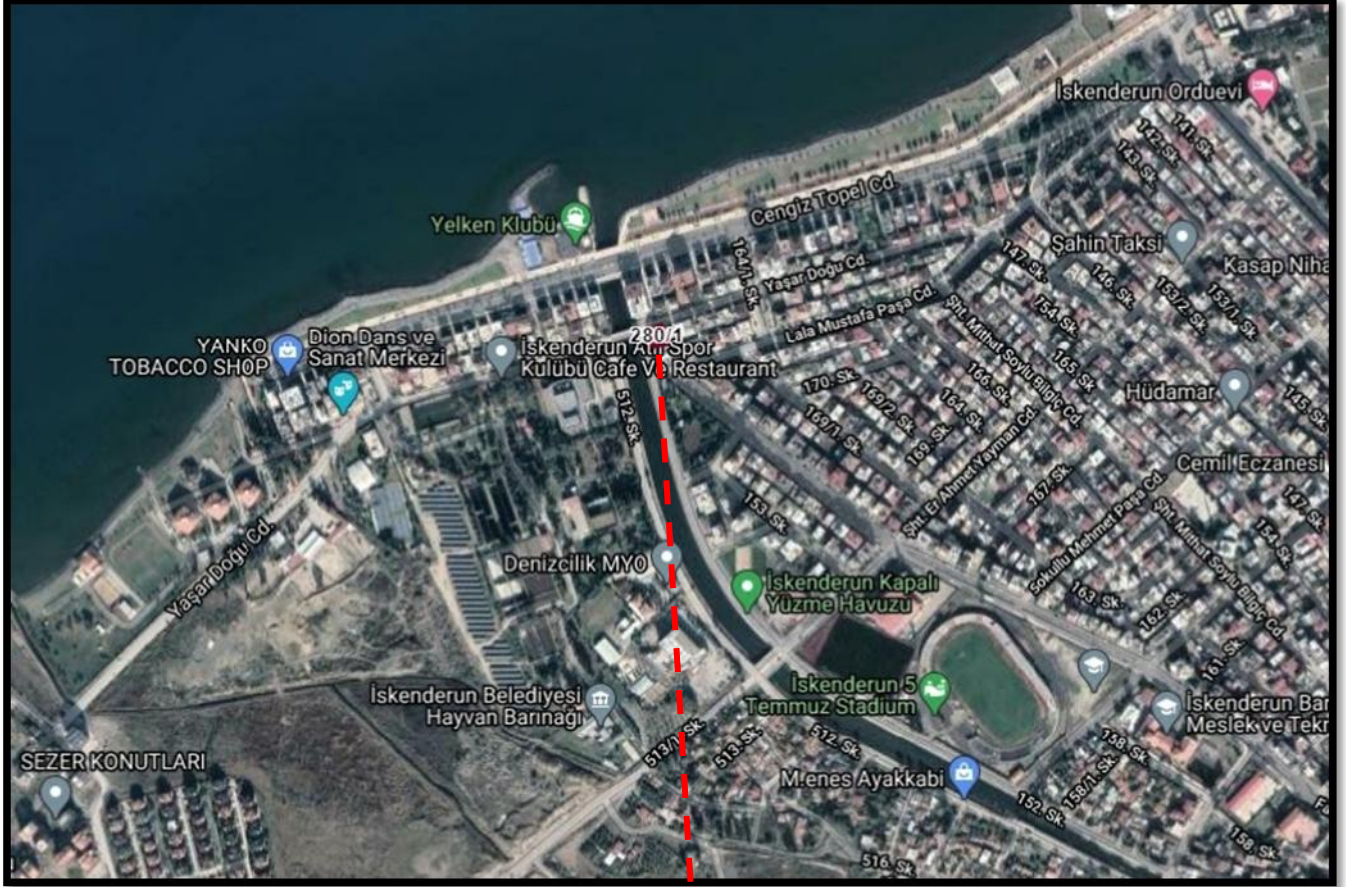






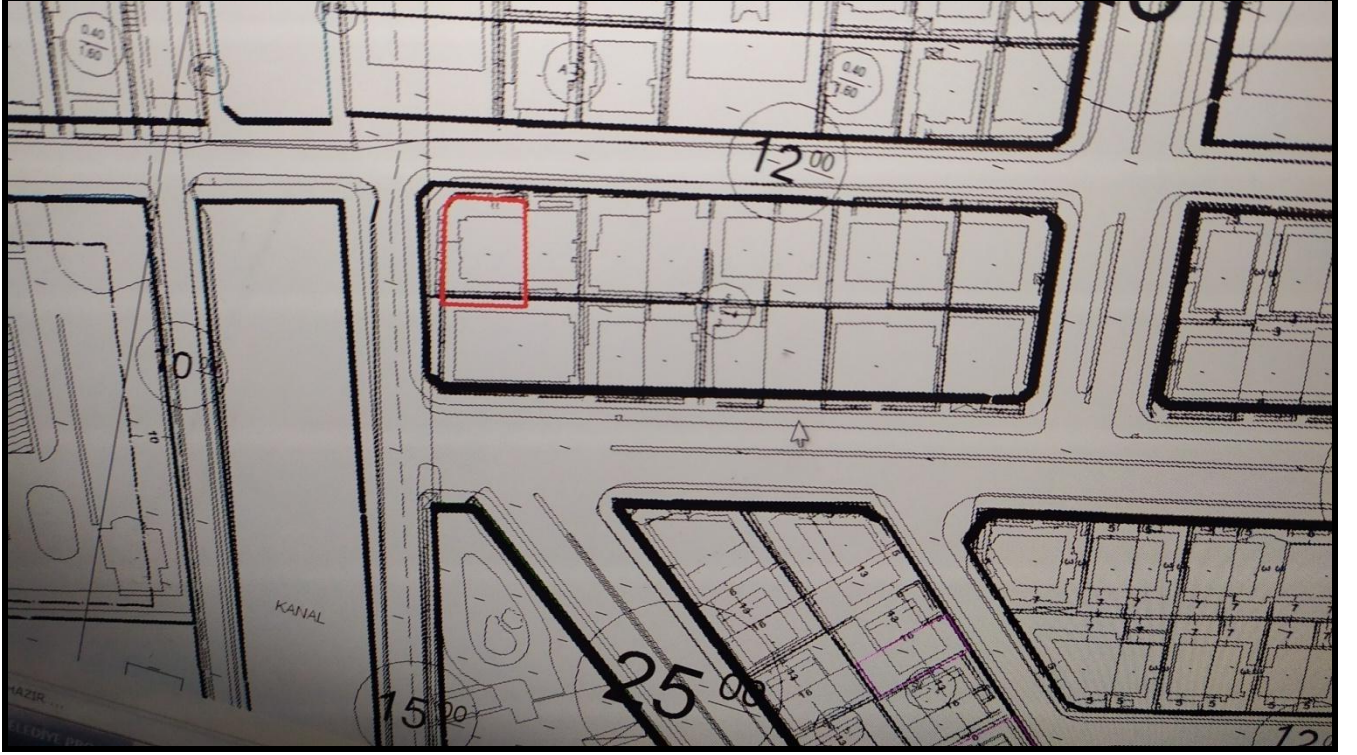


### 9.3 Hava Fotoğrafi





#### 9.4 İmar Plan Örneği



## 9.5 Yapı Ruhsatları

### YENİ YAPI RUHSATI

**T. C.**  
İlçe: **İli**  
Belediyesi: **Belediyesi**

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKI AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)  
Bu ruhsat malikin yazılı talebi üzerine prosüdülden sonra peşerlidir.

Cilt No. :  
Sahife No. :  
Dosya No. : 224/105

**BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :**

Semt	: KONGARLI
Mahallesi	: YAVUZ KAYA
Sokağı	: 23.26.0000.00000
Varsa bina numarası	:
Pafta numarası	: 23.26.1/1000
Ada numarası	: 280
Parsel numarası	: 1
İmar durumu numarası	: 1981.1411

**BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :**

A. Yapı sahibi  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : ENİON KONGARLI  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :  
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı :  
Diğer şirket veya kurum  
İşe Ünvanı :  
Yapı müteahhit tarafından  
yapılacak ise :  
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın  
Adı ve Soyadı :  
Adresi :  
Ünvanı :

**BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;**

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	<input type="checkbox"/>
3 — Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 — Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

Not: 1) İlgili  İlgili (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 m <sup>2</sup>	8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)	92 m <sup>2</sup>	9. Çiftel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)	76 m <sup>2</sup>	10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj İçindeki dükkan sayısı (.....)	36 m <sup>2</sup>	11. Fabrika		
5. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı (.....))		12. Atölye		
6. Garaj, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
8 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari yapılara ait olanlar gösterilecek sınırlı yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bu bölüme girmez.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi :)		
		18. ....		
		19. ....		
		20. ....		
		21. ....		
		22. ....		
		23. ....		
		24. ....		
		25. ....		
		26. ....		
		27. ....		
		28. ....		
		29. ....		
		30. ....		
		TOPLAM	376 m <sup>2</sup>	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve atölye dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
2) Yüzölçümünü tam sayı olarak alınız küsuratları göstermeyiniz.

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

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	<input type="checkbox"/>
İskeletin cinsi	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>
2' Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	
1. Saç, Çelik levha	<input type="checkbox"/>
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>
3. Briket	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Tuğla	<input type="checkbox"/>
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>
6. Taş	<input type="checkbox"/>
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
8. Diğer	<input type="checkbox"/>
b) Yığma	<input type="checkbox"/>
Yığmanın cinsi :	
1. Briket	<input type="checkbox"/>
2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
5. Diğer	<input type="checkbox"/>

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşındaki  içine (x) koyunuz

(\*) İlgili  İlgili (x) koyarak cevaplandırınız.

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

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı : 2
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 0
b. yapının yüksekliği (Metro) (*)	7.50
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) alının tascribi maliyet flatı? TL
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan toplam maliyeti (Arza kıymeti hariç) TL

\*) Kat sayısı ve yüksekliği  İlgili yazınız.  
\*\*) Kurupları dikkate almayınız.

**BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

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

NOT: Bu ruhsat bir işlem ve bir normal kat için verilmiştir.

Yukarıda yerli (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... için ya ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6796 Sayılı İmar Kanunu'nun 2 İnci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 Üncü maddesine göre ..... tarih ve ..... sayılı mektuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: **Serdar ALTACIBASI**  
Ruhsetnameyi dolduran memurun imzası: **Serdar ALTACIBASI**  
Muhasebecinin imzası: **NAFİS ÖMÜRK**  
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası: **Belediye Başkan Yard.**

4. Nüsha: 1. İlçe Belediye Başkanlığı, 2. İlçe İmar Müdürlüğü, 3. İlçe İmar Müdürlüğü, 4. İlçe İmar Müdürlüğü.

08 Ocak 1981



## KAT İLAVESİ RUHSATI

T. C. HAZAY İli İYERDUR İlçesi Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. 5  
Şahife No. 5  
Dosya No. 1981/205

**BÖLÜM I: 1- Yapının yeri (Adresi)**

Semti: KANALI  
Mataflaşt: PAZIRKESİ  
Sokağı: -  
Varsa bina numarası: -  
Pafta numarası: 35-111d  
Ada numarası: 280  
Parsel numarası: 1  
İmar durumu numarası: 1983/122

**BÖLÜM II: 2- Yapının sahibi ve fenni sorumlusu**

A- Yapı - Sahibi  
Özel kişi İsmi, Adı, Soyadı ve Adresi: İYERDUR HAZAY  
Resmî daire veya kuruluş İsmi (emlî): -  
Yapı Kooperatifi İsmi (ünvanı): -  
Diğer şirket veya kurum İsmi (ünvanı): -  
Yapı mültehattı tarafından yapılacak İsmi (Adı, Soyadı ve Adresi): -  
B- Yapı sor. sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı: HAZAY İYERDUR  
Unvanı: MÜHÜR  
Adresi: -

**BÖLÜM III: İnşaat Ruhsatnamesinin kapsamı**

1- Yeni yapı için verilmiştir   
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.   
(Diğer bölümde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz)  
3- Tadilat için verilmiştir.   
4- Tamirat için verilmiştir.   
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.

İnşaat Ruhsatnamesi

NOT: 1) İlgili  içine (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 ( )	129	8- Sinema tiyatrosu		
2- Apartman Daire sayıları ( )	34186	9- Otal motel		
3- Dükkan mağaza Sayısı ( )		10- Lokanta gazino		
4- Pasaj (İçindeki dükkan sayısı)		11- Fabrika		
5- İşhanı (İçindeki işyeri sayısı)		12- Atölye		
6- Depo ardiye ( )		13- İmalathane		
7- Garaj hangar		14- Hestahane		
8 VE 9 İNCE MADDELERDE ANILAN TİCARİ YAPILARA AİT OLARAK GÖSTERİLEN ÇEK SINALI YAPILARA İYERDUR ATÖLYE İMALATHANE GİBİ AİT DEPO, ARDİYE GARAJ VE HANGARLAR İZİN HİS BİRİNCİLİK MADDELERİ DE BELİMLİDİR.		15- Okul		
		16- Camii		
		17- Resmî daire (emlî)		
		18- ( )		
		19- ( )		
		20- ( )		
		21- ( )		
		22- ( )		
		TOPLAM	687	

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

Yapıyıcı Sistemi

a) İskelet

İskeletin cinsi

1- Çelik   
2- Betonarme   
3- Ahşap   
4- Diğer

İskeletin dolgu mad. 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 yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak İsmi miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki  içine (X) koyunuz.

**BÖLÜM VI: Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti**

( ) İlgili  içine (X) koyarak cevaplandırınız.

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı: 4  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 4  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: -

b) Yapının yüksekliği (Metre) ( )

1) Yapının özelliğine ve mahallî rayiçe göre bir (M2) sınıfı tahmini maliyeti (fiyat) TL  
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymetli (Arsa kıymetli haric) TL

c) Yapının maliyeti ( )

(a) Kat sayısı ve yüksekliği  içine yazınız  
(b) Kurusları dikkate almayınız

**BÖLÜM VII: Belediye geliri ve gerekli açıklama**

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	161184	-
Ceza	-	-
Toplam	161184	-

Not - Bu ruhsat 1981/205 sayılı ruhsatlı yapılmakta olan inşaatın ilave ilave kat için düzenlenmiştir.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı olan inşaatın ruhsatnamesi bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 5257 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33üncü maddesine göre 29.12.1983 Tarih ve 1983/205 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır. Yapı sorumluluğunu alanın ruhsatnameyi doldurduğu tarihten itibaren Belediye Fikrî İşleri Müdürünün İMZASI

İMZASI: İYERDUR HAZAY  
İMZASI: İYERDUR HAZAY  
İMZASI: İYERDUR HAZAY

(Bu nüsha Devlet İstatistik Kurumuna gönderilecektir.)

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2981 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

Belge no için verildiğine ilişkin karaya [X] işaret koyunuz.

1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi-Geçici)  
 2 YAPI KULLANMA İZİNİ  
 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Cilt No. : 3  
Sayfa No. : 37  
Dosya No. : 2021/11

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) \*Belgenin verilmiş nedenini belirtiniz

Semti : ...  
Mahallesi : ...  
Sokağı : ...  
Kapı no : ...  
Pafta No. : ...  
Ada No. : ...  
Parsel No. : ...  
Arsa Maliki : ...

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yemli büro:

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi : ...  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : ...  
Yapı Kooperatifi ise adı : ...  
Büyük şirket veya kurum ise ünvanı : ...  
Yemli büro Adı Soyadı : ...  
Grup ve karne no : ...

BÖLÜM 3- Kapsam :

1- Geçekondur  
2- Hisseli arsa veya arazide  
3- Kendi parseli içinde  
a) Bitmiş yapı için verilmiştir  
b) Yapım işinin tamamlanması için verilmiştir  
c) Tadilat için verilmiştir  
d) Tamirat için verilmiştir  
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet b) Yığma

İskeletin cinsi :  
1- Çelik  
2- Betonarme  
3- Ahşap

Yığmanın cinsi :  
1- Briket  
2- Tuğla  
3- Taş  
4- Kerpiç  
5- Diğer

İskeletin delgi maddesi cinsi :  
1- Sac, çelik levha  
2- Beton blok  
3- Briket  
4- Tuğla  
5- Ahşap  
6- Taş  
7- Kerpiç  
8- Diğer

BÖLÜM 5- Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>
1. Ev	4150	8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel motel	
3. Dükkan mağaza sayısı ( )	738	10. Lokanta gazino	
4. Parsel içindeki dükkan sayısı ( )	6720	11. Fabrika	
5. İşkani, büro içindeki layeri sayısı ( )		12. Atölye	
6. Depo-ardış		13. İmalathane	
7. Garaj-hangar [0-7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar; sanayi yapılarına (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarında boy b. vakıf maddelerinde gösterilmek.]		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire (seml)	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	285

BÖLÜM 6- Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının Kat Sayısı  
Toplam kat sayısı  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇEKONDUR

Rayiç bedeli :  
Esas mülki :  
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m<sup>2</sup> :  
Yapı tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> :  
Yapı tahsis belgesi verildiği tarih :  
Yapı tahsis belgesine ait karar no. :

BÖLÜM 7- Belediyeye gelgel (Harç)

Gelirin Çeşidi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı		
İskan harcı		
İlave harcı		
TOPLAM		

BÖLÜM 8- Konuların özellikleri [Yapı kullanma izni verildiği zaman durdurulacak]

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havagazı				Sıcak su			
Sabit suyu				Kanalizasyon			
				Fesepetik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	DAİRE	Dairenin özellikleri	Olan	olmayan	Toplam
		Bir dairenin sayısız yüzölçümü m <sup>2</sup>	Daire Sayıları		
1. Odalı					
2. Odalı					
3. Odalı					
4. Odalı					
5. Odalı					
6. Odalı					
7. Odalı					

c) Dairede kaç kişi yaşıyor( )

Dairenin özellikleri	Olan	olmayan	Toplam
Daire Sayıları			
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Parke döşeme			
Marlyç			

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve Fennî şartları yazılı 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre ... tarih ve ... sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Muhasebecinin Adı Soyadı : ...  
Belediyeye Fes veya İmar İşleri Yetkilisi



## 9.6 Mimari Proje

### PROJE KAPAĞI

PROJE BİLGİLERİ						
MANA. LEZİ:	Karatlı					
ADA / PARSEL NO:	280 / 1					
BLOK NO:						
TARİH / YEVMIYESİ:	1984 / 2041					
HÜMŞAT NO:						

4 DEĞİŞİKLİK	
3.	..
2.	..
1.	..

YAPININ						
SAHİBİ	CEP'AN TİC. ŞTİ.					
ADRESİ	Marasal Çakırt Cd. Deniz Ap. B. Blok Kat: 5/1					
TÜRÜ	Karut Depo	INS CİNSİ	Betonarme			
İLİ	Hatay	İLÇESİ	İskenderun			
MINTIKA	Karatlı	ADA	280	PARSEL	1	

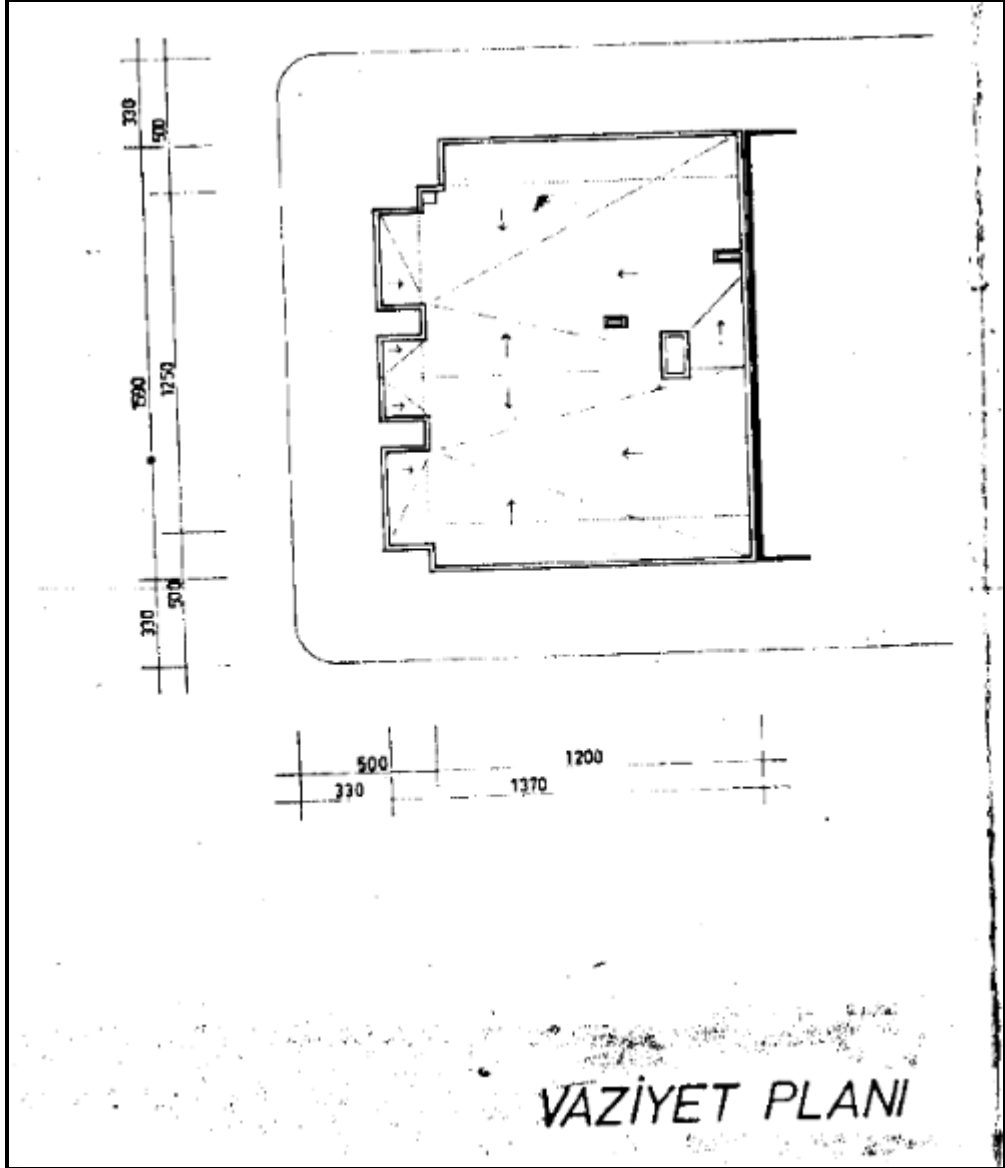
  

ADİ SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA
Hüsnü YAYLA	İnsan	11947	297	1974	[İmza]

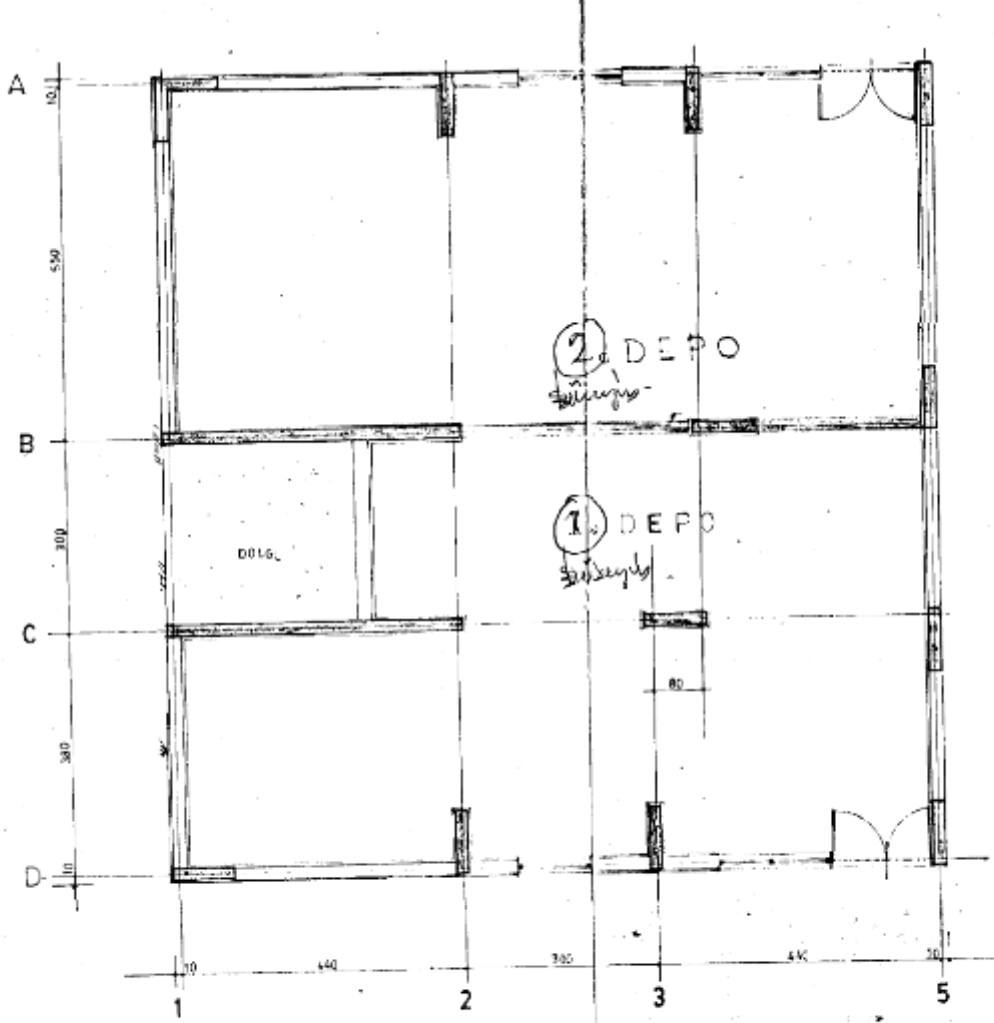
  

BELEDİYE ONAYI						
KONTROL EDEN	ADİ SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA
ONAYLIYAN						

## VAZİYET PLANI




### WEB TAPU ZEMİN KAT PLANI




ZEMİN KAT DEPO KATI PLÂNI ÖLÇEK 1/50  
Dilçaylı

## 9.7 Taşınmaz Adres Kodu

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü

📍 HATAY / İSKENDERUN / PİRİREİS MAHALLESİ / 152 (Sokak) / 34 - Mesken - Bin



OSMANIYE

ADANA

MERSİN

Numarataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı
108882895	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	34



## 9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 <p><b>SPL</b> Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu</p>	No : 402855
Tarih : 17.06.2014	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
<p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca</p>	
<b>Celalettin YAVAŞ</b>	
<p>Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.</p>	
 <p>Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ</p>	 <p>Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)</p>

## 9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



## 9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 26.11.2019 Belge No: 2019-02.6100

**Sayın Celalettin YAVAŞ**  
(T.C. Kimlik No: 40930019376 - Lisans No: 402855 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## 9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**


Belge Tarihi: 12.12.2019 Belge No: 2019-01.2650

**Sayın Ebru ÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan