

LAL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / HATAY / İSKENDERUN / KONARLI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 43

Rapor Tarihi: 25.04.2024

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

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
RAPOR TARİHİ	25.04.2024				
RAPOR NUMARASI	2024 SPM- 043				
İL / İLÇE / MAHALLE	HATAY / İSKENDERUN / KONARLI İMAR				
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	280 Ada 1 Parsel				
ADRES	Pirireis Mahallesi, 152.Sokak, No:58, Ceylan Apartmanı, 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı depolar, İskenderun/ HATAY				
CİNSİ (TAPU KAYDI)	Depo				
KULLANIMI	Depo				
ARSA ALANI	395 m ²				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI		NİTELİK
			PAY	PAYDA	
	ZEMİN	1	2	20	DEPO
ZEMİN	2	2	20	DEPO	
İMAR DURUMU	Blok Nizam, 4 Kat, 'Konut Alanı' İmarlıdır.				
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazların ARSA PAYI İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi				
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.220.000,00 TL (KDV HARİÇ) 1.464.000,00 TL (KDV DAHİL)				

(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

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	6
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
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
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
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	14

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.3.1	Hatay İli.....	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	23
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	23
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	23
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	23
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.....	23
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	23
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	24
6.1	Pazar Yaklaşımı	24
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	24
6.3	Maliyet Yaklaşımı	24
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	25
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	25
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	25
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	26
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	27
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	27
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	28
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	28

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	28
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.....	28
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	28
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	28
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	29
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	30
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	30
8.5	Uygunluk Beyanı.....	31
8.6	İzin Beyanı.....	32
9	RAPOR EKLERİ.....	33
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	33
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	35
9.3	Hava Fotoğrafı.....	37
9.4	İmar Plan Örneği	38
9.5	Yapı Ruhsatları	39
9.6	Mimari Proje.....	43
9.7	Taşınmaz Adres Kodu	46
9.8	Parsel Sorgu Ekran Alıntısı	46
9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	47
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	48
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	49
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	49

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	25.04.2024
Değerleme Tarihi	15.04.2024-22.04.2024
Rapor Numarası	2024 SPM-043
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	24.02.2023
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Haluk ÖZBEK (SPK Lisans No: 407665)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.

- 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"
- Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Raporla İlişkin Bilgiler

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 023	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	150.000,00 TL (KDV HARIÇ)
2	01.03.2022	2021 SPM-YAYLA 148	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	204.000,00 TL (KDV HARIÇ)
3	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 065	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	632.000,00 TL (KDV HARIÇ)

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 değerlemesi’ 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, Çankaya/ ANKARA 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 **31.12.2022 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2022 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Mart 2023 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 **31.12.2022 tarihine esas** 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, mevkiide 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,
- Raporla 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,
- Raporla aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporla 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 arsalar 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 büyüklüklere aittir. 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 yayımlanamaz.
- 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

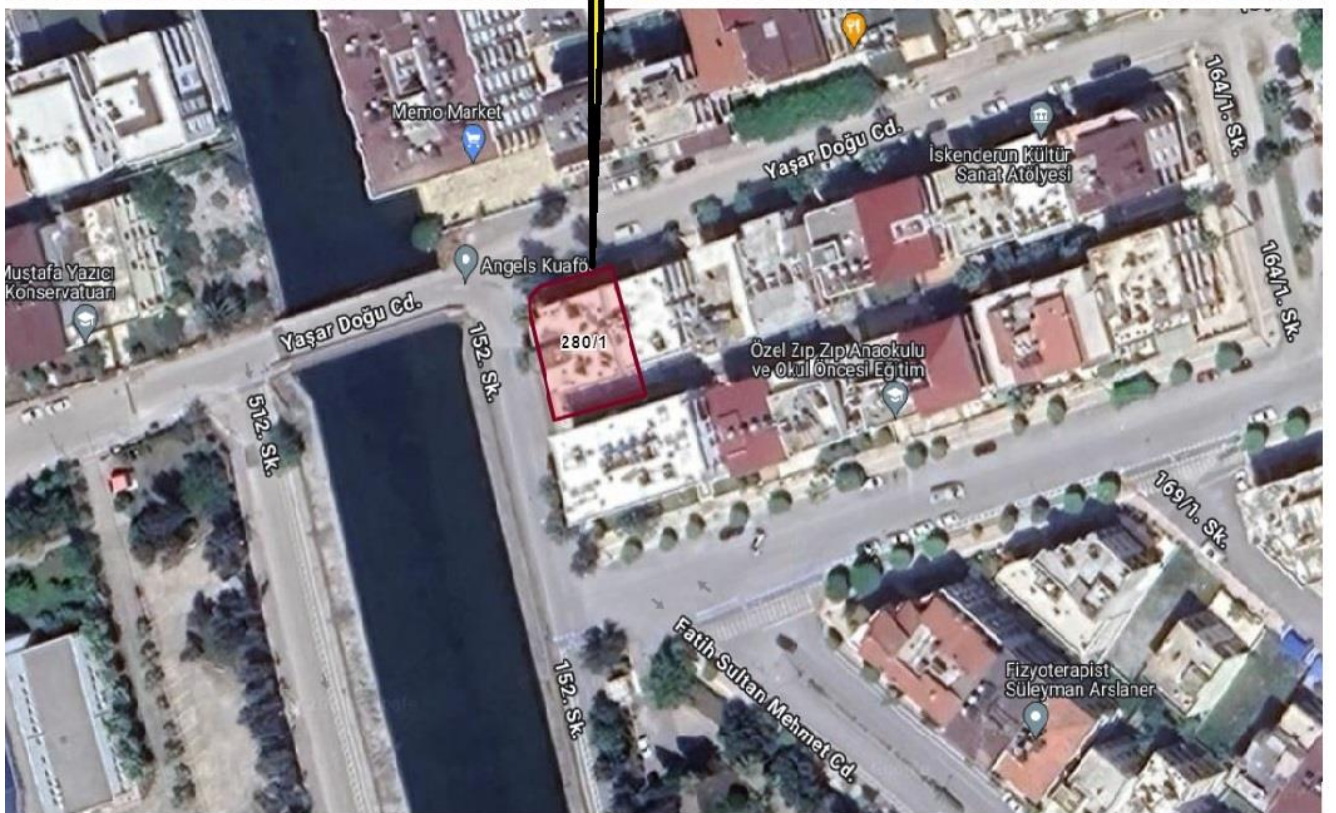
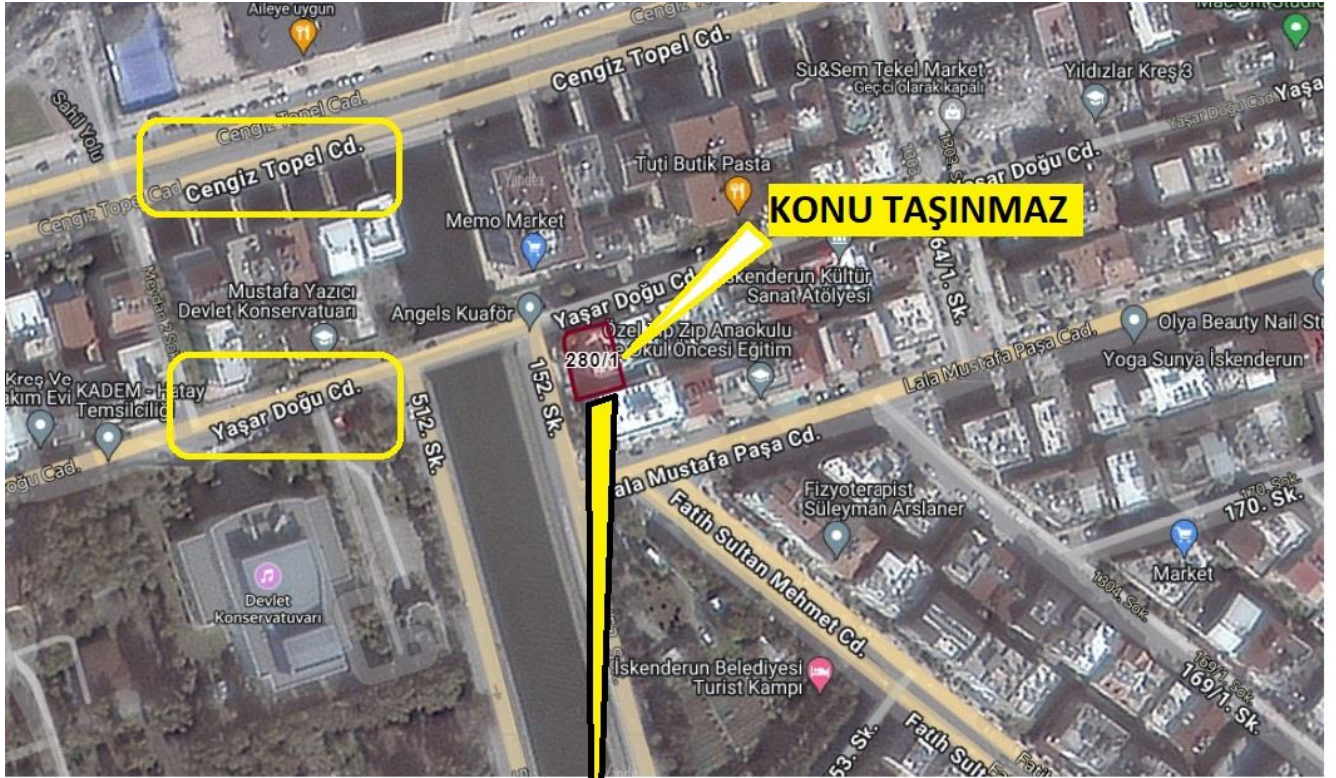
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar; Pirireis Mahallesi, 152.Sokak, No:58, Ceylan Apartmanı, 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı depolar, İskenderun/ HATAY posta adreslidir.

Konu taşınmazlara ulaşmak için Yaşar Doğu Caddesi üzerinden doğu istikamette ilerlenir, 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 ayrık 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	YEVİMİYE NO	TAPU TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO
									PAY	PAYDA						
HATAY	İSKENDERUN	KONARLI	280	1	395.00 m ²	ARSA	ZEMİN	1	2	20	DEPO	YAYLA ENERJİ TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.	3174	4.3.2013	15	1461
HATAY	İSKENDERUN	KONARLI	280	1	395.00 m ²	ARSA	ZEMİN	2	2	20	DEPO	YAYLA ENERJİ TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.	3174	4.3.2013	15	1462

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2024 tarih, 15:51 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: 21.01.2022 tarih ve 1470 yevmiye no ile 3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 sayılı kadastro kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) bend, gereği belirtme.)

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

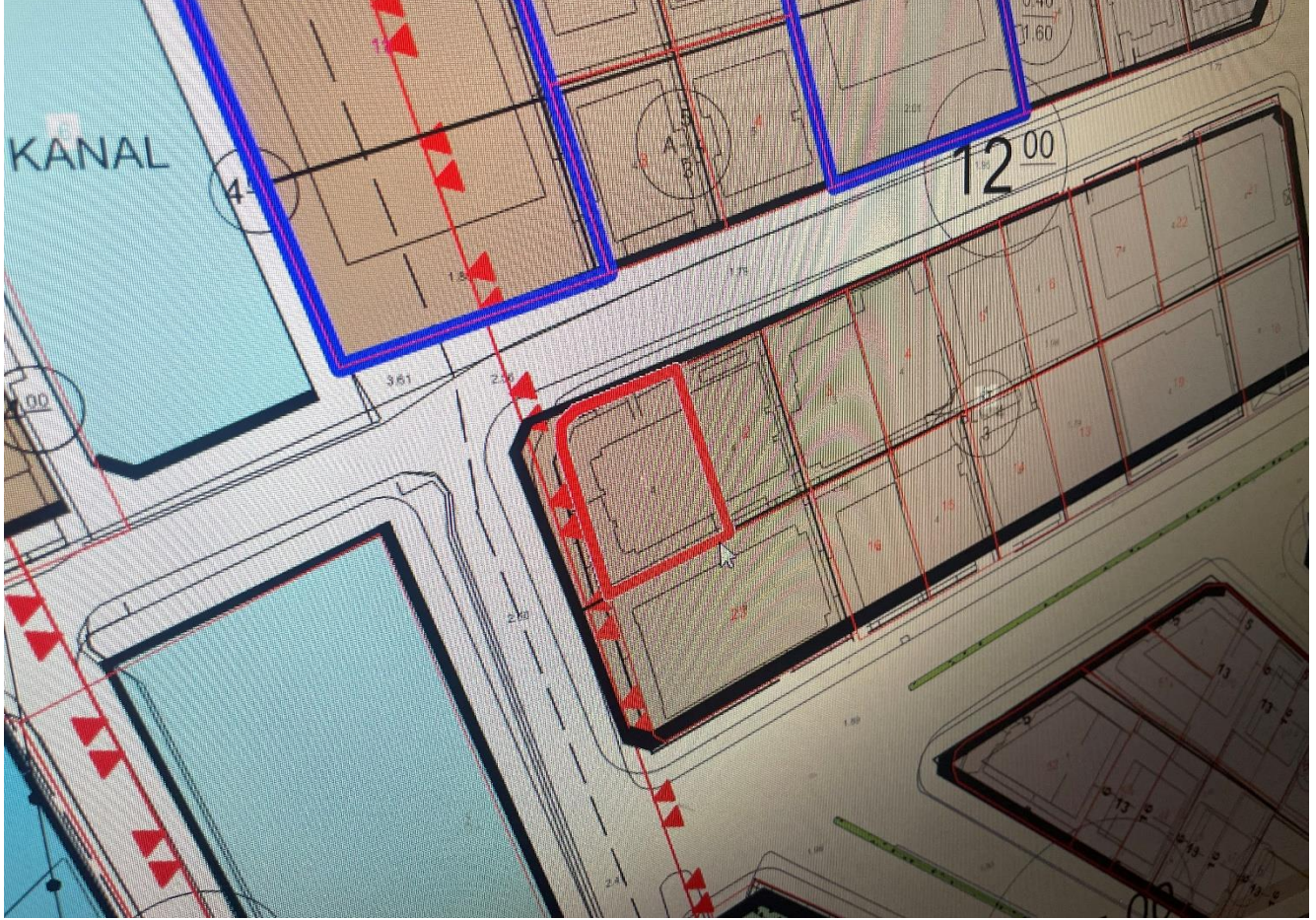
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda hâlihazırda Yabancılar hariç devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz için deprem nedeniyle İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde inceleme göre konu taşınmazın yer aldığı parsel İskenderun Belediye meclisinin 04.10.2019 tarih 89 sayılı kararına göre 280 ada 1 parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Blok Nizam, 4 kat, “Konut Alanı” yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. İmara açıktır.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili ülkede yaşanan deprem nedeniyle İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosya incelemesi yapılamamış olup bir önceki ekspertiz çalışmasında yapılan incelemeler doğrultusunda;

- 30.12.1981 tarih ve 1981/205 sayılı 376,00 m² kapalı alan 2 dükkân 2 daire için düzenlenmiş “Yeni Yapı Ruhsatı”,
- 21.12.1983 tarih ve 1981/209 sayılı 687,00 m² 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 no.lu mimari projesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş olup deprem nedeniyle konu binanın hasarlı olma ihtimali ve hasar tespit raporuna ulaşılamaması nedeniyle müşteri bilgisi dahilinde taşınmazların ekspertizi

dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Bir önceki ekspertiz çalışmasında 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 deprem nedeniyle inceleme yapılamamış olup daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarında 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 deprem nedeniyle inceleme yapılamamış olup daha önce yapılan ekspertiz çalışması sırasında 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 Gerekli 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

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceği öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan

bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. 7Sunuş ve Değerlendirme
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Gayrimenkul piyasasının Merkez bankasının uyguladığı sıkı para politikası ile birlikte artış hızının ivme kaybedip hatta durağan ve düşüş trendine girdiği tespit edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Hatay İli

Yüzölçümü: 5.403 km²

Nüfus: 1.659.320 (2020 Yılı ADNKS 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 ilinde toplam 10 adet liman bulunmaktadır.

Hatay Türkiye'nin en önemli eski yerleşim yeridir. Yapılan arkeolojik araştırmalarda milattan önce 100.000 ile 40.000 yılları arasında 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



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

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, Asî Nehri ile Habib Neccar Dağı arasındaki dar ve meyilli alanda, 1,5–2 km²'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.

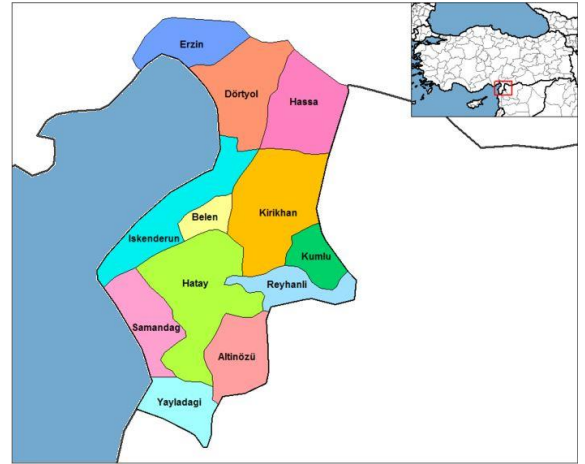
Ankara'da, Fransa ile Türkiye arasında, 23 Haziran 1939 tarihinde "Türkiye ile Suriye Arasında Toprak Sorunlarının Kesinlikle Çözümüne İlişkin Antlaşma"nın imzalanması[6] ile Fransa, Hatay'ın Türkiye'ye katılmasını kabul etmesiyle, Hatay Devlet Meclisi, 29 Haziran 1939 tarihinde oy birliği ile Türkiye 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, Dörtöy, 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 turuncuğil 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 Mıgırtepe'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 Asî Vadisi ile kesintiye uğrar. Aynı dağlık dizi Asî 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, Dört Yol, 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 ibreli ağaçlarla, meşe, kayın, kızılçak, kavak, çınar ve tespih gibi yapraklı ağaçlardan oluşan ormanlar bulunur. 1200 metrenin üzerinde, ibreli 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 Kızılçöl'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 transfor 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, Dörtöyl'da 1022 mm, Antakya'da 1173.4 mm'dir.

Nüfusu:

Hatay İl Nüfusu: **1.659.320** (2020 sonu). İlin yüzölçümü **5.600** km²'dir. İlde km²'ye **296** kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.033 kişi ile [Defne](#)'dir)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,87 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: [Arsuz](#) (% 4,82)- [Kumlu](#) (-% 1,76)

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 593 mahalle bulunmaktadır.

Hatay İli 2020 ADNKS sonuçlarına göre nüfusun ilçelere göre dağılımı tablosu yandaki gibidir.

2020 yılı sonunda Hatay ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² [33]	Yoğunluk
Altınözü	60.745	60.589	-156	-0,26	48	468	129
Antakya	383.354	389.377	6.023	1,57	95	703	554
Arsuz	92.749	97.217	4.468	4,82	38	462	210
Belen	33.313	33.896	583	1,75	19	184	184
Defne	154.820	160.066	5.246	3,39	37	155	1.033
Dörtöyl	125.138	127.399	2.261	1,81	15	342	373
Erzin	41.463	41.769	306	0,74	20	258	162
Hassa	56.519	57.361	842	1,49	39	520	110
İskenderun	248.380	250.964	2.584	1,04	45	247	1.016
Kırıkhan	116.876	119.028	2.152	1,84	73	715	166
Kumlu	13.686	13.445	-241	-1,76	16	193	70
Payas	42.477	43.647	1.170	2,75	12	157	278
Reyhanlı	100.151	103.417	3.266	3,26	47	367	282
Samandağ	122.223	124.237	2.014	1,65	42	384	324
Yayladağı	37.000	36.908	-92	-0,25	47	445	83
HATAY	1.628.894	1.659.320	30.426	1,87	593	5.600	296

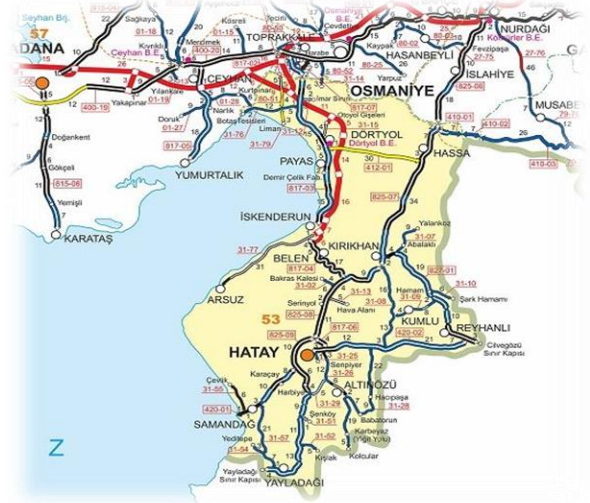
Turizm

Hatay turizm potansiyeli yüksek olan fakat bugüne kadar bu potansiyelin tamolarak 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 m², toplam büyüklüğü ise 43.688 m²'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 bulunmayan 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 dayanmış bir haldedir. İskenderun Körfezi'nin güneybatıdan gelip kuzeye devam ettiği ovada yerleşmiştir. Nur Dağları'nın eteklerinde, genişliği 5 km²'yi bulan alan üzerinde kurulmuş olan İskenderun'un yüzölçümü 247 km²'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 kıvrımlara 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 m² 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 m² brüt kullanım alanı 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 m² brüt kullanım alanı olup depo hacminden oluşmaktadır.

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 müşteri bilgisi dahilinde ekspertiz dışarıdan yapılmıştır. Bir önceki ekspertiz çalışmasında 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 değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının 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 değerin 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:

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- 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
- Bölgede yaşanan deprem

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 280 Ada 1 Parselde yer alan depo vasıflı taşınmazların değerlemede kullanılmıştır. Ancak ülkede yaşanan deprem sonrası konu yapının hasarlı olma ihtimali ve hasar tespit raporuna ulaşamaması nedeniyle konu bağımsız bölümler için arsa payı değerlendirilmesi takdir edilmiştir. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık arsa 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

EMSA-1 (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Meydan mahallesinde 205 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz emlakçıdan 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (17.073 TL/m2) LİVA PARS GAYRİMENKUL: 0 (538) 057 40 02
EMSA-2 (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Pirireis mahallesinde 220 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz emlakçıdan 5.750.000 TL bedelle satılıktır. (26.136 TL/m2) Sahibinden: 0 (534) 917 12 33
EMSA-3 (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Pirireis mahallesinde 155 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz emlakçıdan 4.200.000 TL bedelle satılıktır. (27.096 TL/m2) TURYAP İSKENDERUN ÇÖZÜM: 0 (532) 231 13 33
EMSA-4 (SATILIK)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Pirireis mahallesinde 80 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz emlakçıdan 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (43.750 TL/m2) Şahin Karadağ İnşaat: 0 (545) 425 50 00

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede ve yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu sitede ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal düzeltme çalışmasında taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Bulunan birim değer konu bağımsız bölümlerin Kullanım, Alan Büyüklüğü, Konum, Reklam Kabiliyeti oranında değerlendirilmiştir. 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	Reklam Kabiliyeti	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmazlar		-	-	-	Depo	75,00 m ²	Düşük		-
Emsal Analizi									
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	Reklam Kabiliyeti	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Dükkan	205,00 m ²	Düşük	Yüksek	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	3.500.000,00 TL	17.073,17 TL/m ²	10%	15.365,85 TL/m ²	-30%	-10%	-10%	-20%	4.609,76 TL/m ²
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		Dükkan	220,00 m ²	Düşük	Yüksek	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	5.750.000,00 TL	26.136,36 TL/m ²	10%	23.522,73 TL/m ²	-30%	-10%	-10%	-20%	7.056,82 TL/m ²
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		Dükkan	155,00 m ²	Düşük	Yüksek	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	4.200.000,00 TL	27.096,77 TL/m ²	10%	24.387,10 TL/m ²	-30%	-10%	-10%	-20%	7.316,13 TL/m ²
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Dükkan	80,00 m ²	Düşük	Yüksek	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	3.500.000,00 TL	43.750,00 TL/m ²	10%	39.375,00 TL/m ²	-30%	0%	-10%	-22%	14.962,50 TL/m ²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									8.486,30 TL/m ²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									8.500,00 TL/m²

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	Birim Değeri	Taşınmaz Değeri	Yubaratılmış Taşınmaz Değeri
280	1	ZEMİN	1	DEPO	75 m ²	8.500,00 TL/m ²	637.500,00 TL	640.000,00 TL
280	1	ZEMİN	2	DEPO	68 m ²	8.500,00 TL/m ²	578.000,00 TL	580.000,00 TL
								1.220.000,00 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 daha önceki ekspertiz çalışması sırasında 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, ve daha önce yapılan ekspertiz çalışmasında yapıların bakımsız oldukları tespit edilmiş ve yaşanan deprem sonrası hasarlı olma ihtimali 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 **1.220.000,00.-TL (Birmilyonikiyüzyirmibin 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 ve 2 Nolu bağımsız bölümler) mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Alıcısız Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların Toplam Nihai Değer Takdir Tablosu aşağıda verilmiştir.

1 VE 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Pazar Değeri (KDV Hariç):	1.220.000,00. -TL		
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	1.464.000,00. -TL		
*Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısız Az	<input type="checkbox"/> Satış 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.

25.04.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	32.4747	32.5352
Euro	34.8231	34.8859

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

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 043

Rapor Tarihi: 25.04.2024

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

Haluk ÖZBEK

İşletme

(SPK lisans no:407665/17.01.2018)

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: 2024 SPM-YAYLA 043

Rapor Tarihi: 25.04.2024

**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

Haluk ÖZBEK

İşletme

(SPK lisans no:407665/17.01.2018)

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

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:51



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	280/1
Taşınmaz Kimlik No:	9532179	AT Yüzölçümü(m2):	395.00
İl/İlçe:	HATAY/İSKENDERUN	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/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KAT İRTİFAKLIDIR.(Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifakı Belirtmesi)			
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İskenderun - 21-01-2022 10:19 - 1470	

1 / 2

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	
-------	---	--	---------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
233238965	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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) vo6sPaMTF5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:51



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	280/1
Taşınmaz Kimlik No:	9532180	AT Yüzölçüm(m2):	395.00
İl/İlçe:	HATAY/İSKENDERUN	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/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KAT İRTİFAKLIDIR.(Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifakı Belirtmesi)			
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İskenderun - 21-01-2022 10:19 - 1470	

1 / 2

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	
-------	---	--	---------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
233238966	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-03-2013 3174	-

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

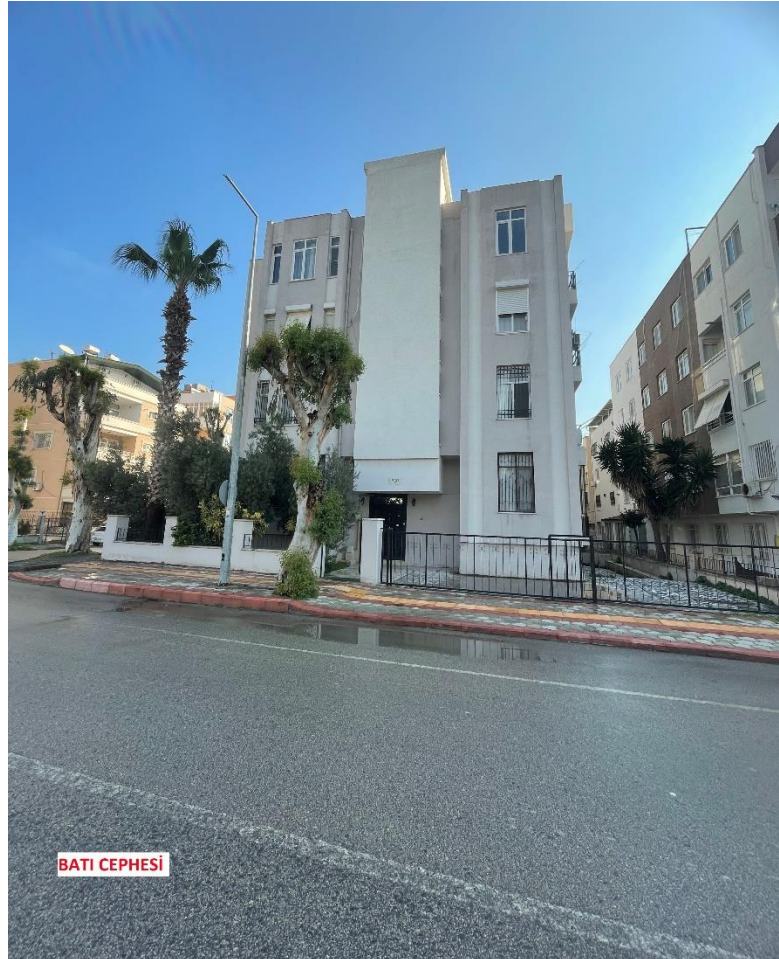
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mWJ_H0yGQr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



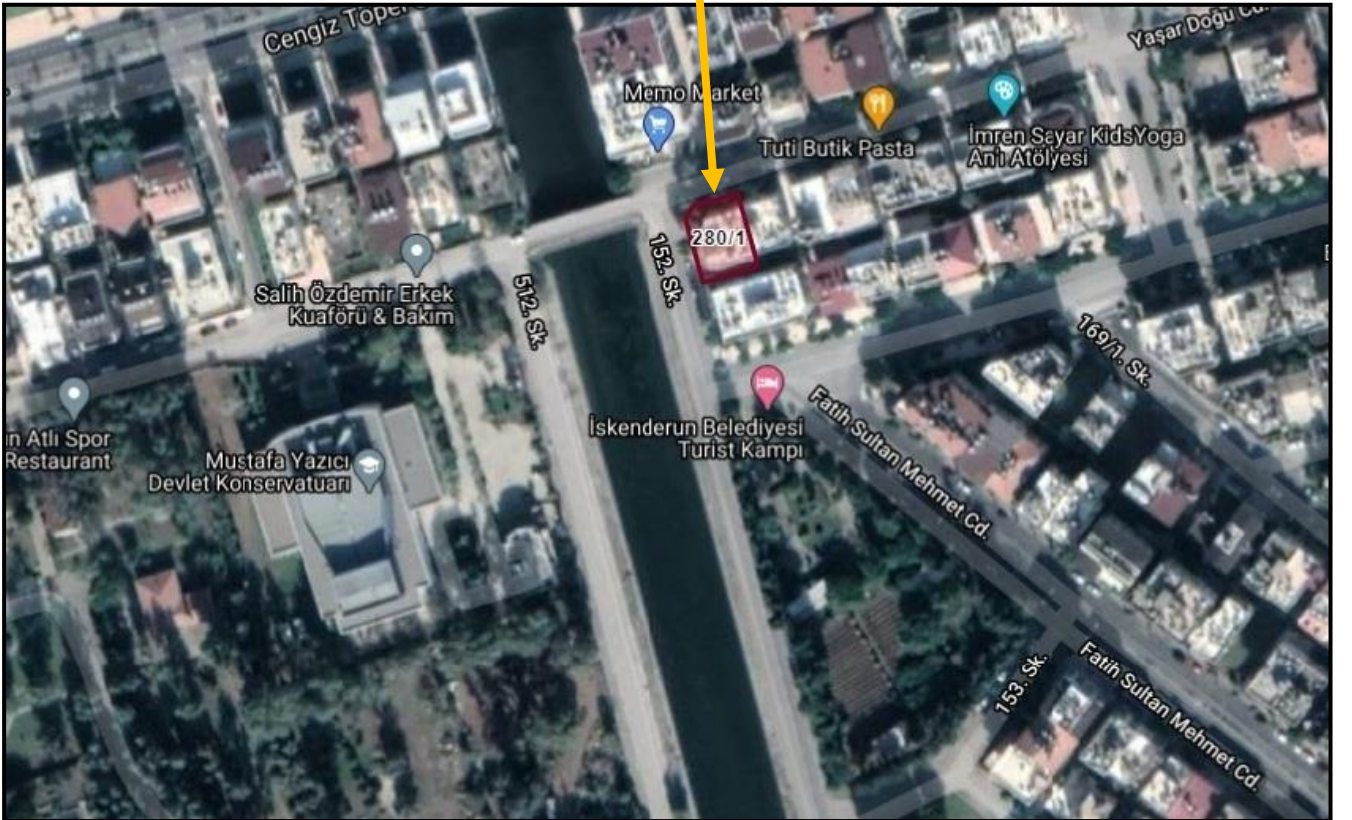
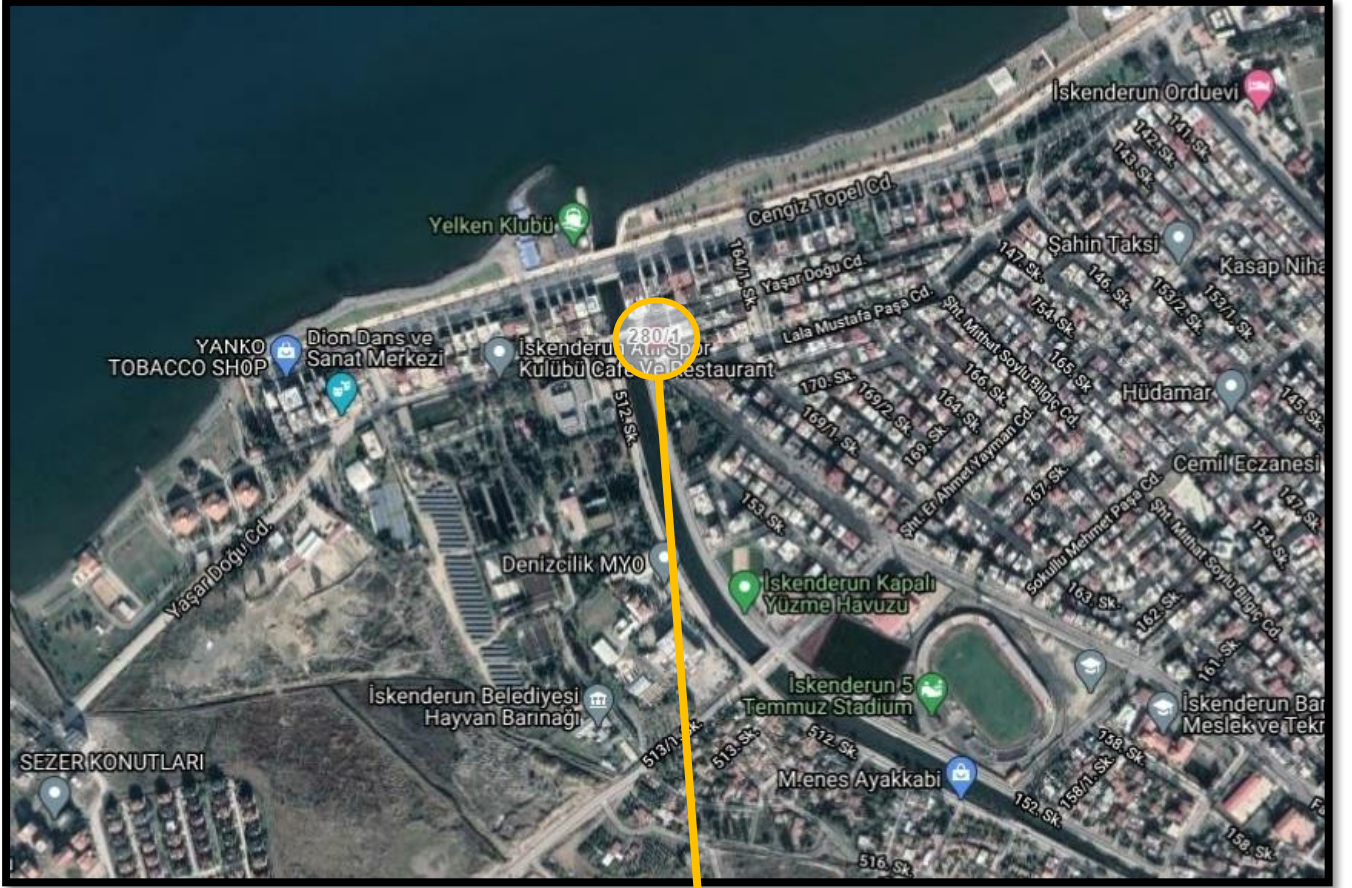
2 / 2

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

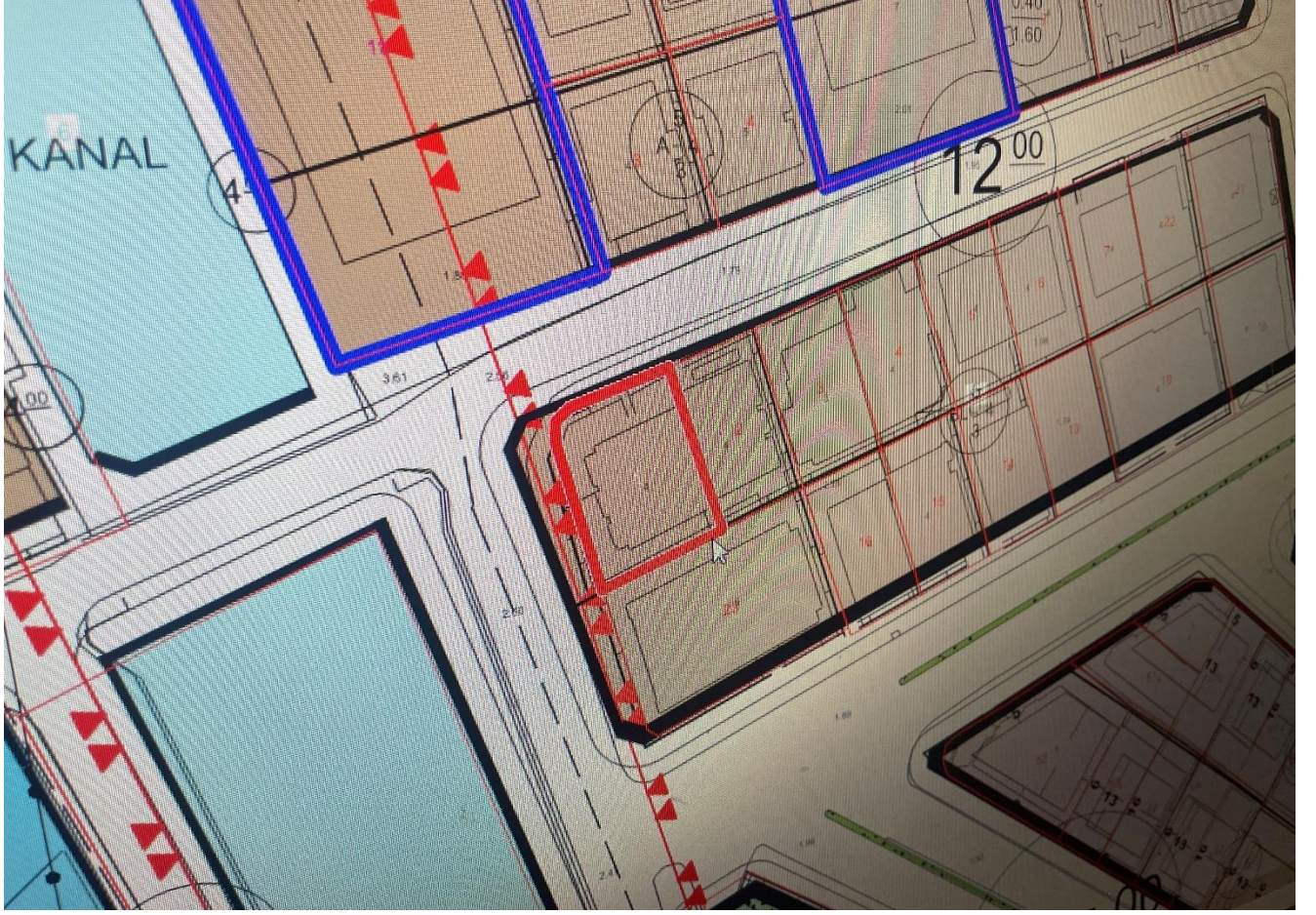




9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 İmar Plan Örneği



9.5 Yapı Ruhsatları

YENİ YAPI RUHSATI

T. C.
İli :
İlçesi :
Belediyesi :

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

Cilt No. : 5
Sahife No. : 5
Dosya No. : 75/105

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semt	: KONAELI
Mahallesi	: YAVU EVLERİ
Sokağı	: YASAR ÖZEL CADDESİ
Varsa bina numarası	:
Pafta numarası	: 23.26-1/1000
Ada numarası	: 280
Parasel numarası	: 1
İmar durumu numarası	: 1981/1411

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : ENLON MÜHÜRÜ
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi :

R. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve Soyadı : Hüseyin Yalçın
Adresi :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

İnşaat ruhsatnamesi	1 — Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
	2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
	(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)
	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 içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C2'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 ²	8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)	92 "	9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)	76 "	10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (.....)	76 "	11. Fabrika		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı (.....))		12. Atölye		
6. Garaj, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
8 ve 7'nci maddelerde yalnız ticarî yapılarla ait olanlar gösterilecek sanal yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılmalı ve maddelerde belirtilmemelidir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		21.		
		22.		
		23.		
		24.		
		25.		
		26.		
		27.		
		28.		
		29.		
		30.		
		31.		
		32.		
		33.		
		34.		
		35.		
		36.		
		37.		
		38.		
		39.		
		40.		
		41.		
		42.		
		43.		
		44.		
		45.		
		46.		
		47.		
		48.		
		49.		
		50.		
		51.		
		52.		
		53.		
		54.		
		55.		
		56.		
		57.		
		58.		
		59.		
		60.		
		61.		
		62.		
		63.		
		64.		
		65.		
		66.		
		67.		
		68.		
		69.		
		70.		
		71.		
		72.		
		73.		
		74.		
		75.		
		76.		
		77.		
		78.		
		79.		
		80.		
		81.		
		82.		
		83.		
		84.		
		85.		
		86.		
		87.		
		88.		
		89.		
		90.		
		91.		
		92.		
		93.		
		94.		
		95.		
		96.		
		97.		
		98.		
		99.		
		100.		
		TOPLAM	376 m ²	

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

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

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet	<input type="checkbox"/>	b) Yığma	<input type="checkbox"/>
İskeletin cinsi		Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Briket	<input type="checkbox"/>
2' Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
5. Diğer	<input type="checkbox"/>	5. 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"/>

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

(*) İlgili içine (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 rayice göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiatı? TL	NDY
	2) Yapının Balediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL	NDY

*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız, Belediye Başk. Yrd.
**) Kuruluşları dikkate almayınız. 00 Aralık 1991

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

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

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

Yukarıda yerli (Adresli) özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6796 Sayılı İmar Kanununu 2'nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33'üncü maddesine göre 1975 tarih ve sayılı mekbulza tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın İmzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: Hüseyin Yalçın
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: Sertan BALTACIBASI
Muhasebecinin imzası: NADİT ÖZMİRKİ

Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası:

4. Nüsha Belediye Başkanlığına kalacaktır. 1996

Belediye Başkanlığı, İzmir - Stok 189

KAT İLAVESİ RUHSATI

T.C. HATAY İli İSKENDERUN İlçesi Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. 5
Sahife No. 3
Dosya No. 1981/205

BÖLÜM : I- Yapının yeri (Adresi)

Semti: KAMALI
Mahallesi: PIRIPELİS
Sokağı: -
Varsa bina numarası: -
Pafta numarası: 95-1114
Ada numarası: 280
Parsel numarası: 1
İmar durumu numarası: 1983/122

BÖLÜM : II- Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A- Yapı - Sahibi
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi: H. YEMİLLİHANLI
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 so- rumluluğunu alanın Adı ve Soyadı: H. YEMİLLİHANLI
Ünvanı: İNŞAATÇI
Adresi: -

BÖLÜM III- İnşaat Ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni yapı için verilmiştir
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde 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 ()		8- Sinema tiyatrosu		
2- Apartman (Daire sayıları) (4)	129	9- Otel motel		
3- Dükkan mağaza Sayısı ()	3x106	10- Lokanta gazino		
4- Pasaj (içindeki dükkan sayıları) ()		11- Fabrika		
5- İşhanı (içindeki işyeri sayıları) ()		12- Atölye		
6- Depo ardiye		13- İmalathane		
7- Garaj hangar		14- Hastahane		
8- 3 ve 7nci MADDELERDE ANILAN TİCARİ YAPILARA AİT OLANLAR GÖSTERİLEBİLİR ÇEK SINIRI YAPILARA (GARAJ, ATÖLYE İMALATHANE GİBİ AİT DEPO, ARDİYE, GARAJ VE HANGARLAR İSTİSNA OLARAK BİRAKILAN MADDELER DE BELİRTİLMİŞTİR.)		15- Okul		
		16- Camii		
		17- Resmî daire (ismi :)		
		18-		
		19-		
		20-		
		TOPLAM	687	

BÖLÜM : V Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsini

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 ise miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki içine (X) koyunuz.

() İlgili içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI- Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti :

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 mahalli rayiçe göre bir (M2)'sinin takribi maliyeti fiyatı : TL
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) : TL

c) Yapının maliyeti ()

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

BÖLÜM VII- Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	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 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33üncü maddesine göre 29.12.1983 Tarih ve 1987/205 sayılı mezbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır. Yapı sorumluluğunu alanın ruhsatnamesini doldurarak mevrurun Muhasebecinin Belediyeye Fak işleri müdürünün İMZASI

İMZASI

(Bu nüsha Devlet İstatistik Kurumuna gönderilecektir.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2981 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

T. C. : 114741

Belge ne için verildiğine ilgili kareye [X] işaret koyunuz.

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

Cilt No. : 3
Sahife No. : 37
Dosya No. : 25474

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

Semti : ...
Mahallesi : ...
Sokağı : ...
Kapı no : ...
Pafta No. : 49
Ada No. : 280
Parsel No. : ...
Arsa Maliki : ...

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yeminali büro:

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi : ...
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : ...
Yapı Kooperatifi ise adı : ...
Bilgi şirket veya kurum ise ünvanı : ...
Yem'nlî büro Adı Soyadı : ...
Grup ve karne nosu : ...

BÖLÜM 3- Kapsam :

1- Gecekondu
2- Hisseli arsa veya arazide
3- Kendi parselli içinde
a) Bitmiş yapı için verilmiştir
b) Yarım inşaatın 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

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

İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1- Sac, 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

BÖLÜM 5- Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçüm m ²	Kullanma amacı	Yüzölçüm m ²
1. Ev	4150	8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel motel	
3. Dükkan mağaza sayısı ()	738	10. Lokanta gazino	
4. Fesih içindeki dükkan sayısı ()	6720	11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki sayeri sayısı ()		12. Atölye	
6. Depo-ardiye		13. İmalathane	
7. Garaj-hangar (6-7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları sınıf yapıları (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarında boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî daire (isml)	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	865

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) GECEKONDU

Rayiç bedeli :
Esas maliki :
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m² :
Tapu tahsis belgesindeki m² :
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih :
Tapu tahsis belgesine ait karar no. :

BÖLÜM 7- Belediye geliri (Harç)

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

BÖLÜM 8- Konutların 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			
Şehir suyu				Kanalizasyon			
				Fosseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire	Bir adedinin yüzölçümü m ²
1. Odalı		
2. Odalı		
3. Odalı		
4. Odalı		
5. Odalı		
6. Odalı		
7. Odalı		

c) Dairede kaç kişi yaşıyor()

Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Parke döşeme			
Marley			

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve Fennî şartları yazılı 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 8-15 nci maddesine göre verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 17/11/2024 tarih ve 16686/16 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Belgeyi tasvir eden memnurun Mühürsözcüsü Adı Soyadı : ... Belediye Fen veya İmar İşleri Yetkilisi

9.6 Mimari Proje

PROJE KAPAĞI

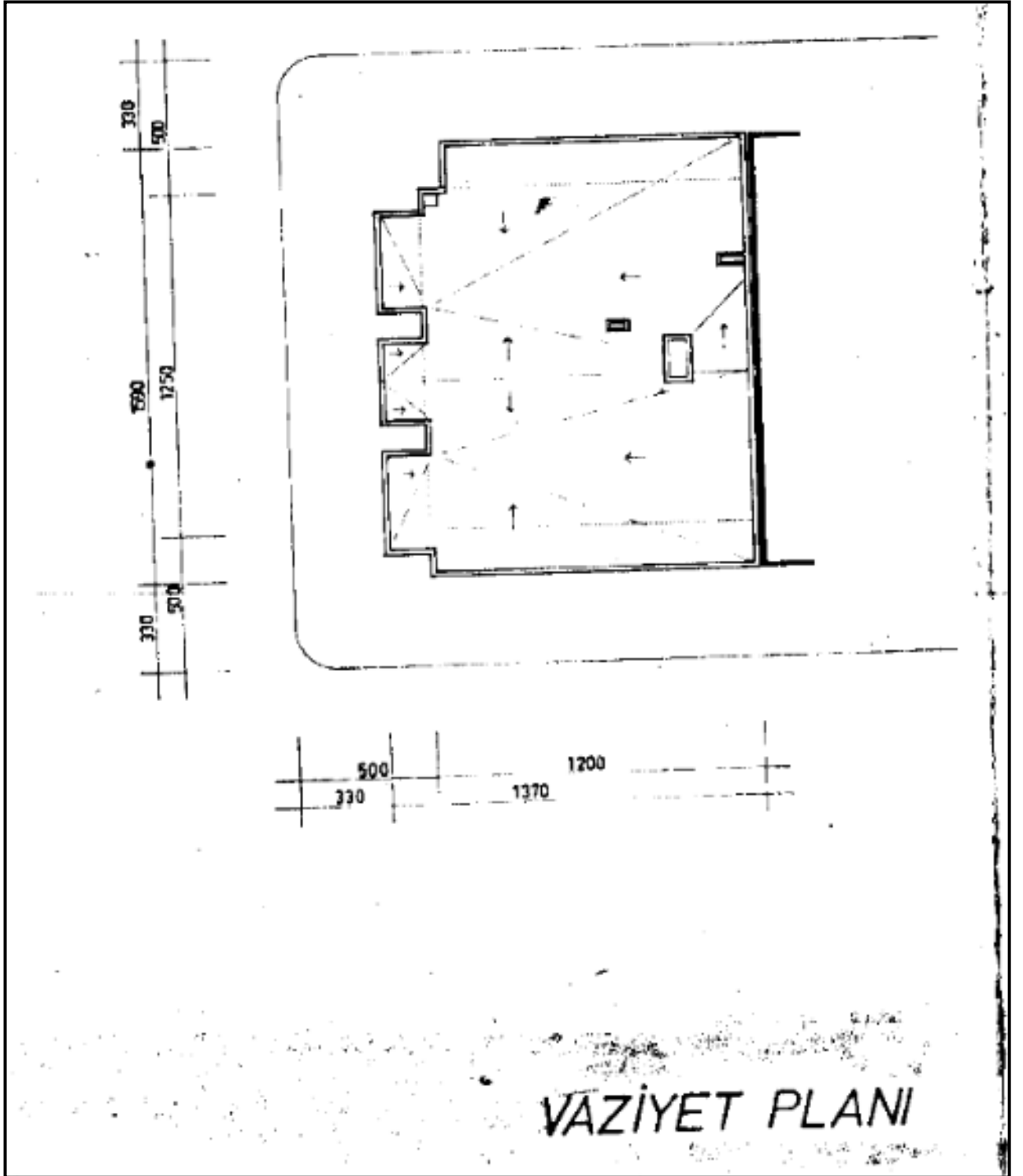
PROJE BİLGİLERİ						
MEKÂN ADI:	Koranlı					
ADA / PARSEL NO:	280 / 1					
RÖLÖ NO:						
TARİH / YERİ:	1984 / 2041					
HURMAT NO:						

YAPININ						
SAHİBİ	CEP AN TİC. ŞTİ.					
ADRESİ	Maruşal Çakırık Cd. Deniz Ap. B. Blok Kat: 5					
TÜRÜ	Konut Depo	İNSANCI	Betonarme			
İLİ	Hatay	İLÇESİ	İskenderun			
MİNTİKA	Koranlı	ADA	280	PARSEL	1	

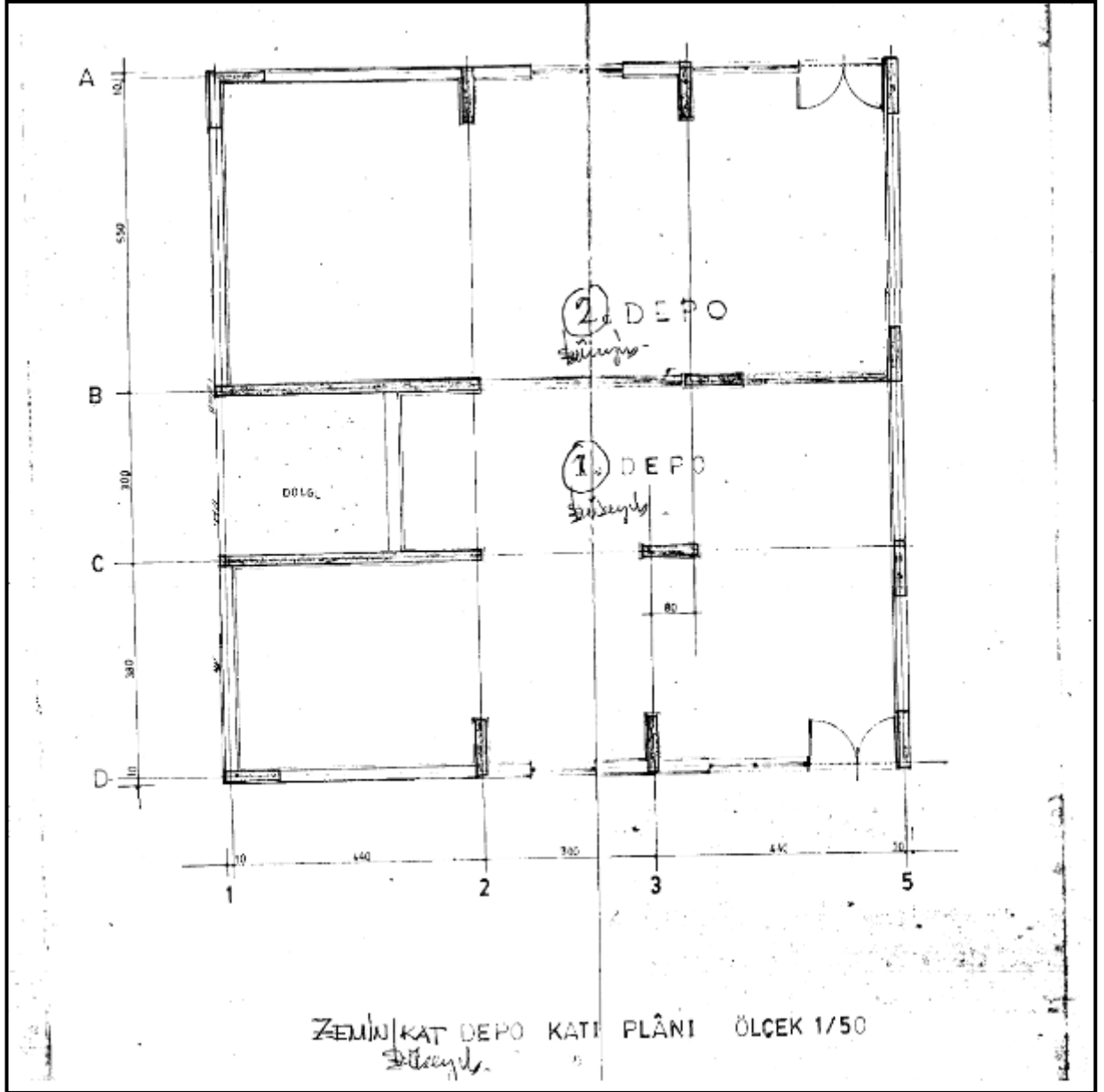
ADI SOYADI	UNVANI	KODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA	
PROJEYİ TANIYAN EDEN						
FENNİ MESUL	Hüseyin YAYLA	İnsaatçı	1847	297	15/4	[İmza]

BELEDİYE ONAYI						
KONTROL EDEN						
ONAYLIYAN						

VAZİYET PLANI




WEB TAPU ZEMİN KAT PLANI



9.7 Taşınmaz Adres Kodu

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

HATAY / İSKENDERUN / PİRİREİS MAHALLESİ / 152 (Sokak) / 58 - Mesken - Bina Ana Giriş



Numarataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Dış Kapı
108882895	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	CEYLAN APT	58

9.8 Parsel Sorgu Ekran Alıntısı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgulama Uygulaması

İdari Taşınmaz No Analiz Diğer

Hatay

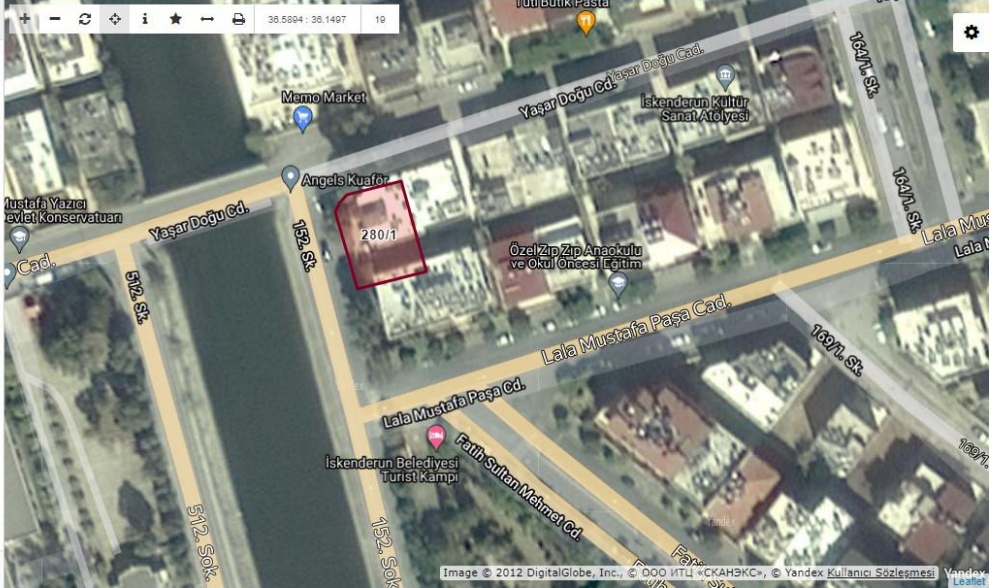
Iskenderun

Konarlı İmar

280

1

Sorgula



cbs@tkgm.gov.tr

Image © 2012 DigitalGlobe, Inc., © 000 ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс Карты

9.9 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 17.01.2018

No : 407665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Haluk ÖZBEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı




MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ


Belge Tarihi: 25.05.2023 Belge No: 2023-01.11791

Sayın Haluk ÖZBEK
(T.C. Kimlik No: 19510143992 - Lisans No: 407665)

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.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan

9.12 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