



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**HATAY İLİ, İSKENDERUN İLÇESİ, PİRİ REİS MAHALLESİ, YAŞAR DOĞU
CADDESİ, NO: 51 CEYLAN APT. K:Z D:1 ve 2 NO'LU DEPO
DEĞERLEMESİ**

**MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A. Ş.**

Rapor Tarihi: 04.03.2013

Rapor No: MGD-ÖZEL-2013-043



Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

1. Rapor bilgileri

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Raporun tarihi
- 1.3 Raporun numarası
- 1.4 Raporun türü
- 1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.6 Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı
- 1.7 Değerleme tarihi
- 1.8 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.9 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

- 2.1 Şirketin unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- 3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. Dokümanlar
- 3.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş
- 3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş
- 3.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- 3.7 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- 4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler
- 4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri
- 4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



- 4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler
- 4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
- 4.1.8 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri
- 4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi
- 4.2.2 Maliyet oluşumları analizi
- 4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri
- 4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler
- 4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi
- 4.2.6 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi
- 4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi
- 4.2.9 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- 5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri
- 5.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 5.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

6. Sonuç

- 6.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 6.2 Nihai değer takdir

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır :

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

Rapor Eki

- A) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler
- B) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri
- C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler



1.2 Raporun tarihi,

Rapor 04/03/2013 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3 Raporun numarası,

Rapor şirketimiz tarafından MGD-ÖZEL-2013-043 numarası ile adlandırılmaktadır.

1.4 Raporun türü,

Bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Raporu olup, Piri Reis Mah. Yaşar Doğu Cad. No:51 Ceylan Apt. Zemin Kat, D:1-2 İskenderun / Hatay adresinde bulunan 1 ve 2 bağ. bölüm numaralı Depoların değer tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,

Özgür DOĞAN – Yük.İnş.Müh. – Banu KAREL Değ.Uzm.Yrd.

1.6 Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı,

Özlem DOĞAN – SPK Lisans No 401270

1.7 Değerleme tarihi,

28/02/2013 tarihindeki talebe istinaden 01/03/2013 tarihinde değerleme çalışması yapılmış olup; 04/03/2013 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.8 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş. ile yapılan 27.02.2013 tarihli sözleşmeye istinaden düzenlenmiştir.

1.9 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

Hazırlanan değerlendirme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında, 1(Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

2.1 Şirketin unvanı ve adresi,



Şirket: Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Adresi: Mebusevleri Mah. İller Sok. 18/8 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 222 12 70

2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi,

Müşteri: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.
Adresi: Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mah. 606. Sok. No:12 Yıldız / Çankaya / Ankara

2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

“YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.” ünvanlı müşteriye ait gayrimenkullerin değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir.

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 Ada, 1 Parsel’de zemin kat 1 ve 2 bağımsız bölümde bulunmakta olan depo nitelikli , açık adresi; Piri Reis Mah. Yaşar Doğu Cad. No:51 Ceylan Apt. Zemin Kat, D:1-2 İskenderun / Hatay olan taşınmazların adil piyasa değerinin belirlenmesi.

3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

Sözleşmedeki taşınmaz listesinde yer alan ve aşağıda bilgileri özetlenen gayrimenkulün adil piyasa değerinin belirlenmesidir.

İl	İlçe	Köyü	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Niteliği
Hatay	İskenderun	Konarlı	280	1	395	Arsa

Değerleme Konusu Taşınmazlar; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi, 280 Ada, 1 Parsel’de bulunmakta olup, açık adresi; Piri Reis Mah. Yaşar Doğu Cad. No:51 Ceylan Apt. Zemin Kat, D:1-2 İskenderun / Hatay şeklindedir. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, taşınmazın cepheli olduğu Yaşar Doğu Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz, İskenderun İlçe merkezinde ve İskenderun sahiline paralel 2. cadde konumundaki Yaşar Doğu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi konut fonksiyonlu kullanımların yoğun olarak



bulunduğu ve orta-üst ve üst gelir grubu hanelerin ikamet ettiği bir konut bölgesidir. Taşınmazın yakın çevresinde; Mustafa Kemal Üniversitesi, Mustafa Yazıcı Devlet Konservatuvarı, Yelken Kulübü, İskenderun Stadyumu, Sahil ve yürüme şeridi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1 ve 2 bb.no'lu depolar, aradaki bölme duvarın kaldırılması suretiyle tek bir depo olarak, mülk sahipleri tarafından depo amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmazların zemini beton ile kaplı olup, duvar ve tavanlar sıva üstü badanalıdır. Depo giriş kapısı ve pencereleri demir olup, yapıda kullanılan malzemeler düşük sınıftır. Taşınmazların Yaşar Doğu Caddesi üzerinden girişi bulunmaktadır.



HARİTADA TAŞINMAZIN YERİ

Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları*

İLİ	:	Hatay
İLÇESİ	:	İskenderun
MAHALLESİ	:	Konarlı
ADA NO	:	280
PARSEL NO	:	1
BAĞ.BÖLÜM NO	:	1 - 2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	395 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİKLER	:	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Hatay İli, İskenderun İlçe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 01.03.2013 tarih, saat 14:30 itibariyle yapılan incelemeye göre;

Tapu kütüğünde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

NOT:

- 1. Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacıyla yapılır.**
- 2. Hukuki Durum Analizi; Değerleme çalışması, değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri* " kısmında; Hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.**

3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 28.02.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre, değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu aşağıdaki gibidir;

Değerleme konusu 280 ada 1 no'lu parsel;

İnşaat Tarzı: Blok

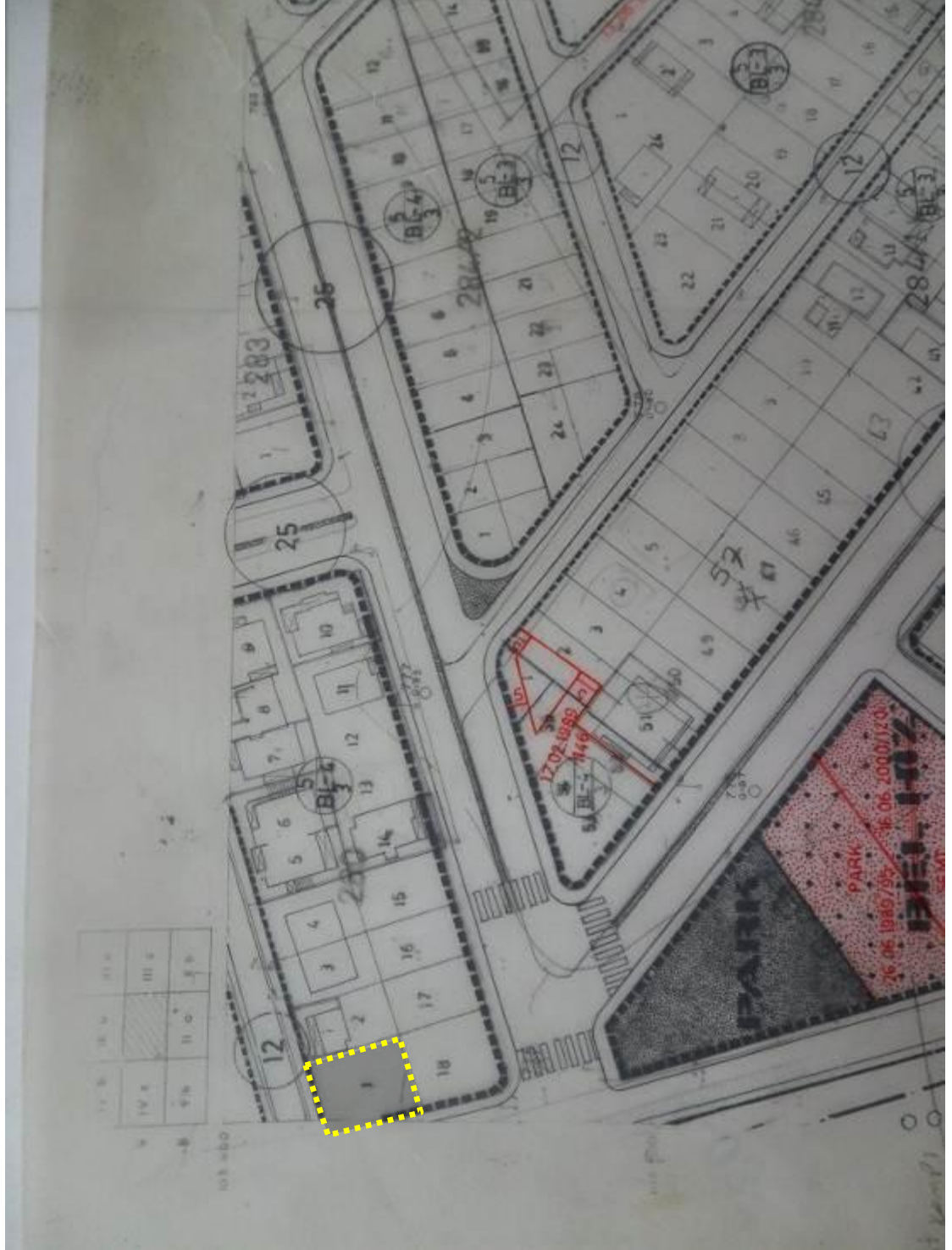
Kat Adedi (Bodrum Hariç): 4 Kat

TAKS/ KAKS: --

Saçak Seviyesi: 12.5 m.

Yola Mesafesi: 5 m.

Yan Komşu Mesafesi: 3 m.



İMAR PAFTASI

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



3.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

Son 3 (üç) yıl içinde konu parsellerle ilgili herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.

Son 3 (üç) yıl içinde konu parsellerle ilgili herhangi imar plan değişikliği olmamıştır.

Değerleme konusu 280 ada 1 no'lu parsel üzerindeki yapının ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakları ile ilgili bir kısıtlama yoktur.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

İskenderun İlçe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; taşınmazın tapu kayıtlarındaki takyidat durumu 3.1.'de belirtilmiştir.

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

3.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Konu mülkler, inşa edildiği tarih itibariyle 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışındadırlar.



3.7 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Kat irtifaklı yapının zemin katında konumlu, 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmazlar için değerleme yapılmış olup, mevcut projesine istinaden değerleme yapılmıştır.

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus kayıtlarına göre Türkiye nüfusu 73 milyon 722 bin 988 olarak tespit edilmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde bulunan nüfusun oranı; son 19 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken, 2000 yılında yüzde 64,9'a, 2010 yılında ise yüzde 75,48'e yükselmiştir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 92,7 ile Ankara, en düşük olduğu il ise % 3,8 ile Ardahan'dır. Ülke nüfusunun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,3'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir.

İl	Nüfus
İstanbul	13.255.685
Ankara	4.771.716
İzmir	3.948.848



Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ılsa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'di

Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Hatay, Türkiye'nin en güneydeki ilidir. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur. Toplam nüfusu 1.483.674'tür.

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

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

Osmanlı İmparatorluğu dönemi

1516'da Yavuz Sultan Selim bu toprakları ele geçirmiş ve Osmanlı İmparatorluğu dönemi başlamıştır. Memlûk Devletinden zapt edilen Antakya, Osmanlı İmparatorluğu'nda önce Halep'e bağlı bir sancak ve daha sonra kaza olarak yönetilmiştir. Bu dönemde Antakya, Asi Nehri ile Habib Neccar Dağı arasındaki dar ve meyilli alanda, 1,5-2 km²'lik bir alan üzerine yerleşmiş orta

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



büyükölükte bir şehirdi. Osmanlı İmparatorluğu'nun Hatay'daki hakimiyeti 1918 yılına kadar devam etti.

Cumhuriyeti dönemi



Cumhurbaşkanı İsmet İnönü, 23 Haziran 1939'da iltihak kararının alınmasının ardından Hatay'da **Hatay Cumhuriyeti**

Mondros Mütarekesinden sonra Fransız işgaline uğrayan ve 1921 yılında Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışında kalan Antakya, İskenderun ve havalisinde İskenderun Sancağı adıyla bir yönetim kuruldu. 2 Eylül 1938'de bu sancakta kurulan "Hatay Cumhuriyeti'nin cumhurbaşkanı Tayfur Sökmen, başbakanı Abdurrahman Melek, meclis başkanı Abdülgani Türkmen, milli marşı İstiklâl Marşı olmuştur.

Hatay Devlet Meclisi 23 Temmuz 1939 tarihinde Türkiye'ye iltihak kararı almıştır. 23 Temmuz 1939'da "Hatay" adıyla bir vilâyet olarak Türkiye'ye katılmıştır.

Kültür



Saint Pierre Kilisesi, Antakya'nın iki kilometre kuzeydoğusunda, Reyhanlı karayolu üzerinde, Habib-i Neccar Dağı'nın uzantısı olan Haç Dağı'nın eteğindedir.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Kuzeyden güneye, güneyden kuzeye giden ve doğudan gelen anayolların kavşak noktasında bulunan Antakya, tarihi boyunca kıtalar ve bölgeler arası ticarete önemli rol oynamış, yolcu ve hacı kervanları için bir konaklama yeri ve çeşitli bölgelerden gelen insanlar için bir kültür alışverişi merkezi olmuştur. İskenderun ise tarihi boyunca Mezopotamya' nın, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'nun ithal ve ihraç limanı olarak hizmet vermiştir. Bu nedenle Antakya çeşitli bölgelerden gelmiş binlerce insanın konakladığı, başka bölge insanlarıyla hem mal, hem fikir alışverişinde bulunduğu, memleketlerine yeni bilgi ve fikirlerle döndükleri bir kültür merkezi görevi yapmış, Helenistik Dönem ve Roma İmparatorluğu dönemlerinde dünyanın sayılı uygarlık merkezlerinden biri olarak ün yapmıştır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde de bir ticaret ve kültür merkezi görevi yapan Antakya bu dönemini günümüze kadar gelişerek sürdürmüş, kuruluşu Antakya' dan eski olmasına rağmen kent olarak 20. yüzyıl başlarında önem kazanan İskenderun ise 1950' li yıllardan sonra hızlı bir gelişme göstererek Türkiye' nin sayılı ticaret, sanayi ve ihracat merkezlerinden biri haline gelmiştir.

Tarihi boyunca çeşitli inançlara sahip pek çok millete ev sahipliği yapan Hatay bölgesinde çok sayıda şair, bilim adamı ve sanatçı yetişmiş, zaman içinde zengin bir kültür birikimi meydana gelmiştir. Bu birikimin izlerini, etkilerini bugün de tarihi yapılarda, müzelerde eser olarak, toplum yaşayışında sanat, basın-yayın etkinlikleri ya da adet, gelenek, görenekler halinde görmek mümkündür. Ayrıca tarihi boyunca çeşitli dinlerin, inançların bir arada yaşadığı Hatay bu özelliğini bugün de korumakta, İslam, Hristiyanlık ve Musevi inançları iç içe yaşamakta, cami, kilise ve havra yanyana varlıklarını ve fonksiyonlarını sürdürmektedir. Toplumun sahip olduğu ortak kültür nedeniyle inanç farklılıkları Hatay' da hiçbir zaman problem olmamış, bu farklılıklar kültürel yapının bir zenginliği olarak kabul edilmiştir.

El sanatları

Hatay' da geçmişte yaygın olan el sanatları teknolojik gelişmeler sonucunda terk edilmiş ya da unutulmuş, günümüzde çoğu sanatların uygulayıcıları kalmamıştır. Halen taş işçiliği, tarihi ve mitolojik konulu eserlerin ve heykellerin taklitlerinin üretimi, ipek dokumacılığı, ağaç oymacılığı, camcılık, sikkecilik, sap ve hasırdan tepsi ve tabak vb. malzeme üretimi ve defne yağı kullanılarak yapılan defne (gar) sabunu yapımı yaşayan başlıca el sanatlarındanıdır.

Ekonomi

Hatay' ın Anavatan' a ilhakından önce 19. yüzyılın sonlarında yörenin başlıca tarım ürünleri tahıl, zeytin ve meyanköküdür. Bu dönemde Mısır, İngiltere, Fransa ve İtalya' ya tahıl, meyankökü, yün, kereste ve bazı gıda maddeleri ihraç edilirken, pamuklu dokuma, çığit, demirden yapılmış aletler ve ilaç ithal edilmektedir.

1939' a değin sanayinin en gelişmiş dalları ipekli dokuma ile sabunculuktur. Deri ve madeni eşya ile taş ve toprağa dayalı sanayi dallarında ilkel tekniklerle çalışan imalathaneler sanayi potansiyelini oluştururken 1940' lı yıllarda gıda sanayii ağırlık kazanmıştır. 1953' te Harbiye



1970' lerde İskenderun' da Türkiye' nin üçüncü demir-çelik fabrikası olan İskenderun Demir ve Çelik A.Ş.'nin kurulmasıyla ilin sanayi potansiyeli iyice gelişmiştir ve yan sanayilerin de gelişmesini sağlamıştır. Bugün anılan tesislerin yanı sıra 40 civarında haddehane ile Hatay, önemli bir sanayii potansiyeli sergilemektedir. İskenderun Körfezi bugün en büyük demir çelik işleme ve üretim yeri haline gelmiştir.

İskenderun Organize Sanayi Bölgesi' nden sonra kurulan Payas ve Antakya Organize Sanayi bölgeleri konumluk yer bakımından iş adamlarına önemli yatırım alanı oluştururken sanayinin yıllar itibariyle il ve ülke ekonomisindeki payı da artmaya devam etmektedir.

İlin önemli tarım ürünleri arasında buğday ve pamuk başta gelmektedir. Turunçgiller, meyve grubu içinde çok önemli bir yere sahip olup, ardından üzüksü meyveler gelmektedir. Turunçgillerin yanı sıra üzüm, Trabzon hurması, incir, erik ilin önemli meyvelerindendir. Örtü altı yetiştiriciliği (seracılık) da gittikte yaygınlaşmaktadır. Zeytin üretimi de başta Altınözü ilçesi olmak üzere oldukça yaygındır.

İl nüfusu 2012 sayımına göre 1.880.253 kişidir. Bu nüfusun 1.212.823'ü şehirlerde, 667.430'u köylerde yaşamaktadır. Kilometrekareye düşen nüfus yoğunluğu 274,24'tür. Bu bakımdan Türkiye'nin en yoğun nüfusa sahip 4. ildir. Nüfus artış hızı yaklaşık olarak %1.2'dir.

İlçe	Şehir nüfusu ^[5]	Köy nüfusu ^[5]	Toplam nüfus ^[5]
Altınözü	7.199	53.392	60.591
Antakya	213.581	247.896	461.477
Belen	21.936	7.014	28.950
Dörtyol	70.856	76.773	147.629

E-mail: info@mulkgd.com



Erzin	30.340	9.606	39.946
Hassa	9.117	44.903	54.020
İskenderun	201.183	130.514	331.697
Kırıkhan	71.580	32.342	103.922
Kumlu	4.923	8.316	13.239
Reyhanlı	61.234	25.426	86.660
Samandağ	44.918	84.726	129.644
Yayladağı	6.471	16.058	22.529

Eğitim

2007 yılının istatistiklerine göre ilde 16 anaokulu; 147 lise, meslek lisesi, Anadolu lisesi ve dengi okul; ve 635 ilköğretim okulu bulunmaktadır.[18] İlköğretim okullarında 9.045 öğretmen 232.191 öğrenciye, liselerde ise 3.325 öğretmen 56.841 öğrenciye eğitim vermektedir.[18] Bu verilere göre ilköğretim okullarında öğretmen başına ortalama 25.7 öğrenci, liselerde ise öğretmen başına ortalama 17.1 öğrenci düşmektedir.

İlin yüksek öğretim merkezi 10 Kasım 1992'de faaliyete geçen Mustafa Kemal Üniversitesi'dir. Üniversite kurumları dokuz fakülte (eğitim, fen edebiyat, güzel sanatlar, iktisadi ve idari bilimler, mühendislik mimarlık, su ürünleri, tıp, veterinerlik, ziraat), üç enstitü (fen bilimleri, sağlık bilimleri, sosyal bilimler), dört yüksekokul (beden eğitimi, sağlık, sivil havacılık, turizm işletmeciliği ve otelcilik), yedi meslek yüksekokulu ve sekiz araştırma ve uygulama merkezinden oluşmaktadır. 2006-2007 öğretim yılı itibarıyla üniversitede 708 akademik personel, 575 idari personel ve 14.439 öğrenci bulunmaktadır.

Tarihi yerler

Kaleler

Koz Kalesi (Kürşat Kalesi)

Altınözü ilçesinde, aynı adla anılan köyün yakınlarındadır. Eski çağlarda kullanılan ve Altınözü tarafından gelip Harbiye' den geçerek Antakya'ya giren Kuseyr yolu üzerindedir. Bu kalenin Antakya'nın güney bölgesini emniyet altına almak amacıyla Antakya Prensligi döneminde yapıldığı sanılmaktadır. Antakya Latin Patriği' nin de ikamet ettiği yer olan kale 1268 yılında Baybars tarafından kuşatma sonucunda teslim alındı. Bir tepeyi içine alacak şekilde yapılan kalenin sadece büyük blok taşlarla inşa edilmiş olan yarım daire şeklindeki iki burcu ayakta olup, diğer kısımları harap ve belirsiz durumdadır.

Bakras Kalesi

Aynı adla anılan köyün hemen üst tarafındadır. Köyün yolu Antakya - İskenderun yolunun 27. km'sinde, yoldan 4 km kadar batısında sarp bir tepe üzerinde yapılmıştır. Strabon' un bu kaleden bahsettiğine bakılırsa, tarihi çok eski olmalıdır. Kale önceleri Belen geçidinin girişini, Antakya kurulduktan sonra ise Selevkos başkentini koruma gayesine hizmet etti. Haçlılar döneminde de



Antakya Prensliği' nin kuzeyde en önemli savunma noktasıydı. Birkaç defa el değiştirdikten sonra Tapınak Şövalyeleri' nin eline geçen kale 1268 yılında Baybars tarafından kuşatılarak zaptedildi. Birkaç katlı ve bir alay askeri barındıracak büyüklükte olan kale genel olarak harap olmaya yüz tutmuş olmakla birlikte, birçok mekanları sağlam durmaktadır.

Payas Kalesi

Payas' ta, Sokullu Külliyesi' nin batısındadır. Burada eskiden harap bir kale vardı. Sahilde inşa edilen Payas Limanı ile tersanesinin güvenliği için 1567 yılında kale ve hendeği tamamen sökülerek yeniden yapıldı, yapımı 1571 yılında tamamlandı. Son yüzyıl içinde hapishane olarak kullanıldı.

Mancılık Kalesi

Payas - Dört Yol arasında, Amanos Dağları eteklerinde 700 metre kadar yüksekte, sarp bir tepe üzerinde yapılmıştır. Halen harabe halindedir. Rabat Köyü' nden Gürlevik Yaylası' na giden yolun 12. km' sinden ayrılan bir patika ile ulaşılabilen kale 1290 yılında yapılmıştır. Kale kalıntıları, sık ağaçlar arasında kaybolmuş haldedir.

Cin Kulesi

Kale ile liman arasında, hemen aşağıdaki limanı korumak için 1577 yılında inşa edilmiştir. Eskiden "İskele kalesi" adıyla anılan bu yapı 360 derecelik görüş alanına sahip bir karakol kulesidir.

Darbısak Kalesi

Kırıkhan'ın kuzeyinde Alaybeyli Köyü'nün hemen önünde bir tepe üzerindedir. Bu kale Antakya Prensliği döneminde yörenin önemli kalelerinden biriydi. hem İskenderun Körfezi'nden gelen dağ yolunun doğu girişinin, hem de Belen Geçidi' nin kuzey girişinin güvenliğini sağlıyordu. 1268 yılında Baybars tarafından alındıktan sonra önemini yitiren kale uzun süre terk edilmiş halde kalmış, 19. yüzyıl sonlarında burada Karamürselzade Mustafa Şevki Paşa tarafından İslam evliyası Bayezid-i Bistami adına bir cami ve ziyaret yeri yaptırılmıştır. Kalenin bazı bölümleri kısmen ayakta. Cami ve Bayezid-i Bistami' nin makamı her yıl binlerce ziyaretçi tarafından ziyaret edilir.

Sarıseki Kalesi

İskenderun-Payas arasında eski anayol güzergahı üzerindedir. Helenistik dönemde veya Haçlılar döneminde yapıldığı sanılmaktadır. Harap haldeki kalenin Yavuz Sultan Selim döneminde yeniden yapımına başlandı, ancak inşaat Kanuni Sultan Süleyman döneminde tamamlanamadı. Kısmen ayakta olan kale halen askeri bölge içindedir.

Şalan Kale

Amanos Dağları üzerinden aşarak İskenderun Körfezi ile Kırıkhan Ovası' nı birbirine bağlayan eski dağ yolu üzerinde, Değirmendere yakınında sarp bir tepe üzerindedir. Harap halde ve sadece birkaç duvarı ayakta olan kalenin Haçlılar dönemine ait olduğu ve yolun güvenliğini sağlamak amacıyla yapıldığı sanılmaktadır. Kale Şuğlan, Çıvılan, Şıvılan gibi adlarla da anılmaktadır.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Coğrafya



Bakras Kalesi, Antakya-İskenderun yolunun 27. kilometresi üzerinde bulunan Bakras Köyü'nün üst tarafındadır.



Antakya çarşısı



Asi Nehri



Amik Ovası 'nın Amanos Dağları' ndan kuşbakışı görünümü

İlin Altınözü, Antakya, Belen, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 12 ilçesi vardır.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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 turuncgil tarlalarıdır.

Yüzölçümü

İl topraklarının yüzölçümü 5.566 kilometrekaredir.

İlçe	Yüzölçümü (km ²) ^[20]	İl yüzölçümüne oranı (%)
Altınözü	357	7
Antakya	889	13
Belen	197	3
Dört Yol	580	10
Erzin	298	6
Hassa	495	9
İskenderun	759	14
Kırıkhan	588	13
Kumlu	186	3
Reyhanlı	406	7
Samandağ	446	8
Yayladağı	466	7

Dağ ve tepeler

İl 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 Asi Vadisi ile kesintiye uğrar. Aynı dağlık dizi Asi Vadisi'nden hemen sonra Yayladağı ilçesi sınırları içinde de devam eder. Bu bölgede Ziyaret Dağı ile 1739 metre yükseklikteki Keldağ iki önemli yükselti olarak göze çarpar.

Ovalar

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

Akarsular

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.

Baraj ve göller

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

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

Madenler

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün yaptığı araştırmalara göre il genelinde altın, alüminyum, asbest, demir, dolomit, fosfat, kireçtaşı, krom, manyezit ve mermer rezervleri bulunmaktadır.

İklim

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

Yönetim

Şu an Mehmet Celalettin LEKESİZ Hatay valisidir. 2011 genel seçimleri sonucu Hatay'ı temsilen Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne Adalet ve Kalkınma Partisi'nden beş milletvekili (Sadullah ERGİN, Orhan KARASAYAR, Mehmet ÖNTÜRK, Adem YEŞİLDAL, Hacı Bayram TÜRKOĞLU), Cumhuriyet Halk Partisi 'nden dört milletvekili (Mehmet Ali EDİBOĞLU , Mevlüt DUDU , Refik ERYILMAZ , Hasan AKGÖL), Milliyetçi Hareket Partisi'nden bir milletvekili (Adnan Şefik ÇİRKİN) Belediye başkanı ise Lütfü Savaş'tır.

Ulaşım

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks: +90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Araç türü	Araç sayısı (Mart 2008)
<u>Otomobil</u>	93.745
<u>Minibüs</u>	9.492
<u>Otobüs</u>	2.680
<u>Kamyonet</u>	29.315
<u>Motosiklet</u>	109.533
<u>Özel amaçlı taşıtlar</u>	542
<u>Traktör</u>	16.246

4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

2008 yılının üçüncü çeyreğinde patlak veren küresel mali kriz, Amerika başta olmak üzere Avrupa ülkeleri ve birçok gelişmekte olan ülkelerin piyasa ekonomilerini etkilemiştir. Bir çok yatırım ve mevduat bankası iflasın eşiğine gelmiş, satılmış veya devlet tarafından kamu yardımı görerek kurtarılmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



döneme girmiştir. Son yıllarda hızlı bir büyüme süreci kaydederek GSYH büyümesine önemli katkı yapan inşaat sektörünün büyüme hızının çeyrekler itibarıyla son dönemde giderek düştüğü gözlenmiştir.

Günümüzdeki kriz ortamında Türkiye'nin, küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu, yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği yurtdışındaki global yatırım kaynakları tarafından belirtilmektedir.

4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Ana gayrimenkul; betonarme karkas yapı tarzında ve blok nizamda 1 zemin + 4 normal kat olarak inşa edilmiş olup, binada zemin katta 2 adet depo ve normal katlarda her katta bir adet mesken olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana gayrimenkule giriş, zemin kat batı cephesinden sağlanmakta olup, bahçe ve bina giriş kapısı ferforje demirli, merdiven basamak ve sahanlıkları mermer ile kaplıdır. Dış cephesi sıva üstü akrilik boyalıdır. Bahçeli ve etrafı duvarlarla çevrili bir yapı olup, yapıda kullanılan malzemeler orta sınıftır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 1 bb.no'lu depo; onaylı kat irtifakına esas mimari projesine göre 73 m² brüt alanlı olup, planı itibarıyla tek hacimden oluşmaktadır. Değerleme konusu 2 bb.no'lu depo; onaylı kat irtifakına esas mimari projesine göre 67 m² brüt alanlı olup, planı itibarıyla tek hacimden oluşmakta iken mahallinde bitişiğindeki 1 bb.no'lu depo ile ara bölme duvarın kaldırılması suretiyle birlikte kullanılmaktadırlar. Taşınmazların zemini beton ile kaplı olup, duvar ve tavanlar sıva üstü badanalıdır. Taşınmazın kat yüksekliği 2 m.'dir. Depo giriş kapısı ve pencereleri demir olup, yapıda kullanılan malzemeler düşük sınıftır. Taşınmazların Yaşar Doğu Caddesi üzerinden girişi bulunmaktadır.

4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

Yapının yaşı, genel görünüşü, konumu, bakım durumu, bina sistemleri vb. gibi kriterler dikkate alınmıştır.

4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

***Taşınmaza ait bilgi, belge-dökümanların doğru, geçerli ve güvenilir olduğu varsayılmıştır.**

4.1.8 Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme raporu çalışmalarında, kullanılmakta olan 3 farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar ” Maliyet-Emsal-Gelir Kapitalizasyonu “ yöntemidir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

► Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

► Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

► Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

► Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

► Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlemesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi,

Gelir indirgeme yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün



gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

4.2.2 Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülkün değeri belirlenmektedir.

Değerleme çalışmasında “Emsallerin karşılaştırılması” yöntemi kullanılmıştır.

4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve özelliklere sahip emsal bulunamamıştır. Bu sebeple taşınmaz için zemin kat konumlu dükkan nitelikli emsaller irdelenerek taşınmaz için uygunlaştırma yapmak suretiyle değerlendirme yapılmıştır.



Emsal-1 Değerleme konusu taşınmazın hemen karşısındaki Yelken Apt.nın zemin katında, 60 m² brüt alanlı, 30 - 35 yaşlarında tek hacimli dükkanın 120.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Ancak yetkilisi ile yapılan görüşmede, söz konusu dükkanın çok uzun zamandır satılık olduğu ve alıcısının hala çıkmadığı belirtilmektedir.(2.000 TLm²)

Remaks Ada Gayrimenkul - Adil Bey - 0 326 618 75 00

Emsal-2 Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, zemin katta konumlu dükkan birim satış fiyatlarının 1.500 TL ile 2.000 TL aralığında olduğu beyan edilmektedir.

Zeki Emlak - Semih Bey - 0 326 613 50 14

Emsal-3 Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, taşınmazla benzer yaş ve konuma sahip mesken birim satış fiyatlarının konum ve özellikleri itibariyle birim m² fiyatlarının 1.500 TL ile 2.000 TL aralığında olduğu beyan edilmektedir.

Sağlam Emlak - Sezai Bey - 0 326 614 13 33

Emsal-4 Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, taşınmazla benzer yaş ve konuma sahip mesken birim satış fiyatlarının konum ve özellikleri itibariyle 1.500 TL ile 2.000 TL aralığında olduğu beyan edilmektedir.

Turyap Emlak - Zeki Bey - 0 326 614 15 55

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, konut fonksiyonlu gelişim gösteren bir konut bölgesidir. Taşınmazın kat yüksekliği itibariyle (h:2,0m.) depo amaçlı kullanım dışında başka bir amaçla kullanımı mümkün değildir. Bu sebeple taşınmazın yakın bölgede konumlu herhangi bir dükkanın deposu şeklinde kullanılması taşınmazın en verimli

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



kullanım şekli olacaktır. Taşınmazın birim fiyatı; kullanım amacı, konumu, yaşı, inşai kalitesi vs. gibi kriterler birlikte değerlendirilerek, emsaller ve mesleki tecrübelerimize dayanarak birim satış fiyatı olarak 500.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için; 04.03.2013 tarihi ile Adil Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre);

1 No'lu BB Değeri = 73,00 m² x 500,00 TL/m² = 36.500,00 TL

2 No'lu BB Değeri = 67,00 m² x 500,00 TL/m² = 33.500,00 TL

Toplam Değer: 70.000,00.-TL

Yukarıdaki bilgiler ışığında değerleme konusu taşınmazların toplam değerinin, **70.000.-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, taşınmazla benzer konum ve özelliklere sahip kira getirisi bulunan emsal bulunamadığından kira değeri analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Değerlemede taşınmaza ait hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği varsayımı ile rapor tanzim edilmiştir. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.2.6 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgenin gelir düzeyi yüksek semtlerden biri olması, sahilden 2. cadde üzerinde konumlu olması, gayrimenkul rayiçlerinin belli olması, taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması (doluluk oranının yüksek olması vb.) nedenleri ile boş arsa değerinin 2,000.TL/m² olduğu kanaatine varılmıştır.

4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Konu çalışma için; Mevcut imar durumu, bölge ve mahalle analizi ve pazar koşulları birlikte irdelenerek kullanım amaçları tespit edilmiştir. En uygun ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır. En uygun ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



vardır. Yasallık, Fiziksel Olabilirlik, Ekonomik fizibilite ve Maksimum karlılıktır. En uygun ve en iyi kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en uygun ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En uygun ve en verimli kullanım şekli, Pazar değerlerinin temelini teşkil eder. Değerleme konusu taşınmazlar için bulunduğu konum itibarıyla en iyi ve verimli kullanımının mevcut kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

Değerlemeye konu taşınmazlar aradaki bölme duvarın kaldırılması suretiyle birlikte kullanılmaktadırlar.

4.2.9 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

Değerlemeye konu taşınmazın “Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı” sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu “emsal pay oranları” değerlemeye konu olmamıştır.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

***Nakit/Gelir Akımları Yöntemi;** üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

*** Maliyet Yöntemi;** gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

Ancak taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan ofislerin günümüzdeki alım/satım koşulları incelendiğinde, maliyet yöntemi ile bulunan değer piyasa koşullarının altında kaldığı görülmüştür. Piyasada oluşan rayiç değerler ile alım/satım değerlerinin, maliyet değerlerinin çok üzerinde seyrettiği izlenimine varılmıştır.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Rapor kapsamında yapılan tüm araştırmalar ve elde edilen veriler rapora aktarılmış olup, asgari bilgilerde eksik olmadığı görüş ve kanaati oluşmuştur.

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

Yapılan inceleme ve araştırmada Değerlenen taşınmazların yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır. Ayrıca ruhsat süresi de dolmuştur.

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

5.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

6. Sonuç

6.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi,

Taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilen benzer nitelikteki taşınmazların durumu, yakın çevre konut, ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurularak değerleme yapılmıştır.



6.2 Nihai değer takdiri.

Rapor konusu HATAY İLİ, İSKENDERUN İLÇESİ, PİRİ REİS MAHALLESİ, YAŞAR DOĞU CADDESİ, NO: 51 CEYLAN APT. 1 ve 2 BB NO'LU DEPO nitelikli taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde ve ilgili kamu kuruluşlarında incelemeler yapılmış olup; konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilen benzer nitelikteki taşınmazlar, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı ile, 04.03.2013 tarihi ile Adil Piyasa Değerleri;

1 No'lu BB Değeri = 73,00 m² x 500,00 TL/m² = 36.500,00 TL

2 No'lu BB Değeri = 67,00 m² x 500,00 TL/m² = 33.500,00 TL

Toplam Değer: 70.000,00.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÖZGÜR DOĞAN
Yüksek İnşaat Mühendisi

Banu KAREN
Değerleme Uzman Yrd.

ÖZLEM DOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 401270

Not: KDV DAHİL DEĞİLDİR.

Katma Değer Vergisi' ne İlişkin Açıklama: Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir. Katma Değer Vergisi Kanunun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki kararı uyarınca kararname eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8 ,ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir. *Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.*



Rapor Eki ,

A) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

RESİMLER



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



B) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri, özgeçmişleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 01.02.2010	No : 401270	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
Özlem DOĞAN		
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlky ARIKAN GENEL SEKRETER		 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN



ADI-SOYADI	:ÖZLEM DOĞAN KAPUSUZ			
T.C. KİMLİK NUMARASI	:1546609146			
İKAMETGAH ADRESİ	:Beştepe Mah. Mertebe Sok. No:33/4			
ÖĞRENİM DURUMU	: Bilkent Üniversitesi Bankacılık ve Finans Bölümü Çankaya Üniversitesi, Yüksek Lisans, MBA. İşletme Bölümü			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN: MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş				
UNVANI VE ADRESİ:	Mebusevleri Mah. İller Sok. No:18/8 TANDOĞAN/ÇANKAYA/ANKARA			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	- Bankacı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Y.K.Ü,			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:				
ORTAKLIK PAYI:	% 25			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Garanti Bankası Çankaya ŞB.	1997-2000	Portföy Yöneticisi	
2-	Avrupa Birliği Projeleri	Kasım2002/Nisan2007	Proje Asistanı, Ofis Yön.	
3-	GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ	Mayıs 2008/Nisan 2010	Uzman	
4-	İlke Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Ekim2008/Temmuz2009	Uzman	
5-	Beta, A Artı ve CLS Değerleme AŞ.	Ağustos2009/Ekim 2011	Değerleme Uzmanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı		Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
İlke Gayrimenkul Değerleme AŞ.		Muhtelif Gayrimenkul	DEĞERLEME UZM.	
Beta Gayrimenkul Değerleme AŞ.		Muhtelif Gayrimenkul	DEĞERLEME UZM.	
CLS GAY.DEĞ.VE DAN. A.Ş		Muhtelif Gayrimenkul	DEĞERLEME UZM.	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yıl	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2007	70 Saat	Mortgage Broker	Sertifika	
1997	3 Ay	Garanti Uzman Yardımcılığı (MT)	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
17.10.2011	Mülk Kurumsal Gay Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme	Sorumlu Değerleme uzmanı	% 25

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

UYGUNLUK BEYANI;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45" uyarınca Değerleme Raporu ekinde yer alması gereken Uygunluk Beyanıdır.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.