

# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / HATAY / ARSUZ / ÜÇGÜLLÜK**

**Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 09**

**Rapor Tarihi: 28.10.2019**

**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

E-posta: [www.laldegerleme.com.tr](http://www.laldegerleme.com.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
**(Yönetici Özeti)**  
**TÜRKİYE / HATAY / ARSUZ / ÜÇGÜLLÜK**  
**RAPOR NO:2019 SPM-ADNAC 09**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>                      | Adana Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ</b>                   | 18.10.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ</b>                  | 23.10.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                              | 28.10.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>                     | 198 Ada 27 Parsel (Eski:1264 Parsel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CİNSİ (TAPU KAYDI)</b>                        | 198 Ada 27 Parsel: Sulu Tarla Ağaı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>KULLANIMI</b>                                 | 198 Ada 27 Parsel: Boş Tarla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ARSA ALANI</b>                                | 198 Ada 27 Parsel: 14.730,25 m <sup>2</sup> - Adana Çimento Ticaret A.Ş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI</b> | Bağımsız Bölüm İçermemektedir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>İMAR DURUMU</b>                               | Eski 1264 Parsel Yeni 198 Ada 27 Parsel 1/1000 lik Uygulama İmar Planında; 1.880 m <sup>2</sup> alanlık kısım “Ayrık Nizam, 2 Kat, Kaks:0,40, Taks:0,20, Konut Alanında”, 2.192,25 m <sup>2</sup> lik kısım “Çocuk Bahçesi + Yol”, Geri Kalan Kısım 1/100.000 lik planda 10.473 m <sup>2</sup> lik kısım İmarsız Alanda, 185 m <sup>2</sup> lik kısım ise Artık Alan (yan parça ile birleştirildiğinde imar alanı içerisinde yer alacaktır) dır. |
| <b>TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ</b>                  | <b>198 Ada 27 Parselin Yuvarlatılmış Değeri:1.255.000,00.-TL (KDV Hariç)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

(iş bu ekspertiz raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.)

## **İÇİNDEKİLER**

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>RAPOR BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b> |
| 1.1      | Talep Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5        |
| 1.2      | Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5        |
| 1.3      | Rapor Türü.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5        |
| 1.4      | Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5        |
| 1.5      | Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5        |
| 1.6      | Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5        |
| 1.7      | Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5        |
| 1.8      | Raporu Talep Eden Kişi/Kurum .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5        |
| 1.9      | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5        |
| 1.10     | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5        |
| 1.11     | Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5        |
| <b>2</b> | <b>FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6</b> |
| 2.1      | Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6        |
| 2.2      | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6        |
| 2.3      | Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6        |
| 2.4      | Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6        |
| <b>3</b> | <b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>9</b> |
| 3.1      | Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9        |
| 3.2      | Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11       |
| 3.2.1    | Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11       |
| 3.2.2    | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin 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.....                                                                                            | 12       |
| 3.2.3    | Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12       |
| 3.2.4    | Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 12       |
| 3.3      | Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin 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 ..... | 14       |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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.....                  | 14        |
| 3.5      | Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                      | 14        |
| 3.6      | 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 ..... | 14        |
| <b>4</b> | <b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>                                                                                                                                          | <b>15</b> |
| 4.1      | Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler .....                                                                                                                                                                         | 15        |
| 4.2      | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                          | 17        |
| 4.3      | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                                     | 24        |
| <b>5</b> | <b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                              | <b>25</b> |
| 5.1      | Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                               | 25        |
| 5.1.1    | Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                          | 25        |
| 5.1.2    | Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                     | 25        |
| <b>6</b> | <b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>26</b> |
| 6.1      | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri.....                                                                                                                                                                                                | 26        |
| 6.2      | Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....                                                                                                                                                                                                        | 26        |
| 6.2.1    | Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                                      | 26        |
| 6.2.2    | Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                               | 26        |
| 6.3      | Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                                  | 26        |
| 6.4      | Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                            | 27        |
| 6.5      | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi                                                                                   | 27        |
| 6.5.1    | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....                                                                                                                                                                                                                   | 28        |
| 6.5.2    | Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                                   | 30        |
| 6.6      | Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....                                                                                                    | 30        |
| 6.7      | Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                                                             | 30        |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.8      | Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                           | 30        |
| 6.9      | 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 ..... | 30        |
| 6.10     | Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                         | 30        |
| 6.11     | Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 31                                                                                                                                                       |           |
| 6.12     | Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                             | 31        |
| 6.13     | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .                                                                                                                                                             | 31        |
| <b>7</b> | <b>SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>32</b> |
| 7.1      | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                    | 32        |
| 7.2      | Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                          | 32        |
| 7.3      | Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....                                                                                                                                                                                 | 32        |
| 7.4      | Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi .....                                                                                                                                                                                                 | 33        |
| <b>8</b> | <b>RAPOR EKLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>34</b> |
| 8.1      | Tapu Kayıt Örnekleri.....                                                                                                                                                                                                                         | 34        |
| 8.2      | Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar .....                                                                                                                                                                                                   | 35        |
| 8.3      | İmar Plan Örneği Ve Plan Notları .....                                                                                                                                                                                                            | 37        |
| 8.4      | Kadastro Plan Örneği.....                                                                                                                                                                                                                         | 38        |
| 8.5      | Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı .....                                                                                                                                                                                                 | 39        |
| 8.6      | Emlak Beyan Örnekleri .....                                                                                                                                                                                                                       | 40        |
| 8.7      | Uygunluk Beyanı.....                                                                                                                                                                                                                              | 41        |
| 8.8      | İzin Beyanı.....                                                                                                                                                                                                                                  | 42        |
| 8.9      | Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi .....                                                                                                                                                                                                          | 43        |
| 8.10     | Değerleme Uzmanı Özgeçmişi .....                                                                                                                                                                                                                  | 44        |
| 8.11     | SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı) .....                                                                                                                                                                                               | 45        |
| 8.12     | SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....                                                                                                                                                                                                        | 46        |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Talep Tarihi

Bu rapor 15.10.2016 tarihinde talep edilmiştir.

### 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor 28.10.2019 tarihinde 2019 SPM-ADNAC 09 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

### 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Deniz KADIOĞLU tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

### 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005)

### 1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, 23.10.2019 tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

### 1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazın değerleme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Adana Çimento Ticaret A.Ş arasında 18.10.2019 tarihli sözleşme bulunmaktadır.

### 1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerleme raporu ADANA ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş için iki nüsha olarak hazırlanmıştır.

### 1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

198 Ada 27 Parsel: Üçgüllük Mahallesi, Atatürk Caddesi, 198 Ada 27 Parsel (1264 Parsel)  
Arsuz/HATAY

### 1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

### 1.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.



## 2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

### 2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Ceyhan Yolu Üzeri 12. Km. P.K. 110 Yüreğir/ADANA posta adresinde konumlu, **ADANA ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş** için iki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hatay İli Arsus İlçesi Üçgüllük Mahallesi 198 Ada 27 Parselde konumlu “SULU TARLA AĞAÇLI” kullanımlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.

### 2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

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

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

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

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.



- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların 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 değerleme 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 denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Hatay İli, Arsuz İlçesi, Üçgüllük Mahallesi, Atatürk Caddesi, 198 Ada 27 Parsel (Eski:1264 Parsel) Arsuz/HATAY adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; konu taşınmazlara ulaşmak için Antakya İskenderun istikametinde devam edilir. Belen İlçe Merkezi geçildikten sonra yaklaşık 8,00 km. İskenderun istikametinde devam edilerek Çankaya Kavşağından sola İskenderun Arsuz Yoluna girilir. Bu yol üzerinden yaklaşık olarak 16 km ilerlenerek sol kolda yer alan Atatürk Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 700 m ilerlenerek sol kolda 198 Ada 27 Parsele ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazlar Arsuz İlçesi'nin Üçgüllük Mahallesi'ne giderken ana yol üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede daha çok tarım alanları ve yazlık konutların yoğun olarak görülmektedir. Taşınmazlara toplu taşıma ulaşımı dolmuşlar ile sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı hizmetleri henüz tamamlanmamıştır. Taşınmazın imar planına göre güney cepheden imar yola cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu alan Arsuz İlçe merkezine 9,5 km., Hatay İl Merkezine 79 km., İskenderun Limanına 29 km., Arsuz kıyı şeridinde 1,7 km. mesafede yer almaktadır.





### 3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, tapu kayıt, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

#### 3.2.1 Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri

##### **TAPU KAYIT BİLGİLERİ:**

##### **104 ADA 1 PARSEL**

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| İli                    | : HATAY                                     |
| İlçesi                 | : ARSUZ                                     |
| Mahallesi              | : ÜÇGÜLLÜK                                  |
| Mevkii                 | : -                                         |
| Pafta No               | : -                                         |
| Ada No                 | : 198                                       |
| Parsel No              | : 27                                        |
| Alanı                  | : 14.730,25 m <sup>2</sup>                  |
| Ana Gayr. Niteliği     | : SULU TARLA AĞAÇLI                         |
| Bağımsız Bölüm No      | : -                                         |
| Blok                   | : -                                         |
| Kat                    | : -                                         |
| Arsa Payı              | : 1/1                                       |
| Bağımsız Böl. Niteliği | : -                                         |
| Sahibi                 | : ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ |
| Yevmiye No             | : 8233                                      |
| Cilt No                | : 4                                         |
| Sayfa No               | : 308                                       |
| Tapu Tarihi            | : 25.12.2017                                |

\*Tapu kayıtlarına göre taşınmaz “SULU TARLA AĞAÇLI” vasıflıdır. Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir şey bulunmamaktadır. Konu ile ilgili Arsuz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre taşınmazın bir kısmı için imar planı onaylanmış ancak henüz imar uygulaması yapılmamıştır.



### **3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin 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**

28.10.2019 tarih, 13:24 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

**İrtifak:** H. PLANI VEÇHİYLE 2880M2 LİK KISIMDA TEK GN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ (15.09.1986 tarih, 2936 yevmiye)

**Beyan:** Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır. ) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723, Hatay Kadastro Müdürlüğü İskenderun Birimi lehdarlı, 24.05.2018 tarih ve 3918 sayılı yevmiye ile kayıtlıdır.

**Beyan:** Diğer (Konusu: Bu Parsel Büyük Ova Koruma Alanındadır. ) Tarih: 13.02.2019 Sayı: 503806, Hatay İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü lehdarlı, 27.02.2019 tarih ve 1424 sayılı yevmiye ile kayıtlıdır.

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmazlar ile ilgili ulaşılan yasal belgeler çerçevesinde, Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

### **3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri**

Taşınmazlar ile ilgili Arsuz Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 198 Ada 27 Parsele (Eski 1264 Parsel) ait herhangi bir arşiv evrakının olmadığı tespit edilmiştir.

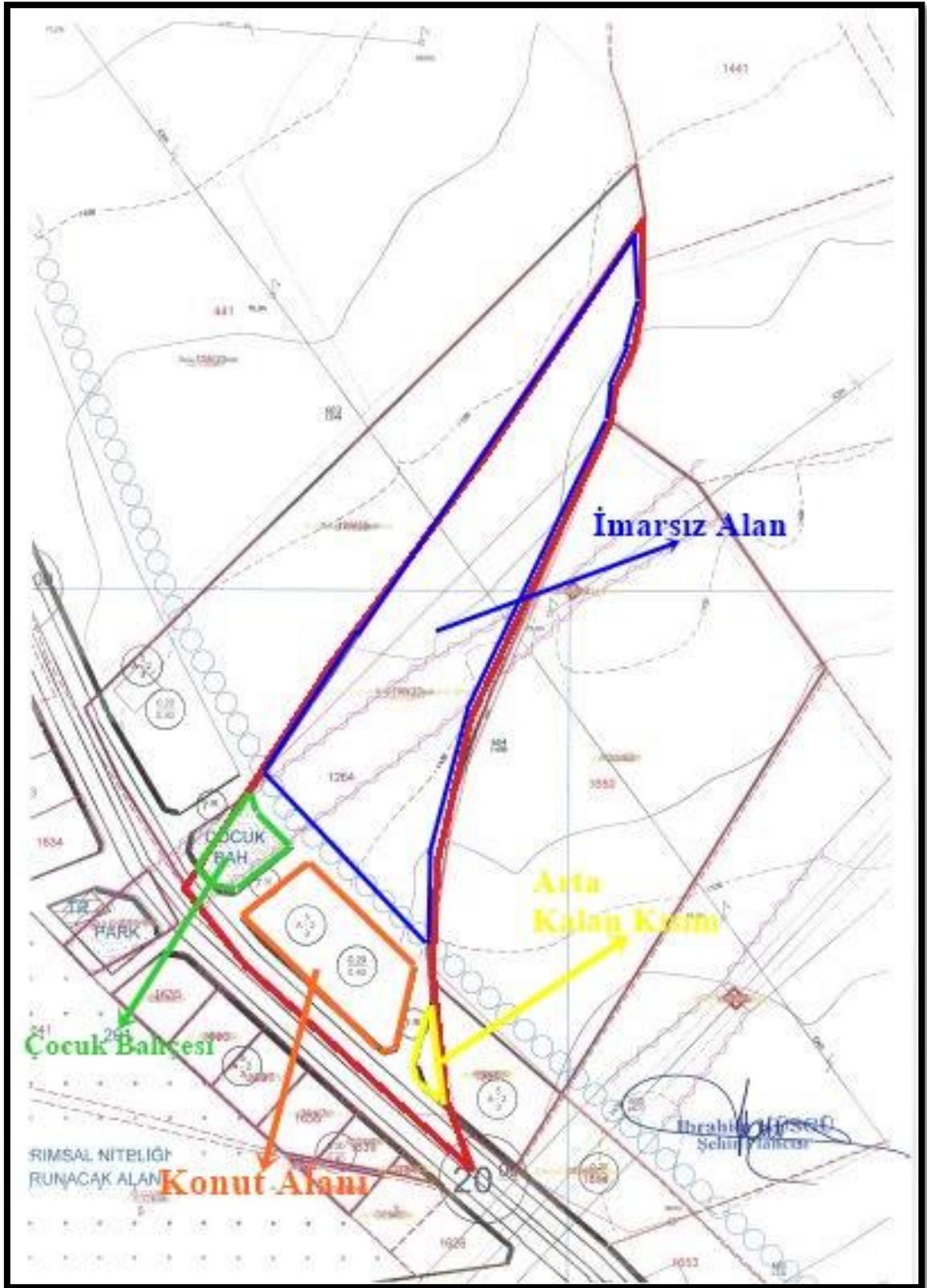
Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazların kadastro planları İskenderun Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

### **3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi**

Hatay Arsuz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 lik Uygulama İmar Planında; 1.880 m<sup>2</sup> alanlık kısım “Ayrık Nizam, 2 Kat, Kaks:0,40, Taks:0,20, Konut Alanında”, 2.192,25 m<sup>2</sup> lik kısım “Çocuk Bahçesi + Yol”, Geri Kalan Kısım 1/100.000 lik planda 10.473 m<sup>2</sup> lik kısım İmarsız Alanda, 185 m<sup>2</sup> lik kısım ise Artık Alan (yan parça ile birleştirildiğinde imar alanı içerisinde yer alacaktır) olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

#### **Uygulama İmar Planı Sanayi Alanları Plan Notları**

- PLANLI ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN KONUT ALANI PARSELASYON KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT TABAN ALANI TAKS: 0,20
- İNŞAAT EMSALİ E: 0,40
- YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAKS:6,50 m





**3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin 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**

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2’de listelenmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

**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 Arsuz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve İskenderun Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

**3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmazlardan 198 Ada 27 Parsel (Eski 1264 Parsel) “Sulu Tarla Ağaçlı” vasıflı ve tarla kullanımlıdır.

**3.6 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 Arsuz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, İskenderun Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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

### **4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler**

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) nin Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporuna göre; 2019 yılı ikinci çeyreğine bakacak olursak, gerek küresel gerek ülke bazında bir önceki yılın ekonomik ve sosyal gelişmelerinin yansımalarının devam ettiği görülmektedir. Küresel olarak inşaat ve konut sektörüne baktığımızda ise aşağıdaki hususlar dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır.

2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür.

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir.

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9

oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180.3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Haziran 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

**Kaynak:** Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019-2.Çeyrek Raporu

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2019 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

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

|                                               | Dönem        | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|-----------------------------------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| İmalat Sanayi Üretim Endeksi                  | Mayıs        | 3,0     | 5,2     | 9,1     | 5,8     | 6,8     | -0,5    |
| (2010=100) (% Değişme) (1)                    | Ocak-Mayıs   | 8,1     | 4,3     | 7,8     | 5,0     | 8,1     | -3,9    |
| İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)     | Haziran      | 75,6    | 77,6    | 78,0    | 79,0    | 78,3    | 77,1    |
|                                               | Ocak-Haziran | 74,9    | 75,7    | 77,0    | 77,8    | 77,9    | 75,2    |
| Toplam Otomobil Satışı (Adet)                 | Haziran      | 47.278  | 67.766  | 71.111  | 66.164  | 41.225  | 36.024  |
|                                               | Ocak-Haziran | 225.773 | 327.846 | 338.482 | 305.924 | 275.870 | 156.378 |
| Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) | Haziran      | 0,06    | 0,25    | 0,41    | 0,07    | 3,03    | 0,09    |
| (Genel) (% Değişme)                           | Ocak-Haziran | 5,12    | 5,49    | 3,19    | 7,82    | 15,52   | 8,09    |
| İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)     | Haziran      | 0,13    | 0,41    | 0,29    | 0,05    | 3,16    | -0,45   |
| (% Değişme)                                   | Ocak-Haziran | 6,41    | 6,17    | 4,12    | 8,23    | 15,15   | 8,16    |
| Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)         | Haziran      | 0,31    | -0,51   | 0,47    | -0,27   | 2,61    | 0,03    |
| (Genel) (% Değişme)                           | Ocak-Haziran | 5,70    | 4,76    | 3,63    | 5,89    | 9,17    | 5,01    |
| Dolar Kuru (TL / \$)                          | Haziran      | 2,1157  | 2,7012  | 2,9170  | 3,5190  | 4,6282  | 5,8119  |
| Euro Kuru (TL / EUR)                          | Haziran      | 2,8758  | 3,0268  | 3,2774  | 3,9487  | 5,4070  | 6,5569  |

**Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)**  
**Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)**

|                                                                 | Dönem        | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Toplam İhracat (Milyon \$)                                      | Mayıs        | 13.682    | 11.080    | 12.099    | 13.582    | 14.257    | 15.981    |
|                                                                 | Ocak-Mayıs   | 67.186    | 61.483    | 58.719    | 64.250    | 69.239    | 72.666    |
| Toplam İthalat (Milyon \$)                                      | Mayıs        | 20.875    | 17.869    | 17.197    | 20.923    | 22.067    | 17.819    |
|                                                                 | Ocak-Mayıs   | 98.992    | 88.555    | 80.181    | 89.146    | 104.518   | 84.301    |
| Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)                 | Ocak-Haziran | 138.369   | 156.152   | 181.420   | 197.777   | 232.046   | 402.984   |
| Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)           | Ocak-Haziran | 110.953   | 128.200   | 140.989   | 158.699   | 190.852   | 307.743   |
| Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)               | Ocak-Haziran | 142.606   | 160.211   | 176.016   | 215.657   | 255.220   | 481.567   |
| Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)                       | Ocak-Haziran | -4.237    | -4.059    | 5.404     | -17.880   | -23.174   | -78.583   |
| Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)               | Ocak-Mayıs   | -3.905    | -5.131    | -171      | -16.392   | -21.933   | -66.530   |
| Emisyon Hacmi (Milyon TL)                                       | Haziran      | 78.530    | 94.881    | 108.279   | 122.881   | 137.079   | 141.322   |
| M2 (Milyon TL)                                                  | Haziran      | 931.345   | 1.123.000 | 1.256.922 | 1.488.590 | 1.825.422 | 2.160.947 |
| Net Kredi Hacmi (Milyon TL)                                     | Haziran      | 1.037.303 | 1.293.763 | 1.468.632 | 1.787.672 | 2.212.983 | 2.341.380 |
| Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$) | Haziran      | 106.314   | 95.703    | 92.050    | 84.110    | 71.980    | 73.544    |
| Borsa İstanbul                                                  | Haziran      | 79.290    | 82.981    | 77.803    | 97.542    | 100.652   | 96.485    |

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.

**Kaynak:** T.C. Kalkınma Bakanlığı

## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

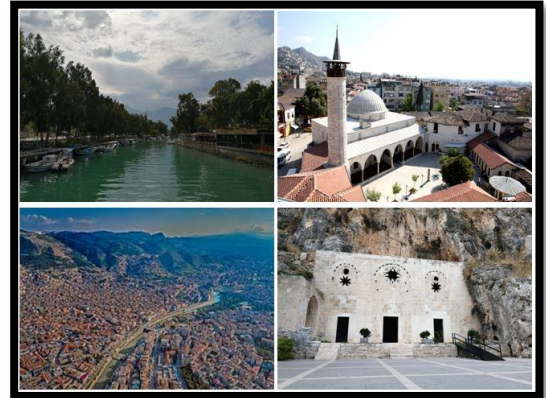
### Hatay İli:

**Yüzölçümü:** 5.524 km<sup>2</sup>

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

**İl Trafik No:** 31

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



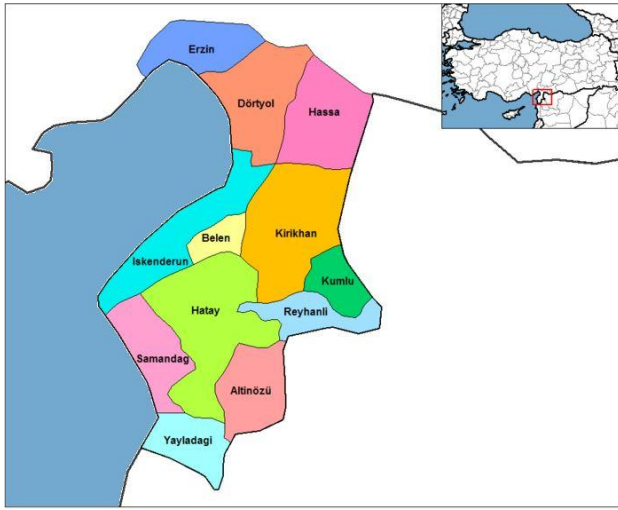
Hatay lojistik sektörü açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biridir. Hatay, Türkiye'de uluslararası yük taşımacılığı yapan taşıtların yaklaşık % 11'ini bünyesinde barındırmaktadır. Kayıtlı 9.978 adet araçla İstanbul'dan sonra 2. büyük nakliye filosuna sahiptir. Akdeniz'in en doğusunda doğal bir liman olan İskenderun Limanı Hatay'da yer almaktadır. Hatay 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 tarafından fethedilmiş, Emevi ve Abbasi egemenliğinde kalmıştır. Daha sonra 877'de Tolunoğulları'nın fethettiği topraklar sırayla; İhşitler ve Selçuklular tarafından yıkılan Halep merkezli Hamdanoğulları (Beni Hamdan/Hamdânîler) egemenliğine girdi. 969 yılında Bizans İmparatorluğunun topraklarına katılan İl, 11-12.yüzyıllarda Haçlı Seferleri sırasında da önemli rol oynamıştır. Antakya Memlûk Devleti tarafından Haçlıların elinden alınmıştır. (18 Mayıs 1268)



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

3 Temmuz 1938'de Türk ve Fransız heyetleri arasında yapılan antlaşma ile Hatay'da eşit sayıda olacak şekilde toplam 5000 kişilik Türk ve Fransız

askeri gücü konuşlandırıldı. Bu şekilde Hatay'ın statüsü korunmuş oldu. Türk Ordusu 4 Temmuz 1938'de Hatay'a girerek görevine başladı. Seçimler ile oluşturulan Hatay Meclisi 2 Eylül 1938'de toplanarak bağımsız Hatay Cumhuriyeti'ni ilan etti. Cumhurbaşkanlığına Tayfur Sökmen, Başbakanlığa ise Abdurrahman Melek seçildi.

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

### **Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:**

Hatay ilinin, Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, 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 turuncgil tarlalarıdır.

Hatay topraklarının %46.1'ini dağlar, %33.5'ünü ovalar ve %20.4'ünü platolar oluşturur. İl topraklarının en önemli yükseltisini kuzey-güney hattında uzanan Nur Dağları (Gavur Dağları ve

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

Amik Ovası ilin en önemli düzlüğüdür ve bu topraklarda tarım oldukça gelişmiştir. Diğer önemli düzlükler Erzin, 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 Yenışehir 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 transform Fayı'nın kesiştiği alandır.

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

### İklim

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

### Nüfusu:

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

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

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

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

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

## 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 limanlardan biri konumunda olduğu anlaşılmaktadır. Bunun dışında ayrıca ilde İsdemir Limanı, Advansa Sasa Polyester Tesisleri, Asfalt İşkelesi, Çekisan Şamandırısı, Gübretaş Sarıseki İşkelesi, Orhan Ekinci İşkelesi ve Yazıcı İşkelesi de bulunmaktadır.





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

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

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



Denizyolları: İskenderun Limanı 15,5 metre rıhtım derinliği, 920 metre rıhtım uzunluğu, 8 adet rıhtımı, 1.000.000 m<sup>2</sup> liman sahası ve demiryolu bağlantısı ile Akdeniz'in konteyner (kargo) ve transit araç taşımacılığında en önemli limanlarından biridir. İskenderun Limanı, Hatay ve TR63 Bölgesi yanında Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin ticareti ile Akdeniz'e, Kızıldeniz'e ve Basra Körfezi'ne kıyıları bulun-mayan Ortadoğu ülkelerinin transit ticaretlerine hizmet etmektedir.



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



## Arsuz İlçesi

Arsuz, Hatay ilinin bir ilçesidir. Amanos Dağları ve Akdeniz kıyısı arasında yer almaktadır. 2016 yılı itibarıyla 84.889 kişilik nüfusa sahiptir. Uluçınar ve Gökmeydan olmak üzere 2 mahalleden oluşan ilçe merkezine tamamı dağlık ve kırsal kesimlerde bulunan 25 köy bağlıdır. İlçenin ekonomik durumu tarım, hayvancılık, turizm ve balıkçılığa dayanmaktadır. Arsuz, yüzölçümü bakımından Hatay'ın 4.büyük ilçesidir.

Arsuz ilçesi, tarihi boyunca; Rhosus, Rhopolis, Port Panel, Kabev, Arsous ve bugünkü adı olan Arsuz isimlerini almıştır. Arsuz'da ilk yerleşim çok eskilere dayanmaktadır. Ancak bilinen tarihi Selevkoslarla başlamaktadır. Arsuz, M.Ö. 300 yıllarında Makedonya Kralı Büyük İskender'in generallerinden Selevkos I. Nikator'un, M.Ö. 64 yılında Roma'nın, M.S. 638 yılında Arapların, M.S. 969 yılında Bizanslıların ve 1268 yılında ise Memlûklüler'in egemenliği altına girmiştir. Arsuz, Bizans



**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



ve Roma dönemlerinde çok önemli bir liman ve yerleşim yeri konumundaydı. Bu dönemlere ait tarihi bir bölümü günümüzde mevcut olup, askeri bölge içerisinde bulunmaktadır. Arsuz, 12 Kasım 2012'de 6360 sayılı kanun ile İskenderun'a bağlı bucak iken ilçe oldu.

Arsuz ilçesinin yüzölçümü 462 km<sup>2</sup>'dir. Arsuz, Hatay il merkezine 87 kilometre uzaklıktadır. İlçe topraklarının kuzeyinde İskenderun, kuzeydoğusunda Belen, doğusunda Amanos dağları, güneyinde Samandağ ve batısında Akdeniz bulunur. Hatay'ın kıyı şeridinin yaklaşık %20'si Arsuz ilçe sınırları içerisinde. Ayrıca Arsuz 462 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle Hatay yüzölçümünün %8,4'ünü oluşturur. Arsuz ilçe toprakları genelde düz alanlarla kaplıdır. Amanos Dağları'na yakın kesimlerinde yüksek tepeler, vadiler ve platolar bulunmaktadır. İlçenin rakımı 3 metredir. Arsuz ilçe merkezi, Uluçınar ve Gökmeydan mahalleleri olmak üzere 2 mahalleden oluşmaktadır ve Akdeniz kıyısında düz bir alanda kurulmuştur. İlçenin en önemli akarsuları Zilli ve Arsuz çaylarıdır.



Arsuz ilçesi, coğrafi konum ve yüzölçümü bakımından Hatay'ın 4.büyük ilçesi konumunda bulunmaktadır. Arsuz, 462 km<sup>2</sup> alana sahiptir. İlçe merkezinin ortalama rakımı 3 metre civarındadır. Dağlık kesimlerinde en yüksek rakımı ise 1.700 metrenin üzerindedir. Arsuz ilçe topraklarının doğusunda Amanos dağları, batısında Akdeniz ve ortasında Arsuz ovası bulunur. Ayrıca Arsuz; kuzeyde İskenderun, kuzeydoğuda Belen, doğuda Antakya ve güneyde Samandağ ilçeleriyle komşudur. Aşağıkepirce köyünden başlayan Arsuz ilçesinin sınırı sahil şeridine

takiben Kale köyüne kadar uzanır. İlçe topraklarının sonlandığı noktanın karşısında Samandağ ilçesinin Keldağı vardır. Arsuz ilçesinin 40 kilometre uzunluğunda kıyı şeridi bulunmaktadır. Bu bakımdan Hatay'ın en uzun kıyı şeridine sahip 2.ilçesi konumundadır.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler** **Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:**

- Taşınmazın yola cephesinin olması
- Taşınmazın Arsuz merkeze yakın olması
- Taşınmazın bir kısmının imarlı arsa olması

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

- Taşınmazın imar durumunun uygulanmamış olması

## **5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

### **5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

#### **5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmaz, Hatay İli Arsuz İlçesi Üçgüllü Mahallesi'nde 198 ada 27 parselde bulunan sulu tarla ağaçlı vasıflı taşınmaz olup 14.730,25 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel güney cephesinden imar yoluna cephe durumda olup, diğer cephelerden yan parseller ile komşu durumundadır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda tarla olarak kullanılmakta olup etrafı çevrilmemiş ve sınırları belirlenmemiştir. Ayrıca parsel üzerinde ekonomik değer oluşturacak herhangi bir yapı ve bitki bulunmamaktadır. Ulaşımı kolaydır.

#### **5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.



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

### **6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

### **6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

#### **6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri**

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

##### Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### **6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutara pazar kirası denir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığı ve hesaplama esasları tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır.

### **6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri**

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur

bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, ‘Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.’ şeklinde tanımlanmaktadır.
- 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 varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

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

Değerlemede; 198 Ada 7 Parsel ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Buna göre 198 Ada 7 Parsel emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiştir.

#### **6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi**

Konu taşınmazın değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile aynı imar özelliklerindeki emsal veriler esas alınmıştır.

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

**Not: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Arsuz İlçesi, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan imar incelemesinde parselde yaklaşık 185 m<sup>2</sup> artık alan, yaklaşık 2.192,25 m<sup>2</sup> yol + çocuk bahçesi alanı terki olduğu bilgisi alınmıştır. Konu terk alanı İmar Kanununun 18. Madde İmar Uygulaması ile oluşan terk alanı olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için henüz 18. Madde İmar Uygulaması tamamlanmadığından konu terk alanı tapu alanından düşülmemiştir. Bu durum değerlendirilmede dikkate alınmış olup konu terk alanından sonra oluşacak arsa alanına göre değerlendirilmiştir, ulaşılan toplam arsa değeri mevcut arsa alanının toplam değeri olarak kabul edilmiştir.**

## 6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

### 6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beyan 1</b><br>Satılık<br>Tarla | Değerleme konusu taşınmaz ile Üçgüllük Muhtarı Naim Güngörden alınan beyana göre, konu taşınmazın tarla değerinin 1 dönümünün (1.000 m <sup>2</sup> ) 70.000 TL – 75.000 TL bedelle satılabileceği beyan edilmiştir. <b>(70-75 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Mahalle Muhtarı – Naim Günger Tel: 0535 544 37 39    |
| <b>Beyan 2</b><br>Satılık<br>Arsa  | Değerleme konusu taşınmaz ile Üçgüllük Muhtarı Naim Güngörden alınan beyana göre, konu taşınmazın arsa değerinin 1 dönümünün (1.000 m <sup>2</sup> ) 100.000 TL – 110.000 TL bedelle satılabileceği beyan edilmiştir. <b>(100-110 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Mahalle Muhtarı – Naim Günger Tel: 0535 544 37 39 |
| <b>Emsal 1</b><br>Satılık<br>Arsa  | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İskenderun Arsuz Yoluna cepheli, konu+ticaret imar özelliklerinde olduğu ifade edilen, 7.755,50 m <sup>2</sup> alanlı arsa emlakçı tarafından 2.700.000 TL bedelle satılıktır. <b>(348TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Aybar Emlak Tel: 0535 339 76 69                   |
| <b>Emsal 2</b><br>Satılık<br>Arsa  | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konu taşınmazlar ile konut imarlı olduğu ifade edilen, 493 m <sup>2</sup> alanlı arsa emlakçıdan 195.000 TL bedelle satılıktır. <b>(395 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Elman Emlak - Tel: 0544 605 23 03                                                               |
| <b>Emsal 3</b><br>Satılık<br>Arsa  | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konut imarlı olduğu ifade edilen, 386,37 m <sup>2</sup> alanlı arsa sahibinden 140.000 TL bedelle satılıktır. <b>(362 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Sahibi-Aytaç Bozkurt Tel: 0536 767 16 23                                                                          |
| <b>Emsal 4</b><br>Satılık<br>Arsa  | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut imarlı olduğu ifade edilen, 475 m <sup>2</sup> alanlı arsa emlakçıdan 262.000 TL bedelle satılıktır. <b>(552 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Güçlü Emlak – 0530 527 64 11                                                                                      |



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emsal 1</b><br>Satılık<br>Tarla | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, köy merkezine yakın ile konumda, 9.500 m <sup>2</sup> alanlı bahçe köy muhtarından alınan bilgiye göre 910.000 TL bedelle satılıktır. <b>(96 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Mahalle Muhtarı – Naim Günger Tel: 0535 544 37 39 |
| <b>Emsal 2</b><br>Satılık<br>Tarla | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 21.600 m <sup>2</sup> alanlı tarla sahibi tarafından alınan bilgiye göre 1.250.000 TL bedelle satılıktır. <b>(57,87 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Sahibi – Tel:0554 673 63 91                                                |
| <b>Emsal 3</b><br>Satılık<br>Tarla | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 5.000 m <sup>2</sup> alanlı tarla sahibi tarafından alınan bilgiye göre 1.100.000 TL bedelle satılıktır. <b>(220 TL/m<sup>2</sup>)</b><br>Sahibi – Tel:0554 673 63 91                                                   |

**Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:** Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olması, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiştir. Taşınmaz bulunduğu bölgede konut veya konut+ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsalar imara imar uygulaması yapılmamıştır. Bu durum dikkate alınarak emsal şerefiyelendirmesi yapılmıştır.

#### 6.5.1.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Hesabı

Bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle değerlendirme yapılmıştır. Buna göre:

#### Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; konumu, alan büyüklüğü, cephe, arsa-arazi durumu ve pazarlık payı olup olmamasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

| Taşınmazlar                                                    | Emsal için İstenen Değer | Emsal için İstenen Birim Değer | Pazarlık Payı | Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer | Konum Şerefiyesi | Alan Büyüklüğü Şerefiyesi | İmar Durumu Şerefiyesi | Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Değerleme Konusu Taşınmaz                                      | -                        | -                              | -             | -                                    | Cadde Cephe      | 14.730,00 m <sup>2</sup>  | Tarla                  | -                                       |
| <b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 2.700.000,00 TL          | 348,36 TL                      | Var           | 313,53 TL                            | Yüksek           | 7.750,50 m <sup>2</sup>   | Konut+Ticaret          | 94,06 TL                                |
| <b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | -30%             | -20%                      | -20%                   |                                         |
| <b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 195.000,00 TL            | 395,54 TL                      | Var           | 355,98 TL                            | Yüksek           | 493,00 m <sup>2</sup>     | Konut                  | 53,40 TL                                |
| <b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | -30%             | -40%                      | -15%                   |                                         |
| <b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 140.000,00 TL            | 362,35 TL                      | Var           | 326,11 TL                            | Yüksek           | 386,37 m <sup>2</sup>     | Konut                  | 65,22 TL                                |
| <b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | -20%             | -45%                      | -15%                   |                                         |
| <b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 262.000,00 TL            | 551,58 TL                      | Yok           | 496,42 TL                            | Yüksek           | 475,00 m <sup>2</sup>     | Konut                  | 124,11 TL                               |
| <b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | -20%             | -40%                      | -15%                   |                                         |
| <b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 910.000,00 TL            | 95,79 TL                       | Var           | 86,21 TL                             | Düşük            | 9.500,00 m <sup>2</sup>   | Tarla                  | 86,21 TL                                |
| <b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | 10%              | -10%                      | 0%                     |                                         |
| <b>EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 1.250.000,00 TL          | 57,87 TL                       | Var           | 52,08 TL                             | Düşük            | 21.600,00 m <sup>2</sup>  | Tarla                  | 67,71 TL                                |
| <b>EMSAL 6 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | 25%              | 5%                        | 0%                     |                                         |
| <b>EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ</b>                                     | 1.100.000,00 TL          | 220,00 TL                      | Var           | 198,00 TL                            | Yüksek           | 5.000,00 m <sup>2</sup>   | Tarla                  | 99,00 TL                                |
| <b>EMSAL 7 DÜZELTMESİ</b>                                      |                          |                                | 10%           |                                      | -35%             | -15%                      | 0%                     |                                         |
| <b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARAZİ BİRİM DEĞERİ</b> |                          |                                |               |                                      |                  |                           |                        | <b>84,24 TL</b>                         |
| <b>YUVARLATILMIŞ ARAZİ BİRİM DEĞERİ</b>                        |                          |                                |               |                                      |                  |                           |                        | <b>85,00 TL</b>                         |

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için m<sup>2</sup> birim değer 84,24.-TL hesaplanarak pazarlık payları da dikkate alınarak **85,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir. Buna göre:



| 198 Ada 27 Parselin Pazar Yasal Değeri   |                          |                                  |                   |
|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|
|                                          | Alan (m <sup>2</sup> )   | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer (TL) |
| Tapu Alanı                               | 14.730,25 m <sup>2</sup> | 85,00 TL                         | 1.252.071,25 TL   |
| 198 Ada 27 Parselin Yuvarlatılmış Değeri |                          |                                  | 1.255.000,00 TL   |

**198 Ada 27 Parsel Yuvarlatılmış Değeri:** 1.255,000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

#### 6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmadığı için maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespit çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem sonucundan elde edilen değerler aşağıda verilmiştir. Ancak arsa alanlarından terkler düşülerek hesaplanmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri

**198 Ada 27 Parsel Değeri:**  $14.730,25 \text{ m}^2 \times 85,00 \text{ TL/m}^2 = 1.252.071,25,00.-\text{TL}$  (KDV Hariç)

**198 Ada 27 Parsel Toplam Yuvarlatılmış Değer:** 1.255.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

#### 6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda, müşteriden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerde gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-1’de listelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 198 Ada 27 Parsel Sulu Tarla Ağaçlı vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde ekonomik değer oluşturacak herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz ile ilgili Arsuz Belediyesi’nde yapılan incelemede taşınmazın bir kısmının konut imarlı olduğu bir kısmının yola ve çocuk bahçesinde kaldığı bir kısmının da imarsız alan fonksiyonuna sahip olduğu tespit edilmiştir.

#### 6.9 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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

#### 6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazda müşterek veya bölünmüş olarak kullanılan ayrı bir bölüm bulunmamaktadır.

#### **6.11 Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Taşınmazın değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

#### **6.12 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır.

En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde: Taşınmazın en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

#### **6.13 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## 7 SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkuller Hatay İli'nin ilçelerinden olan Arsuz İlçesinde yer almaktadır. Taşınmazın bir kısmı uygulama imar planı içerisinde bir kısmı plansız alanda bir kısmı çocuk parka+yol ve bir kısmı da artık alanda kalmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut alanları, boş arsa-araziler ve tarım alanları bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli düşük bir bölgedir.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün 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 değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

**Hatay İli, Arsuz İlçesi, Üçgüllü Mahallesi, 198 Ada 27 Numaralı Parselde “SULU TARLA AĞAÇLI”** vasfıyla, **tam hissesi ADANA ÇİMENTO SANAYİ TİCARET A.Ş** adına kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **1.255.000,00.- TL (BirMilyonİkiYüzElliBeşBin 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 değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

198 Ada 27 Parselin mevcut kullanımı, yapısal özellikleri, imar durumu ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazın satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

| 198 ADA 27 PARSEL                |                                      |                                                |                                    |                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç):</b> | <b>1.255.000,00.-TL</b>              |                                                |                                    |                                    |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dâhil):</b> | <b>1.480.900,00.-TL</b>              |                                                |                                    |                                    |
| <b>Satılabilirlik:</b>           | <input type="checkbox"/> Satılabilir | <input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az | <input type="checkbox"/> Satış Güç | <input type="checkbox"/> Satılamaz |

Değerleme Uzmanı  
**Deniz KADIOĞLU**  
Ziraat Yüksek Mühendisi  
(SPK lisans no:902259/22.02.209)

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**Ebru ÖZ**  
Mimar  
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

#### 7.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi

- 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.

| 23.01.2017 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları |           |            |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| Döviz Cinsi                                     | Alış (TL) | Satış (TL) |
| Dolar                                           | 5.7144    | 5.7146     |
| Euro                                            | 6.3748    | 6.3775     |

#### Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örneği
- Fotoğraflar
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Kadastro Planı
- Hava Fotoğrafı
- Emlak Beyanı
- Uygunluk Beyanı
- İzin Beyanı
- Özgeçmişler
- SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
- SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)



## 8 RAPOR EKLERİ

### 8.1 Tapu Kayıt Örnekleri

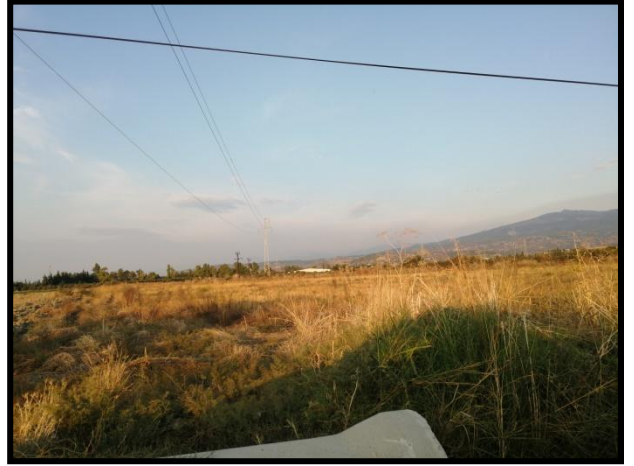
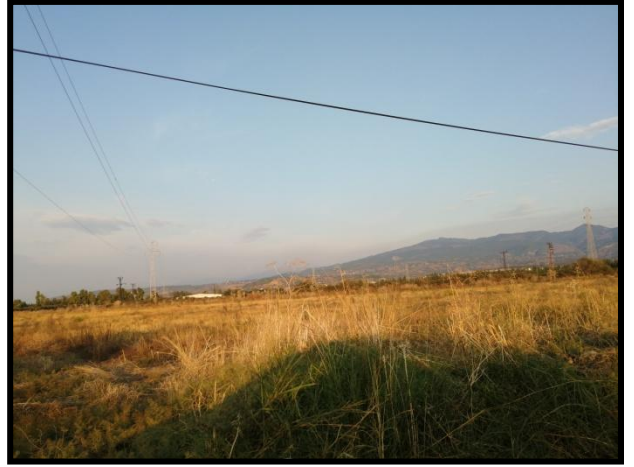
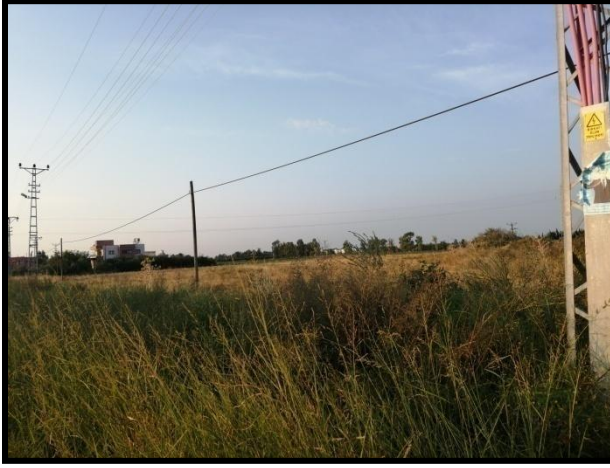
| TAPU KAYIT ÖRNEĞİ                   |                                                                                                                                                                                                          |                                                              |                                                                                              |              |              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kaydı Oluşturan: EDA ÖZ             |                                                                                                                                                                                                          | Tarih: 28/10/2019 13:24                                      |                                                                                              |              |              |
| MakbuzNo                            | DekontNo                                                                                                                                                                                                 | BaşvuruNo                                                    |                                                                                              |              |              |
| 252919125104                        | 20191028-1537-F01816                                                                                                                                                                                     | 12510                                                        |                                                                                              |              |              |
| Taşınmaz Tipi:                      | Ana Taşınmaz                                                                                                                                                                                             | Ada / Parsel:                                                | 198/27                                                                                       |              |              |
| Taşınmaz ID:                        | 98149878                                                                                                                                                                                                 | Yüzölçüm ( m²):                                              | 14730.25                                                                                     |              |              |
| İl / İlçe                           | HATAY/ARSUZ                                                                                                                                                                                              | Ana Taşınmaz Niteliği:                                       | Sulu Tarla Aşağı                                                                             |              |              |
| Kurum Adı:                          | Arsuz TM                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                                                                                              |              |              |
| Mahalle / Köy Adı:                  | UÇGÜLLÜK M                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                                                                              |              |              |
| Mevki:                              |                                                                                                                                                                                                          |                                                              |                                                                                              |              |              |
| Cilt / Sayfa                        | 4/308                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                                                                              |              |              |
| Kayıt Durum:                        | Aktif                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                                                                              |              |              |
| Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak ) |                                                                                                                                                                                                          |                                                              |                                                                                              |              |              |
| Tip                                 | S.B.İ. Metin                                                                                                                                                                                             | Malik/Lehtar                                                 | Tesels İşlem                                                                                 | Terkîn İşlem |              |
| İrtifak                             | H. PLANI VEÇİHYE 2880M2 LİK KISIMDA TEK GN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ                                                                                                                             |                                                              | İskenderun 1.Bölge(Kapatıldı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev: 2936 Tarih: 15/09/1986 |              |              |
| Beyan                               | Diğer (Konusu: 2585 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır. ) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723 | (SN:7925161) HATAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İSKENDERUN BİRİMİ VKN: | Arsuz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 3918 Tarih: 24/05/2018                                 |              |              |
| Beyan                               | Diğer (Konusu: Bu Parsel Büyük Ova Koruma Alanındadır. ) Tarih: 13.02.2019 Sayı: 503806                                                                                                                  | (SN:8165919) HATAY İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:          | Arsuz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 1424 Tarih: 27/02/2019                                 |              |              |
| Mülkiyet                            |                                                                                                                                                                                                          |                                                              |                                                                                              |              |              |
| SistemNo                            | Malik                                                                                                                                                                                                    | Tip / İştirakNo                                              | Pay / Payda                                                                                  | Tesels İşlem | Terkîn İşlem |

1 / 2

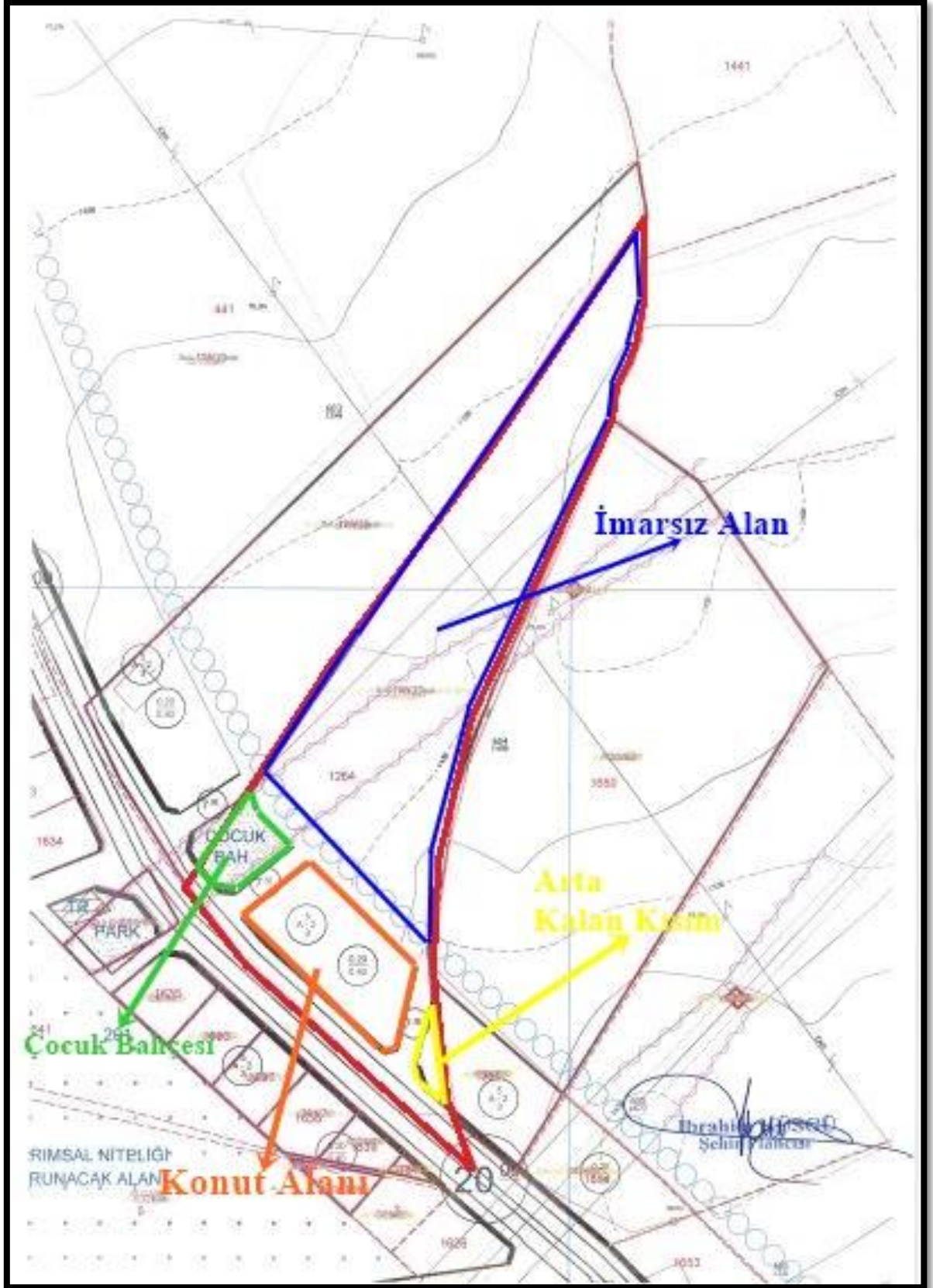
## 8.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar





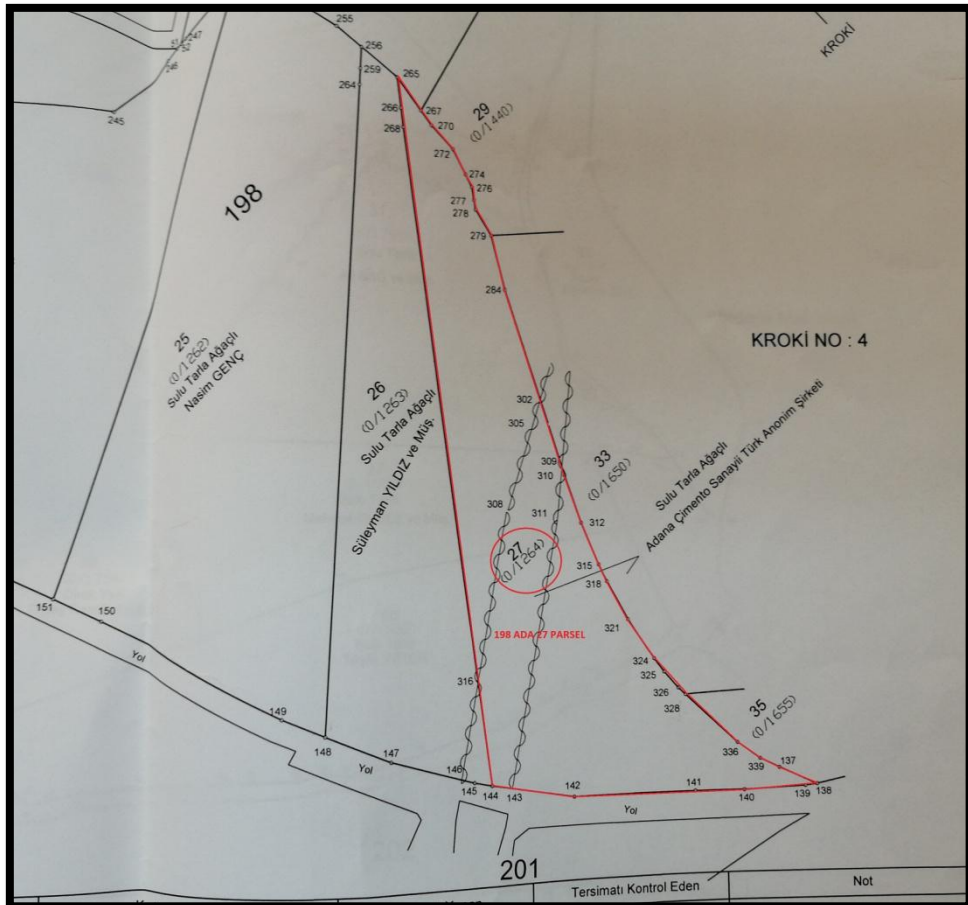
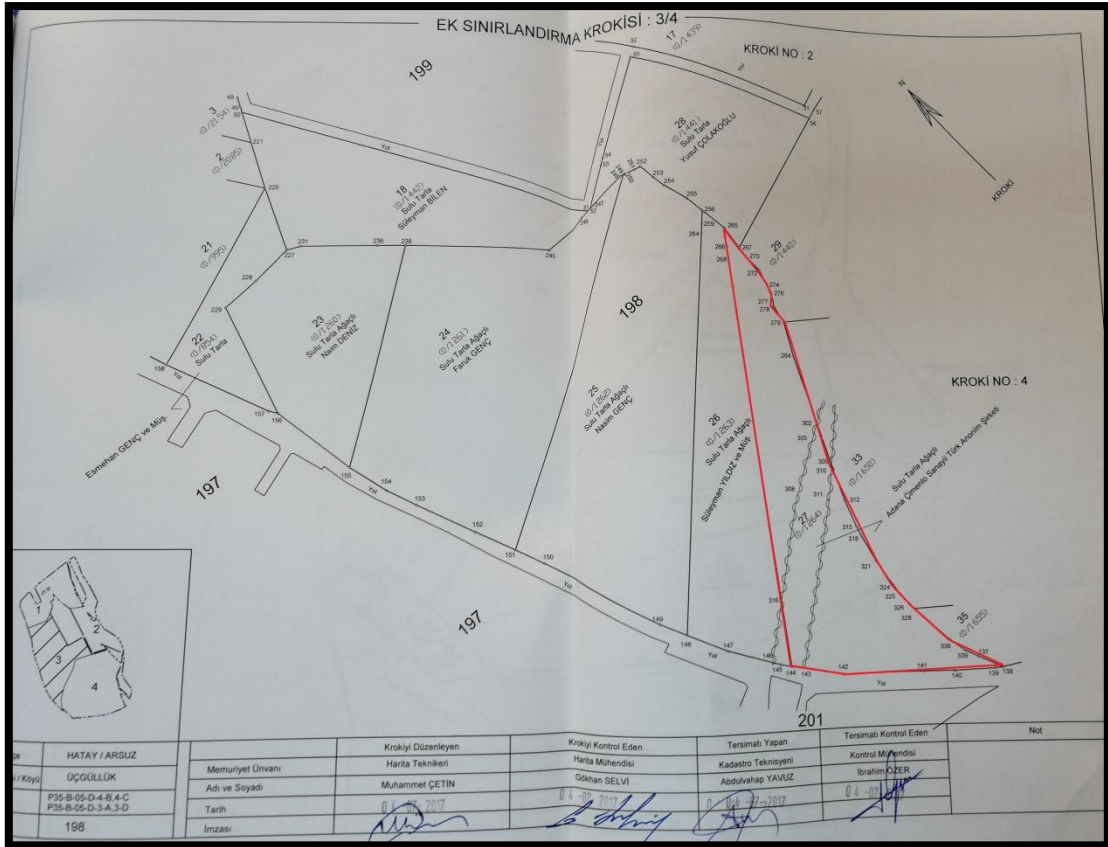


### 8.3 İmar Plan Örneği Ve Plan Notları





#### 8.4 Kadastro Plan Örneği





## 8.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı





## 8.6 Emlak Beyan Örnekleri

| MÜHÜRLEME VE GİRİŞİMLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER |          |         |           |           |        |      |      |       |
|---------------------------------------------|----------|---------|-----------|-----------|--------|------|------|-------|
| ADRES / SOKAK                               | DAİRE NO | ÖLÇÜ NO | ÖLÇÜ YILI | ÖLÇÜ YILI | 2019   | 2020 | 2021 | 2022  |
| 1. SOKAK (ÖÇ) (18986)                       | 382733   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 2. SOKAK (ÖÇ) (18987)                       | 8        | 9630    | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 3. SOKAK (ÖÇ) (18988)                       | 382734   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 4. SOKAK (ÖÇ) (18989)                       | 74335    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 5. (MUSTAFA KEMAL) SOKAK (20124)            | 74336    |         | 30,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 6. SOKAK (ÖÇ) (18990)                       | 74339    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 7. (ÖÇ) (19087)                             | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 8. SOKAK (ÖÇ) (18991)                       | 382735   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 9. SOKAK (ÖÇ) (19088)                       | 74337    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 10. SOKAK (ÖÇ) (19089)                      | 74338    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 11. SOKAK (ÖÇ) (19090)                      | 382736   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 12. SOKAK (ÖÇ) (19091)                      | 379345   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 13. SOKAK (ÖÇ) (19092)                      | 68838    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 14. SOKAK (ÖÇ) (19093)                      | 74339    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 15. SOKAK (ÖÇ) (20125)                      | 74333    |         | 30,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 16. (MUSTAFA KEMAL) SOKAK (20126)           | 74336    |         | 30,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 17. SOKAK (ÖÇ) (19094)                      | 382731   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 18. SOKAK (ÖÇ) (20127)                      | 1274541  |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 19. SOKAK (ÖÇ) (20128)                      | 476126   |         | 15,80     | 0,00      | 16,78  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 20. SOKAK (20129)                           | 8        |         | 15,80     | 15,00     | 16,78  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 21. SOKAK (ÖÇ) (20130)                      | 74339    |         | 40,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 22. SOKAK (ÖÇ) (20131)                      | 74330    |         | 40,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 23. SOKAK (ÖÇ) (20132)                      | 9634     |         | 150,00    | 0,00      | 167,80 | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 24. SOKAK (ÖÇ) (20133)                      | 0        |         | 150,00    | 0,00      | 167,80 | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 25. SOKAK (ÖÇ) (20134)                      | 0        |         | 150,00    | 0,00      | 167,80 | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 26. SOKAK (ÖÇ) (20135)                      | 9635     |         | 150,00    | 0,00      | 167,80 | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 27. SOKAK (ÖÇ) (20136)                      | 382737   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 28. SOKAK (ÖÇ) (20137)                      | 382732   |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 29. SOKAK (ÖÇ) (20138)                      | 0        | 9631    | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 30. SOKAK (ÖÇ) (20139)                      | 0        |         | 225,00    | 0,00      | 251,70 | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 31. SOKAK (ÖÇ) (20140)                      | 74331    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 32. SOKAK (ÖÇ) (20141)                      | 74332    |         | 40,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 33. SOKAK (ÖÇ) (20142)                      | 74340    |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 34. SOKAK (ÖÇ) (20143)                      | 74331    |         | 40,80     | 25,22     | 28,22  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 35. SOKAK (ÖÇ) (20144)                      | 0        |         | 225,00    | 0,00      | 251,70 | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 36. SOKAK (ÖÇ) (20145)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 37. SOKAK (ÖÇ) (20146)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 38. SOKAK (ÖÇ) (20147)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 39. SOKAK (ÖÇ) (20148)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 40. SOKAK (ÖÇ) (20149)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 41. SOKAK (ÖÇ) (20150)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 42. SOKAK (ÖÇ) (20151)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 43. SOKAK (ÖÇ) (20152)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |
| 44. SOKAK (ÖÇ) (20153)                      | 0        |         | 25,22     | 0,00      | 28,21  | 0,00 | 0,00 | Bayır |

ASLI GİRİDİR  
10  
Mehmet GÜVEN

24.10.2019 12:55:30

1

## 8.7 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2019 SPM-ADANA 013**

**Rapor Tarihi: 28.10.2019**

**Hazırlanan Kurum: ADANA ÇİMENTO TİCARET SANAYİ A.Ş**

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

- Raporda 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.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı  
**Deniz KADIOĞLU**  
Ziraat Yüksek Mühendisi  
(SPK lisans no:902259/22.02.2019)

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**Ebru ÖZ**  
Mimar  
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



## 8.8 İzin Beyanı

# İZİN BEYANI

**Rapor No: 2019 SPM-ADANA 013**

**Rapor Tarihi: 28.10.2019**

**Hazırlanan Kurum: ADANA ÇİMENTO TİCARET SANAYİ A.Ş**

**Bu değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)  
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

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

Değerleme Uzmanı  
**Deniz KADIOĞLU**  
Ziraat Yüksek Mühendisi  
(SPK lisans no:902259/22.02.2019)

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**Ebru ÖZ**  
Mimar  
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

## 8.9 Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

**Adı Soyadı** : Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)  
**Doğum Tarihi / Yeri** : 1974 / Ankara  
**Eğitim Durumu** : Lisans/ İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. / Mimarlık  
**Profesyonel Deneyim** :

|             |                           |                                                   |
|-------------|---------------------------|---------------------------------------------------|
| 2007/ ----  | Yönetim Kurulu<br>Başkanı | Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                    |
| 2005/2007   | Müdür                     | Lal Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti                |
| 1998 / 2005 | Müdür                     | Lal İnşaat Emlak Taahhüt ve Mühendislik Ltd. Şti. |
| 1996 / 1998 | Mimar                     | EF Proje Ltd. Şti.                                |
| 1995 / 1996 | Mimar                     | US Mimarlık Ltd. Şti.                             |

**Bilgisayar Bilgisi** : TMMOB / Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları,  
**Yabancı Dil** : İngilizce,  
**Üye Kuruluş&Komisyonlar** : TMMOB Mimarlar Odası,  
Mimarlık Vakfı,  
Değerleme Uzmanları Derneği  
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

## 8.10 Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

**Adı Soyadı** : Deniz KADIOĞLU (SPK Lisans No: 902259)  
**Doğum Tarihi / Yeri** : 1990 / Rize  
**Eğitim Durumu** : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü – Tarım Ekonomisi  
Bölümü (2017)

### Profesyonel Deneyim

|           |                      |                                               |
|-----------|----------------------|-----------------------------------------------|
| 2016/...  | Değerleme<br>Uzmanı  | Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.           |
| 2015/2016 | Vardiya<br>Mühendisi | ÇAYKUR Genel Müdürlüğü-Musadağı Çay Fabrikası |

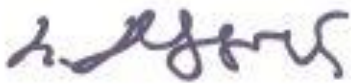
**Bilgisayar Bilgisi** : Windows İşletim Sistemleri, Windows Microsoft Office,  
**Yabancı Dil** : İngilizce,  
**Üye Kuruluş&Komisyonlar** : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

## 8.11 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)





## 8.12 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sermaye Piyasası<br>Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu                     |                                                                                                                             |
| Tarih: 22.02.2019                                                                                                                                                | No: 902259                                                                                                                  |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI</b>                                                                                                                             |                                                                                                                             |
| Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin<br>Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca |                                                                                                                             |
| <b>DENİZ KADIOĞLU</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                             |
| Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                          |                                                                                                                             |
| <br>Levent HANLIOĞLU<br>LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ                            | <br>Tuba ERTUGAY YILDIZ<br>GENEL MÜDÜR |
|                                                                               |                                                                                                                             |