

LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / HATAY / DEFNE / KOÇÖREN

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 08

Rapor Tarihi: 08.11.2019

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / HATAY / DEFNE / KOÇÖREN
RAPOR NO: 2019 SPM-ADNAC 08

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Adana Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	18.10.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	23.10.2019
RAPOR TARİHİ	08.11.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	129 Ada 144 Parsel
CİNSİ (TAPU KAYDI)	129 Ada 144 Parsel: Tarla
KULLANIMI	129 Ada 144 Parsel: Hazır Beton Tesisi
ARSA ALANI	129 Ada 144 Parsel: 6.788,59 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Taşınmazın Yaklaşık 3.040 m ² Alanı Tarım Alanı, Yaklaşık 3.748,59 m ² Alanı Sanayi Alanı, E:1.00, Hmax:Serbest, Yan Bahçeler 5 Metre, Arka Bahçe Çekme Mesafesi 10 Metre
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	129 Ada 144 Parsel İmarlı Arsa Değeri: 3.748,59 m² x 225,00 TL/m² = 843.432,75.-TL (KDV Hariç) 129 Ada 144 Parsel Tarla Değeri: 3.040 m² x 85,00 TL/m² = 258.400,00.-TL (KDV Hariç) 129 Ada 144 Parselin Yuvarlatılmış Toplam Değeri: 1.100.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
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
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar	6
3	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri	9
3.2	Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar	11
3.2.1	Taşınmazın 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 Gerekliği 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
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
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
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	25
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	26
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	27
6.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri.....	27
6.2	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	27
6.2.1	Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	27
6.2.2	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	27
6.3	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	27
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	28
6.5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	28
6.5.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	29
6.5.2	Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	31
6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	32
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32

6.8	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
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	32
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
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	33
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	33
7	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	34
7.3	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	34
8	RAPOR EKLERİ.....	36
8.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	36
8.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	37
8.3	İmar Plan Örneği Ve Plan Notları	39
8.4	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı	40
8.5	Emlak Beyan Örnekleri	41
8.6	Uygunluk Beyanı.....	42
8.7	İzin Beyanı.....	43
8.8	Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	44
8.9	Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	45
8.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	46
8.11	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	47

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor 15.10.2019 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor 08.11.2019 tarihinde 2019 SPM-ADNAC 08 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

129 Ada 144 Parsel: Koçören Mahallesi, Kebaşnar Caddesi, No: 23/ 23A Defne/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 taşınmaz 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, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Hatay İli Defne İlçesi Koçören Mahallesi 129 Ada 144 Parsel yer alan “Tarla” vasıflı, Hazır Beton 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli 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.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Raporundaki 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.
- Raporunda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

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

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

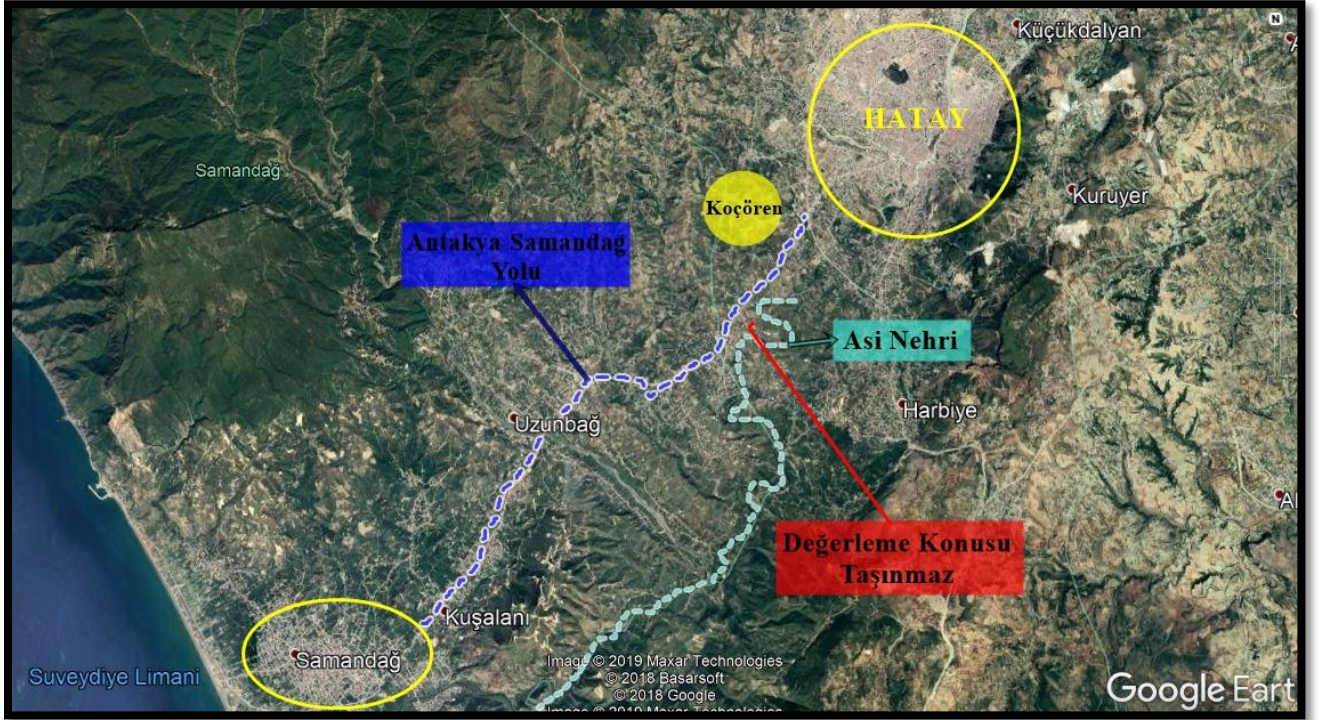
3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Koçören Mahallesi Kebaşnar Caddesi 23 ve 23A Defne/HATAY adresinde konumludur.

Taşınmazlara ulaşım; konu taşınmazlara ulaşmak için Samandağı yolu üzerinde Samandağ istikametine ilerlenirken sol kol üzerinde kalan Kebaşnar Caddesine girilir yaklaşık 450 m ilerledikten sonra sol kol üzerinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz Defne İlçesi'nin Koçören Mahallesi'ni geçtikten sonra otoyoldan içerde yol üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede daha çok tarım alanları, sanayi alanları, ticari alanlar, konut+ticari alanları arsalar ve boş araziler yoğun olarak görülmektedir. Taşınmazın toplu taşıma ulaşımı dolmuşlar ve otobüsler ile sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmamıştır. Taşınmazın imar planına göre güney cepheden imar yola cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu alan Hatay İl merkezine 10 km., Defne İlçe merkezine 6 km., İskenderun Limanına 71 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 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

İli	: HATAY
İlçesi	: DEFNE
Mahallesi	: KOÇÖREN
Mevkii	: NAS
Pafta No	: -
Ada No	: 129
Parsel No	: 144
Alanı	: 6.788,59 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: TARLA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 5256
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 124
Tapu Tarihi	: 15.05.2017

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

01.11.2019 tarih, 15:36 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Defne Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 129 Ada 144 Parsele ait, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır,

Taşınmazın üzerinde yer alan yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olmadığı için bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir.

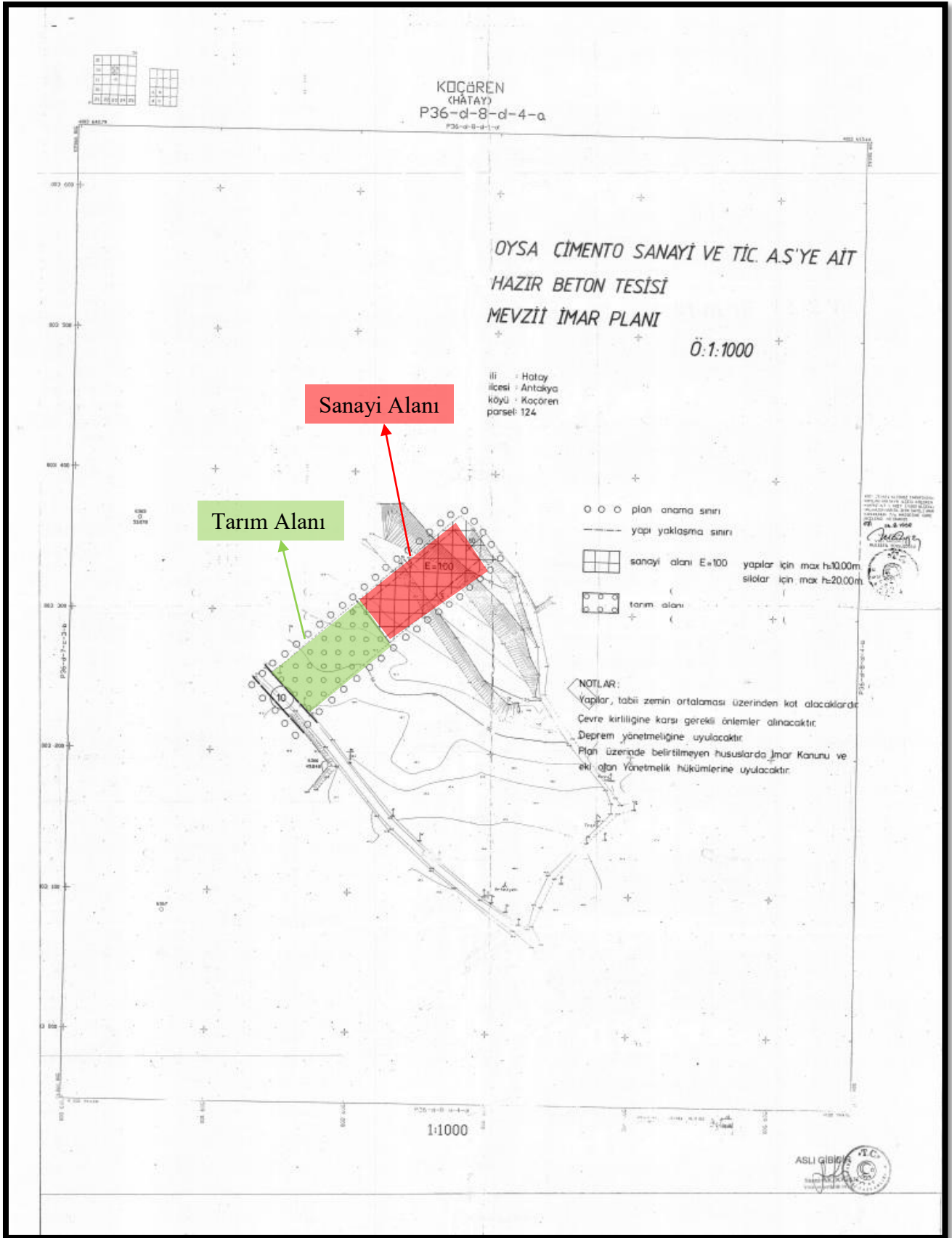
Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazın kadastro planı Defne Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kadastro planının yapılan incelemede 129 ada 144 parsel üzerindeki yapıların kadastro planına işlenmediği görülmüştür. Kadastro Müdürlüğünden, 129 ada 144 parsele ait paftanın görüntüsünün alınmasına izin verilmemiştir.

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi

Hatay Defne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli ilçe uygulama imar planında kalmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 3.040m² alanı Tarım alanı, Yaklaşık 3.748,59 m² alanı Sanayi Alanı. Sanayi Alanı E:1.00, Hmax:Serbest, yan bahçeler 5m, arka bahçe çekme mesafesi 10 metre imar şartlarına sahiptir.

Uygulama İmar Planı Sanayi Alanları Plan Notları

- SANAYİ ALANI E:1.00 YAPILAR İÇİN MAX H:10.00M SİLOLAR İÇİN H:20.00M
- YAPILAR, TABİİ ZEMİN ORTALAMASI ÜZERİNDEN KOT ALACAKTIR.
- ÇEVRE KİRLİLİĞİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALACAKTIR
- DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İMAR KANUNU VE EKİ OLAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2’de listelenmiştir. Konu taşınmazın mimari projesi ve ruhsatları bulunmadığından taşınmazın üzerinde yer alan yapılar bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir. 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 gayrimenkul ile ilgili Defne Belediyesi, Defne Tapu ve 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 taşınmaz 129 Ada 144 Parsel “TARLA” vasıflı ve Hazır Beton Tesisi kullanımlıdır. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olmaları ve herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaması sebebiyle konu taşınmazlar 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümlerinden muaftır.

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 gayrimenkul ile ilgili Defne Belediyesi, Defne Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazın 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

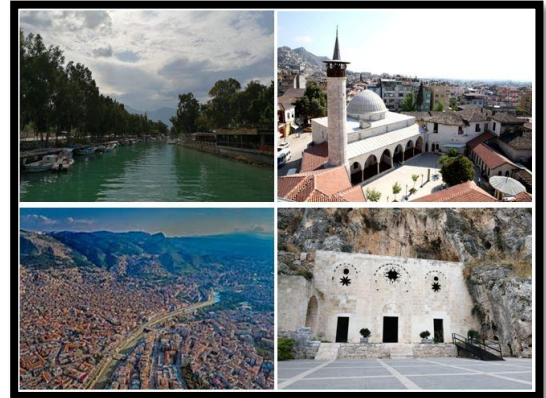
Hatay İli:

Yüzölçümü: 5.524 km²

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.

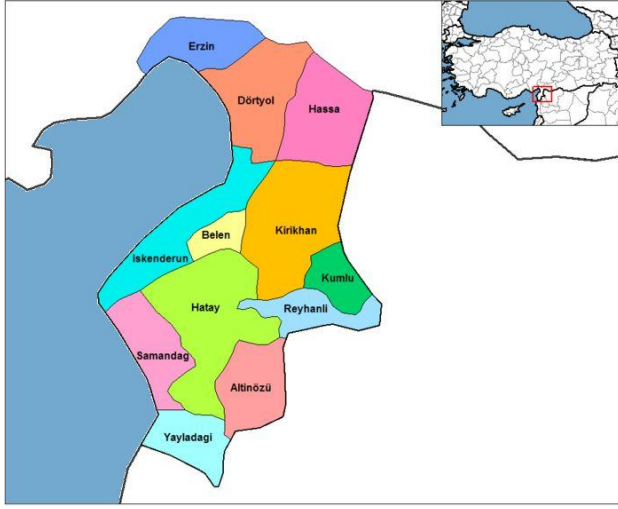


Hatay lojistik sektörü açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biridir. Hatay, Türkiye'de uluslararası yük taşımacılığı yapan taşıtların yaklaşık % 11'ini bünyesinde barındırmaktadır. Kayıtlı 9.978 adet araçla İstanbul'dan sonra 2. büyük nakliye filosuna sahiptir. Akdeniz'in en doğusunda doğal bir liman olan Defne 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 km²'lik bir alan üzerine yerleşmiş orta büyüklükte bir şehirdi. Osmanlı İmparatorluğu'nun Hatay'daki hakimiyeti 1918 yılına kadar devam etti.

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

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

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

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Hatay ilinin, Altınözü, Antakya, Defne, Belen, Defne, Dörtöy, Erzincan, Hassa, Defne, Defne, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandag ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır.

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

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

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

Amik Ovası ilin en önemli düzlüğüdür ve bu topraklarda tarım oldukça gelişmiştir. Diğer önemli düzlükler Erzin, Dört Yol, Payas, Defne ve Defne 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 ardıc 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 ardıcılardan 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, Defne 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 Defne 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, Defne'da krom ve demir, Hassa'da bakır, çinko, kurşun ve alüminyum, Defne'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 Defne'da 28.6 °C, Antakya'da 27.6 °C; en soğuk ay ortalaması bu merkezlerde sırasıyla 11.9 °C ve 8.1 °C'dir. Defne'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, Defne'da 785 mm, Dörtyol'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 Hatay nüfusu 1.609.856 kişi olarak açıklanmıştır.

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

İlçe	Nüfus (kişi)
Antakya	377.793
İskenderun	248.335
Defne	151.017
Dörtyol	123.891
Samandağ	121.109
Kırıkhan	115.196
Reyhanlı	98.534
Kumlu	14.233

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

Yıllar	HATAY
	Nüfus
2018	1.609.856
2017	1.575.226
2016	1.555.165
2015	1.533.507
2014	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 güclüğü 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 Defne 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 İskelesi, Çekisan Şamandırası, Gübretaş Sarıseki İskelesi, Orhan Ekinci İskelesi ve Yazıcı İskelesi de bulunmaktadır.



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

İlde demiryolu ulaşımının gelişme gösterdiği söylenemez. Bu anlamda sadece Adana-Gaziantep arasındaki demiryolu hattından ayrılan bir tali hat Defne 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 Defne ilçesine 45 km., Antakya ilçesine 25 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Başbakan Recep Tayyip Erdoğan tarafından açılan Hatay Havalimanı 3000*45 metrelik 04/22 doğrultulu beton kaplama bir piste sahiptir. Dış hatlarda ilk etapta 4 Eylül 2008 tarihinde KKTC'ye karşı uçuşlar başlamıştır. Havalimanının bu yoğun trafiği sürekli artmakta, uçuş tarifelerine yeni seferler eklenmektedir. Hatay Havalimanı 20 Haziran 2008 tarihinde Uluslararası Hava Hudut Kapısı olarak ilan edilmiştir. 8 Mart 2011 tarihinde Hatay Havalimanı Yeni iç ve dış hatlar terminal binasının yapımı tamamlanmış ve dönemin başbakanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından hizmete açılmıştır. Yeni İç ve Dış Hatlar Terminal Binasının alanı 5.000 m², toplam büyüklüğü ise 43.688 m²'dir.



Denizyolları: Defne Limanı 15,5 metre rıhtım derinliği, 920 metre rıhtım uzunluğu, 8 adet rıhtımı, 1.000.000 m² liman sahası ve demiryolu bağlantısı ile Akdeniz'in konteyner (kargo) ve transit araç taşımacılığında en önemli limanlarından biridir. Defne 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 Defne Limanı, sahip



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

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

Defne İlçesi

Defne, Hatay'da Antakya'nın güneyinde yer alan ilçedir. 2012 yılında çıkan belediyeler yasası ile Antakya'dan ayrılmış ve ayrı ilçe ilan edilmiştir. İlçe, Hatay Merkezi ikiye bölünerek meydana getirilmiştir ve parçalardan güneyde yer alan Defne ilçesi olarak adlandırılmıştır.

İlçe sınırları içerisinde Akdeniz, Armutlu, Elektrik, Sümerler, Dursunlu, Harbiye, Gümüşgöze, Yeşilpınar, Çekmece, Subaşı, Toygarlı, Turunçlu, Aknehir, Tavla, Bahçeköy, Balıklıdere, Bostancık, Çardaklı, Değirmenyolu, Döver, Samankaya, Sinanlı, Ballıöz, Güneysöğüt, Koçören, Meydancık, Orhanlı, Aşağıokçular, Büyükçat, Özbek, Hancağz, Yeniçağ, Çökek, Özgengili, Hüseyinli, Çınarlı ve Karşıyaka Mahallelerinden meydana gelmektedir.



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

- Taşınmazların gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Taşınmaz Samandağı yoluna yakın olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Mimari proje, Yapı ruhsatı ve Yapı kullanım izin belgelerinin olmaması

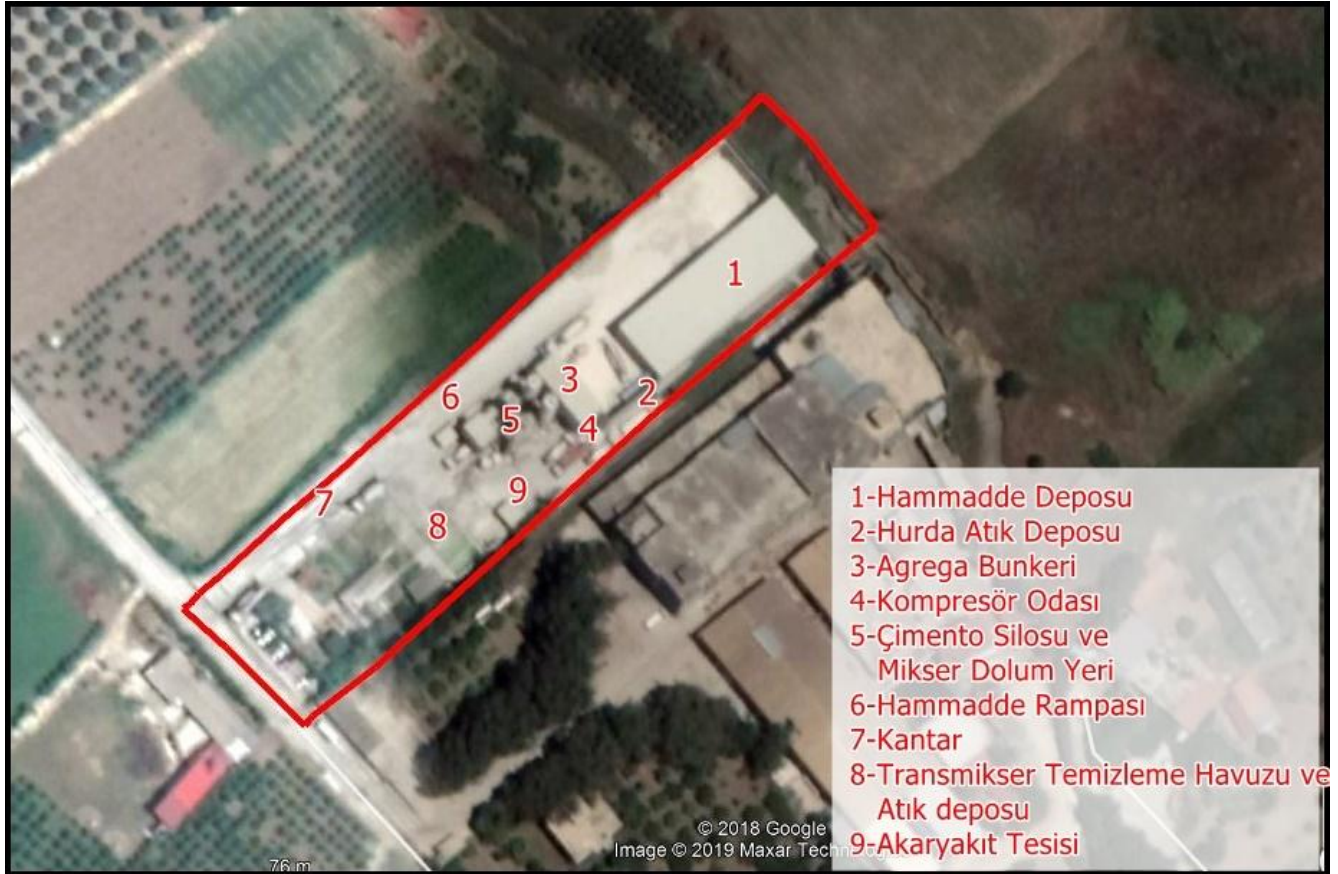
5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, Hatay İli Defne İlçesi Koçören Mahallesi'nde 129 Ada 144 Parselde) bulunan Tarla vasıflı taşınmaz olup 6.788,59 m² alana sahiptir. Defne İlçesi, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar incelemesinde taşınmazın terki bulunmamaktadır. Parselin kuzeybatı cephesi imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Diğer cepheleri ise komşu parsel ile cephe durumundadır. Taşınmaz eğimli bir alanda olup geometrik olarak dikdörtgen şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazın bir kısmı hâlihazırda hazır beton tesisi olarak kullanılmakta olup etrafı tel örgü ve beton duvarlar ile çevrilmiş ve sınırları belirlenmemiştir.

Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklük ve yapı özelliklerinde inşa edilmiş yapıların olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parsel kullanım alanının önemli bir bölümü saha betonu ile kaplanmış durumdadır. Taşınmazda elektrik, şehir suyu, jeneratör, hidrofor, 24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Yapılar klima ile ısıtılmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar özellikleriyle birlikte aşağıda detaylı olarak verilmiştir.



Taşınmazın üzerinde, yerinde yapılan incelemede yukarıda yer alan resimde numaralandırılmış yapılar bulunmaktadır. Defne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemede, taşınmazlara ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evraklar bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar aşağıda açıklanmıştır.

Hammadde Deposu: Yerinde yapılan incelemede yaklaşık **700 m²** alanlı, 2m ile 4m arasında kademeli yüksekliğinde beton duvarlar ile 5 bölmeye ayrılmış olup çelik profil iskele üzerine sağ-sol-arka ve tavanı sac ile kapatılmıştır.

Hurda Atık Deposu: Yerinde yapılan incelemede yaklaşık **25 m²** alanlı, 2,5 m yüksekliğinde 2 bölmeye ayrılmış olup sac ile kapatılmış depodur.

Agrega Bunkeri: Yerinde yapılan incelemede yaklaşık **105 m²** kullanım alanlı çelik ve kısmen sac giydirme olarak inşa edilmiştir.

Kompasör: Yığma yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık **6 m²** alanlıdır.

Çimento Silosu, Mikser Dolum Yeri: Çimento Silosu, Mikser Dolum Yeri bulunmaktadır. Çimento dolum bölümü çelik ve kısmen sac giydirme olarak yapılmıştır.

Yakıt Deposu: Üstü kapalı yanları açık sundurma olarak yapılmış olup yaklaşık **18 m²** alanlıdır.

Hammadde Rampası: Hammadde deposundan, Agrega Bunkere malzeme taşımak için araçların kullandığı yoldur.

Harici ve Müteferrik İşler: Parsel üzerinde kapalı alan oluşturmeyen ancak yapısal özellikler içeren bazı harici iş kalemleri bulunmaktadır. Beton saha kaplaması, aydınlatmalar, çevre düzenlemesi, hammadde besleme bandı, kantar, atık alanı, transmikser temizleme yeri (havuz), parsel etrafındaki tel örgü, beton siloları altına yapılmış taban betonu harici ve müteferrik iş kalemi olarak kabul edilmiştir. Konu işler maliyet analizinde ek yapı maliyeti olarak esas alınmıştır.

Tüm alanlarıyla birlikte değerlendirildiğinde, mevcut kullanıma göre yapı dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

MEVCUT KULLANIMA GÖRE YAPI DAĞILIMI	
Yapı/Kullanım	Yapı Alanı (m ²)
Hammadde Deposu	700,00
Hurda Atık Deposu	25,00
Agrega Bunkeri	105,00
Kompresör Odası	6,00
Çimento Silosu, Mikser Dolum Yeri	14,00
Hammadde Rampası	300,00
Yakıt Deposu alanı	18,00
TÜM YAPILAR TOPLAM ALANI	1.168,00

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 bilmeseydi 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; 129 Ada 144 Parsel ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Buna göre 129 Ada 144 Parsel emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu parsel maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

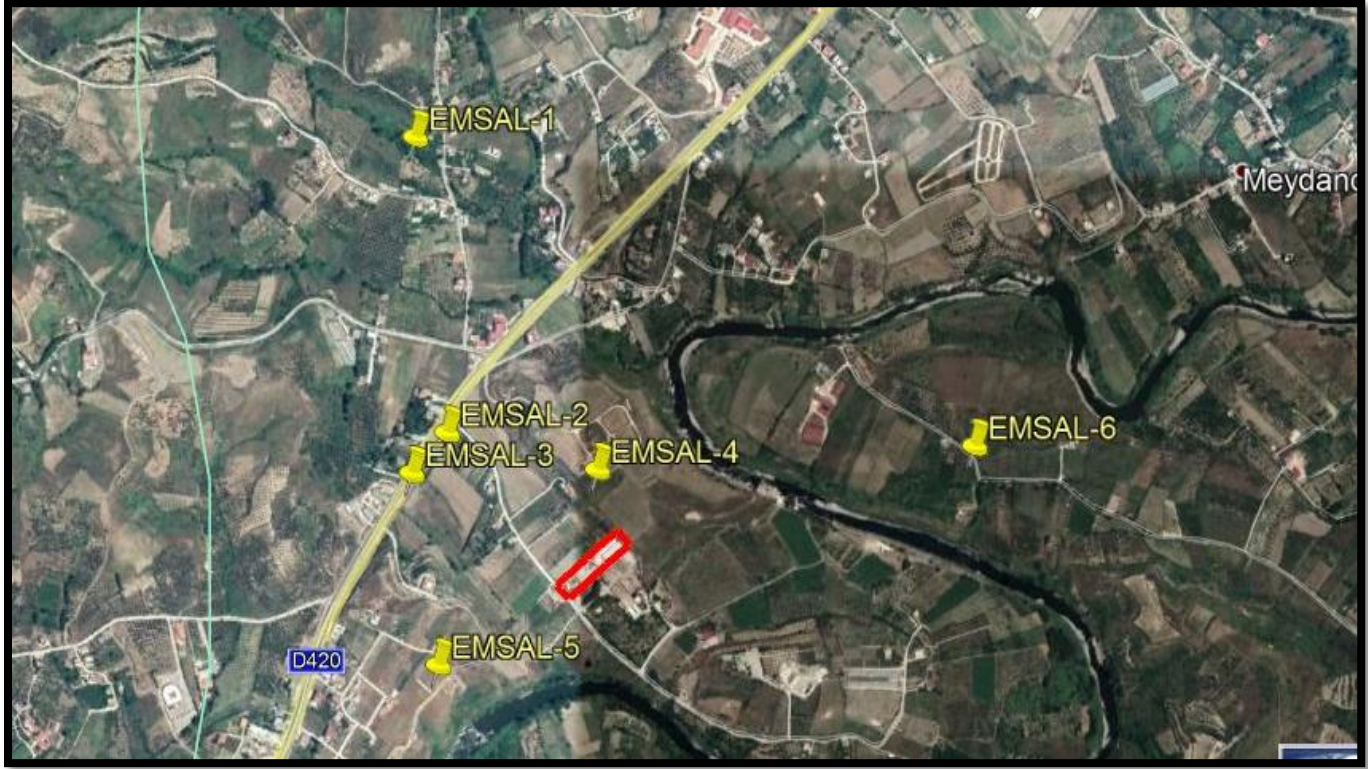
6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi

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

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemi ve maliyet oluşumları yaklaşımı değerlendirilmiştir. 129 Ada 144 Parsel emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilirken, 129 Ada 144 Parsel üzerinde yer alan mevcut yapılar maliyet oluşumları yaklaşımına göre değerlendirilmiştir.

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



Emsal 1 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Koçören mahallesinde, Bağ-Bahçe imarlı, üç cephesinden yol geçen, 5.000 m ² alana sahip taşınmaz 960.000 TL bedelle satılıktır. (192 TL/m²) Ahmet Aksakal Tel: 539 896 80 20
Emsal 2 Arsa	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Koçören mahallesinde, Konut+Tic. imarlı 131 ada 21 ve 22 parseller toplam 11.552 m ² alanlı olup 4.500.000 TL bedelle satılıktır. (390 TL/m²) Emlakçı: 538 878 49 57
Emsal 3 Beyan	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Samandağı yoluna cepheli ticari imarlı arsaların m ² sin 400 TL ile 600 TL den satılabildiği bilgisi alınmıştır. Emlakçı: 538 878 49 57
Emsal 4 Beyan	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu alanda Samandağı yoluna cephe olmayan iç kesimlerdeki ticari imarlı arsaların m ² sinin 250 TL ile 300 TL arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Emlakçı: 538 878 49 57
Emsal 5 Tarla	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Koçören mahallesinde, daha verimli tarla vasıflı 12.000 m ² alanlı taşınmaz 1.000.000 TL bedelle satılıktır. (83 TL/m²) Emlakçı: 535 893 42 90
Emsal 6 Tarla	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çardaklı mahallesinde konumlu 8720 m ² alanlı Tarla vasıflı üzerinde zeytin ağacı olan sulu tarla 1.600.000 TL bedelle satılıktır. (184 TL/m²) Emlakçı: 5537430154

Emsal 7 Tarla	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Güneysöğüt Mahallesi, 103 ada 2 parsel, tarla vasıflı ancak imara açık olduğu ve ifrazının yapıldığı beyan edilen 1.787,57 m ² alana sahip taşınmaz 920.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. (515 TL/m ²) Sahibi- Özgür Aşık Tel:050 811 77 06
-------------------------	--

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile aynı imar özelliklerinde olması, taşınmaz ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiştir.

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.

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, konumu, cephe ve pazarlık payı olup olmamasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin 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	-	-	-	-	Sokak Cepheli	6.788,59 m ²	Tarım+Sanayi	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	960.000,00 TL	192,00 TL	Var	172,80 TL	Benzer	5.000,00 m ²	Tarım	95,04 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		10%	-5%	-50%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	4.500.000,00 TL	389,54 TL	Var	350,59 TL	Yüksek	11.552,00 m ²	Konut+Ticaret	175,29 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		-30%	-10%	-10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	400,00 TL	400,00 TL	Var	360,00 TL	Yüksek	1,00 m ²	Ticaret Alan	198,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-30%	0%	-15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	300,00 TL	300,00 TL	Var	270,00 TL	Düşük	1,00 m ²	Sanayi	297,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		15%	0%	-5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	1.000.000,00 TL	83,33 TL	Var	75,00 TL	Düşük	12.000,00 m ²	Tarım	75,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		50%	-10%	-40%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	1.600.000,00 TL	299,84 TL	Var	269,86 TL	Düşük	5.336,19 m ²	Tarım	134,93 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			10%		5%	-5%	-50%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	920.000,00 TL	514,67 TL	Var	463,20 TL	Yüksek	1.787,57 m ²	İmarlı	231,60 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			10%		-30%	-10%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ								225,47 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TARLA BİRİM DEĞERİ								85,02 TL
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ								225,00 TL
YUVARLATILMIŞ TARLA BİRİM DEĞERİ								85,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz arsa için m² birim değer 225,00.-TL hesaplanarak pazarlık payları da dikkate alınarak **225,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. Taşınmaz arazi kısmı için m²birim değeri 85,02-TL hesaplanarak pazarlık payları dikkate alınarak **85,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir. Buna göre:

129 Ada 144 Parsel İmarlı Arsa Değeri: $3.748,59 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ TL/m}^2 = 843.432,75 \text{.-TL}$ (KDV Hariç)

129 Ada 144 Parsel Tarla Değeri: $3.040 \text{ m}^2 \times 85,00 \text{ TL/m}^2 = 258.400,00 \text{.-TL}$ (KDV Hariç)

129 Ada 144 Parselin Yuvarlatılmış Toplam Değeri: 1.100.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi 129 Ada 144 Parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09 Nisan 2016 tarih ve 29679 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Maliyet oluşumları yaklaşımı yönteminde mevcut durumda taşınmaz üzerinde yer alan taşınmazların, mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Bilgi amaçlı değer raporun sonuç kanaat kısmında verilmemiş, taşınmazın nihai değer takdirine yansıtılmamıştır. Buna göre 129 ada 144 parsel ile ilgili hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

129 Ada 144 Parselin Bilgi Amaçlı Yuvarlatılmış Değeri: 1.876.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

129 Ada 144 Parselin Pazar Değeri (Yasal Yapı Alanları Üzerinden Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa	3.748,59 m²	225,00 TL	0%	225,00 TL	843.432,75 TL
1	Tarla Alanı	3.040,00 m²	85,00 TL	0%	85,00 TL	258.400,00 TL
Arsa + Tarla Alanı Toplam Değeri						1.101.832,75 TL
Arsa+Tarla Alanı Yuvarlatılmış Toplam Değeri						1.100.000,00 TL

129 Ada 144 Parselin Bilgi Amaçlı Değeri (Mevcut Yapı Alanları Üzerinden Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa	3.748,59 m²	225,00 TL	0%	225,00 TL	843.432,75 TL
1	Tarla Alanı	3.040,00 m²	85,00 TL	0%	85,00 TL	258.400,00 TL
2	Hammadde Deposu	700,00	710,00 TL	20%	568,00 TL	397.600,00 TL
3	Hurda Atık Deposu	25,00	185,00 TL	20%	148,00 TL	3.700,00 TL
4	Agrega Bunkeri	105,00	710,00 TL	20%	568,00 TL	59.640,00 TL
5	Kompresör Odası	6,00	590,00 TL	25%	442,50 TL	2.655,00 TL
7	Hammadde Rampası	300,00	450,00 TL	20%	360,00 TL	108.000,00 TL
8	Yakıt Deposu alanı	18,00	185,00 TL	20%	148,00 TL	2.664,00 TL
Harici ve Mütferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						200.000,00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri						1.876.091,75 TL
Arsa+Bina Bilgi Amaçlı Yuvarlatılmış Toplam Değeri						1.876.000,00 TL

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Her iki yöntem sonucundan elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri

129 Ada 144 Parsel İmarlı Arsa Değeri: $3.748,59 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ TL/m}^2 = 843.432,75\text{-TL}$ (KDV Hariç)

129 Ada 144 Parsel Tarla Değeri: $3.040 \text{ m}^2 \times 85,00 \text{ TL/m}^2 = 258.400,00\text{-TL}$ (KDV Hariç)

129 Ada 144 Parselin Yuvarlatılmış Toplam Değeri: $1.100.000,00\text{-TL}$ (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır

- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Taşınmazların Bilgi Amaçlı Değeri

604 Ada 2 Parsel Bina Değeri: $774.259,00\text{-TL}$ olarak hesaplanmıştır.

604 Ada 2 Parsel Arsa+Bina Bilgi Amaçlı Yuvarlatılmış Değeri: $1.876.000,00\text{-TL}$ 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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-1'de listelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 129 Ada 144 Parsel Tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz ile ilgili Defne Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bir kısmının Tarla diğer kısmının ise Sanayi imarlı olduğu olup Sanayi Alanı imar fonksiyonuna sahip olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu 129 Ada 144 Parsel üzerinde beton santrali yer almaktadır. Beton santrali ve parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi gayrimenkulün özellikleri bölümünde ve taşınmazın yasal özelliklerinin anlatıldığı bölümde verilmiştir. Yapılara ait yapılan incelemede herhangi bir yapı ruhsatı bulunmadığı için yasal durum değeri verilmemiştir. Taşınmazlara bilgi amaçlı değer verilmiştir.

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

Taşınmaz 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 taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların 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 Defne İlçesinde yer almaktadır. Taşınmazlar sanayi alanı imarlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-araziler ve depolama alanları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek bir bölgedir. Taşınmaz Samandağı yoluna yakın konumlu, Kebaşnar Caddesine cepheli olması olumlu özellik oluşturmaktadır. 129 Ada 144 Parsel üzerindeki yapıların ruhsatsız olması olumsuz bir özellik oluşturmaktadır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilmektedir.

Hatay İli, Defne İlçesi, Koçören Mahallesi, 129 Ada 144 Numaralı Parselde “Tarla” vasfıyla kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç 1.100.000.-TL (BirmilyonYüzBin Türk Lirası), olacak şekilde değer takdir edilmiştir.

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

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

129 Ada 144 Parselin ise mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazların satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

129 Ada 144 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	1.100.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	1.298.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satışı Güç	☐ Satılamaz

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)

7.3 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 değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

08.11.2019 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	5.7429	5.7532
Euro	6.3412	6.3526

Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örneği
- Fotoğraflar
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Kadastro Planı

- Hava Fotoğrafi
- 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: 01/11/2019 15:38		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
252619210140	20191101-1537-F01373	21014			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	129/144		
Taşınmaz ID:	96112688	Yüzölçüm (m²):	6788.59		
İl / İlçe	HATAY/DEFNE	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla		
Kurum Adı:	Defne TM				
Mahalle / Köy Adı:	KOÇÖREN M				
Mevki:	Nas				
Cilt / Sayfa	2/124				
Kayıt Durum:	Aktif				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
382452112	(SN:4871672) ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN:0070041188	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Defne TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili Yev: 5256 Tarih: 15/05/2017	

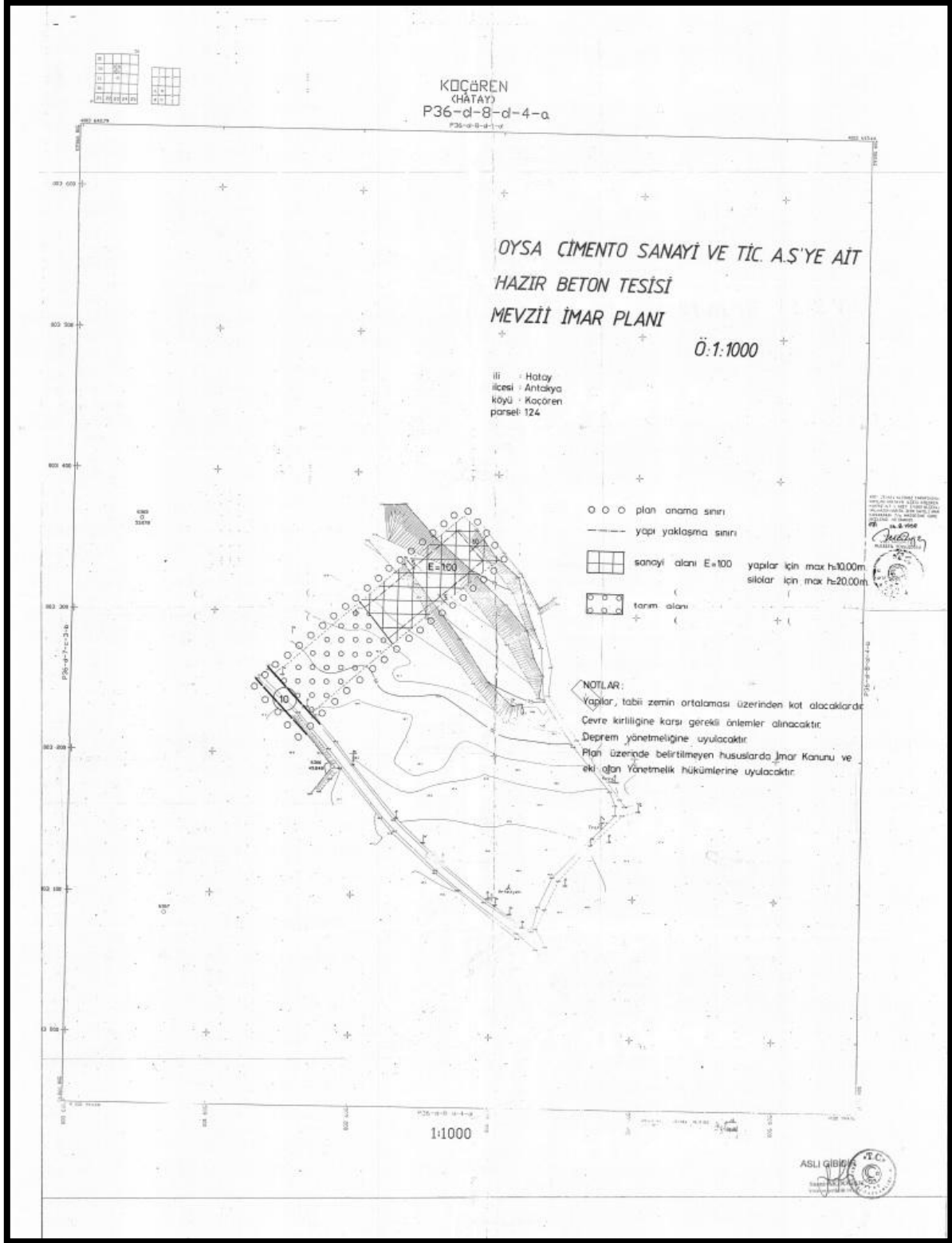
1 / 1

8.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

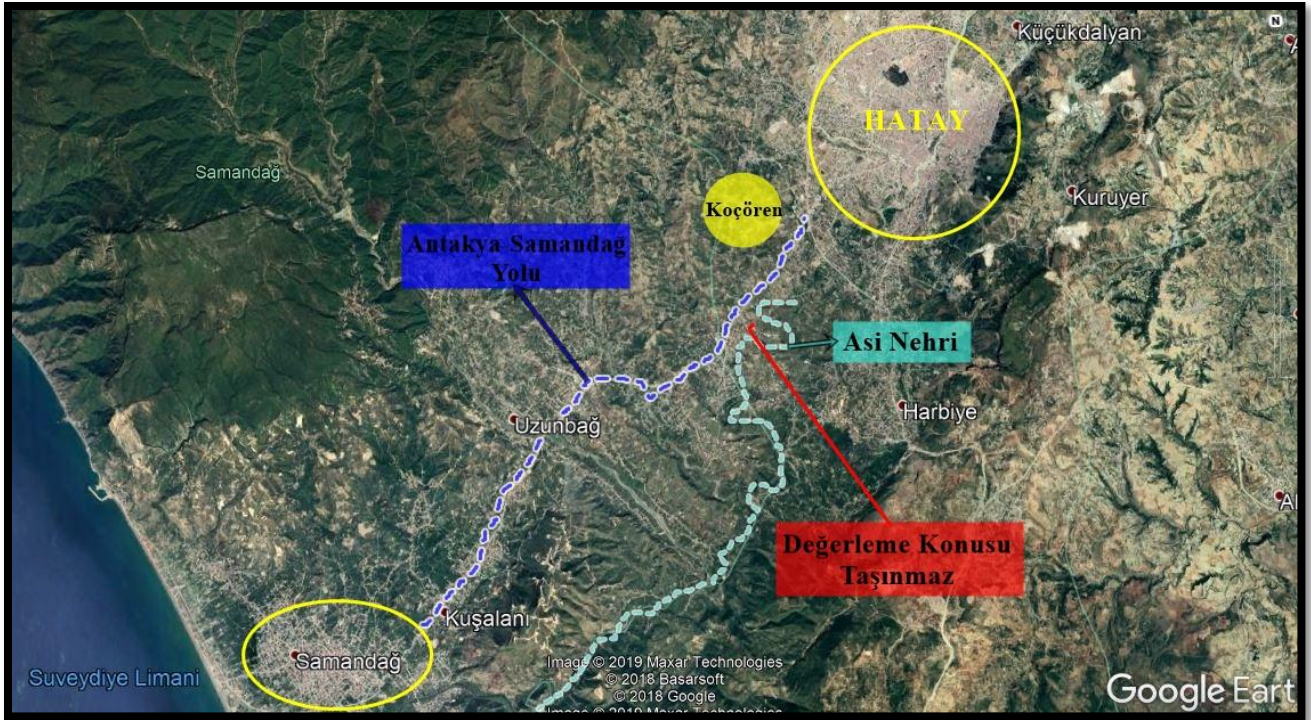




8.3 İmar Plan Örneği Ve Plan Notları



8.4 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı



8.5 Emlak Beyan Örnekleri

DEFNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak Servisine

İlgili kuruma ibraz edilmek üzere aşağıda adresi yazılı arazinin 2019 yılı dönemine ait Emlak Vergisine esas arazi m2 birim değerinin tarafıma verilmesini arz ederim.22.10.2019

ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.

Mahallesi : KOÇÖREN
Ada : 129
Parsel :144
Sokak/Caddesi : KEBAŞNAR SK.

Sayın ; ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.

Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan ve yukarıda adresi yazılı parselin 2019 yılı Emlak Vergisine esas ARAZİ m2 birim değerinin 1,12 lira olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Naim KAYLIK
Defne Belediyesi Gelir Şefi
22.10.2019

8.6 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 08

Rapor Tarihi: 08.11.2019

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)

8.7 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 08

Rapor Tarihi: 08.11.2019

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)

8.8 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 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

8.9 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 Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
2015/2016	Vardiya 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

8.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



8.11 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 22.02.2019

No: 902259

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

DENİZ KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

