

LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / HATAY / İSKENDERUN / KARAYILAN

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 02

Rapor Tarihi: 07.11.2019

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 / İSKENDERUN / KARAYILAN
RAPOR NO: 2019 SPM-ADNAC 02

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Adana Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	18.10.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	23.10.2019
RAPOR TARİHİ	07.11.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	110 Ada 8 Parsel (Eski 110 Ada 6 Parsel)
CİNSİ (TAPU KAYDI)	110 Ada 8 Parsel: Çimento Fabrikası ve Müştemilatı
KULLANIMI	110 Ada 8 Parsel: Hazır Beton Tesisi
ARSA ALANI	110 Ada 8 Parsel: 162.024,84 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Sanayi Alanı, Emsal:0,60, Hmaks:Serbest, Ön ve Yan Bahçe 15 Metre, Arka Bahçe Çekme Mesafesi 10 Metre
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	110 Ada 8 Parsel Arsa Değeri: 37.265.000,00.- TL (KDV Hariç) 110 Ada 8 Parsel Bina Değeri: 22.450.000,00.- TL (KDV Hariç) 110 Ada 8 Parsel Arsa+Bina Değeri: 59.715.000,00.-TL (KDV Hariç)

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

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.....	13
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	16

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.....	16
3.5	Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler	16
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	16
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	17
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	29
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	30
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	30
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	35
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	36
6.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri.....	36
6.2	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	36
6.2.1	Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	36
6.2.2	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	36
6.3	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	36
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	37
6.5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	37
6.5.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	38
6.5.2	Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	40
6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	42

6.8	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	42
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	42
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	42
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	42
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	43
7	SONUÇ	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	44
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	44
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	44
7.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	45
8	RAPOR EKLERİ.....	46
8.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	46
8.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	47
8.3	İmar Planı Örneği ve Plan Notları	56
8.4	Kadastro Plan Örneği.....	58
8.5	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı	59
8.6	Yapı Ruhsatları	60
8.7	Yapı Kullanma İzin Belgesi	67
8.8	Yerleşim Planı	73
8.9	Emlak Beyan Örnekleri	76
8.10	Uygunluk Beyanı	89
8.11	İzin Beyanı	90
8.12	Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	91
8.13	Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	92
8.14	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	93
8.15	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	94

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **15.10.2019** tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **07.11.2019** tarihinde **2019 SPM-ADNAC 02** 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005)

1.6 Değerleme Tarihi

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

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazın değerlendirme 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 değerlendirme raporu **ADANA ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş** için iki nüsha olarak hazırlanmıştır.

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

110 Ada 8 Parsel (Eski 110 Ada 6 Parsel): Karayılan Mahallesi, Ceyhan İskenderun Otoyolu (Çimento Caddesi), 110 Ada 8 Parsel (Eski 110 Ada 6 Parsel) İskenderun/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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, 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 İskenderun İlçesi Karayılan Mahallesi 110 Ada 8 Parselde (Eski 110 Ada 6 Parsel) yer alan “Çimento Fabrikası ve Müştemilatı” 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.

- 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 taşınmazlar; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Karayılan Mahallesi, Ceyhan-İskenderun Otoyolu, 110 Ada 8 Parsel İskenderun/Hatay adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşmak için Hatay İskenderun Yolu üzerinden kuzeydoğu istikametinde ilerlerken Belen İlçesini geçtikten sonra yaklaşık olarak 8,10 km. ilerlenerek sağ kolda yer alan kavşaktan Ceyhan-İskenderun Otoyoluna dönlür. Bu yol üzerinden yaklaşık olarak 23,20 km. ilerlenerek sağ kolda 110 Ada 8 Parsele ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmaz İskenderun İlçesi'nin Karayılan Mahallesi'ni geçtikten sonra otoyol üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede daha çok organize sanayi alanları, ticari alanlar, fabrikalar, limanlar ve boş araziler yoğun olarak görülmektedir. Taşınmazın toplu taşıma ulaşımı dolmuşlar ve otobüsler ile sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmıştır. Taşınmazın imar planına göre kuzey ve batı cephelerinden imar yola cephesi bulunmaktadır. Kuzey cephesinde yer alan imar yol henüz açılmamıştır. Konu taşınmazın bulunduğu alan Hatay İl merkezine 85 km., İskenderun İlçe merkezine 18 km., İskenderun Limanına 15 km., İskenderun-Assan Limanına 5 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi yapılanması, gelişmekte olan bir bölge olması, İskenderun Organize Sanayi Bölgesine, İskenderun Limanına, İskenderun da yer alan diğer limanlara, İskenderun Demir-Çelik Fabrikasına, İskenderun İlçe merkezine yakın olması, otoyol güzergahı üzerinde yer alması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir.



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	: İSKENDERUN
Mahallesi	: KARAYILAN İMAR M
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 110
Parsel No	: 8
Alanı	: 162.027,84 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ÇİMENTO FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 3198
Cilt No	: 11
Sayfa No	: 963
Tapu Tarihi	: 30.04.2007

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

24.10.2019 tarih, 11:21 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: Parsel İçerisinde Toplam 31(Otzbir) Adet Tesis Bulunmaktadır. Bunlar: İşletme Binası, Hazır Beton Binası, Şoför Lokali,Nizamiye,Eski Müşteri Büroları,Trambol Filtre Binası, Mikset Tesisi, Trambol Kumanda Binası,Elektrik Kumanda Binası,Teshin Merkezi,Trafo Ek Bina, Trambol Trafo Binası,İdari Bina,Müşteri Büroları,2 Adet Lojman,Sosyal Tesis Binası,Ham Madde Stok Holü,Alçı Stok Holü,Kapalı Stok Holü, Kilinker Stok Holü,Bunlar Kapatması,Yük Ve Part Binası,Atölye,Çimento Siloları,Curuf Siloları,Ambar,Garaj Ve Değirmen 28/2/2005 Y:936. (28.02.2005 tarih, 936 yevmiye)

Beyan: Krokide (A) Harfi İle Gösterilen 548.32 M2 lik Kısım 1193 Parsel E Tecavüzlüdür.28/2/2005 Y:936. (28.02.2005 tarih, 936 yevmiye)

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır.(14.01.2009 tarih, 371 yevmiye)

Beyan: 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (08.10.2018 tarih, 13588 yevmiye)

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

Taşınmaz ile ilgili İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 110 Ada 8 Parsele (Eski 110 Ada 6 Parsel) ait, herhangi bir yapıya ait mimari proje bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan bazı yapılara ait 22.09.2003 tarih, 2003/1-2-3-4-5-6 no.lu yapı ruhsatları, 29.09.2003 tarih, 2003/1-2-3-4-5-6 no.lu yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu tespit edilmiştir.Aynı zamanda müşteriden 03.03.2004 tarih, 2004/02 no.lu yapı ruhsat belgesi temin edilmiştir.

Yapı Ruhsatı: Yük.ve Pak. Binası (3987 m²), Atölye (557m²), Çimento Siloları (630 m²) Curuf Siloları (471 m²), Ambar ve Garaj (1246 m²), Hammadde Stok Holü (4293 m²), Alçı Stok Holü (313 m²), Kapalı Stok Holü (864 m²), Kunker Stok Holü (974 m²), Bunker Kapatması (137 m²), İdari Bina (784 m²), Müşteri Büroları (522 m²), Lojman-1 (1692 m²), Lojman-2 (1452 m²), Sosyal İşler Binası (1572 m²), Trombel Kumanda Binası (190 m²)*, Elektrik Bakım Binası (503 m²), Teshin Merkezi (339 m²), Trafo Ek Bina (58 m²), Trombel Trafo Binası (109 m²), Trombel Filtre Binası (370 m²)*, Mikser Tesisi (110 m²), 1. Değirmen (2306 m²)*,2. Değirmen (2550 m²), 3. Değirmen (2550 m²), İşletme Binası (720 m²), Hazır Beton Binası (215 m²), Şoför Lokali (84 m²), Nizamiye (78 m²), Eski Müşteri Binaları (175 m²)* olmak üzere toplam **29.851 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatları verilmiştir.Müşteriden temin edilen yapı ruhsatı; Fabrika (3000 m²) binası için verildiği tespit edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Yük ve Park Binası (3987 m²), Atölye (557m²), Çimento Siloları (630 m²) Curuf Siloları (471 m²), Ambar ve Garaj (1246 m²), Hammadde Stok Holü (4293 m²), Alçı Stok

Hölü (313 m²), Kapalı Stok Hölü (864 m²), Kunker Stok Hölü (974 m²), Bunker Kapatması (137 m²), İdari Bina (784 m²), Müşteri Büroları (522 m²), Lojman-1 (1692 m²), Lojman-2 (1452 m²), Sosyal İşler Binası (1572 m²), Trombel Kumanda Binası (190 m²)*, Elektrik Bakım Binası (503 m²), Teshin Merkezi (339 m²), Trafo Ek Bina (58 m²), Trombel Trafo Binası (109 m²), Trombel Filtre Binası (370 m²)*, Mikser Tesisi (110 m²), 1. Değirmen (2306 m²)*, 2. Değirmen (2550 m²), 3. Değirmen (2550 m²), İşletme Binası (720 m²), Hazır Beton Binası (215 m²), Şöfor Lokali (84 m²), Nizamiye (78 m²), Eski Müşteri Binaları (175 m²)* olmak üzere toplam **29.851 m²** inşaat alanı için yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

*Yerinde yapılan incelemede; yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatı olan, Trombel Kumanda Binası, Trombel Filtre Binası, 1. Değirmen Binası ve Eski Müşteri Binaları mevcutta yıkıldığı tespit edilmiştir. 1. Değirmen Binasının olduğu kısma yapı ruhsatı olan Fabrika (Roller Pres Ünitesi) binası inşa edilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelendiğinde, ruhsat ve iskanın eski 110 Ada 6 Parsel için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Mimari Proje: 110 ada 8 parsel eski 110 ada 6 No.lu Parselin İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait mimari proje bulunmamaktadır. Taşınmazın İmar Arşiv dosyasında yapılaşmasına esas imar durum belgesi, yerleşim planı, vaziyet planı vb. resmi evraklarına ulaşılmıştır. Bu nedenle taşınmazda yer alan yapıların yerleşim planı ile uyumluluğu denetlenmiştir. Buna göre yapılar yerleşim planında yer alan konumlarına uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Ancak yerleşim planında hazır beton tesisi olarak belirtilen kısımda detaylandırmaya girilmemiştir. Hazır beton tesisi olan kısımda yerinde yapılan incelemede; Dinlenme Odası (konteyner olup yaklaşık 21 m²), Laboratuvar (konteyner olup yaklaşık 21 m²), Transmikser Temizleme Yeri (Havuz), Atık Alanı, Araç Bakım Atölyesi (64 m²), İdari Bina (100 m²) 2 adet Garaj (50 m²), Bunker, Jeneratör (21 m²), 2 adet Kumanda Kabini (20 m²), Çimento Siloları, Çimento Dolum Yeri, Yemekhane (33 m²), Yakıt Deposu (23 m²), Kantar Kabini (10 m²) bulunmaktadır.

Taşınmazda konumlu yapılardan ruhsata bağlanmış ve yapı kullanma izin belgesi almış olan yapılar yasal olarak değerlendirilmiş, ruhsata bağlanmamış, yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir.

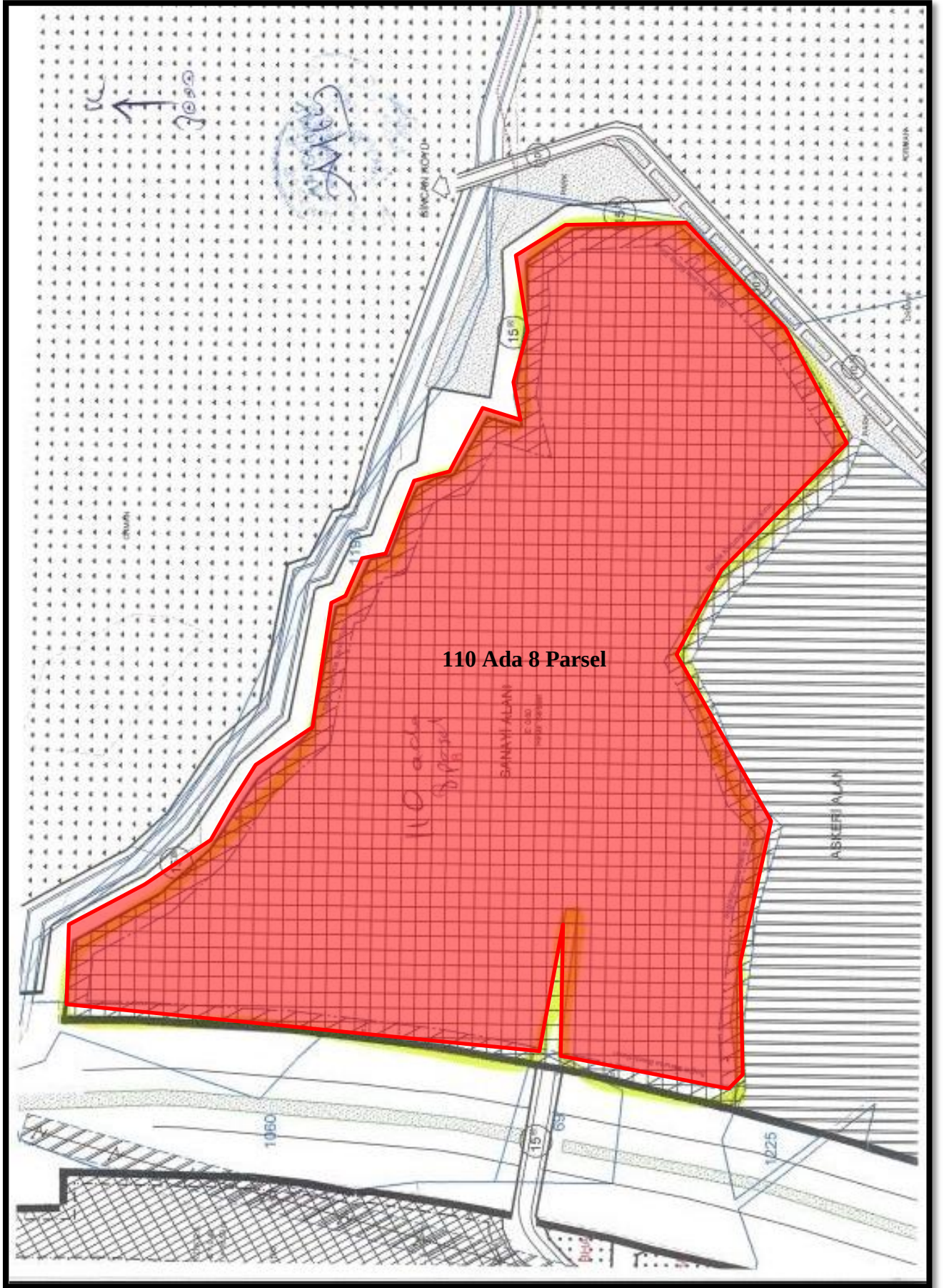
Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazın kadastro planı İskenderun Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Kadastro planının yapılan incelemede 110 ada 8 parsel eski 110 ada 6 parsel üzerindeki yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi olan yapıların kadastro planına işli olduğu tespit edilmiştir. Aynı munda kadastro paftasında Hammadde Stok Hölünün bir kısmının İmar Planına göre yolda kaldığı tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınmamış ve parsel üzerindeki yapılar bütün olarak değerlendirilmiştir.

3.2.4 Taşınmazlar İmar Durum Bilgisi

Hatay İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli ilçe uygulama imar planında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmazlar Sanayi Alanı imarlıdır. Taşınmazların imar planına göre; Emsal:0,60, Hmaks:Serbest ön ve yan bahçe çekme mesafesi en az 15 metre, arka bahçe çekme mesafesi en az 10 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

Uygulama İmar Planı Sanayi Alanları Plan Notları

- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN SANAYİ İMAR BÖLGELERİ PARSELASYON KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALİ E: 0,60'I GEÇEMEZ
- ÖN-YAN BAHÇE MESAFESİ 15 VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 10 M'DEN AZ OLAMAZ
- YAPI YÜKSEKLİĞİ ÜRETİM TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE SERBESTTİR.
- BU ALANLARDA DEPOLAMA TESİSİ YAPILABİLİR.



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 yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri dışında yapılmış/düzenlenmiş yapı ve eklentiler bulunmaktadır. Konu yapı ve eklentiler 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 İskenderun Belediyesi, İskenderun 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 110 Ada 8 Parsel “Çimento Fabrikası ve Müştemilatı” vasıflı ve Çimento Fabrikası ve Müştemilatı kullanımlıdır. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olan yapılar 29/06/2001 tarihinden sonra yapılmış olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılar Ahmet C. YILDIRIM fenni mes’ul tarafından denetimi yapılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki bazı yapıların yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi dışında yapıldığı için bu yapılar yapı denetim firması sorumluluğunda değildir.

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 İskenderun Belediyesi, İskenderun 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

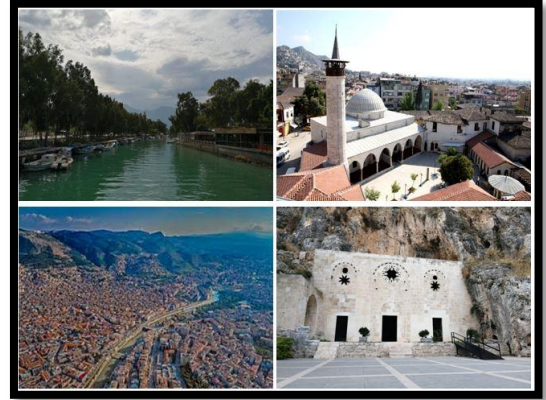
4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler Hatay İli:

Yüzölçümü: 5.524 km²

Nüfus: 1.609.856 (2018 Yılı TÜİK Sonuçları)

İl Trafik No: 31

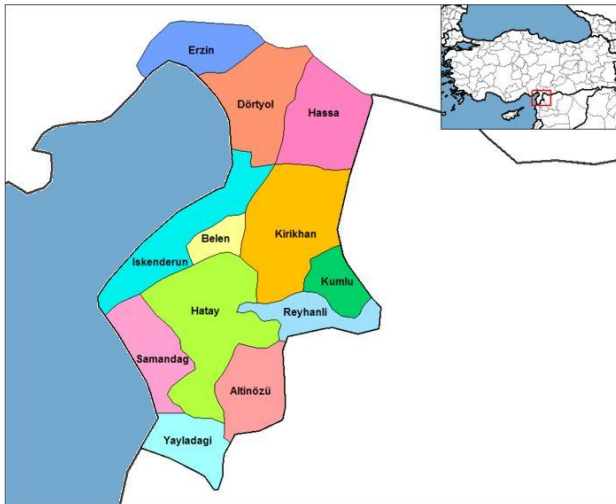
Hatay, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 13. şehridir. Akdeniz doğu şeridinde yer almaktadır. İdari anlamda 15 ayrı ilçesi bulunan Hatay'ın genel yönetimi Hatay Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, 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 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 arasına tarihlenen bulgulara ulaşılmıştır. İl toprakları ilk Tunç Çağından itibaren Akat Beyliği ve M.Ö. 1800-1600 yılları arasında Yamhad Krallığına bağlı bir beyliğin sınırları içerisinde yer almıştır. Daha sonra MÖ 17. yüzyıl sonlarında Hititlerin ve MÖ 1490 yıllarında Mısır'ın egemenliğine girmiştir. Ardından Urartular, Asurlular ve Persler'in egemenliğine girdi.

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



1516'da Yavuz Sultan Selim bu toprakları fethetmiş ve Osmanlı İmparatorluğu dönemi başlamıştır. Memlûk Devletinden zapt edilen Antakya, Osmanlı İmparatorluğu'nda önce Halep'e bağlı bir sancak ve daha sonra kaza olarak yönetilmiştir. Bu dönemde Antakya, Asi Nehri ile Habib Neccar Dağı arasındaki dar ve meyilli alanda, 1,5–2 km²'lik bir alan üzerine yerleşmiş orta büyüklükte bir şehirdi. Osmanlı İmparatorluğu'nun Hatay'daki hakimiyeti 1918 yılına kadar devam etti.

3 Temmuz 1938'de Türk ve Fransız heyetleri

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

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

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Hatay ilinin, Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, 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 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, 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 ardıc gibi ibrelili ağaçlarla, meşe, kayın, kızılçam, kavak, çınar ve tespih gibi yapraklı ağaçlardan oluşan ormanlar bulunur. 1200 metrenin üzerinde, ibrelili 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, Arsuz Çayı, Gülcihan Çayı ve Burnaz Suyu gibi akarsular da vardır.

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

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

Yer Altı Zenginlikleri

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

Depremsellik

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

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

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

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

İklim

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

Nüfusu:

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

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

İlçe	Nüfus (kişi)
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 tam olarak değerlendirilemediği illerimizden biridir. Bu potansiyeli oluşturan değerlerden ilki ve en önemlisi, yörenin tarihsel, kültürel ve inanç özellikleridir. Antakya ve çevresinin tarih sürecindeki yeri ve önemi, Hristiyanlık için bazı ilkleri bünyesinde barındırması ve günümüzde dahi üç semavi din ve bunların mezheplerine mensup toplulukların barış içerisinde burada yaşıyor olması turizm açısından en büyük değerleri oluşturmaktadır.

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

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

Ulaşım

Günümüzde Hatay’da en gelişmiş ulaşım sistemi karayolu ulaşımıdır. 2017 verileri göre ilde 639 km il ve devlet yolu, 80 km otoyol ve 78 km demir yolu bulunmaktadır. İl genelinde herhangi bir ulaşım 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 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 Şamandırası, 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 m², toplam büyüklüğü ise 43.688 m²’dir.



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

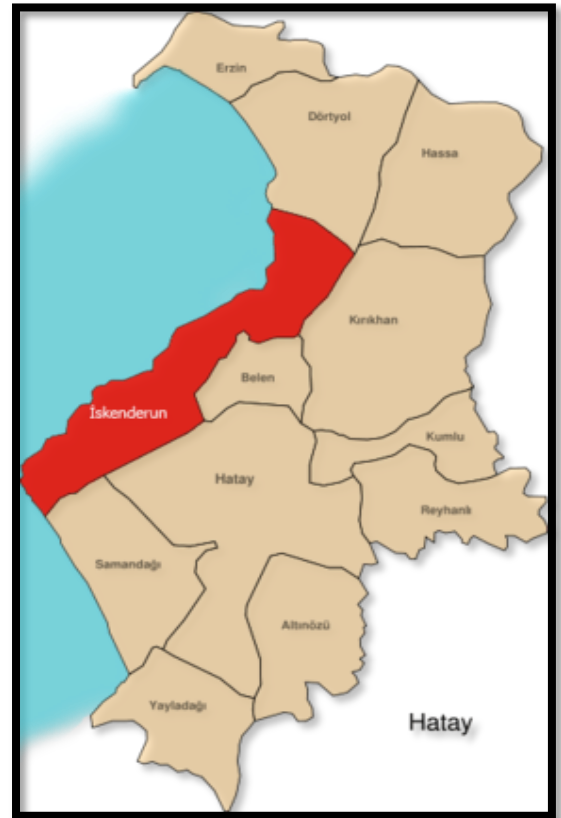


İskenderun İlçesi

İskenderun, Hatay ilinin bir ilçesidir. Hatay'ın en büyük 2. ilçesidir. Nüfusu 248.335 kişidir. İlçe Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahiptir, bu bakımdan deniz ticaretinde önemli bir konumdadır.

MÖ 333 yılında, Büyük İskender'in İssos yakınlarında kazandığı zaferden sonra Alexandreia adıyla kurulmuştur. Bu kent kurulmadan önceleri ise burada Myriandos adında bir Fenike şehri bulunmaktaydı. Makedonya Kralı Büyük İskender'in, Pers Şeyhi III. Darius'a karşı İsos Vadisi'nde üstünlük sağlamasıyla temeli atılan bu şehir, sahip olduğu coğrafi önemin etkisiyle tarihinde birçok defa işgale uğramıştır.

Selevkoslar'dan Romalılara, ardından 395 yılında Doğu Roma'ya katılmış ve 7. yüzyıl ortalarında İslam Devleti'nden 1516 yılında Memlük İmparatorluğu'na geçmiş, 1517'de Yavuz Sultan Selim'in Mısır Seferi sırasında yapılan Mercidabık Savaşı'yla da Osmanlı İmparatorluğu'na katılan İskenderun'a, I. Dünya Savaşında Birleşik Krallık ve ardından Fransa egemen olmuştur. 1938 yılına kadar Fransız himayesinde Suriye'nin bir sancağı olarak kalmıştır. 5 Temmuz 1939'da Türk Ordusu'nun İskenderun'a girmesiyle, kurtuluş hareketinin temelleri atılmıştır. İskenderun, Türkiye'ye katıldığı zamandan 1974 yılına kadar olan dönemde oldukça küçük bir kasabaydı. 1974 yılında üretime geçen Türkiye'nin üçüncü Demir-Çelik Fabrikası, kent yaşamına büyük canlılık getirmiştir. Ayrıca, süperfosfat fabrikası, bitkisel yağ, yem, un, konserve, salça, çırçır, dokuma, çeltik, oto ve maki ne yedek parçaları vb. endüstri dalları vardır.



Boru hattı ile Batman'dan gelen petrol, İskenderun Limanı'ndan deniz yoluyla Mersin'e gönderilir. Limanda Demir-Çelik ve Süperfosfat fabrikalarının iskeleleriyle NATO'ya bağlı bir iskele ve demiryolu istasyonu bulunur. Türkiye'nin dördüncü büyük limanı olan İskenderun Limanı'nın yıllık yük kapasitesi 8.7 milyon tondur İlçe çevresinde doğal plajlar ve yaylalarla çeşitli mesire yerleri vardır. İlçe merkezi, planlı bir biçimde çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmektedir. İlçenin

ana caddeleri denize dik iner. Deniz kıyısındaki alan, Atatürk heykeli ve çevresiyle kıyıya paralel uzanan Atatürk Bulvarı, eğlence ve spor tesisleriyle yeniden düzenlenerek 1985'te hizmete açılmıştır.

Bugün, İskenderun Türkiye'nin önde gelen en büyük ilçelerinden biri olup, özellikle sanayi, deniz ticareti ve turizm alanında hızla gelişen bir şehirdir.

İskenderun ilçesinin batı bölümünü Akdeniz çevreler, doğusu ise Nur Dağları'na dayanmış bir haldedir. İskenderun Körfezi'nin güneybatıdan gelip kuzeye devam ettiği ovada yerleşmiştir. Nur Dağları'nın eteklerinde, genişliği 5 km²'yi bulan alan üzerinde kurulmuş olan İskenderun'un yüzölçümü 247 km²'dir. 37 derece kuzey enlemi ile 36-37 derece doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır.

Kara, deniz ve hava ulaşımına elverişli bir kenttir. Yörenin kuraklığı şehrin bu kıvrımlara paralel olarak serilişi, ayrı bir özellik kazandırır. İlçe topraklarının kuzeyinde Payas, doğusunda Amanos dağları, güneydoğusunda Belen, güneyinde Arsuz ve batısında Akdeniz bulunur. İskenderun Körfezi ise Akdeniz'in Hatay ve Adana illeri arasına sokulmuş olan en doğu noktasıdır. Kara ve deniz ulaşımında hizmetlerin oldukça gelişmiş olduğu bölgede ticaret büyük öneme sahiptir. Adını aldığı İskenderun ilçesinde bulunan liman, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında bulunan en büyük ikinci limanıdır. Geçmişte Orta Doğu'da yaşanmış olan bunalımlardan dolayı Beyrut'un eski önemini yitirmesi körfez ve çevresine değer kazandırmıştır. İskenderun Körfezi, Hatay'ın batısını Güvercinkaya'dan başlayarak Yeşilkent'e dek kuşatır. Körfez ilde yaklaşık 152 km'lik bir kıyı oluşturur. Akdeniz'in bu kesimlerinde tuzluluk oranı, binde 38-39, ortalama sıcaklık ise 22,2 °C'dir. Yöredeki doğal plajlar, ülke turizmi açısından son derece önemlidir.



İskenderun, limanı ve sahip olduğu sanayisi ile Türkiye çapında büyük önem taşır. İskenderun'un nüfusu 1950-1980 yılları arasında %274 oranında artmıştır. Böylece ilde en fazla nüfusu barındıran İskenderun aynı zamanda nüfusu en hızlı büyüyen ilçe de olmuştur. Nüfus yoğunluğu ve endüstrisi açısından Hatay'ın ve özellikle Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun güncel adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre şehirdeki toplam nüfus yaklaşık 244.970 olarak tespit edilmiştir. Yapılan son nüfus sayımına göre ilçede 121.136 kadın ve 123.834 erkek yaşamaktadır. Nüfus miktarı alınan göçlerle hızla artmaktadır. 1974 yılında Demir ve Çelik Fabrikası'nın üretime geçmesiyle İskenderun, yoğun göç almıştır. Bu göçlerin temel sebebi, sanayi alanındaki iş imkânlarıdır.

İskenderun'da Akdeniz iklimi görülür. Yaz sıcaklığı güneş ışınlarının düşme açısına; kuraklık ise alçalıcı hava hareketlerine bağlıdır. En sıcak ay ortalaması 32-34 °C, en soğuk ay ortalaması 10-12 °C dir. Yıllık sıcaklık ortalaması 18 °C dir. Kar yağışı ve don olayı çok ender görülür. Yılda ortalama kar yağın gün sayısı 0,1, dolulu gün sayısı ise 1,8'dir. Açık gün sayısı 88,3, bulutlu gün sayısı 225,8'dir. Yılda 51,2 gün ise kapalı geçmektedir. En fazla yağış kışın, en az yağış yazın düşer. Kışın görülen yağışlar cephesel kökenlidir. Cephesel yağışlar en fazla bu iklimde görülür. Yıllık yağış miktarı yükseltiye göre değişir. Ortalama 600-1000 mm arasındadır. Yağış rejimi düzensizdir.

İskenderun ilçesinin ekonomisinin temelini sanayi oluşturur. Bunun yanında at yapısız turizm ve tarım, endüstri kadar olmasa da ekonomiye katkı sağlar. İskenderun da çok sayıda fabrika ve endüstri kuruluşu vardır. Ayrıca bir tane Organize Sanayi Bölgesi tam kapasite hizmet vermektedir. Organize Sanayi Bölgesi'nin dolmasıyla birlikte ikinci Organize Sanayi Bölgesi inşaatı için çalışmalar başlamıştır.

İskenderun Demir ve Çelik A.Ş., (İSDEMİR) Türkiye'nin güneyinde İskenderun Körfezinde bulunan en büyük demir – çelik işletmesidir.

İSDEMİR tesisi İskenderun'un 17 km. kuzeyinde Payas ve Yakacık yöresinde, sosyal tesisleri ile birlikte 16.757.328 m² alan üzerinde kurulmuştur. İSDEMİR; Türkiye'nin kuruluş tarihi itibarı ile üçüncü, uzun mamul üretimi açısından ise en büyük entegre tesisidir.

Kuruluş çalışmalarına 1966 yılında başlanan İSDEMİR, 25 Mart 1967 tarihinde Sovyetler Birliği ile yapılan Teknik ve Ekonomik İşbirliği anlaşması kapsamında Tiajpromexprot firmasına

projeler yaptırılmış, aynı firma ile 10 Ekim 1969 tarihinde fabrika kuruluş anlaşması gerçekleştirilmiştir. 1,1 milyon ton/yıl blum kapasitesinde kurulması planlanan tesisin temeli 3 Ekim 1970 tarihinde atılmıştır. İnşaat ve montaj faaliyetlerinin tamamlanmasını müteakiben üretim üniteleri 1975 yılından itibaren kademeli olarak işletmeye alınmıştır.



İskenderun Limanı, Akdeniz'in kuzeydoğusunda önemli bir stratejik noktada entegre olmuş; Orta Doğu'nun yanı sıra Güney ve Güneydoğu Anadolu bölgelerine de hizmet vermektedir. Genel olarak aktarma liman özelliğine sahiptir. Hinterlandının güçlü olması potansiyelini arttıran temel etkenlerdendir. 1400 m. mendireğe sahiptir. Liman girişinde derinlik 12 m.'dir. Kuzey ve güney rüzgarlarından korunaklı bir yapıya sahiptir. 90 ton kapasiteli bir yüzer vinç, bir kılavuz botu, 4 römorkör, 2 palamar ve bir servis botu hizmet vermektedir. 60.000 ton kapasiteli TMO'ya ait bir beton siloya sahiptir. Limanın yükleme hızı saatte 350 ton, boşaltma hızı ise saatte 250 ton'dur.

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

- Taşınmaz gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- İskenderun merkeze yakın konumda yer alması
- Taşınmaz ana yollara yakın konumda olması
- İskenderun Limanına yakın konumda olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmaz üzerindeki yapıların bakımsız olması

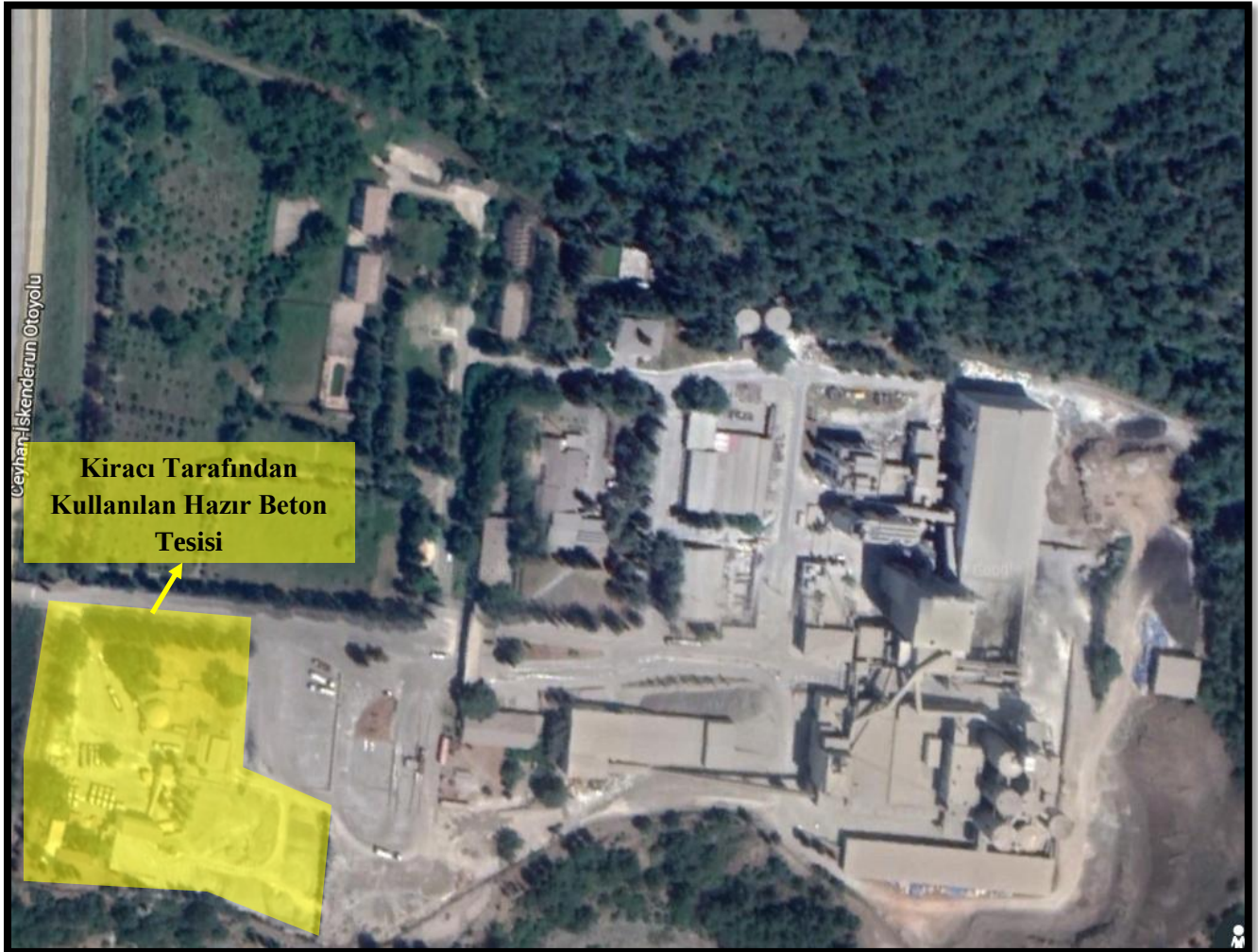
5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

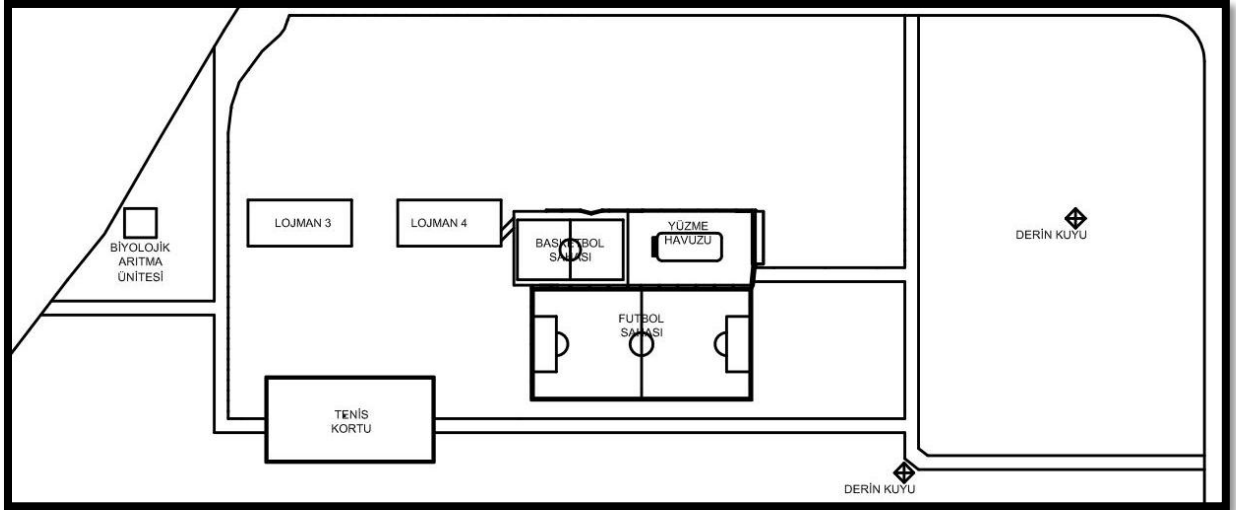
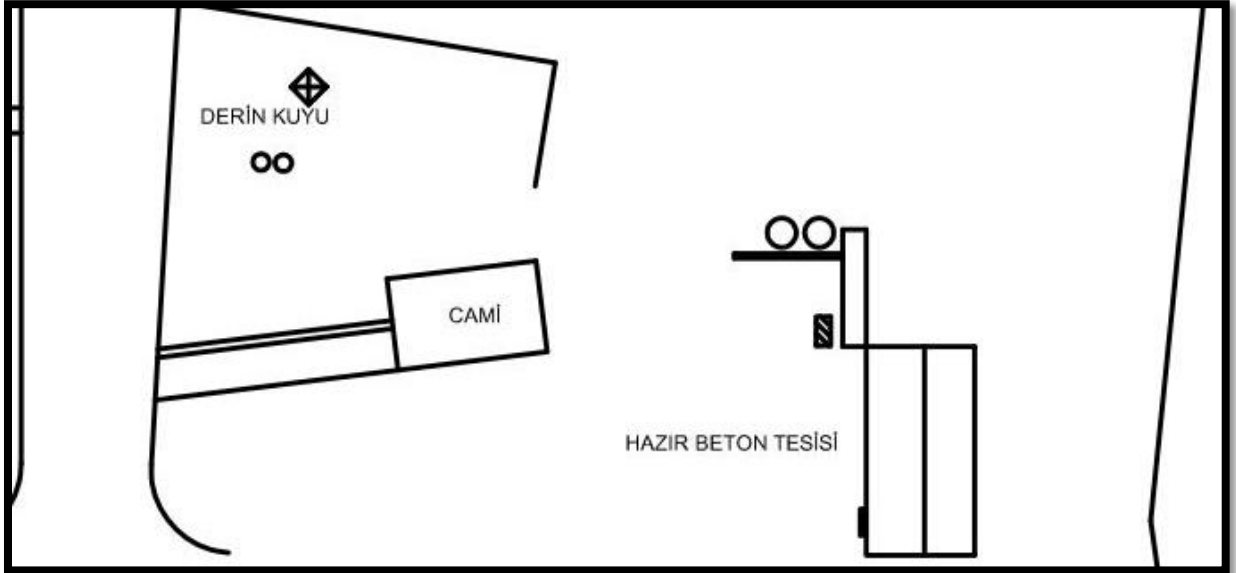
5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

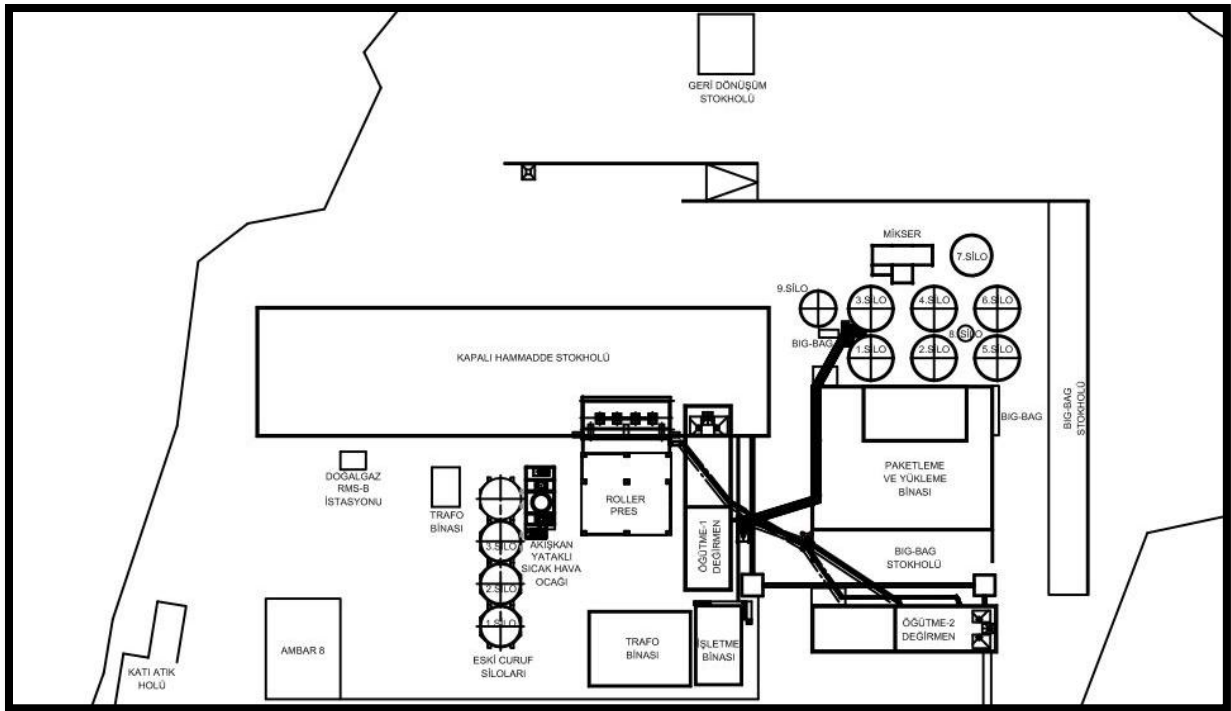
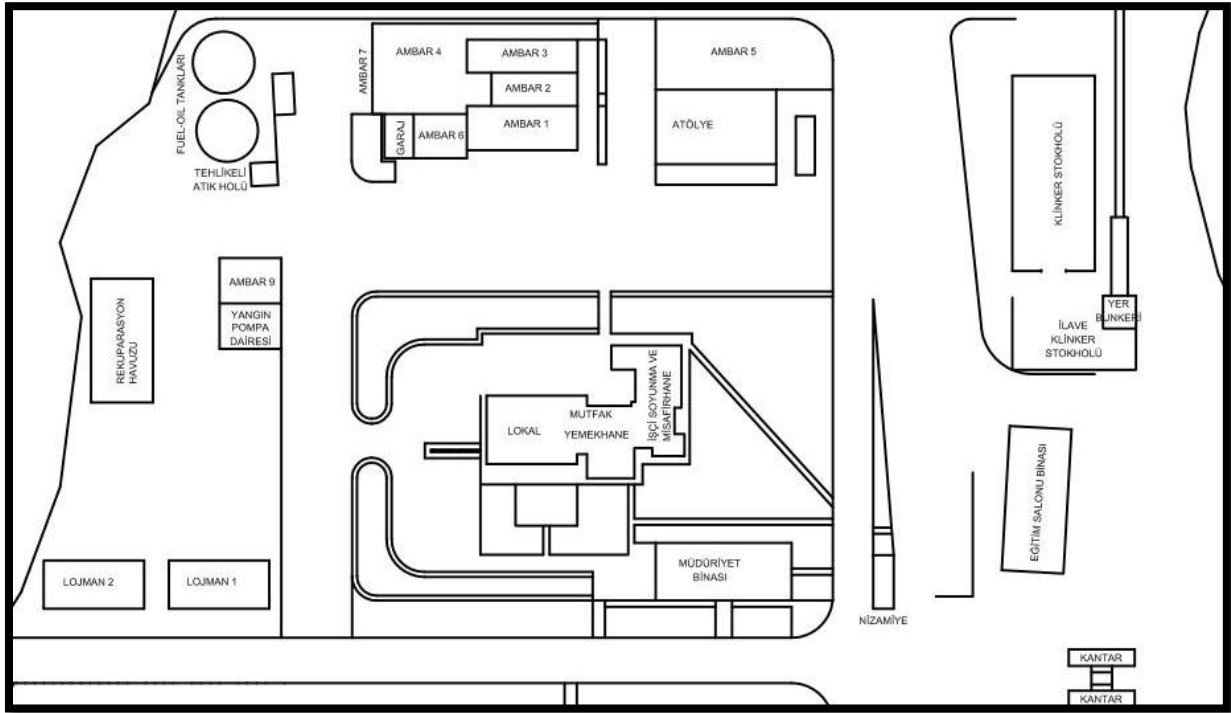
5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, Hatay İli İskenderun İlçesi Karayılan Mahallesi'nde 110 Ada 8 Parselde (Eski 110 Ada 6 Parsel) bulunan Çimento Fabrikası Ve Müştemilatı vasıflı taşınmaz olup 162.024,84 m² alana sahiptir. İskenderun İlçesi, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar incelemesinde taşınmazın terki bulunmamaktadır. Parselin kuzey ve batı cepheleri imar yollarına cephe durumda olup kuzey cephesi imar yolu henüz açılmamıştır. Diğer cepheleri ise komşu parsel ile cephe durumundadır. Taşınmaz eğimli bir alanda olup geometrik olarak amorf şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazın bir kısmı hâlihazırda beton fabrikası ve sosyal tesis akarı olarak kullanılmakta olup bir kısmı ise hazır beton santrali olarak kullanılmamakta olup etrafı tel örgü ve beton duvarlar ile çevrilmiş ve sınırları belirlenmemiştir. Hazır beton santrali olan kısım kiracı tarafından kullanılmaktadır.

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.







Müdüriyet Binası: Konu taşınmaz, zemin + 1. Normal kat olmak üzere 2 katlı betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler granit+seramik kaplama, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asma tavan, çatı örtüsü kiremittir. Pencere ve kapı doğramaları ahşap özelliğindedir.

Genel Hizmet Binası (Müşteri Büroları, Eğitim salonu, Arşiv): Konu taşınmaz 572 m² alanlı olup, zemin kat, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir. Kolon araları briket ile örülmüştür. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asma tavan, çatı ondulin kaplamadır. Pencere doğramaları pvc kaplama, kapı doğramalarının bir kısmı ahşap bir kısmı pvc özelliğindedir.

Garaj ve Ambar Binaları: Konu taşınmazlar toplam 1246 m² alanlı olup, tek katlı, betonarme karkas yapıda inşa edilmiştir. Yapının iç mahal kullanımlarında zemin döşemeleri beton, kapılar metal + pvc olup, pencereler pvc özelliktedir. Ambar Binası, betonarme karkas yapı tarzında tek kattan oluşacak şekilde inşa edilmiştir. Yapının iç mahal kullanımlarında zemin döşemeleri mozaik beton, kapı doğramaları pvc+ahşap olup, pencere doğramaları pvc özelliktedir.

Yemekhane ve Lokal Binası: Konu taşınmaz, tek katlı betonarme karkas yapıda inşa edilmiştir. Yapının iç mahal kullanımlarında zemin döşemeleri mozaik kaplama, kapı doğramaları ahşap + metal olup, pencere doğramaları pvc özelliktedir.

Sosyal Tesisler (İşçi Soyunma Odaları ve Duşları, Misafir Yatak Odaları, Spor Salonu): Konu taşınmaz 1572 m² alanlı olup, zemin dahil 2 kattan oluşmaktadır. Yapının iç mahal kullanımlarında zemin döşemeleri mozaik beton, kapı ve pencere doğramaları pvc özelliktedir.

Paketleme Binası: Konu taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında zemin kat+1.+2.+3. normal katlardan olmak üzere toplam dört kattan oluşacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları tuğla, zemin döşemeler, beton kaplama olup, kapı doğramaları pvc, pencereler şeffaf ondulin ile kaplanmıştır.

Yükleme Binası: Konu taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında zemin + 1 normal kattan oluşacak şekilde iki katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları briket, yer döşemeleri betondur.

Yükleme ve Paketleme Binaları toplamda 3987 m² alana sahiptir.

Atölye Binası: Konu taşınmaz 557 m² alanlı olup, betonarme karkas yapı tarzında tek kattan oluşacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları tuğla, zemin döşemeler, beton kaplama olup, kapı ve pencereleri metal özelliktedir.

Paketleme Bigbag Stok Sahası: Konu taşınmaz, betonarme karkas yapı üzeri çelik yapı ile kapatılmıştır. Duvar ve zemin döşemeleri beton kaplamadır.

Öğütme-2 Değirmen Trafo Binası: Konu taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları briket, yer döşemeleri beton olup, kapı ve pencereleri metal özelliktedir.

Hammadde Stok Holü (Ana Stokhol): Konu taşınmaz 4293 m² alanlı olup, tek katlı çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları briket, yer döşemeleri beton olup, kapı ve pencereleri metal özelliktedir. Çevresi 9 m yüksekliğinde perde betonlar ile kapatılmıştır.

Trafo ve MCC Binası: Konu taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları tuğla, yer döşemeleri mozaik beton olup, kapı doğramaları metal+pvc, pencereleri pvc özelliktedir.

Yangın Hidrant Pompa Merkezi Binası (Eski Teshin Merkezi Binası): Konu taşınmaz betonarme karkas yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları tuğla, yer döşemeleri mozaik beton olup, kapı ve pencereleri metal özelliktedir.

Merkezi Kumanda Binası: Konu taşınmaz betonarme karkas yapı tarzında zemin + 2 normal kat olmak üzere üç katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları beton, yer döşemeleri kalebodur olup, kapı ve pencereleri pvc özelliktedir.

Öğütme-2 Değirmen Binası: Konu taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında zemin + 1 normal kat olmak üzere iki katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları biriket, yer döşemeleri beton olup, kapı ve pencereleri metal özelliktedir.

Mikser Ünitesi: Konu taşınmaz, çelik karkas yapı tarzında zemin + 3 normal kat olmak üzere dört katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın duvarları, döşemeleri, kapı ve pencereleri çeliktir.

Akışkan Yataklı Sıcak Gaz Ocağı: Konu taşınmaz **260 m²** alanlı olup, betonarme karkas yapı tarzında zemin+1 normal kat olmak üzere iki katlı olarak inşa edilmiştir.

Celik Çimento Silosu (2 adet): Taşınmazın üzerinde, 2 adet dört adet çelik ayak üzerine oturtulmuş, çelik çimento silosu mevcuttur. Çimento siloları 400 ton ve 600 ton kapasitelidir.

Betonarme Çimento Siloları (7 adet): Taşınmaz üzerinde 6 adet 3.000 ton kapasitede ve 1 adet 2000 ton kapasitesinde çimento siloları bulunmamaktadır.

Lojman Binaları: Taşınmaz üzerinde 4 adet zemin+2 normal kattan oluşan lojman binaları bulunmaktadır. Lojman-1 ve Lojman-2 binalarına ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup Lojman-1 alanı **1692 m²** ve Lojman-2 alanı **1452 m²**, Lojman-3 ev Lojman-4 de ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup yerinde yapılan incelemede toplamda **3384 m²** dir.

Fabrika (Roller Pres Binası): 1. Değirmen binası yıkıldıktan sonra yerine yapı ruhsatı olan fabrika (roller pres binası) yapılmıştır. Taşınmaz **3000 m²** alanlı olup, çelik+betonarme karkas yapı tarzında zemin+3 normal kat olmak üzere dört katlı olarak inşa edilmiştir.

Cami: Konu taşınmaz yaklaşık olarak **200 m²** alanlı olup, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir.

Mevcutta Kiracı Tarafından Kullanılan Beton Santrali Üzerindeki Yapılar:

Dinlenme Odası: Konu taşınmaz tek katlı **21 m²** alanlı olup, konteynır yapı tarzında inşa edilmiştir.

Laboratuvar: Konu taşınmaz tek katlı **21 m²** alanlı olup, konteynır yapı tarzında inşa edilmiştir.

Araç Bakım Atölyesi:Beton duvarlar ile çevresi örülmüş olup, üzeri sac yapı ile kapatılmış yaklaşık olarak **64 m²** alanlıdır.

İdari Bina: Konu taşınmaz yaklaşık olarak **100 m²** alanlı olup, betonarme karkas yapı tarzında tek kat şeklinde inşa edilmiştir.

Garaj: Üstü kapalı yanları açık sundurma olarak yapılmış olup, 2 adet garaj yaklaşık olarak **50 m²** alanlıdır.

Jeneratör Alanı: Üstü kapalı yanları açık sundurma olarak yapılmış olup yaklaşık olarak **21 m²** alanlıdır.

Kumanda Kabini: Tek kat çelik sistem alüminyum kaplama cam giydirme olarak yapılmış 2 adet kumanda kabini olup yaklaşık olarak toplam **20 m²** alanlıdır.

Yemekhane: Konu taşınmaz tek katlı betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup yaklaşık olarak **35 m²** alanlıdır.

Yakıt Deposu: Tek kat çelik sistem, üstü sac kaplama olarak yapılmış olup yaklaşık **23 m²** alanlıdır.

Kantar Kabini: Konu taşınmaz tek katlı betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup yaklaşık olarak **10 m²** alanlıdır.

Harici ve Müteferrik İşler: Parsel üzerinde kapalı alan oluşturmayan ancak yapısal özellikler içeren bazı harici iş kalemleri bulunmaktadır. Beton saha kaplaması, aydınlatmalar, çevre düzenlemesi, hammadde besleme bandı, açık malzeme deposu, kantar, atık alanı, parsel etrafındaki tel örgü, beton siloları altına yapılmış taban betonu harici, rekuparasyon havuzu, gözetleme kuleleri, su deposu, kuyu binaları ve müteferrik iş kalemi olarak kabul edilmiştir. Konu işler maliyet analizinde ek yapı maliyeti olarak esas alınmıştır.

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

MEVCUTA GÖRE YAPI DAĞILIMI	
Yapı/Kullanımı	Yapı Alanı (m ²)
Yükleme ve Paketleme Binası (Yük Pak Binası)	3.987,00 m ²
Atölye	557,00 m ²
Çimento Siloları	630,00 m ²
Çuruf Siloları	471,00 m ²
Ambar ve Garaj	1.246,00 m ²
Hammadde Stok Holü	4.293,00 m ²
Alçı Stok Holü	313,00 m ²
Kapalı Stokhol	864,00 m ²
Kumkır Stok Holü	974,00 m ²
Bunker Kapatması	137,00 m ²
İdari Bina	784,00 m ²
Müşteri Büroları	522,00 m ²
Lojman-1	1.692,00 m ²
Lojman-2	1.452,00 m ²
Sosya İşler Binası	1.572,00 m ²
Elektirik Bakım Binası	503,00 m ²
Teshin Merkezi	339,00 m ²
Trafo Ek Bina	58,00 m ²
Trombil Trafo Binası	109,00 m ²
Mikser Tesisi	110,00 m ²
2.Değirmen	2.550,00 m ²
3.Değirmen	2.550,00 m ²
İşletme Binası	720,00 m ²
Hazır Beton Binası	215,00 m ²
Şoför Lokali	84,00 m ²
Nizamiye	78,00 m ²
Fabrika (Roller Pres Ünitesi)	3.000,00 m ²
Lojman-3	1.692,00 m ²
Lojman-4	1.692,00 m ²
Cami	200,00 m ²
Dinlenme Odası	21,00 m ²
Laboratuvar	21,00 m ²
Araç Bakım Atölyesi	64,00 m ²
İdari Bina	100,00 m ²
Garaj	50,00 m ²
Jeneratör Alanı	21,00 m ²
Kumanda Kabini	20,00 m ²
Yemekhane	35,00 m ²
TÜM YAPILARIN TOPLAM ALANI	33.726,00 m²

RUHSATA GÖRE YAPI DAĞILIMI	
Yapı/Kullanımı	Yapı Alanı (m ²)
Yükleme ve Paketleme Binası (Yük Pak Binası)	3.987,00 m ²
Atölye	557,00 m ²
Çimento Siloları	630,00 m ²
Çuruf Siloları	471,00 m ²
Ambar ve Garaj	1.246,00 m ²
Hammadde Stok Holü	4.293,00 m ²
Alçı Stok Holü	313,00 m ²
Kapalı Stokhol	864,00 m ²
Kumkır Stok Holü	974,00 m ²
Bunker Kapatması	137,00 m ²
İdari Bina	784,00 m ²
Müşteri Büroları	522,00 m ²
Lojman-1	1.692,00 m ²
Lojman-2	1.452,00 m ²
Sosya İşler Binası	1.572,00 m ²
Elektirik Bakım Binası	503,00 m ²
Teshin Merkezi	339,00 m ²
Trafo Ek Bina	58,00 m ²
Trombil Trafo Binası	109,00 m ²
Mikser Tesisi	110,00 m ²
2.Değirmen	2.550,00 m ²
3.Değirmen	2.550,00 m ²
İşletme Binası	720,00 m ²
Hazır Beton Binası	215,00 m ²
Şoför Lokali	84,00 m ²
Nizamiye	78,00 m ²
Fabrika (Roller Pres Ünitesi)	3.000,00 m ²
TÜM YAPILARIN TOPLAM ALANI	29.810,00 m²

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; 110 Ada 8 Parsel (Eski 110 Ada 6 Parsel) ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Buna göre 110 Ada 8 Parselin arsası 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 üzerinde yer alan yapılar 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.

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemi ve maliyet oluşumları yaklaşımı değerlendirme yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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 Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Karayılan Mahallesi, 175 Ada 20 Parsel, taşınmaza göre kısmen daha kötü konumda, Ticari imarlı olduğu beyan edilen, 558 m ² alanlı arsa sahibi tarafından 250.000,00 TL bedelle satılıktır. (448 TL/m²) Yusuf Yozgan Tel: 0505 895 33 50
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sariseki Mahallesi, 2105 Ada 1 Parsel, daha iyi konumda, sanayi imarlı olduğu beyan edilen, 1169 m ² alanlı arsa emlakçı tarafından 820.000,00 TL bedelle satılıktır. (701 TL/m²) Re/Max Ada İskender Tel: 0541 618 75 00
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sariseki Mahallesi, 1895 Ada 15 Parsel, daha iyi konumda, ticari imarlı olduğu beyan edilen, 685 m ² alanlı arsa sahibi tarafından 899.000,00 TL bedelle satılıktır. (1312 TL/m²) Mehmet Ortak Tel: 0543 741 3793
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Değermendere Mahallesi, 1978 Ada 13 Parsel, daha iyi konumda, ticari imarlı olduğu beyan edilen, 762 m ² alanlı arsa sahibi tarafından 620.000,00 TL bedelle satılıktır. (814 TL/m²) Re/Max Ada İskender Tel: 0541 618 75 00
Emsal 5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Akçay Mahallesi, 275 Parsel, daha iyi konumda, ticari imarlı olduğu beyan edilen, 6600 m ² alanlı arsa sahibi tarafından 4.900.000,00 TL bedelle satılıktır. (742 TL/m²) Re/Max Ada İskender Tel: 0541 618 75 00

Emsal 6 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Akçay Mahallesi, 2734 Ada 1-9 Parseller, daha iyi konumda, ticari imarlı olduğu beyan edilen, toplam 8579 m ² alanlı arsa emlakçı tarafından 10.000.000,00 TL bedelle satılıktır. (1166 TL/m²) Mutlu Evim Gayrimenkul Tel: 0531 571 16 11
Emsal 7 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Payas İlçesi, Yakacık Mahallesi, 4853 Parsel, kısmen daha kötü konumda, ticari imarlı olduğu beyan edilen, 30593 m ² alanlı arsa emlakçı tarafından 14.000.000,00 TL bedelle satılıktır. (459 TL/m²) Başar Emlak Tel: 0532 744 49 08
Emsal 8 Beyan Arsa	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, imar durumu göz önüne alınarak bölge yetkililerinden biri olan başar emlaktan alınan beyana göre taşınmazın birim m ² değerinin 450-500 TL/m ² değer aralığında olacağı beyan edilmiştir

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz imar özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar 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 değerlendirilmiştir. 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, konum, imar durum özellikleri 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	-	-	-	-	Sokak Cepheli	162.024,84 m ²	Sanayi İmarlı	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	250.000,00 TL	448,03 TL	Yok	403,23 TL	Düşük	558,00 m ²	Ticari İmarlı	201,61 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		20%	-50%	-20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	820.000,00 TL	701,45 TL	Var	631,31 TL	Yüksek	1.169,00 m ²	Sanayi	220,96 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		-20%	-35%	-10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	899.000,00 TL	1.312,41 TL	Var	1.246,79 TL	Yüksek	685,00 m ²	Ticari İmarlı	249,36 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-15%	-45%	-20%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	620.000,00 TL	813,65 TL	Yok	813,65 TL	Yüksek	762,00 m ²	Ticari İmarlı	203,41 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			0%		-10%	-45%	-20%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	4.900.000,00 TL	742,42 TL	Var	668,18 TL	Yüksek	6.600,00 m ²	Ticari İmarlı	233,86 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-20%	-25%	-20%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	10.000.000,00 TL	1.165,64 TL	Var	1.049,07 TL	Yüksek	8.579,00 m ²	Ticari İmarlı	209,81 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			10%		-35%	-25%	-20%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	14.000.000,00 TL	457,62 TL	Var	434,74 TL	Düşük	30.593,00 m ²	Ticari İmarlı	304,32 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		5%	-15%	-20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ								231,91 TL
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ								230,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için m² birim değer 231,90.-TL hesaplanarak pazarlık payları da dikkate alınarak **230,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir. Buna göre:

110 Ada 8 Parsel Arsa Yuvarlatılmış Değeri: $230 \text{ TL/m}^2 \times 162.024,84 \text{ m}^2 = 37.265.000,00.-\text{TL}$ (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi 110 ada 8 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 16 Mart 2019 tarih ve 30716 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 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 iki farklı değer hesaplanmıştır. Konu değerlerden ilki taşınmazın yasal özelliklerine, yapıların ruhsat alanlarına göre hesaplanan yasal durum değeri (Pazar Değeri), ikincisi ise bilgi amaçlı, parsel üzerindeki yapıların mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Bilgi amaçlı değer raporun sonuç kanaat kısmında verilmemiş, taşınmazın nihai değer takdirine yansıtılmamıştır. Buna göre 110 ada 8 parsel ile ilgili hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

110 Ada 8 Parselin Pazar Değeri (Yasal Yapı Alanları Üzerinden Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa	162.024,84 m ²	230,00 TL	0%	230,00 TL	37.265.713,20 TL
1	Yükleme ve Paketleme Binası (Yük Pak Binası)	3.987,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	2.264.616,00 TL
2	Atölye	557,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	316.376,00 TL
5	Ambar ve Garaj	1.246,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	707.728,00 TL
6	Hammadde Stok Holü	4.293,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	2.438.424,00 TL
7	Akç Stok Holü	313,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	177.784,00 TL
8	Kapalı Stokhol	864,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	490.752,00 TL
9	Kunker Stok Holü	974,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	553.232,00 TL
10	Bunker Kapatması	137,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	77.816,00 TL
11	İdari Bina	784,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	614.656,00 TL
12	Müşteri Büroları	522,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	409.248,00 TL
13	Lojman-1	1.692,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.326.528,00 TL
14	Lojman-2	1.452,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.138.368,00 TL
15	Sosya İşler Binası	1.572,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.232.448,00 TL
16	Elektirik Bakım Binası	503,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	237.416,00 TL
17	Teshin Merkezi	339,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	192.552,00 TL
18	Trafo Ek Bina	58,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	27.376,00 TL
19	Trombil Trafo Binası	109,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	85.456,00 TL
20	Mikser Tesisi	110,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	86.240,00 TL
21	2.Değirmen	2.550,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.999.200,00 TL
22	3.Değirmen	2.550,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.999.200,00 TL
23	İşletme Binası	720,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	564.480,00 TL
24	Hazır Beton Binası	215,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	122.120,00 TL
25	Şoför Lokali	84,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	39.648,00 TL
26	Nizamiye	78,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	36.816,00 TL
27	Fabrika (Roller Pres Ünitesi)	3.000,00 m ²	710,00 TL	15%	603,50 TL	1.810.500,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						3.500.000,00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri						59.714.693,20 TL
Arsa+Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri						59.715.000,00 TL

110 Ada 8 Parselin Bilgi Amaçlı Değeri (Mevcut Yapı Alanları Üzerinden Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa	162.024,84 m ²	230,00 TL	0%	230,00 TL	37.265.713,20 TL
1	Yükleme ve Paketleme Binası (Yük Pak Binası)	3.987,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	2.264.616,00 TL
2	Atölye	557,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	316.376,00 TL
5	Ambar ve Garaj	1.246,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	707.728,00 TL
6	Ham madde Stok Holü	4.293,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	2.438.424,00 TL
7	Alçı Stok Holü	313,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	177.784,00 TL
8	Kapalı Stokhol	864,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	490.752,00 TL
9	Kunker Stok Holü	974,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	553.232,00 TL
10	Bunker Kapatması	137,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	77.816,00 TL
11	İdari Bina	784,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	614.656,00 TL
12	Müşteri Büroları	522,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	409.248,00 TL
13	Lojman-1	1.692,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.326.528,00 TL
14	Lojman-2	1.452,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.138.368,00 TL
15	Sosya İşler Binası	1.572,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.232.448,00 TL
16	Elektirik Bakım Binası	503,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	237.416,00 TL
17	Teshin Merkezi	339,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	192.552,00 TL
18	Trafo Ek Bina	58,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	27.376,00 TL
19	Trombil Trafo Binası	109,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	85.456,00 TL
20	Mikser Tesisi	110,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	86.240,00 TL
21	2.Değirmen	2.550,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.999.200,00 TL
22	3.Değirmen	2.550,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.999.200,00 TL
23	İşletme Binası	720,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	564.480,00 TL
24	Hazır Beton Binası	215,00 m ²	710,00 TL	20%	568,00 TL	122.120,00 TL
25	Şoför Lokali	84,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	39.648,00 TL
26	Nizamiye	78,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	36.816,00 TL
27	Fabrika (Roller Pres Ünitesi)	3.000,00 m ²	710,00 TL	15%	603,50 TL	1.810.500,00 TL
28	Lojman-3	1.692,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.326.528,00 TL
29	Lojman-4	1.692,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	1.326.528,00 TL
30	Cami	200,00 m ²	980,00 TL	20%	784,00 TL	156.800,00 TL
31	Dinlenme Odası	21,00 m ²	275,00 TL	20%	220,00 TL	4.620,00 TL
32	Laboratuvar	21,00 m ²	275,00 TL	20%	220,00 TL	4.620,00 TL
33	Araç Bakım Atölyesi	64,00 m ²	185,00 TL	20%	148,00 TL	9.472,00 TL
34	İdari Bina	100,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	47.200,00 TL
35	Garaj	50,00 m ²	185,00 TL	20%	148,00 TL	7.400,00 TL
36	Jeneratör Alanı	21,00 m ²	275,00 TL	20%	220,00 TL	4.620,00 TL
37	Kumanda Kabini	20,00 m ²	275,00 TL	20%	220,00 TL	4.400,00 TL
38	Yemekhane	35,00 m ²	590,00 TL	20%	472,00 TL	16.520,00 TL
Hariç ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						3.500.000,00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri						62.623.401,20 TL
Arsa+Bina Bilgi Amaçlı Yuvarlatılmış Toplam Değeri						62.625.000,00 TL

- Yukarıdaki tabloya göre taşınmazın bilgi amaçlı değeri;

110 Ada 8 Parselin Bilgi Amaçlı Değeri: 62.625.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

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

110 Ada 8 Parsel Arsa Değeri: 37.265.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri

110 Ada 8 Parsel Bina Değeri: 22.450.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

110 Ada 8 Parsel Arsa+Bina Yuvarlatılmış Değeri: 59.715.000,00.-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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-1’de listelenmiştir. Değerleme konusu 110 Ada 8 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. Yapıların ruhsat-iskân belgesi ile yerinde yapılan incelemeler karşılaştırıldığında mevcut durumda ruhsatından farklı bazı yapılaşmaların olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat dışı yapılmış olan yapı-müştemilatlar yasal durum değerlemesinde dikkate alınmamıştır.

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

Taşınmazın 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, arsası 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: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut kullanımı 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

Eksptize konu gayrimenkul Hatay İli'nin ilçelerinden olan İskenderun İlçesinde yer almaktadır. Taşınmaz sanayi alanı imarlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-arazilerin alanları, ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek bir bölgedir. İskenderun merkezine yakın konumlu olması, ana yol güzergahlarında yer alması, sanayi işletmelerine, organize sanayi bölgelerine, limanlara yakın olması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir. 110 Ada 8 Parsel üzerindeki yapılardan bir kısmının ruhsatsız yapılmış 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 uygulanabilir.

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Karayılan Mahallesi, 110 Ada 8 Numaralı Parselde “ÇİMENTO FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI” vasfıyla kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **59.715.000,00.-TL (ElliDokuzMilyonYediYüzOnBeşBin 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

110 Ada 8 Parselin ise mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazların satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

110 ADA 8 PARSEL (ESKİ 110 ADA 6 PARSEL)				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	59.715.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	70.463.700,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış 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)

7.4 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.

08.11.2019 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	5.7409	5.7429
Euro	6.3506	6.3538

Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örnekleri
- Fotoğraflar
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Kadastro Planı
- Mimari Projeler
- Yerleşim Planı
- Aplikasyon Krokisi
- Hava Fotoğrafı
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 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: 24/10/2019 11:21		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo		
184019230994	20191024-1537-F01386	23099		
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	110/8	
Taşınmaz ID:	14641069	Yüzölçüm (m²):	162024.84	
İl / İlçe	HATAY/ISKENDERUN	Ana Taşınmaz Niteliği:	çimento fabrikası ve müstemlatı	
Kurum Adı:	İskenderun TM			
Mahalle / Köy Adı:	KARAYILAN İMAR M			
Mevki:				
Çilt / Sayfa	11/963			
Kayıt Durum:	Aktif			
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)				
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Tertin İşlem
Beyan	PARSEL İÇERİSİNDE TOPLAM 31(OTZBİR) ADET TESİS BULUNMAKTADIR.BUNLAR:İŞLETME BİNASI,HAZIR BETON BİNASI,ŞOFÖR LOKALI,NİZAMİYE,ESKİ MÜŞTERİ BÜROLARI,TRAMBOL FİLTRE BİNASI,MİKŞET TESİSİ,TRAMBOL KUMANDA BİNASI,ELEKTRİK KUMANDA BİNASI,TESHİN MERKEZİ,TRAFO EK BİNA,TRAMBOL TRAFO BİNASI,İDARİ BİNA,MÜŞTERİ BÜROLARI,2 ADET LOJMAN,SOSYAL TESİS BİNASI,HAM MADDE STOK HOLÜ,ALÇI STOK HOLÜ,KAPALI STOK HOLÜ,KİLİNKER STOK HOLÜ,BUNLAR KAPATMASI,YÜK VE PART BİNASI,ATÖLYE,ÇİMENTO SİLOLARI,CURUF SİLOLARI,AMBAR,GARAJ VE DEĞİRMEN 28/2/2005 Y:936		İskenderun 2.Bölge(Kapatıldı) TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 936 Tarih: 28/02/2005	
Beyan	KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 548.32 M2 LİK KISIM 1193 PARSEL E TECAVÜZLÜDÜR.28/2/2005 Y:936		İskenderun 2.Bölge(Kapatıldı) TM Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi Tesisi Yev: 936 Tarih: 28/02/2005	

1 / 2

Beyan	PARSEL İÇERİSİNDE TOPLAM 31(OTZBİR) ADET TESİS BULUNMAKTADIR.BUNLAR:İŞLETME BİNASI,HAZIR BETON BİNASI,ŞOFÖR LOKALI,NİZAMİYE,ESKİ MÜŞTERİ BÜROLARI,TRAMBOL FİLTRE BİNASI,MİKŞET TESİSİ,TRAMBOL KUMANDA BİNASI,ELEKTRİK KUMANDA BİNASI,TESHİN MERKEZİ,TRAFO EK BİNA,TRAMBOL TRAFO BİNASI,İDARİ BİNA,MÜŞTERİ BÜROLARI,2 ADET LOJMAN,SOSYAL TESİS BİNASI,HAM MADDE STOK HOLÜ,ALÇI STOK HOLÜ,KAPALI STOK HOLÜ,KİLİNKER STOK HOLÜ,BUNLAR KAPATMASI,YÜK VE PART BİNASI,ATÖLYE,ÇİMENTO SİLOLARI,CURUF SİLOLARI,AMBAR,GARAJ VE DEĞİRMEN 28/2/2005 Y:936		İskenderun 2.Bölge(Kapatıldı) TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 936 Tarih: 28/02/2005	
Beyan	KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 548.32 M2 LİK KISIM 1193 PARSEL E TECAVÜZLÜDÜR.28/2/2005 Y:936		İskenderun 2.Bölge(Kapatıldı) TM Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi Tesisi Yev: 936 Tarih: 28/02/2005	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.		İskenderun 2.Bölge(Kapatıldı) TM 3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tesisi Yev: 371 Tarih: 14/01/2009	
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır		İskenderun TM 2565 SK 28.Md Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge Beyan Tesisi Yev: 13588 Tarih: 08/10/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştrakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tertin İşlem
37344543	(SN:4871672) ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN:0070041186	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İskenderun 2.Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 3198 Tarih: 30/04/2007	

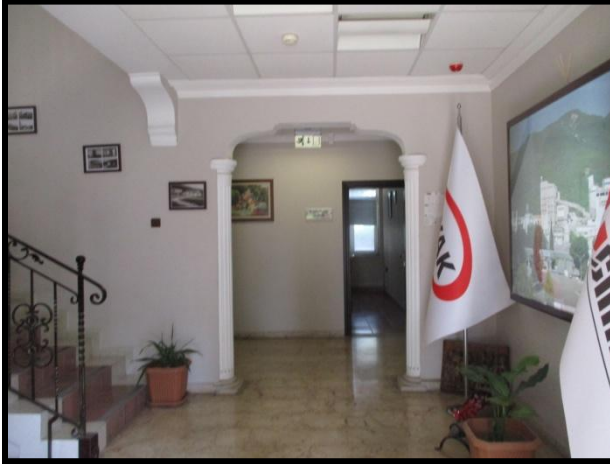
2 / 2

8.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

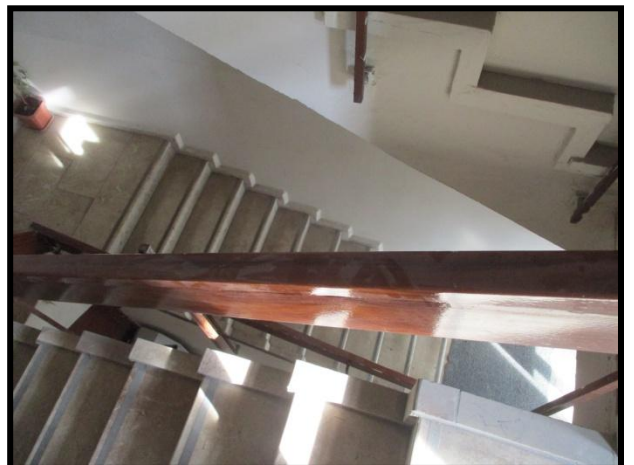
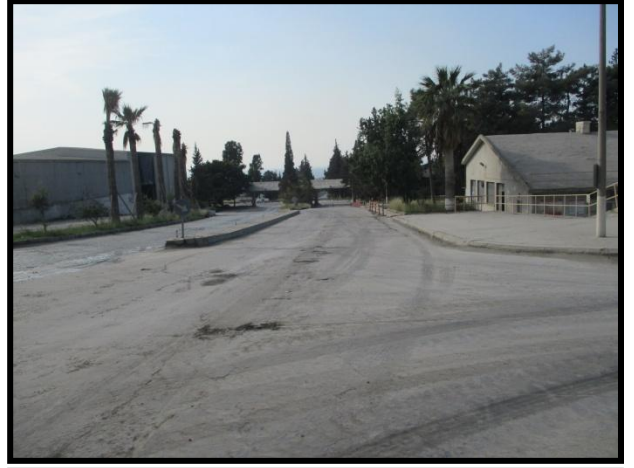










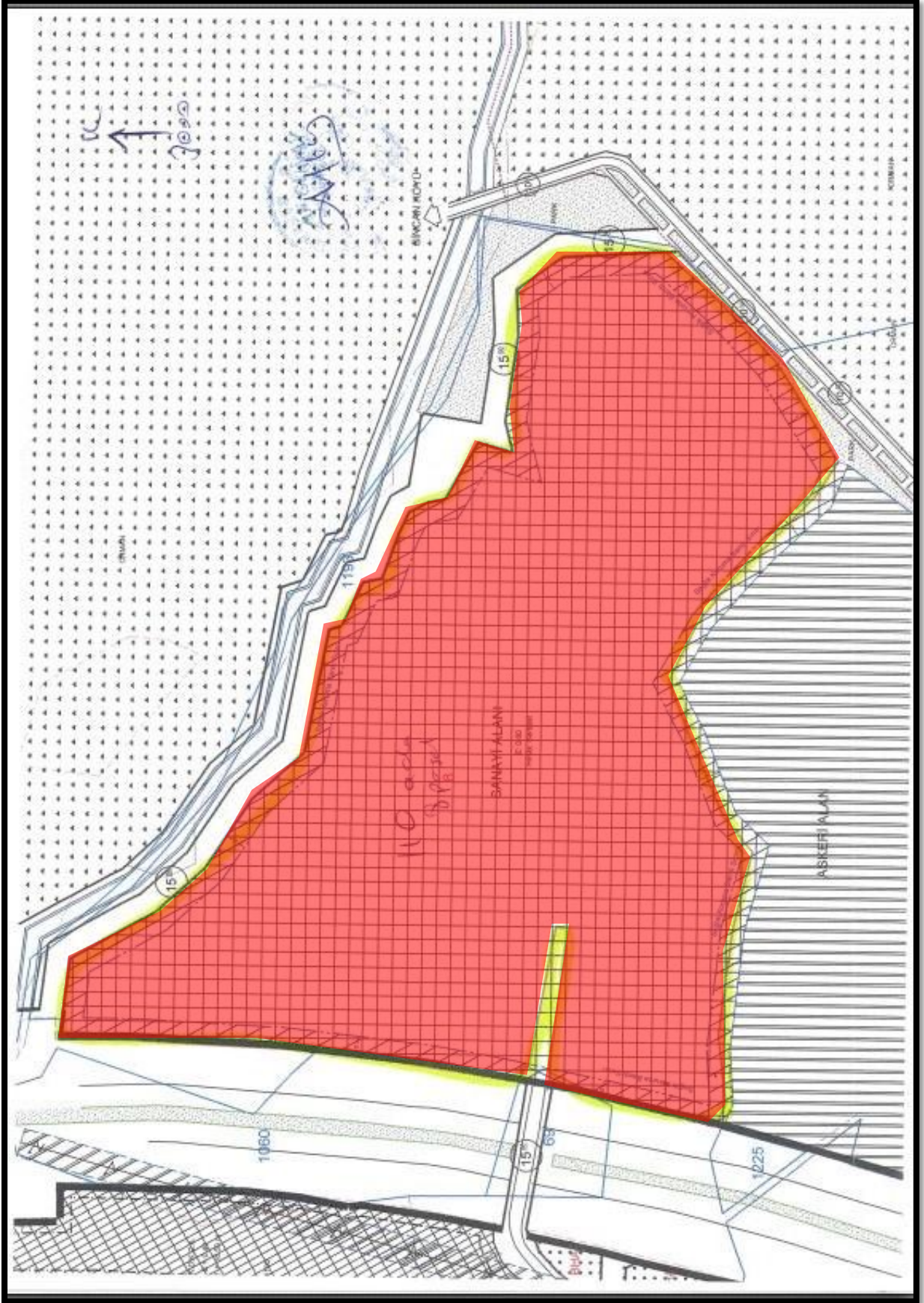








8.3 İmar Planı Örneği ve Plan Notları



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

276 İSKENDERUN

KARAYILAN
036-d-05-c-1-d

036-d-05-c-1-a

Kadastro Paftasında, İmar
Paftasında Yol Olan Kısımda
Kalan Yapı

110

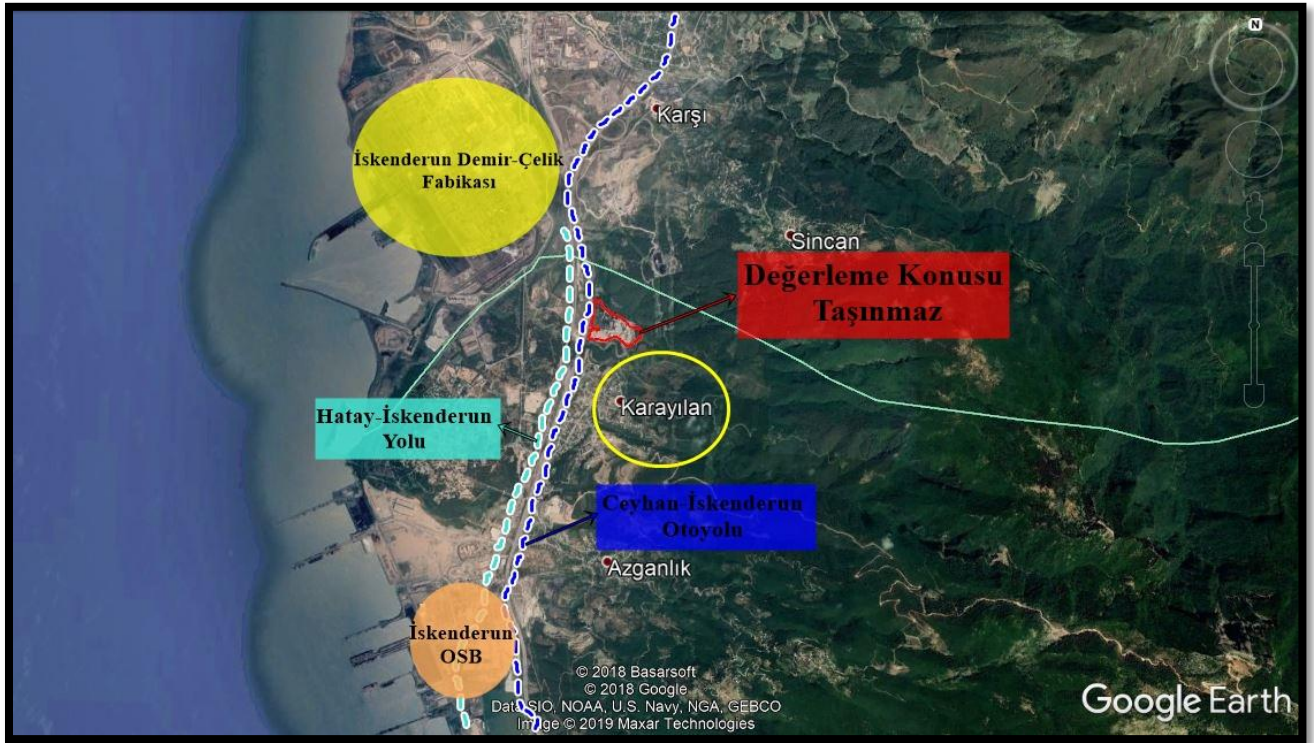
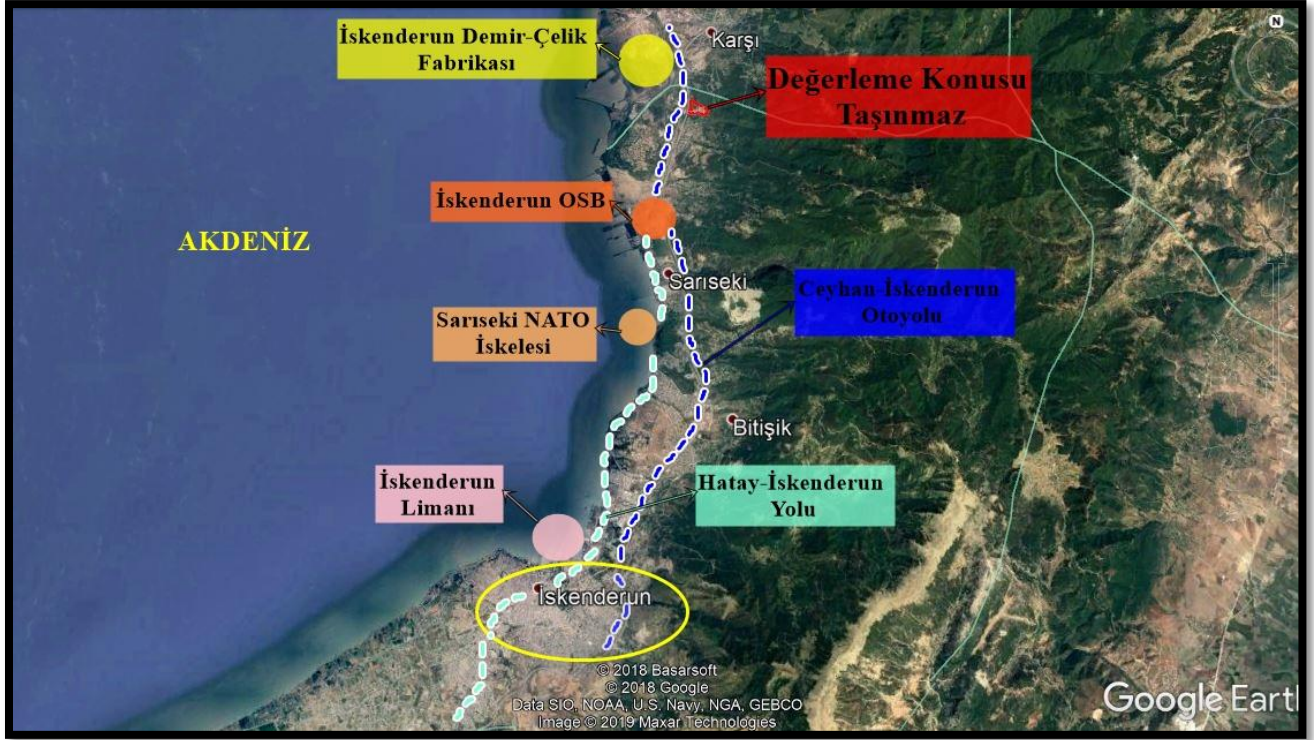
7

1/1000

TASCH KUNUR 14.03.2003
BÜLENT ERGÜL
KONTROL MÜH. KADASTRO MÜDÜRÜ

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

8.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı



8.6 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatı esas teşkil eder.														
1. Ruhsatı veren kurum KARAYILAN BELEDİYESİ					2. Ruhsat tarihi 22 / 09 / 2003					3. Ruhsat numarası 2003 / 1														
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YENİLEME					5. Mahallesi KARAYILAN					6. Pafta no 110					7. Ada no 6									
9. İmar durumu tarihi					10. İmar durumu numarası					11. Isınma türü					12. Yakıt türü									
13. Topu tescil belgesi veren kurum İSKENDERUN 2. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ					14. Tapu sicil belgesi tarihi 12 / 09 / 2003					15. Tapu tescil belgesi numarası														
YAPI SAHİBİNİN										YAPI MÜTEAHHİDİN														
16. Adı soyadı / Ünvanı OYSA ÇİMENTO SAN. VE TİC. A.Ş.										16. Adı soyadı / Ünvanı										21. Kurum sicil numarası				
17. Bağlı olduğu vergi dairesi					18. Vergi dairesi sicil numarası					22. Bağlı olduğu vergi dairesi					23. Vergi dairesi sicil numarası									
19. Adresi KARAYILAN / İSKENDERUN										24. Adresi														
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı					26. Ünite sayısı		27. Yüz ölçümü		28. Yol seviyesi altında kat sayısı		29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		30. Toplam kat sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1m ² Sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı		34. Yapının grubu			
TÜK. ve PAK. BİNASI							3937												3		A			
ATÖLYE							557				1		1						3		A			
ÇİMENTO SİLÖLERİ							630												3		A			
ÇİMENTO SİLÖLERİ							471												3		A			
BARLAR VE GARAJ							1246																	
Toplam							6891																	
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 6891 x 264.000.000.										36. Ait olduğu yıl					37. Yapının arsa değeri					38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)				
39. İskeletin cinsi BA. KARKAS					40. İskeletin dolgu maddesi TOPLA					41. Yığma yapının cinsi														
RUHSAT EKİ PROJELER										FENNİ MES'ULUN (TUS)														
42. Mimari proje										49. Adı soyadı Almet C. YILDIRIM														
43. Statik proje										50. Adresi Ulucami Cad. Yılmazlar İş Hanı (Merkezi) Kat: 2 No: 11 İSKENDERUN														
44. Tesisat projeleri										51. Taahhüt YILTAŞ İNŞAAT MÜHENDİSLİK - MİMARLIK LTD. ŞTİ.										54. İmzası				
45. Dolgu toplamı					46. Kazı toplamı					47. Harice çıkacak kazı toplamı					52. Kurum Sicil no İSKENDERUN 2. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ Tel: (0 326) 614 39 43 - 613 47 87 Akd. V.D. 953 002 8925									
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer										53. Ada sicil no 44285														
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER																								
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no.		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı														
Yol - Kanal harcı		073927				329.676.000				Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.														
Bina - İnşaat harcı		073925				73.444.324.000																		
Ceza																								
Toplam																								
3194 sayılı imar kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.																								
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası					62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası					63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür														
Gökhan KAYHAN Fen İşleri M.V.					Mustafa SARAÇ Belediye Başkanı																			

YAPI RUHSATI				İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabula veya iskan ruhsatı esas teşkil eder.			
1. Ruhsatı veren kurum KARAYILAN BELEDİYESİ		2. Ruhsat tarihi 22 / 09 / 2003		3. Ruhsat numarası 222 2003/2			
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YENİLEME		5. Mahallesi KARAYILAN		6. Pafta no		7. Ada no 110	
8. Parsel no 6		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		11. Isınma türü	
12. Yakıt türü		13. Topu tescil belgesi veren kurum İSKENDERUN 2. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu sicil belgesi tarihi 12 / 09 / 2003		15. Tapu tescil belgesi numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı OYSA İSKENDERUN ÇİMENTO SAN. ve TİC.A.Ş.				16. Adı soyadı / Ünvanı		21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası	
19. Adresi İskenderun - Adana Karayolu KARAYILAN BELDESİ PK. 27 /31201 İSKENDERUN				24. Adresi			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının Yüksekliği
32. 1m ² Sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu				
YANGINDE STOK HOLÜ		4293					3 A
ALÇI STOK HOLÜ		313					3 A
KAPALI STOKHOL		864					3 A
KÜNKER STOKHOLÜ		974					3 A
BUNKERKAPATMASI (H.B)		137					3 A
Toplam		6581					
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 6581 x 264.000.000		36. Ait olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)	
39. İskeletin cinsi B.A. KARKAS		40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)			
42. Mimari proje				49. Adı soyadı Ahmet C. YILDIRIM			
43. Statik proje				50. Adresi Ulucami Cad. Yılmazlar İş. Merk. Kat:2 No:11 İSKENDERUN			
44. Tesisat projeleri				51. Taahhüt YILTAŞ İNŞAAT		54. İmzası	
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı	47. Harice çıkacak kazı toplamı	52. Kurum sicil no MÜHENDİSLİK - MİMARLIK LTD. ŞTİ. Ulucami Cad. Yılmazlar İş Merkezi Kat 2 No.11 İSKENDERUN Tel: (0.332) 614 00 40 - 614 47 07 Kdd. V. D. 953 002 8025		53. Ada sicil no 44285	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer							
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER							
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yol - Kanal harcı	073927		329.676.000			Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Bina - İnşaat harcı	073925		73.444.324.000				
Ceza							
Toplam							
3194 sayılı imar kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür			
		Gökhan SAYDAN Fen İşleri M.V.		MUSTAFA SARAÇ Belediye Başkanı			

YAPI RUHSATI				İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatı esas teşkil eder			
1. Ruhsatı veren kurum KARAYILAN BELEDİYESİ				2. Ruhsat tarihi 22 / 09 / 2003		3. Ruhsat numarası 300 3/ 3	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YENİLEME		5. Mahallesi KARAYILAN		6. Pafta no		7. Ada no 110	
8. Parsel no 6		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		11. Isınma türü	
12. Yakıt türü		13. Topu tescil belgesi veren kurum OYSA ÇİMENTO SAN. VE TİC.A.Ş.		14. Tapu sicil belgesi tarihi 12 / 09 / 2003		15. Tapu tescil belgesi numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı				16. Adı soyadı / Ünvanı			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi				18. Vergi dairesi sicil numarası			
19. Adresi KARAYILAN / İSKENDERUN				20. Adresi			
21. Kurum sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası		24. Adresi	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüz ölçümü		28. Yol seviyesi altında kat sayısı	
29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		30. Toplam kat sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1m ² Sinin maliyeti	
33. Yapının sınıfı		34. Yapının grubu		35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 6022 x 264.000.000.		36. Ait olduğu yıl	
37. Yapının arsa değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)		39. İskeletin cinsi B.A. KARKAS		40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA	
41. Yığma yapının cinsi		42. Mimari proje		43. Statik proje		44. Tesisat projeleri	
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer	
49. Adı soyadı Ahmet C. YILDIRIM		50. Adresi Ulucami Cad. Yılmazlar İş Merk. Kat : 2 No: 11 İSKENDERUN		51. Taahhüdü YILTAŞ İNŞAAT		52. Kurum sicil no MÜHENDİSLİK - MİMARLIK LTD. ŞTİ.	
53. Ada sicil no 614 39 43 - 613 47 87		54. İmzası		55. Gelirin mahiyeti Yol - Kanal harcı		56. Makbuz tarihi 07.09.2003	
57. Makbuz no.		58. Tutarı (TL.) 329.676.000		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
61. Bina - İnşaat harcı 07.09.2003		62. Ceza		63. Toplam		64. Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
3194 sayılı imar kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür			
64. Çiğdem HALILOĞLU Fen İşleri M. V.		65. Çiğdem HALILOĞLU Fen İşleri M. V.		66. Mustafa KARAC Belediye Başkanı			

3 - Maliye ve Gümrük Bakanlığına.

YAPI RUHSATI				İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatı esas teşkil eder.			
1. Ruhsatı veren kurum KARAYILAN BELEDİYESİ		2. Ruhsat tarihi 22 / 09 / 2003		3. Ruhsat numarası 2003 / 4			
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YENİLEME		5. Mahallesi KARAYILAN		6. Pafta no 110		8. Parsel no 6	
9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		11. Isınma türü		12. Yakıt türü	
13. Topu tescil belgesi veren kurum İSKENDERUN 2. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu sicil belgesi tarihi 112 / 09 / 2003		15. Tapu tescil belgesi numarası			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı OYSA İSKENDERUN ÇİMENTO SAN. ve TİC.A.Ş.				17. Kurum sicil numarası			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası	
19. Adresi KARAYILAN / İSKENDERUN				24. Adresi			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının Yüksekliği
TROMBEL KUMANDA BİNA			190				
ELEKTRİK BAKIM BİNASI			503				
TESHİL MERKEZİ			339				
TRAFİK BİNASI			58				
TROMBEL TRAFİK BİNASI			109				
Toplam			1199				
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 1199		36. Ait olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)	
39. İskeletin cinsi BA KARKAS		40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)			
42. Mimari proje				49. Adı soyadı Ahmet C. YILDIRIM			
43. Statik proje				50. Adresi Ulucani Cad. Yılmazlar İş Merk. Kat : 2 No: 11 İSKENDERUN			
44. Tesisat projeleri				51. Taahhüt YILTAŞ İNŞAAT		54. İmzası	
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı	47. Harice çıkacak kazı toplamı	52. Kurumun Adresi Ulucani Cad. Yılmazlar İş Merkezi Kat 2 No: 11 İSKENDERUN T. (0 326) 614 39 43 - 613 47 87		53. Ada sicil no 44285	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer				59. Açıklama			
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER				60. Otopark harcı			
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yol - Kanal harcı	073927		329.676.000			Trafik Komisyonunun gün ve sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Bina - İnşaat harcı	073925		73.444.324.000				
Ceza							
Toplam							
3194 sayılı imar kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür			
		Özhan SAYDAN Fen İmar M.V.		MUSTAFA SARAÇ Belediye Başkanı			

2 — Belediyede kalacak.

YAPI RUHSATI				İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatı esas teşkil eder.			
1. Ruhsat veren kurum KARAYILAN BELEDİYESİ		2. Ruhsat tarihi 22 / 09 / 2003		3. Ruhsat numarası 2003 / 5			
4. Ruhsatın veriliş maksadı YATILAR		5. Mahallesi KARAYILAN		6. Pafta no		7. Ada no 110	
8. Parsel no 6		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		11. Isınma türü	
12. Yakıt türü		13. Topu tescil belgesi veren kurum İSKENDERUN 2. TUPA SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu sicil belgesi tarihi 12 / 09 / 2003		15. Tapu tescil belgesi numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı OYSA İSKENDERUN ÇİMENTO SAFT VE TİC.A.Ş.		16. Adı soyadı / Ünvanı		21. Kurum sicil numarası			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası	
19. Adresi KARAYILAN / İSKENDERUN		24. Adresi					
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği
32. 1m ² Sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu				
TROMBEL FİLTRE BİNASI		370					3
MİKSER TESİSİ		110					3
1. DEĞİRMEN		2306					3
2. DEĞİRMEN		2550					3
3. DEĞİRMEN		2550					3
Toplam		7686					
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 7686 x 264.000.000.		36. Ait olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)	
39. İskeletin cinsi B.A. KARKAS		40. İskeletin dolgu maddesi TOĞRA		41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)			
42. Mimari proje		49. Adı soyadı Ahmet C. YILDIRIM					
43. Statik proje		50. Adresi Ulucami Cad. Yılmazlar İş Merk. Kat : 2 No : 11 İSKENDERUN					
44. Tesisat projeleri		51. Taahhüd YILTAŞ İNŞAAT		54. İmzası			
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no MÜHENDİSLİK - MİMARLIK LTD. ŞTİ. Ulucami Cad. Yılmazlar İş Merkezi Kat 2 No.11 İSKENDERUN Tel: (0 326) 614 38 43 - 614 47 87 Akd. V. D. 853 002 9025	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer		53. Ada sicil no 44285					
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER							
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yol - Kanal harcı	073927		329.676.000			Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Bina - İnşaat harcı	073925		73.444.324.000				
Ceza							
Toplam							
3194 sayılı İmar kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Gökhan SAKDAM Fen İşler M. V.		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Mustafa SARAÇ Belediye Başkanı			

İ. Mühürsüz Tel: 230 30 01 Fax: 230 30 22

2 — Belediyede kalacak

RUHSATI				İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatı esas teşkil eder.						
Ruhsatı veren kurum KARAYILAN BELEDİYESİ				2. Ruhsat tarihi 22 / 09 / 2003		3. Ruhsat numarası 2003 / 6				
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YATILMA		5. Mahallesi KARAYILAN		6. Pafta no		7. Ada no 110	8. Parsel no 6			
9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		11. Isınma türü		12. Yakıt türü				
13. Topu tescil belgesi veren kurum İSKENDERUN 2 . TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				14. Tapu sicil belgesi tarihi 12 / 09 / 2003		15. Tapu tescil belgesi numarası				
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİN						
16. Adı soyadı / Ünvanı OYSA ÇİMENTO SAN.VE TİC.A.Ş.				16. Adı soyadı / Ünvanı		21. Kurum sicil numarası				
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası				
19. Adresi KARAYILAN /İSKENDERUN				24. Adresi						
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m ² Sinin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu
İŞLERİN BİNASI			720						3	A
HAZİRAN BİTON BİNASI			215						3	B
ÇÖĞÜR LOKALI			84						3	A
BİZANİYE			78						3	A
FSKİ MÜŞTERİ BÜROLARI			175						3	A
Toplam										
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)				36. Ait olduğu yıl		37. Yapın arsa değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)		
39. İskeletin cinsi B.A. KARKAS				40. İskeletin dolgu maddesi TOĞRA		41. Yığma yapının cinsi				
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)						
42. Mimari proje				49. Adı soyadı Almet C. YILDIRIM						
43. Statik proje				50. Adresi Ulucami Cad. Yılmazlar İş Merk. Kat : 2 No : 11 İSKENDERUN						
44. Tesisat projeleri				51. Taahhüdü YILTAŞ İNŞAAT						
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no MÜHENDİSLİK - MİMARLIK LTD. ŞTİ. Ulucami Cad. Yılmazlar İş Merkezi Kat 2 No.11 İSKENDERUN				
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümancağı yer				53. Ada sidi 44285 614 39 43 - 613 47 87 Akd. V. D. 953 002 8025						
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER										
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama			60. Otopark harcı			
Yol - Kanal harcı	073927		329.676.000				Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.			
Bina - İnşaat harcı	073925		73.444.324.000							
Ceza										
Toplam										
3194 sayılı imar kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.										
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası				62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür		
				Öğün SARAYCI Fen. İmar M.Ş.				Muharrem SARAYCI Belediye Başkanı		

YAPI RUHSATI		Belge Takip No: 001000234	
1. Ruhsatın veriliş tarihi: 03/03/2004		2. Ruhsatın veriliş amacı: 2004/02	
3. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		4. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
5. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		6. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
7. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		8. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
9. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		10. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
11. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		12. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
13. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		14. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
15. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		16. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
17. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		18. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
19. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		20. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
21. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		22. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
23. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		24. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
25. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		26. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
27. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		28. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
29. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		30. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
31. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		32. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
33. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		34. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
35. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		36. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
37. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		38. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
39. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		40. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
41. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		42. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
43. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		44. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
45. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		46. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
47. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		48. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
49. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		50. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
51. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		52. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
53. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		54. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
55. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		56. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
57. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		58. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
59. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		60. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
61. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		62. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
63. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		64. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
65. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		66. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
67. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		68. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
69. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		70. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
71. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		72. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
73. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		74. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
75. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		76. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
77. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		78. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
79. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		80. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
81. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		82. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
83. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		84. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
85. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		86. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
87. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		88. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
89. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		90. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
91. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		92. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
93. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		94. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
95. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		96. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
97. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		98. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	
99. Ruhsatın onay tarihi: 03/03/2004		100. Ruhsatın onay tarihi: 2004/02	

8.7 Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) KARAYILAN BELEDİYESİ İSKENDERUN/HATAY			Kod.	2. Belgenin tarihi 29.09.2003	3. Belgenin No. su 2003/	4. Belgenin verililiş maksadı Özelletime	Kod.								
				5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karayılan Mah.											
6. Pafta	7. Ada no 110	8. Parsel no 6	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası										
11. Tapu tescil belgesi veren Kurum İskenderun 2 Tapu Sicil Mh.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 12/09/2003	14. Isınma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22/09/2003	17. Varsa ek ruhsat namının tarihi ve no'su 1993-1993/1 1996-1996/1/2									
13. Tapu tescil belgesi		15. Yakıt türü	Kod												
YAPI SAHİBİNİN															
18. Adı Soyadı / Ünvanı Oysa Çimento San ve Tic.A.Ş			Kod	22. Adı Soyadı / Ünvanı			Kod	23. Kurum sicil no.su							
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Hiçde VD		20. Vergi dairesi sicil numarası 2570033202		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil no. su								
21. Adresi Karayılan / İskenderun				26. Adresi											
27. Yapının herbir ünitesini kullanma amacı		Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m2)	Kod	30. Yol seviye altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m2 sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınırlı	36. Yapının grubu
Yük ve Park Binası					3987									3	A
Atölye					557			1	1					3	A
Çimento Siloları					630									3	A
Çuruf Siloları					471									3	A
Ambar ve Garaj					1246									3	A
Toplam					6891										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 6891x264.000.000.				38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)								
41. İskeletin cinsi BA. KARKAS		42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod								
44. Yapı ile ilgili özellikler															
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama															
46. Konutla ilgili özellikler															
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı		47. Dairelerin özellikleri				
									olan		Mutfak	Banyo	Hale WC	Park	
Daire sayısı		1	2	3	4	5	6	7	olmayan						
Bir dairenin yüzölçümü									Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fân bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BINA MAHALLINI TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Gökhan SAYDAM Kontrol Eden								52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih Mehmet SAKIÇ Belediye Başkanı							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığına 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) Karayılan Belediyesi İskenderun/HATAY	Kod.	2. Belgenin tarihi 29.09.2003	3. Belgenin No. su 2003/-	4. Belgenin veriliş maksadı Özelletirme	Kod.										
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karayılan Mh.															
6. Pafta	7. Ada no 110	8. Parsel no 6	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası											
11. Tapu tescil belgesi veren Kurum İskenderun 2 Tapu Sicil MÜD.	12. Tapu tescil belgesi tarihi 12/09/2003	13. Tapu tescil belgesi	14. İsnma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22/09/2003										
17. Varsa ek ruhsat namerinin tarihi ve no'su 1993-1993/1 1996-1996/1/2			15. Yakıt türü	Kod											
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN												
18. Adı Soyadı / Ünvanı Qysa Çimento San ve Tic.A.Ş		Kod	22. Adı Soyadı / Ünvanı		Kod										
23. Kurum sicil no.su															
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Niğde V.D	20. Vergi dairesi sicil no.su 2370033202	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil no. su											
21. Adresi Karayılan / İskenderun		26. Adresi													
27. Yapının her bir ünitesini kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m2)	Kod										
Marmarade Stok Holü				4293											
Alga Stok Holü				313											
Kapalı Stokhol				864											
Kuncker Stokholü				974											
Bunker kapatması (H.D)				137											
Toplam				6581											
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) (TL 6581x264.000.000)		38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)											
41. İskeletin cinsi B.A KARKAS	42. İskeletin dolgu maddesi TUFLA	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod											
44. Yapı ile ilgili özellikler															
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırım ☐ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör					Yapının ısı yalıtım katsayısı (k)										
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama															
46. Konutla ilgili özellikler															
Konutun	Oda sayıları		Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri										
				olan	Mutfak Banyo Hala WC Parke										
Daire sayısı	1	2	3	4	5	6	7	olmayan							
Bir dairenin yüzölçümü								Toplam							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fân bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Öğüşan SAYDAM Fen İmar Müh.V								52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih Belediye Başkanı							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																		
1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) Karayılan Belediyesi İskenderun / HATAY			Kod.	2. Belgenin tarihi 27.07.2003	3. Belgenin No. su 2003/	4. Belgenin verilış maksadı Özelleşirme	Kod.											
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karayılan Mh.																		
6. Pafta	7. Ada no 110	8. Parsel no 6	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası													
11. Tapu tescil belgesi veren Kurum İskenderun 2 Tapu Sicil MÜD.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 12/09/2003		14. İsinma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsat namerinin tarihi ve no'su 1993 - 1993/1 1996 - 1996/1/2											
13. Tapu tescil belgesi		15. Yakıt türü		Kod														
YAPI SAHİBİNİN																		
18. Adı Soyadı / Ünvanı Oysa Çimento San ve Tic.A.Ş			Kod	22. Adı Soyadı / Ünvanı			Kod	23. Kurum sicil no.su										
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Niğde V.D		20. Vergi dairesi sicil numarası 270033202		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil no. su											
21. Adresi Karayılan / İSKENDERUN				26. Adresi														
27. Yapının herbir ünitesini kullanma amacı		Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m2)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m2 sınıfı maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu			
İdari Bina					784		2	2			6,50			3	A			
Müşteri Büroları					522		1	1			3,50			3	A			
Lojman - 1					1692		3	3			9,50			3	A			
Lojman - 2					1452		3	3			9,50			3	A			
Sosyal İşler Binası					1572		2	2			6,50			3	A			
Toplam					6.022													
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 6022 X 264.000.000.				38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)										
41. İskeletin cinsi B.A KARKAS		42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod											
44. Yapı ile ilgili özellikler										Yapının ısı yalıtım katsayısı (k)								
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☐ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör																		
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama																		
46. Konutla ilgili özellikler										47. Dairelerin özellikleri								
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı		Mutfak		Banyo		Halka WC		Pisaba	
Daire sayısı		1	2	3	4	5	6	7	olan									
Bir dairenin yüzölçümü									olmayan									
									Toplam									
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																		
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER																		
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi						49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi						50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi						
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																		
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Öğüşan SAYDAM Fonktör MÜH. V										52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih MUSTAFA SARAÇ Belediye Başkanı								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Aşağı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığına 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) Karayılan Belediyesi İskenderun/HATAY	Kod.	2. Belgenin tarihi 29.09.2003	3. Belgenin No. su 2003/ 4	4. Belgenin veriliş maksadı Özelleştirme	Kod.			
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karayılan Mh.								
6. Pafta	7. Ada no 110	8. Parsel no 6	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası				
11. Tapu tescil belgesi veren Kurum İskenderun 2 Tapu Sicil Müd.	12. Tapu tescil belgesi tarihi 12/09/2003	14. Isınma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22/09/2003	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve no'su 1993 - 1993/1 1996 - 1996/1/2			
13. Tapu tescil belgesi			15. Yakıt türü	Kod				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
18. Adı Soyadı / Ünvanı Oysa Çimento San ve Tic.A.Ş	Kod	22. Adı Soyadı / Ünvanı	Kod	23. Kurum sicil no.su				
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Niğde V.D	20. Vergi dairesi sicil 2570033202	24. Bağlı olduğu vergi dairesi	25. Vergi dairesi sicil no. su					
21. Adresi Karayılan / İSKENDERUN		26. Adresi						
27. Yapının her bir ünitesini kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod			
TROMBEL KİMANDA BİNA				190				
ELEKTRİK BAKIM BİNASI				503				
TESHİN MERKEZİ				339				
TRAFİK BİNA				58				
TROMBEL TRAFİK BİNASI				109				
Toplam				1199				
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 1199	38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)					
41. İskeletin cinsi BA KARKAS	42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod				
44. Yapı ile ilgili özellikler								
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☐ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör								
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama								
46. Konutla ilgili özellikler								
Konutun	Oda sayıları							
	1	2	3	4	5	6	7	Toplam
Daire sayısı	1	2	3	4	5	6	7	
Bir dairenin yüzölçümü								
47. Dairelerin özellikleri								
Mutlak Banyo Hala WC Parke								
olan								
olmayan								
Toplam								
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fena bakımdan mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.								
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER								
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi			49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi			50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ								
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Gökhan SAYDAM Fen İmar Müh. V					52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih Musa KAYA BAKI Belediye Başkanı			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Her yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kuruluşa belneki ÖZEL 1 nüsha Mal. ve İmar. Bakanlığınca 1 nüsha ise DSİ'ne verilir.

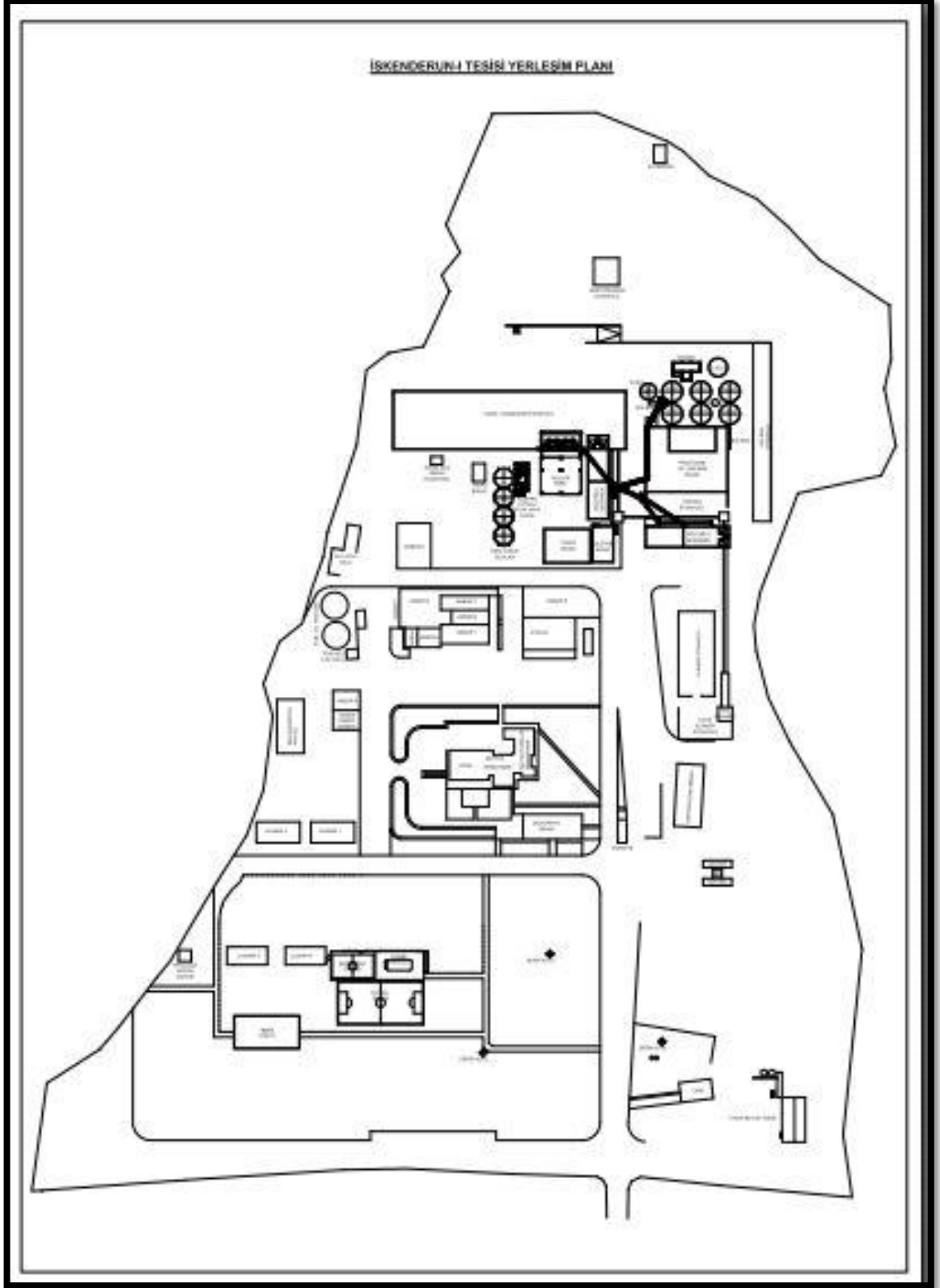
1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) KARAYILAN BELEDİYESİ İSKENDERUN/HATAY	Kod.	2. Belgenin tarihi 29.09/2003	3. Belgenin No. su 2003/1	4. Belgenin verilmiş maksadı Özellikle	Kod.							
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karayılan Mh.												
6. Pafta	7. Ada no 110	8. Parsel no 6	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası								
11. Tapu tescil belgesi veren Kurum İskenderun 2 Tapu Sicil MÜD.	12. Tapu tescil belgesi tarihi 12/09/2003	14. İsnama türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22/09/2003	17. Varsa ek ruhsat nomenin tarihi ve no'su 1993 - 1993/1 1996 - 1996/1/2							
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı Soyadı / Ünvanı OTSA Çimento San ve Tic.A.Ş.		Kod	22. Adı Soyadı / Ünvanı		Kod							
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Niğde V.D		20. Vergi dairesi sicil numarası 2570033202	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil no. su							
21. Adresi Karayılan / İskenderun		26. Adresi										
27. Yapının herbir ünitesini kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod							
TROMBİ FİLTRE BİNASI				370								
MİKSER TESİSİ				110								
1. DEĞİRMEN				2306								
2. DEĞİRMEN				2550								
3. DEĞİRMEN				2550								
Toplam				7886								
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 7886 x 264.000.000		38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)							
41. İskeletin cinsi B.A KARKAS	42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod							
44. Yapı ile ilgili özellikler												
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☐ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör					Yapının ısı yalıtım katsayısı (k)							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama												
46. Konutta ilgili özellikler												
Konutun	Oda sayıları		Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri							
				olan	Mutfak Banyo Hala WC Parke							
Daire sayısı	1	2	3	4	5	6	7	olmayan				
Bir dairenin yüzölçümü								Toplam				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fən bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Gökhan SAYDAM Fen İmar Müh.V						52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih MUSTAFA KARAC Belediye Başkanı						

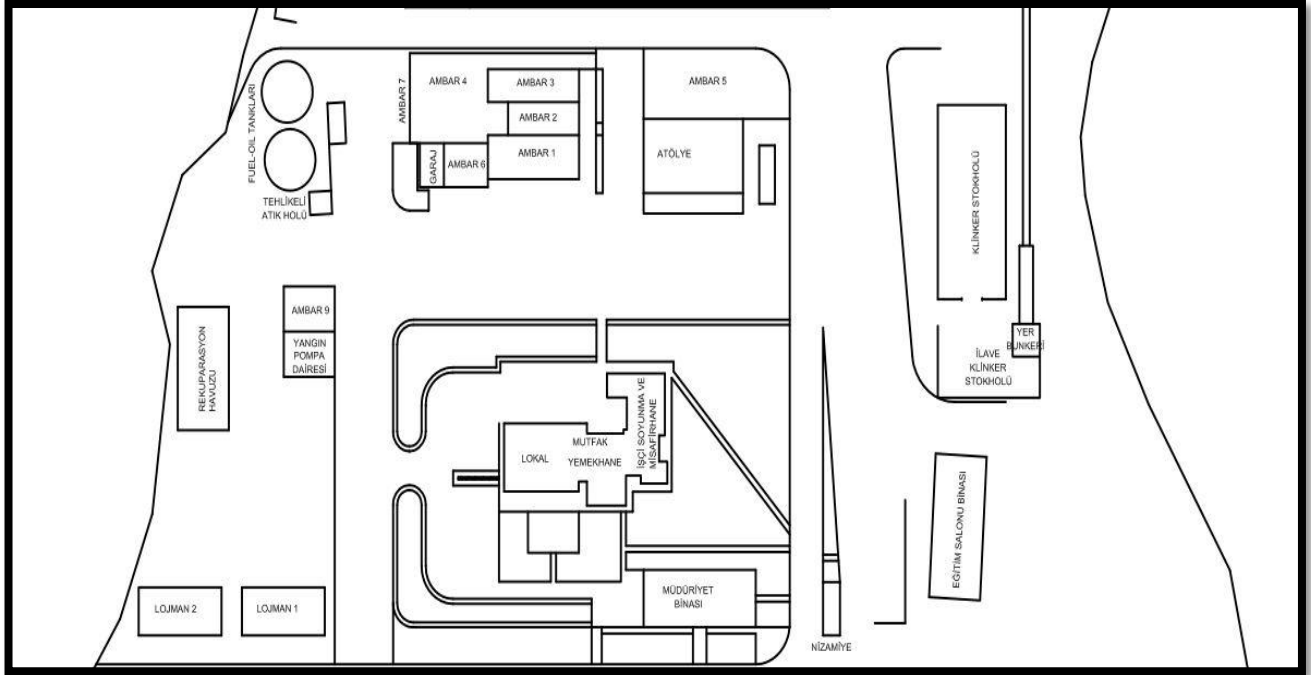
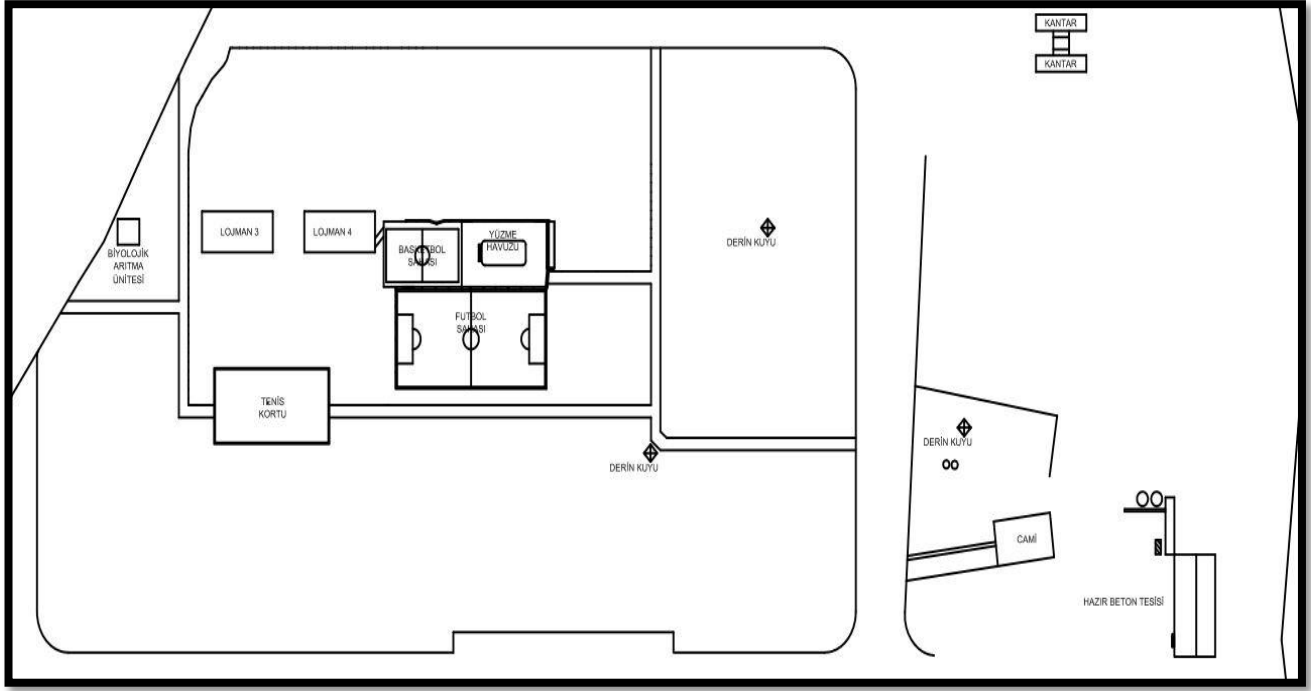
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

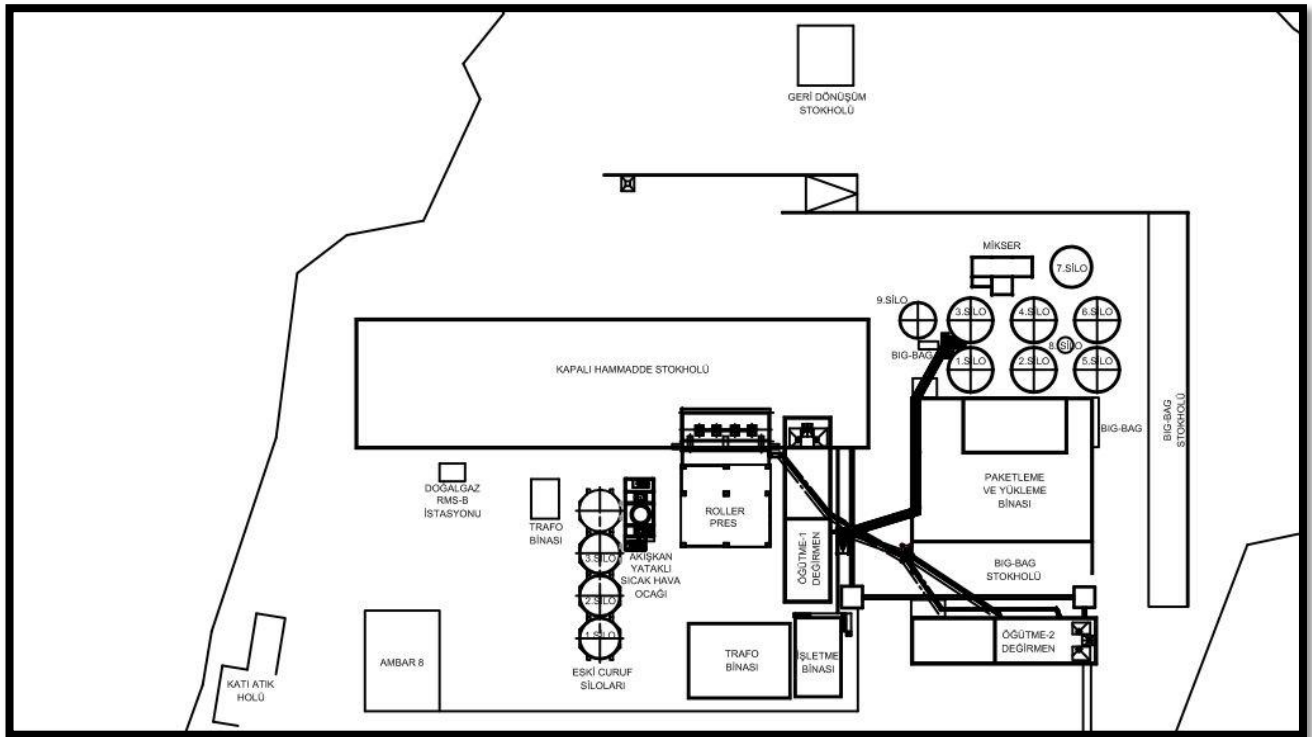
DIKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığına 1 nüsha ise DİE ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) KARAYILAN BELEDİYESİ İSKENDERUN/HATAY	Kod	2. Belgenin tarihi 29.09.2003	3. Belgenin No. su 2003, 6	4. Belgenin veriliş maksadı Özelleştirme	Kod.
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karayılan Mh.					
6. Pafta	7. Ada no 110	8. Parsel no 6	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	
11. Tapu tescil belgesi veren Kurum İskenderun 2 Tapu Sicil Müd.	12. Tapu tescil belgesi tarihi 12/09/2003	14. İsinma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22/09/2003	17. Varsa ek ruhsat nomeninin tarihi ve no'su 1993 - 1993/1 1996 - 1996/1/2
13. Tapu tescil belgesi			15. Yakıt türü	Kod	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı Soyadı / Ünvanı Oysa Çimento San ve Tic A.Ş.		Kod	22. Adı Soyadı / Ünvanı		Kod
23. Kurum sicil no.su					
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Niğde V.D		20. Vergi dairesi sicil 2970033202	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil no. su
21. Adresi Karayılan / İskenderun			26. Adresi		
27. Yapının her bir ünitesini kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m2)	Kod
İŞLETME BİNASI				720	
HAZIR BETON BİNASI				215	
ŞOFÖR LOKALI				84	
NİZAMİYE				78	
FSKİ MÜŞTERİ BÜROLARI				175	
Toplam		1.272			
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)	
41. İskeletin cinsi B.A KARKAS		42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi
44. Yapı ile ilgili özellikler					
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☐ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör					Yapının ısı yalıtım katsayısı (k)
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama					
46. Konutla ilgili özellikler					
Konutun	Oda sayıları				
	1	2	3	4	5
	6	7	Toplam		
Daire sayısı	olan				
Daire sayısı	olmayan				
Bir dairenin yüzölçümü	Toplam				
47. Dairelerin özellikleri					
Mutfak					
Banyo					
Hela WC					
Parks					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fən bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.					
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi			49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi		
50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarihi					
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ					
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Gökhan SAYDAM Kontrol Eden			52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih MUSTAFA SARAÇ Belediye Başkanı		

8.8 Yerleşim Planı







8.9 Emlak Beyan Örnekleri

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)				
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-İSKENDERUN İL-İLÇE		YILI :	Dosya No : 119057	
Bildirim Veriliş Nedeni :		☐ İlk İktisap	☐ Değişiklik	
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	
	(T.C.Vatandaşları olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)		530 5682269	
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	
			(Alan Kodu) (Telefon)	
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.	(Alan Kodu) (Faks)	
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk. Kapı No Daire No	
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı HATAY Posta Kodu	
8 E-Posta Adresi				
BİNA BİLDİRİMİ				
BİNAYA AİT BİLGİLER				
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	34.Bina (2)	35.Bina	36.Bina
	2 Caddesi Sokak (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	KARAYILAN MAH		
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	Diğer Arsalar (İSDEMİR) Kütlesi		
TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu No	1*0		
	Pafta	0		
	Ada/Parsel	247 / 1		
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsa Alanı (M2)	0 / 0		
	6 Bina Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	0 / 0		
	7 İnşaat Türü (Çelik, Betonarme, Kargas, Yığma, Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondulu, Basit)	1 / 1 / 0		
	8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, 1.2.3. Sınıf, Basit)	Betonarme Kargas		
	9 Kullanış Şekli (Mesken/İşyeri/Depo...vs.)	3.Sınıf		
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	Fabrika İmalathane Binaları		
	11 İktisap Tarihi	12-12-2009		
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	12-12-2009		
	14 İndirimli Vergi Uygulaması	0 / 0		
2019	15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1		
	16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2)			
	17 Hisseli ise Hisseliye İsbet Eden Yüzölçümü	7750		
	18 Kalorifer Olup Olmadığı			
	19 Asansör Olup Olmadığı			
	İnş.M2.Birim Değeri :	387,78	0,00	0,00
	İnşaat Bedeli :	3.005.295,00	0,00	0,00
	Kalorifer Farkı :	0,00	0,00	0,00
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	3.005.295,00	0,00	0,00
Aşınma Payı :	300.530,00	0,00	0,00	
İnşaat Değeri :	2.704.765,00	0,00	0,00	
Arsa M2 Değeri :	503,39	0,00	0,00	
Arsa Değeri :	0,00	0,00	0,00	
Asgari Beyan :	2.704.765,00	0,00	0,00	
Esas Değeri :	2.704.765,00	0,00	0,00	
ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56				



EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)				
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-ISKENDERUN İL-İLÇE		YILI :	Dosya No : 119057	
Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐	Değişiklik ☐	
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530 5682269
	(T.C.Valiliği olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu) (Telefon)
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	
				(Alan Kodu) (Faks)
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk.	
	İlçe Adı	ISKENDERUN	İl Adı	HATAY
8 E-Posta Adresi				
BİNA BİLDİRİMİ				
BİNAYA AİT BİLGİLER				
31.Bina (41) 32.Bina (40) 33.Bina (3)				
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH
	2 Cadde Sokak (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	Diğer Arsalar (İSDEMİR) Kütlesi
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	KAPALI STK HL / 1*1	ALÇI STK.HL / 1*	1*0
TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu Kapsamı	Pafta 0	0	0
	Ada/Parsel	110 / 6	110 / 6	247 / 1
	Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0	0 / 0
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsa Alanı (M2)	864	313	0
	6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 864	1 / 1 / 313	1 / 1 / 0
	7 İnşaat Türü (Çelik, Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Geceköndü, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, 1.2.3. Sınıf, Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	3.Sınıf
	9 Kullanış Şekli (Mesken/İşyeri/Depo... vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	12-12-2009
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	12-12-2009
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0
	14 İndirimli Vergi Uygulaması			
15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	
16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)	864	313	9511	
17 Kalorifer Olup Olmadığı				
18 Asansör Olup Olmadığı				
2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	387,78
	İnşaat Bedeli :	749.650,00	271.574,00	3.688.176,00
	Kalorifer Farkı :	0,00	0,00	0,00
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	749.650,00	271.574,00	3.688.176,00
	Aşınma Payı :	299.860,00	108.630,00	368.818,00
	İnşaat Değeri :	449.790,00	162.944,00	3.319.358,00
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39
	Arsa Değeri :	434.929,00	157.561,00	0,00
	Asgari Beyan :	884.719,00	320.505,00	3.319.358,00
Esas Değeri :	884.719,00	320.505,00	3.319.358,00	
ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALİK 23-10-2019 11:56				

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)**

İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-ISKENDERUN İL-İLÇE		YILI :		Dosya No : 119057		
Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐		Değişiklik ☐		
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86		2 Telefon No	530 5682269	
	(T.C.Valendağı olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)		(Alan Kodu) (Telefon)			
	3 Sicil No	70041186		4 Faks No		
	(Alan Kodu) (Faks)					
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş				
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş				
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDE	Cd./Sk.		Kapı No 0	Dai.No
	İlçe Adı	ISKENDERUN	İl Adı	HATAY	Posta Kodu	
8 E-Posta Adresi						

BİNA BİLDİRİMİ						
BİNAYA AİT BİLGİLER			28.Bina (44)	29.Bina (43)	30.Bina (42)	
ADRES BİLGİLERİ	1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	
	2	Caddesi Sokağı (Değer farkı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	
	3	Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	İŞLETME BİNASI / 1*5	BUNKER KAPI HB / 1*3	BUNKER STK HL / 1*2	
TAPU BİLGİLERİ	4	Tapu Kaydı Olanın				
		Pafta	0	0	0	
		Ada/Parsel	110 / 6	110 / 6	110 / 6	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0	0 / 0	
	5	Bina Arsa Alanı (M2)	720	137	974	
	6	Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 720	1 / 1 / 137	1 / 1 / 974	
	7	İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	
	8	İnşaatın Sınıfı(Lüks,1,2,3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf	
	9	Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo..vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	
	10	İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978	
	11	İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003	
	12	Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi				
	13	Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0	
14	İndirimli Vergi Uygulaması					
15	Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1		
16	Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü)	720	137	974		
17	Kalorifer Olup Olmadığı	Evet				
18	Asansör Olup Olmadığı					
2019	İnş.M2.Birim Değeri :		867,65	867,65	867,65	
	İnşaat Bedeli :		624.708,00	118.868,00	845.091,00	
	Kalorifer Farkı :		49.977,00	0,00	0,00	
	Asansör Farkı :		0,00	0,00	0,00	
	İnşaat Maliyeti :		674.685,00	118.868,00	845.091,00	
	Aşınma Payı :		269.874,00	47.547,00	338.036,00	
	İnşaat Değeri :		404.811,00	71.321,00	507.055,00	
	Arsa M2 Değeri :		503,39	503,39	503,39	
	Arsa Değeri :		362.441,00	68.964,00	490.302,00	
Asgari Beyan :		767.252,00	140.285,00	997.357,00		
Esas Değeri :		767.252,00	140.285,00	997.357,00		



ASLI GİBİDİR
Tarih ve İmza
HAKAN TALŞIK
23-10-2019 11:56

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)				
İskenderun Belediyesi		Dosya No : 119057		
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA		Bildirim Veriliş Nedeni : ☐ İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐		
HATAY-İSKENDERUN		İl-İlçe		
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530 5682269
	(T.C.Vatandaşları olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu) (Telefon)
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	
				(Alan Kodu) (Faks)
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk.	Kapı No 0 DAI.No
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı	HATAY Posta Kodu
8 E-Posta Adresi				
BİNA BİLDİRİMİ				
BİNAYA AİT BİLGİLER				
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	25.Bina (47) KARAYILAN MAH	26.Bina (46) KARAYILAN MAH	27.Bina (45) KARAYILAN MAH
	2 Caddesi Sokak (Değer farkı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	NİZAMİYE / 1*8	ŞÖFÖR LOKELİ / 1*7	HAZİR BETON BİNASI / Kp:10
TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu No	0	0	0
	Ada/Parsel	110 / 6	110 / 6	110 / 6
	Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0	0 / 0
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsa'nın Alanı (M2)	78	84	215
	6 Bina'ya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 78	1 / 1 / 84	1 / 1 / 215
	7 İnşaat Türü (Çelik, Betonarme, Kargas, Yığma, Y. Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, 1.2.3. Sınıf, Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli (Mesken, İşyeri, Depo, vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	2003 / 2003
	14 İndirimli Vergi Uygulanması			
15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	
16 Bina'nın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2)	78	84	215	
17 Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü				
18 Kalförifer Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet	
2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65
	İnşaat Bedeli :	67.677,00	72.883,00	186.545,00
	Kalförifer Farkı :	5.414,00	5.831,00	14.924,00
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	73.091,00	78.714,00	201.469,00
	Aşınma Payı :	29.236,00	31.486,00	80.588,00
	İnşaat Değeri :	43.855,00	47.228,00	120.881,00
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39
	Arsa Değeri :	39.264,00	42.285,00	108.229,00
	Asgari Beyan :	83.119,00	89.513,00	229.110,00
Esas Değeri :	83.119,00	89.513,00	229.110,00	
ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56				

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)																																																																																																																																
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-İSKENDERUN İL-İLÇE		YILI : Dosya No : 119057																																																																																																																														
Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐																																																																																																																														
MÜKELLEPİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86 (T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)	2 Telefon No	530 5682269 (Alan Kodu) (Telefon)																																																																																																																												
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	 (Alan Kodu) (Faks)																																																																																																																												
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.																																																																																																																														
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.																																																																																																																														
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESTİ	Cd./Sk.	 Kapı No 0 Dai.No																																																																																																																												
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı	HATAY																																																																																																																												
	Posta Kodu																																																																																																																															
	8 E-Posta Adresi																																																																																																																															
BİNA BİLDİRİMİ																																																																																																																																
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">BİNAYA AİT BİLGİLER</th><th>22.Bina (50)</th><th>23.Bina (49)</th><th>24.Bina (48)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">ADRES BİLGİLERİ</td><td>1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı</td><td>KARAYILAN MAH</td><td>KARAYILAN MAH</td><td>KARAYILAN MAH</td></tr><tr><td>2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)</td><td>ÇİMENTO Cad.</td><td>ÇİMENTO Cad.</td><td>ÇİMENTO Cad.</td></tr><tr><td>3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]</td><td>MİKSER TESİSİ / 1*11</td><td>TROMBEL FİLTRE / BİNASI*</td><td>ESKİ MÜŞ.BİRO / 1*10</td></tr><tr><td rowspan="18">VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</td><td rowspan="3">TAPU BİLGİLERİ</td><td>4 Tapuda Kayıtlı Olma Durumu</td><td>Pafta 0 Ada/Parsel 110 / 6 Cilt/Sahife No 0 / 0</td><td>0 110 / 6 0 / 0</td><td>0 110 / 6 0 / 0</td></tr><tr><td>5 Bina Arsa'nın Alanı (M2)</td><td>110</td><td>370</td><td>175</td></tr><tr><td>6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi</td><td>1 / 1 / 110</td><td>1 / 1 / 370</td><td>1 / 1 / 175</td></tr><tr><td>7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yigma, Y.Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Best)</td><td>Betonarme Kargas</td><td>Betonarme Kargas</td><td>Betonarme Kargas</td></tr><tr><td>8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1.2.3.Sınıf,Basit)</td><td>1.Sınıf</td><td>1.Sınıf</td><td>1.Sınıf</td></tr><tr><td>9 Kullanış Şekli(Maske/İşyeri/Depo...vs.)</td><td>Fabrika İmalathane Binaları</td><td>Fabrika İmalathane Binaları</td><td>Fabrika İmalathane Binaları</td></tr><tr><td>10 İnşaatın Bitim Tarihi</td><td>01-01-1978</td><td>01-01-1978</td><td>01-01-1978</td></tr><tr><td>11 İktisap Tarihi</td><td>30-09-2003</td><td>30-09-2003</td><td>30-09-2003</td></tr><tr><td>12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi</td><td>0 / 0</td><td>0 / 0</td><td>0 / 0</td></tr><tr><td>14 İndirimli Vergi Uygulaması</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı</td><td>1 / 1 / 1</td><td>1 / 1 / 1</td><td>1 / 1 / 1</td></tr><tr><td>16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)</td><td>110</td><td>370</td><td>175</td></tr><tr><td>17 Kalorifer Olup Olmadığı</td><td>Evet</td><td>Evet</td><td>Evet</td></tr><tr><td>18 Asansör Olup Olmadığı</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="9">2019</td><td>İnş.M2.Birim Değeri :</td><td>867,65</td><td>867,65</td><td>867,65</td></tr><tr><td>İnşaat Bedeli :</td><td>95.442,00</td><td>321.031,00</td><td>151.839,00</td></tr><tr><td>Kalorifer Farkı :</td><td>7.635,00</td><td>25.682,00</td><td>12.147,00</td></tr><tr><td>Asansör Farkı :</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>0,00</td></tr><tr><td>İnşaat Maliyeti :</td><td>103.077,00</td><td>346.713,00</td><td>163.986,00</td></tr><tr><td>Aşınma Payı :</td><td>41.231,00</td><td>138.685,00</td><td>65.594,00</td></tr><tr><td>İnşaat Değeri :</td><td>61.846,00</td><td>208.028,00</td><td>98.392,00</td></tr><tr><td>Arsa M2 Değeri :</td><td>503,39</td><td>503,39</td><td>503,39</td></tr><tr><td>Arsa Değeri :</td><td>55.373,00</td><td>186.254,00</td><td>88.093,00</td></tr><tr><td>Asgari Beyan :</td><td>117.219,00</td><td>394.282,00</td><td>186.485,00</td></tr><tr><td>Esas Değeri :</td><td>117.219,00</td><td>394.282,00</td><td>186.485,00</td></tr></tbody></table>				BİNAYA AİT BİLGİLER		22.Bina (50)	23.Bina (49)	24.Bina (48)	ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	MİKSER TESİSİ / 1*11	TROMBEL FİLTRE / BİNASI*	ESKİ MÜŞ.BİRO / 1*10	VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	TAPU BİLGİLERİ	4 Tapuda Kayıtlı Olma Durumu	Pafta 0 Ada/Parsel 110 / 6 Cilt/Sahife No 0 / 0	0 110 / 6 0 / 0	0 110 / 6 0 / 0	5 Bina Arsa'nın Alanı (M2)	110	370	175	6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 110	1 / 1 / 370	1 / 1 / 175	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yigma, Y.Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Best)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1.2.3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf	9 Kullanış Şekli(Maske/İşyeri/Depo...vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi				13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0	14 İndirimli Vergi Uygulaması				15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)	110	370	175	17 Kalorifer Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet	18 Asansör Olup Olmadığı				2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65	İnşaat Bedeli :	95.442,00	321.031,00	151.839,00	Kalorifer Farkı :	7.635,00	25.682,00	12.147,00	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00	İnşaat Maliyeti :	103.077,00	346.713,00	163.986,00	Aşınma Payı :	41.231,00	138.685,00	65.594,00	İnşaat Değeri :	61.846,00	208.028,00	98.392,00	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39	Arsa Değeri :	55.373,00	186.254,00	88.093,00	Asgari Beyan :	117.219,00	394.282,00	186.485,00	Esas Değeri :	117.219,00	394.282,00	186.485,00
BİNAYA AİT BİLGİLER		22.Bina (50)	23.Bina (49)	24.Bina (48)																																																																																																																												
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH																																																																																																																												
	2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.																																																																																																																												
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	MİKSER TESİSİ / 1*11	TROMBEL FİLTRE / BİNASI*	ESKİ MÜŞ.BİRO / 1*10																																																																																																																												
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	TAPU BİLGİLERİ	4 Tapuda Kayıtlı Olma Durumu	Pafta 0 Ada/Parsel 110 / 6 Cilt/Sahife No 0 / 0	0 110 / 6 0 / 0	0 110 / 6 0 / 0																																																																																																																											
		5 Bina Arsa'nın Alanı (M2)	110	370	175																																																																																																																											
		6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 110	1 / 1 / 370	1 / 1 / 175																																																																																																																											
	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yigma, Y.Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Best)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas																																																																																																																												
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1.2.3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf																																																																																																																												
	9 Kullanış Şekli(Maske/İşyeri/Depo...vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları																																																																																																																												
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978																																																																																																																												
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003																																																																																																																												
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi																																																																																																																															
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0																																																																																																																												
	14 İndirimli Vergi Uygulaması																																																																																																																															
	15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1																																																																																																																												
	16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)	110	370	175																																																																																																																												
	17 Kalorifer Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet																																																																																																																												
	18 Asansör Olup Olmadığı																																																																																																																															
	2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65																																																																																																																											
		İnşaat Bedeli :	95.442,00	321.031,00	151.839,00																																																																																																																											
		Kalorifer Farkı :	7.635,00	25.682,00	12.147,00																																																																																																																											
Asansör Farkı :		0,00	0,00	0,00																																																																																																																												
İnşaat Maliyeti :		103.077,00	346.713,00	163.986,00																																																																																																																												
Aşınma Payı :		41.231,00	138.685,00	65.594,00																																																																																																																												
İnşaat Değeri :		61.846,00	208.028,00	98.392,00																																																																																																																												
Arsa M2 Değeri :		503,39	503,39	503,39																																																																																																																												
Arsa Değeri :		55.373,00	186.254,00	88.093,00																																																																																																																												
Asgari Beyan :	117.219,00	394.282,00	186.485,00																																																																																																																													
Esas Değeri :	117.219,00	394.282,00	186.485,00																																																																																																																													
		ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56																																																																																																																														

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)**

İskenderun Belediyesi		YILI :		Dosya No : 119057	
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA					
HATAY-ISKENDERUN		Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐	
İL-İLÇE					
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530	5682269
	(T.C.Vatandaşları olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)				
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No		
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.			
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.			
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESI	Cd./Sk.		Kapı No 0
	İlçe Adı	ISKENDERUN	İl Adı	HATAY	Posta Kodu
8 E-Posta Adresi					

BİNA BİLDİRİMİ				
BİNAYA AİT BİLGİLER		19.Bina (53)	20.Bina (52)	21.Bina (51)
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH
	2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	3. DEĞİRMEN / 1*15	2. DEĞİRMEN / 1*14	1. DEĞİRMEN / 1*13
	4 Tapu Bilgileri			
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsasının Alanı (M2)	2550	2550	2306
	6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 2550	1 / 1 / 2550	1 / 1 / 2306
	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondulu, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1,2,3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo...vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0
	14 İndirimli Vergi Uygulaması			
2019	15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1
	16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseliye İsbet Eden Yüzölçümü)	2550	2550	2306
	17 Kalorifer Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet
	18 Asansör Olup Olmadığı			
	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65
	İnşaat Bedeli :	2.212.508,00	2.212.508,00	2.000.801,00
	Kalorifer Farkı :	177.001,00	177.001,00	160.064,00
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	2.389.509,00	2.389.509,00	2.160.865,00
	Aşınma Payı :	955.804,00	955.804,00	864.346,00
2019	İnşaat Değeri :	1.433.705,00	1.433.705,00	1.296.519,00
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39
	Arsa Değeri :	1.283.645,00	1.283.645,00	1.160.817,00
	Asgari Beyan :	2.717.350,00	2.717.350,00	2.457.336,00
	Esas Değeri :	2.717.350,00	2.717.350,00	2.457.336,00



ASLI GİBİDİR
Tarih ve İmza
HAKAN TALŞIK
23-10-2019 11:56

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)				
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-İSKENDERUN İL-İLÇE		YILI : Dosya No : 119057		
Bildirim Veriliş Nedeni :		☐ İlk İktisap ☐ Değişiklik		
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530 5682269
	(T.C.Vatandaşları olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu) (Telefon)
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	
				(Alan Kodu) (Faks)
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş		
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş		
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BİLDİRİMİ	Cd./Sk.	Kapı No 0 Dst.No
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı	HATAY Posta Kodu
8 E-Posta Adresi				
BİNA BİLDİRİMİ				
BİNAYA AİT BİLGİLER				
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH
	2 Caddenin Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.
TAPU BİLGİLERİ	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	ÇİM. SİLOLARI / 1*20	ATELYE / 1*18	YÜK VE PARK BİN / 1*17
	4 Tapu Kaydı Örtüsü	Patta 0 Ada/Parsel 3 / 6 Cilt/Sahife No 0 / 0	0 110 / 6 0 / 0	0 110 / 6 0 / 0
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsa Alanı (M2)	630	557	3987
	6 Bina Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 630	1 / 1 / 557	1 / 1 / 3987
	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondulu, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1,2,3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo, vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0
	14 İndirimli Vergi Uygulanması			
15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	
16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) Hisseli ise Hisseliye İlişen Yüzölçümü	630	557	3987	
17 Kalorifer Olup Olmadığı				
18 Asansör Olup Olmadığı				
2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65
	İnşaat Bedeli :	546.620,00	483.281,00	3.459.321,00
	Kalorifer Farkı :	0,00	0,00	0,00
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	546.620,00	483.281,00	3.459.321,00
	Aşınma Payı :	218.648,00	193.312,00	1.383.728,00
	İnşaat Değeri :	327.972,00	289.969,00	2.075.593,00
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39
	Arsa Değeri :	317.136,00	280.388,00	2.007.016,00
	Asgari Beyan :	645.108,00	570.357,00	4.082.609,00
Esas Değeri :	645.108,00	570.357,00	4.082.609,00	
		ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56		

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)**

İskenderun Belediyesi		YILI :		Dosya No : 119057		
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA						
HATAY-İSKENDERUN		Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐		
İL-İLÇE						
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530	5682269	
	(T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)		(Alan Kodu)		(Telefon)	
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No			
			(Alan Kodu)		(Faks)	
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.				
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.				
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk.		Kapı No 0	Dai.No
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı	HATAY	Posta Kodu	
8 E-Posta Adresi						

BİNA BİLDİRİMİ					
BİNAYA AİT BİLGİLER		13.Bina (59)	14.Bina (58)	15.Bina (57)	
ADRES BİLGİLERİ	1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH
	2	Cadde Sokakı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.
	3	Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	TROMBEL KUMANDA / BİNASI*1	AMBAR VE GARAJ / 1*22	CURUF SİLOLARI / 1*21
TAPU BİLGİLERİ	4	Tapu Kaydı Olup Olmadığı	Pafta	0	0
			Ada/Parsel	110 / 6	110 / 6
			Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5	Bina Arsasının Alanı (M2)	190	1246	471
	6	Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 190	1 / 1 / 1246	1 / 1 / 471
	7	İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yigma, Y.Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekond, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8	İnşaatın Sınıfı(Lüks, 1.2.3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9	Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo..vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10	İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978
	11	İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003
	12	Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13	Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0
	14	İndirimli Vergi Uygulaması			
2019	15	Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1
	16	Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2)			
	16	(Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)	190	1246	471
	17	Kalorifer Olup Olmadığı	Evet		
	18	Asansör Olup Olmadığı			
		İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65
		İnşaat Bedeli :	164.854,00	1.081.092,00	408.663,00
		Kalorifer Farkı :	13.188,00	0,00	0,00
		Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
		İnşaat Maliyeti :	178.042,00	1.081.092,00	408.663,00
	Aşınma Payı :	71.217,00	432.437,00	163.465,00	
	İnşaat Değeri :	106.825,00	648.655,00	245.198,00	
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39	
	Arsa Değeri :	95.644,00	627.224,00	237.097,00	
	Asgari Beyan :	202.469,00	1.275.879,00	482.295,00	
	Esas Değeri :	202.469,00	1.275.879,00	482.295,00	



ASLI GİBİDİR
Tarih ve İmza
HAKAN TALŞIK
23-10-2019 11:56

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)						
İskenderun Belediyesi		Dosya No : 119057				
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐				
HATAY-ISKENDERUN		Bildirim Veriliş Nedeni :				
İL-İLÇE						
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530 5682269		
	(T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu) (Telefon)		
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No			
				(Alan Kodu) (Faks)		
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş				
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş				
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BLDGİSİ	Cd/Sk.	Kapı No 0 Dai.No		
	İlçe Adı	ISKENDERUN	İl Adı	HATAY Posta Kodu		
8 E-Posta Adresi						
BİNA BİLDİRİMİ						
BİNAYA AİT BİLGİLER						
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	11.Bina (61)	KARAYILAN MAH	12.Bina (60)	KARAYILAN MAH
	2 Caddes Sokağı (Değer farkı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.		
TAPU BİLGİLERİ	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	TRAFO EK BİNASI / 1*24	TESHİN MERKEZ / BİNASI*3	ELEKTRİK BAKIM / BİNASI*2		
	4 Tapu Kayıtları	Pafta	0	0	0	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsasının Alanı (M2)	110 / 6	110 / 6	110 / 6		
	6 Bina Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0		
	7 İnşaat Türü(Çelik, Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Best)	58	339	503		
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks, 1, 2, 3, Sınıf, Basit)	1 / 1 / 58	1 / 1 / 339	1 / 1 / 503		
	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo, vs.)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas		
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları		
	11 İktisap Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978		
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003		
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0		
	14 İndirimli Vergi Uygulaması					
	15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1		
	16 Bina Hisseliyse Hisseli Hisseli Hisseli (M2)	58	339	503		
	17 Kaldırım Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet		
	18 Asansör Olup Olmadığı					
2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65		
	İnşaat Bedeli :	50.324,00	294.133,00	436.428,00		
	Kaldırım Farkı :	4.026,00	23.531,00	34.914,00		
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00		
	İnşaat Maliyeti :	54.350,00	317.664,00	471.342,00		
	Aşınma Payı :	21.740,00	127.066,00	188.537,00		
	İnşaat Değeri :	32.610,00	190.598,00	282.805,00		
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39		
Arsa Değeri :	29.197,00	170.649,00	253.205,00			
Asgari Beyan :	61.807,00	361.247,00	536.010,00			
Esas Değeri :	61.807,00	361.247,00	536.010,00			
ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56						

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)**

İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-ISKENDERUN İL-İLÇE		YILI :		Dosya No : 119057	
1 Vergi Kimlik No 00*****86 (T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)		2 Telefon No 530 5682269 (Alan Kodu) (Telefon)		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐	
3 Sicil No 70041186		4 Faks No (Alan Kodu) (Faks)			
5 Soyadı (Unvanı) ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.					
6 Adı ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.					
7 Adres Mahalle KARAYILAN BELDESI Cd./Sk. Kapı No 0 Daire No					
İlçe Adı İSKENDERUN İl Adı HATAY Posta Kodu					
8 E-Posta Adresi					

BİNA BİLDİRİMİ				
BİNAYA AİT BİLGİLER		7.Bina (65)	8.Bina (64)	9.Bina (63)
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH
	2 Cadde Sokak (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	MÜŞTERİ BÜROLARI / 1*28	IDARI BİNA / 1*27	TROMBEL TRAFİ / BİNASI*5
TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu Kaydı Durumu	Pafra 0	0	0
	Ada/Parsel	110 / 6	110 / 6	110 / 6
	Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0	0 / 0
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsaşının Alanı (M2)	522	784	109
	6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 522	1 / 1 / 784	1 / 1 / 109
	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yigma, Y.Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks.1.2.3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo.,vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0
	14 İndirimli Vergi Uygulaması			
2019	15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1
	16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2)	522	784	109
	17 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	18 Asansör Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet
	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65
	İnşaat Bedeli :	452.913,00	680.238,00	94.574,00
	Kalorifer Farkı :	36.233,00	54.419,00	7.566,00
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	489.146,00	734.657,00	102.140,00
	Aşınma Payı :	195.658,00	293.863,00	40.856,00
2019	İnşaat Değeri :	293.488,00	440.794,00	61.284,00
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39
	Arsa Değeri :	262.770,00	394.658,00	54.870,00
	Asgari Beyan :	556.258,00	835.452,00	116.154,00
	Esas Değeri :	556.258,00	835.452,00	116.154,00



ASLI GİBİDİR
Tarih ve İmza
HAKAN TALŞIK
23-10-2019 11:56

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)																																																																																																																																
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-ISKENDERUN İL-İLÇE		YILI : Dosya No : 119057																																																																																																																														
Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐																																																																																																																														
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86 (T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)	2 Telefon No	530 5682269 (Alan Kodu) (Telefon)																																																																																																																												
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	 (Alan Kodu) (Faks)																																																																																																																												
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.																																																																																																																														
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.																																																																																																																														
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk.																																																																																																																													
	İlçe Adı	ISKENDERUN	İl Adı	HATAY																																																																																																																												
	8 E-Posta Adresi																																																																																																																															
	Posta Kodu																																																																																																																															
BİNA BİLDİRİMİ																																																																																																																																
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">BİNAYA AİT BİLGİLER</th><th>4.Bina (68)</th><th>5.Bina (67)</th><th>6.Bina (66)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">ADRES BİLGİLERİ</td><td>1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı</td><td>KARAYILAN MAH</td><td>KARAYILAN MAH</td><td>KARAYILAN MAH</td></tr><tr><td>2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)</td><td>ÇİMENTO Cad.</td><td>ÇİMENTO Cad.</td><td>ÇİMENTO Cad.</td></tr><tr><td>3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]</td><td>SOSYAL İŞLER / BİNASI*7</td><td>LOJMANLAR -2- / 1*31</td><td>LOJMANLAR -1- / 1*30</td></tr><tr><td rowspan="3">TAPU BİLGİLERİ</td><td>4 Tapu No / Parsel / Cilt/Sahife No</td><td>0 / 0 / 0</td><td>0 / 0 / 0</td><td>0 / 0 / 0</td></tr><tr><td>5 Bina Arsa Alanı (M2)</td><td>1572</td><td>1452</td><td>1692</td></tr><tr><td>6 Bina Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi</td><td>1 / 1 / 1572</td><td>1 / 1 / 1452</td><td>1 / 1 / 1692</td></tr><tr><td rowspan="10">VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</td><td>7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondlu, Basit)</td><td>Betonarme Kargas</td><td>Betonarme Kargas</td><td>Betonarme Kargas</td></tr><tr><td>8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1.2.3.Sınıf,Basit)</td><td>1.Sınıf</td><td>1.Sınıf</td><td>1.Sınıf</td></tr><tr><td>9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo. vs.)</td><td>Fabrika İmalathane Binaları</td><td>Fabrika İmalathane Binaları</td><td>Fabrika İmalathane Binaları</td></tr><tr><td>10 İnşaatın Bitim Tarihi</td><td>01-01-1978</td><td>01-01-1978</td><td>01-01-1978</td></tr><tr><td>11 İktisap Tarihi</td><td>30-09-2003</td><td>30-09-2003</td><td>30-09-2003</td></tr><tr><td>12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi</td><td>.....</td><td>.....</td><td>.....</td></tr><tr><td>13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi</td><td>0 / 0</td><td>0 / 0</td><td>0 / 0</td></tr><tr><td>14 İndirimli Vergi Uygulaması</td><td>.....</td><td>.....</td><td>.....</td></tr><tr><td>15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı</td><td>1 / 1 / 1</td><td>1 / 1 / 1</td><td>1 / 1 / 1</td></tr><tr><td>16 Bina Hisseliyse Hisse Oranı (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)</td><td>1572</td><td>1452</td><td>1692</td></tr><tr><td>17 Kalorifer Olup Olmadığı</td><td>Evet</td><td>Evet</td><td>Evet</td></tr><tr><td>18 Asansör Olup Olmadığı</td><td>.....</td><td>.....</td><td>.....</td></tr><tr><td rowspan="8">2019</td><td>İnş.M2.Birim Değeri :</td><td>867,65</td><td>867,65</td><td>867,65</td></tr><tr><td>İnşaat Bedeli :</td><td>1.363.946,00</td><td>1.259.828,00</td><td>1.468.064,00</td></tr><tr><td>Kalorifer Farkı :</td><td>109.116,00</td><td>100.786,00</td><td>117.445,00</td></tr><tr><td>Asansör Farkı :</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>0,00</td></tr><tr><td>İnşaat Maliyeti :</td><td>1.473.062,00</td><td>1.360.614,00</td><td>1.585.509,00</td></tr><tr><td>Aşınma Payı :</td><td>589.225,00</td><td>544.246,00</td><td>634.204,00</td></tr><tr><td>İnşaat Değeri :</td><td>883.837,00</td><td>816.368,00</td><td>951.305,00</td></tr><tr><td>Arsa M2 Değeri :</td><td>503,39</td><td>503,39</td><td>503,39</td></tr><tr><td>Arsa Değeri :</td><td>791.329,00</td><td>730.922,00</td><td>851.736,00</td></tr><tr><td>Asgari Beyan :</td><td>1.675.166,00</td><td>1.547.290,00</td><td>1.803.041,00</td></tr><tr><td>Esas Değeri :</td><td>1.675.166,00</td><td>1.547.290,00</td><td>1.803.041,00</td></tr></tbody></table>				BİNAYA AİT BİLGİLER		4.Bina (68)	5.Bina (67)	6.Bina (66)	ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	SOSYAL İŞLER / BİNASI*7	LOJMANLAR -2- / 1*31	LOJMANLAR -1- / 1*30	TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu No / Parsel / Cilt/Sahife No	0 / 0 / 0	0 / 0 / 0	0 / 0 / 0	5 Bina Arsa Alanı (M2)	1572	1452	1692	6 Bina Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 1572	1 / 1 / 1452	1 / 1 / 1692	VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondlu, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1.2.3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo. vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi				13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0	14 İndirimli Vergi Uygulaması				15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	16 Bina Hisseliyse Hisse Oranı (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)	1572	1452	1692	17 Kalorifer Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet	18 Asansör Olup Olmadığı				2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65	İnşaat Bedeli :	1.363.946,00	1.259.828,00	1.468.064,00	Kalorifer Farkı :	109.116,00	100.786,00	117.445,00	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00	İnşaat Maliyeti :	1.473.062,00	1.360.614,00	1.585.509,00	Aşınma Payı :	589.225,00	544.246,00	634.204,00	İnşaat Değeri :	883.837,00	816.368,00	951.305,00	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39	Arsa Değeri :	791.329,00	730.922,00	851.736,00	Asgari Beyan :	1.675.166,00	1.547.290,00	1.803.041,00	Esas Değeri :	1.675.166,00	1.547.290,00	1.803.041,00
BİNAYA AİT BİLGİLER		4.Bina (68)	5.Bina (67)	6.Bina (66)																																																																																																																												
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH																																																																																																																												
	2 Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.																																																																																																																												
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	SOSYAL İŞLER / BİNASI*7	LOJMANLAR -2- / 1*31	LOJMANLAR -1- / 1*30																																																																																																																												
TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu No / Parsel / Cilt/Sahife No	0 / 0 / 0	0 / 0 / 0	0 / 0 / 0																																																																																																																												
	5 Bina Arsa Alanı (M2)	1572	1452	1692																																																																																																																												
	6 Bina Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 1572	1 / 1 / 1452	1 / 1 / 1692																																																																																																																												
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondlu, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas																																																																																																																												
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1.2.3.Sınıf,Basit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf																																																																																																																												
	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo. vs.)	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları																																																																																																																												
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	01-01-1978	01-01-1978	01-01-1978																																																																																																																												
	11 İktisap Tarihi	30-09-2003	30-09-2003	30-09-2003																																																																																																																												
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi																																																																																																																															
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0																																																																																																																												
	14 İndirimli Vergi Uygulaması																																																																																																																															
	15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1																																																																																																																												
	16 Bina Hisseliyse Hisse Oranı (M2) (Hisseli ise Hisseye İsbet Eden Yüzölçümü)	1572	1452	1692																																																																																																																												
17 Kalorifer Olup Olmadığı	Evet	Evet	Evet																																																																																																																													
18 Asansör Olup Olmadığı																																																																																																																																
2019	İnş.M2.Birim Değeri :	867,65	867,65	867,65																																																																																																																												
	İnşaat Bedeli :	1.363.946,00	1.259.828,00	1.468.064,00																																																																																																																												
	Kalorifer Farkı :	109.116,00	100.786,00	117.445,00																																																																																																																												
	Asansör Farkı :	0,00	0,00	0,00																																																																																																																												
	İnşaat Maliyeti :	1.473.062,00	1.360.614,00	1.585.509,00																																																																																																																												
	Aşınma Payı :	589.225,00	544.246,00	634.204,00																																																																																																																												
	İnşaat Değeri :	883.837,00	816.368,00	951.305,00																																																																																																																												
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39																																																																																																																												
Arsa Değeri :	791.329,00	730.922,00	851.736,00																																																																																																																													
Asgari Beyan :	1.675.166,00	1.547.290,00	1.803.041,00																																																																																																																													
Esas Değeri :	1.675.166,00	1.547.290,00	1.803.041,00																																																																																																																													
		ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56																																																																																																																														

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)				
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-İSKENDERUN İL-İLÇE		YILI : Dosya No : 119057		
Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐		
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530 5682269
	(T.C.Vatandaş olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu) (Telefon)
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No	
				(Alan Kodu) (Faks)
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.		
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk.	Kapı No 0 Daire No
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı	HATAY
8 E-Posta Adresi	Posta Kodu			
BİNA BİLDİRİMİ				
BINAYA AİT BİLGİLER				
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Koy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH	KARAYILAN MAH
	2 Cadde Sokağı (Değer farkı Bölgede ise Bölgenin adı)	20(İSDEMİR) Sk.	ÇİMENTO Cad.	ÇİMENTO Cad.
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	1'a	1*37	1*33
TAPU BİLGİLERİ	4 Tapu Kaydı	Pafta	0	0
	Ada/Parsel	247 / 1	110 / 6	110 / 6
	Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0	0 / 0
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsaşının Alanı (M2)	0	750	4293
	6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 0	1 / 1 / 750	1 / 1 / 4293
	7 İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondü, Basit)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı(Lüks,1 2.3.Sınıf Basit)	3.Sınıf	3.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo. vs.)	Silolar	Fabrika İmalathane Binaları	Fabrika İmalathane Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	12-12-2009	30-11-2004	01-01-1978
	11 İktisap Tarihi	12-12-2009	30-11-2004	30-09-2003
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0	0 / 0	0 / 0
	14 İndirimli Vergi Uygulaması			
15 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	
16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2)	6990	3000	4293	
17 Kalorifer Olup Olmadığı			Evet	
18 Asansör Olup Olmadığı	Evet			
2019	İnş.M2.Birim Değeri :	504,47	387,78	867,65
	İnşaat Bedeli :	3.526.245,00	1.163.340,00	3.724.821,00
	Kalorifer Farkı :	0,00	0,00	297.986,00
	Asansör Farkı :	211.575,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	3.737.820,00	1.163.340,00	4.022.807,00
	Aşınma Payı :	373.782,00	174.501,00	1.609.123,00
	İnşaat Değeri :	3.364.038,00	988.839,00	2.413.684,00
	Arsa M2 Değeri :	503,39	503,39	503,39
	Arsa Değeri :	0,00	377.543,00	2.161.053,00
Asgari Beyan :	3.364.038,00	1.366.382,00	4.574.737,00	
Esas Değeri :	3.364.038,00	1.366.382,00	4.574.737,00	
ASLI GİBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:56				

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARSA)																																																																				
İskenderun Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA HATAY-İSKENDERUN İL-İLÇE		YILI :	Dosya No : 119057																																																																	
Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐	Değişiklik ☐																																																																	
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	00*****86	2 Telefon No	530 5682269																																																																
	(T.C.Vatandaşları olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu) (Telefon)																																																																
	3 Sicil No	70041186	4 Faks No																																																																	
				(Alan Kodu) (Faks)																																																																
	5 Soyadı (Unvanı)	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.																																																																		
	6 Adı	ADANA ÇİMENTO SAN.T.A.Ş.																																																																		
	7 Adres Mahalle	KARAYILAN BELDESİ	Cd./Sk.	Kapı No 0 Daire No																																																																
	İlçe Adı	İSKENDERUN	İl Adı	HATAY																																																																
8 E-Posta Adresi	Posta Kodu																																																																			
ARSA BİLDİRİMİ																																																																				
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">ARSAYA AİT BİLGİLER</th><th>1.Arsa (21)</th><th>2.Arsa</th><th>3.Arsa</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">ADRES BİLGİLERİ</td><td>1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı</td><td>KARAYILAN MAH</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2 Caddde Sokağı (Değer farkı İse Bölgenin adı)</td><td>ÇİMENTO Cad. *</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">TAPU BİLGİLERİ</td><td>3 Pafpa</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ada/Parsel</td><td>110 / 6</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cilt/Sahife No</td><td>0 / 0</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</td><td>4 Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (M2)</td><td>133249</td><td></td><td></td></tr><tr><td>5 Arsa Hisseli İse Nispeti:</td><td>1 / 1 : 133249</td><td></td><td></td></tr><tr><td>6 Hisseye isabet eden yüzölçüm (M2)</td><td>133.249,0000</td><td>0,0000</td><td>0,0000</td></tr><tr><td>7 İktisap Tarihi</td><td>30-09-2003</td><td></td><td></td></tr><tr><td>8 Varsa Kısıtlılık Başlangıç Tarihi</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>9 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi</td><td>0 / 0</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">2019</td><td>Arsa M2.Birim Değeri :</td><td>503,39</td><td>0,00</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Arsa Beyan :</td><td>67.076.214,00</td><td>0,00</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Esas Değeri :</td><td>75.209.000,00</td><td>0,00</td><td>0,00</td></tr></tbody></table>				ARSAYA AİT BİLGİLER		1.Arsa (21)	2.Arsa	3.Arsa	ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH			2 Caddde Sokağı (Değer farkı İse Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad. *			TAPU BİLGİLERİ	3 Pafpa	0			Ada/Parsel	110 / 6			Cilt/Sahife No	0 / 0			VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	4 Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (M2)	133249			5 Arsa Hisseli İse Nispeti:	1 / 1 : 133249			6 Hisseye isabet eden yüzölçüm (M2)	133.249,0000	0,0000	0,0000	7 İktisap Tarihi	30-09-2003			8 Varsa Kısıtlılık Başlangıç Tarihi				9 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0			2019	Arsa M2.Birim Değeri :	503,39	0,00	0,00	Arsa Beyan :	67.076.214,00	0,00	0,00	Esas Değeri :	75.209.000,00	0,00	0,00
ARSAYA AİT BİLGİLER		1.Arsa (21)	2.Arsa	3.Arsa																																																																
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	KARAYILAN MAH																																																																		
	2 Caddde Sokağı (Değer farkı İse Bölgenin adı)	ÇİMENTO Cad. *																																																																		
TAPU BİLGİLERİ	3 Pafpa	0																																																																		
	Ada/Parsel	110 / 6																																																																		
	Cilt/Sahife No	0 / 0																																																																		
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	4 Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (M2)	133249																																																																		
	5 Arsa Hisseli İse Nispeti:	1 / 1 : 133249																																																																		
	6 Hisseye isabet eden yüzölçüm (M2)	133.249,0000	0,0000	0,0000																																																																
	7 İktisap Tarihi	30-09-2003																																																																		
	8 Varsa Kısıtlılık Başlangıç Tarihi																																																																			
9 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	0 / 0																																																																			
2019	Arsa M2.Birim Değeri :	503,39	0,00	0,00																																																																
	Arsa Beyan :	67.076.214,00	0,00	0,00																																																																
	Esas Değeri :	75.209.000,00	0,00	0,00																																																																
ASLI GIBİDİR Tarih ve İmza HAKAN TALŞIK 23-10-2019 11:57 																																																																				

8.10 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 02

Rapor Tarihi: 07.11.2019

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)

8.11 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 02

Rapor Tarihi: 07.11.2019

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)

8.12 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

8.13 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

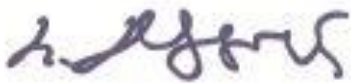
2016/...	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
2015/2016	Vardiya Mühendisi	ÇAYKUR Genel Müdürlüğü-Musadağı Çay Fabrikası

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

8.14 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



8.15 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 Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca	
DENİZ KADIOĞLU	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	