



Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Tarla

Arsuz / Hatay

2023REVB276 / 14.08.2023

Oyak Çimento Fabrikalar A.Ş.

Çukurambar Mahallesi 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara

Sayın Can BİNGÖL,

Talebiniz doğrultusunda Arsuz'da konumlu olan **"Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2023REVB276** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 14.730,25 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.08.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.825.000.-TL	Onmilyonsekizyüzymibebşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.907.500.-TL	Onbirmilyondokuzyüzyedibinbeşyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 21.07.2023 tarih, 1705 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bilanço/finansal tabloda kullanmak
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Üçgüllük Mahallesi Atatürk Caddesi 198 ada 27 parsel Arsuz / Hatay
TAPU KAYDI	Hatay ili, Arsuz ilçesi, Üçgüllük Mahallesi, 198 ada 27 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	14.730,25 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yeşil Alan", Kısmen "Yol" ve kısmen "Tarım Alanı"
	TAKS:0,35 KAKS:1,05 H _{maks} : 3 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yeşil Alan", Kısmen "Yol" ve kısmen "Tarım Alanı"
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	735 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	14.08.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.825.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.907.500.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.08.2023 tarihinde, 2023REVB276 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Htay ili, Arsuz ilçesi, Üçgüllük Mahallesi, 198 ada, 27 parsel no.lu gayrimenkulün 14.08.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bilanço/finansal tabloda kullanılmak amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.07.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.08.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1705 no.lu ve 21.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Hatay ili, Arsuz ilçesi, Üçgüllük Mahallesi, 198 ada, 27 parsel no.lu gayrimenkulün 14.08.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır. Ayrıca parseller üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2022	2022REVB341	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	8.100.000
Rapor 2	12.11.2019	2019REVB239	Jankat Nartan AKSU Bilge SEVİLENGÜL Bilge BELLER ÖZÇAM	1.180.000
Rapor 3	21.12.2018	2018REVB297	Merve ÇOLAK Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	1.105.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çukurambar Mahallesi 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

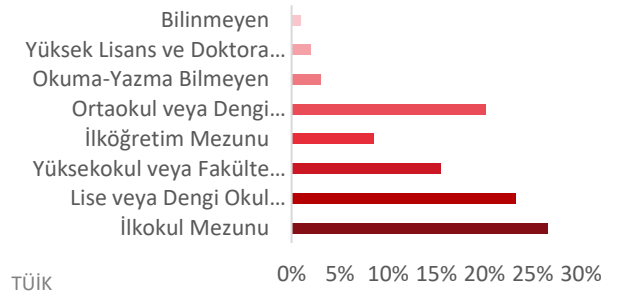
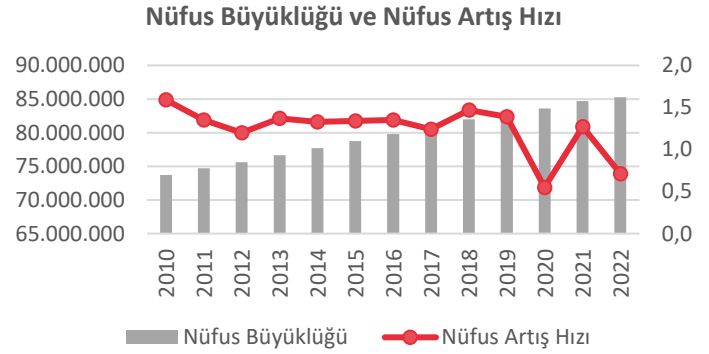
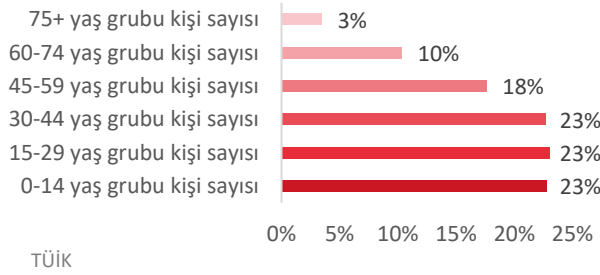
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

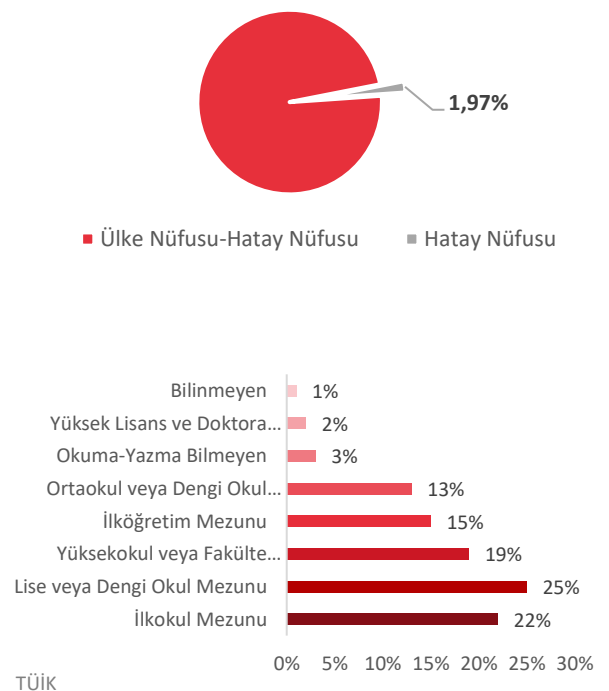
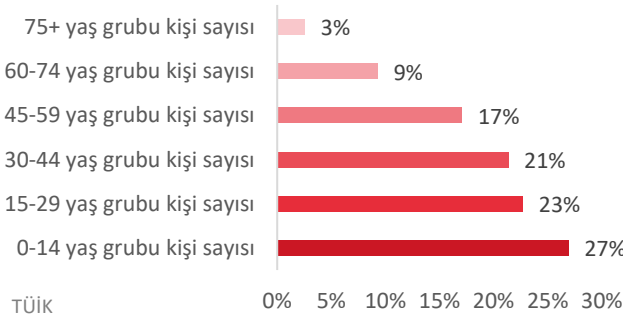
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



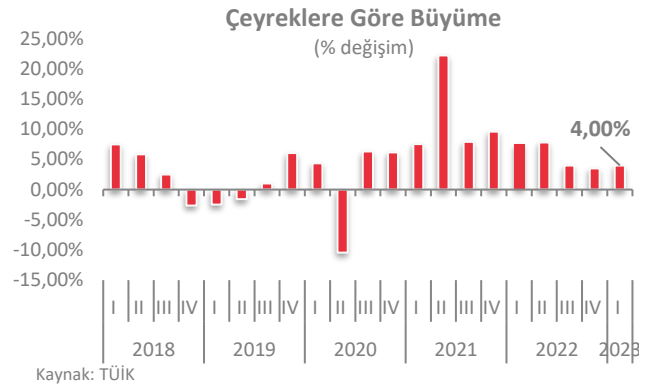
Hatay

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,97’sinin ikamet ettiği Hatay, 1.686.043 kişi ile en çok nüfusa sahip 13. il olmuştur. Hatay nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,92 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,78 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Hatay ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

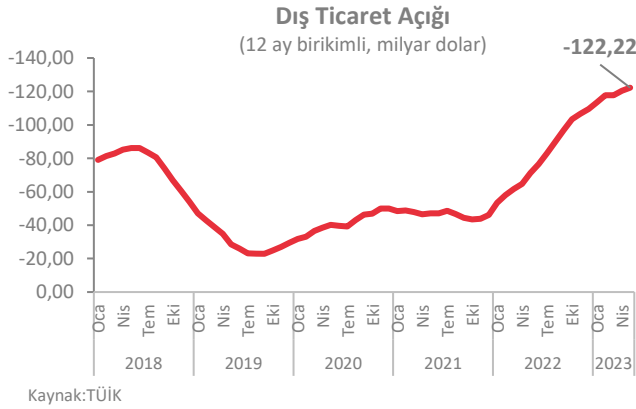


2.2 Ekonomik Veriler¹

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.



Haziran ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,9 artarken yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %39,6'dan %38,2'ye inmiştir. Haziran ayında enflasyona en yüksek katkı yapan grup olan ulaşırmada aylık enflasyon %8,0 olmuştur. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) döviz kuru etkisi daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %6,5 artış kaydetmiş, yıllık olarak ise baz etkisiyle Mayıs ayındaki %40,8'den %40,4'e gerilemiştir. Bu sonuçla, ÜFE-TÜFE arasındaki fark 1,2 yüzde puandan 2,2 yüzde puana hafif genişlemiştir.



Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %14,4 yükselişle 21,7 milyar dolar olurken ithalat %15,5 artarak 34,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Bu dönemde ihracat, ana pazarlarda genele yayılan bir artış kaydetmiş ve ithalat tarafında geniş ekonomik sınıflamada farklı oranlarda da olsa genelde artış gözlenmiştir. Mayıs sonuçlarıyla birlikte, Ocak-Mayıs döneminde ihracat %0,1 artarken ithalat %8,8 artış olmuş ve böylece, dış ticaret açığı %29,3 artışla ilk 5 ayda 56,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Hatay
İlçesi	Arsuz
Mahallesi	Üçgüllük
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	198
Parsel No	27
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Sulu Tarla Ağaçlı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	14.730,25 m ²
Malik / Hisse	Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşterinin tarafımıza ilettiği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 16.14 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanun'un 28'inci Maddesi gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır.) Tarih:22.05.2018 Sayı: 1450723 (Malik/Lehtar: Hatay Kadastro Müdürlüğü İskenderun Birimi), (24.05.2018 tarih, 3918 yevmiye no)*
- Diğer (Konusu: Bu parsel "Büyük Ova Koruma" alanındadır.) Tarih: 13.02.2019 Sayı: 503806 (Malik/Lehtar: Hatay İl Tarım ve Orman Müdürlüğü), (27.02.2019 tarih, 1424 yevmiye no) **

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H. Planı veçhiyle 2.880 m²'lik kısımda TEK Gn. Müd. lehine irtifak hakkın tesisi. (15.09.1986 tarih, 2936 yevmiye no)

*22.12.1981 tarihli 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na göre;

Madde 28

Askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, cumhurbaşkanınca karar verilebilir.

**Büyük ova koruma alanında olan tarım arazilerinin amaç dışı kullanılmasına izin verilmez, araziler üzerine yapılacak yapılar için Tarım İl Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün tayidat kayıtlarında "2565 Sayılı Kanun'un 28'inci Maddesi gereğince yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır" beyanı konu taşınmazın devredilebilmesini kısıtlamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşterinin tarafımıza ilettiği 11.08.2023 tarih, saat 16.14 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden taşınmaza ait yalnızca aktif tapu kayıtlarına ulaşılabildiği için son edinim tarihinden önceki, son üç yıllık dönem içerisinde kalan, varsa alım satım bilgilerine ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın cepheli olduğu Atatürk Caddesi üzerinde ayırık nizam 3 katlı konut alanları bulunmakta olup iç kısımlarda tarım alanları bulunmaktadır.

Arsuz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 21.07.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

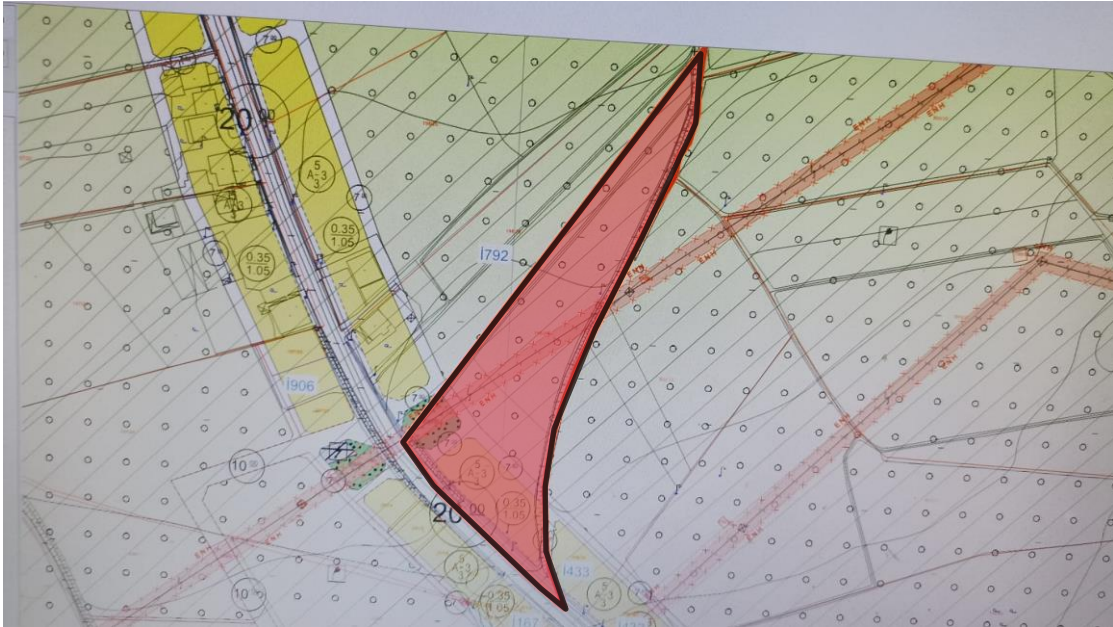
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Yol" ve kısmen "Tarım Alanı"

Yapılaşma şartları (Konut Alanı);

- TAKS: 0,35
- KAKS: 1,05
- H_{maks}: 3 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 12.04.2022 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında olup, “Konut Alanı” için “TAKS: 0,20, KAKS: 0,40” iken “TAKS: 0,35, KAKS: 1,05” olarak güncellenmiştir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Arsuz Belediyesi’nde 21.07.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Ancak parsel üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz “Sulu Tarla Ağaçlı” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre taşınmaz “Sulu Tarla Ağaçlı” vasıflı, brüt parsel olup terki bulunmaktadır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre yaklaşık 2.150 m²’sinin konut alanına, yaklaşık 565 m²’sinin yeşil alanda, yaklaşık 1.555 m²’sinin yolda ve 10.460 m²’sinin tarım alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu parselin terkinin yapılması ve tapuya arsa olarak cins tashihinin yapılması ile yasal süreci tamamlanacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Sulu Tarla Ağaçlı” vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı bulunmamaktadır.

3.11 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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Üçgüllük Mahallesi Atatürk Caddesi 198 ada 27 parsel Arsuz / Hatay

Taşınmaz, Arsuz ilçesi Üçgüllük Mahallesinde yer almaktadır. Arsuz ilçesi Hatay'ın batısında yer almaktadır.

Konu taşınmazın yakın çevresinde tarlalar ve az sayıda en fazla 2 katlı evler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bölgenin ana ulaşım arteri olan Arsuz-İskenderun Yolu'na yaklaşık 1 km, Arsuz İlçe Merkezi'ne yaklaşık 10 km ve İskenderun İlçe Merkezi'ne yaklaşık 30 km uzaklıkta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde Gülcihan Mahallesi bulunmakta olup Arsuz-İskenderun yolunun denize bakan kuzey cephesinde az sayıda otel ve ticari işletmeler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Arsuz-İskenderun Yolu	1 km
Arsuz İlçe Merkezi	10 km
İskenderun İlçe Merkezi	30 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Hatay ili, Arsuz ilçesi, Üçgüllük Mahallesi'nde konumlu olan 198 ada 27 no.lu parsel'dir. Söz konusu ana taşınmazın vasfı "Sulu Tarla Ağaçlı" tam mülkiyet ile "Adana Çimento San.Türk A.Ş." mülkiyetindedir. Ana taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup mevcutta boş durumdadır.

Konu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak amorf şekile sahiptir. Konu taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 138 m cephelidir. Konu taşınmazın yakın çevresinde genelde tarım arazileri ve düşük katlı, nitelsiz konut alanları yer almaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "Sulu Tarla Ağaçlı" niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "Sulu Tarla Ağaçlı" niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz "Sulu Tarla Ağaçlı" niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Sulu Tarla Ağaçlı" niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge önemli akslardan biri olan Arsuz-İskenderun Yolu'na 1,00 km mesafededir.
- Konu taşınmaz Atatürk Caddesi'ne 138 m cepheledir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz kısmen "Konut Alanı" kısmen "Tarım Alanı", kısmen "Yeşil Alan" kısmen "Yol" lejandında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir metaryal bulunmamaktadır.
- Söz konusu taşınmaz geometrik olarak amorf yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arazi stoku fazladır.
- Değerleme konusu taşınmaz brüt parsel olup terkleri henüz yapılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.
- Parsel üzerinde "2565 Sayılı Kanun'un 28'inci Maddesi gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı düzenlemesi yapıldığında gelişime açık bir bölge olacaktır.

* TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge 1. derece deprem bölgesidir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- 06.02.2023 tarihinde Maraş merkezli yaşanan afetin il/ilçe bazında sosyal ve ticari hareketliliği ve gayrimenkul sektörünü etkileyeceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkullerin bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz brüt parsel olup henüz terklerinin gerçeklemesi sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Taşınmaz üzerinde yapı olmaması dolayısıyla konu taşınmaz için “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
							(TL)	(TL/m ²)		
1	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.	konusu yakın Üçgüllük içerisinde	Konut	TAKS: 0,35 KAKS: 1,05	Satılmış (Yaklaşık 7 ay önce)	500	1.200.000	2.400	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Daha dezavantajlı konumdadır. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
2	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.	konusu yakın Akçalı içerisinde	Konut	TAKS: 0,35 KAKS: 1,05	Satılık (4 haftadır)	571	2.100.000	3.678	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgededir. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. *Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Ezogelin Gayrimenkul 0538 779 80 81	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.	konusu yakın Akçalı içerisinde	Konut	TAKS: 0,35 KAKS: 1,05	Satılık (4 haftadır)	1.270	4.500.000	3.543	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgededir. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Kadastro yoluna cephelidir. *Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmaza konumda almaktadır.	konusu yakın yer	Konut	TAKS: 0,35 KAKS: 1,05	Satılık (3 haftadır)	560	1.750.000	3.125	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Daha dezavantajlı konumdadır. *Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Kadastro yoluna cephelidir. *Pazarlık payı oranı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yoğun olarak tarlaların bulunduğu görülmüştür. Bölgede son 8 aydır ciddi bir artış olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda yakın zamanda gerçekleşmiş satışlara ulaşılamamış olup bölgede satış hızının düşük olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza benzer nitelikte en yakın yerleşim yerlerindeki “Konut Alanı” lejandına sahip arsalar tespit edilmiştir. Bölgedeki arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikteki taşınmazlarda net m² birim satış değerinin 2.400-2.600.TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Krokisi



Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
						(TL)	(TL/m²)		
1	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.	konusu yakın Üçgüllük içerisinde	Tarım Alanı	Satılmış yaklaşık (6-7 ay önce)	12.000	4.800.000	450	*Yüz ölçümü daha büyüktür. *Benzer konumdadır. *Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
2	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.	konusu yakın Derinkuyu içerisinde	Tarım Alanı	Satılık (Yaklaşık 2 aydır)	5.250	3.000.000	571	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Daha dezavantajlı konumdadır. * Mevcut durumda üzerinde tarım yapılmaktadır. * Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. *Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Eda Emlak 0532 652 14 26	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi konumludur.	konusu yakın Madenli içerisinde	Tarım Alanı	Satılık (1 aydır)	13.254	8.000.000	604	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Benzer konumdadır. * Henüz teklif görmemiştir. *Mevcut durumda üzerinde tarım yapılmaktadır. *Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Güçlü Emlak 0850 757 06 74	Değerleme taşınmaza konumda, Hacı Mahllesi konumludur.	konusu yakın Ahmet içerisinde	Tarım Alanı	Satılık (1 aydır)	8.370	4.500.000	538	*Yüz ölçümü daha küçüktür. *Daha dezavantajlı konumdadır. * Henüz teklif görmemiştir. *Mevcut durumda üzerinde tarım yapılmaktadır. *Kadastro yoluna 2. parsel konumundadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yoğun olarak tarlaların bulunduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda yakın zamanda gerçekleşmiş satışlara ulaşılamamış olup bölgede satış hızının düşük olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bölgedeki tarlaların yola cephe, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikteki taşınmazın m² birim satış değerinin 500-520.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	2.400	3.678	3.543	3.125
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	-10%	-10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.760	2.501	2.560	2.656

Tarla;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	450	571	604	538
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-5%	0%	-3%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		518	502	513	512

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
198 ada 27 parsel	14.730,25	735	10.826.734
YAKLAŞIK DEĞERİ			10.825.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak Kısmen “**Konut Alanı**”, kısmen “**Yeşil Alan**”, kısmen “**Yol**” ve kısmen “**Tarım Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Taşınmaza ait yalnızca aktif tapu kayıtlarına ulaşılabildiği için son edinim tarihinden önceki, son üç yıllık dönem içerisinde kalan, varsa alım satım bilgilerine yer verilememiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre taşınmaz “Sulu Tarla Ağaçlı” vasıflı, brüt parsel olup terki bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yaklaşık 2.150 m²’sinin konut alanına, yaklaşık 565 m²’sinin yeşil alanda, yaklaşık 1.555 m²’sinin yolda ve 10.460 m²’sinin tarım alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu parselin terkinin yapılması ve tapuya arsa olarak cins tashihinin yapılması ile yasal süreci tamamlanacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tayidat kayıtlarında “2565 Sayılı Kanun’un 28’inci Maddesi gereğince yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır” beyanı konu taşınmazın devredilebilmesini kısıtlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın takyidat kayıtlarında beyanlar bölümünde yer alan “Diğer (Konusu: Bu parsel “Büyük Ova Koruma” alanındadır.) Tarih: 13.02.2019 Sayı: 503806 (Malik/Lehtar: Hatay İl Tarım ve Orman Müdürlüğü), (27.02.2019 tarih, 1424 yevmiye no)” beyanının ve Hak ve Mükellefiyetler hanesinde yer alan “H. Planı veçhiyle 2.880 m²’lik kısımda TEK Gn. Müd. lehine irtifak hakkın tesisi. (15.09.1986 tarih, 2936 yevmiye no)” irtifak hakkının değerlendirme konusu taşınmazın devredilebilmesine engel olmamakta olup değerine bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün tayidat kayıtlarında “2565 Sayılı Kanun’un 28’inci Maddesi gereğince yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır” beyanı konu taşınmazın devredilebilmesini kısıtlamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Sulu Tarla Ağaçlı” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	10.825.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkullerin bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz brüt parsel olup henüz terkleri gerçekleşmemesi sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayı ve nitelikte satılık / satılmış emsal verilerine ulaşılabilmesi dikkate alınarak pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	14.08.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.825.000.-TL	Onmilyonsekizyüzymibebşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.907.500.-TL	Onbirmilyondokuzyüzedibinbeşyüz.-TL	

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-8-2023-16:14



Kaydı Oluşturan: BURAK KÖROĞLU (OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	198/27
Taşınmaz Kimlik No:	98149878	AT Yüzölçüm(m2):	14730.25
İl/İlçe:	HATAY/ARSUZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arsuz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÜÇGÜLLÜK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Sulu Tarla Ağaçlı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu Parsel Büyük Ova Koruma Alanındadır.) Tarih: 13.02.2019 Sayı: 503806(Şablon: Diğer)	(SN:8165919) HATAY İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Arsuz - 27-02-2019 13:23 - 1424	

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723(Şablon: Diğer)	(SN:7925161) HATAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İSKENDERUN BİRİMİ VKN:	Arsuz - 24-05-2018 13:53 - 3918	
İrtifak	H. PLANI VEÇHİYLE 2880M2 LİK KISIMDA TEK GN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		İskenderun 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-09-1986 00:00 - 2936	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
535752600	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14730.25	14730.25	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-09-2020 8800	-

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

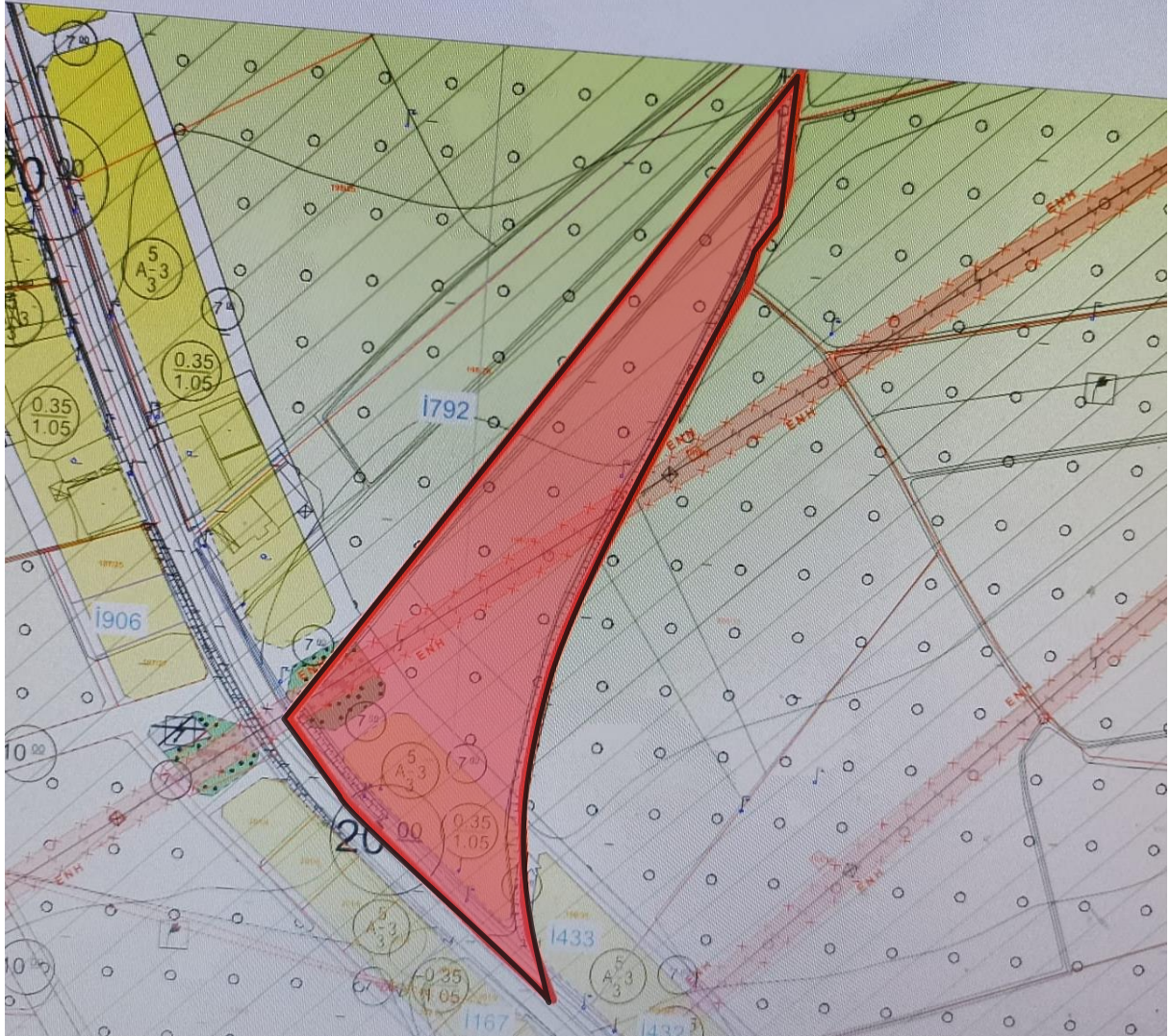
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BBKTSKTKHn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 2: İmar durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vişana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme		
Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019	Belge No: 402484		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca BİLGE SEVİLENGÜL Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır. <table><tr><td> Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ </td><td> Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ </td></tr></table> 		 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ		



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandır İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan