



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Hatay/Arsuz/Madenli K.M/1401 PARSEL

1 Nolu Bağımsız Bölüm (Dükkan)

2019_M_0742/08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer.....	3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	4
3. SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2. Gayrimenkul Pazarı	10
3.3. Hatay İli	12
3.4. Arsuz İlçesi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri.....	14
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri.....	14
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	15
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	15
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri	17
5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	17
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1. Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	18
6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi.....	18
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	22
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	23
8. SONUÇ	23
9. RAPOR EKLERİ	24

UYGUNLUK BEYANI

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" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 20.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Bilge ÖZTÜRK EKEN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: 2019_M_0742
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli K.M. Mahallesi dahilinde yer alan 112,90 m ² yüzölçümüne sahip 1401 parsel üzerinde yer alan, "Dükkan" vasıflı, 1 nolu bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli Pazar değeri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli K.M. Mahallesi dahilinde yer alan 112,90 m ² yüzölçümüne sahip 1401 parsel üzerinde yer alan, "DÜKKAN" vasıflı, 1 nolu bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında iki adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -14.11.2017 tarih, 2017_M_0335 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 65.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -06.12.2016 tarih, 2016_M_0356 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 65.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	: 67.500.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Bilge ÖZTÜRK EKEN (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

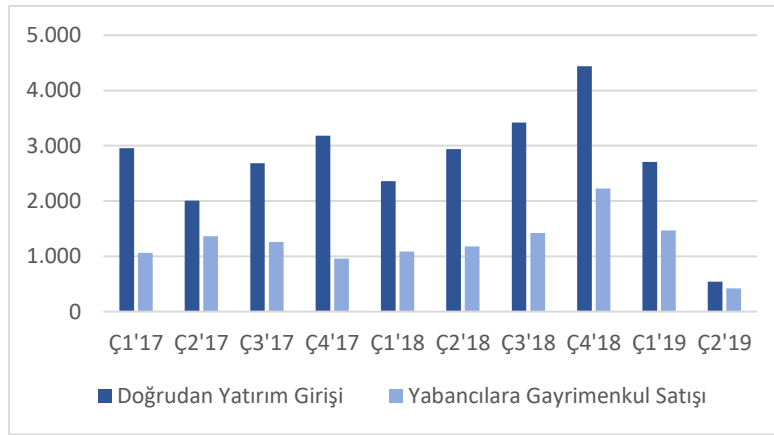
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar

dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denge artış değeri alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlandırma davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

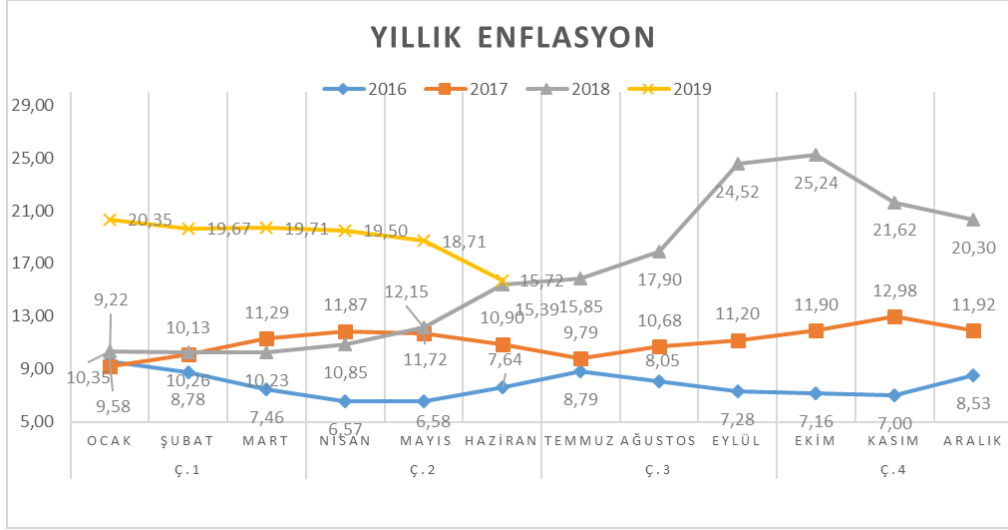
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

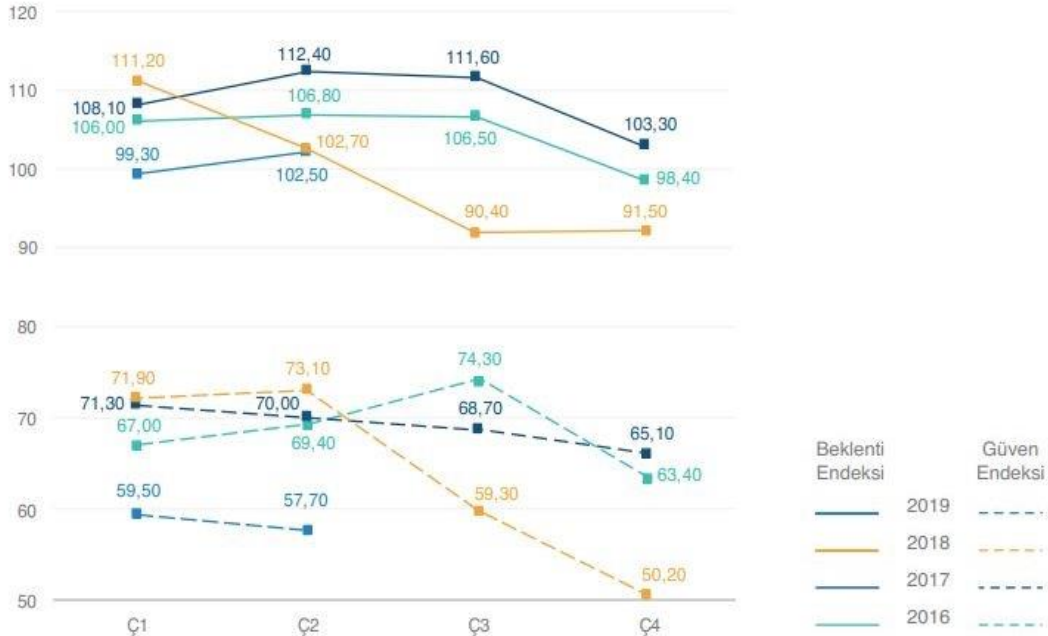
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

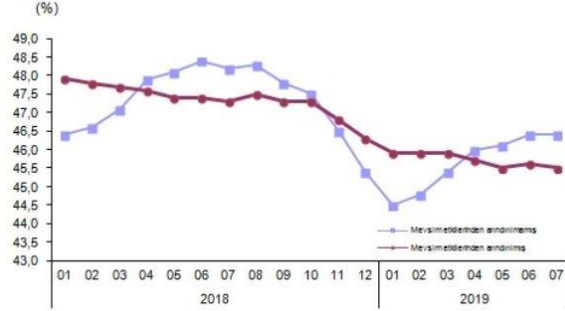
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

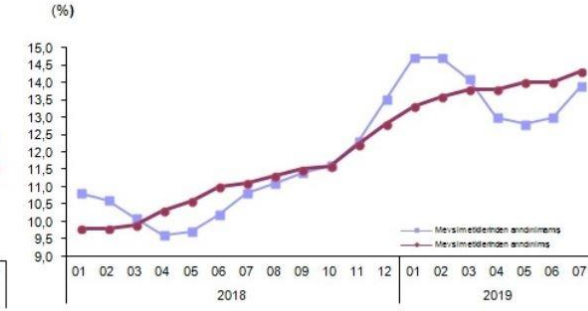
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

İstihdam oranı, Temmuz 2019



İşsizlik oranı, Temmuz 2019



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019 Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

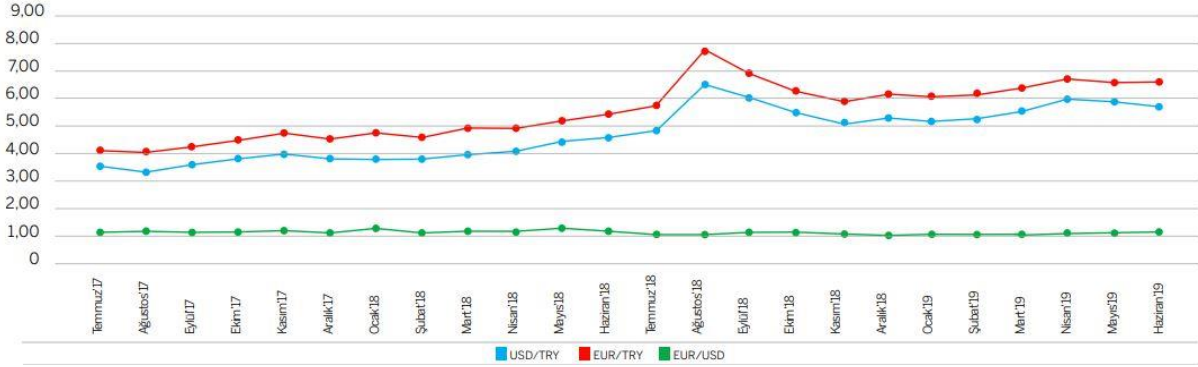
3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam

ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. 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. 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 yüzde 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. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Grafik 4. Döviz Kurları – Temmuz 2017/Haziran 2019


Kaynak: TCMB

TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaşmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik yapılarak "fiyatlamaya davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi" ifadesine yer verilmiştir.

3.3. Hatay İli



Hatay İli ülkemizin güneyinde, İskenderun körfezinin doğu kıyılarında yer almaktadır. Batıdan Akdeniz, güney ve doğudan Suriye, kuzeybatıdan Adana, kuzeyden Osmaniye ve kuzeydoğudan Gaziantep İli ile çevrilidir. Hatay; Antakya, Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı İlçelerinden oluşmaktadır. Yüzölçümü göller hariç 5.524 km² olup, il topraklarının %46,1'ini dağlar, %33,5'ini ovalar ve %20,4'ünü platolar oluşturmaktadır.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemen olup yıllık sıcaklık ortalamalarının 15 - 20 °C arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşır.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay'da sınırları il mülki sınırları olan Büyükşehir Belediyesi kurulmuş olup 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından Büyükşehir Belediyesi çalışmalarına başlamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre Hatay, 1.609.856 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık 13.İlidir. Yüzölçümü 5.867 km² olan Hatay ilinde kilometre kareye 274 insan düşmektedir. Hatay nüfus yoğunluğu 274/km²'dir.

3.4. Arsuz İlçesi

Arsuz İlçesi, yüzölçümü bakımından Hatay'ın 4. büyük ilçesi olup 2018 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 90.456 kişidir. Arsuz Bölgesi, İskenderun'dan 40 kilometre boyunca güneyde sahil şeridi üzerinde yer alan ve merkezi Arsuz Çayı ağzında bulunan turistik bir mahalledir.

Tablo. 8 Arsuz İlçesi Nüfus Tablosu

Yıl	Arsuz Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	90.456	45.986	44.470
2017	87.666	44.443	43.223
2016	84.889	42.414	42.475
2015	82.498	41.202	41.296
2014	81.001	40.499	40.502
2013	79.782	39.983	39.799

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: HATAY
İLÇESİ	: ARSUZ
MAHALLESİ	: MADENLİ K.M
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 1401
YÜZÖLÇÜMÜ	: 112,90
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BAHÇE
CİLT NO	: 17
SAYFA NO	: 1631

Tablo. 10 Bağımsız Bölüme Ait Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
B.B. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
1	-	ZEMİN	DÜKKAN	1/8	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1/1	21.12.2015/7462	8	774

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge İçerisinde kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723 (24.05.2018 Tarih, 3918 yevmiye)
- 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (29.07.2019 tarih, 5758 yevmiye)
- Yönetim Planı: 22.07.1993
- Kat irtifaklıdır.

Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** İzmir 12. İcra Dairesi'nin 07/11/2019 tarih, 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.031,90.-TL bedel ile Alacaklı: Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir. (07.11.2019 tarih, 9619 yevmiye)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Arsuz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2019 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin; 1/1000 ölçekli Arsuz Uygulama İmar planı kapsamında "**Konut**" alanı içerisinde kaldığı ve ayırık nizam, Hmax: 3 Kat, TKAS: 0,25, KAKS: 0,75 yapılaşma koşullarına sahip olup, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi ise 3 metredir.

İmar servisindeki memurdan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin nakıs durumunda olduğu ancak parsel üzerindeki yapının ruhsatlı/kat irtifaklı olması nedeni ile yapının etkilenmediği, parsel üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra yeniden yapılaşma için gerekli şartları sağlamadığı sözlü bilgisi alınmıştır.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu parselin yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı ancak parselin güncel planda nakıs durumunda olduğu bilgisi alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 1401 parsel ile ilişkin işlem dosyası Arsuz Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde bulunamamıştır. Büyükşehir döneminde belde belediyelerinden gelen çoğu dosyanın eksik veya kayıp olduğu bilgisi alınmıştır.

TKGM Portal sisteminden temin edilen 10.06.1993 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenerek taşınmazın bulunduğu kat, kattaki konum, alan ve mimari uygunluğu kontrol edilmiştir. Vaziyet planında ve kat planlarında kuzey oku gösterilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın giriş yönü ve konumu; vaziyet planındaki parsel sınırlarının ve kat planlarının Coğrafi bilgi sistemindeki parsel konumu ile karşılaştırılarak tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan ölçümlere göre taşınmaz kat, alan ve konum açısından projesi ile uyumludur. Aynı zamanda taşınmaza ait tapu projesinde ruhsat tarihi 22.07.1993 ve ruhsat numarası ise 2792 olarak yazılmıştır. İlgili belediyesinde proje üzerindeki ruhsat tarihi ve numarası da araştırılmış olup bu ruhsat tarihi ile kayıtlı herhangi bir dosya olmadığı bilgisi alınmıştır ancak kat irtifak projesine dayanarak ilgili ruhsat geçerli/yasal kabul edilmiştir. Yapıya ait iskan belgesine ise ulaşılamamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1993 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetimine tabi değildir. İskanlı olan yapının yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

Tablo. 11 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Belgesi Bilgileri

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
22.07.1993	2792	Bulunamadı	Bulunamadı	0	4	4	Dükkan+ Daire	-	3A

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazın tapu kaydında; "2565 SK 28.Md. Gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır" beyanı, "3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir" beyanı ve "İcrai Haciz" şerhi bulunmaktadır. "2565 SK 28.Md. Gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır" beyanı ile ilgili Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yabancı uyruklu kişilere alım/satım/temlikini kısıtlayıcı niteliktedir.

"3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir." Beyanı ile ilgili; Tapu Müdürlüğü'nden konu kanunun "tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esasları kapsadığı ve işlem gördükten sonra taşınmazın yüzölçümü ile ilgili artma yada azalma olabileceği ancak henüz net bir bilgi olmadığı bilgisi alınmıştır."

Tapu Müdürlüğü'nden taşınmaz üzerindeki icrai haciz şerhinin kısıtlayıcı bir özelliği bulunmadığı ve taşınmazın devrine veya değerine olumsuz bir etkisi bulunmadığı sözlü bilgisi alınmıştır. Ancak taşınmaz üzerindeki söz konusu şerh ve beyanların satış kabiliyeti değerlendirilirken olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli Mahallesi, Fatih Caddesi, No: 14/A adresinde konumlanmıştır.



-Konum Krokisi-

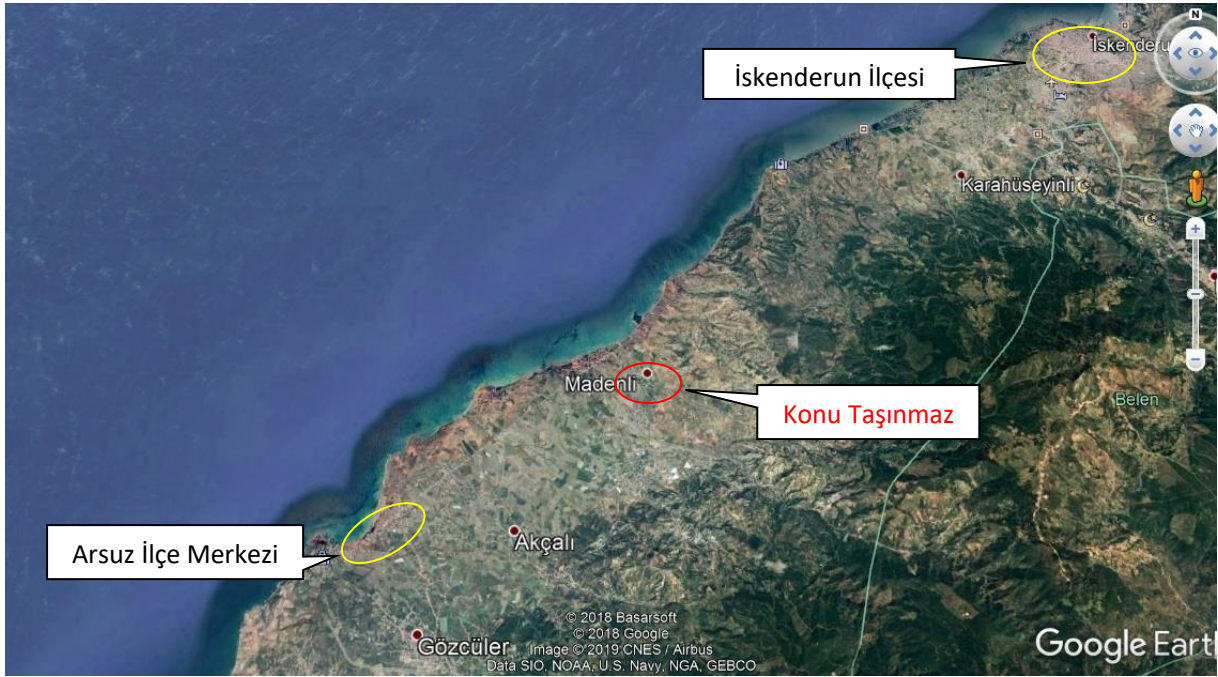
Taşınmaza ulaşım; İskenderun-Arsuz Kavşağı'ndan istikametle güneybatı yönünde İskenderun-Arsuz Yolu üzerinde ilerlenir ve cadde üzerinde kuş uçuşu yaklaşık Belen İssume Konutları önünden istikametle kuzey yönünde İskenderun İlçesi'ne doğru ilerlenir. Sonrasında kavşaktan sola Madenli

Mahallesi istikametine (Atatürk Caddesi) girilir ve Atatürk Caddesi üzerinde yaklaşık Belen-Arsuz-İskenderun kavşağı geçildikten yaklaşık 650 metre sonra sola Fatih Caddesi'ne dönülür. Değerleme konusu taşınmaz sola dönüşte 3.bina konumundadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle alt ve orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Madenli Mahallesi içerisinde genellikle boş parseller ve münferit yapılmış müstakil konutlar yer almakta olup site yapılaşması İskenderun-Arsuz Yolu civarındadır.

Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Eski Madenli Belediye Binası ve İnönü İlkokulu gibi referans noktaları yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Fatih Caddesi mahalle merkezi olup ticari faaliyet mahalle esnafı (bakkal, fırın, tuhafiyeye) şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazın Arsuz İlçe merkezine uzak olması olumsuz faktör olarak değerlendirilirken, İskenderun-Arsuz Yoluna yakın konumda olması ise olumlu faktör olarak değerlendirilmiştir. Bölge Arsuz Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup alt yapı hizmetleri tamamlanmıştır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 12 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Arsuz İlçe Merkezi	9,50
İskenderun İlçesi	20,00

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana bina betonarme tarzda 3A yapı sınıfında ve ayırık nizamda, zemin+3 normal katlı olarak projelendirilip inşa edilmiştir.

Binada zemin katta bina girişi, 2 adet dükkan ve normal katların her birinde 1'er adet mesken yer almakta olup toplam 5 adet bağımsız bölüm vardır.

Binanın dış yüzeyi dış cephe boyalı olup giriş kapısı yağlı boyalı demirdir. Bina girişi projesine uygun olarak zemin kattan ve doğu cepheden tatbik edilmiştir. Kısmen bakımsız olan binanın yaklaşık 25-30 yıllık olduğu düşünülmektedir.



-Ana Gayrimenkul-

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz yerinde yapılan incelemeye ve projesine göre 60,00 m² brüt alanlı olup mimari planı itibari ile tek hacimden ibarettir. Taşınmazın zemini karo mozaik kaplı olup duvarları plastik boyalıdır. Taşınmazın dışı alüminyum camekandır. Değerlemeye konu dükkan bina girişine göre solda kalan 2.dükkan olup Fatih Caddesi'ne cephesi yaklaşık 4,3 metredir.



6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Cadde cephe olması,
- Mahalle merkezinde konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Taşınmazın yabancı uyruklu kişilere devrinin kısıtlı olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Taşınmazın eski binada konumlu olması,
- Ticari hareketliliğin çok aktif olmadığı bir bölgede konumlu olması,
- Belediye arşiv dosyasının bulunamamış olması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'i imar durumu "**Konut**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ve "**Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

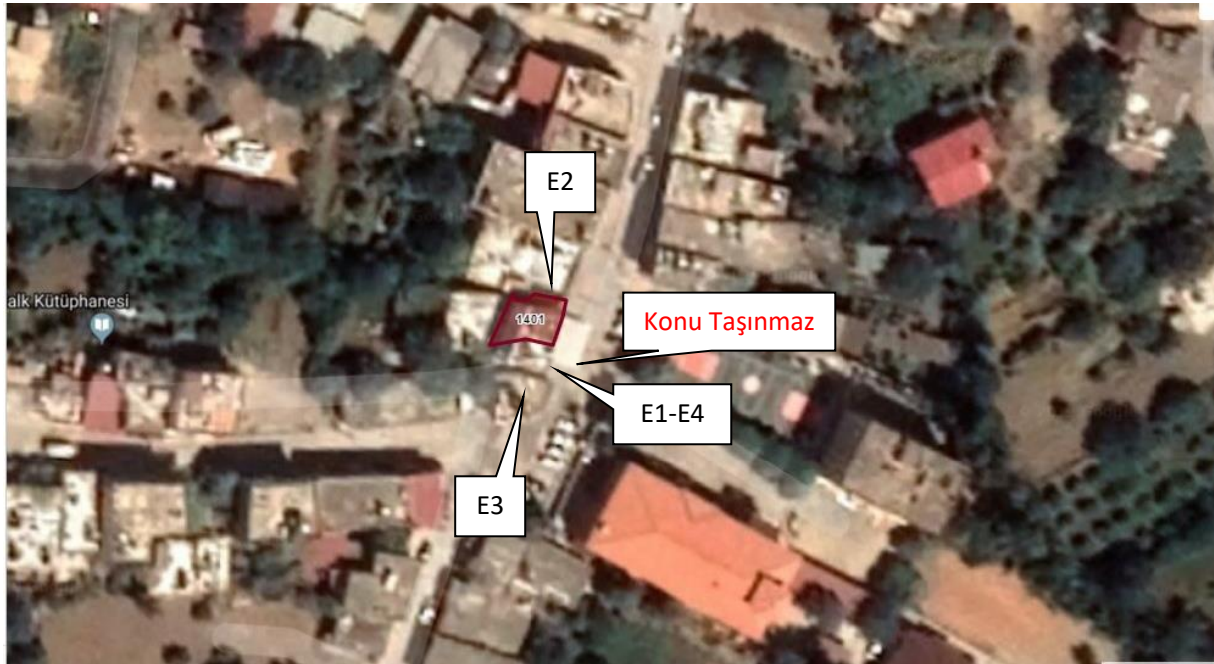
6.3.1.1. Dükkan Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli dükkan ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

6.3.1.2. Satılık Dükkan Pazarı

Tablo. 13 Satılık Dükkan Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 BEYAN	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede gayrimenkul kullanıcılarının genellikle mal sahibi olduğu ve çok uzun zamandır satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın 70.000-75.000.-TL bedelle köy içerisinde alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.	70.000	60	1.166	MADENLİ MAHALLE MUHTARI GAZEL CULHA 5303404115
Emsal 2 BEYAN	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde esnaf ile yapılan görüşmede bölgede uzun süredir satış olmadığı, genellikle dükkanların kiralandığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın ise ortalama 60.000-70.000.-TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	65.000	60	1.083	ESNAF 5365899550
Emsal 3 Satılık/Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde esnaf ile yapılan görüşmede bölgede satış olmadığı genellikle dükkanların kiralandığı bilgisi alınmıştır. Esnaf kiralamış olduğu 45 m ² alanlı iş yerini 45.000-50.000.-TL bedelle satın alabileceğini beyan etmiştir.	50.000	45	1.111	ESNAF 5301394886
Emsal 4 BEYAN	Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede çok uzun süredir satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın maksimum 1.100-1.200.-TL/m ² bedelle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.	1.200	1	1.200	ARSLAN GAYRİMENKUL 5322517210



-Satılık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa araştırmasına göre değerleme konusu taşınmazın ortalama **1.120.-TL/m²** bedelle satılabileceği kanaati oluşmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın 25-30 yıllık bakımsız bir binada konumlu olması, ticari açıdan aktif olmayan bir cadde üzerinde konumlu olması ve bölgede çok uzun süredir satış olmaması gibi durumlar değerlemede olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır.

Bölgede uzun süredir satış olmadığından muhtar ve yakın konumdaki esnaflar ile görüşülerek taşınmazın birim m² fiyatı oluşturulmuştur.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuvarlatılmış Değer, TL
60,00	1.120	67.500

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin **67.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut Pazarı

Tablo. 15 Kiralık Konut Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Kiralık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki 45 m ² alanlı iş yeri için 300.-TL/Ay kira ödendiği bilgisi alınmıştır.	300	45	6,66	ESNAF 5301394886
Emsal 2 Kiralık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki 70 m ² alanlı dükkan için 450.-TL/Ay kira ödendiği bilgisi alınmıştır.	450	70	6,43	ESNAF 5365899550
Emsal 3 Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerindeki, konu taşınmaz ile benzer alanlara sahip dükkanlarda kira fiyatlarının ortalama 350-400.-TL/Ay olduğu bilgisi alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazın okulun karşısında, bakkal olarak çalışıyor olmasından dolayı 400 TL/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.	400	60	6,66	MADENLİ MAHALE MUHTARI GAZEL CULHA 5303404115
Diğer	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan kira piyasası araştırmasına göre; taşınmazın ortalama 400.-TL/Ay bedelle kolaylıkla kiralanabileceği kanaati oluşmuştur.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

 ✓ **KİRALIK DÜKKAN ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede talep edilen birim kira fiyatlarının **6.00-TL/m²/Ay -6,50.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu görülmüştür.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Kiralık Konut Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Beyan Edilen Alan (m²)	60,00	45,00	70,00	60,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		300	450	400
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		6,67	6,43	6,67
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	60,00	45,00	70,00	60,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	500	300	450	400
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		6,67	6,43	6,67
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Fiziki Durumu	Orta	Orta	Orta	Orta
Fiziki Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Yaşı	25-35	25-36	25-37	25-38
Bina Yaşı Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	60,00	45,00	70,00	60,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,00	1,00	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	6,50	6,67	6,43	6,67

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin **6,50.-TL/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Brüt Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
60,00	6,50	390	4.680

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **390-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **4.680-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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. Değerleme çalışmasında “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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* ya da 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.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Tablo. 18 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal Proje	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Dükkan	45	50.000	300	0,072
Dükkan	70	75.000	450	0,072
Ortalama				0,072

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%7,20** civarında olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplamaya göre konu taşınmazın satış değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
60,00	6,50	390	4.680	7,20%	65.000

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **100.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 20 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
67.500	65.000	67.500

Uyumlaştırma sonucunda konu taşınmazın pazar değeri **67.500.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirilmiştir.

İmar servisindeki memurdan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin nakis durumunda olduğu ancak parsel üzerindeki yapının ruhsatlı/kat irtifaklı olması nedeni ile yapının etkilenmediği, parsel üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra yeniden yapılaşma için gerekli şartları sağlamadığı sözlü bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın belirlenen sigortaya esas değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 21 Nihai Pazar Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL
Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli K.M Mahallesi, 1401 Parsel, Zemin Kat, 1 Nolu Bağımsız Bölüm	60,00	58.800	67.500

Tablo. 22 Nihai Kira Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli K.M Mahallesi, 1401 Parsel, Zemin Kat, 1 Nolu Bağımsız Bölüm	60,00	390	4.680

Sonuç olarak;

Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli K.M Mahallesi, 112,90 m² yüzölçümüne sahip 1401 parselde, zemin katta yer alan, “Dükkan” vasıflı, 1 nolu bağımsız bölümün pazar değeri **K.D.V. Hariç 67.500.-TL (Altmışyedibinbeşyüz TürkLirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 390.-TL (Üçyüzdoksan TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bilge ÖZTÜRK EKEN İnşaat Mühendisi 408126	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

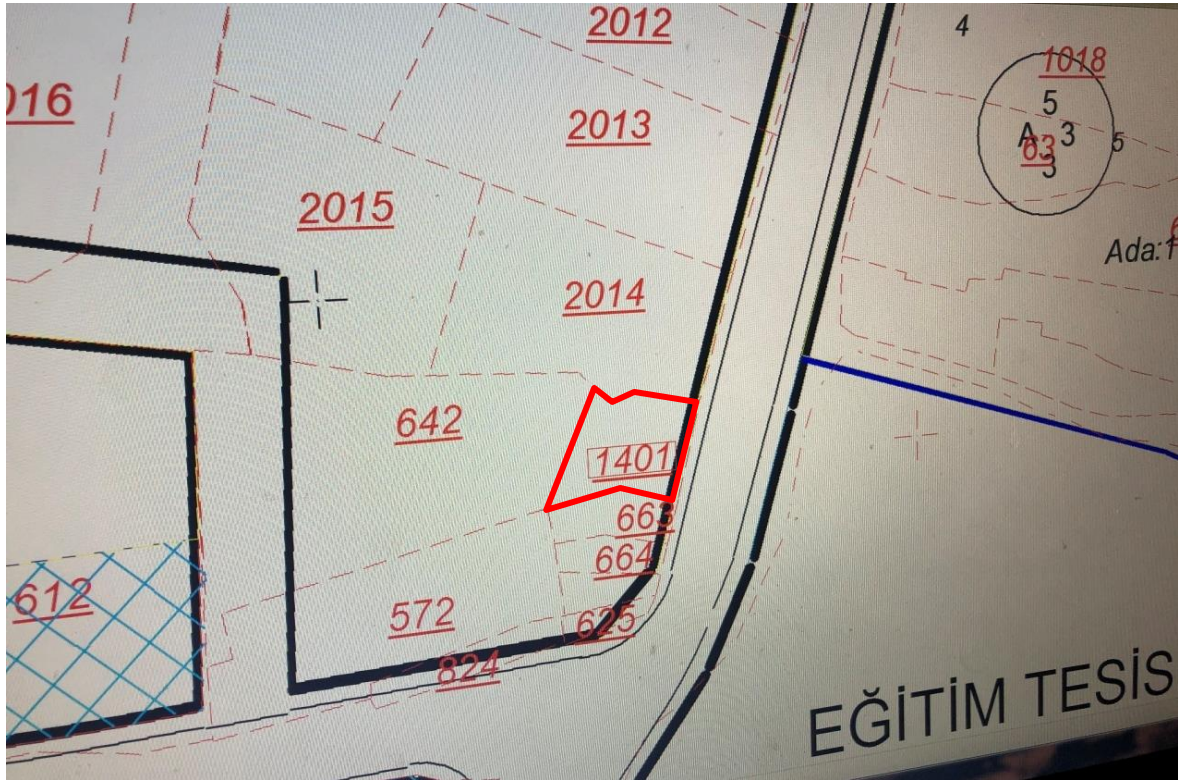
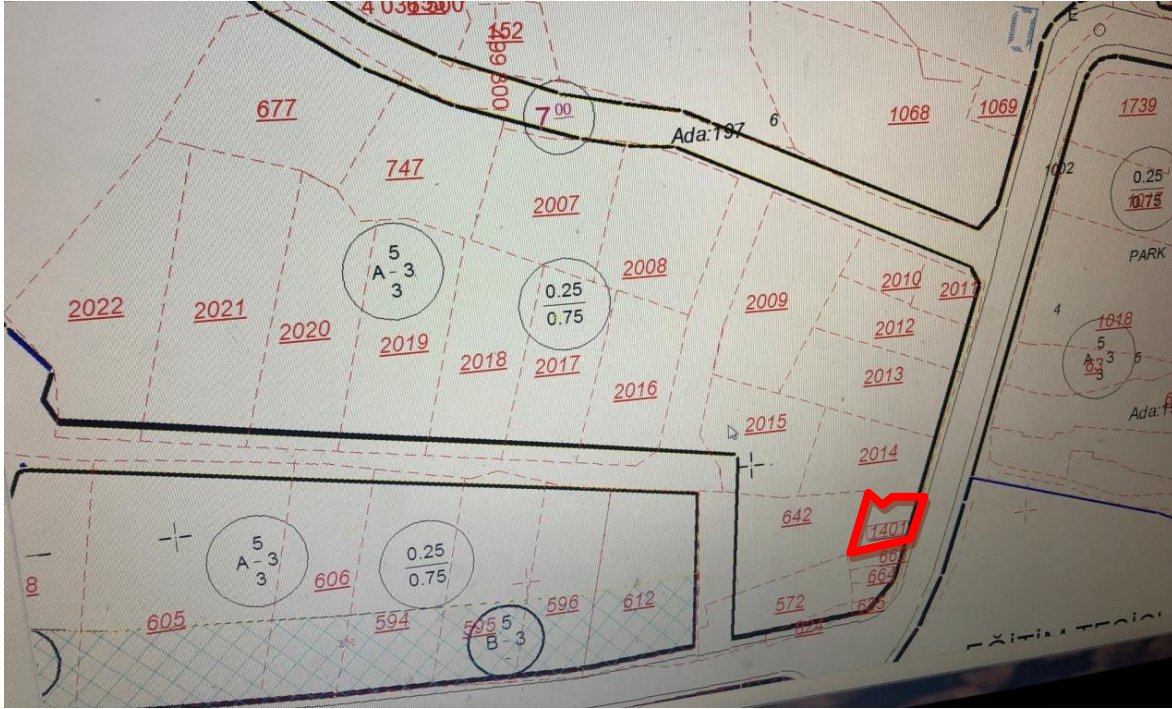
MAHAL FOTOĞRAFLARI

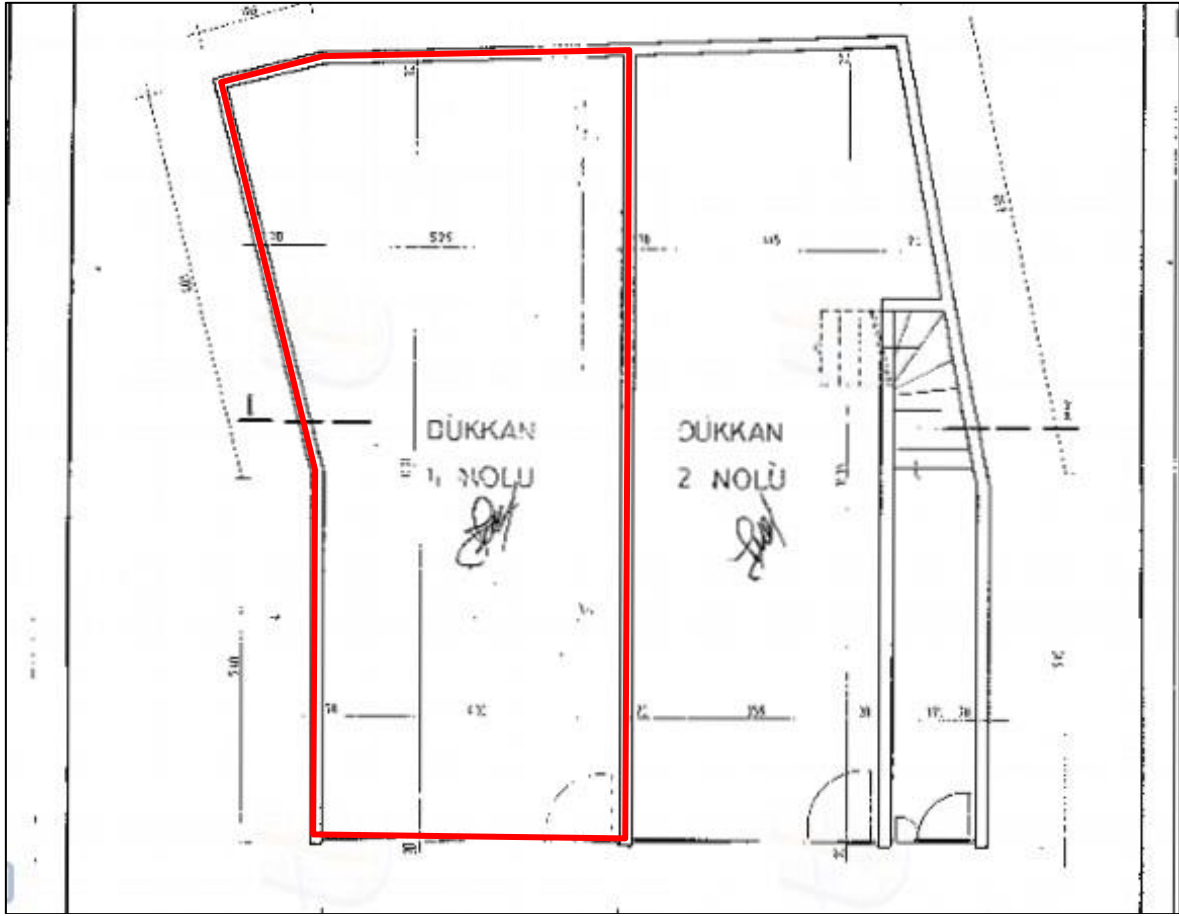




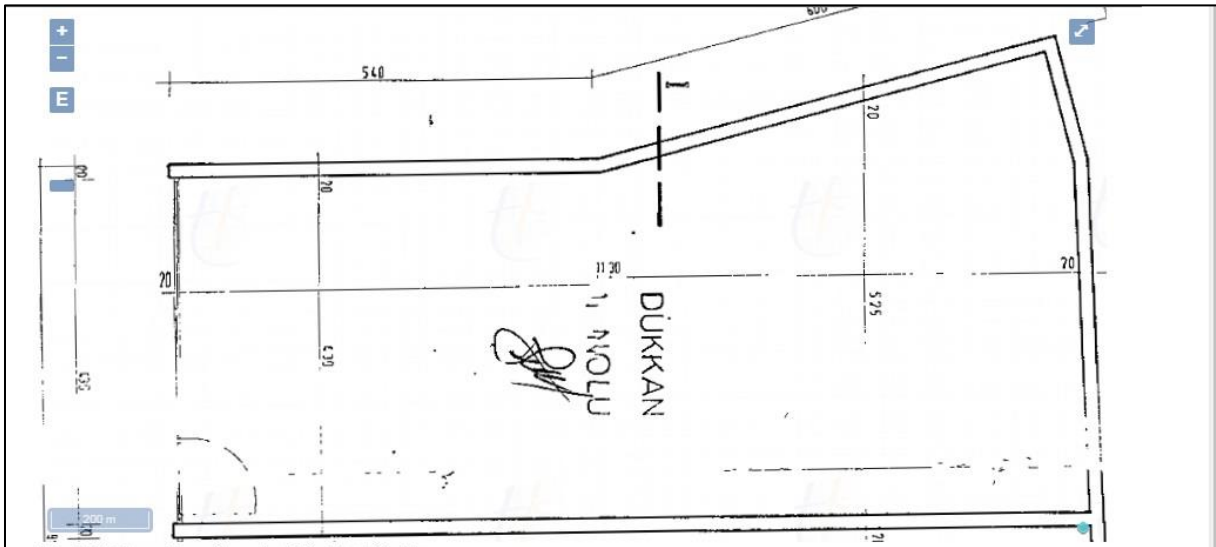


İMAR PLANI ÖRNEĞİ





Zemin Kat Planı



Konu Taşınmaz

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 18/12/2019 14:52			
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
252919152611	20191218-2546-F02967	15261			
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	/1401		
Taşınmaz ID:	9431530	AT Yüzölçümü (m²):	112.90		
İl / İlçe	HATAY/ARSUZ	Taşınmaz Niteliği:	Dükkan		
Kurum Adı:	Arsuz TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1		
Mahalle / Köy Adı:	MADENLİ K.M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı		
Mevki:		Arsa Pay / Payda	1/8		
Cilt / Sayfa	8/774	Ana Taşınmaz Niteliği	BAHÇE		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1631		
Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
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	(SN:7925161) HATAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İSKENDERUN BİRİMİ VKN:	Arsuz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 3918 Tarih: 24/05/2018		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Arsuz TM 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtmenin Tesisi Yev: 5758 Tarih: 29/07/2019		
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Beyan	YÖNETİM PLANI 22/07/1993				
Beyan	KAT İRTIFAKLIDIR.				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem

324501886	(SN:3759275) GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Arsuz TM Satış Yev: 7462 Tarih: 21/12/2015	
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 12. İcra Dairesi nin 07/11/2019 tarih 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47031.90 TL bedel ile Alacaklı : Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir.		Arsuz TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9619 Tarih: 07/11/2019		

UAVT KAYDI

13 /2	36070452			SEÇ
14	1201498			SEÇ
14 A	52853960			SEÇ
14 B	52853962			SEÇ

< Önceki

4. Sayfa ▼

Sonraki >

5. adım İç Kapı veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapı numarasını seçin.

İç Kapı No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

MADENLİ Mah. FATİH Cad. No: 14 A /
ARSUZ / HATAY
Bina Kodu: 52853960

Bu adrese ait adres kodu:

1028250106[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ**

Raporun Tarihi	14.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0335
Raporu Hazırlayanlar	Ayşenur ÇAKIR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Hasan Ertan YAHŞİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404222) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	65.000.-TL

Raporun Tarihi	06.12.2016
Raporun Numarası	2016_M_0356
Raporu Hazırlayanlar	Sema EDİBOĞLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403162) Ali Ergün GÜRBAZ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	65.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TDKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Sermaye Piyasası
Kurumu Başkanlığı

Tarih : 25.01.2018

No : 408126

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Bilge ÖZTÜRK EKEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

