



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Hatay/İskenderun/Şevre K.M/1412 ADA 1 PARSEL

1.BLOK –7 NOLU MESKEN

2019\_M\_0743/ 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	2
<b>2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b> .....	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
<b>3. SEKTÖR ANALİZİ</b> .....	4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler .....	4
3.2. Gayrimenkul Pazarı .....	10
3.3. Hatay İli .....	12
3.4. İskenderun İlçesi.....	13
<b>4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER</b> .....	14
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	14
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	14
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 .....	15
4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri.....	15
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı .....	16
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ</b> .....	16
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	16
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri .....	18
5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	19
<b>6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER</b> .....	20
6.1. Değere Etki Eden Faktörler .....	20
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	20
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	20
6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi.....	20
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	25
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	26
7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	26
<b>8. SONUÇ</b> .....	26
<b>9. RAPOR EKLERİ</b> .....	27

## 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**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	:	17.12.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2020
<b>Rapor Numarası</b>	:	2019_M_0743
<b>Rapor Türü</b>	:	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.
<b>Talebin Kapsamı</b>	:	Hatay İli, İskenderun İlçesi, Şevre K.M. Mahallesi dahilinde yer alan 7.465,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1412 ada 1 parsel üzerinde 1. Blokta yer alan, "MESKEN" vasıflı 7 nolu bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	:	Hatay İli, İskenderun İlçesi, Şevre K.M. Mahallesi dahilinde yer alan 7.465 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1412 ada 1 parsel üzerinde 1. Blokta yer alan, "MESKEN" vasıflı 7 nolu bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -14.11.2017 tarih, 2017_M_0334 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmaza konum tespiti yapılamaması sebebiyle değer takdir edilmemiş olup bilgi amaçlı mevcut durum değeri K.D.V. Hariç 80.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -22.11.2016 tarih, 2016_M_0355 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmaza konum tespiti yapılamaması sebebiyle değer takdir edilmemiş olup bilgi amaçlı mevcut durum değeri K.D.V. Hariç 80.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -27.11.2015 tarih, 2015_M_0472 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmaza konum tespiti yapılamaması sebebiyle değer takdir edilmemiş olup bilgi amaçlı mevcut durum değeri K.D.V. Hariç 80.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri</b>	:	<b>92.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	:	Bayar Caddesi, Sitmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	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 ulaşılabileceği 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 değerlemesi 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.

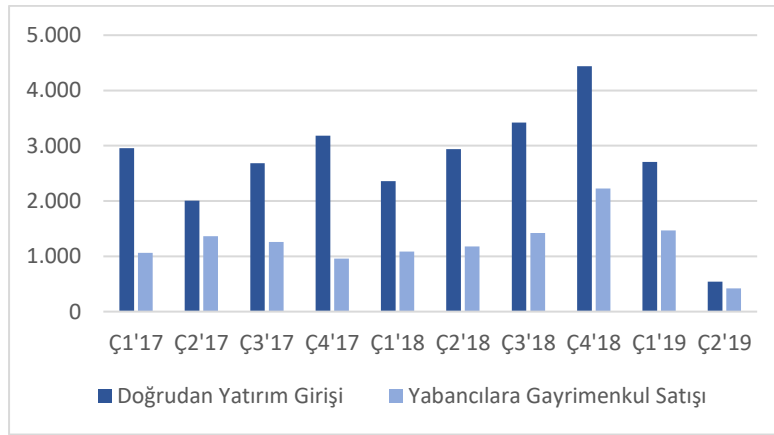
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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 dengenin artı değer 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. Fiyatlama 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

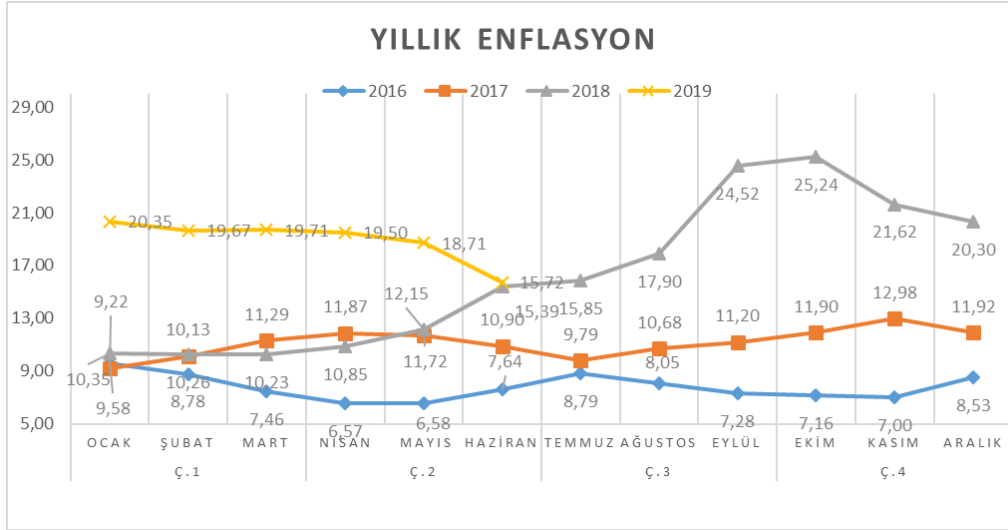
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*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.

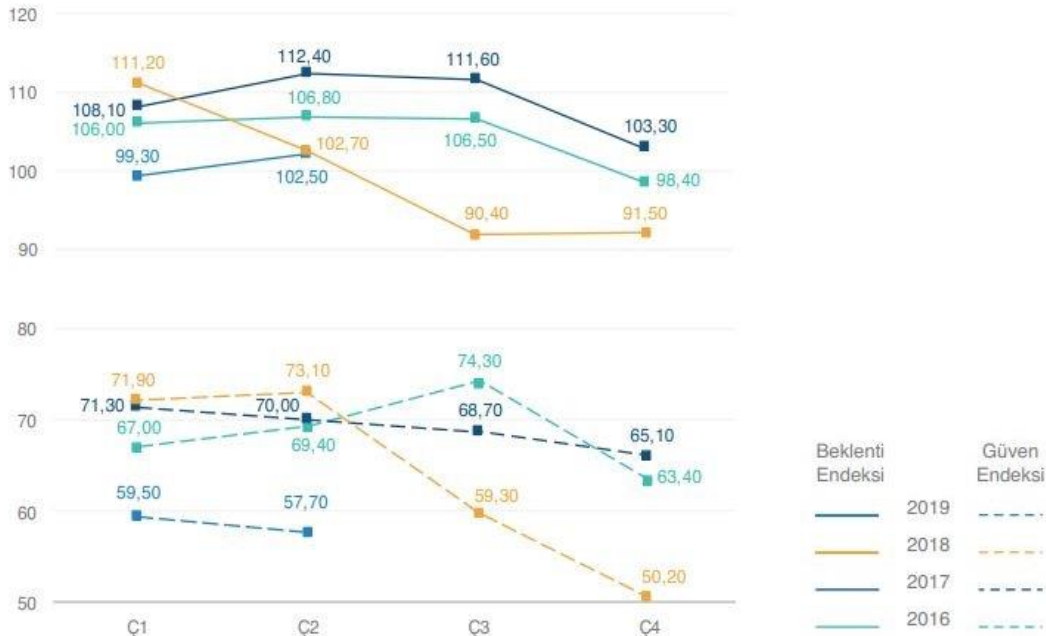
## Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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.

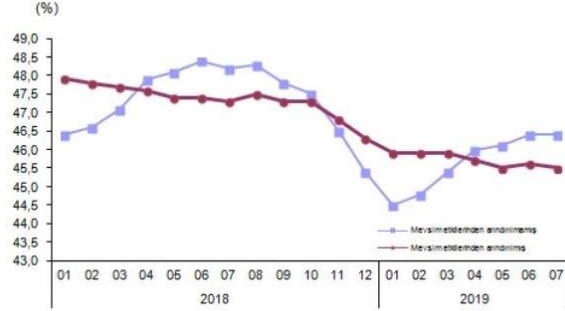
*Kaynak: TÜİK*

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.

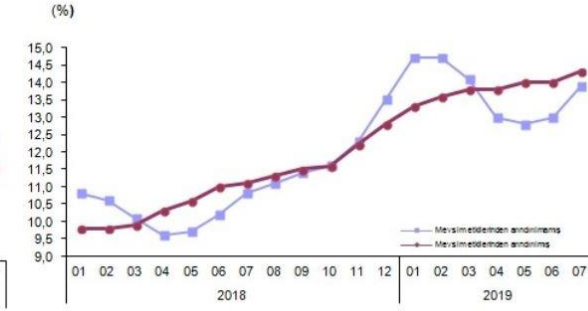
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir.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

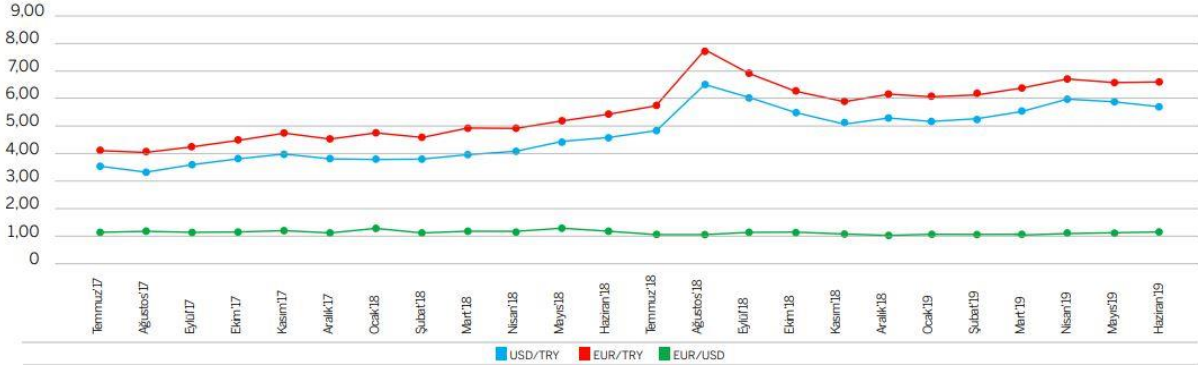
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yılı 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 yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. 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, Altınöz, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı İlçelerinden oluşmaktadır. Yüzölçümü göller hariç 5.524 km<sup>2</sup> olup, il topraklarının %46,1'ini dağlar, %33,5'ini ovalar ve %20,4'ünü platolar oluşturmaktadır.

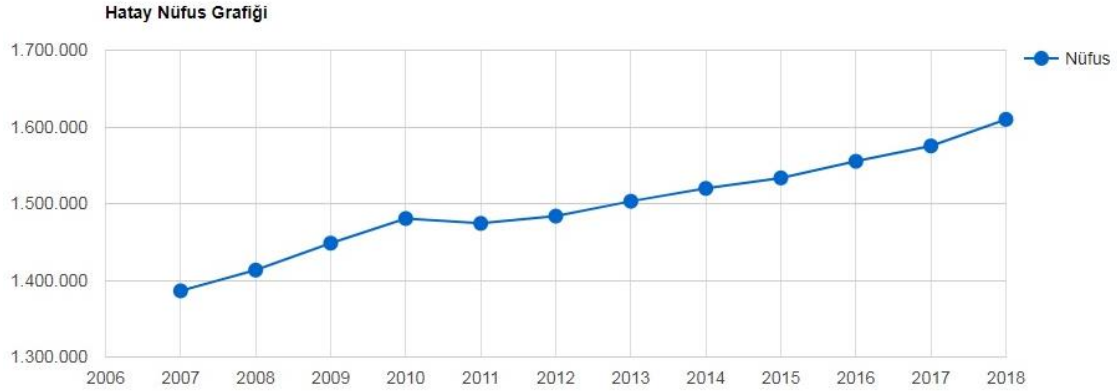
Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemen olup yıllık sıcaklık ortalamalarının 15 - 20 °C arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşır.

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 km<sup>2</sup> olan Hatay ilinde kilometre kareye 274 insan düşmektedir. Hatay nüfus yoğunluğu 274/km<sup>2</sup>'dir.



### Grafik 5. Hatay İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

#### 3.4. İskenderun İlçesi

İskenderun, Hatay'ın en büyük 2. İlçesi olup nüfusu 2018 yılı TÜİK verilerine göre 247.220 kişidir. İlçe Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahip olup bu bakımdan deniz ticaretinde önemli bir konumdadır. 45 mahallesi bulunan ilçenin deniz kıyısı uzunluğu 29,6 km olup, batı bölümünü Akdeniz çevreler, doğusunda yüksekliği 2262 metreyi bulan Amanos Dağları, kuzeyinde Payas, Güneydoğusunda Belen, güneybatısında Arsuz İlçesi yer almaktadır.

İlçe Amanos Dağları'nın eteklerinde 5 km<sup>2</sup>'lik alan üzerinde kurulmuştur. İskenderun İlçesi; sahil kordonu bakımından özel bir statü kazanmıştır. Demir Çelik sektörü lokomotif sektörlerinin başında gelmektedir. 2014 yılının ilk altı ayı baz alındığında, İskenderun'dan yapılan 613 milyon dolarlık ihracatın 313 milyon dolarlık bölümünü (%51) demir çelik mamulleri oluşturmaktadır.

**Tablo. 8 İskenderun İlçesi Nüfus Tablosu**

Yıl	İskenderun Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	248.335	125.256	123.079
2017	247.220	124.647	122.573
2016	246.639	124.548	122.091
2015	246.207	124.423	121.784
2014	244.970	123.834	121.136
2013	245.083	125.107	119.976
2012	318.780	160.159	158.621
2011	317.751	160.075	157.676
2010	331.697	175.947	155.750
2009	318.540	164.911	153.629
2008	304.891	152.311	152.580

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 Taşınmaza Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ									
İLİ	:	HATAY							
İLÇESİ	:	İSKENDERUN							
MAHALLESİ	:	ŞEVRE K.M							
MEVKİİ	:	-							
PAFTA NO	:	-							
ADA NO	:	1412							
PARSEL NO	:	1							
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.465,00							
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ON BİR BLOKLU YÜZ İKİ DAİRELİ DÖRT VE SEKİZ BLOKLARDA BİRER DÜKKAN OLAN KARGİR APARTMAN							
CİLT NO	:	20							
SAYFA NO	:	1929							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
B.B. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
7	1	3	MESKEN	3/308	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş	1/1	23.07.2014/9548	33	3256

##### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 24.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

###### Beyanlar Hanesi:

- 2565 SK 28.Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. (08.10.2018-13588)
- Yönetim Planı (09.10.1995)

###### Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** Van 1. İcra Dairesi'nin 22/07/2019 tarih 2019/11365 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 552.857,09.-TL bedel ile Alacaklı: Enes Çakır, Gurbet Çakır, Halef Çakır, Halil İbrahim Çakır, Hazar Çakır, Serfinaz Çakır lehine haciz işlenmiştir. (24.07.2019-10944)

**Eklenti:** E-7 Nolu kömürlük

##### 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

İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2019 tarihinde yapılan incelemede İskenderun İlçesi'nde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların 1.İdare Mahkemesi 2016/446 esas sayılı ve 2019/276 sayılı karar ile iptal edildiği ve **değerleme tarihi itibariyle değerlendirme konusu parselin imarsız alan içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.**

Plan iptalinden önce ise değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "**Konut**" alanı içerisinde kaldığı ve E:1,50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu sözlü bilgisi alınmıştır. Plan iptali olduğundan taşınmazın terkinin olup olmadığı bilgisi verilmemiştir.

#### 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 bölge de dahil olmak üzere İskenderun İlçesi merkezindeki bölgelerde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların 1.İdare Mahkemesi 2016/446 esas sayılı ve 2019/276 sayılı karar ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Mahkeme kararı olumlu sonuçlanıncaya kadar değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin imarsız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 1412 ada, 1 parselle ilişkin işlem dosyası İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir. Parsel üzerinde 11 adet blok olup belediye arşiv dosyasında hangi bloğa ait olduğu bilinmeyen bir adet mimari proje ile 11.bloğa ait 1 adet kat irtifakı projesi olduğu görülmüştür.

Proje incelemesi Tapu Müdürlüğü'nden dijital ortamda alınan 28.03.1995 tarihli 1.bloğa ait kat irtifakına esas mimari projesi üzerinden yapılmıştır.

Taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesi üzerinde ruhsat tarihinin 28.03.1995 olarak yazıldığı görülmüş olup belediye arşiv dosyasının eski olması sebebiyle bu tarihli bir ruhsat bulunamamıştır. Taşınmaz inşaatı 1985 tarihinde başlamış ancak 1994 tarihinde tamamlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesi ile planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 54. Maddesi uyarınca yapı ruhsatları düzenlenen ve 2 yıl içinde inşaat başlanıp 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanmadığı yerlerde ruhsatın hükümsüz sayılacağı belirtilmektedir. Buna dayanarak 02.05.1985 tarihli ruhsatın iptal olduğu ve dosyasında bulunamayan ancak kat irtifak projesinde yazılı olan 28.03.1995 tarihli ruhsata dayanarak inşaatın ilerlediği ve tamamlandığı anlaşılmaktadır.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

**Tablo. 10 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan 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 <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
28.03.1995	-	26.01.1994	1/43/1985/201	0	4	4	Daire	8.874	3A

Taşınmazın tapu arşivindeki dosyasında 28.03.1995 tarihli 1995/4915 sayılı ruhsat eki kat irtifakına esas mimari proje incelenerek taşınmazın bulunduğu blok, bloktaki kat, kattaki konum, alan ve mimari uygunluğu kontrol edilmiştir. Vaziyet planında ve kat planlarında kuzey oku gösterilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın bloğu, blok giriş yönü ve konumu vaziyet planındaki parsel sınırlarının ve kat planlarının Coğrafi bilgi sistemindeki parsel konumu ile karşılaştırılarak tespit edilmiştir. Kat irtifak projesinde yer alan 1/200 ölçekli vaziyet planındaki blok kütle şekli ile kat planındaki bina şekli örtüştürülerek, A-A kesiti incelenerek ve projede yer alan 1/1000 ölçekli vaziyet planında yer alan kütledeki daire bölmece incelenerek (doğu/batı doğrultusunda) bina girişinin taşınmazın cepheli olduğu 735. Sokak üzerinden yapıldığı tespit edilmiştir. **Taşınmaz blok, kat, kattaki konum, alan ve mimari açıdan projesi ile uyumludur.**

Değerleme konusu taşınmaz 1.bloğun 3.katında yer almakta olup tapu arşivindeki kat irtifakına esas mimari projesine göre brüt 115 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Dosyasında yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına veya cezai tutanağına rastlanmamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1985 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetimine tabi değildir. İskanlı olan yapının yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

#### 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 İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır" beyanı ve "İcrai Haciz şerhi bulunmaktadır.

İlgili beyan ile ilgili Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yabancı uyruklu kişilere alım/satım/temlikini kısıtlayıcı niteliktedir.

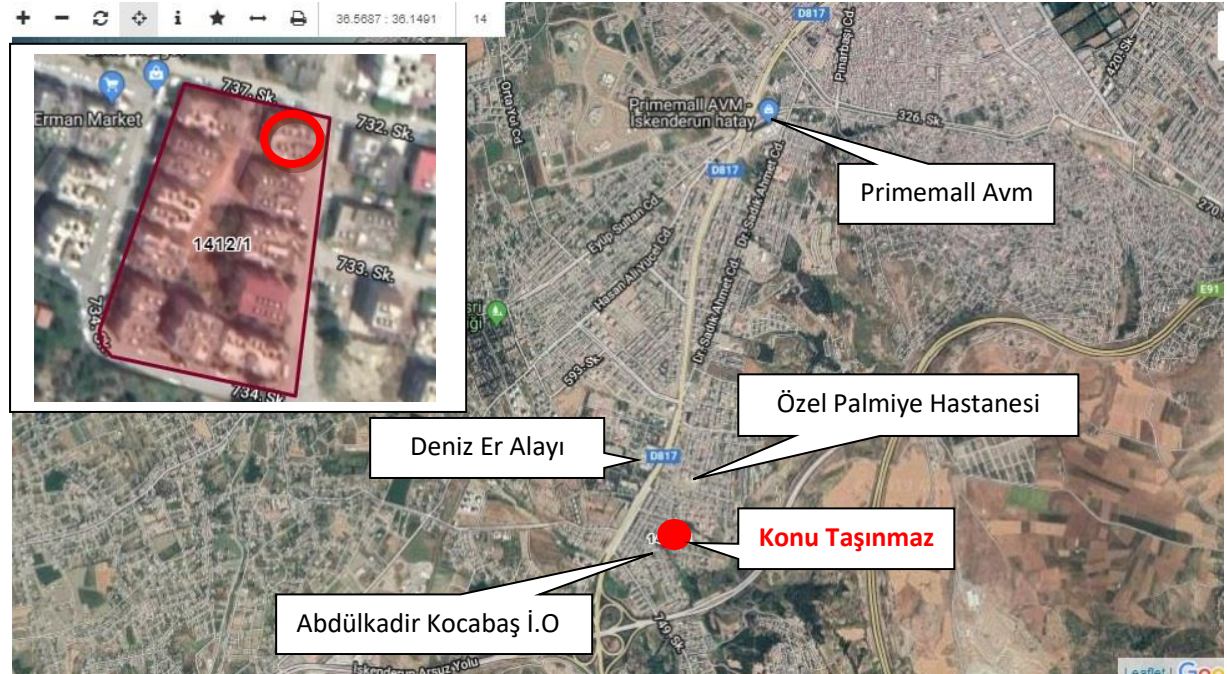
Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan "İcrai Haciz" şerhinin ise satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

#### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Hatay İli, İskenderun ilçesi, İsmet İnönü Mahallesi, 735.Sokak, Körfez Sitesi, 1. Blok, No:10, D:7 posta adresinde konumlandır. Taşınmaza ulaşım için; Belen İssume Konutları önünden istikametle kuzey yönünde İskenderun İlçesi'ne doğru ilerlenir. Belen-Arsuz-İskenderun Kavşağı geçildikten yaklaşık 640 metre sonra sağa 739.Sokak'a, sokak bitiminden sola 738.Sokak'a ve tekrar sağa 737.Sokak'a dönülür. Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu parsel yolun sonunda konumlu olup taşınmazın konumlu olduğu 1.Blok parselin kuzeydoğusunda kalmaktadır.

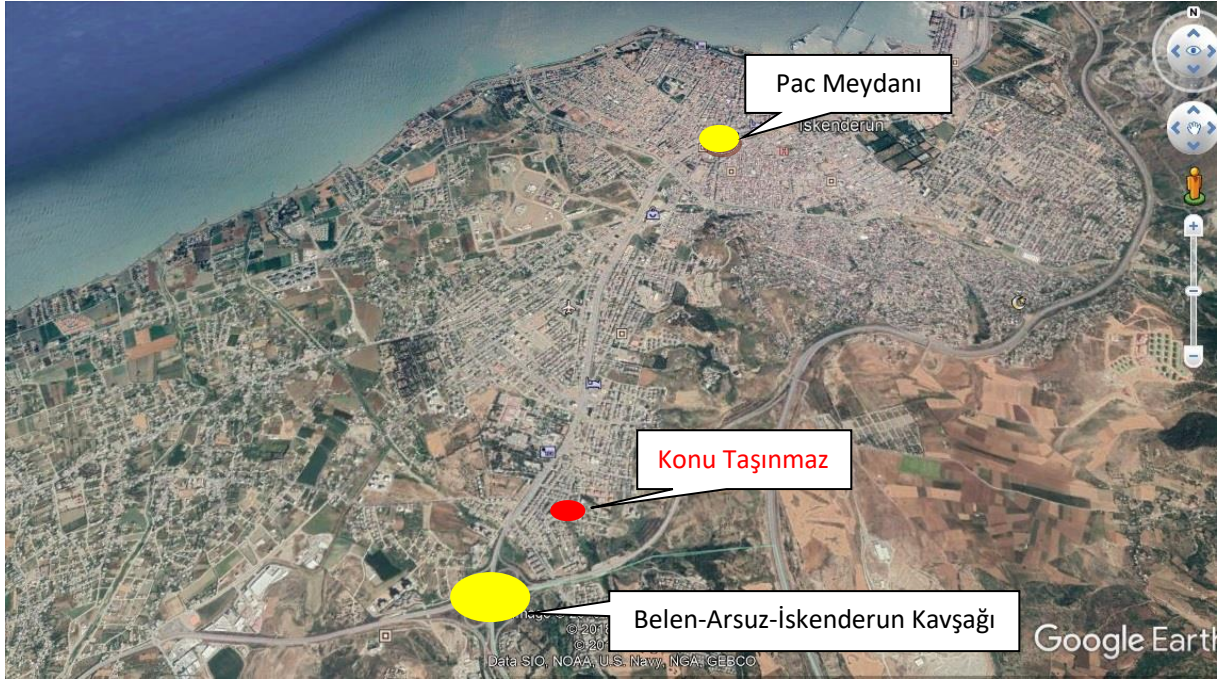
Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle alt ve orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde Deniz Er Alayı, Primemall Avm, Özel Palmiye Hastanesi ve Abdülkadir Kocabaş İlkokulu yer almaktadır.



-Konum Kroki-

Değerleme konusu taşınmazın merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, hastane, okul gibi yapılara yakın olması değerini olumlu yönde etkilemektedir. Bölge İskenderun Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup alt yapı hizmetleri tamamlanmıştır.





-Konum Krokisi-

**Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

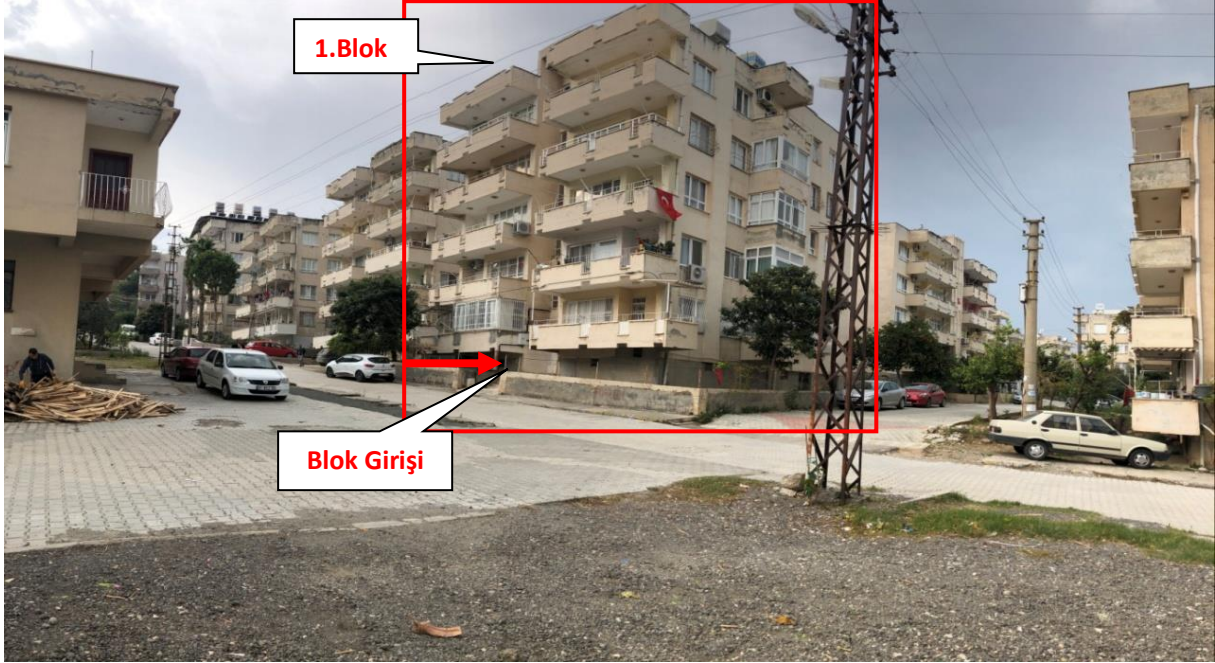
Konum	Uzaklık, KM
Pac Meydanı	3,50
Belen-Arsuz-İskenderun Kavşağı	0,60



## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu Körfez Sitesi toplam 13 adet parsel üzerine toplamda 97 blok ve 863 daireli olarak kurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın da içerisinde yer aldığı 1412 ada 1 parsel üzerinde projesinde ve yerinde yapılan incelemeye göre toplam 11 adet blok bulunmaktadır.



Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu 1.Blok parselin kuzeydoğu köşesinde konumlu olup mimari projesinde ve yerinde; 1 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bloкта bodrum katta 10 adet kömürlük (Dairelere ait eklenti), zemin katta bina girişi, 2 adet mesken ve normal katların her birinde 2'şer adet mesken olmak üzere yapıda toplam 10 adet bağımsız bölüm vardır. Blok girişi projesine uygun olarak zemin kattan ve doğu cepheden tatbik edilmiştir.

Bloğun dış yüzeyi dış cephe boyalı olup blok giriş kapısı yağlı boyalı demirdir. Giriş zemini, merdiven basamakları ve sahanlıklar karo mozaik kaplı, merdiven korulukları ise yağlı boyalı demirdir.

Vaziyet planında ve kat planlarında kuzey oku gösterilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın bloğu, blok giriş yönü ve konumu vaziyet planındaki parsel sınırlarının ve kat planlarının Coğrafi bilgi sistemindeki parsel konumu ile karşılaştırılarak tespit edilmiştir. Kat irtifak projesinde yer alan 1/200 ölçekli vaziyet planındaki blok kütle şekli ile kat planındaki bina şekli örtüştürülerek, A-A kesiti incelenerek ve projede yer alan 1/1000 ölçekli vaziyet planında yer alan kütledeki daire bölmeci incelenerek (doğu/batı doğrultusunda) bina girişinin taşınmazın cepheli olduğu 735. Sokak üzerinden yapıldığı tespit edilmiştir. **Taşınmaz blok, kat, kattaki konum, alan ve mimari açıdan projesi ile uyumludur.** Taşınmaz blok, bloktaki kat, kattaki konum, alan ve mimari açıdan projesi ile uyumludur.

### 5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 1.Blok, 3.kat, 7 bağımsız bölüm numaralı mesken yerinde yapılan incelemeye ve projesine göre **113,00 m<sup>2</sup>** brüt alanlı olup planı itibari ile salon, 3 oda, mutfak, banyo, WC/lavabo, antre, koridor ve 3 adet balkondan ibarettir.

Balkonlara erişim salon, mutfak ve arka cephedeki yatak odası alanından sağlanmaktadır. Taşınmazın zemini salon, mutfak ve odalarda karo mozaik kaplı, ıslak hacimlerde seramiktir. Mutfakta alt üst ahşap mutfak dolapları olup tezgah mermerdir. Giriş kapısı, iç mekan kapıları ve dış doğramaları ahşaptır. Giriş kapısının önünde demir bir kapı mevcuttur. Taşınmaz merdivenlerden çıkınca solda kalan daire olup güney, batı ve doğu cephelidir.



-Dış Görünüm-



İç Görünüm

**Tablo. 12 Değerlemeye Konu Taşınmazın Kat/Alan Dağılımı**

Onaylı Proje Kat Planlarında Yer Alan Kat Adı/Alanı	
Kat	Brüt Alan, m <sup>2</sup>
3.Normal Kat	113,00

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumda olması,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış 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 bakımsız 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 ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin tarafımızca herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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.

#### 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 takdiri yapar. 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. Konut Pazarı

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

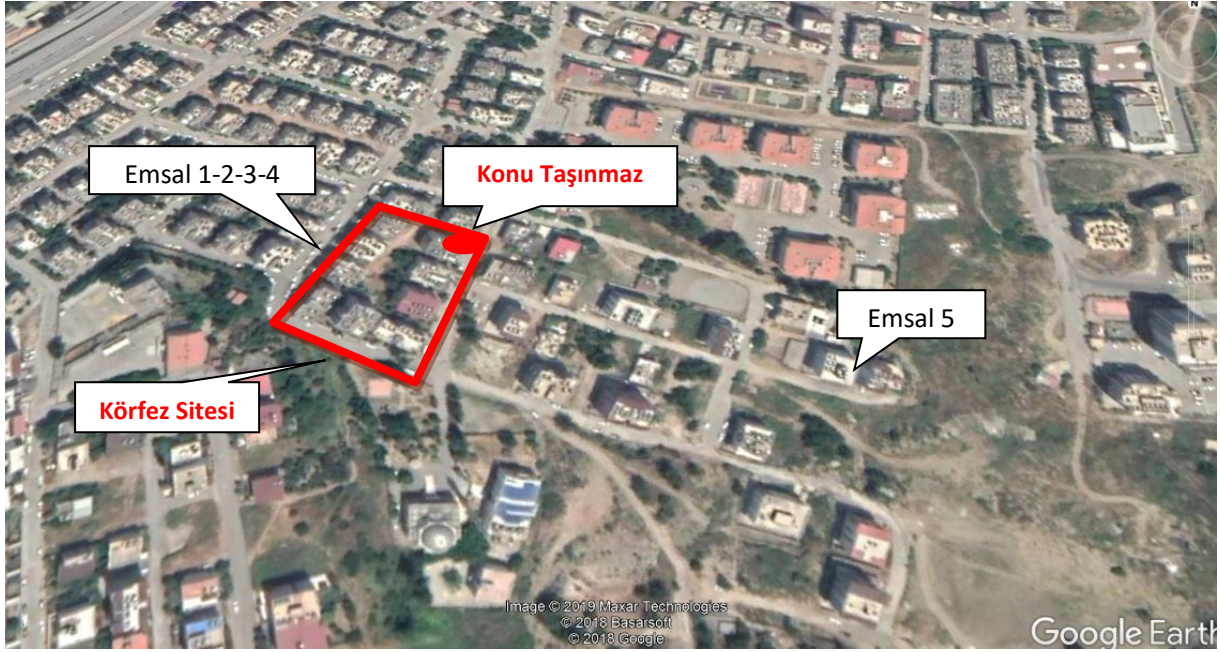
##### 6.3.1.2. Satılık Konut Pazarı

**Tablo. 13 Satılık Konut Emsalleri**

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Konut	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisindeki bloğun son katındaki 113 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen 3+1 daire 110.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlı olup kısmi tadilat yapılmıştır.	110.000	113	973	REMAX ADA 5416187500



Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 2 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu bloğun son katındaki 130 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 113 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen 3+1 daire 125.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlı olup kısmi tadilat yapılmış ve daire içerisine doğal gaz tesisatı geçirilmiştir.	125.000	113	1.106	YATIRIM EMLAK 5423960294
<b>Emsal 3 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu bloğun son katındaki 130 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 113 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen 3+1 daire 128.500.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlı olup tadilat yapılmış ve daire içerisine doğal gaz tesisatı geçirilmiştir.	128.500	113	1.137	KATILIM EMLAK 5322048084
<b>Emsal 4 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu bloğun 3.katındaki 130 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 113 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen 3+1 daire 121.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlı olup kısmi tadilat yapılmıştır. Bu nedenle %20 şerefiye farkı hesaplanmıştır	121.000	113	1.070	EMEL EMLAK 5353494110
<b>Emsal 5 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki yeni binanın 2.katında yer alan 125 m <sup>2</sup> alanlı 3+1 daire 200.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yeni binada konumlu olup inşaat kalitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça iyidir.	200.000	125	1.600	KUTLU İNŞAAT 5335630792
<b>Emsal 6 Beyan</b>	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni binalardaki dairelerin ortalama 1.500.-TL/m <sup>2</sup> bedelle satıldığı, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu site içerisinde ise satışların ise dairenin durumuna göre 750-900.-TL/m <sup>2</sup> bedellerle yapıldığı bilgisi alınmıştır.	815	1	815	IRMAK GAYRİMENKUL 5372819501



-Satılık Emsallerin Krokisi-

### ✓ SATILIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa araştırmasına göre değerlendirme konusu 1.blok 3.Kat 7 bağımsız bölüm numaralı meskenin ortalama **800-825.-TL/m<sup>2</sup>** birim satış bedeli üzerinden satılabileceği kanaati oluşmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmiş binada konumlu olması ve bakımsız olması durumları değerlemede olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır.

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

**Tablo. 14 Satılık Konut Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
<b>Konum</b>	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Yakın Konum	Körfez Sit.
<b>Nitelik</b>	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	113,00	113,00	113,00	113,00	113,00	125,00	1,00
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		110.000	125.000	128.500	121.000	200.000	815
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		973	1.106	1.137	1.071	1.600	815
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>	<b>Emsal-5</b>	<b>Emsal-6</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	113,00	113,00	113,00	113,00	113,00	115,00	1,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>92.000</b>	100.000	110.000	115.000	105.000	160.000	815
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )		885	973	1.018	929	1.391	815
<b>Konum</b>	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Körfez Sit.	Yakın Konum	Körfez Sit.
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Doğalgaz	Yok	Yok	Var	Var	Yok	Var	Yok
<b>Doğalgaz Özelliği Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Fiziki Durumu	Bakımsız	Tadilatlı	Tadilatlı	Tadilatlı	Tadilatlı	Yeni Bina	Bakımsız
<b>Fiziki Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,20</b>	<b>1,00</b>
Bina Yaşı	25-35	25-35	25-35	25-35	25-35	0	25-35
<b>Bina Yaşı Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,25</b>	<b>1,00</b>
Brüt Alan	113,00	113,00	113,00	113,00	113,00	115,00	1,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,21</b>	<b>1,21</b>	<b>1,10</b>	<b>1,50</b>	<b>1,00</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>815</b>	<b>805</b>	<b>805</b>	<b>841</b>	<b>845</b>	<b>928</b>	<b>815</b>

**Emsal 1-2-3 ve 4 değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumludur. Ancak Emsal 2 ve 3 içerisinde kısmi tadilat yapılmış olup daire içerisine doğal gaz geçirilmiştir. Emsal 1 ve 4 ise inşaat kalitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyidir. Emsal 5 ise yeni inşa edilmiş binada konumludur.**

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin 815.-TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri**

Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yuvarlatılmış Değer, TL
113,00	815,00	92.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri 92.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.1.3. Kiralık Konut Pazarı

**Tablo. 16 Kiralık Konut Emsalleri**

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL/Ay)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu bloğun 2.katında 130 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 113 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen kısmi tadilattan geçirilmiş 3+1 daire 650.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın pazarlık sonucu 600 TL/ay bedelle kiralanacağı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyidir.	600	113	5,30	SAHİBİ 5334287771
<b>Emsal 2 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki Güneş Sitesi içerisinde yer alan 25-30 yıllık bloğun 2.katındaki 120 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 110 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer özellikteki 3+1 daire 500.-TL/Ay bedelle kiralıktır.	500	110	4,54	SAHİBİ 5436305656
<b>Emsal 3 Konut</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu bloğun 2.katında 135 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 113 m <sup>2</sup> alanlı olduğu bilinen kısmi tadilattan geçirilmiş 3+1 daire 600.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyidir.	600	113	5,31	GÖKKUŞAĞI EMLAK 5322071452
<b>Emsal4 Beyan</b>	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu site içerisinde doğal gaz geçirilmiş olan dairelerin ortalama 650-700.-TL/m <sup>2</sup> bedelle kiralandığı değerlendirme konusu taşınmazın ise 500.-TL/m <sup>2</sup> bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.	500	113	4,42	IRMAK GAYRİMENKUL 5372819501
<b>Diğer</b>	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan kira piyasası araştırmasına göre taşınmazın ortalama 500.-TL/Ay/m <sup>2</sup> bedelle kolaylıkla kiralanabileceği kanaati oluşmuştur.				





-Kiralık Emsallerin Krokisi-

### ✓ KİRALIK KONUT ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede talep edilen birim kira fiyatlarının **5,5.-TL/m<sup>2</sup>/Ay-6,00 TL/m<sup>2</sup>/Ay** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları ve emsal taşınmazların özellikleri dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %15-20 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir.

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

**Tablo. 17 Kiralık Konut Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
<b>Konum</b>	Körfez Sitesi	Körfez Sitesi	Güneş Sitesi	Körfez Sitesi	Körfez Sitesi
<b>Nitelik</b>	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	113,00	113,00	110,00	113,00	113,00
<b>İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)</b>		650	500	600	500
<b>Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>		<b>5,75</b>	<b>4,55</b>	<b>5,31</b>	<b>4,42</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	113,00	113,00	110,00	113,00	113,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	<b>500</b>	600	475	575	500
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		5,31	4,32	5,09	4,42
<b>Konum</b>	Körfez Sitesi	Körfez Sitesi	Güneş Sitesi	Körfez Sitesi	Körfez Sitesi
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Doğalgaz	Yok	Var	Var	Var	Yok
<b>Doğalgaz Özelliği Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Fiziki Durumu	Bakımsız	Tadilatlı	Tadilatlı	Tadilatlı	Bakımsız
<b>Fiziki Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
Bina Yaşı	25-35	25-35	25-35	25-35	25-35
<b>Bina Yaşı Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Brüt Alan	113,00	113,00	110,00	113,00	113,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,83</b>	<b>3,93</b>	<b>4,63</b>	<b>4,42</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin **4,50.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 18 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri**

Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	~ Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
113,00	4,50	500	6.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin yaklaşık **500-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **6.000-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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

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 **%6 (~16-17 Yıl)** olduğu görülmüştür.

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

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

Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	~ Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	Kap. Oranı, %	Yuv. Pazar Değeri, TL
113,00	4,50	500	6.000	6,00%	100.000

“**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
92.000	100.000	92.000

Uyumlaştırma sonucunda konu taşınmazın pazar değeri **92.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı gibi özellikler değerlendirilmiştir. Çalışmada göz önünde bulundurulmuştur.

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

**Tablo. 21 Nihai Değer Tablosu**

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
Hatay İli, İskenderun İlçesi, Şevre K.M Mahallesi, 1412 Ada 1 Parsel, 1.Blok, 3.Kat, 7 Nolu Bağımsız Bölüm	113,00	110.740	92.000

**Tablo. 22 Nihai Kira Değer Tablosu**

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
Hatay İli, İskenderun İlçesi, Şevre K.M Mahallesi, 1412 Ada 1 Parsel, 1.Blok, 3.Kat, 7 Nolu Bağımsız Bölüm	113,00	500	6.000

### Sonuç olarak;

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Şevre K.M Mahallesi, 1412 ada 1 parsel, 1.blok, 3.kat, “Mesken” vasıflı 7 nolu bağımsız bölümün Pazar değeri K.D.V. Hariç **92.000.-TL (Doksanikibin Türk Lirası)** olarak, K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri **500.-TL (Beşyüz Türk Lirası)** 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**

**T.C.**  
**HATAY**  
**1. İDARE MAHKEMESİ**  
**ESAS NO : 2016/446**  
**KARAR NO : 2019/276**

**DAYACILAR** : 1- MESUT YÜKSEKBAŞ  
Savaş Mh. Ş.Pamir Cd. 58. Sk. N.11 İskenderun HATAY  
2- ALİ ÇITANAK  
Savaş Mah. 46. Sok. No:10/A İskenderun/HATAY

**DAVALI** : İSKENDERUN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLLERİ** : AV. DENİZ ATASEVER & AV. EROL HAVRAN  
İskenderun Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü İskenderun -  
HATAY

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacılar tarafından, Hatay İli, İskenderun İlçesi, ilçe merkezi ve yakın çevresine yönelik yaptırılan 1/5000 ölçekli Revizyon + Havle Nazım ile 1/1000 ölçekli Revizyon + Havle Uygulama İmar Planlarının onaylanmasına ilişkin 11.06.2013 tarihli, 06-67 sayılı İskenderun Belediye Meclisi kararları ile bu planla karşı yapmış oldukları itirazın reddine ilişkin 16.08.2013 tarihli, 180 sayılı İskenderun Meclis kararını; hukuka aykırı olduğu, imar planı değişikliği için gerekli olan kamu yararının bulunmadığı, kendilerinin meclis üyesi olmasından kaynaklı olarak yapılacak imar değişikliğine ilişkin imar planlarının birer örneğini istediklerini, ancak birer örneğinin oylamadan önce verilmediği, bilgi sahibi olunmayan plana karşı oy kullanmak zorunda bırakıldıkları, planın açıklama raporunun bulunmadığı, analiz ve sentez çalışmasının yapılmadığı, teknik ve sosyal donatı alanlarının azaltıldığı, planların ulaşım ve trafik sorununu çözmekten uzak olduğu, yeşil alanların azaltıldığı, tepe mahallerin tamamının öneri kentsel alan haline getirildiği ileri sürülerek, iptali istenmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : *Usul yönünden:* davanın süresinde açılmadığı, *esas yönünden:* daha önceden İskenderun İlçesinde uygulanmak olan planların 1981-1983 yıllarına ait olduğu, planların eksikmiş olması ve günümüz koşullarına uygun olmaması nedeniyle yeni bir planlamaya ihtiyaç bulunduğu, planlamada yetki aşımının bulunmadığı, planların açıklama raporu ve eklerinin bulunduğu, dava konusu edilen plan değişikliğinin 1/5000 ölçekli planlara uygun olarak yapıldığı, planlanan alanda 417 hektarlık yeşil alanın ayrıldığı, refüjler v etarimsal alanların yeşil alan haline getirilmediği, kıyı alanlarında bakanlıkça onaylanan plan kararlarına uygun davranıldığı, başka bir kararın alınmadığı, dava konusu işlemlerin 3194 sayılı Kanuna uygun olarak tesis edildiği belirtilerek, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Hatay 1. İdare Mahkemesi'nin, Mahkememizin 09/12/2014 tarihli, E:2013/2243, K:2014/1535 sayılı kararının Danıştay Altıncı Dairesi'nin 21/10/2015 gün ve E:2015/4262, K:2015/6209 sayılı kararı ile bozulmuş sonrası, dava dosyası incelendi, gereği görüldü:

Davalı idarenin usule yönelik itirazı yerinde görülmemesi için esasına geçildi.



T.C.  
HATAY  
1. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2016/446  
KARAR NO : 2019/276

yoğunluğundan daha az miktarda sosyal ve teknik donatı alanına planlarda yer verildiği, zaten yetersiz olarak planda yer verilen sosyal donatı alanlarına ek olarak, planların inşaatla ilgili tarihte yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planında park alanı olarak gösterilen Frenkeçiftliği Mahallesi'ndeki 991, 3518 ve 3545 nolu parseller yapılaşmaya açılarak yeşil alanlarının iyice daraltıldığı, daha sonradan yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında anılan taşınmazların Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin varılan sonucu değiştirmeyeceği, işlemlerin tesis edildiği tarihteki hukuki düzenlemelere göre değerlendirileceği, planlamada açık alan (park, yeşil alan, vb)-kapalı alan (konut, işyeri vb) dengesinin oluşturulamadığı hususları birlikte değerlendirildiğinde, bu halde plan değişikliğinin planlama ilkeleri gözetilmeden, objektif inceleme ve belirleme yapılmadan gerçekleştirildiği sonucuna varılmıştır.

Bu itibarla, dava konusu işlemlerde sebep ve amaç yönlerinden hukuka uygunluk bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 266,70.-TL. yargılama gideri ile 269,85.-TL. temyiz yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacılar tarafından verilmesine, dava sonucuna göre haksız çıkan taraftan karşılanmak üzere bütçeleştirilmiş borçlar kapsamında Adalet Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı'nca ödemesi yapılan 253,80.-TL. keşif haresi ile 1.600,00.-TL. keşif-bilirkişi giderinin davalı idareden tahsil için ilgili idaresine müzekkere yazılmasına, artan posta giderinin talep olmaması halinde karar kesinleştikten sonra resen davacılar tarafından iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 21/02/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

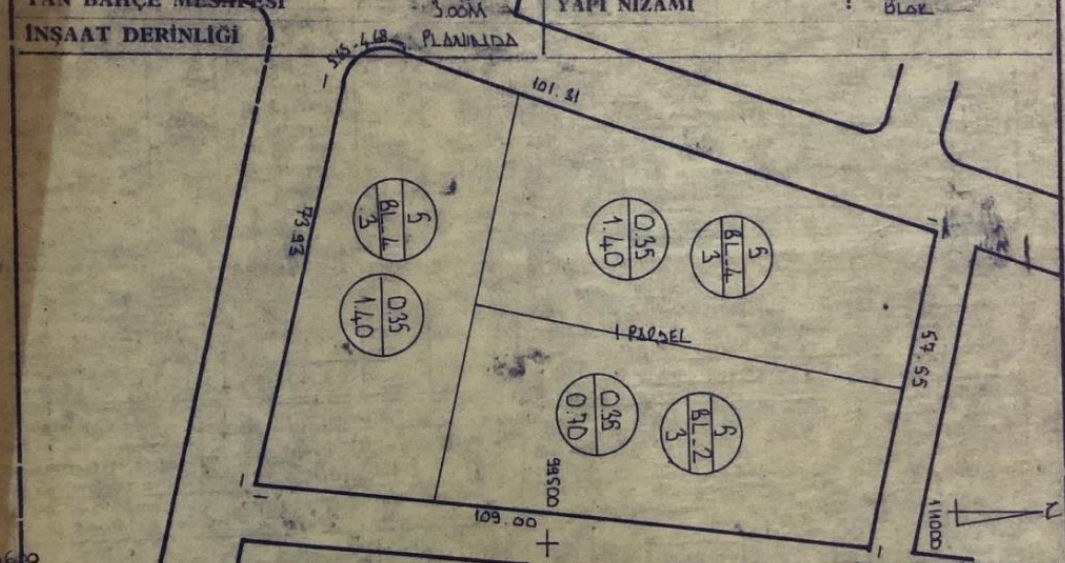
Başkan  
SONGÜL MEYDAN  
ÖZDOĞAN  
101152

Üye  
DÜZGÜN AKYOL  
191744

Üye  
ZEHRA BÜTÜL HALI AÇ  
216743

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVACI) :	
Başvurma Hareci :	24,30 TL
Karar Hareci :	24,30 TL
YD Hareci :	40,00 TL
Posta Gideri :	178,10 TL
<b>TOPLAM :</b>	<b>266,70 TL</b>

T. YARGI AMA GİDERLERİ (DAVACI) :	
Başvurma Hareci :	136,00 TL
Karar Hareci :	57,60 TL
Posta Gideri :	76,25 TL
<b>TOPLAM :</b>	<b>269,85 TL</b>

İMAR ÇAP NO. 1985/372		T.C. İSKENDERUN BELEDİYESİ HARİTA VE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			İMAR PAFTA NO. 7.1.D		
İMAR		KADASTRO		SUYU	ALANI	DÜŞÜNCELER	
ADA NO.	PARSEL NO.	MINTIKA NO.	KÖYÜ	PARSEL NO.	MIKTARI (M2)		
442	1	5022			74.65.000 <sup>2</sup>		
PARSELİN, İMAR PLANINDA NE AMAÇLA AYRILDIĞI			Korut				
İMAR PLANI ONAY TARİHİ VE ÖLÇEĞİ			12.3.1984 1/1000				
<b>İMAR ÇAPI</b>							
TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS) : 0.35			SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ : 4.50M				
KAT ALANLARI KATSAYISI (KAKS) : PLANINDA			BİNA YÜKSEKLİĞİ : PLANINDA				
ÖN BAHÇE MESAFESİ : 5.00M			KAT ADEDİ : PLANINDA				
YAN BAHÇE MESAFESİ : 3.00M			YAPI NIZAMI : Blok				
İNŞAAT DERİNLİĞİ : PLANINDA							
							
İMZA :		DÜZENLEYEN		KONTROL EDEN		ONAYLAYAN	
İSİM :		GENEL MÜHÜR		MİM. BAŞKAN		REFİK MEHTAP	
TARİH :		15.3.1985		15.3.1985		19.3.1985	
PARSEL SAHİBİ : 55 İSKENDERUN KÖFESİ TOPLU KORUT YAPİ KAP.						İMZA : 20.3.1985	
ADRES :						SAYILI DİLEKÇE KARŞILIĞIDIR.	
15 / 3 / 1985 GÜN							
<b>NOT :</b>							
1 - İŞ BU İMAR ÇAPI BİR YIL GEÇERLİ OLUP BU ÇAP İLE YALNIZ PROJE DÜZENLENEBİLİR, İNŞAAT YAPTIRILAMAZ.							
2 - PROJELER İMAR ÇAPI VE İSKENDERUN BELEDİYESİ İMAR TALİMATNAMESİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.							
3 - İMAR ÇAPI HARCİ OLAN TL GÜN VE SAYILI MAKBULELA VEZNEYE YATIRILMIŞTIR.							



**İLK YAPI RUHSATI**

**İNŞAAT RUHSATNAHESİ**

İli Kocaeli İlçesi Buruluxat Belediye

Cilt No. 5 Sayfa No. 1 Dosya No. 2019/85

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)

Semti ... Mahallesi ... Sokakı ...

Varsa bina numarası 75-112 Pafta numarası 7412 Ada numarası 1 Parsel numarası 1985/352 İmar durumu numarası ...

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu

A - Yapı - Sahibi  
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : İBRAHİM SÖYLEMEZ  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : İNŞ. YÖK. MÜD.  
Yapı kooperatifi ise ünvanı : KÖRFEZ TOKİ PROJESİ 7. KÖP  
Diğer şirket veya kuruluş ise ünvanı : ...  
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise Adı soyadı ve Adresi : ...

B - Yapı sorumlusu Adı ve soyadı : İBRAHİM SÖYLEMEZ  
rumluğunu Ünvanı : İNŞ. YÖK. MÜD.  
Alan Adresi : Büyükdere Cad. Binbaylar İşhanı  
Kat: 1 No: 19 İskenderun  
Tel: 13148

BÖLÜM V - Yapının Tasarımcı sistemi ve kullanılan malzemesi cinsi

Tasarımcı Sistemi

a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi
1 - Çelik	1 - Briket
2 - Betonarme	2 - Tuğla
3 - Ahşap	3 - Taş
4 - Diğer	4 - Kerpiç
İskeletin dolgu mad cinsi	5 - Diğer
1 - Saç çelik levha	NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktarı itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki içine (X) koyunuz.
2 - Beton blok	
3 - Briket	
4 - Tuğla	
5 - Ahşap	
6 - Taş	
7 - Kerpiç	
Diğer	

BÖLÜM III - İnşaat Ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni yapı için verilmiştir   
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz)   
3- Tadilat için verilmiştir   
4- Tamirat için verilmiştir   
5- Bahçe duvarı için verilmiştir

NOT : 1- İlgili içine (X) koyarak cevaplandırınız.  
2- 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ve cevap veriniz  
3- Bölüm III'de yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	yüzölçümü M2	Kullanma amacı	yüzölçümü M2	KOD
1 Fiyatlandırma		8 Sinema tiyatrosu		
2 Atölye	<u>102</u>	9 Otel motel		
3 Dükkan mağaza	<u>102</u>	10 Lokanta gazino		
4 Pafta (Bölgedeki diğer binaların)		11 Fabrika		
5 İşyeri (içindeki işyeri sayışı)		12 Atölye		
6 Depo Ardiye		13 İmalathane		
7 Garaj hangar		14 Hastahane		
8 VE 9'UNU MADELERDE YALNIZ TİCARİ YAPILARA AİT OLANLAR GÖSTERİLE BİR AKSİNİN YAPILMASI İÇİN İZİN ALINMALI		15 Okul		
9		16 Camii		
10		17 Resmi Daire		
11		(İsmi : _____)		
12		18		
13		19		
14		20		
15		TOPLAM	<u>3674</u>	

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

a Yapının kat sayısı (\*)

Toplam kat sayısı 4  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı 4  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı -

b Yapının yüksekliği (Metre) 12,50 / 15,50

c Yapının maliyeti [\*\*]

1 Yapının özelliklerine ve mahallesi rayiche göre bir [M2] alının takribi maliyeti 10.000 TL  
2 Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti [Aras kıymeti] 266770.000 TL

NOT : 1 Ebirden fazla kullanma amacı için (Apt. ve atında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
2 Yüzölçümlerini tam sayı olarak yazınız. Küsurleri göstermeyiniz.

BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Borç	<u>...</u>	<u>...</u>
Coza	<u>...</u>	<u>...</u>
Toplam	<u>...</u>	<u>...</u>

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı... için... ye bu İNŞAAT RUHSATNAHESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2'nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33'ncü maddesine göre.../.../19... Tarih... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumlusu... alanın ruhsatı alınmıştır. Yapı sorumluluğunu alan ruhsatnameyi dolduran memurun, Muhtar başkanının, Belediye Başkanı'nın, Müdürünün:

İMZA: ... İMZA: ... İMZA: ...

(Bu belge Devletin İstatistik Envanterine göre geçerlidir.)



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

1985 İli  
İstanbul İlçesi  
4 Belediyesi

Cilt No. : 1  
Sahife No. : 43  
Dosya No. : 585/201

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : (Seydiköy) ...  
Pafta, ada ve Parsel No. : 73-De 1412-1 Parsel

Yapının sahibi : S.S. Tek. K. ...  
(Adı soyadı veya ünvanı) : ...

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

a) Yapı Kullanma İzin kağıdı

1. yeni Yapının tamamı için verilmiştir.   
2. ilave yapı için verilmiştir.   
3. Davam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :  
Cilt No. :  
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 215/1985 511/201  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : —

Bölüm : III — Yapının kullanılış amacı ve Yüzölçümü

Kullanılış amacı (X)	Yüzölçümü m2	Kullanılış amacı	Yüzölçümü m2
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan (sayısı)		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15.	
6. Sinema		17.	
7. Fabrika		18.	
8. Atelye			
9. Depo		Toplam	8874 m2
10. Garaj			

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı 1. Yiğme  Cinsi B. ARME  
Sistemi 2. İskelet  Cinsi  
Dolgu maddesi cinsi TUGLA

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde 4.5 Yol seviyesi altında Toplam 4.5

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 215/1985  
Yapının bittiği tarih : 25/11/1994

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri ( arsa harcı ) T.L.  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır?   
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır?

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu			Kanalizasyon		
İçerde			Fosseptik		
Avluda			Asansör		
Dışarda					

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairelerin özellikleri	Otan			Toplam
	Mustakil	Müşterek	Olmayan	
Mutfak	1			102
Banyo	1			102
Helâ	1			102
Parke				
Döşeme				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

21/11/1994 Tarih 2 Cilt 1 Sahife numaraları ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar kanununun 16 ncı maddesi gereğince (yapının tamamı) (ilave yapı) (inşaatı devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı» verilmiştir.

Belediye Başkanı  
Belediye Şefi İsl. Müdürü

Bu hususla Belediyede kalacaktır.

Tasdik  
Belediye İnşaat kontrol Amiri  
Mimar  
Mimar Yardımcısı


2011/1994  
Ruhsat Memuru  
Müşret KUSEYRİOĞLUNECDET ŞİMŞEK  
Yüksek Mimar  
Oda Sicil No) 11389



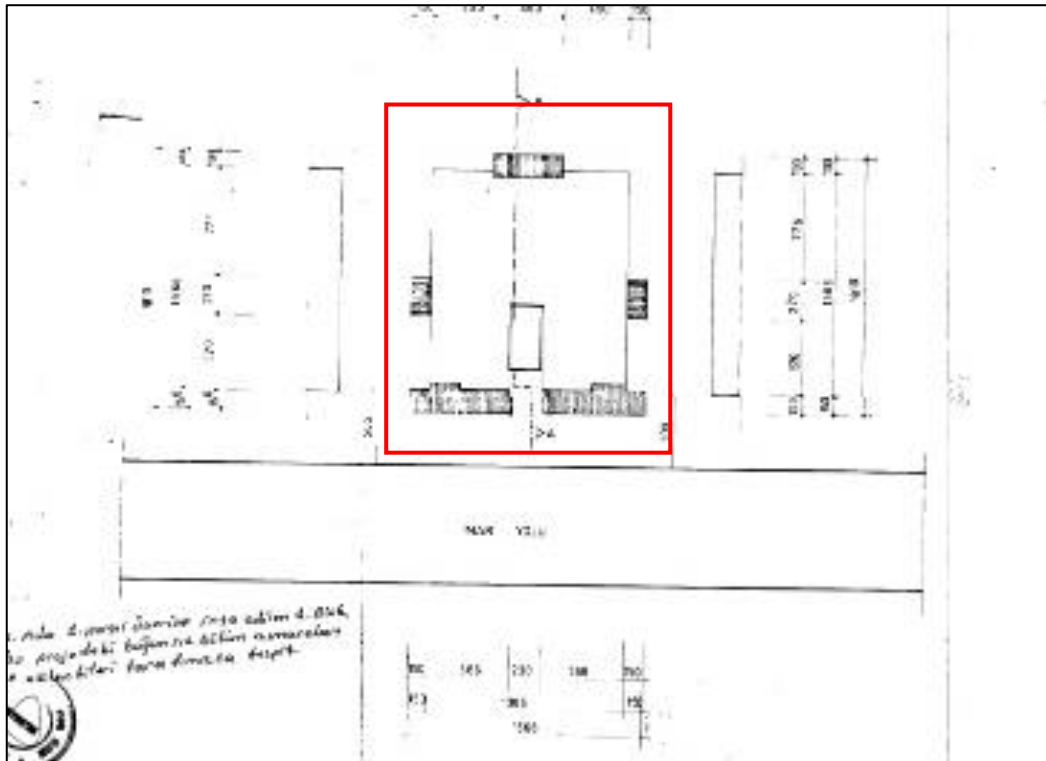
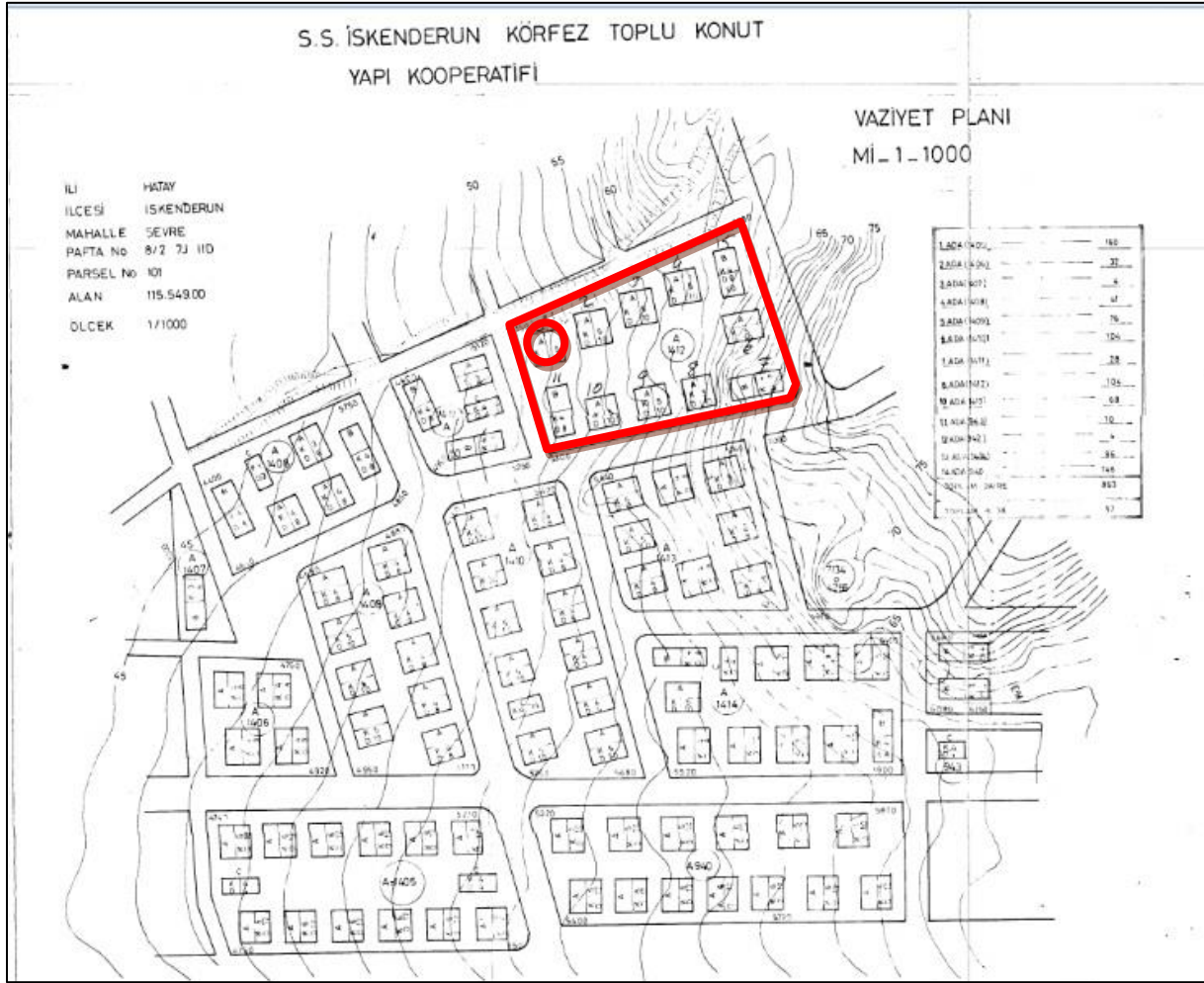
## MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

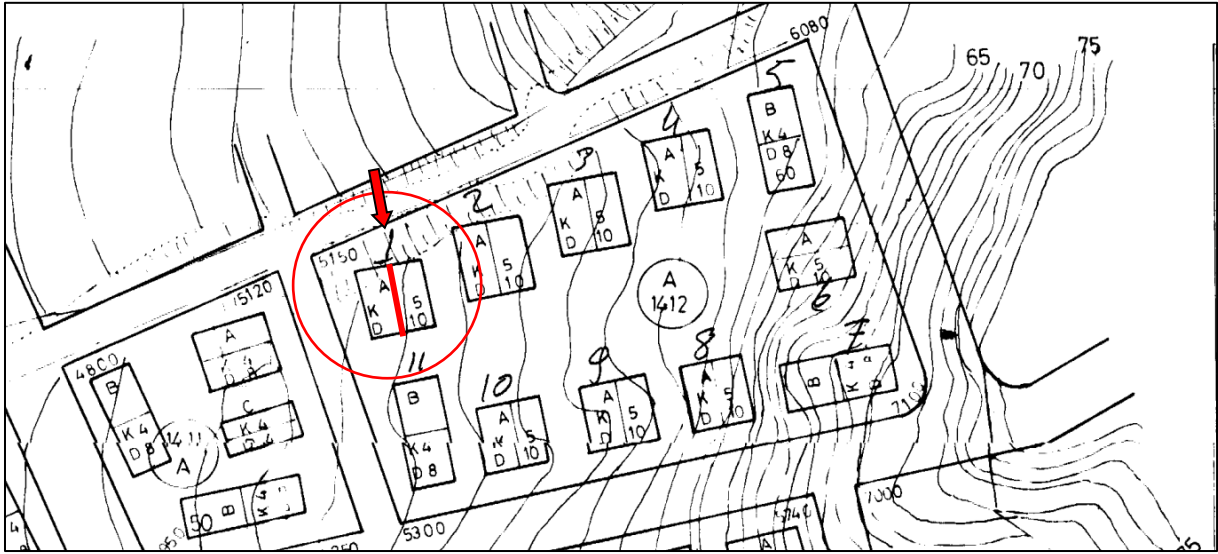
- Ada - Bloks - 1

n.s. - vankansız

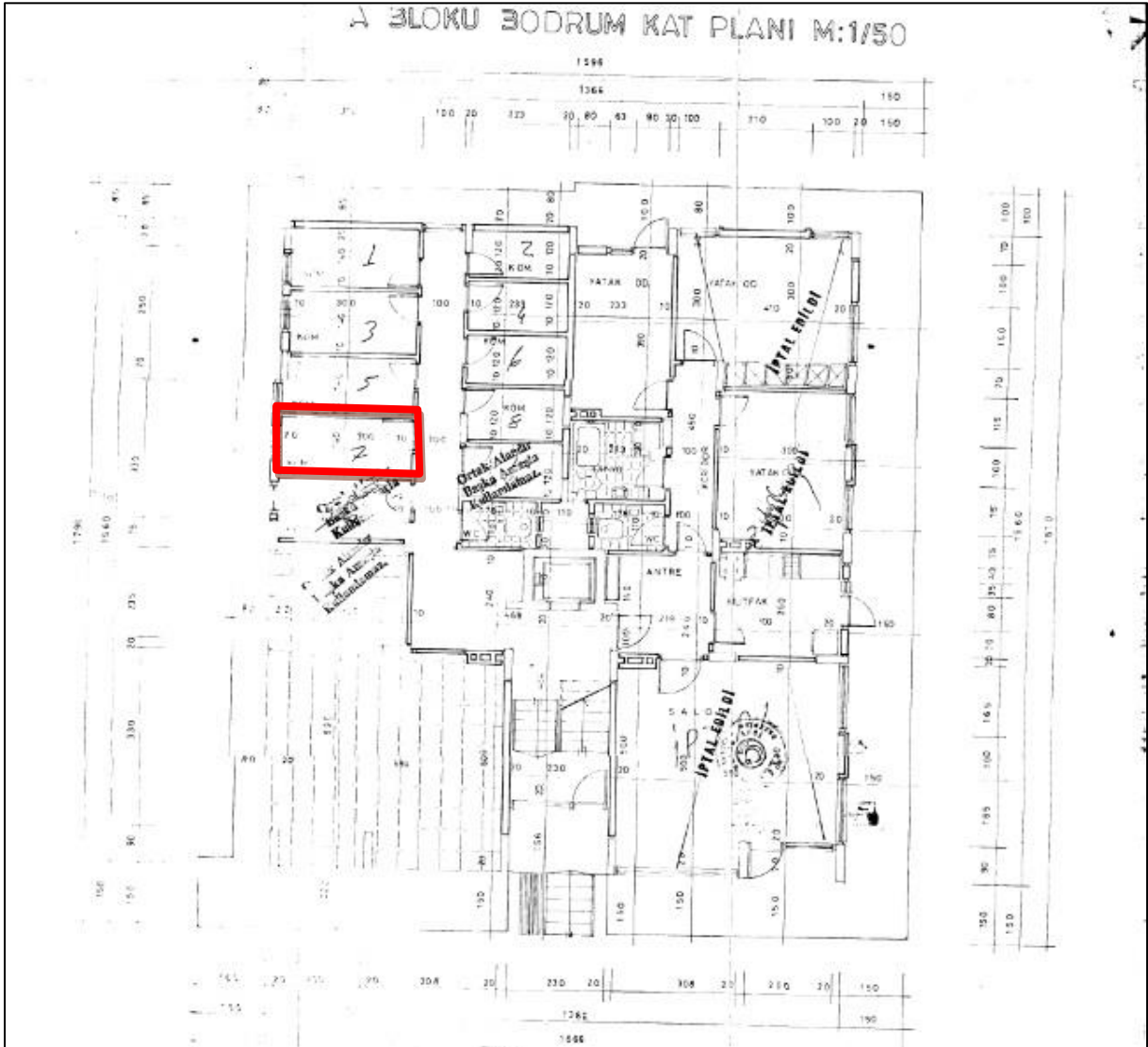
DEĞİŞİKLİK						
DEĞİŞİKLİK						
DEĞİŞİKLİK						
DEĞİŞİKLİK						
YAPININ						
AHİBİ	S. S. İsk. Körfez Toplu Konut Yapı Koop.					
DRESİ	İsmet İnönü Mah.					
TÜRÜ		İNŞ CİNSİ				
İLİ		İLÇESİ				
MÜHÜR	Şeure	ADA	1412	PARSEL	1	
PROJENİN TÜRÜ	Mimari					
	ADI SOYADI	ÜNVAN	ODA SIC.	D.P. NO	TARİH	İMZA
PROJEYİ TANZİM EDEN		<b>BALIL DEMİR</b>				
FENNİ MESUL						
BELEDİYE ONAYI						
	ADI SOYADI	ÜNVAN	ODA SIC.	DİP NO	TARİH	İMZA
KONTROL EDEN						
ONAYLAYAN						
İş bu proje; Şeure mülkiyetinde 1412-Ada 1-parçede inşa edilen 1. Blok katlar Apt. inşaatında zemin katta 2 daire, birinci katta 2 daire, ikinci katta 2 daire, üçüncü katta 2 daire, dördüncü katta 2 daire olmak üzere toplam 10. daire bağımsız bölüm için 634. sayılı kat mülkiyeti kanununa göre kat mülkiyeti kurulmasında şahıs eşejektir.						
ZİHİRİ YERLİKANAR 28 MART 1995 Oda Sic. No: 11017						
						

Proje Kapak





Vaziyet Planı



Bodrum Kat Planı







## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 24/12/2019 13:22

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184019290978	20191224-2546-F02067	29097

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1412/1
Taşınmaz ID:	9524327	AT Yüzölçüm ( m <sup>2</sup> ):	7465.00
İl / İlçe	HATAY/ISKENDERUN	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	İskenderun TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	1/3/7
Mahalle / Köy Adı:	ŞEVRE K.M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	3/308
Cilt / Sayfa	33/3256	Ana Taşınmaz Nitelik	ON BİR BLOKLU YÜZ İKİ DAİRELİ DÖRT VE SEKİZ BLOKLARDA BİR ER DÜKKAN OLAN KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	20/1929

## Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır		İskenderun TM 2565 SK 28.Md Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge Beyan Tesisi Yev: 13588 Tarih: 08/10/2018	

## Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/10/1995			

## Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	-------	-------------	--------------

1 / 2

Komurluk	E-7 KÖMÜRLÜK
----------	--------------

## Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
274881390	(SN:1484) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İskenderun TM Satış Yev: 9548 Tarih: 23/07/2014	

## Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Van 1. İcra Dairesi nin 22/07/2019 tarih 2019/11385 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 552857.09 TL bedel ile Alacaklı : Enes Çakır, Gurbet Çakır, Halef Çakır, Halil İbrahim Çakır, Hazar Çakır, Serfinaz Çakır lehine haciz işlenmiştir.		İskenderun TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10944 Tarih: 24/07/2019	



## UAVT KAYDI

İç Kapı No	
1	SEÇ
2	SEÇ
3	SEÇ
4	SEÇ
5	SEÇ
6	SEÇ
7	SEÇ
8	SEÇ
9	SEÇ
10	SEÇ

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

**Adres:**

İSMET İNÖNÜ Mah. 735. Sok. No: 10 /  
7 İSKENDERUN / HATAY  
Bina Kodu: 1179958

**Bu adrese ait adres kodu:**

**1970818538**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

**ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Raporun Tarihi</b>	14.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0334
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ayşenur ÇAKIR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Hasan Ertan YAŞI - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404222) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Yasal Durum Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>0.-TL</b>
<b>Taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>80.000.-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	22.11.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0355
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	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)
<b>Taşınmazın Yasal Durum Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>0.-TL</b>
<b>Taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>80.000.-TL</b>

Raporun Tarihi	27.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0472
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 Yasal Durum Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	0.-TL
Taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	80.000.-TL

**SERTİFİKASYONLAR:**

Sermaye Piyasası  
Kuruluş ve İşletme Kuruluşları

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



## 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 TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



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)