

2022

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

HATAY İLİ KIRIKHAN İLÇESİ AHRAZLI KÖYÜ
“2 ADET TARLA” VASIFLI PARSELLERİN PİYASA
RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ



ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE
MÜŞAVİRLİK A.Ş.

14.02.2022

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

1.1. YÖNETİCİ ÖZETİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. İMAR DURUMU
- 3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
 - 4.13.1 KULLANILAN VERİLER
 - 4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR
 - 4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ
- 4.14. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ
- 4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ
- 4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

- 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
- 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
- 5.1.3. NEDENLERİ

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- 6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI
- 6.2.2. KDV HARIÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ
- 6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

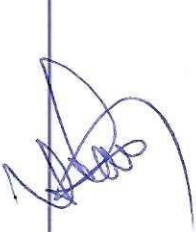
9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



ÇINAR
TASIRMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirci Sok. Siyahi Aday İş Merkezi B Blok
Kat: 5 D: 38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.: (0212) 446 50 23 Pbx: Kat: (0212) 445 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
İdariyet No: V.D. : 281 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No: 0251026863700011



1. GİRİŞ

1.1 YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27781 sayılı Kurul Toplantısı'nda yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.		
RAPORUN KAPSAMI	Değerlemesi talep edilen 831 ve 832 no.lu tarla vasıflı parseller ile üzerinde yer alan müstakil binalar ve meyve ağaçlarının 14.02.2022 tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti için sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmesidir.		
SÖZLEŞME TARİHİ	10.02.2022		
DEĞERLEME TARİHİ	14.02.2022		
RAPOR TARİHİ	20.02.2022		
RAPOR NUMARASI	2022-ÖZL-47		
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.		
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Analizi" ile "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır.		
GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM DEĞERİ (KDV Hariç) (831 ve 832 parsel toplamı)	11.475.000,00 TL		
	ONBİRMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRK LİRASI		
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç) (831 ve 832 parsel toplamı)	31.305.000,00 TL		
	OTUZBİRMİLYONÜÇYÜZBEŞBİNTÜRK LİRASI		
RAPORU HAZIRLAYAN	Ahmet CANDAN Ziraat Mühendisi SPK Lisans No: 402016 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Gamze TÜRKAY İnşaat Mühendisi SPK Lisans No: 409193 Lisanslı Değerleme Uzmanı	İsmail DUYAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 400207 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

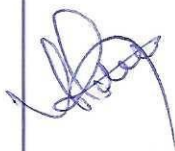
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
 Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi, Kat 5, Daire 38 Zeytinburnu, İstanbul
 Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 28.09.2005 tarihinde kurulmuş ve 14.05.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere listeye alınmış bir şirkettir. Şirketimiz 13.04.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0 –140-51-9446 numara ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından değerleme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.
 Alakoyunlu Mh., Kırıkhan Yolu, 31440 Kırıkhan/Hatay

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI:

Hatay İli, Kırıkhan İlçesi, Ahrazlı Köyü 831 ve 832 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlar, üzerinde yer alan müstakil binalar ve farklı cins ağaçların değerinin tespit edilmesidir.




3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	HATAY
İLÇESİ	KIRIKHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	_ / AHRAZLI KÖYÜ
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	-
PARSEL NUMARASI	831
YÜZÖLÇÜMÜ	37.500,00 M ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	TARLA
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	-
MALİKLERİ	FİGEN İÇCAN (1/1)

İLİ	HATAY
İLÇESİ	KIRIKHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	_ / AHRAZLI KÖYÜ
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	-
PARSEL NUMARASI	832
YÜZÖLÇÜMÜ	117.893,00 M ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	TARLA
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	-
MALİKLERİ	FİGEN İÇCAN (1/1)




3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazların 1/1 hissesine tekamül eden tamamı, değerleme tarihi itibarıyla FİGEN İŞCAN adına kayıtlıdır, başka kişi veya kurumlara ait mülkiyet ve irtifak hakları yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

14.02.2022 tarihinde Kırıkhan Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden alınan tapu kayıtları (TAKBİS) belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Her bir Taşınmaz üzerinde ayrı ayrı)

- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereği kısıtlıdır. (22.04.2013 tarih 2433 yevmiye)

**Söz konusu beyan ile ilgili olarak Hatay İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Kırıkhan İlçe Tarım Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Müdürlüğünden alınan bilgiye bilgilere göre toplulaştırma çalışmaları bölgede devam etmektedir.

** Takyidat belgeleri resim olarak raporun fotoğraflar bölümünde yer almaktadır.

3.3. İMAR DURUMU

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nden yazılı olarak alınan imar durum bilgileri ve şifahi alınan bilgilere göre konu parseller 04.02.2022 tarih ve 8 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde TNKA (tarımsal niteliği koruncak alanda) ve kısmen de uygulama imar planı dışında kalmaktadır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı online internet sitesinden yapılan sorgulamada ise 1/100.000 ölçekli şehir atlasları haritalarında ekilebilir alanlar olarak gösterilmiştir.



7

3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM, İMAR VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Gayrimenkullerden 831 parsel 05/128/1997 tarihli satış işlemi ile, 832 parsel ise 21/02/1997 tarihli taksim işlemi ile mülkiyete geçmiş olup son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleştirilmemiştir. Gayrimenkuller 04.02.2022 tarih ve 8 sayılı onay tarihli TNKA (tarımsal niteliği koruncak alanda) ve kısmen de uygulama imar planı içerisinde yer almakta olup taşınmazlar için son üç yıl içerisinde yukarıda belirtilen plan değişikliği olmuştur.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu; 831 ve 832 parsel numaralı taşınmazlar TARLA vasıflıdır. Taşınmazlardan 832 numaralı parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 831 parsel üzerinde ise 2 adet müstakil bina ve 2 adet sundurma yapı bulunmaktadır. İlgili kurumlarda yapılan araştırmalarda herhangi bir arşiv dosyalarının bulunmadığı yapılar için düzenlenmiş ruhsat, mimari proje olmadığı öğrenilmiştir.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Rapor, değerlemeye konu mülklerin GYO portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır, bu nedenle görüş bildirilmemiştir.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan sonra inşa edilmişlerdir. Yapı Denetim Kanununa tabi olması gereken yapılar ruhsatsız olarak inşa edilmiş oldukları için Yapı Denetim Bilgisi bulunmamaktadır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Söz konusu gayrimenkuller, değerleme tarihinde, belirli bir projenin kapsamında değildir. Parseller üzerindeki yapılar, ağaçlar ve parsellerin imar durum özellikleri mevcut durumu için değerlendirilmiştir. Bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

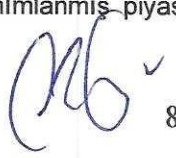
3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Konu taşınmazlar ile ilgili tapu takyidat bilgileri Kırıkhan Tapu Müdürlüğünden, imar durum bilgileri Kırıkhan Belediyesinden yazılı ve onaylı olarak, krokileri ise Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sisteminden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Atlas Veri Sisteminden bilgi amaçlı temin edilmiştir.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresindeki trendleri araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal,



CINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜSAVİRLİK A.Ş.
Demirçiler Sitesi, Aydaş 1.5. Merkezi B Blok
Kat: 5 D: 38 Ziyatlıbulunur 157 ANKARA
Tel.: (0212) 415 58 26 Box Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davetnâme V.D. 251 426 86 37
Tic. Sic. No: 251 426 86 37
Mersis No: 0251020003700011

ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 84 milyon 680 bin 273 kişi olmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %5,5 iken, 2021 yılında %12,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,2 olarak gerçekleşti İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2020 yılında %93 iken, bu oran 2021 yılında %93,2'ye yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %6,8 e düşmüştür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,71'inin ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 840 bin 900 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il olmuştur. Bunu sırasıyla 5 milyon 747 bin 325 ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 ile Antalya izledi. Tunceli ise 83 bin 645 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçmiştir. Hatay ili 2022 nüfusu ise tahmini verilere göre 1 milyon 670 bin 712 kişidir.

Özel Veriler- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Türkiye'nin sınır şehirlerinden biri olan Hatay İli ülkenin güneyinde İskenderun Körfezinin doğu kıyılarında yer almakta olup Akdeniz bölgesi sınırlarında konumlanmaktadır. Kent ülkenin en önemli eski yerleşim yerlerinden biridir. Hatay ilinde bulunan tarihi kalıntılar milattan önce yüz binli yıllara dayanıyor. Şu anki kentin tarihi ise beş bin yıl öncesine kadar uzanıyor. Kurtuluş Savaşı sırasında imzalanan Ankara Antlaşması ile İskenderun Sancağı sınırlarımız dışında kalmıştır. Ancak 1936 yılında Fransa'nın Suriye'nin bağımsızlığını kabul etmesi ile Atatürk bu sancağa Hatay adını vermiştir. Atatürk'ün uluslararası platformdaki uzun mücadelesinin ardından 7 Temmuz 1939 yılında Hatay Türkiye Cumhuriyeti sınırlarına dahil edilmiştir.

Kent Anadolu Kıtasında Türkiye'nin güneyinde konumlanmaktadır. Hatay ilinin doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye, kuzeydoğusunda Gaziantep illeri bulunmaktadır. Hatay ilinin en önemli akarsuyu, kaynağını Lübnan'daki Bekaa Vadisi'nden alan Asi Nehri'dir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay'da sınırları il mülki sınırları olan Büyükşehir Belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından Büyükşehir Belediyesi çalışmalarına başladı. Yüz ölçümü 5.524 km² olan ilin 2022 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 1.670.712 dir. İlin merkez ilçe Antakya dışında 14 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dörtöy, Erzincan, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ, Yayladağı'dır.

Kentin deniz seviyesinden yüksekliği 85 metredir. Göller hariç 5524 km² olan yüzölçümünün %46,10 'ini dağlar, %33,5'ini ovalar, %20,40 ünü platolar oluşturmaktadır. İl topraklarının en önemli yükseltisini kuzey-güney hattında uzanan Nur Dağları (Gavur Dağları ve Amanos Dağları olarak da bilinir) oluşturur. Samandağı, Yayladağı, Ziyaret Dağı ve Keldağ önemli yükseltilerdir. Amik Ovası ilin en önemli düzlüğüdür ve bu topraklarda tarım oldukça gelişmiştir. Diğer önemli düzlükler Erzincan, Dörtöy, Payas, İskenderun ve Arsuz Ovasıdır. En önemli akarsu Asi Nehri dir. İlde yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemendir. Yıllık sıcaklık ortalamalarının 15.1 - 20 °C dereceleri arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşır. İlde yıllık ortalama toplam yağış miktarı 562.2-1216.3 mm'ler arasında değişir. En fazla yağış kış aylarında, en az yağış yaz aylarında düşer.



HATAY İLİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU



TÜİK tarafından 2022 yılına ilişkin hazırlanmış olan Şubat 2022'de yayımlanan 2021 Nüfus verilerine göre kentin nüfus artış hızı 2021 yılında %11,8'e yükseldiği tespit edilmiştir. Nüfustaki hızlı artış kentin konut ihtiyacını artırmakta olup ortaya çıkan yeni taleplerin karşılanabilmesi için yüksek katlı yapılaşma ile birlikte kentin çeperlere yayılma eğilimi gösterdiği görülmektedir. Coğrafi konum itibarıyla ülkenin sınır illerinden olan Hatay İli İskenderun Körfezinin doğusunda bulunmaktadır. Şehirler ve ülkeler arası yollar ve İskenderun limanların bulunması sektörel olarak kent gelirindeki en önemli payın ticarete ait olmasında katkı sağlamıştır.

KIRIKHAN İLÇESİ'NİN HATAY İLİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE TANITIMI



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Kırıkhan İlçesi ilin doğu kısmında konumlu olup doğusunda Suriye, kuzeyinde Hassa, güneyinde Kumlu batısında ise İskenderun ve Belen ilçeleri ile sınırlıdır. Yüzölçümü 715 km² olup ilçenin rakımı 155 metredir. İl merkezine mesafesi 45 km dir. TÜİK' ten alınan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi bilgilerine göre ilçe nüfusu 2021 yılı sonu verilerinde 119.854 kişidir. İlçede 73 adet mahalle bulunmaktadır.

Kırıkhan 36-37 derece kuzey enlemleri, 36-37 derece doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İklimi tipik Akdeniz özellikleri taşıyan kışları ılık ve yağmurlu yazları kurak ve sıcak geçmektedir. Kışın ortalama sıcaklık 7,31 derece, yazın ise 32,3 derecedir. Amik Gölünün kurutulması ile meydana gelen verimli ova ilçenin önemli tarım alanlarından biridir. İlçe sınırlarından geçen Karasu nehri ve ilçe merkezinden geçen Delibekirli Çayları bulunmaktadır. Hatay ilinin tek gölü olan Gölbaşı su ürünleri üretme ve sulama amaçlı kullanılmaktadır.

Kırıkhan Akdeniz den doğuya açılan ticaret yollarının kesiştiği yer olması özelliği taşıyan İskenderun Halep' e, Antakya'dan Kahramanmaraş' a ve Gaziantep' e giden yollar buradan geçtiği için yerleşim bölgesi olarak gelişimine devam etmektedir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde Belen kazasına bağlı bir nahiye iken 1924 yılında ilçe merkezi olan Kırıkhan 1939 yılında Türkiye Cumhuriyeti yönetimine girmiştir.

İlçe bir tarım bölgesi olması itibariyle halkın gelirinin büyük bir bölümü tarıma dayanmaktadır. 1980 li yıllardan önce bölgemizde daha çok hayvancılıkla geçim temin edilmekte iken amik gölünün kurutulması sonucu kazanılan verimli arazilerin çiftçilerin pamuk, buğday ve mısır gibi zirai ürünlerin yetiştirilmesine yönelmelerine neden olmuştur. Bu anda dağlık kesimlerde hayvancılık yapılmaktadır. İlçede 2 iplik, 6 yağ fabrikası ve 2 adet mısır kurutma tesisi mevcut olup, tamamı özel sektöre ait olmak üzere 27 pamuk çırçır ve prese fabrikası faal durumdadır. 4 adet karo imalathanesi, 107 ortakla marangozlar sitesi kurularak halen 80 marangozun faaliyet gösterdiği bir site mevcuttur. Bundan başka küçük sanayi sitesi yapımı için çalışmalar devam etmektedir.

İlçe il genelinde en geniş arazi varlığına sahip olduğu gibi en geniş sulanabilir arazi varlığına sahiptir. Tarıma elverişli arazi miktarı 431.300 dekar olup yaklaşık 300.000 dekar sulanabilir arazi vardır. Bu arazilerinin 72.720 dekarı DSİ sulama sahsı içerisinde olup kurulan Kırıkhan ve Karasu Sulama birlikleri vasıtasıyla 76.200 dekarı sulama kooperatifleri ve özel kuyular, 138.030 dekarı ise çiftçi imkanları ile Gölbaşı gölünden sulanmaktadır. İlçede Kırıkhan Sulama Birliği ve Karasu Sulama birliği adı altında 2 sulama birliği mevcut olup, ayrıca 3 sulama amaçlı kooperatif mevcuttur.

İlçe tarım arazilerinde genelde ağırlıklı olarak pamuk, buğday, mısır tarımı yapılmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe tarım müdürlüğünün yayım çalışmaları neticesinde son yıllarda tünelde ve açıkta kavun tarımı, açık tarla sebzeciliği ve ikinci ürün mısır tarımı ilçe çiftçileri tarafından benimsenmiş ve ekonomik önemi anlaşılarak geniş çapta giderek artan miktarlarda ekilmeye başlanmıştır.

İlçede genellikle küçük aile işletmeciliği şeklinde hayvancılık yapılmakta olup, hayvanların büyük bir kısmını yerli ırk oluşturmaktadır. Bunun yanında besi ve süt sığırı yetiştiriciliği yapılan işletmelerde vardır. Özellikle dağ köylerinde küçükbaş hayvan olarak koyun ve keçi yetiştirilmektedir.

İlçe Nüfusunun büyük bir bölümü ilçe merkezinde oturmakta, yaz aylarında sıcak olması itibariyle yaylalara çıkmaktadır. Halkın büyük bir kısmı çiftçilikle uğraşmakta olup, seracılıkta bu alanda önemli yer tutmaktadır.

Kırıkhan, Bayezid-i Bistami Türbesinin bulunduğu Helenistik dönemden kalma Darb-ı Sak kale kalıntısı ve su kemerleri, Ceylanlı köyü yakınlarındaki Beş Kızlar (Beş kardeşler) Kaya Mezarları ve Sütlü (Memekli) Mağara, Danaahmetli köyünde Osmanlı döneminden kalma Taş köprü, Reyhanlı yolu üzerinde Osmanlı döneminden kalma 2 adet Muratpaşa taş köprüleri, Narlıhöpür köyünde bulunan taş köprü özellikle iç turizmin ilgisini çeken bölgelerimizdir. Gölbaşı gölünde tabii manzara ve balık avcılığı da turizme küçük çapta tesir etmektedir.



4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından 2021 Ekim ayında yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomik toparlanma sürecinin devam ettiğini vurgulamış ancak Covid-19 virüs salgınının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağıya çektiğini ifade etmiştir. Raporda, küresel ekonominin 2021'de %5,9 iken 2022'de %4,9 oranında büyümesinin beklendiğini belirtmiştir. IMF'nin raporuna göre Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini %5,8'den %9'a yükseltmiş ancak 2022 için büyüme beklentisini %3,3'te sabit tutmuştur.

2020 yılının ilk çeyreğinde yer alan Mart ayını takiben 2020 yılının ikinci çeyreğinde de Covid-19 Virüs Salgını küresel ölçekte ülke ekonomilerini etkilemeye devam etmiştir. Bu dönem aralığında özellikle ülkeler arası ticari ve turizm faaliyetlerinin durma noktasına gelmiş olup günümüzde halen küresel ekonomi trendi negatif yönde devam etmektedir.

Küresel piyasaların halen kırılgan seyir izlemesiyle Fed dünya genelindeki ekonomik zorluklara dikkat çekerek yaptığı açıklamada faiz oranlarında %0-0,25 arasında sabit tutulacağı bir politika izleyeceklerini belirtmiştir.

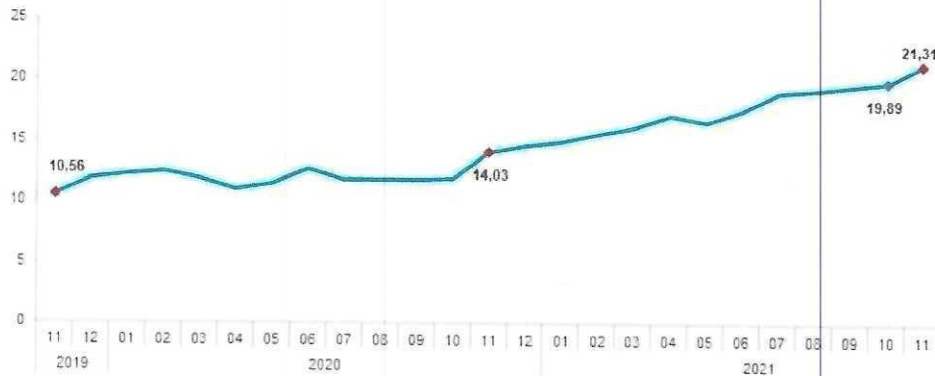
Büyüme:

Sektörel olarak büyümeler sınıflandırıldığında yılın üçüncü çeyreğinde sanayi sektörü %10, hizmet sektörü %12,5 ve tarım sektörü %5,9 oranlarında büyüme eğilimi göstermiştir. 2021 üçüncü çeyrekte özel tüketimin %9,1 oranında ve kamu tüketiminin ise %9,6 oranında arttığı tespit edilmiş olup toplam tüketimdeki artış miktarı ise %7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Çeyrek dönemi içerisinde toplam sabit sermaye yatırımları %6,1 oranında gerilemiş, net mal ve hizmet ihracatının ise ekonomik küçülmeye katkısı 7,8 puan olarak açıklanmıştır. (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Ekonomik Veriler, 2021)

Enflasyon

2021 yılı Kasım ayı enflasyon oranı %21,31 düzeyindedir. Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) 2021 Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021)

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2021

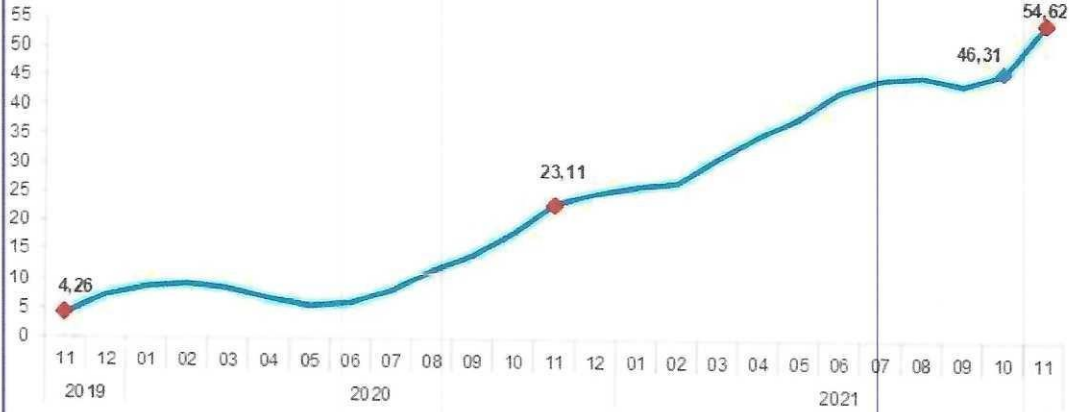


Kaynak: TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021




Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) 2021 Kasım ayında bir önceki aya göre %9,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalarına göre %38,94 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Kasım, 2021)

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı (%), Kasım 2021



Kaynak: TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Kasım, 2021

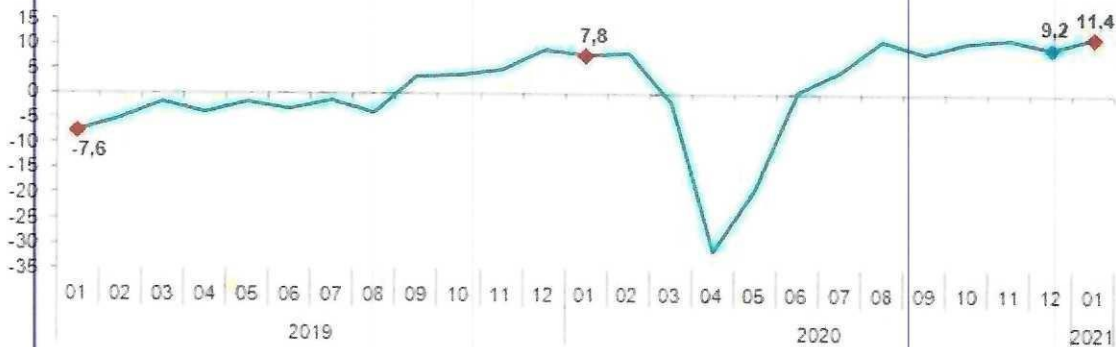
TCMB politika faizi:

Türkiye'de 2021 Eylül ayından itibaren politika faizleri düşürülmektedir. Aralık ayına TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında Türkiye'de faizler 100 baz puanlık indirimler %14'e düşürüldü. Faiz indirim kararının ilk defa alındığı Eylül ayından sonra son PPK toplantısına kadar Türk Lirası, ABD Doları karşısında %41 oranında değer kaybı yaşamıştır. Dünya genelinde ise yerel para birimlerinin değerini korumak ve enflasyon etkisini azaltmak amacıyla politika faizleri artırılmaktadır.

Sanayi üretimi ve perakende satışlar:

Sanayinin alt sektörleri 2015 yılı referans alınarak incelendiğinde, 2021 Ocak ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın Ağustos ayına göre %15,4 oranında, imalat sektörü endeksi %12,1 oranında artarken elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %0,1 oranında azalma gösterdiği açıklanmıştır. (TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021)

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Ocak 2021

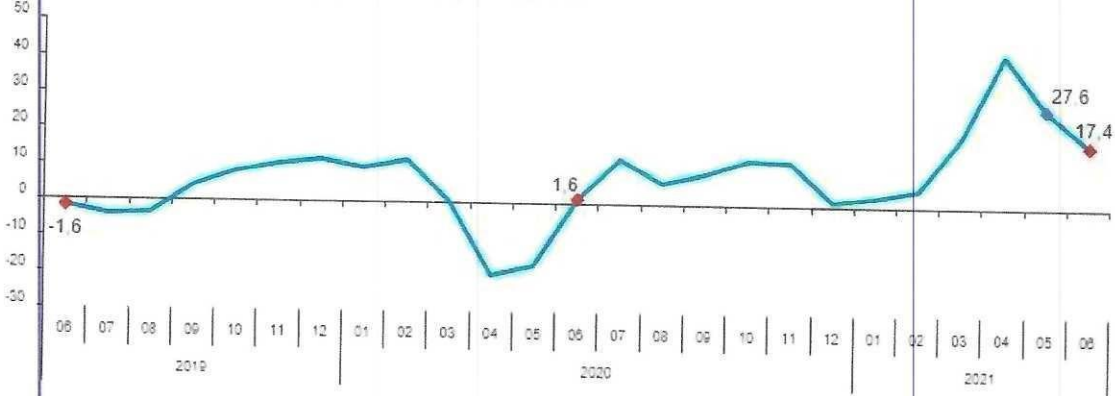


Kaynak: TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021




Parakende satış hacmi 2015 yılı referans alınarak incelendiğinde 2021 Haziran ayında 2020 yılının aynı ayına göre %17,4 artmıştır. Gıda, içecek ve tütün satışları %6,6, otomotiv ve yakıt hariç olmak üzere gıda dışı satışlar %26, otomotiv yakıtı satışları ise %11,4 oranında artış göstermiştir. (TÜİK, Perakende Satış Endeksi, Haziran, 2021)

Perakende satış hacmi yıllık değişim oranı (%), Haziran 2021



Kaynak: TÜİK, Perakende Satış Endeksi, Haziran, 2021

CDS primi:

Türkiye, son dönemlerde, 5 yıllık CDS primini Kasım ayında 464 baz puan iken Aralık ayında 600 baz puan civarına yükselmiştir.

TÜRKİYEDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibariyle toparlanmaya başlamıştır. 2021 yılının ikinci çeyreğinde inşaat sektörü %3,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. 2020 yılının ilk üç çeyreğinde toplam konut satışları 1.161.000 iken 2021 yılının ilk üç çeyreğinde toplam konut satışları 949.000'e ulaşarak önceki yıla göre bir miktar hız kaybetmiş olduğu görülmektedir. Aynı kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk dokuz aylık dönemde 508.000 adet, 2021 yılının aynı döneminde ise %64 oranında azalarak 181.000 adet olarak gerçekleşmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

İkinci el satışların payı:

2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 gerileme gerçekleşmiş olup 119.278 adet konut ilk kez satılmıştır. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %37 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş olup 277.050 adet konut el değiştirmiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrek ile benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüş olup 77.687 adet konut ipotekli olarak satılmıştır. Geçen yılın aynı dönemine ait konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülmüştür. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinde azalış:

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları, 2021 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %88,4, yüz ölçümü %45,3, değeri %93,7 ve daire sayısı %49,8 oranında artmıştır.




Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgeleri sayılarında geçen yılın aynı dönemine göre %2,7 oranında artmıştır. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Konut Satışları:

2021 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışlarında bir önceki çeyreğe göre %36,8 oranında bir artış gösterilerek 396.328 adet seviyesinde kapanmıştır. Geçtiğimiz yıl aynı çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gözlenmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine kıyasla birinci ve ikinci el satışlarda %26,1 oranında gerileme gözlenmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Markalı konutlarda Yabancı Katkısı:

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı üçüncü çeyrek dönemde stok erime hızı %7,68 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %9,05'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %42,8'lik büyüme ile 16.991 adet olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %47,9 ile İstanbul, ikinci sırada ise %17,6 pay ile Antalya bulunmaktadır. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Konut kredisi hacmi:

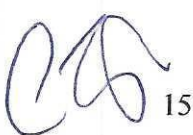
2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayındaki konut kredisi faiz oranı %1,08 iken; 2021 yılı Haziran ayındaki konut kredisi faiz oranı %1,38-1,39 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık faiz oranı 2021 yılı Haziran ayı sonunda %18, 2021 yılı Ekim ayına %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir. 2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Yerli özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. 2021 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan il %0,34 oranla İstanbul oldu. İstanbul'u, %0,21 ile Ankara, %0,22 oranıyla ise İzmir takip etmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Ofis kiralamaları:

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak-Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. İşlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mail sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Çeyrek sonunda boşluk oranı düşerek %20,85 olarak kaydedilmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

AVM Kiralamalarında Durum:

Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m²'ye ulaştı. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (132 adet), Ankara (45 adet), İzmir (27 adet) iken, İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sine sahiptir. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m² olmuştur. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

 15

2021 yılında yabancı turist adedi:

2020 yılına Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. Bu rakamın 2019 yılında 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yıllarda kişi başına yapılan harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ilk altı ayında ülkemizi 14,07 milyon turist ziyaret etmiştir. Turistlerin %36'sı Antalya'ya, %36'sı İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının il üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında artış yaşandığı gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde toplam 493.000 oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72.000 oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 813 tesis ve 216.000 oda kapasitesi ile Antalya çekiyor. Antalya'nın ardından 659 tesis ve 64.000 oda kapasitesi ile İstanbul geliyor. Muğla ise 423 işletme belgeli tesis ve 52.000 oda arzı ile üçüncü sırada yer alıyor. Türkiye'deki otellerin doluluk oranları 2021 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %43 iken aynı dönemde İstanbul'daki doluluk oranları %75'dir. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama oda fiyatı 86 Euro iken İstanbul'da 110 Euro'dur. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

Ticari kullanım amaçlı lojistik arzı:

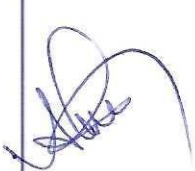
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,42 milyon m² toplam depo stokunda, 6,76 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer alıyor. 2021 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir. İstanbul ve Kocaeli illerinde kiralama işlem hacmi 2020 yılının ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekaşe başına aylık 5 olarak görünürken TL bazında 45,00 m²/ay seviyesinde kaydedilmiştir. (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2021)

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**❖ OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Gayrimenkullerin konumu
- Üzerlerinde gelir getiren meyve ağaçlarının olması
- Parsellerin etrafının çevrili ve sınırlarının belirli olması
- Peyzajlarının tam olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- 831 numaralı parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız inşa edilmiş olması
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan dalgalanma



4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar Kırıkhan İlçesi Ahrazlı Köyü sınırlarında Ilıkpınar 6.sokak üzerinde yer alan 831 parsel ve bu parselin güneyinde yer alan 832 numaralı parseldir. Parseller tarla vasıflı arazilerdir. 831 parsel 37.500,00 m² yüzölçümlü, 832 parsel ise 117.893,00 m² yüzölçümlüdür.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sistemden yapılan sorgulama ve Kırıkhan Tapu Kadastro Müdürlüğünde incelenen kadastro paftasına göre 831 ve 832 parseller sadece batı yönünden sokak cepheli olup 832 parseller diğer yönlerden komşu parsellere cepheli, 831 parsel ise kuzey yönden kanal cephelidir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Atlas Veri Sisteminden yapılan sorgulamada 832 parselin batı yönünden sokak cepheli, güney ve kuzey yönünden komşu parseller ile cepheli, kuzeydoğu yönünde ise Çevre Yolu 2. Sokak cepheli olduğu, 831 parselin ise batı yönünden sokak cepheli, doğu yönünden Çevre Yolu 2. Sokak cepheli, kuzey yönünden ise Ilıkpınar 6 Sokak cepheli olduğu görülmüştür. Ilıkpınar 6 Sokak kanalın güneyinde yer almakta olup mahallinde de taşınmazlara ulaşım bu sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Parsellerden 831 parselin kuzeybatı köşesinde 2 adet betonarme yapı ve 2 adet sundurma yapı bulunmaktadır. **Ekli krokide 1** olarak işaretlenen yapı betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup zemin, 1 normal ve çatı katlı binadır. Zemin katı 21,50 m x 13 m ebatlarında yaklaşık 280m² normal katı 21,50m x 13,0 m ebatlarında 280 m², çatı katı 20m² kapalı alan, 260m² teras alanlı olmak üzere yapı yaklaşık 580m²+ 260m² teras alanlıdır. Zemin katında bina giriş holü, ofis bölümleri mutfak ve wc alanları, normal katında misafirhane şeklinde düzenlenmiş odalar ve her bir oda içinde wc / banyo bölümleri, çatı katında ise merdiven holü ve teras bölümleri bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik esaslı boya ile boyalıdır. Ana giriş kapısı demir doğama kapıdır. Bina giriş holü ve kat holleri zeminleri seramik, basamakları mermer duvarları saten boyalıdır. Zemin katta ve normal katta bütün bölümlerde zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Banyo / wc bölümlerinde zeminler seramik duvarlar fayans olup bu hacimlerde banyo dolapları, klozet, duş kabinleri mevcuttur. Bina iç mekan kapıları ahşap kapı, pencereler pvc doğrama ısıcamlıdır. Genel olarak bakımlı iyi işçilik ve kaliteli malzeme ile inşa edilmiştir.

Ekli krokide 2 olarak işaretlenen yapı betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup zemin ve 1 normal katlı binadır. Zemin katı 7,00 m x 4,0 m ebatlarında yaklaşık 28m² normal katı 8,0 m x 5,50 m ebatlarında 44 m² olmak üzere yapı yaklaşık 72m² alanlıdır. Zemin kat ve normal kata ayrı ayrı girişleri bulunan yapı halihazırda görevli çalışanlar tarafından ev olarak kullanılmaktadır. Zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanlar plastik badanadır. Giriş kapıları ve pencereler pvc doğrama ısıcamlıdır.

Ekli krokide 3 olarak işaretlenen yapı 5,50 m x 6,50 m ebatlarında yaklaşık 36m² alanlıdır. Gübreleme Bölümü olarak kullanılan yapının duvarları tuğla duvar üzeri sıva kaplı olup zemini beton, çatısı ise demir doğrama profiller ile sac kaplamadır. **Ekli krokide 4** olarak işaretlenen yapı ise sundurma olup 6,50 m x 7,0 m ebatlarında yaklaşık 45m² alanlıdır. Garaj olarak kullanılmaktadır. Demir profiller üzerinde yanları ve çatısı sac tabakalar ile kapatılmış olan bölümün zeminleri ham topraktır.

832 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Taşınmazlardan 37.500,00 m² yüzölçümüne sahip 831 Parselin yaklaşık 35.000m² kısmı ağaç ekili durumdadır. Parselin yaklaşık 12.500m² yüzölçümlü bölümünde 850 adet 3-4 yaşında kapama kayısı ağacı, 22.500m² yüzölçümlü bölümünde 1500 adet 3-4 yaşında nektarin (tüysüz şeftali) ağacı bulunmaktadır. Parselde kalan yaklaşık 2500m² yüzölçümlü bölümde ise binalar dışında 20 adet palmye ağacı bulunmakta olup bu ağaçların yaklaşık 20 yaşında olduğu ve boylarının 8m ile 10 m aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlardan 117.893,00 m² yüzölçümüne sahip 832 Parselin yaklaşık 113.000,00 m² kısmı ağaç ekili durumdadır. Parselin yaklaşık 27.000,00 m² yüzölçümlü bölümünde 1800 adet 3-4 yaşında kapama kayısı ağacı, 86.000,00 m² yüzölçümlü bölümünde 5750 adet 3-4 yaşında nektarin (tüysüz şeftali) ağacı bulunmaktadır. Ağaçlar 3mx5m aralıklar ile ekilmiştir. Meyve ağaçları 3 yaşını tamamlamış olup geçen bahar ürün alındığı ve her bahar mevsiminde ürün vereceği öğrenilmiştir.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

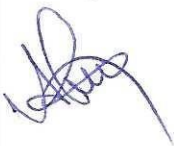
Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır.

Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Maliyet Yöntemi: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması yada gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapıli taşınmaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.



Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur; ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

Bu çalışma kapsamında, maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemine ağırlık verilmiştir.

Gelir Yöntemi: Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır.

4.6. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ

Değerleme raporu kapsamında "proje değerlemesi" talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir. Talebinin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında taşınmazların kiralatabilme olasılığı düşük olduğu için nakit / gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.8. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olup üzerinde yer alan yapılar maliyet analizi yöntemine göre değerlendirilmiş ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2022 yılı yapı birim maliyetleri dikkate alınmış belirlenen birim maliyetlere taşınmazların yaş ve kullanım durumlarına göre yıpranma payları da dikkate alınarak amortisman uygulanmıştır.

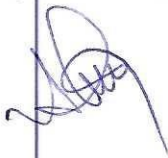
4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSALLER:

1) **Başarı Emlak: 0 (538) 249 54 47**

Kırkhan Alabeyli Mahallesi sınırlarında ilçeye yakın konumda 3994m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 1600 parsel için 400.000,00 TL istenmektedir. Pazarlıklı m² birim değeri: 400.000 TL / 3994m² = 100 TL/m² x 0,90 pazarlık payı = 90 TL/m²

2) **Sahibinden Satılık:**



Kırıkhan Karadurmuşlu Mahallesi sınırlarında 34.000m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 102 ada 14 parsel için 4.760.000,00 TL istenmektedir. Asfalt yola cepheli olduğu için konum şerefiyesi yüksektir. Pazarlıklı m² birim değeri: $4.760.000 \text{ TL} / 34.000 \text{ m}^2 = 140 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 0,80 \text{ konum şerefiyesi} = 100 \text{ TL/m}^2$

3) 2K Gayrimenkul: 0 (532) 669 09 31

Kırıkhan Mahmutlu Mahallesi sınırlarında Kırıkhan- Reyhanlı asfalt yoluna cepheli 64.570 m² yüzölçümü boş tarla vasıflı 3815 numaralı parsel için 15.750.000 TL istenmektedir. Ana asfalt yola cepheli olduğu için konum şerefiyesi taşınmazlardan daha iyidir. Pazarlıklı m² birim değeri: $15.750.000 \text{ TL} / 64.570 \text{ m}^2 = 244 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 0,50 \text{ konum şerefiyesi} = 110 \text{ TL/m}^2$

4) Hataş Emlak: 0 (326) 345 14 14

Kırıkhan Güzelce Mahallesi sınırlarında Gaziantep- Antakya asfalt yoluna cepheli 44.000 m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı arazi için 9.500.000,00 TL istenmektedir. İlçe merkezine 13km mesafede olmasına rağmen ana artere cepheli olduğu için konum şerefiyesi taşınmazlardan daha iyidir. Pazarlıklı m² birim değeri: $9.500.000 / 44.000 \text{ m}^2 = 216 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 0,50 \text{ konum şerefiyesi} = 97 \text{ TL/m}^2$

5) Şenel Emlak: 0 (532) 673 60 05

Kırıkhan Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında 6500m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 106 ada 9 parsel için 1.150.000,00 TL istenmektedir. Konumu taşınmazlar ile benzerdir. Yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir. Pazarlıklı m² birim değeri: $1.150.000 \text{ TL} / 6500 \text{ m}^2 = 177 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 0,70 \text{ alan uyumlaştırması} = 111 \text{ TL/m}^2$

6) Sahibinden Satılık : 0 (506) 669 99 39

Kırıkhan Kurtuluşoğusku Mahallesi sınırlarında ilçeye uzak konumda 25.000 m² yüzölçümlü boş tarla vasıflı 820 parsel için 2.750.000,00 TL istenmektedir. Konum olarak şerefiyesi konu parseller ile benzerdir. Pazarlıklı m² birim değeri: $2.750.000 \text{ TL} / 25.000 \text{ m}^2 = 110 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 0,90 \text{ alan uyumlaştırma} = 89 \text{ TL/m}^2$

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmaza Kira Değeri Analizi yöntemi ile değer takdir edilmemiştir.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 14.02.2022 tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları FİGEN İÇCAN'a aittir.

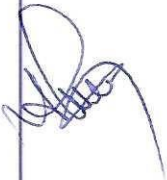
4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.13.1 KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar tarla vasfında ve halihazırda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebepler ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar tarla vasfında ve halihazırda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebepler ile proje geliştirme yapılmamıştır.



4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlar tarla vasfında ve halihazırda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebepler ile proje geliştirme yapılmamıştır.

4.14. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır." (UDS Madde 6.3). "Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir.

Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Değerleme konusu parsellerde meyve üretimine yönelik alt ve üst yapı yatırımlarının tamamlanması ve Pazar imkânının yurt içi ve yurt dışı itibarı ile geniş olduğu dikkate alınarak "Mevcut hali ile" (Meyve Bahçesi) olarak kullanılması "En Etkin Ve Verimli Kullanım" olarak kabul edilmiştir.

4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar müşterek ya da bölünmüş alanlara sahip değildir.

4.16. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu mülkte, hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir. Değerlemeye konu taşınmazın "Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı" sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu "emsal pay oranları" değerlendirilmeye konu olmamıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet analizi yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde; bölgede yer alan arsa / tarla vasıflı gayrimenkullerin ve konu taşınmazların konum, imar durumu, niteliği, tapudaki vasfı, kullanım durumu, yüzölçümü gibi özellikleri karşılaştırılmıştır.



*Taşınmazlar tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup mevcut durumda bahçe vasfındadır. Tapu kayıtlarında taşınmazların mevcut kullanım durumuna göre cins değişikliği yapılmamıştır. Cins değişikliği yapılmamış olduğu için değerlendirme konusu taşınmazların yasal durum değerinde tapu kaydındaki cins taşıhi üzerinden "tarla değeri", dikkate alınmış, mevcut durum değeri "meyve bahçesi değeri" olarak takdir edilmiştir.

*Taşınmazların bahçe değerleri gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

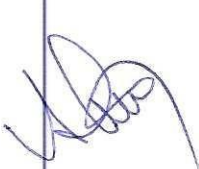
AHRAZLI 831 VE 832 PARSEL TAŞINMAZIN KARIŞIK NEKATRİN VE KAYISI GELİRİNE GÖRE DEĞERİ

Münavebe yılları	Ürün	Verim (kg/da)	Satış Fiyatı (TL/kg)	Üretim Değeri (TL/da)	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir (TL/da)
1.Yıl	KAYISI	1650,00	6,00	9.900,00	3000,00	6.900,00
1.Yıl	NEKTARİN	1700,00	6,50	11.050,00	3050,00	8.000,00
TOPLAM						14.900,00
Yıllık Ortalama Net Gelir = Toplam Net Gelir / Münavebe Yıl Sayısı						
Yıllık Ortalama Net Gelir		14.900,00	/	2	=	7.4500,00
Arazinin değeri (TL/da)		7.450,00	/	0,04	=	186.250,00
Objektif Artış Oranı		186.250,00	*	%10	=	18.625,00
Toplam		186.250,00	+	18.625,00 TL	=	204.875,00
Arazinin toplam değeri TL/m2						204,87

Taşınmazların m2 birim değerinin; ortalama 204,87 ~205 TL/m² olduğu, Nektarin ve Kayısı ağaçlarının değeri taşınmazın m2 birim değeri ile birlikte hesaplanmıştır.

831 numaralı taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evrak (proje ruhsat) bulunmadığı için yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri maliyet analizi yöntemine göre hesaplanmış ve mevcut durum değerine ilave edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ		DEĞERLEME DETAYI					
		MÜŞTERİ ADI		ÖZGVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.			
PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM RAYIC (TL/m2)				DEĞERİ (TL)	
831 PARSEL	37500	84				3.150.000,00 ₺	
YAPI ADI	İLK KİMLİLİK YAPISI	YASAL İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPILANMA ORANI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ANA BİNA	4/B	0	580	4000	5%	0,00 ₺	2.204.000,00 ₺
MÜSTEMİLAT	1/A	0	72	2400	5%	0,00 ₺	164.160,00 ₺
GÜBRELEME BÖLÜMÜ	1/B	0	36	640	10%	0,00 ₺	20.736,00 ₺
GARAJ	1/A	0	45	425	10%	0,00 ₺	17.212,50 ₺
ÇEVRE DÜZENLEMESİ						0,00 ₺	143.891,50 ₺
TOPLAM YAPI DEĞERİ							2.550.000,00 ₺
TOPLAM (TARLA + YAPI)						3.150.000,00 ₺	5.700.000,00 ₺




Ahrazlı 831 Parsel Bahçe Değerinin; $37.500,00\text{m}^2 \times 205 \text{ TL/m}^2 = \sim 7.690.000,00 \text{ TL}$ olduğu gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

Ahrazlı 831 Parsel Boş Tarla Değeri: $37.500,00\text{m}^2 \times 84 \text{ TL/m}^2 = 3.150.000,00 \text{ TL}$ olduğu ise emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmıştır.

**Buna göre parsel üzerinde yer alan 850 adet kapama kayısı ve 1500 adet nektarin ağaçlarının değeri: $7.690.000,00 \text{ TL} - 3.150.000,00 \text{ TL} = 4.540.000,00 \text{ TL}$ dir.

Parsel üzerinde ayrıca 20 yaşında 20 adet palmye ağacı bulunmakta olup, Ağaç Değeri: $20 \text{ Adet} \times 3.000 \text{ TL/ADET} = 60.000,00 \text{ TL}$ dir.

831 PARSEL TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ: $4.540.000,00 \text{ TL} + 60.000,00 \text{ TL} = 4.600.000,00 \text{ TL}$

831 PARSEL YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ: $2.550.000,00 \text{ TL}$

831 PARSEL ARAZİ DEĞERİ: $37.500,00\text{m}^2 \times 81,4 \text{ TL/m}^2 = 3.150.000,00 \text{ TL}$

831 PARSEL TOPLAM DEĞERİ: $10.300.000,00 \text{ TL}$

Ahrazlı 832 Parsel Bahçe Değerinin; $117.893,00 \text{ m}^2 \times 205 \text{ TL/m}^2 = \sim 24.200.000,00 \text{ TL}$ olduğu gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

Ahrazlı 832 Parsel Boş Tarla Değeri: $117.893,00 \text{ m}^2 \times 81,5 \text{ TL/m}^2 = 9.600.000,00 \text{ TL}$ olduğu emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmıştır.

**Buna göre parsel üzerinde yer alan 1800 adet kapama kayısı ve 5750 adet nektarin ağaçlarının değeri: $24.200.000,00 \text{ TL} - 9.600.000,00 \text{ TL} = 14.600.000,00 \text{ TL}$ dir.

832 PARSEL TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ: $14.600.000,00 \text{ TL}$

832 PARSEL ARAZİ DEĞERİ: $117.893,00\text{m}^2 \times 81,5 \text{ TL/m}^2 = 9.600.000,00 \text{ TL}$

832 PARSEL TOPLAM DEĞERİ: $24.200.000,00 \text{ TL}$

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazın, konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

Taşınmazlardan 831 numaralı parsel için YASAL DURUM DEĞERİ: $3.150.000,00 \text{ TL}$, MEVCUT DURUM DEĞERİ: $10.300.000,00 \text{ TL}$, 832 numaralı parsel için YASAL DURUM DEĞERİ: $9.600.000,00 \text{ TL}$, MEVCUT DURUM DEĞERİ: $24.200.000,00 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa/ arazi değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi, bahçe değerinin tespiti ve ağaçların değer tespitinde gelir indirgeme yöntemi, parseller üzerinde yer alan yapıların değer tespitinde ise maliyet analizi yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, değerlendirme tarihindeki resmi veriler ile maliyet hesaplaması gereklidir.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ



Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerleme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Ancak, resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir ettiğimiz fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın;

- Rapor içinde tapu senedi mevcuttur,
- Rapor içinde sunulan imar planları mevcuttur,
- Rapor içinde taşınmazların rayiç değerlerini gösteren belge mevcuttur.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyleri için yapılmamıştır.

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

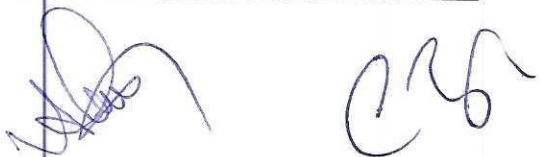
Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "TARLA" vasfında olan arazilerdir. Değerleme günü itibarıyla 832 parselin tamamının meyve bahçesi (kapama kayısı ve nektarin), 831 parselin ise üzerinde yer alan yapılar hariç kalan bölümlerinin meyve bahçesi (kapama kayısı ve nektarin) olarak kullanıldığı görülmüştür. Mevcut kullanım durumlarına uygun olarak tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmamıştır. Cins değişikliği yapılmamış olduğu için değerlendirme konusu taşınmazların yasal durum değerinde tapu kaydındaki cins tashihi üzerinden "tarla değeri", dikkate alınmış, mevcut durum değeri "meyve bahçesi değeri" olarak takdir edilmiştir. 831 parsel üzerinde yer alan yapılar için resmi evrak bulunmadığından (proje ruhsat) sadece mevcut durum değerine ilave edilmiştir.

Parseller 04.02.2022 tarih ve 8 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Uygulama imar planı içinde TNKA (tarımsal niteliği korunacak alan) olarak ayrılmış bölgede yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında 22/04/2013 tarihli "3083 sayılı yasanın 13.maddesine göre kısıtlıdır" beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanunun 13. maddesine göre kısıtlılık şerhi bulunan taşınmazların üçüncü kişilere satış veya başka yolla devri yasaktır. Bu tür devirler ancak ilgili kuruluşun yazılı izni ile yapılabilir. Bu kısıtlama süresi 5 yılı aşamaz. Taşınmazlar için beyan tarihi 22/04/2013 olup 5 yıllık süre aşımıştır. Ancak ilgili İlçe ve İl Tarım Müdürlüğünden alınan bilgilere göre bölgede toplulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu beyana ilişkin arazi düzenlemesi sonucunda parsellerin durumları, ifraz, tevhid, sınır ve alan değişikliklerine tabi olup olmayacağı bilinmediğinden NİHAİ DEĞER TAKDİRİNDE beyan dikkate alınarak **Yaklaşık %10 kesinti** yapılarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan değerlendirme sonucu herhangi bir kısıtlayıcı veya engelleyici şart olmaması, ulaşım, altyapı, manzara imkânları gibi olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin satılabilir özelliği olduğu tespit edilmiş ve değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç piyasa fiyatı değerine ulaşılmıştır.

Takdir edilen değer KDV hariç net rakamdır.



CINAR
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE MÜSAHAFA A.Ş.
Denizcilik Sitesi Ayasofya Merkezi B Blok
Kat:5 D:35 Zeytinburnu İSTANBUL
Tel: (0212) 415 88 21 pbx: (0212) 415 88 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa Y.D. : 251 026 86 37
Ticaret Sicil No: 629145
Mersis No: 0251026963700011

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI 20.02.2022 İTİBARIYLA

831 PARSEL:

831 PARSEL		ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		
	37.500	BİRİM DEĞER	MEVCUT DEĞER	%10 KESİNTİLİ MEVCUT DEĞER
ARAZİ DEĞERİ		84,00 ₺	3.150.000,00 ₺	2.835.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (850 ADET KAYISI VE 1500 ADET NEKTARIN)		1.932,00 ₺	4.540.000,00 ₺	4.085.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (20 ADET PALMIYE)		3.000,00 ₺	60.000,00 ₺	55.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ			2.550.000,00 ₺	2.550.000,00 ₺
GENEL TOPLAM			10.300.000,00 ₺	9.525.000,00 ₺

832 PARSEL:

832 PARSEL		ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		
	117.893,00	BİRİM DEĞER	MEVCUT DEĞER	%10 KESİNTİLİ MEVCUT DEĞER
ARAZİ DEĞERİ		81,50 ₺	9.600.000,00 ₺	8.640.000,00 ₺
AĞAÇ DEĞERİ (1800 ADET KAYISI VE 5750 ADET NEKTARIN)		1.935,00 ₺	14.600.000,00 ₺	13.140.000,00 ₺
GENEL TOPLAM			24.200.000,00 ₺	21.780.000,00 ₺





TASINMAZ DEĞERLEME VE MÜSAHAHA ŞİRKETİ
Denizcilik Sitesi Aydoğan Isık Mahallesi B Blok
Kat:5 D:10 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 415 58 23 Pbx: 0212 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davulphysik V.D.: 281 020 55 37
Mersis No: 0251026063700011

6.2.2. KDV HARİÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ

831 PARSEL

KDV HARİÇ YASAL DEĞER	: 2.835.000 TL	İkimilyonsekiyüzotuzbeşbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL YASAL DEĞER	: 3.345.300 TL	Üçmilyonüçyüzkırkbeşbinüçyüz Türk Lirası
KDV HARİÇ MEVCUT DEĞER	: 9.525.000 TL	Dokuzmilyonbeşyüzirmibeşbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL MEVCUT DEĞER	: 11.239.500 TL	Onbirmilyonikiyüzotuzdokuzbinbeşyüz Türk Lirası

832 PARSEL

KDV HARİÇ YASAL DEĞER	: 8.640.000 TL	Sekizmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL YASAL DEĞER	: 10.195.200 TL	Onmilyonyüzdoksanbeşbinikiyüz Türk Lirası
KDV HARİÇ MEVCUT DEĞER	: 21.780.000 TL	Yirmibirmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası
KDV ORANI	: %18	
KDV DAHİL MEVCUT DEĞER	: 25.700.400 TL	Yirmibeşmilyonyediyüzbindörtüyük Türk Lirası

6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN
AHMET CANDAN
Lisans No:402016



RAPORU HAZIRLAYAN
GAMZE TÜRKAY
Lisans No:409193



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İSMAİL DUYAR
Lisans No: 400207


TASIMAZ DEĞERLEME VE MÜSAHAHA
Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi B1 Blok
Kat:5 D:38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: (0212) 415 58 23 Pbx Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa Y.D. 251 025 86 87
Ticaret Sicil No: 620145
Mersis No: 0251025863700011



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlüğü
- İlgili Tapu ve Sicil Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

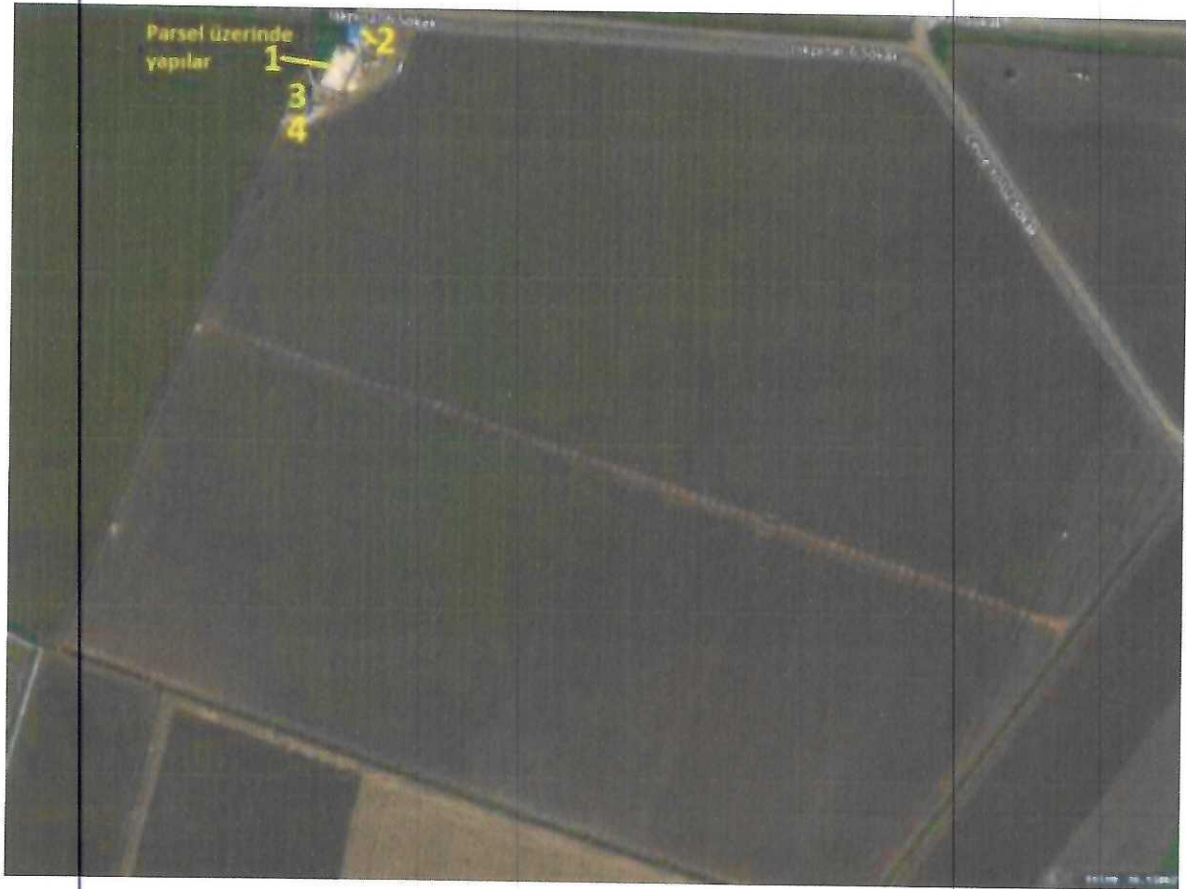
11. EKLER

11.1. FOTOĞRAFLAR

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

- Bu rapora konu olan gayrimenkul GAMZE TÜRKAY tarafından incelenmiştir.

11.1 FOTOĞRAFLAR KORKİLER





TAŞINMAZIN DIŞARIDAN VE İÇERİDEN FOTOĞRAFLARI

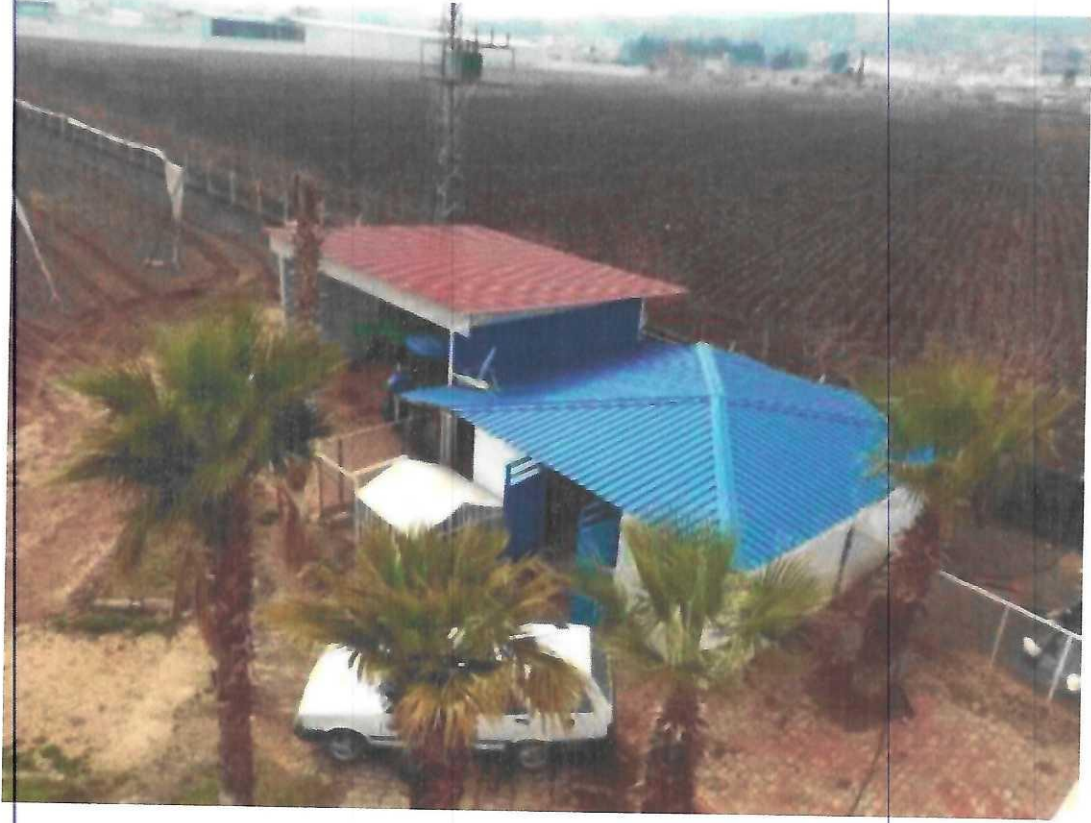


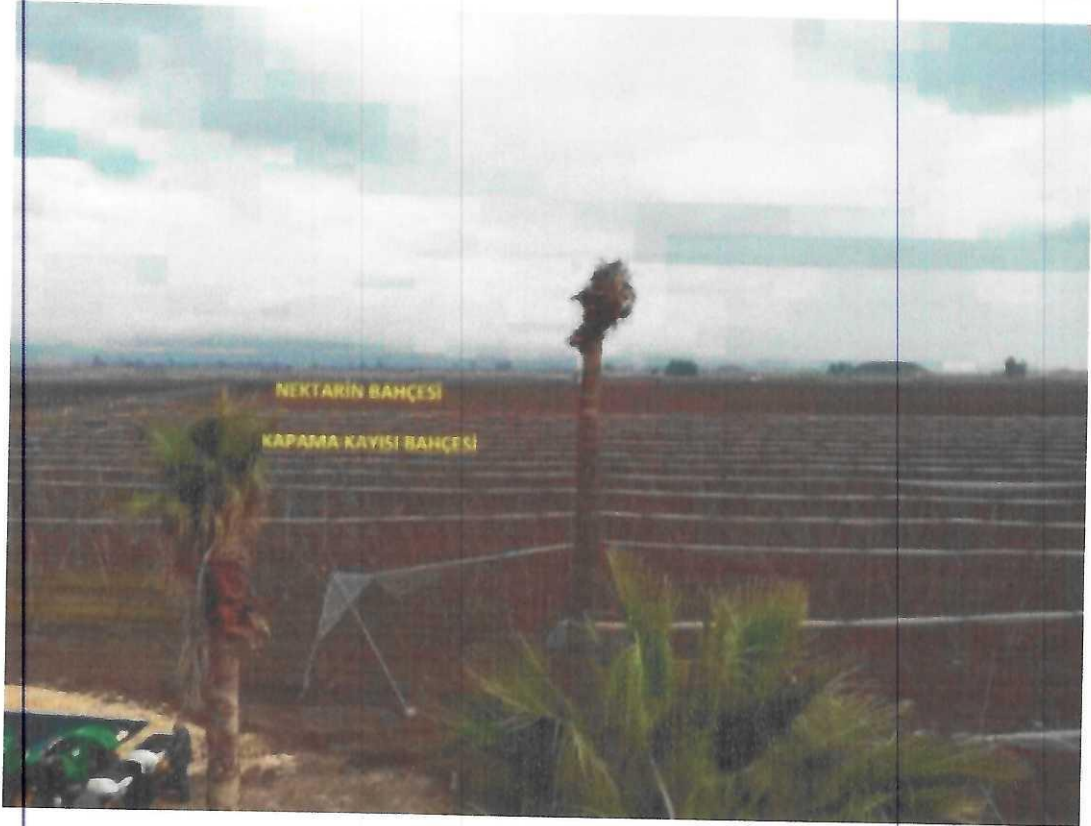




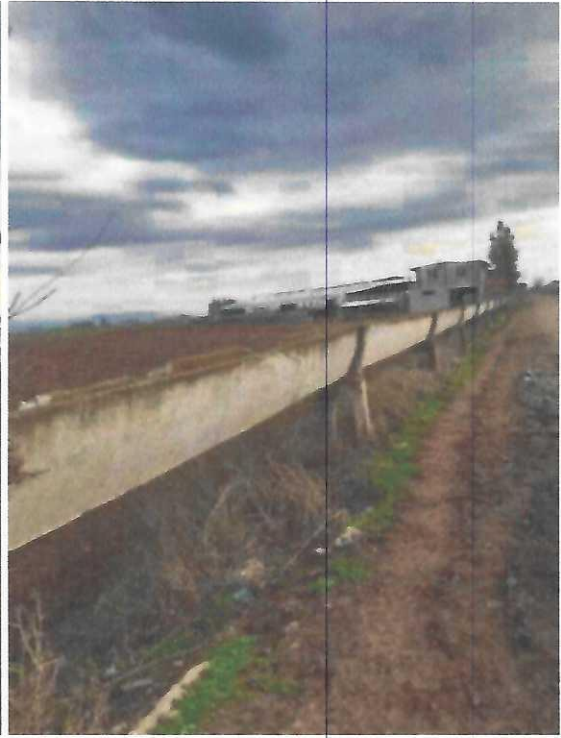












TAPU SENEDİ

TASINMAZ ALIYAPU KAYIT (Aliyap Mülkiyet İçin Değerli) - SBT 182			
Zarar Tipi	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Zarar No	182/182	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
B / Ali	NATANYAN MÜLKE	Yatırımcı	Aliyap Mülkiyeti
Karar Adı	Karar No	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Mülkiyet / Aliyap	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Mülkiyet	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Mülkiyet	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
Serh / Beyan / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
Serh / Beyan / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
MÜLKİYET BELGELERİ			
Mülkiyet / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
Mülkiyet / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
* Tarih edilecek şekilde ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.			

Raportör: 182/182
Mülkiyet / İrtifak
Kısmi Mülkiyet
182/182

TASINMAZ ALIYAPU KAYIT (Aliyap Mülkiyet İçin Değerli) - SBT 182			
Zarar Tipi	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Zarar No	182/182	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
B / Ali	NATANYAN MÜLKE	Yatırımcı	Aliyap Mülkiyeti
Karar Adı	Karar No	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Mülkiyet / Aliyap	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Mülkiyet	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti	Aliyap Mülkiyeti
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
Serh / Beyan / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
Serh / Beyan / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
MÜLKİYET BELGELERİ			
Mülkiyet / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
Mülkiyet / İrtifak	Mülkiyet / İrtifak	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
* Tarih edilecek şekilde ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.			

Raportör: 182/182
Mülkiyet / İrtifak
Kısmi Mülkiyet
182/182

İMAR DURUMU



NİZİP İLÇESİ NİZİP BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-6895349-622.01.01.236-627
Tarih : 14.02.2022

Konu : Alınan 831 ve 832 Parseller Hk.

Sayın FİGEN İÇCAN

İlgili : 14.02.2022 tarihli ve 246 numaralı dilekçeniz.

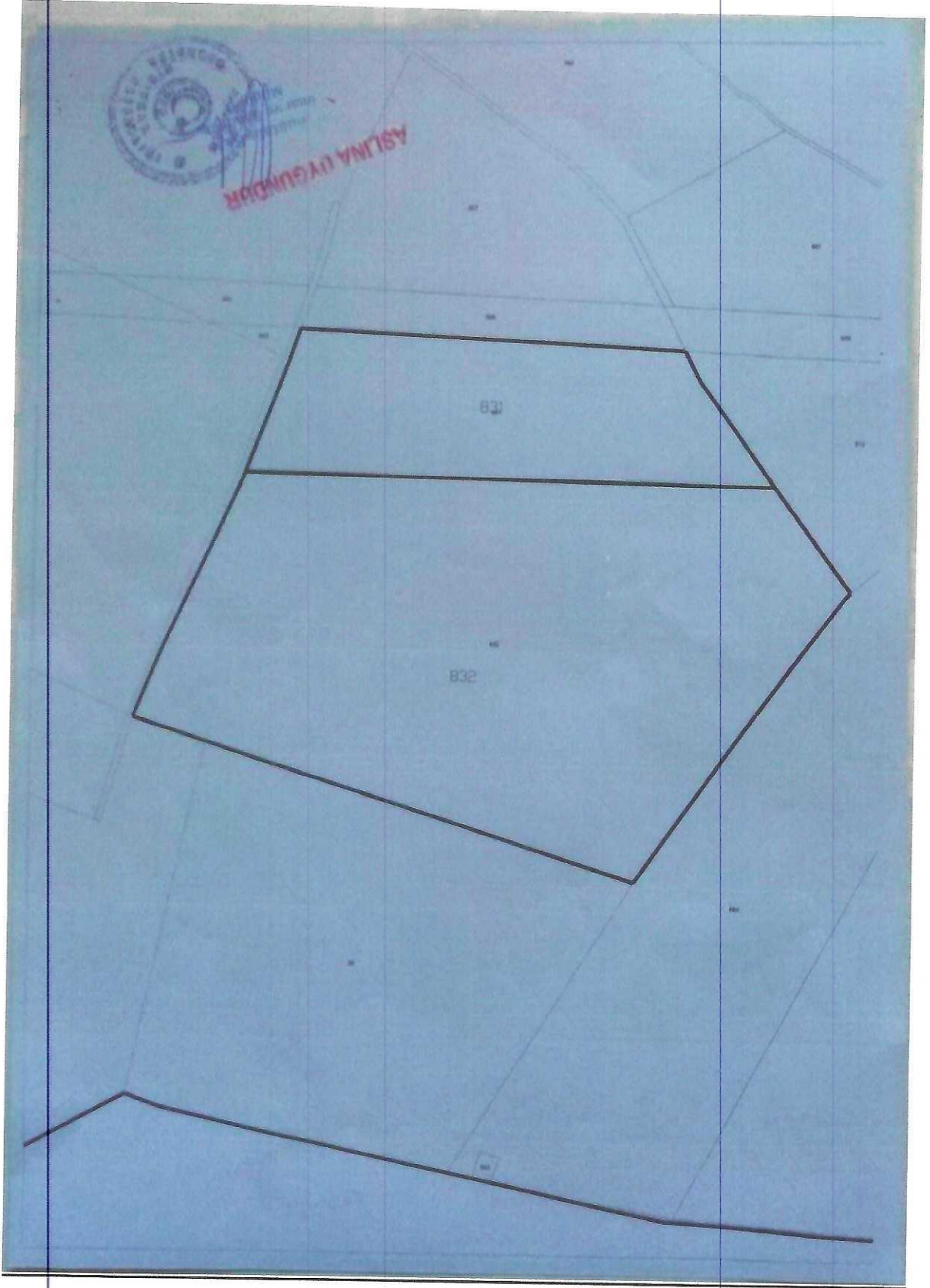
İlgili ile sunduğu Başvuru Alınan mülkünde 831 ve 832 nolu parseller ile ilgili 14.02.2022 tarihli sayı 236/1-1000 nolu ile Uygulama imar aşamasında UTKA (Ulusal Standart Kurumlar Alanı) olarak ayrıldığı, ayrıca da Uygulama imar planının daında kararlaştırılmış.

Bilgilerinize arz ederim.

Ali R. BİLİR
Belediye Başkanı
Belediye Yardımcısı
e-imza

Ek: İmar Durumu (1 Ad.)

İmar Durumu Belirtilen Alanın İçinde Yer Alan Alanın No: 2
Alanın No: 236/1-1000 No: 236/1-1000 No: 236/1-1000
Alanın No: 236/1-1000 No: 236/1-1000 No: 236/1-1000
Alanın No: 236/1-1000 No: 236/1-1000 No: 236/1-1000
Alanın No: 236/1-1000 No: 236/1-1000 No: 236/1-1000



RAYIÇ DEĞERLER

 **KIRIKHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : M.31.03.KIR.0.15-622/ 14.02.2022

Konu : Emlak Rayiç Değeri

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
KIRIKHAN

Figen Kocan adına kayıtlı mevki/Köyüne kayıtlı
m²'den ibaret ada parselin Hissa Arsa
paylı Blok Kat no.lu bağımsız bölümün 2022 yılı EMLAK rayiç
değeri TL'dir
Bilgilerinize rica ederim.

Parsel	Hissa	2022 yılı Değeri
311	Tam	65.000 TL
312	Tam	141.500 TL

 **AYKUT BEYOĞLU**
Emlak ve İstimlak Müdürü. V

NOT: TARLA NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLARIN 2023 YILINA KADAR EMLAK VERGİ MUAFİYETİ
OLDUĞUNDAN SİSTEMİMİZDE KAYITLARI BULUNMAKTADIR.



Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ismail Duyar

has successfully completed the Appraisal Institute's course (110 - Appraisal Principles at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on 05/10/2006 - 05/14/2006.

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

Attendance was 90% or better with a passing grade

Verified by



on 05/16/2006.

Larisa Phillips

Verified by



Istanbul University Prof. Dr. Turgut, UNAL

AD





RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

RICS President

19 December 2011

Mr I Duyar MRICS
Hatip Sok No: 1
Yenisehir
Bursa
16900
Turkey

Ref: 5927472

Dear Mr Duyar

It gives me great pleasure to welcome you as a professional member of RICS.

RICS is the world's leading qualification when it comes to standards in land, property and construction. Professional membership entitles you to use the designation MRICS, an internationally recognised and respected mark of excellence and integrity. It brings with it many benefits and provides an opportunity for you to play your part in shaping the future of our profession.

As a professional member of RICS you benefit from access to a wide range of professional news, knowledge and information services. You may join up to four Professional Groups and receive e-newsletters targeted to your area of interest. For further details visit www.rics.org/tryrics

I would like to take this opportunity to wish you great success in your professional career.

Yours sincerely



See Lian Ong FRICS
RICS President

Royal Institution of
Chartered Surveyors

Parliament Square
London
SW1P 3AD
United Kingdom

T +44 (0)870 333 1000
F +44 (0)20 7334 3811
E contact@rics.org
www.rics.org

NEW YORK • LONDON • BRUSSELS • DUBAI • NEW DELHI • HONG KONG • BEIJING • SYDNEY



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.10.2004

No : 400207

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

İsmail DUYAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



Mustafa DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-01.1506

Sayın Gamze TÜRKAY

(T.C. Kimlik No: 32281722760 - Lisans No: 409193)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

Tarih : 03.04.2018

No : 409193

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

Gamze TÜRKAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



KİŞİSEL TANITIM

ADI SOYADI : İSMAİL DUYAR

DOĞUM YERİ ve TARİHİ: YENİŞEHİR 1974

ADRES :

İhsaniye Mahallesi, Dört Yıldız Sokak, Dört Yıldız Sitesi, A-4 Blok, No: 5, İç Kapı No: 10 Nilüfer /BURSA

EĞİTİM DURUMU : 1992 Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi

1998 Y.T.Ü İnş. Fak. Harita Kadastro Mühendisliği

İŞ TECRÜBESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1992-2000

Garanti Bankası-İnşaat Müdürlüğü 2000-2004

Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 2004-2005

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 2005-

KATILDIĞI KURSLAR

Garanti Bankası-Kredilendirme Süreci 2000

Garanti Bankası-Değerleme Uzmanlığında Çağdaş Eğitim Teknikleri 2003

Garanti Bankası-Temel Hukuk 2003

Garanti Bankası-Genel Bankacılık Hizmetleri 2003

Garanti Bankası-Sorunlu Krediler ve Risk Yönetimi 2003

Garanti Bankası-Teminatlar 2003

İstanbul Ticaret Üniversitesi İthalat İhracat Mevzuatı ve Uygulamaları 2003

Garanti Bankası-Finansal Matematik 2004

Garanti Bankası-Gayrimenkul Değerleme 2004

İstanbul Bilgi Üniversitesi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı 2004

Değerleme Uzmanları Derneği-İmar Planlarının Okunması ve Yorumlanması 2005

Değerleme Uzmanları Derneği-Makine Ekipman Ekspertizi 2005

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitici eğitimi 2008

AppraisalInstitute-General Applications(2006)

RICS RoyalInstitution of CertifiedSurveyors (İngiliz Kraliyet Lisanslı Değerleme Enstitüsü) (2011)

DEĞERLEME TECRÜBESİ

Mahkeme Bilirkişilikleri

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi X.dönem Yönetim Kurulu üyesi

T.Garanti Bankası A.Ş kredilerinin her ölçekte gayrimenkul teminatlarının değerlemesi

(Penguen Gıda Uluabat Tesisleri, Mercedes Benz Türk A.Ş. Hoşdere Tesisleri, İhlas Armutlu Tatil Köyü, Garanti Bankası Marmara Bölge Müdürlüğü binası v.b)

Çelen Kurumsal Değerleme ve A.Ş bünyesinde muhtelif yerli ve yabancı müşterilere ait gayrimenkul, proje ve makine ekipman değerlemeleri

(Tüpraş İzmit Tesisleri, Clup Hotel İsis-Bodrum, EGS Park-Denizli, Taşel İçki Fabrikası-Gazi

Magosa/Kıbrıs, Avrupa Amerika Holding Yönetim Binası-İstanbul, vb.)

Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. bünyesinde muhtelif banka ekspertizleri ve kamu ile özel sektöre münferit değerlemeler.

(Holiday Inn, Almira Otelleri, İnoksan Fabrikası, Muhtelif dükkan ve konutlar.)

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğiticisi

ADI_ SOYADI: GAMZE TÜRKAY

İKAMET ADRESİ: ~~Sıvayuspa~~ Mah. 2.Asmalı Sok.
No:22 Daire:5 Bahçelievler/İSTANBUL

TELEFON NO: 0531-5460762

E-MAIL: g.turkay@cinardegerleme.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: SİVAS – 18/09/1982

T.C. KİMLİK NO: 32281722760

EĞİTİM BİLGİLERİ: İnşaat Mühendisliği Bölümü, Mühendislik Fakültesi, Cumhuriyet
Universitesi 25/02/2007

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

- 13.06.2007 – 19.08.2008 **Gold Ekspertiz ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Vakıfbank, İş Bankası, Albaraka, Halk Bankası, Denizbank raporları) (~ 500 rapor)
- 20.08.2008 – 01.02.2011 **T.C. Ziraat Bankası A.Ş.** Bankacılık sektöründe Ziraat Bankası bünyesinde İstanbul 3. Bölge Başkanlığında İnşaat Mühendisi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak şube bazında değerlendirme raporları ve şube bakım onarım tadilat işleri)
- 11.11.2011-16.01.2015 **Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Ziraat Bankası, Halk Bankası, Garanti Bankası, Deniz Bank,) (~1450 rapor)
- 17.01.2015- 31.12.2017- **Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı (Ziraat Bankası, Halk Bankası, Garanti Bankası, Türkiye Ekonomi Bankası için değerlendirme raporları) (~1700 rapor)
- 26.02.2018-31.06.2018- **Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş.** Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu. (Halk Bankası, İş Bankası ve Garanti Bankası raporlarının kontrolü) (~ 700 adet rapor kontrolü)
- 09.09.2019 -30.06.2020 **İnvest Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Kadrolu (Kuvvet Türk Katılım Bankası ve Şekerbank A.Ş. için değerlendirme raporları) (~400 adet rapor)
- 07.07.2021-28.02.2021 **Sümer Gayrimenkul Değ.ve Dan. A.Ş.** / Gayrimenkul Değerleme Kontrol Sorumlusu / **Kadrolu** (Ziraat Bankası A.Ş. raporlarının kontrolü) (~1000 adet rapor kontrolü)
- 01.03.2021 – **Cınar Değerleme ve Taşınmaz Müsavirlik A.Ş.** (Değerleme Kontrol Sorumlusu **Kadrolu**) (1400 adet rapor kontrolü)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

- 03.08.2006 – 23.01.2007 Sivas TOKİ (Makro İnşaat) / İnşaat Mühendisi

SPK LİSANS DURUMU: Gayrimenkul Değerleme Lisansı / 03/04/2018/ 409193

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu