

2022

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

HATAY İLİ KIRIKHAN İLÇESİ MAHMUTLU KÖYÜ
"1 ADET ARSA" VASIFLI PARSELİN 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

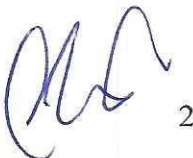
- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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 HARİÇ 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



TASINMAZ DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Demirciler Sitesi Aydaş 13. Blok B Blok
Kat: 5 D: 38 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel.: (0212) 415 58 21 pbx. Fax: (0212) 415 58 24
www.cinardegerleme.com.tr
Davutpaşa M.D. : 251 020 86 37
Ticaret Sicil No: 003145
Mersis No: 0251020863700011



1.GİRİŞ

1.1 YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 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	16.02.2022		
RAPOR NUMARASI	2022-ÖZL-53		
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 Kapitülasyonu" yöntemi kullanılmıştır.		
GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	14.700.000,00 TL		
	ONDÖRTMİLYONEDİYÜZBİNTÜRLİRASI		
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	23.650.000,00 TL		
	YİRMIÜÇMİLYONALTİYÜZELLİBİNTÜRLİRASI		
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

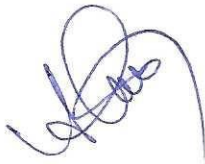
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Demirciler Sitesi, Aydaş İş Merkezi, Kat 5, Daire 38 Zeytinburnu, İstanbul
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. 28.09.2005 tarihinde kurulmuş ve 14.05.2008 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere listeye alınmış 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. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

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

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI:

Hatay İli, Kırkhan İçesi, Mahmutlu Köyü 3918 numaralı arsa vasıflı parsel ile üzerinde yer alan müstakil binalar ve farklı cins ağaçların değerinin tespit edilmesidir.




2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR:

Özova Hububat Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şirketine ait gayrimenkulün değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Rapor içeriği ve hazırlanma süreci raporda belirtilen kabuller kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME KONUSU

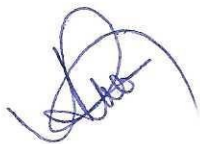
3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu 3918 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, Hatay İli, Kırıkhan İlçesi, Mahmutlu Köyü sınırlarında yer almaktadır. Açık posta adresi ise Gazi Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı No:73/1 (UAVT: 1444702441) No:73/2 (UAVT: 1445002437) ve No:73/3 (UAVT: 1444402455) şeklindedir.

Çevre Yolu Caddesi (Gaziantep Antakya Yolu) üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Reyhanlı İlçesi Yoluna ayrılan kavşaktan sağa dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 600 m ilerleyip sola tali yola döndüğünde ilerde sağ tarafta yer alan konu parselde ulaşım sağlanmaktadır. Parsel Kırıkhan – Reyhanlı yolunun kuzeyine ikinci parsel olarak yer almaktadır.

Gaziantep Antakya Yoluna yaklaşık 600 m mesafede yolun doğusunda yer alan taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, tarım arazileri, tarımsal nitelikli sanayi tesisleri, akaryakıt istasyonları, oto sanayi sitesi, Kırıkhan Otogarı bulunmaktadır. Gaziantep Antakya Yolunun batısında ise ilçe merkezi bulunmakta olup konut ve ticari kullanımlı yapılar bulunmaktadır.



5

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	HATAY
İLÇESİ	KIRIKHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	-/ MAHMUTLU
MEVKİİ	-
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	-
ADA NUMARASI	-
PARSEL NUMARASI	3918
YÜZÖLÇÜMÜ	29.409,75 M ²
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	ARSA
MALİKLERİ	PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazın 1/1 hissesine tekamül eden tamamı, değerleme tarihi itibarıyla PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır, başka kişi veya kurumlara ait mülkiyet ve irtifak hakları yoktur.

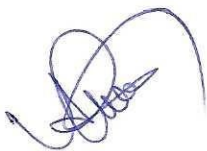
3.2. TAPU TETKİKİ**3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ**

14.02.2022 tarihinde Kırıkhan Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden alınan tapu kaydı (TAKBİS) belgelerine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

3.3. İMAR DURUMU

Kırıkhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yazılı olarak alınan imar durum bilgileri ve şifahi alınan bilgilere göre konu parsel 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kırıkhan Uygulama İmar Planı sınırları içinde Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı olarak belirlenmiş olup E:0,80, Yengeç:12,50m yapılaşma şartlarına sahiptir.



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

Kırıkhan Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre konu 3918 parsel 3898 numaralı parselin 14.02.2019 tarih 11498 yevmiye ile ifraz işlemi sonrasında mülkiyete geçmiş olup son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleştirilmemiştir. 3898 numaralı parsel ifraz ile 3917, 3918 ve 3919 numaralı parseller oluşmuştur.

Gayrimenkul 06.03.2012 onay tarihli eski Kırıkhan Revizyon ve Uygulama İmar Planında "Sanayi ve Depolama Alanı" içerisinde yer almakta olup Emsal:0,80 hmax: teknolojinin elverdiği ölçüde yapılaşma şartı vardır. Taşınmazın "Tarım ve Hayvancılık Tesisi" alanına dönüştürülmesi için 1/500 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Hatay Büyükşehir Meclisinin 14.01.2020 tarih 28 sayılı kararı ile onaylanmış, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ise 04.02.2022 tarih ve 8 sayı ile onaylanmıştır.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu 3918 parsel numaralı taşınmaz ARSA vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde 1 adet büyük çiftlik evi, 2 adet misafirhane, 1 adet yemekhane, 1 adet depo, 2 adet hayvan damı, parselin doğu kenarı boyunca hayvan barınağı ve parselin batı cephesinde meyve ağaçları 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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Rapor, değerlemeye konu mülkün 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 Denerim Kanununa tabi olması gereken yapılar ruhsatsız olarak inşa edilmiş oldukları için Yapı Denetim Bilgisi bulunmamaktadır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

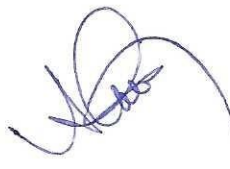
Söz konusu gayrimenkul, değerleme tarihinde, belirli bir projenin kapsamında değildir. Parsel üzerindeki yapılar, ağaçlar ve parselin imar durum özellikleri mevcut durumu için değerleme yapılmış olup, bir projeye istinaden değerleme yapılmamıştır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Konu taşınmaz 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, 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

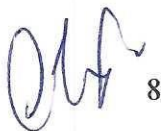
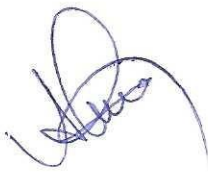
Türkiye'nin sınır şehirlerinden biri olan Hatay İli ülkenin güneyinde İskenderun Körfezinin doğu kıyılarında yer almakta olup Akdeniz bölgesi sınırlarında konumlanmaktadır. Kent ülkenin en önemli eski yerleşim yerlerinden biridir. Hatay ilinde bulunan tarihi kalıntılar milattan önce yüz binli yıllara 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.

Hatay ilinin deniz seviyesinden yüksekliği 85 metredir. İl topraklarının en önemli yükseltisini kuzey-güney hattında uzanan Nur Dağları (Gavur Dağları ve Amanos Dağları olarak da bilinir) oluşturur. Samandağ, 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



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 Iskenderun 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 sebzeçiliği 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 küçükbash 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 yükseltilmiş 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.

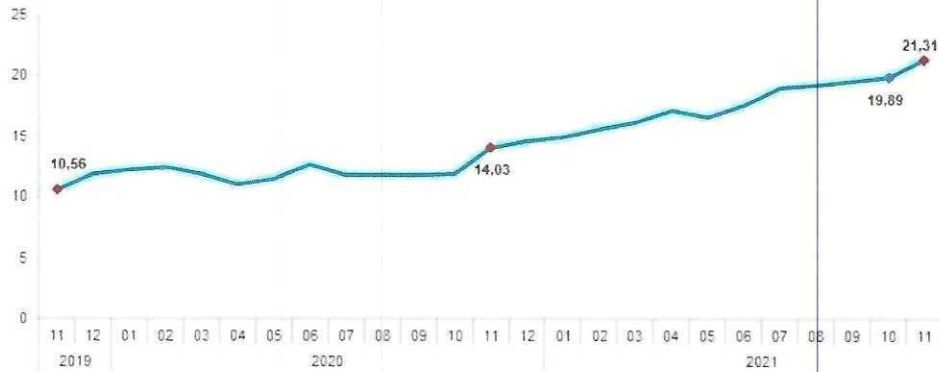
Büyüme:

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

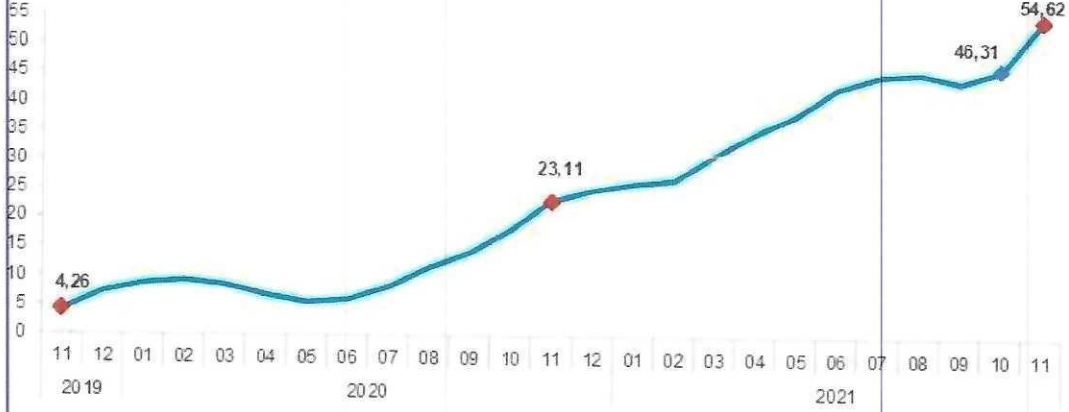


Kaynak: TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım, 2021



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

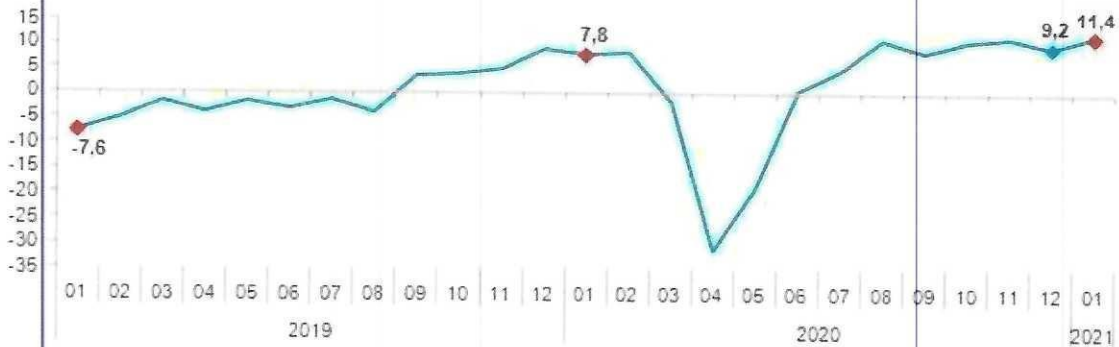
TCMB politika faizi:

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

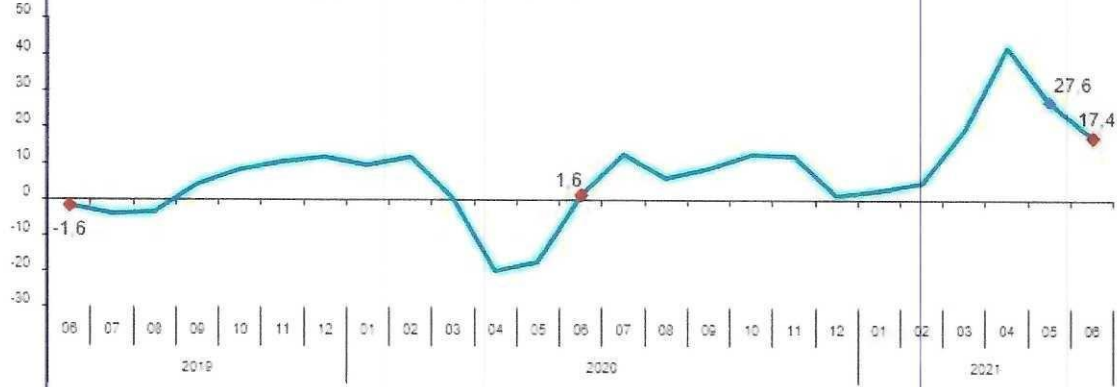


Kaynak: TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Mart, 2021




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. Yabancılarla yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %42,8'lik büyüme ile 16.991 adet olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılarla 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)



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 metrekare 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**

- Gayrimenkulün konumu
- Üzerlerinde gelir getiren meyve ağaçlarının olması
- Parselin etrafının çevrili ve sınırlarının belirli olması
- Peyzajının tam olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- 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 taşınmaz Kırıkhan İlçesi Mahmutlu Köyü sınırlarında yer alan 3918 numaralı ARSA vasıflı parseldir. Parsel 29.409,75 m² yüzölçümlüdür. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü online sistemden



*Parselin doğu kenarında hayvan barınağı bulunmaktadır. Barınağın karşısında ise ekli krokide 6 ve 7 olarak işaretlenen havyan damları bulunmakta olup her biri yaklaşık 25 m² alanlıdır. Biri koyunlar için diğer ise ördek / kaz için kullanılmakta olup ayrıca bu bölümde hayvanlar için küçük bir açık havuz bulunmaktadır.

*Parsel üzerinde yapıların olduğu bölümlere parke taş kaplama yollar ile ulaşım sağlanmakta olup ayrıca depo bölümünden bu yapıların olduğu kısma asfalt yol ile ulaşım sağlanmaktadır. Parselin yapılar ve ulaşımı sağlayan yollar dışında kalan bölümünde ağaçlar bulunmaktadır. Kuzey ve batı cephesinde yaklaşık 15.000,00 m² yüzölçümlü bölümünde kapama şeftali bahçesi bulunmaktadır. Dönümde 66 adet olan ve 3 x 5 m aralıklar ile ekilen kapama şeftali ağaçlarının sayısı yaklaşık 1.000 adettir. Parselin çevresinde 300 adet yaklaşık 4 yaşında Kanada Kavağı bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 2 yaşında 500 adet palmye ağacı (Boyları 3 m ile 4 m), 25 yaşında 25 adet palmye ağacı (boyları 10 m ile 12 m) , 2 yaşında 30 adet kumkuat ağacı, 3 yaşında 10 adet nar ağacı, 3 yaşında 90 adet muz ağacı, 4 yaşında 150 adet limon selvi ağaçları, her biri 6 yaşında olan 7 adet portakal ağacı, 5 adet mandalina ağacı, 8 adet elma ağacı, 12 adet ayva ağacı, 6 adet limon ağacı bulunmaktadır. Ağaçlardan üçüncü yıldan itibaren ürün alındığı ve her baharda ürün alınacağı öğrenilmiştir.

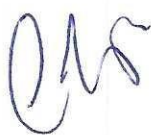
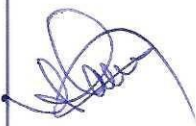
4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

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 bilmeseyse 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 yapı taşınamaz 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 taşınmazın kiralanabilme 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.



01.06.18

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSALLER:

1) 2K Gayrimenkul: 0 (532) 669 09 31

Kırkhan Mahmutlu Mahallesi sınırlarında Kırkhan- 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 taşınmazdan iyidir. Ancak taşınmaz imarlı olduğu için imar şerefiyesi yüksektir. Pazarlıklı m² birim değeri: $15.750.000 \text{ TL} / 64.570 \text{ m}^2 = 244 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 1,80 \text{ imar şerefiyesi} = 395 \text{ TL/m}^2$

2) Hataş Emlak: 0 (326) 345 14 14

Kırkhan 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 benzerdir. Pazarlıklı m² birim değeri: $9.500.000 / 44.000 \text{ m}^2 = 216 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 1,80 \text{ imar şerefiyesi} = 350 \text{ TL/m}^2$

3) İnşaat Firması: 0 (326) 345 15 35

Kırkhan Mahmutlu Mahallesi sınırlarında Antakya Gaziantep asfalt yoluna cepheli 8774m² yüzölçümlü emsal:0,60 sanayi ve depolama alanı imarlı parsel 4.900.000 TL bedel ile satılmıştır. m² birim değeri; $4.900.000 / 8774 \text{ m}^2 = 558 \text{ TL/m}^2$

4) Ergörün Emlak: 0 (326) 681 23 21

Erzin İlçesi Mahmutlu Mahallesi sınırlarında 5706,65 m² yüzölçümlü Emsal:0,60 sanayi ve depolama alanı imarlı 415 ada 2 parsel için 2.510.000 TL istenmektedir. Konum ve imar durum emsal şerefiyesi taşınmazdan daha düşüktür. Pazarlıklı m² birim değeri; $2.515.000 / 5706,65 \text{ m}^2 = 440 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 1,30 \text{ konum ve imar şerefiyesi} = 515 \text{ TL/m}^2$

5) Sahibinden Satılık :

Kırkhan Karataş Mahallesi sınırlarında kadaastro yol cepheli tarla vafında ancak imarlı bölgede yer alan 72.468 m² yüzölçümlü 6 numaralı parselin 3000m² hissesi için 1.650.000,00 TL istenmektedir. Pazarlıklı m² birim değeri; $1.650.000 / 3.000 \text{ m}^2 = 550 \text{ TL/m}^2$

6) Orhanlar Gayrimenkul: 0 (530) 420 07 14

Dörtöl Özerli Mahallesi sınırlarında kadaastro yol cepheli tarla vafında ancak imarlı bölgeye çok yakın alanda yer alan üzerinde meyve bahçesi ve eski müstakil 3 adet konut bulunan 26.171 m² yüzölçümlü 3 ada 173 parsel numaralı tarla için 19.000.000,00 TL istenmektedir. Pazarlıklı m² birim değeri; $19.000.000 / 26.171 \text{ m}^2 = 726 \text{ TL/m}^2$

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 PLATİNYUM TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

4.13.1 KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasfında ve halihazırda çiftlik / meyve bahçesi kullanımlı olduğu için proje geliştirme yapılmamıştır.

4.13.2. KULLANILAN VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasfında ve halihazırda çiftlik / meyve bahçesi kullanımlı olduğu için proje geliştirme yapılmamıştır.

4.13.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasfında ve halihazırda çiftlik / meyve bahçesi kullanımlı olduğu için 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 kullanımdır." (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 değerlendirme 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 + Çiftlik) olarak kullanılması "En Etkin Ve Verimli Kullanım" olarak kabul edilmiştir.

4.15. MÜŞTEREK VE BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmaz yaklaşık 15.000 m² yüzölçümlü bölümü meyve bahçesi (kapama kayısı) olarak kullanılmakta kalan bölümünde ise çeşitli meyve ağaçları ve müstakil konutların bulunduğu çiftlik olarak kullanılmaktadır.



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" değerlemeye konu olmamıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Taşınmazın 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 taşınmazın konum, imar durumu, niteliği, tapudaki vasfı, kullanım durumu, yüzölçümü gibi özellikleri karşılaştırılmıştır.

*Taşınmaz tapu kayıtlarında ARSA vasıflı olup mevcut durumda kısmen meyve bahçesi kısmen ise üzerinde çeşitli ağaçların ve müstakil yapıların olduğu çiftlik vasfındadır. Tapu kayıtlarında taşınmazın mevcut kullanım durumuna göre cins değişikliği yapılmamıştır.

*Taşınmazın bahçe değerleri gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

MAHMUTLU KÖYÜ 3918 PARSEL TAŞINMAZIN KAPAMA KAYISI GELİRİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

Münavebe yılları	Ürün	Verim (kg/da)	Satış Fiyatı (TL/kg)	Üretim Değeri (TL/da)	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir (TL/da)
1.Yıl	ŞEFTALİ	1700,00	6,50	11.050,00	3050,00	8.000,00
TOPLAM						8.000,00
Yıllık Ortalama Net Gelir = Toplam Net Gelir / Münavebe Yıl Sayısı						
Yıllık Ortalama Net Gelir		8.000,00	/	1	=	8.000,00
Arazinin değeri (TL/da)		8.000,00	/	0,04	=	200.000,00
Objektif artış oranı		200.000,00	*	%10	=	20.000,00
Toplam		200.000,00	+	20.000,00	=	220.000,00
Arazinin toplam değeri TL/m2						220,00

Taşınmazın m2 birim değerinin; ortalama **220,00 TL/m²** olduğu, Şeftali ağaçlarının değeri taşınmazın m2 birim değeri ile birlikte hesaplanmıştır.

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.

Parselin kapama kayısı bahçesi olan arazi değeri; 15.000,00 m² * 220 TL/m² = 3.300.000,00 TL olduğu gelir indirgeme yöntemine göre hesaplanmıştır.

Parselin kayısı bahçesi olarak kullanılan 15.000,00 m² bölümünün boş arazi değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 15.000,00m² x 90 TL/m² = 1.350.000,00 TL




Buna göre yaklaşık 1000 adet kapama kayısı ağaçlarının değeri: 3.300.000 TL – 1.350.000 TL= 1.950.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ		DEĞERLEME DETAYI						
		MÜŞTERİ ADI		ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.				
PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM RAYİÇ (TL/m ²)		DEĞERİ (TL)				
3918 PARSEL	29409,75	500		14.700.000,00 ₺				
YAPI ADI	SİRKİLENDİRİLE N YAPI SINIFI	YASAL İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER	
DEĞER	2/C	2000	2000	5%		0,00 ₺	1.800.000,00 ₺	
BUTİK VİLLA	4/B		150	4000	4%	0,00 ₺	1.344.000,00 ₺	
MİSAFİR HANE	4/B		135	4000	4%	0,00 ₺	518.400,00 ₺	
MİSAFİR HANE	4/B		135	4000	4%	0,00 ₺	518.400,00 ₺	
YE MEKHANE	4/B		85	4000	4%	0,00 ₺	326.400,00 ₺	
HAYVAN DAMLARI	1/B		50	640	15%	0,00 ₺	27.200,00 ₺	
KÜMES	1/A		80	425	15%	0,00 ₺	28.900,00 ₺	
ÇEVRE DÜZENLEMESİ							136.750,00 ₺	
TOPLAM YAPI DEĞERİ							6.700.050,00 ₺	
TOPLAM (ARSA + YAPI)						14.700.000,00 ₺	21.400.000,00 ₺	

* Kapama niteliği göstermeyen diğer meyve ağaçlarına maktu değer verilerek hesaplanmıştır.

MAHMUTLU KÖYÜ 3918 PARSEL				
CİNSİ	YAŞI	ADET	DEĞERİ (TL/ADET)	TOPLAM TUTARI (TL)
KANADA KAVAĞI	4	300	117,00	35.000,00
PALMIYE	2	500	140,00	70.000,00
PALMIYE	25	25	3.200,00	80.000,00
KUMKUAT	2	30	200,00	6.000,00
NAR	3	10	500,00	5.000,00
MUZ	2	90	500,00	45.000,00
LİMON SERVİ	4	150	200,00	30.000,00
PORTAKAL	6	7	715,00	5.000,00
MANDALİNA	6	5	1.000,00	5.000,00
ELMA	6	8	625,00	5.000,00
AYVA	6	12	585,00	7.000,00
LİMON	6	6	1.000,00	6.000,00
TOPLAM		1.143		300.000,00
KAPAMA KAYISI		1.000		1.950.000,00
GENEL TOPLAM		2.143		2.250.000,00

3918 PARSEL TOPLAM AĞAÇ DEĞERİ: 300.000,00 TL + 1.950.000,00 TL = 2.250.000,00 TL

3918 PARSEL YAPI DEĞERİ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ: 6.700.000,00 TL

3918 PARSEL ARAZİ DEĞERİ: 29.409,75m² x 500 TL/m² = 14.700.000,00 TL

3918 PARSEL TOPLAM DEĞERİ: 23.650.000,00 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. Taşınmaz için YASAL DURUM DEĞERİ:14.700.000,00 TL, MEVCUT DURUM DEĞERİ: 23.650.000,00 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, parsel 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 değerlendirme 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;

- Ekte sunulan 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 taşınmaz tapu kayıtlarında "ARSA" vasfında olan arazidir. Değerleme günü itibariyle parselin bir bölümünün meyve bahçesi (kapama kayısı) kalan bölümlerinin ise üzerinde çeşitli meyve ağaçlarının ve süs ağaçlarının ayrıca müstakil yapıların bulunduğu çiftlik olarak kullanıldığı görülmüştür. Mevcut kullanım durumuna uygun olarak tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmamıştır. Cins değişikliği yapılmamış olduğu için değerlendirme konusu taşınmazın yasal durum değerinde tapu kaydındaki cins tashihi üzerinden "arsa değeri", dikkate alınmış, mevcut durum değeri "meyve bahçesi değeri" ve "arsa

 23

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 KROKİLER





TAŞINMAZIN DIŞARIDAN VE İÇERİDEN FOTOĞRAFLARI











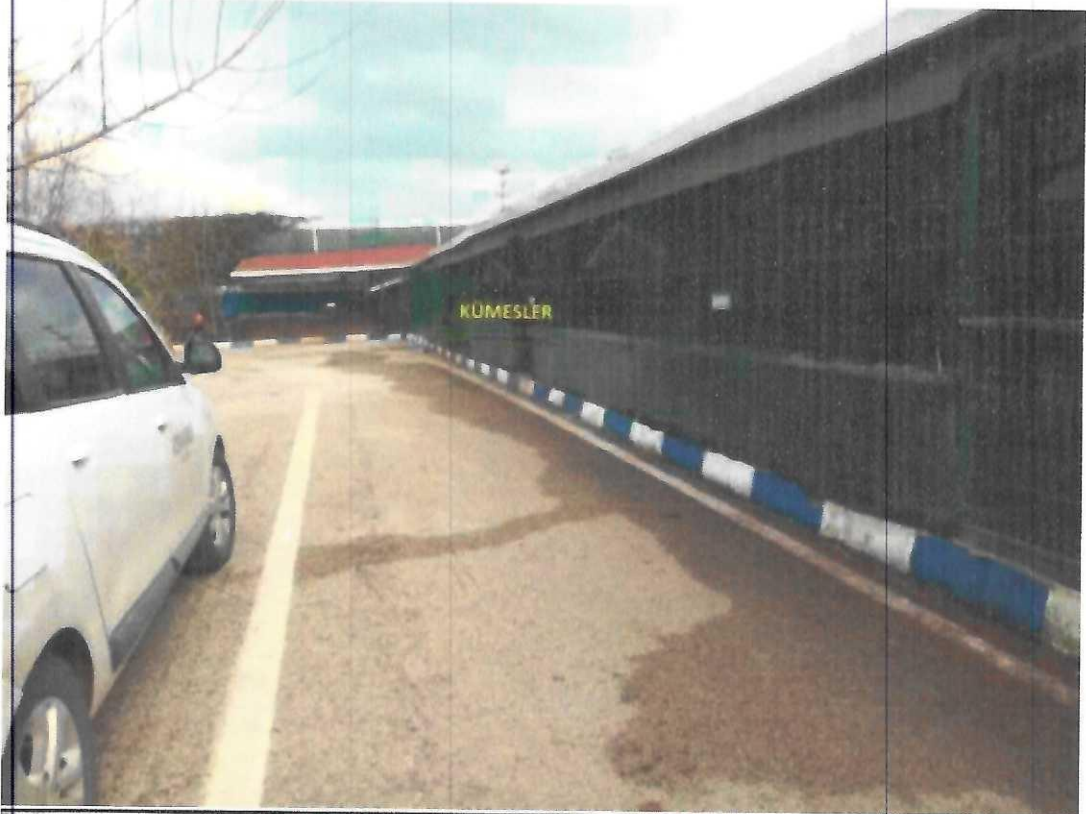


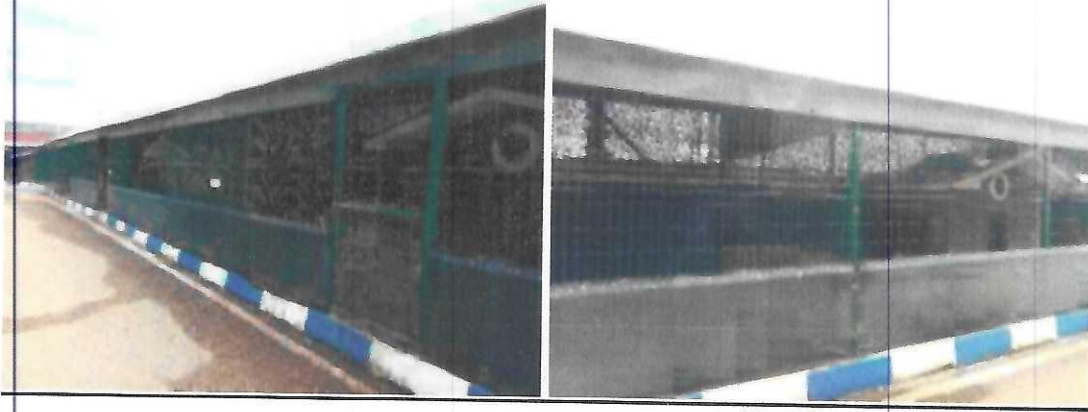


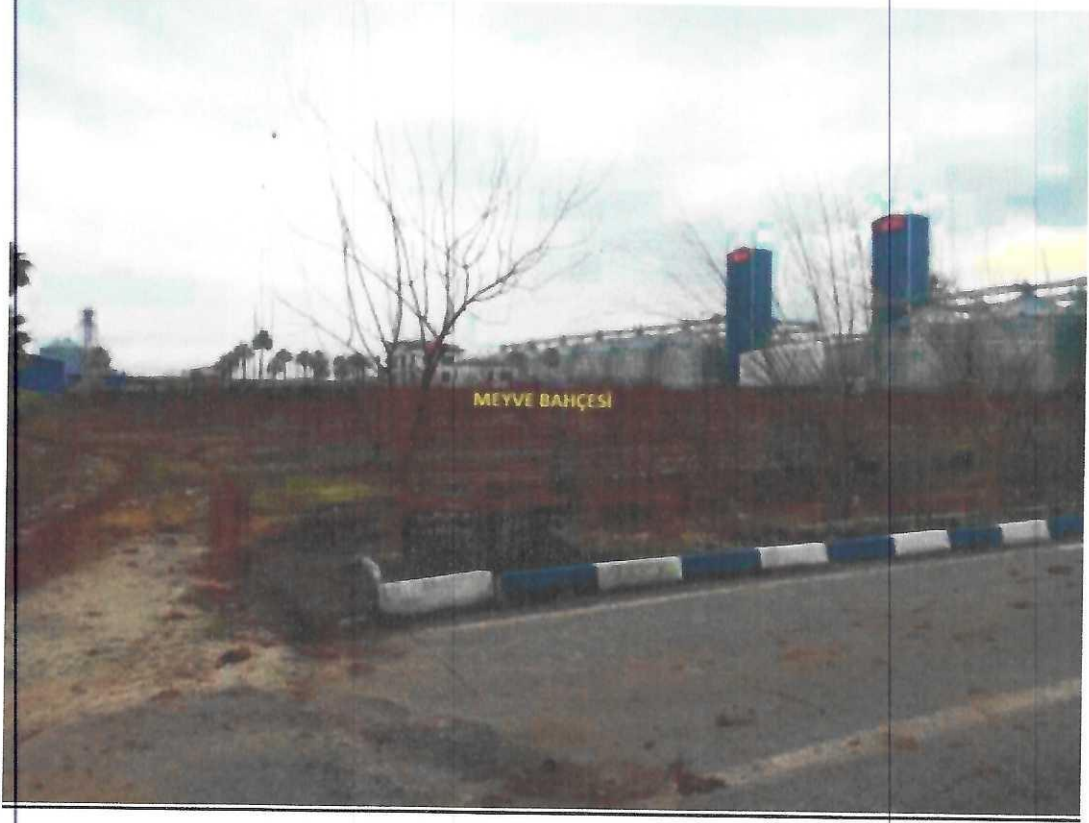


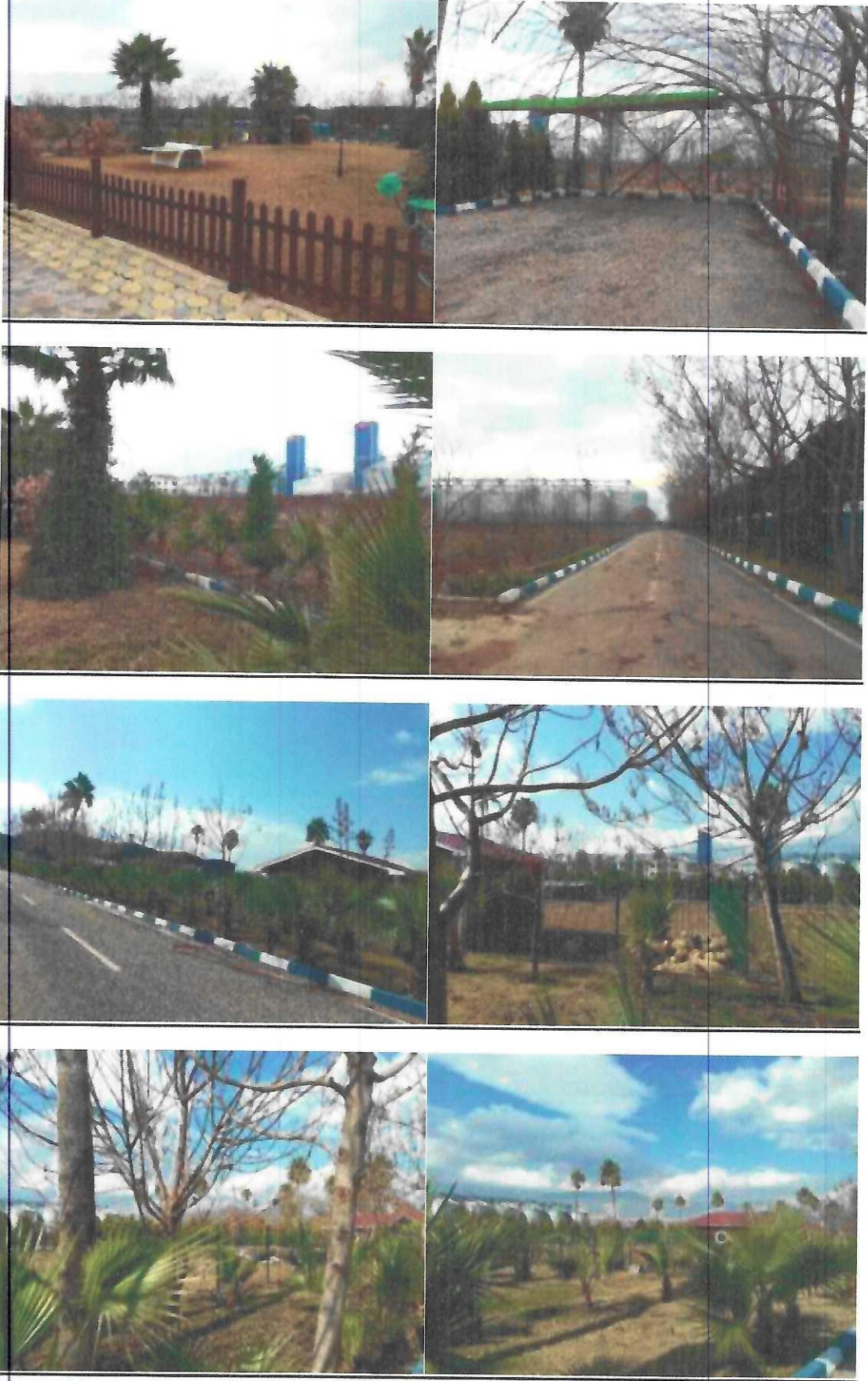












TAPU SENEDİ

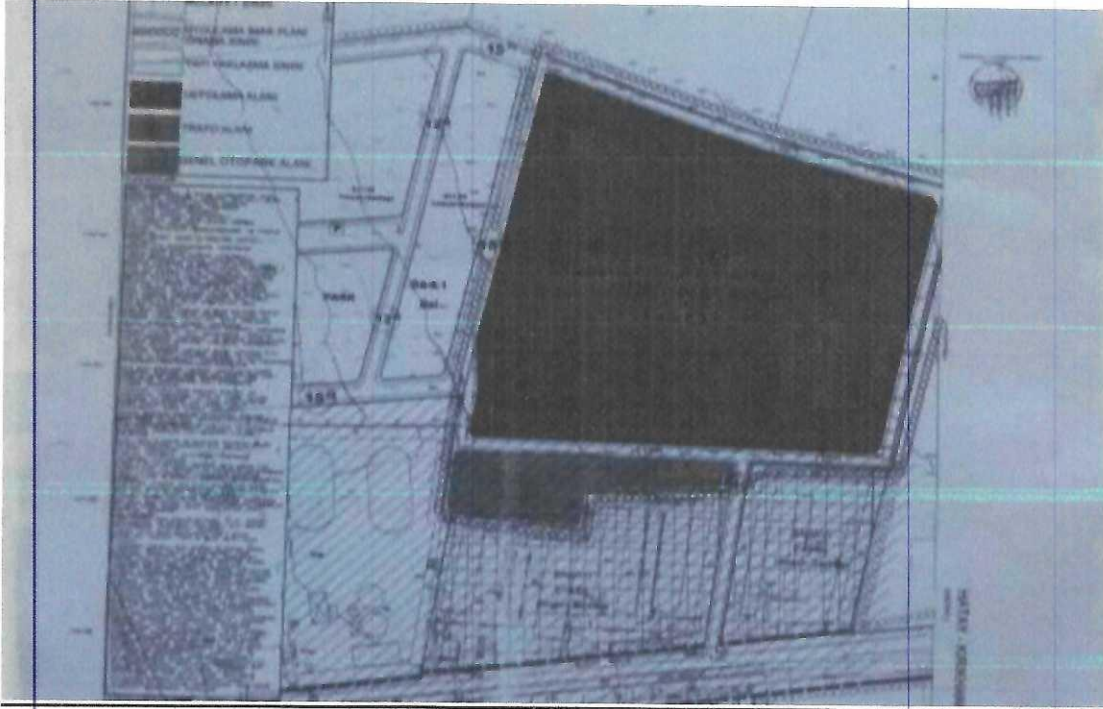
TASINMAZA AİT TAPU KAYIT LİSTESİ (Mülkler - 000 sayı)

Yatırımcı Adı	İsmail Turgut	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı No	00000000	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı Adı	İsmail Turgut	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı No	00000000	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı Adı	İsmail Turgut	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı No	00000000	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı Adı	İsmail Turgut	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı No	00000000	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı Adı	İsmail Turgut	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017
Yatırımcı No	00000000	Kayıt No	00000000	Kayıt Tarihi	14.02.2017

* Tapu senedi peşin ve beyanname ile elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: 00000000
Tarih: 14.02.2017
Kısmi: 14.02.2017

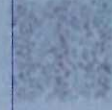
İMAR DURUMU



(Eski Planda İmar Durumu)



11
KIRSEHİR İLÇE BİRDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sıra No: 11-08982149-627301-01-229-621
Konu: Mahallu 3918 TL

14.02.2022

PLATINYUM FAK CRUS LİSANSI DİP K.S.

Yapı: 14.02.2022 tarihli ve 247 numaralı deklare

Bu yazı ile verilen İlçemiz Mahallu mevkii 3918 parsel 04.02.2022/8 tarihli sayılı
resmi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı içerisinde Tarım ve Hayvancılık Tarzı Alanı
1/0.80 Yencik - 12.5m olarak aydınlatır
Bilgilerinize rica ederim.

Ali R. R.T.B.
Belediye Başkanı
Bakanlık
e-lisansdır

1/1- İmar Durumu (1 Ad)

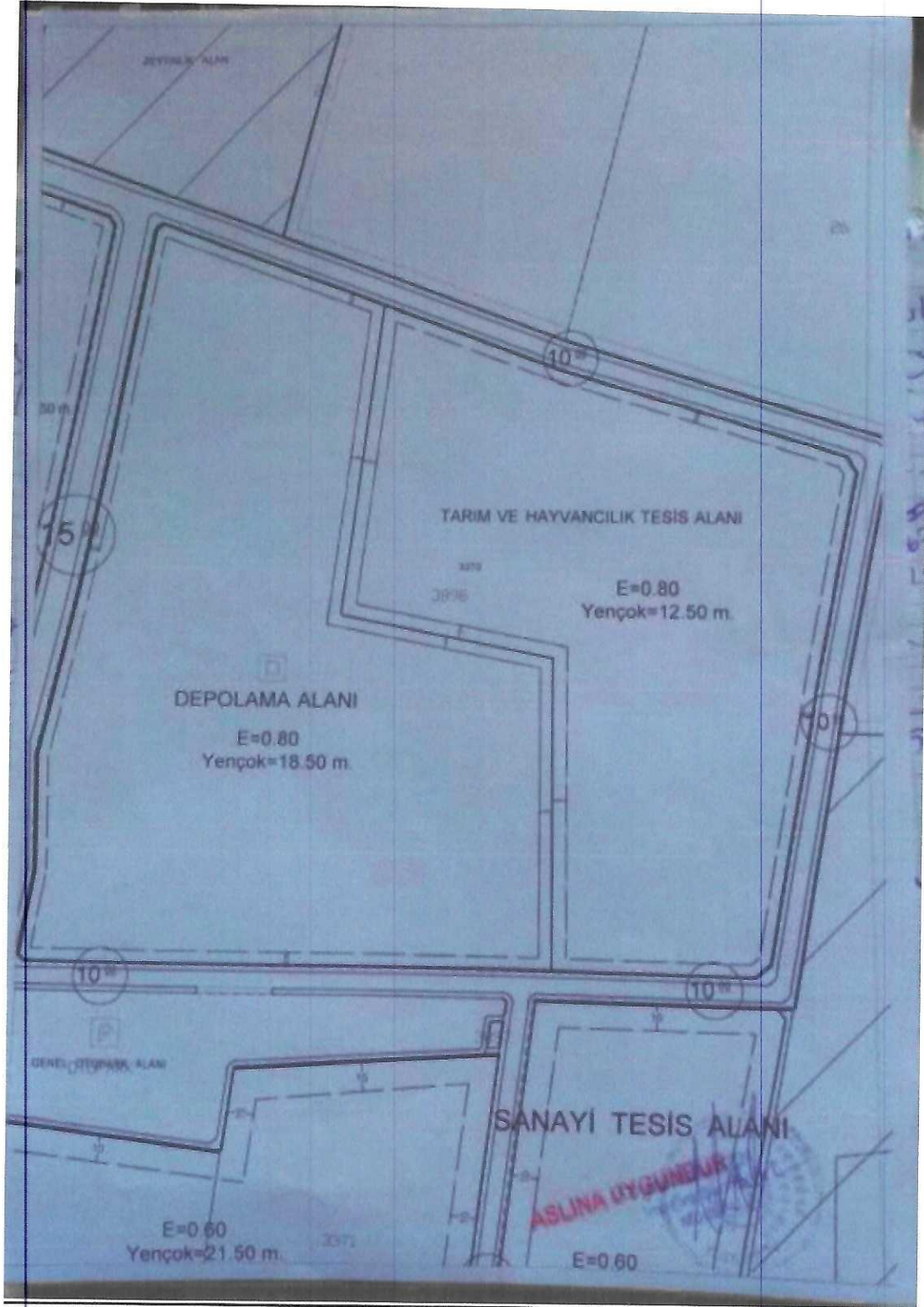
Çinarcılık Müdürlüğü ve İlçe Başkanlığı ve İlçe Başkanlığı

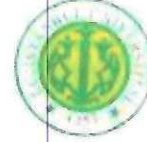
1/1- İmar Durumu (1 Ad)

1/1- İmar Durumu (1 Ad)

1/1- İmar Durumu (1 Ad)

1/1- İmar Durumu (1 Ad)





Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ismail Duyar

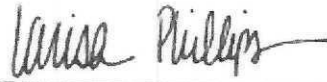
has successfully completed the Appraisal Institute's course I110 - Appraisal Principles at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on 05/10/2006 - 05/14/2006.

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

Attendance was 90% or better with a passing grade

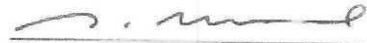
Verified by



on 05/16/2006.

Larisa Phillips

Verified by



Istanbul University

Prof. Dr. Turgay UNAL

AD





the mark of
property
professionalism
worldwide

RICS President

19 December 2011

Mr I Duyar MRICS
Hatip Sok No: 1
Yenişehir
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/myrics

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)20 330 1000
F +44 (0)20 7334 8511
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 meslekî 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

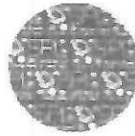
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



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
(Penguin 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

ADL SOYADI: GAMZE TÜRKAY

İKAMET ADRESİ: Sivayusnasa 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 Üniversitesi 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.,Eko 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 – **Çınar 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