

GRAINTURK TARIM A.Ş.

ARSA
(NEW TOWER İSKENDERUN PROJESİ)
İSKENDERUN/ HATAY

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/1346

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.1.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	NEW TOWER PROJESİ	14
5.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ	20



6.3.1	HATAY İLİ.....	20
6.3.2	İSKENDERUN İLÇESİ.....	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	26
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	26
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	28
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	28
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	29
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	31
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	31
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	34
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	35
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	36
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	36
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	36
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	37



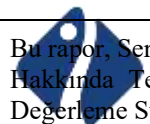
1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Grain Türk Tarım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 07 Nisan 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 07 - 08 Nisan 2023
Rapor Tarihi	: 10 Nisan 2023
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 583 - 2023/1346
Değerleme Konusu	: Numune Mahalesi,
Gayrimenkulün Adresi	: İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi, No: 35
	: 1845 ada 12 parsel
	: İskenderun/ HATAY
	: Hatay İli, İskenderun İlçesi, Numune Mahallesi, arsa nitelikli
Tapu Bilgileri Özeti	: 1845 ada 12 parsel
	: (Bkz. Tapu kayıtları)
	: 04.12.2019 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Hatay ili
	: İskenderun İlçesi Merkezinde Yaklaşık 3.250 Hektar Alanda
İmar Durumu	: Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında " Ticaret Konut
	: Alanı" olarak belirlenen bölgede Emsal 3,50, maksimum
	: yükseklik 15 kat ve Bitişik Nizam yapılaşma koşullarına
	: sahiptir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar
	: değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

1845 ADA 12 PARSELDE GERÇEKLEŞTİRİLEN PROJENİN MEVCUT TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	348.250.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>
Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Grainturk Tarım A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi Krizantem Sokak No:15 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (212) 269 20 55
SERMAYESİ	: 100.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 05.03.2014
NACE KODU	: 46.11.01-Çiçeklerin, bitkilerin, diğer tarımsal hammaddelerin, tekstil hammaddelerinin ve yarı mamul malların bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak toptan satışını yapan araçlar
FAALİYET KONUSU	: Her türlü tarım ürünlerinin ve bunlardan üretilen mamuller ile yan ürünlerinin alım, satımını yapmak bunlarla ilgili yurt içinde ve yurt dışında şubeler açmak, bayilikler almak ve vermek, ithalat ve ihracatını yapmak ve anasözleşmede belirtilen diğer hususlarda faaliyet göstermek



invest

2023/1346

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	: 9431218
SAHİBİ	: ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)
İLİ	: Hatay
İLÇESİ	: İskenderun
MAHALLESİ	: Şevre
PAFTA	: -
ADA	: 1845
PARSEL	: 12
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 3.422,13
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI	: 1/1
YEVMIYE NO	: 11385
CİLT NO	: 34
SAHİFE NO	: 3292
TAPU TARİHİ	: 11.08.2016

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 08.04.2023 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde kayıtlı herhangi bir ipotek, şerh ve satış kabiliyetini kısıtlayıcı (yabancı uyruklu kişilere satış hariç) takyidat bulunmadığı, aşağıda maddeler halinde belirtilen beyanların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (21.01.2022 / 1470)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (07.10.2021 / 19745)
- 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (Şablon:2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı) (08.10.2018 / 13588)



4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerine kayıtlı ve taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmazın portföyde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın 04.12.2019 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Hatay ili İskenderun İlçesi Merkezinde Yaklaşık 3.250 Hektar Alanda Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının

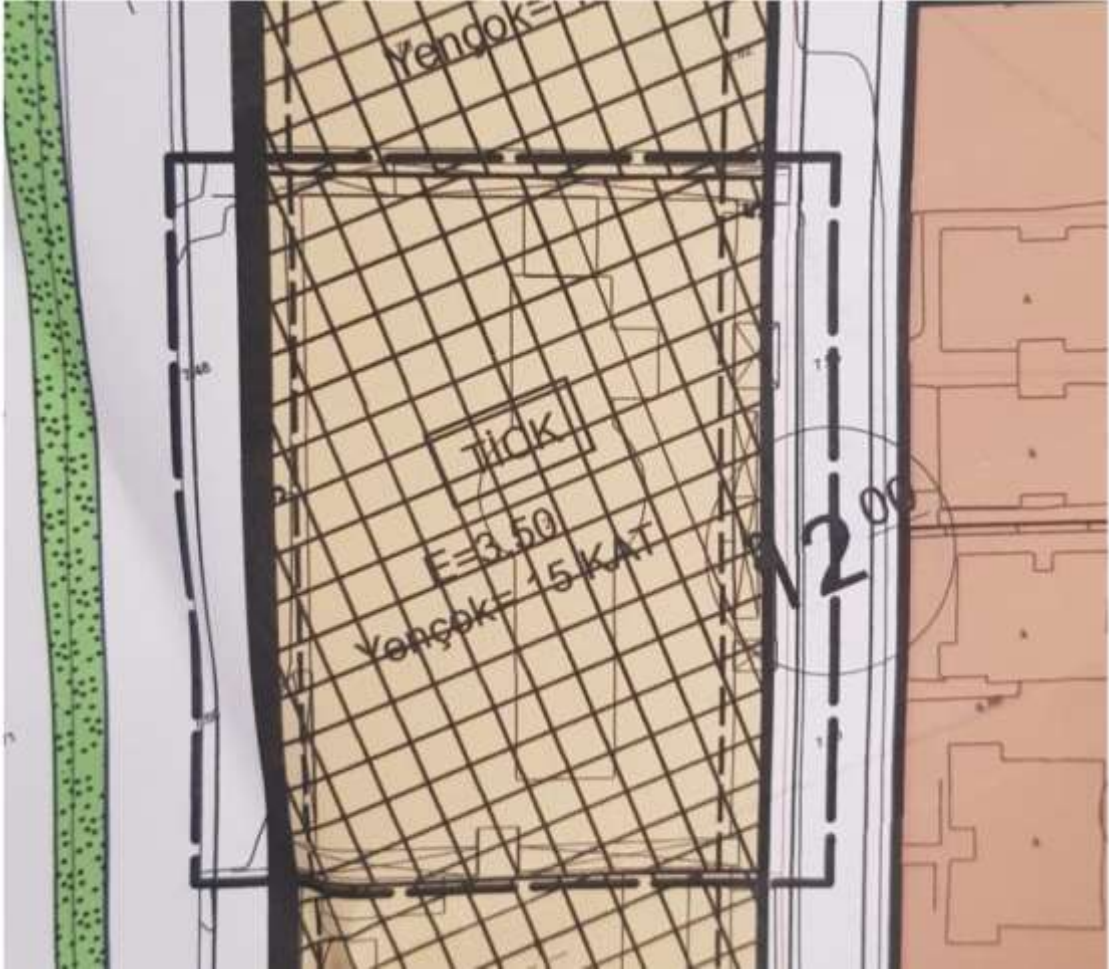
İnşaat Nizamı : Bitişik
Emsal : 3,50
Yençok : 15 kat

şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazla ilgili **Plan Notları** ise aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- Ticaret konut alanlarında; konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
- Bitişik nizam kullanımlı ticaret konut yapılarında; arka sınırı ölçü verilmeyen yerlerde zemin katta parsel sınırıdır. Diğer katlarda plan hükümleri doğrultusunda bahçe mesafesi bırakılması zorunludur. Ancak arka parselin konut olması durumunda, arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi zemin katta minimum 3m bırakılacaktır.
- Ticaret konut alanlarında yola doğru basamak yapılamaz. Çatı katı ve asma kat yapılamaz, son katta içten bağlantılı çatı piyesi ile ilgili yönetmelik doğrultusunda yapılabilir.

- Ticaret konut alanlarında kullanımların tamamı konut olarak yapılaşamaz. Ticari kullanımların oranı ise toplam emsalin %30'undan az olamaz.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 11.06.2013 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak belirlen alanda kalmakta ve yapılaşma emsali 2,80 ve maksimum yükseklik serbest olarak belirtilmişken, 04.12.2019 tarih ve 89 sayılı Meclis Kararı ile plan değişikliğine konu olmuş ve mevcut plana ilişkin değişiklik bu tarihte yapılmıştır. 04.12.2019 tarihinden sonra herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz üzerinde halihazırda inşaat başlanmış olup İskenderun Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazla ilgili aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 06.10.2021 tarih ve 240238 kimlik numaralı bina için düzenlenmiş Risli Bina Tespit



Raporu

- 22.12.2021 tarih ve 2021-134 sayılı imar durum belgesi

invest

2023/1346

- 05.08.2022 tarih ve 1-94-94 sayılı 82 adet ofis ve işyeri ile 2 adet restaurant lokanta için düzenlenmiş toplam 23.296 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı
- 01.06.2022 tarihli mimari proje

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan ve temel işleri tamamlanarak kaba inşaatına başlanmış ve devam edilen yapının yapı denetim işleri Çay Mahallesi 47. Sokak Dönmezoğlu Residence No: 5/28 İskenderun/HATAY adresinde kain Hatay Yükseliş Yapı Denetim firması tarafından yürütülmektedir.

Dosyasında yapılan incelemelerde işyeri teslim tutanağı görülmüştür.

Ekspertiz tarihi itibarıyla güncel kurum incelemesi yapılamamış olup yapı denetime ilişkin son dokümanlar ilgisinden istenmiştir. Bilgiler geldiğinde rapor revize edilecektir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Dosyasında yapılan incelemelerde Enerji Kimlik Belgesi'ne rastlanmamıştır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki inşaatın mevcut seviyesi itibarıyla ruhsat ve eki mimari projeye uygun olduğu gözlemlenmiştir. 6 Şubat 2023 tarihli deprem sonrasında ise yapıda oluşmuş herhangi bir hasara rastlanmamıştır. Diğer yandan bu hususta yetkili kurum ve kişiler tarafından hazırlanan teknik rapor rapor ekinde sunulmuştur.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde inşasına devam edilen proje için ruhsat alınmış olup mevcut durumu itibarıyla eksik evrakı bulunmamaktadır.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak takbis belgesinden de anlaşılacağı üzere parseldeki eski yapının riskli yapı ilan edildiğine ilişkin

07.10.2021 tarihli beyan ile 3402 sayılı kanun kapsamında yapılan kadastro çalışmalarına ilişkin olarak tapu kütüğüne işlenmiş 21.01.2022 tarihli beyan bulunmaktadır.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

İlgililerinden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan Düzenleme Şeklinde Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

TARAFLAR :

- Özova Hububat Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (ARSA SAHİBİ)
- Ral Yapı Mühendislik A.Ş. (YÜKLENİCİ)

SÖZLEŞME TARİHİ : 24.11.2021

SÖZLEŞMENİN KONUSU :

Taşınmaz üzerinde, müteakip maddelerde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olan şekil ve şartlarla, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak kaydıyla; İşyeri Yapıları yapılmak üzere, gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili Belediye'den onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması , onaylı projede öngörülen yapı ve tesislerin, Taşınmaz içinde olmak üzere teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, Sözleşme ve eki mahal listesi doğrultusunda ve ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilip tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması , İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması, pazarlanması, satışı, alıcılarına teslimi ve elde edilecek hasılatın Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında hasılat paylaşımı esaslarına göre % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne olmak üzere paylaşılması ile müteakip maddelerde düzenlendiği üzere bir kısmının da% 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici' ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere aynı (fiziki) paylaşım esaslarına göre paylaşılmasıdır.

İNŞAAT SÜRESİ :

18 Ay (Yüklenici bu yapım süresini tek taraflı iradesi ile 6 (altı) aya kadar uzatma hakkına sahiptir.)

PAYLAŞIM ESASLARI:

Taraflar,3. Kişilere satışı yapılan bağımsız bölümler haricinde ki diğer bağımsız bölümleri kendi aralarında belirleyecekleri ek bir sözleşmeye göre %50 oranında paylaşımına tabi tutacaklardır.

Satılacak bu bağımsız bölümlerden elde edilecek KDV hariç satış hasılatı % 50 (yüzde elli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzde elli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere paylaşılacaktır.

Blokların inşaatının tamamlanmasını ve yapı kullarına izin (iskan) başvurusunun yapılmasını müteakip bağımsız bölüm satışlarının tamamlanamaması halinde, Taraflar bütün bloklar bakımından olmak üzere satılmayan bağımsız bölümleri yine Yüklenici % 50 - Arsa Sahibi % 50 oranlarına göre fiziki (aynı) olarak paylaşım yapılacaktır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu New Tower İskenderun projesi, Hatay İli, İskenderun İlçesi, Numune Mahallesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde konumlu 1845 ada 12 parsel nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.

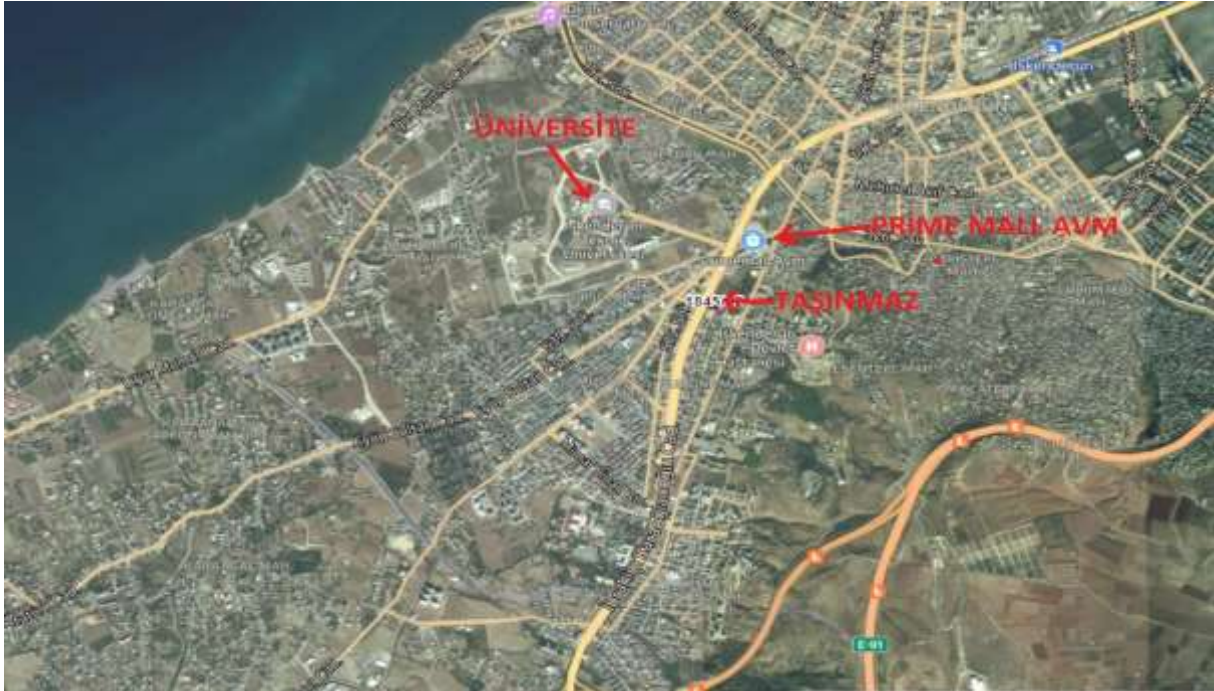
Konu taşınmaza ulaşabilmek için bölgenin ana arterlerinden İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken sol kol üzerinde kalan Deniz Er Eğitim Alayı geçildikten sonra yaklaşık 1,6 km ilerlenir ve sağ kol üzerinde konumlu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmazın çevresinde plaza, avm ve muhtelif iş yerleri mevcut olup, altyapısı ve ulaşımı sorunsuzdur. Sosyal yaşamın gerekleri olan, camii, toplu taşıma araçlarına yakın mesafededir.

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen noktalar; Prime Mall AVM, İskenderun Teknik Üniversitesi ve İskenderun Devlet Hastanesi'dir.

Değerlemeye konu taşınmaz uydu görüntüsünde görüldüğü üzere İskenderun şehir merkezine yakın konumda ve İskenderun Teknik Üniversitesi'ne yakınlığı nedeniyle bölgenin en işlek ana arterlerinden birinin üzerine konumludur.

İskenderun ilçesinin girişi sayılabilecek bir yerde ve ana arter üzerinde konumlu olması reklam açısından avantajlıdır. Proje dökümanlarından anlaşıldığı üzere bölgedeki plaza ve diğer işyerleri ile kıyaslandığında mimari estetik ve inşai kalite olarak bölgedeki yapılara nispetle daha yüksek şerefiyeye sahip bir proje olacağı değerlendirilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsel, Hatay İli, İskenderun ilçesi, Numune Mahallesi (tapuda Şevre Mahallesi) sınırları içerisinde yer alan, 3.422,13 m² alana sahip olan 1845 ada 12 parsel numaralı arsadır.
- Parsel batıda İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'ne 68,5 m, doğuda ise 574. Sokak'a 68,1 m cepheli durumda olup kuzey ve güneyde komşu konumdaki yapılarla cephelidir.
- Parsel ve genel olarak bölge düz bir topoğrafik yapıdadır.
- Geometrik olarak parsel dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı unsurları mevcut olup taşınmazda altyapı ile ilgili bir eksiklik bulunmamaktadır.
- Parselin sınırları komşu konumdaki yapılar ile cepheli olduğu yollar ile belirgindir.
- Parsel "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Parsel üzerinde halihazırda New Tower İskenderun projesi gerçekleştirilmekte olup inşaat işlerine başlanmıştır.
- Temel kazısı ve temel imalatları tamamlanmış ve kaba inşaat işlerinin ise büyük bir kısmı tamamlanmıştır. 06 Şubat 2023 tarihindeki deprem sonrasında ise inşaata ara verilmiş olup ilgililerinden yakın zamanda tekrar inşaat işlerine başlanacağına bilgisi alınmıştır.
- Projede ortak alanların yer aldığı bodrum katlar ile zemin ve 1. kat kaba inşaat işleri tamamlanmış, zemin kat üzerinde yükselen ofis kısmının ise ilk 3 katı tamamlanmış, 4. Katta kısmen kalıp imalatı yapılmıştır.
- Temel işlerinin projedeki payı %3 ve kaba inşaatın mevcut durumu itibariyle tamamlanma oranı %22 olarak hesaplanmış ve inşaatın tamamlanma oranı genel olarak %25 civarında hesaplanmıştır. ²

5.3 NEW TOWER PROJESİ

- New Tower projesi değerlemeye konu parsel üzerinde 3 bodrum, zemin, tesisat katı ve 14 normal kat ile çatı katı olmak üzere toplam 20 katlı ³ planlanmış olup proje kapsamında 75 adet ofis, 2 adet çatı aralı ofis, 2 adet lokanta ve 5 adet depolu dükkan olmak üzere toplam 84 adet bölüm planlanmıştır.
- Yapı ruhsatına göre toplam alan 23.296 m²'dir.
- Ofislerin toplam brüt alanı 8.645 m² ve dükkanların toplam brüt alanı 4.324 m² olmak üzere toplam satılabilir/kiralanaabilir alan büyüklüğü 12.969 m² olarak planlanmıştır.

² Tamamlanma oranı hesabı mevcutta tamamlanan inşaat işlerinden hareketle belirlenmiş olup zemin etüdü, projelendirme, ruhsat harcı vb inşaatın yapımında fiziksel etkisi bulunmayan işler dikkate alınmaksızın belirlenmiştir. Mevcut tamamlanma oranı itibariyle hesaplanan maliyetin kaşığındaki tamamlanma oranı ise bu orandan yüksektir. Rapor arsa sahibi için hazırlandığından katlanılan maliyetle ilgili yüklenici firmadan herhangi bir bilgi istenmemiştir.

³ Yapı ruhsatında kat adedi 18 kat olarak belirtilmiş olup tesisat katı ve çatı katının ruhsat üzerinde kat olarak sayılmadığından projedeki kat sayısı ile yapı ruhsatındaki kat sayısı örtüşmemektedir.

- Yetkililerden alınan bilgiye göre satışa esas brüt alan yaklaşık 20.000 m² olarak hesaplanmaktadır. Bu gibi projelerde satış dokümanlarında ortak alanlardan gelen payların da katılmasıyla bağımsız bölüm brüt alanları ile bağımsız bölüm genel brüt alanları arasındaki farklar sebebiyle projedeki satılabilir alanlarla pazarlamaya esas satılabilir alanlar arasında %40-60 mertebesinde farklar oluşabilmektedir. Çalışmamızda projedeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki özet alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TOPLAM OFİS BRÜT ALANI	8.645
TOPLAM RESTORAN VE DÜKKAN BRÜT ALANI	4.324
TOPLAM RESTORAN VE DÜKKAN ORTAK ALANI	3.442
TOPLAM OFİS ORTAK ALANI	6.885
TOPLAM İNŞAAT BRÜT ALANI	23.296

- Henüz kat irtifakı kurulmamış olmakla birlikte proje bünyesinde oluşturulması planlanan ve buna göre de yapı ruhsatı alınan bağımsız bölümlerin listesi ise aşağıdaki gibidir.

BULUNDUĞU KAT	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALANI	KAPALI BRÜT ALANI	AÇIK BRÜT ALANI (TERAS -BALKON)	EKLENTİ BRÜT ALANI	EKLENTİLİ BRÜT ALANI	KAPALI+AÇIK BRÜT ALANI
ZEMİN KAT	80	DÜKKAN (DEPOLU)	654,00	759,00	-----	-----	-----	759,00
	81	DÜKKAN (DEPOLU)	426,00	510,00	-----	-----	-----	510,00
	82	DÜKKAN (DEPOLU)	413,00	488,00	-----	-----	-----	488,00
	83	DÜKKAN (DEPOLU)	412,00	489,00	-----	-----	-----	489,00
	84	DÜKKAN (DEPOLU)	333,00	395,00	-----	-----	-----	395,00
TESİSAT KATI	78	1. SINIF LOKANTA	376,00	439,00	375,00	76,00	890,00	814,00
	79	1. SINIF LOKANTA	413,00	472,00	397,00	82,00	951,00	869,00
1. KAT	1	OFİS	57,00	63,00	-----	-----	-----	63,00
	2	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	3	OFİS	91,00	99,00	9,00	-----	-----	108,00
	4	OFİS	80,00	89,00	-----	-----	-----	89,00
	5	OFİS	118,00	127,00	9,00	-----	-----	136,00
	6	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	7	OFİS	94,00	101,00	4,00	-----	-----	105,00
2.KAT	8	OFİS	57,00	63,00	-----	-----	-----	63,00
	9	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	10	OFİS	91,00	99,00	9,00	-----	-----	108,00
	11	OFİS	80,00	89,00	-----	-----	-----	89,00
	12	OFİS	118,00	127,00	9,00	-----	-----	136,00
	13	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	14	OFİS	94,00	101,00	4,00	-----	-----	105,00
3. KAT	15	OFİS	57,00	63,00	-----	-----	-----	63,00
	16	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	17	OFİS	91,00	99,00	9,00	-----	-----	108,00
	18	OFİS	80,00	89,00	-----	-----	-----	89,00
	19	OFİS	118,00	127,00	9,00	-----	-----	136,00
	20	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	21	OFİS	94,00	101,00	7,00	-----	-----	108,00



4. KAT	22	OFİS	57,00	63,00	-----	-----	-----	63,00
	23	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	24	OFİS	91,00	99,00	9,00	-----	-----	108,00
	25	OFİS	80,00	89,00	-----	-----	-----	89,00
	26	OFİS	118,00	127,00	9,00	-----	-----	136,00
	27	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	28	OFİS	94,00	101,00	1,00	-----	-----	102,00
5. KAT	29	OFİS	57,00	63,00	6,00	-----	-----	69,00
	30	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	31	OFİS	56,00	63,00	49,00	-----	-----	112,00
	32	OFİS	45,00	52,00	45,00	-----	-----	97,00
	33	OFİS	76,00	85,00	54,00	-----	-----	139,00
	34	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	35	OFİS	94,00	101,00	13,00	-----	-----	114,00
6. KAT	36	OFİS	57,00	63,00	6,00	-----	-----	69,00
	37	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	38	OFİS	56,00	63,00	20,00	-----	-----	83,00
	39	OFİS	45,00	52,00	-----	-----	-----	52,00
	40	OFİS	76,00	85,00	23,00	-----	-----	108,00
	41	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	42	OFİS	94,00	101,00	4,00	-----	-----	105,00
7.KAT	43	OFİS	57,00	63,00	6,00	-----	-----	69,00
	44	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	45	OFİS	56,00	63,00	20,00	-----	-----	83,00
	46	OFİS	45,00	52,00	-----	-----	-----	52,00
	47	OFİS	76,00	85,00	9,00	-----	-----	94,00
	48	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	49	OFİS	94,00	101,00	4,00	-----	-----	105,00
8.KAT	50	OFİS	57,00	63,00	6,00	-----	-----	69,00
	51	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	52	OFİS	56,00	63,00	20,00	-----	-----	83,00
	53	OFİS	45,00	52,00	-----	-----	-----	52,00
	54	OFİS	110,00	118,00	6,00	-----	-----	124,00
	55	OFİS	57,00	63,00	3,00	-----	-----	66,00
	56	OFİS	94,00	101,00	1,00	-----	-----	102,00
9.KAT	57	OFİS	57,00	63,00	6,00	-----	-----	69,00
	58	OFİS	54,00	59,00	-----	-----	-----	59,00
	59	OFİS	56,00	63,00	20,00	-----	-----	83,00
	60	OFİS	45,00	52,00	-----	-----	-----	52,00
	61	OFİS	76,00	85,00	34,00	-----	-----	119,00
	62	OFİS	57,00	63,00	7,00	-----	-----	70,00
	63	OFİS	94,00	101,00	4,00	-----	-----	105,00
10. KAT	64	OFİS	170,00	186,00	20,00	-----	-----	206,00
	65	OFİS	122,00	135,00	43,00	-----	-----	178,00
	66	OFİS	134,00	144,00	7,00	-----	-----	151,00
11.KAT	67	OFİS	188,00	202,00	20,00	-----	-----	222,00
	68	OFİS	164,00	177,00	7,00	-----	-----	184,00
	69	OFİS	149,00	160,00	12,00	-----	-----	172,00
12.KAT	70	OFİS	188,00	202,00	20,00	-----	-----	222,00
	71	OFİS	164,00	177,00	7,00	-----	-----	184,00
	72	OFİS	149,00	159,00	7,00	-----	-----	166,00
13.KAT	73	OFİS	188,00	202,00	23,00	-----	-----	225,00
	74	OFİS	123,00	135,00	32,00	-----	-----	167,00
	75	OFİS	149,00	159,00	7,00	-----	-----	166,00
14.KAT	76	ÇATI ARALI OFİS	310,00	346,00	101,00	-----	-----	447,00
	77	ÇATI ARALI OFİS	397,00	439,00	146,00	-----	-----	585,00
TOPLAM			10055,00	11242,00	1727,00	158,00	1841,00	12969,00



- Zemin kattaki dükkanların bodrum katta depo hacimleri bulunmaktadır. Bodrum kattaki toplam brüt alan 733 m² zemin kattaki toplam brüt alan ise 1908 m² olarak planlanmıştır.
- Tesisat katında yer alan 2 adet restaurant için listede gösterilen eklenti alanları hariç teras alanları dahil toplam brüt alan 1.683 m² olarak planlanmıştır.
- Ofislerin toplam brüt alanı ise listelerde yer aldığı gibi 8.645 m²'dir. Ofisler her birinin içerisinde WC ve mutfak olacak şekilde planlanmıştır.
- İlgililerinden temin edilen bazı proje görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özelliği ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ve gelişim potansiyeli dikkate alındığında halihazırda düzenlenmiş yapı ruhsatı ve eki projeye uygun olarak alt katları dükkan/restaurant ve üst katları işyeri olacak şekilde "**Ticari Bina**" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Deprem sonrası bölgedeki birçok bina yıkılmış ya da kullanılamayacak kadar hasar almış durumda olup konu projenin inşaatı aşamasında herhangi bir hasar oluşmamış olması projeyi ve değerini olumlu yönde etkilemektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Ülkedeki birçok yerleşim alanını etkileyen deprem sonrasında yeterli gayrimenkul stoğunun bulunmaması sebebiyle yeni projelere gereksinimin artmış olması.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 HATAY İLİ



Hatay, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde, Akdeniz'in doğu ucunda kıyıları olan bir ilidir. Hatay ilinin merkezi Antakya'dır.

Hatay ili, 2021 yılında 1.670.712 kişiden oluşan bir nüfusa sahip. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur.

Ankara'da, Fransa ile Türkiye arasında, 23 Haziran 1939 tarihinde "Türkiye ile Suriye Arasında Toprak Sorunlarının Kesinlikle Çözümüne İlişkin Antlaşma"nın imzalanması ile Fransa, Hatay'ın Türkiye'ye katılmasını kabul etmesiyle, Hatay Devlet Meclisi, 29 Haziran 1939 tarihinde oy birliği ile Türkiye Cumhuriyeti'ne iltihak kararı aldı. Türkiye ise, 7 Temmuz 1939 günü çıkarılan bir yasa ile "Hatay" ilini kurarak bağlanma işlemini sonuçlandırdı. 23 Temmuz 1939'da Fransız Birlikleri Hatay'ı terk ettiler.



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.

İlin Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır.

Akdeniz'deki önemli bir liman şehri olan İskenderun ve merkez ilçesi Antakya, ilin en büyük iki yerleşim yeridir ve en önemli geçim kaynağı portakal ve turuncgil bahçeleridir. İl topraklarının yüzölçümü 5.524 kilometrekaredir.

Hatay il topraklarının ana çatısını Amanos Dağları oluşturur. Bu dağ sırası ile körfez arasında Erzin, Dört Yol, Payas, İskenderun ve Arsuz düzlüğü uzanır. Bu arazinin jeolojik yapısını peridotit, serpantin ve gabro gibi yeşil kütleler oluşturur. Amanos Dağları'nın bittiği noktada Kel dağı'nın başladığı kesimlerde yüzeysel kütleler vardır. Bir diğer önemli düzlük olan Amik Ovası'nda ise serpantin, plantum, peridotit ve gabro gibi sarı kütleler bulunmaktadır.

Hatay ilinin doğal bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturur. Maki türleri 4 - 5 metre boyunda ve tüylü yapraklı bitkilerdir. Bunlar 800 metre yükselti kuşağına dek yayılır. Mersin, defne, kekik ve lavanta ilde en çok rastlanan maki türleridir. Amanos Dağları'nın denize bakan yamaçlarında makilik alanlardan sonra 800 metreden 1200 metreye dek ardıc gibi ibreli ağaçlarla, meşe, kayın, kızılçık, kavak, çınar ve tespih gibi yapraklı ağaçlardan oluşan ormanlar bulunur. 1200 metrenin üzerinde, ibreli ağaçlardan kızılçam, karaçam, sedir ve yer yer ardıcılardan oluşan geniş ormanları bulunur.

İlin büyük kesimi Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Ancak yükselti ve karasallığa bağlı olarak çeşitli farklılıklar da mevcuttur. Türkiye'nin yağışlı bölgeleri arasındadır. Genel olarak kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. En sıcak ay ortalaması İskenderun'da 28.6 °C, Antakya'da 27.6 °C; en soğuk ay ortalaması bu merkezlerde sırasıyla 11.9 °C ve 8.1 °C'dir. İskenderun'da bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 43.2 °C (26 Ağustos 1962), en düşük sıcaklık ise -3.2 °C'dir (6 Şubat 1950). Antakya'da bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 43.9 °C (26 Ağustos 1962), en düşük sıcaklık ise -14.6 °C (15 Ocak 1950) olmuştur. Antakya'nın yıllık sıcaklık ortalaması 18.2 °C ve ortalama karla örtülü gün sayısı 1'dir. Yıllık ortalama yağış tutarı, İskenderun'da 785 mm, Dört Yol'da 1022 mm, Antakya'da 1173.4 mm'dir.

Hatay İl Nüfusu: 1.670.712 (2021 sonu). İlin yüzölçümü 5.600 km²'dir. İlde km²'ye 302 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.046 kişi ile Defne'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,69 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Arsuz (% 2,33)- Kumlu (-%-0,45)'dur. 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 593 mahalle bulunmaktadır.

Hatay'ın anavatana ilhakından önce 19. yüzyılın sonlarında yörenin başlıca tarım ürünleri tahıl, zeytin ve meyan köküdür. Bu dönemde Mısır, İngiltere, Fransa ve İtalya'ya



tahıl, meyan kökü, yün, kereste ve bazı gıda maddeleri ihraç edilirken, pamuklu dokuma, çiğit, demirden yapılmış aletler ve ilaç ithal edilmektedir.

1939'a değin sanayinin en gelişmiş dalları ipekli dokuma ile sabunculuktur. Deri ve madeni eşya ile taşa ve toprağa dayalı sanayi dallarında ilkel tekniklerle çalışan imalathaneler sanayi potansiyelini oluştururken 1940'lı yıllarda gıda sanayii ağırlık kazanmıştır. 1953'te Harbiye Defne Hidroelektrik Santralinin devreye girmesiyle enerji sorunu çözülmüş önce çırçır sonra iplik ve dokuma fabrikaları kurulmuştur. 1954'te Sariseki Gübre Fabrikası kurulurken, 1960'larda imalat sanayi gelişmiş; tarım araç ve gereçleri, yağ, mazot ve hava filtreleri, fren balataları, dokuma sanayiinde kullanılan makineler üretilmeye başlanmıştır.

1970'lerde İskenderun'da Türkiye'nin üçüncü demir-çelik fabrikası olan İskenderun Demir ve Çelik A.Ş.'nin kurulmasıyla ilin sanayi potansiyeli iyice gelişmiştir ve yan sanayilerin de gelişmesini sağlamıştır. Bugün anılan tesislerin yanı sıra 40 civarında haddehane ile Hatay, önemli bir sanayii potansiyeli sergilemektedir. İskenderun Körfezi bugün en büyük demir çelik işleme ve üretim yeri haline gelmiştir. Ancak yüksek sanayi istihdamına rağmen Hatay,2013 verilerine göre %12,2 ile Türkiye'deki 70 ilden daha yüksek bir işsizlik oranına sahiptir.

Geleneksel küçük sanayi olarak dericilik, ayakkabıcılık ve mobilyacılık önemli bir potansiyele sahiptir. Ağırlıklı sanayiler orman ürünleri, dokuma, giyim, deri sanayii, metal eşya, makina teçhizat, ulaşım araçları ve ilmi ve mesleki ölçüm aletleri sanayileridir.

İskenderun Organize Sanayi Bölgesi'nden sonra kurulan Payas ve Antakya Organize Sanayi bölgeleri konumluk yer bakımından iş adamlarına önemli yatırım alanı oluştururken sanayinin yıllar itibarıyla il ve ülke ekonomisindeki payı da artmaya devam etmektedir.

Hatay ilinin toplamda %18.9'luk kısmı tarıma elverişlidir. Tarım arazisinin %63'ünde tarla tarımı yapılmakta, %13.8'inde sebze yetiştirilmekte, %9.4'ünde meyvecilik, %1.8'inde bağcılık, %11.8'inde zeytincilik yapılmaktadır.

İlin önemli tarım ürünleri arasında buğday ve pamuk başta gelmektedir. Turunçgiller, meyve grubu içinde çok önemli bir yere sahip olup, ardından üzüm meyveler gelmektedir. Turunçgillerin yanı sıra üzüm, Trabzon hurması, incir, erik ilin önemli meyvelerindendir. Örtü altı yetiştiriciliği (seracılık) da gittikçe yaygınlaşmaktadır. Zeytin üretimi de başta Altınözü ilçesi olmak üzere oldukça yaygındır.

Hatay il genelinde 1 liman, 1 demir ve çelik fabrikası, 8 organize sanayi bölgesi ve 3 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlin en önemli sanayi kuruluşu İsdemir fabrikasıdır. Yıllık üretim kapasitesi ile il ekonomisine ve ülke ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Payas Organize Sanayi Bölgesi Hatay ilinin Antakya ve İskenderun Organize Sanayi Bölgelerinden sonra 3.büyük sanayi bölgesi konumundadır ve 30.000'e yakın işçi çalışmaktadır. Türkiye'nin 3.büyük limanı olan İskenderun Limanı ise Hatay ilinin en önemli sanayi kuruluşlarından birisidir.

Hatay il topraklarının %54,7'si tarım arazisidir. İl genelinde yetiştirilen başlıca tarım ürünleri arpa, buğday, tahıl, patates, soğan, domates, patlıcan, biber, pamuk, portakal, elma, limon üzüm, karpuz, yer fıstığı, muz ve zeytin en çok yetiştirilen tarım ürünleri arasındadır. İlde hayvancılıkta gelişmiştir. İlçelere bağlı köy ve yaylarda besicilik yoluyla küçük baş ve büyük baş hayvancılık yapılmaktadır. Bazı bölgelerde tavukçuluk gelişmiştir. Ancak birçok mahallede tavukçuluk gelişmemiştir. Balıkçılık Hatay'ın kıyı kesimlerinde gelişmiştir. Kıyı ilçelerinde büyük çapta balıkçılık yapılmaktadır.

6.3.2 İSKENDERUN İLÇESİ

İskenderun (Yunanca: Aleksandretta, Türkçe karşılığı "Küçük İskenderiye"; Arapça: Lue İskenderun, anlamı "İskenderun Tugayı"), Hatay'ın nüfus bakımından 2. büyük ilçesidir. Nüfusu 248.335 kişidir. İlçe Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahip olup bu bakımdan deniz ticaretinde önemli bir konumdadır.

MÖ 333 yılında, Büyük İskender'in İssos yakınlarında kazandığı zaferden sonra Alexandria adıyla kurulmuştur. Bu kent kurulmadan önceleri ise burada Myriandos adında bir Fenike şehri bulunmaktaydı. Makedonya Kralı Büyük İskender'in, Pers İmparatoru III. Darius'a karşı İsos Vadisi'nde üstünlük sağlamasıyla temeli atılan bu şehir, sahip olduğu coğrafi önemin etkisiyle tarihinde birçok defa işgale uğramıştır.

Selevkoslar'dan Romalılara, ardından 395 yılında Doğu Roma'ya katılmış ve 7. yüzyıl ortalarında İslam Devleti'nden 1516 yılında Memlük İmparatorluğu'na geçmiş, 1517'de Yavuz Sultan Selim'in Mısır Seferi sırasında yapılan Mercidabık Savaşı'yla da Osmanlı İmparatorluğu'na katılan İskenderun'a, I. Dünya Savaşında Birleşik Krallık ve ardından Fransa egemen olmuştur. 1938 yılına kadar Fransız himayesinde Suriye'nin bir sancağı olarak kalmıştır. 5 Temmuz 1939'da Türk Ordusu'nun İskenderun'a girmesiyle, kurtuluş hareketinin temelleri atılmıştır.

İskenderun, Türkiye'ye katıldığı zamandan 1974 yılına kadar olan dönemde oldukça küçük bir kasabaydı. 1974 yılında üretime geçen Türkiye'nin üçüncü Demir-Çelik Fabrikası, kent yaşamına büyük canlılık getirmiştir. Ayrıca, süperfosfat fabrikası, bitkisel yağ, yem, un, konserve, salça, çırçır, dokuma, çeltik, oto ve makine yedek parçaları vb. endüstri dalları vardır. Boru hattı ile Batman'dan gelen petrol, İskenderun Limanı'ndan deniz yoluyla Mersin'e gönderilir. Limanda Demir-Çelik ve Süperfosfat fabrikalarının iskeleleriyle NATO'ya bağlı bir iskele ve demiryolu istasyonu bulunur. Türkiye'nin dördüncü büyük limanı olan İskenderun Limanı'nın yıllık yük kapasitesi 8.7 milyon tondur.

İlçe çevresinde doğal plajlar ve yaylalarla çeşitli mesire yerleri vardır. İlçe merkezi, planlı bir biçimde çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmektedir. İlçenin ana caddeleri denize dik iner. Deniz kıyısındaki alan, Atatürk heykeli ve çevresiyle kıyıya paralel uzanan Atatürk Bulvarı, eğlence ve spor tesisleriyle yeniden düzenlenerek 1985'te hizmete açılmıştır.

Bugün, İskenderun Türkiye'nin önde gelen en büyük ilçelerinden biri olup, özellikle sanayi, deniz ticareti ve turizm alanında hızla gelişen bir şehirdir

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'ne cepheli konumda yer alması,
- Yapı ruhsatı alınmış ve projeye başlanmış olması,
- Depremde hasar almamış olması,
- Reklam kabiliyeti,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki yapı stoğunun azalmış olması sebebiyle projeye olan ilginin normal piyasa şartlarına göre daha yüksek olacağı tahmin edilmektedir.

Olumsuz etkenler:

- Deprem sebebiyle bölgedeki nüfusun azalmış olması (geçici etken),
- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesini hitap etmesi,
- Yabancılar satış/kiralama işlemlerinde kısıtlılığın olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan, Ticaret + Konut İmarlı, Emsal: 1,20 yapılaşma şartlarına sahip 473 m² yüzölçümlü arsa 17.500.000,-TL bedelle satılıktır. (36.998,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0507 941 68 68) Emsal yapılaşma şartları olarak dezavantajlıdır.
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde ve karşı yolunda yer alan, Ticaret + Konut imarlı ve Emsal: 2.00 yapılaşma şartlarına sahip 443 m² yüzölçümlü arsa 18.500.000,-TL bedelle satılıktır. (41.761,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0507 941 68 68) Emsal yapılaşma şartları olarak dezavantajlıdır.
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konuda, sokak üzerinde ve Palmiye Hastanesi'ne yakın konumda yer alan 5 Kat konut imarlı 341 m² yüzölçümü

- büyüklüğüne sahip arsa 4.450.000,-TL bedelle satılıktır. (13.050,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0537 491 64 80) Emsal yapılaşma şartları ve konum olarak dezavantajlıdır.
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konuda, sokak üzerinde ve Palmiye Hastanesi'ne yakın konumda yer alan 5 Kat konut imarlı 306 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 4.150.000,-TL bedelle satılıktır. (13.5621,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0533 246 77 37) Emsal yapılaşma şartları ve konum olarak dezavantajlıdır.

Dükkan Emsalleri

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, hastane yakın konumda yer alan 5-10 yıllık binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan her katı 90 m² olmak üzere toplam 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.000.000,-TL bedelle satılıktır. (16.667,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0543 641 15 05) Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak dezavantajlıdır.
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, hastane yakın konumda yer alan 10-15 yıllık binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan 37 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (24.324,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0531 459 93 23) Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak dezavantajlıdır.
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, hastaneye yakın konumda yer alan 15 yıllık binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.225.000,-TL bedelle satılıktır. (29.667,-TL/m²) (Sahibinden: 0538 563 65 63) Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak dezavantajlıdır.
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, hastane karşısında yer alan 5-10 yıllık binanın bodrum, zemin ve asma katlarında yer alan 260 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkan 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (13.461,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0530 937 53 97) Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak dezavantajlıdır.

Ofis/İşyeri Emsalleri

9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 3 yıllık Atay İş Merkezi'nin 3. katında konumlu 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (45.833,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0501 331 11 31)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 3 yıllık Atay İş Merkezi'nin 4. katında konumlu 109 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 3.200.000,-TL bedelle satılıktır. (29.358,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0532 231 13 33)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 3 yıllık Atay İş Merkezi'nin 5. katında konumlu 109 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (29.817,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0532 231 13 33)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 3 yıllık Atay İş Merkezi'nin 3. katında konumlu 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 2.850.000,-TL bedelle satılıktır. (25.909,-TL/m²)(Emlak Ofisi: 0532 060 23 88)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)



Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	473	443	341	306
İstenen Fiyat (TL)	17.500.000	18.500.000	4.450.000	4.150.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	16.975.000	17.945.000	4.316.500	4.025.500
Birim Değer (TL/m ²)	35.888	40.508	12.658	13.155
Konum Düzeltmesi (%)	5%	5%	150%	150%
Alan Düzeltmesi (%)	50%	50%	75%	75%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	75%	60%	200%	200%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	130%	115%	425%	425%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	82.542	87.092	66.455	69.064
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	76.288			

DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	180	37	75	260
Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m ²)	108	23	43	132
İstenen Fiyat (TL)	3.000.000	900.000	2.225.000	3.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.850.000	855.000	2.113.750	3.325.000
Birim Değer (TL/m ²)	26.389	36.538	49.157	25.189
Konum Düzeltmesi (%)	150%	75%	75%	150%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	150%	150%	100%	150%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	300%	225%	175%	300%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	105.556	118.750	135.182	100.758
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	115.062			

OFİS EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	120	109	109	110
Düzeltilmiş Kullanım Alanı (m ²)	85	60	60	60
İstenen Fiyat (TL)	5.500.000	3.200.000	3.250.000	2.850.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.225.000	3.040.000	3.087.500	2.707.500
Birim Değer (TL/m ²)	61.471	50.667	51.458	45.125
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	40%	40%	40%	40%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	50%	50%	60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	92.206	76.000	77.188	72.200
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	79.400			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. ⁴

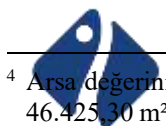
ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1845	12	76.297	3.422,13	261.100.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer



⁴ Arsa değerinin takdirinde, parselin yaklaşık 897 m² yola terk edilecek alanı dikkate alınmıştır. 47.322,30 m² - 897 m² = 46.425,30 m² net arsa alanı üzerinden 20.283,-TL/m² birim değer ile 941.600.000,-TL değer hesaplanmıştır.

tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri yapı ruhsatı ve eki mimari proje dikkate alınarak ve yanı sıra aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek ofis ve dükkan için projeler üzerinde yer alan alanlar esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 23.296 m²'dir.
- Satılabilir ofis alanı 8.645 m², dükkan ve restaurant alanları ise toplam 4.324 m²'dir. Buna göre toplam satılabilir alan 12.969 m²'dir.
- Otopark, teknik alanlar vb nitelikteki bina ortak alanları ise 10.327 m²'dir.
- Hesaplanan bu alanların dükkan/restaurant, ofis ve ortak alan olmak üzere detayı özet şeklinde aşağıdaki tabloda vermiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
OFİS / İŞYERİ	8.645
DÜKKAN / RESTAURANT	4.324
ORTAK ALAN, OTOPIK VE TEKNİK ALANLAR	10.327
TOPLAM	23.296

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.



invest

2023/1346

İnşaatın sözleşme hükümleri doğrultusunda yaklaşık 1 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı yapı ruhsatında V-A olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 10.650,-TL'dir. Ancak yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %50 artırılarak (10.650,-TL x 1,50) 15.975,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Bölgede yer alan projelerde genellikle ticari birimlerin natamam olarak teslim edildiği dikkate alındığında proje bünyesinde yer alan dükkan ve restaurantlar birimleri için 12.500,-TL/m², bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 10.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturmuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
OFİS / İŞYERİ	8.645,00	15.975	138.103.875
DÜKKAN / RESTAURANT	4.324,00	12.500	54.050.000
ORTAK ALAN, OTOPIK VE TEKNİK ALANLAR	10.327,00	10.000	103.270.000
TOPLAM	23.296,00	-	295.423.875
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	5.908.478
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	10.339.836
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	2.954.239
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	4.431.358
Müteahhit / Taşeronluk Ücreti	10,00%	-	29.542.388
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		14.963,95	348.600.173

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama esnasında bu maliyetler ekonomik ya da yüklenici firmanın tercihleri doğrultusunda değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılmış olan imalatların bu maliyet içerisinde olacağı özetle hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında (ince inşaat kalemlerinde) proje dokümanlarından anlaşıldığı kadarıyla bölgedeki projelerin kalitesine göre daha iyi malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

- Halihazırda projenin tamamlanma oranı ise %25 olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda kalan inşaat maliyeti ise $(348.600.000,-\text{TL} \times (1-0,25)=) 261.450.000,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilen proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak bağımsız bölümlerin günümüzdeki değerleri Pazar yaklaşımı ile ofis / işyerleri için 79.400,-TL/m², dükkan / restaurantlar için 115.000,-TL/m² hesaplanmış ve toplam satılabilir alan üzerinden ortalama birim değer 26.593,-TL TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.27 ve 28'de hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
OFİS / İŞYERİ	8.645	79.400	686.413.000
DÜKKAN / RESTAURANT	4.324	115.000	497.260.000
TOPLAM			1.183.673.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların önümüzdeki 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.



	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	25%	50%	25%
Ofis/İşyeri Ortalama m² Satış Fiyatı	79.400 TL	99.250 TL	124.000 TL
Dükkan/Restaurant Ortalama m² Satış Fiyatı	115.000 TL	143.750 TL	179.685 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **23.296** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 30'da toplam **348.600.000,-TL**, kalan İnşaat maliyeti ise 261.450.000,- TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaataın 2 yıl süreceği ve ilk yıl %40, ikinci yıl %60 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2022 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %15 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklene risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul

projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %15 Risksiz Getiri Oran + %7 Risk Primi = %22 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

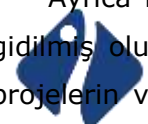
Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (1.056.439.169) **1.055.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Projeden sağlanacak toplam gelir yıllara yaygın olarak (1.479.591.250) yaklaşık 1.480.000.000 TL olduğu öngörülmüş ve bu gelirin bugünkü karşılığı ise (1.317.889.298) **1.317.890.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapılmış olan 24.11.2021 tarihli Düzenleme Şeklinde Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında ARSA SAHİBİ olan Özova firmasının sözleşmeden doğan hakkı olan %50 hasılatın bugünkü finansal değeri ise (658.944.649) **658.945.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU			
	1. YIL	2. YIL	3. YIL
İşyeri Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	79.400	99.250	124.000
Satışa Esas İşyeri Alanı (m ²)		8.645,00	
Azami Yıllık İşyeri Satış Geliri (TL)	686.413.000	858.016.250	1.071.980.000
Dükkan/Lokanta Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	115.000	143.750	179.685
Satışa Esas Dükkan/Lokanta Alanı (m ²)		4.324,00	
Azami Yıllık İşyeri Satış Geliri (TL)	497.260.000	621.575.000	776.957.940
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.183.673.000	1.479.591.250	1.775.509.500
Satış Oranı	25%	50%	25%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	295.918.250	739.795.625	443.877.375
Toplam İnşaat Alanı (m ²)		23.296,00	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	14.964	18.705	23.381
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	348.600.173	435.750.216	544.687.770
Risksiz Getiri Oranı	15,00%		
Risk Primi	7,00%		
Nominal İskonto Oranı	22,00%		
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%		
Satış Gelirleri	295.918.250	739.795.625	443.877.375
Satış Oranı	25%	50%	25%
Kümülatif Satış Oranı	25%	75%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.183.673.000	1.479.591.250	1.775.509.500
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	295.918.250	739.795.625	443.877.375
İnşaat Maliyeti	261.450.129	0	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	75%	0%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	100%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	348.600.173	435.750.216	544.687.770
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	261.450.129	0	0
Serbest Nakit Akımı	34.468.121	739.795.625	443.877.375
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	1.317.889.298		
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	261.450.129		
Projenin Bugünkü Finansal Değeri (TL)	1.056.439.169		
Özova Firmasının Sözleşmeden Doğan Payının Bugünkü Değeri (TL)	658.944.649		

Ayrıca finansal yöntemle bulunan bu değerlerden çıplak arsa değerinin tespitine de gidilmiş olup aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere proje/yüklenici kar oranı (benzer projelerin verilerinden ve şirketimizdeki bazı belge ve bilgilerden hareketle yüklenicinin



invest

2023/1346

katlandığı inşaat maliyeti kadar kar edeceği kabulüyle) %36,35 olarak esas alınmış ve finansal yöntem ile arsa değeri (490.236.366) **490.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²)	3.422,13
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m²)	12.969,00
C - İnşaat Alanı (m²)	23.296,00
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	14.963,95
E - İnşaat Maliyeti (TL)	348.600.173
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	1.317.889.298 ₺
G - Katlanılmış İnşaat Maliyeti	87.150.043 ₺
H - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	261.450.129 ₺
J - Proje / Yüklenici Kar Oranı	36,35%
K - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	479.052.760 ₺
L - Arsa Maliyeti (F - G - H - J)	490.236.366 ₺
M - Arsa m² Birim Değeri (L / A)	143.255 ₺

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır.

Rapora konu proje arsasının değeri sayfa 28 de 261.100.000 TL olarak hesaplanmıştır. Proje bünyesindeki katlanılan maliyet ise (348.600.000 x 0,25 =) 87.150.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre projenin bugünkü değeri ise (261.100.000,-TL + 87.150.000,-TL=) **348.250.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri ile finansal yöntemle bulunan diğer ilişkili değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	261.100.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	490.000.000
Maliyet Yaklaşımı (Projenin Halihazır Durumdaki Değeri)	348.250.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Halihazır Durumdaki Değeri)	1.055.000.000
Gelir Yaklaşımı (Özova Firmasının Projedeki Gelirlerinin Bugünkü Finansal Değeri)	658.945.000
Uyumlaştırılmış Değer (Projenin Halihazır Durumdaki Değeri)	348.250.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **maliyet yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu projenin mevcut durumu itibarıyla değeri **348.250.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje büyüklüklerinden hareketle projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 1.055.000.000,-TL, projeden edilecek hasılatın bugünkü değeri 1.317.900.000,-TL ve



projedeki ARSA SAHİBİ olan Özova firmasının Sözleşmeden Doğan Haklarının bugünkü değeri ise 658.945.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile parselin yuvarlatılmış değeri ise 261.100.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları halihazırda bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Bölgede kat karşılığı oranları %50 yüklenici %50 arsa sahibi şeklindedir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
31.10.2022	2022/4374	166.845.000	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, parselin yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, parsel üzerindeki projenin kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1845 ADA 12 PARSELDE GERÇEKLEŞTİRİLEN PROJENİN MEVCUT TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	348.250.000,-TL

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 10 Nisan 2023

(Ekspertiz tarihi: 08 Nisan 2023)

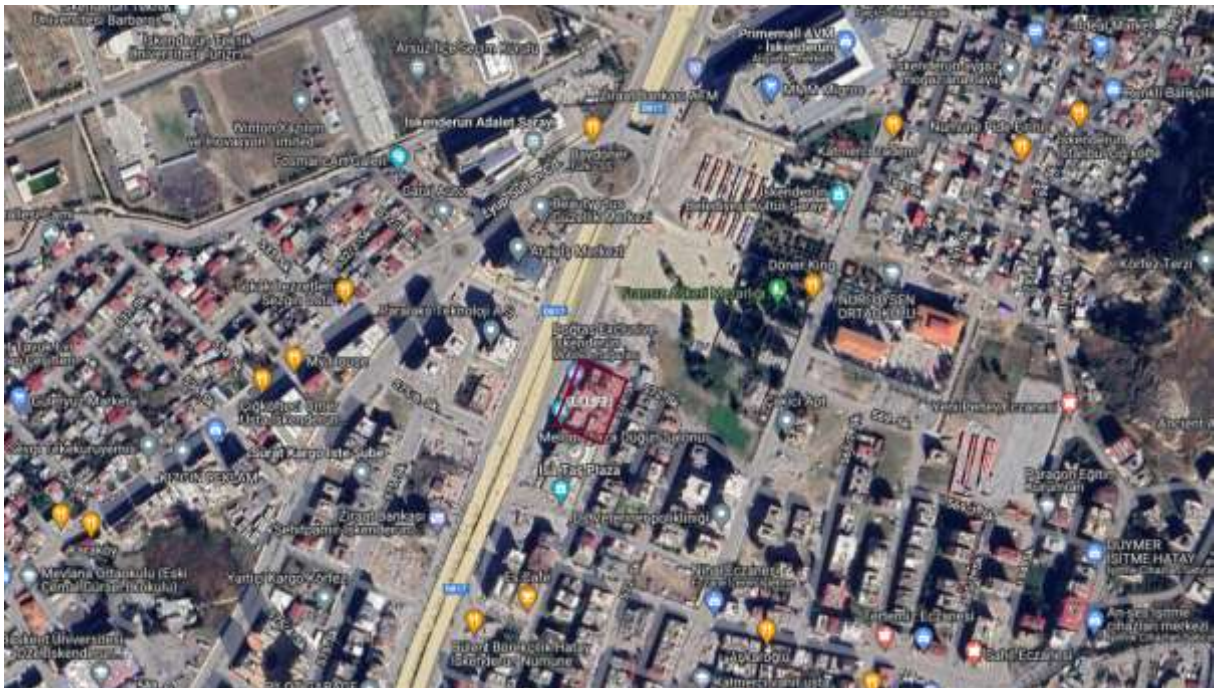
Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)



















BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2023-21:58

**Kayıd Oluşturan: MURAT İÇCAN (ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1845/12
Taşınmaz Kimlik No:	9431218	AT Yüzölçümü(m2):	3422.13
İl/İlçe:	HATAY/ISKENDERUN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İskenderun	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEVRE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3292	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İskenderun - 21-01-2022 10:19 - 1470	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		İskenderun - 07-10-2021 13:51 -	

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		19745 İskenderun - 08-10-2018 09:14 - 13588	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
353210102	(SN:8040986) ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ KIRIKHAN CUMHURİYET ŞUBESİ V	-	1/1	3422.13	3422.13	Satış 11-08-2016 11385	undefined

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **U6tBjW1RWI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



2023/1346

47

24 Kasım 2021

№25052

Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

MADDE 1 – TARAFLAR:

Bu sözleşme Cumhuriyet Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı (Kırıkhan Reyhanlı Yolu) No: 122 Kırıkhan Hatay ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ile Varlık Mahallesi Yakacık Sokak No: 11/2 Yenimahalle/Ankara adresinde mukim RAL YAPI MÜHENDİSLİK A.Ş. arasında sözleşme konusunu teşkil eden işlerle ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer ilişkileri düzenlemek için aşağıdaki şartlarda tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

MADDE 2 – TANIMLAR VE KISALTMALAR:

ANAHTAR TESLİMİ;

“Anahtar Teslimi” deyimi ile bu sözleşme bakımından onanmış plan, mevcut proje ve yapı ruhsatları esas olmak üzere sözleşme ve mahal listesine uygun olarak yapılacak bağımsız bölümlerin ortak mahallerle birlikte tümüyle ikmal edilip, Taşınmaz sınırları içinde olmak üzere alt yapı ve çevre düzenlenmesinin projesine göre tamamlanıp, tesisatların her türlü testlerinin yapılarak, olumlu sonuç alınması, tüm peyzajın tamamlanması, yapı denetim firmasının iş bitirme belgesini vermesini müteakip ilgili belediyeye iskan (yapı kullanma izin belgesi) için başvurulmasını ve iskanın (yapı kullanma izin belgesinin) alınmasını ifade eder.

TAŞINMAZ;

Arsa Sahibinin sözleşme konusu yapım işinin gerçekleştirileceği, Hatay, İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Numune Mahallesi 1845 Ada 12 Parsel numarası ile kayıtlı taşınmazda tapu kaydına göre maliki olduğu bağımsız bölümleri ifade eder.

ARSA SAHİBİ;

ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.’yi ifade eder.

YÜKLENİCİ;

Sözleşme konusu işi üstlenen RAL YAPI MÜHENDİSLİK A.Ş.yi ifade eder.

TARAF;

Arsa Sahibi ve Yüklenici’yi ifade eder.

ASLINDA İMZA VARDIR

1/13



invest

2023/1346

24 Kasım 2021

№25052

SÖZLEŞME;

Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında akdedilmiş olan bu sözleşmeyi ifade eder.

ALICI ;

Hasılat paylaşımına konu bağımsız bölümleri ve/veya fiziki paylaşım sonucu Yükleniciye düşen bağımsız bölümleri satın alan 3. kişiyi ifade eder.

MADDE 3 – SÖZLEŞMENİN KONUSU:

Taşınmaz üzerinde, müteakip maddelerde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olan şekil ve şartlarla, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak kaydıyla; İşyeri Yapıları yapılmak üzere, gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili Belediye'den onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması, onaylı projede öngörülen yapı ve tesislerin, Taşınmaz içinde olmak üzere teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, Sözleşme ve eki mahal listesi doğrultusunda ve ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilip tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması, pazarlanması, satışı, alıcılarına teslimi ve elde edilecek hasılatın Arsa Sahibi ile Yüklenici arasında hasılat paylaşımı esaslarına göre % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne olmak üzere paylaşılması ile müteakip maddelerde düzenlendiği üzere bir kısmının da % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere aynı (fiziki) paylaşım esaslarına göre paylaşılmasıdır.

MADDE 4 – MEVCUT DURUMUN TESPİTİ:

4.1. Mevcut durum: Kentsel dönüşüm kapsamında gerekli izinler alınmış olup mevcut binanın yıkımı devam etmektedir.

MADDE 5 – YAPIM İŞİ:

5.1. Yüklenici, iş bu sözleşmenin tazmin tarihinden itibaren sürelerin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler ve Sözleşme'nin ifasını engelleyen beklenmeyen haller dışında (bu hallerin varlığı halinde yapım süresi bu hallerin ortadan kalkmasına kadar kendiliğinden uzamış kabul edilecektir); inşaat yapım süresi "inşaat ruhsatı" tarihinden itibaren başlayacak 18 (on sekiz ay) ay içinde tamamlayacak ve yapı kullanma izin belgesi (iskan) başvurusunda bulunulması ile sona erecektir.

Yüklenici bu yapım süresini tek taraflı iradesi ile 6 (altı) aya kadar uzatma hakkına sahiptir. Bu halde Yüklenici, Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir.

Arsa Sahibi, işbu gecikme nedeniyle başkaca hiçbir sebep, şekil ve surette hak, talep ve alacak ile zarar, ziyan iddiasında bulunmayacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR

2/13



invest

2023/1346

24 Kasım 2021

№ 25052

Bu 18 aylık yapım süresi veya Yüklenici'nin kullanması halinde ilave 6 aylık (toplam 24 ay) sürenin sonunda da işin Yüklenici tarafından tamamlanmaması halinde Sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Bu durum da sözleşme, iş bu sözleşmenin 5.3 maddesi gereğince tasfiye edilecektir.

- 5.2. Sözleşme'nin sona erme tarihinden önce satışı yapılmış bağımsız bölümlerden tahsil edilecek KDV hariç satış hasılatı da yine % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olacak şekilde paylaşılmaya devam edilecektir.
- 5.3. Yüklenici tarafından iş bu sözleşmenin tanzim tarihinden itibaren zemin etüt raporu onaylatılacak ve sonrasında ruhsata esas proje onaya sunulacaktır. İnşaat ruhsatının onayından itibaren 15 gün içerisinde inşaat yapımına başlanacaktır. Sözleşmenin bu sürede tamamlanmaması halinde sözleşme arsa sahibi tarafından hiçbir ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın tasfiye edilecektir. Sözleşmesinin arsa sahibi tarafından fesih edilmesi halinde, fesih tarihine kadar yapılmış inşaat maliyeti, taraflarca birlikte oluşturulacak 5 kişilik heyet tarafından, belirlenecek ve belirlenen bedelin %30 luk kısmı cezai şart olarak iş bu belirlenen maliyetten düşülerek %70 'lik kısmı arsa sahibi tarafından yükleniciye ödenecek(Sözleşmenin feshi tarihine kadar yüklenicinin satışlardan elde ettiği bedelin de bu ödenecek maliyetin %70'lik kısmından mahsup edilmesi kaydı ile) ve neticede yüklenici bu bedelden başkaca hiçbir hak ve alacak talep etmeden inşaatı arsa sahibine terk edecektir.

MADDE 6 - TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

6.1. ARSA SAHİBİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 6.1.1. İnşaatın yürütülebilmesi için ilgili mevzuat uyarınca trafo, santral, altyapı gibi Taşınmazdan kamuya bedelsiz terki gereken alanlar olursa Arsa Sahibi bunu yerine getirecektir.
- 6.1.2. Arsa Sahibi, Sözleşme'ye konu Taşınmaz ile ilgili olarak mülkiyet problemi çıkmayacağını, Taşınmaz üzerinde haciz, ipotek ya da herhangi bir şekil ve surette aynı veya şahsi hak veya başkaca bir kısıtlama olmadığını ve Sözleşme'nin tasfiyesine kadar da olmayacağını, ayrıca işbu Sözleşme'yi imzalamasını engelleyebilecek ya da Yüklenici'nin her türlü menfaatini olumsuz olarak etkileyebilecek herhangi bir durumun bulunmadığını/bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Taşınmaz üzerine yukarıda belirtilen şekilde herhangi bir kısıtlama olması/gelmesi ve/veya mülkiyetle ilgili bir problem çıkması ve Arsa Sahibi'nin söz konusu kısıtlamayı/problemi, yüklenicinin kendisine bildiriminden itibaren, 90 (doksan) takvim günü içinde kaldıramaması halinde Yüklenici takdir ve tercihi tamamen kendisine ait olmak üzere dilerse Sözleşmeyi derhal haklı nedenle ve tek tarafı olarak feshedebileceği gibi, söz konusu kısıtlamanın kaldırılmasını beklemeye ve eğer bu

ASLINDA İMZA VARDIR

3/13



24 Kasım 2021

№25052

kısıtlama inşaatın yapımını kısıtlayacak bir konu ise beklenen süreyi yapım süresine eklemeye yetkilidir.

Yüklenici'nin uğrayacağı zararlarına ilişkin hakları saklıdır.

6.1.3. Arsa Sahibi, Yüklenici'nin Sözleşme gereği resmi ve özel kişi ve kuruluşlar nezdinde inşaat ile ilgili yapacağı tüm işlerin yürütülmesi için gereken yetkileri havi vekaletname, muvafakatname ve sair belgeleri yazılı talebi üzerine Yüklenici'ye derhal verecektir.

6.1.4. Hasılat paylaşımına esas bağımsız bölümler ile 8. maddenin 5. (son) paragrafında belirlenen şekilde yapılacak fiziki paylaşım uyarınca Yüklenici'ye düşecek bağımsız bölümlerin tapusu Yüklenici'nin talep ettiği zamanda Arsa Sahibi tarafından verilecektir.

Arsa Sahibi bağımsız bölümlerin tapusunun Alıcılara devri için gereken vekaletname ve yetki belgelerini de Yüklenici'nin talebi üzerine ve Arsa sahibine düşen %50 Hissenin de ödenmesi koşulu ile Yüklenici tarafından belirlenecek kişilere verecektir.

6.1.5. Arsa Sahibi; işin yapı ruhsatına, projesine ve mahal listesine uygun yürütülüp yürütülmediğini, işin devamına engel olmamak üzere kontrol ettirebilir. Arsa Sahibi'nin kontrol sırasında kontrole ilişkin alacağı hizmet ve çalıştıracağı kişiler ile ilgili her türlü masraf Arsa Sahibi'ne aittir.

6.2. YÜKLENİCİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.2.1. Yüklenici tarafından, mevcut imar durumu ve plan notları çerçevesinde, projelerine, Sözleşme ve ekleri esas alınmak suretiyle inşaat yapılacaktır.

6.2.2. İnşaatla ilgili her türlü kroki, plan, proje, rapor, v.b. evrak ve dokümanın hazırlanması ilgili makam ve merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri Yüklenici tarafından yapılacaktır.

6.2.3. Yapım ruhsatı alma işlemleri Yüklenici tarafından ikmal edilecektir. Bu konuyla ilgili tüm masraflar Yüklenici'ye aittir.

6.2.4. Yüklenici Sözleşme konusu işi, tüm giderleri kendisi tarafından karşılanarak, gerekli özen ve çaba ile gerçekleştirecek anahtar teslimi şekilde tamamlayacaktır.

Anahtar tesliminden maksat mahal listesi ve projelerine göre, bağımsız bölüm ve sosyal donatı inşaatının açık ve kapalı otoparkların, ada içi her türlü teknik alt yapı (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu peyzaj, çevre tanzimi, v.b.) imalatların bir bütün olarak değerlendirilip eksiksiz ve kusursuz olarak, inşaatın iskan ruhsatının (yapı kullanma

ASLINDA İMZA VARDIR

4/13



invest

2023/1346

24 Kasım 2021

№ 25052

izin belgesinin) alınmasına hiçbir engel bulunmadan tamamlanması ve gerekli harç ve masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle binanın iskanın (yapı kullanma izin belgesinin) alınmasıdır.

- 6.2.5.** İşyerindeki tüm çalışmaların ve yapım yöntemlerinin mevzuata ve teknik gereklerine uygunluğunun ve emniyetinin bütün sorumluluğu Yüklenici'ye aittir.

Yüklenici 4857 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre hazırlanan "Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzükleri" hükümleri ile ek ve değişikliklerini yerine getirmekle yükümlüdür. Yapım esnasında çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı zararlardan doğrudan doğruya Yüklenici sorumlu olacaktır.

Arsa Sahibi'ne, 3. kişiler ve/veya Yüklenici'nin çalışanları, taşeronları ya da taşeronların işçileri tarafından herhangi bir dava ikame edilmesi ve maddi, manevi tazminat, işçilik hak ve alacakları v.s. şeklinde hüküm tesis edilmesi halinde, zararı tazmin yönünde tesis edilen karar gereği Arsa Sahibi'ne yüklenen bedel, Arsa sahibince Yüklenici'ye bildirilmesine müteakip Yüklenici tarafından derhal arsa sahibine ödenecektir.

- 6.2.6.** Yüklenici, iş programı hazırlayarak Arsa Sahibi'ne verecek ve inşaatın ilerlemesi konusunda da Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir. Gerek gördüğü hallerde Yüklenici tarafından iş programını değiştirilmesi halinde, Yüklenici, Arsa Sahibi'ne yapılan değişikliği de bildirecektir.

- 6.2.7.** Yüklenici, bedelleri ile harç ve masraflarının tamamını kendisi karşılamak kaydıyla, ruhsat projesinde Arsa Sahibi'nin onayı ile dilediği zaman ve dilediği şekilde değişiklik yapabilir.

- 6.2.8.** Yüklenici, inşaat projelerinin yetkili makamlarca tasdiki ve inşaat (yapı) ruhsatını alınmasını müteakip 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakı kurulmasına esas olacak Yönetim planını ve arsa payı listesini Arsa Sahibi'ni de bilgilendirmek suretiyle hazırlayarak Arsa Sahibi adına kat irtifakı tesis edilecektir. Bu işlemlerin gerektirdiği masraf, harç ve masraflar Yüklenici'ye ait olup, Arsa Sahibi bunlar ile ilgili gerekli evrak ve vekaletnameyi geciktirmeksizin Yüklenici'ye verecektir.

- 6.2.9.** Bu sözleşme kapsamında yapılacak olan ve satışı söz konusu olmayan trafo, v.s. yapıların inşaat işleri de bağımsız bölümlerin inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, ilgili kurum veya kuruluşlara devir, teslim, kiralama gibi iş ve işlemleri tapu maliki olarak Arsa Sahibi'nin vereceği vekaletnameler ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.

- 6.2.10.** Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak Sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır. Sözleşme konusu inşaat

ASLINDA İMZA VARDIR

5/13



invest

2023/1346

24 Kasım 2021

№ 25052

işlerinin resmi makamlar nezdindeki tüm fenni sorumluluğu, yapı denetimi, v.b. giderleri Yüklenici'ye aittir.

- 6.2.11.** Hasılat paylaşımına esas bağımsız bölümler ile fiziki paylaşımında kendisine ait olan bağımsız bölümlerin pazarlanması, satışı ve Alıcılarına teslimi işlemleri masraflar ortak olmak üzere Yüklenici tarafından ve Arsa Sahibi'nden ayrıca bir bedel talep edilmeksizin yapılacaktır.

Bu kapsamda Yüklenici, pazarlama ve satış politikasına, satış dönemlerine ve satışa sunacağı bağımsız bölümlerin özellik ve sayılarına, satış yöntemine (peşin, vadeli, senetli, banka kredili, leasing ve diğer şekilde) ve satış bedellerinin belirlenmesine, kampanya ve reklam politikalarına kendisi karar verecek ve bunları dilediğinde değiştirebilecek, bu hususlarda Arsa Sahibi'ne bilgi vermek ile birlikte arsa sahibinin peşin bedel karşılığı satışı harici diğer satışlara ilişkin onay vermemesi durumunda, Yüklenici tarafından 3. Kişiyeye yapılacak satıştan Arsa Sahibi Sorumlu olmayacağı gibi söz konusu bağımsız bölümün satışı peşin yapılmış kabul edilecek ve neticede de Tapu Devri için Arsa Sahibinden talepte bulunulduğu zaman hissesine düşen %50 bedel Yüklenici tarafından Arsa Sahibine ödenecektir. Yüklenici bu hak ve yetkisini kötü niyetle kullanamaz.

- 6.2.12.** Projenin ismi "NEW TOWER" olarak belirlenmiştir.

- 6.2.13.** Hasılat paylaşımına esas bağımsız bölümlerin 3. kişilere satışına ilişkin sözleşmeler Yüklenici tarafından düzenlenecek ve değiştirilebilecek, talebi halinde satış raporları ile birlikte Alıcılar ile imzalanan sözleşmelerin birer fotokopisi Arsa Sahibi'ne verilecektir.

- 6.2.14.** Bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden veya sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun yapılmamış olmasından ve yapım sonrası gizli ayıplardan, yapım sırasında kazalardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur.

Bu hususlarda Arsa Sahibi'nin hiçbir sorumluluğu yoktur. Arsa Sahibi bu nedenle bir bedel ödemek durumunda kalırsa, veya Arsa Sahibine her hangi bir şekilde ihtar, ihbar veya Dava yöneltilecek olması durumunda, Yüklenici bunları derhal Arsa Sahibi'ne ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

6.2.15. SİGORTA:

Yüklenici, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzerini özellik ve niteliklerine göre, işe başlama tarihinden iskan (yapı kullanma izin) tarihine kadar geçecek süre içinde meydana gelebilecek tehlikelere karşı, sigorta primini kendisi ödemek suretiyle, Sigorta konusu

ASLINDA İMZA VARDIR

6/13

24 Kasım 2021 No 25052
eşyanın değeri üzerinden, İNŞAAT ALL RISK SİGORTASI ve ek teminatlar kapsamında sigorta ettirecektir.

Bu kapsamda;

1. Malzeme ve donanımın sigortalanması: Yüklenici'nin şantiyeye getirmiş olduğu malzeme ve donanımı, şantiye tesisleri-Makine ve ekipmanın her türlü hasar ve kayıplara karşı,
2. Üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası: İnşaatların yürütülmesi sırasında doğabilecek ve üçüncü şahıslar tarafından iddia edilebilecek her hangi bedeni ve maddi zarara karşı,
3. İnşaat sigortası: İnşaat konusu işin tümünü (İmalat, ihzarat, vs.) hasarlara (yangın, sel, deprem, hırsızlık, sabotaj, terör, vb.) karşı
4. İşveren Mali Sorumluluk Sigortası: Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda Yüklenici'ye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, Yüklenici'ye ve/veya Taşeron firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından Yüklenici'den talep edilecek veya Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından Yüklenici'ye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir. Söz konusu davalarda mahkemelerce hüküm altına alınmış tüm maddi ve manevi tazminatlar Yüklenici tarafından ödenecektir.

Bu maddedeki Teminat kapsamına ayrıca alınacak haller ;

- İşçilerin, Yüklenici tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,
- Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,
- İş yerinde Yüklenici tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlardır

Sigorta Süreleri yer tesliminden başlayarak binanın iskan (yapı kullanma izin) raporunun alınacağı tarihe kadar devam edecektir.

Herhangi bir hasar durumunda, poliçe teminatlarının arttırılması gerektiğinde, Ek teminat için düzenlenen zeyilnamenin EK PRİMİ, tazminattan yararlanan Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR

7/13



invest

2023/1346

Bağımsız bölümlerin tamamlanmalarından üçüncü kişilere tapu devrinin yapıldığı tarihe kadar olan DASK sigorta primleri Yüklenici tarafından ödenecektir.

24 Kasım 2021

№25052

MADDE 7 - PAYLAŞMANIN ESASLARI VE SATIŞ:

Taraflar,3. Kişilere satışı yapılan bağımsız bölümler haricinde ki diğer bağımsız bölümleri kendi aralarında belirleyecekleri ek bir sözleşmeye göre %50 oranında paylaşıma tabi tutacaklardır.

Satılacak bu bağımsız bölümlerden elde edilecek KDV hariç satış hasılatı % 50 (yüzde elli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzde elli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere paylaşılacaktır.

Blokların inşaatının tamamlanmasını ve yapı kullanma izin (iskan) başvurusunun yapılmasını müteakip bağımsız bölüm satışlarının tamamlanamaması halinde, Taraflar bütün bloklar bakımından olmak üzere satılmayan bağımsız bölümleri yine Yüklenici % 50 – Arsa Sahibi % 50 oranlarına göre fiziki (aynı) olarak paylaşım yapılacaktır.

7.1. FİZİKİ (AYNI) PAYLAŞIM ESASLARI :

7.1.1. Fiziki paylaşımı yapılacak bağımsız bölümlerin paylaşım şekli Taraflarca bir protokolle belirlenecektir.

Taraflar bu paylaşım protokolünün noterde düzenleme şeklinde yapılmamasını kararlaştırdıkları takdirde, şekil yönünden geçerli olmadığından bahisle bir iddiada bulunmayacaklarını peşinen kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Paylaşım şeklinin belirlenmesine ilişkin protokol şartlarında uzlaşma olmadığı takdirde; Taraflar bağımsız bölümleri, % 50'i Yüklenici'ye, % 50'si Arsa Sahibine ait olmak üzere aynı olarak aşağıdaki gibi paylaşacaklardır;

Fiziki paylaşımın yapılacağı dönemde; Yüklenici tarafından paylaşılacak bağımsız bölümlerin KDV hariç satış fiyatları paylaşım esas olmak üzere belirlenecektir. Bu belirleme sonrasında bağımsız bölümlerin belirlenen KDV hariç toplam satış tutarının % 50'ine isabet edecek sayıda bağımsız bölüm Yüklenici'ye, % 50'sine isabet edecek sayıda bağımsız bölüm de Arsa Sahibi'ne ait olacak şekilde, öncelik Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere bir Arsa Sahibi, bir Yüklenici sırasıyla adet bazında seçim yapılarak paylaşım gerçekleştirilecektir.

Bu şekilde yapılacak paylaşımında, Taraflardan birinin bağımsız bölüm seçimi sonucunda değer olarak hissesi oranına ulaşmak için eksik kalan ve bir bağımsız bölümün değerini tam olarak karşılamayan artık bir hakkı kalırsa, bu kalan kısım diğer Tarafça nakit olarak ilgili tarafa ödenecek ve mülkiyet nakit ödemeyi yapan Taraf'a ait olacaktır.

Fiziki paylaşım sonucunda Yüklenici'ye isabet eden bağımsız bölümler, Yüklenici'nin talebi

ASLINDA İMZA VARDIR

8/13

24 Kasım 2021

üzerine kendisine veya göstereceği 3. kişilere her türlü gideri yükleniciye ait olmak üzere tapuda devredilecek, devir nedeniyle Arsa Sahibi'ne ayrıca bir bedel ödenmeyecektir.

25052

7.1.2. HASILAT PAYLAŞIMI :

Bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere gerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerekse direk tapu devri yapılmak suretiyle satışından elde edilecek hasılat, Yüklenici tarafından tahsil edilecek, alıcılar tarafından ve/veya alıcıların kredi kullandığı bankalar tarafından ödenecek bedeller, tarafların anlaşmaları gereği %50, %50 olarak paylaşılacaktır.

Hasılat tutarından paylaşım oranına göre Arsa Sahibi'ne isabet eden kısım, satışın yapılmasına müteakip aynı gün içerisinde veya sonraki iş günü Arsa Sahibi'ne aktarılacaktır.

Bağımsız bölümlerin 3. şahıslara satışı nedeniyle Yüklenici'nin Alıcılar adına düzenleyeceği bağımsız bölüm faturası ile eş zamanlı olarak Arsa Sahibi, kendi payına düşen hasılat tutarına ilişkin olarak Yüklenici adına satılan bağımsız bölümlerin KDV hariç satış bedelinin % 50'si tutarında arsa payı faturası düzenleyecektir.

İşbu Sözleşme'nin veya hasılat paylaşımına konu olan ve Yüklenici ile Alıcı arasında imzalanacak satış sözleşme(ler)inin iptali, geçersizliği/hükümsüzlüğü, feshi ve benzeri hallerde tahsil olunan satış bedelinin Alıcı(lar)a iadesi söz konusu olduğu takdirde, iade Taraflarca payları oranında (% 50 - % 50) yapılacaktır.

Bu halde Yüklenici, Arsa Sahibi payına düşen iade tutarını, mevcut hasılattan Arsa Sahibi'ne aktarılacak meblağdan mahsup yaparak iadeyi gerçekleştirilebilecektir.

Hasılat paylaşımına konu bağımsız bölümlerde mahal listesi dışında kalan dekorasyon ve diğer opsiyonel (alıcının özel talebine bağlı olarak yapılacak) imalatlar ve malzeme bedelleri hasılat paylaşımına konu olmayacak ve Yüklenici tarafından tahsil edilecektir.

MADDE 8 - SÖZLEŞME BEDELİ VE MASRAFLARI:

- 8.1. Sözleşmenin tanziminden doğabilecek damga vergisi ile Noter harç ve masrafları Yüklenici'ye aittir.
- 8.2. Yapım ile ilgili tüm giderler Yüklenici'ye aittir.
- 8.3. Bağımsız bölümlerin Alıcılara satışı ile ilgili olarak Tapu harcının alıcı tarafından ödenmesi durumunda Yüklenici Arsa Sahibinden hiçbir bedel talep etmeyecektir, Ancak tapu devri sırasında ödenecek tüm masraflar Yüklenici ve Arsa Sahibi tarafından ortak olarak karşılanacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR

9/13

8.4. Sözleşme'nin tapuya şerhi ile ilgili vergi, resim harç ve masrafların tamamı Yüklenici'ye aittir.

24 Kasım 2021

№25052

8.5. Fiziki paylaşım uygulanması nedeniyle, Yüklenici'ye isabet edecek bağımsız bölümlerin tapuda Yüklenici'ye veya göstereceği 3. kişilere devri nedeniyle, satıcı adına doğacak tapu harç ve masrafları Yüklenici tarafından, Arsa Sahibi'ne isabet edecek bağımsız bölümlerin 3. kişilere devri nedeniyle satıcı adına doğacak tapu harç ve masrafları ise Arsa Sahibinin sorumluluğundadır.

8.6. Taşınmaz'ın emlak vergisi yapı ruhsat tarihinden öncekiler Arsa Sahibine, yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınana kadar Yükleniciye aittir.

Fiziki paylaşım konu bağımsız bölümlerin emlak vergileri ise, ait olduğu Taraf'ça ödenecektir.

8.7. Hasılat paylaşımına esas olan bağımsız bölümlerden satılmayanlara ait ve/veya satılmış olmalarına rağmen Alıcılar ile imzalanan satış sözleşmeleri uyarınca Alıcı yükümlülüğüne henüz geçmemiş ancak yerleşim ve kullanım/site yaşamı başlamış olanlara ait bakım ve site yönetim v.b. ortak giderleri Yüklenici ve Arsa Sahibi tarafından ortak ödenecektir.

Fiziki paylaşım konu bağımsız bölümlere ait bakım ve site yönetim v.b. ortak giderler ise söz konusu bağımsız bölümlerin ait olduğu Taraf'ça ödenecektir. Buna göre, Arsa Sahibi fiziki paylaşım sonucu kendisine isabet eden bağımsız bölümlerin işbu Sözleşme'nin tanzim ve imza tarihinden sonraki aidatlarının tamamını site yönetimine süresinde ödeyecektir.

8.8. Yüklenici, Arsa Sahibi yükümlülüğünde bulunan ödemeleri, varsa Arsa Sahibi'nin hasılat payından da mahsup ederek tahsil etmeye yetkilidir. Bu durumda, Yüklenici Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir.

MADDE 9 - MÜCBİR SEBEPLER :

Savaş, seferberlik, yangın, tehlikeli, bulaşıcı ya da salgın hastalık, deprem ve sel gibi doğal afetler, global ve/veya ülke ekonomik krizi, ülke genelinde oluşan ekonomik darboğaz nedeniyle yasal düzenlemeler ve/veya hükümet tarafından getirilen kısıtlamalar ile adli merciler de dahil olmak üzere bilumum resmi kurum ve kuruluşların işlem, tasarruf ya da kararları nedeniyle inşaatın gecikmesi ya da durması, grev ile bunlarla sınırlı olmamak üzere inşaat için gerekli malzeme, enerji ve personelin sağlanamaması gibi Sözleşme'nin imzası esnasında mevcut olmayan ve inşaatın yapımına etki eden ve/veya Yüklenici'nin yükümlülüklerini yerine getirmesine engel teşkil eden ve/veya Sözleşme'nin ifasını imkansız hale getiren olağanüstü ve/veya Sözleşme'nin ifasını engelleyen beklenmeyen haller ile sayılanların dışında kalıp da yasal mevzuata göre süre uzatımına hak veren ve mücbir sebep olarak kabul edilen sebeplerin mevcudiyeti yukarıda yazılanlara ilaveten işbu Sözleşme kapsamında "mücbir sebep" olarak kabul edilmiştir.

ASLINDA İMZA VARDIR



10/13



invest

2023/1346

24 Kasım 2021

Mücbir sebeplerden birinin vukuu halinde bu sebebin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre, Sözleşme'de kararlaştırılan iş bitim tarihine eklenecek ve bu süre için taraflar birbirlerinden mücbir sebep ve şekilde hak, alacak ve talepte bulunmayacaktır.

Alıcılara yapılmış satış vaadi sözleşmelerinin Alıcılar tarafından mücbir sebep gerekçesi ile feshedilmesi halinde, elde edilen ve paylaşılan hasılatlar Taraflarca bu satış nedeni ile tahsil ettikleri oranında Alıcılara iade edilecektir.

Feshedilmeyen Alıcı sözleşmeleri bakımından henüz tahsilatı tamamlanmamış olan bedeller % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere paylaşılmaya devam edilecektir.

İskan ruhsatı (yapı kullanma izin belgesi) alınmış olan Bloklarda henüz satışı yapılmamış bağımsız bölümler % 50 (yüzdeelli)'i Yüklenici'ye, % 50 (yüzdeelli)'si Arsa Sahibi'ne ait olmak üzere aynı (fiziki) paylaşım esaslarına göre paylaşılacaktır.

MADDE 10 - SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK, FESİH VE TAZMİNATLAR:

10.1. Sözleşme'nin yürürlüğe girmesinden sonra, iş bu Sözleşme'de ayrıca ve açıkça belirlenen haller saklı kalmak kaydıyla, Taraflardan birinin tutum ve davranışlarıyla Sözleşme'nin uygulanmasına engel olması halinde, diğer Taraf 30 (otuz) günden aşağı olmamak kaydıyla makul süreli bir ihtardan sonra Sözleşme'yi tek taraflı fesih hakkına sahip olacaktır.

Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle feshe sebebiyet veren taraf, diğer tarafın uğradığı zarar ve ziyamı karşılayacaktır.

10.2. Tarafların kusuru olmaksızın, mevzuat değişikliği, idari makamların alacağı kararlar veya üçüncü kişilerin açacağı davalar nedeniyle inşaatın durdurulması halinde, bu gecikme inşaat süresine ilave edilecektir.

Gecikmenin işbu Sözleşmedeki yapım süresinin sonuna kadar sürmesi halinde Taraflar Sözleşme'nin tasfiyesi veya sürdürülmesi konusunu görüşerek karara bağlayacaklardır.

10.3. Arsa Sahibi; bizzat, ortakları ya da 3. şahıslar tarafından aleyhine iflas takibi ve/veya davası açılması, uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırma, konkordato ya da sona erme talebinde bulunulması, sona ermesi, tasfiyesi, acz içine düşmesi, iflası ve bunlarla sınırlı olmaksızın işbu Sözleşme hükümlerine aykırı faaliyet ve/veya tasarruflarda bulunması, her ne şekilde olursa olsun doğrudan ya da dolaylı olarak kısmen de olsa kısıtlayıcı işlem, talep, dava, hüküm (karar/ilam) ve yaptırımlara maruz kalması ya da bizzat talep etmesi hallerinin Sözleşme konusu işin ifasını olumsuz etkilemesi halinde bu durumların Yüklenici bakımından haklı nedenle fesih sebebi olduğunu kabul etmiştir.

Aynı Şekilde;

Yüklenici; bizzat, ortakları ya da 3. şahıslar tarafından aleyhine iflas takibi ve/veya davası

ASLINDA İMZA VARDIR

11/13



invest

2023/1346

24 Kasım 2021

açılması, uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırma, konkordato ya da sona erme talebinde bulunulması, sona ermesi, tasfiyesi, acz içine düşmesi, iflası ve bunlarla sınırlı olmamak üzere işbu Sözleşme hükümlerine aykırı faaliyet ve/veya tasarruflarda bulunması, her ne şekilde olursa olsun doğrudan ya da dolaylı olarak kısmen de olsa kısıtlayıcı işlem, talep, dava, hüküm (karar/ilam) ve yaptırımlara maruz kalması ya da bizzat talep etmesi hallerinin Sözleşme konusu işin ifasını olumsuz etkilemesi halinde bu durumların Arsa Sahibi bakımından haklı nedenle fesih sebebi olduğunu kabul etmiştir.

MADDE 11 - DEVİR VE TEMLİK:

Taraflar, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatleri ile ödeme, borç ve sorumluluklarını karşı tarafın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir, temlik ve ciro edemez.

MADDE 12 - SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ:

Sözleşme, mahal listesi ve ekleri ile diğer belgelerin hükümlerinde değişiklik yapılması veya Sözleşme'de hüküm bulunmaması sebebiyle yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde Tarafların karşılıklı mutabakatı ile ek protokol düzenlenerek değişiklik yapılabilir.

Taraflar resmi şekilde yapılması gereken düzenlemeleri aralarında adi şekilde de tanzim etmeyi kabul edebilirler ve bu tür bir işlem yapıldığında taraflar ileride şekle uyulmadığından bahisle geçersizlik iddiasında bulunmamayı kabul ve taahhüt etmişlerdir.

MADDE 13 - DİĞER HÜKÜMLER:

- 13.1. Taraflar işbu Sözleşme'de yazılı adreslerini yasal ikametgâh ve tebligat adresi olarak belirlemişler, sonraki adres değişikliklerini diğer tarafa noter marifetiyle bildirilmediği takdirde bu adreslere yapılacak (gönderilecek) her türlü tebligatın (bildirim) geçerli sayılacağını ve bu durumda tebligatların, (bildirimlerin) adrese ulaştığı tarihte kendilerine tebliğ edilmiş olacağını kabul etmişlerdir.
- 13.2. İşbu Sözleşme; imzalanması ile birlikte taraflar arasında gerçekleştirilen her türlü sözleşme, görüşme, yazışma, tutanak, ihtarname gibi bilgi ve belgelerin yerine kaim olmakla, Taraflar arasındaki hukuki ilişkinin belirlenmesinde sadece bu Sözleşme esas alınacaktır.
- 13.3. İş ile ilgili olarak ileride imzalanabilecek muhtemel protokoller, tutanaklar ve Sözleşme eki belgeler Sözleşme'nin eki olup, Sözleşme ile birlikte ve Sözleşme gibi hüküm ifade edecektir.

Bu tür ekler ve protokoller noterde düzenleme şeklinde tanzim edilmediği takdirde Taraflar bunun yasal olarak şekle uyulmadığından bahisle geçersiz olduğunu iddia etmeyeceklerini ve

ASLINDA İMZA VARDIR

12/13



24 Kasım 2021

№25052

aynen uyacaklarını şimdiden beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

13.4. Taraflar, işbu Sözleşme'deki ceza-i şart hükümlerinin ve tutarlarının ticari mahiyette olduğunu, hiçbir sebep, şekil ve surette indirimini talep etmeyeceklerini, ceza-i şart ile ilgili haklarının diğer hak, talep ve alacaklarından mahsup edilmeyeceğini kabul etmişlerdir.

MADDE 14 - SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

- * Tapu Senedi,
- * Hatay Valili Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Riskli Yapı Belgesi,
- * 23-11-2021 tarihli 6306 sayılı kanun riskli raporu,
- * 2021 yılı Emlak Rayiç Bedgesi,

Sözleşme ekleri olup, Sözleşme ile birlikte Sözleşme gibi hüküm ifade ederler. İşbu Sözleşme'nin 13. maddesinde belirtilen ipoteğin akit tablosu (resmi senet) düzenlediğinde işbu Sözleşme'nin eki olacaktır.

MADDE 15 - ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜLMESİ.

Taraflar işbu sözleşme ile ilgili olarak doğabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümünde Kırıkhan Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu kabul etmişlerdir.

Bu sözleşme 15 maddeden ibaret olup, Taraflarca tam olarak okunup, anlaşıldıktan sonra 24-11-2021 tarihinde 1 asıl 2 suret nüsha olarak tanzim edilerek imza altına alınmıştır.

YÜKLENİCİ
RAL YAPI MÜHENDİSLİK A.Ş.

ARSA SAHİBİ
ÖZOVA HUBUBAT
TAR.ÜRN.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.

ASLINDA İMZA VARDIR

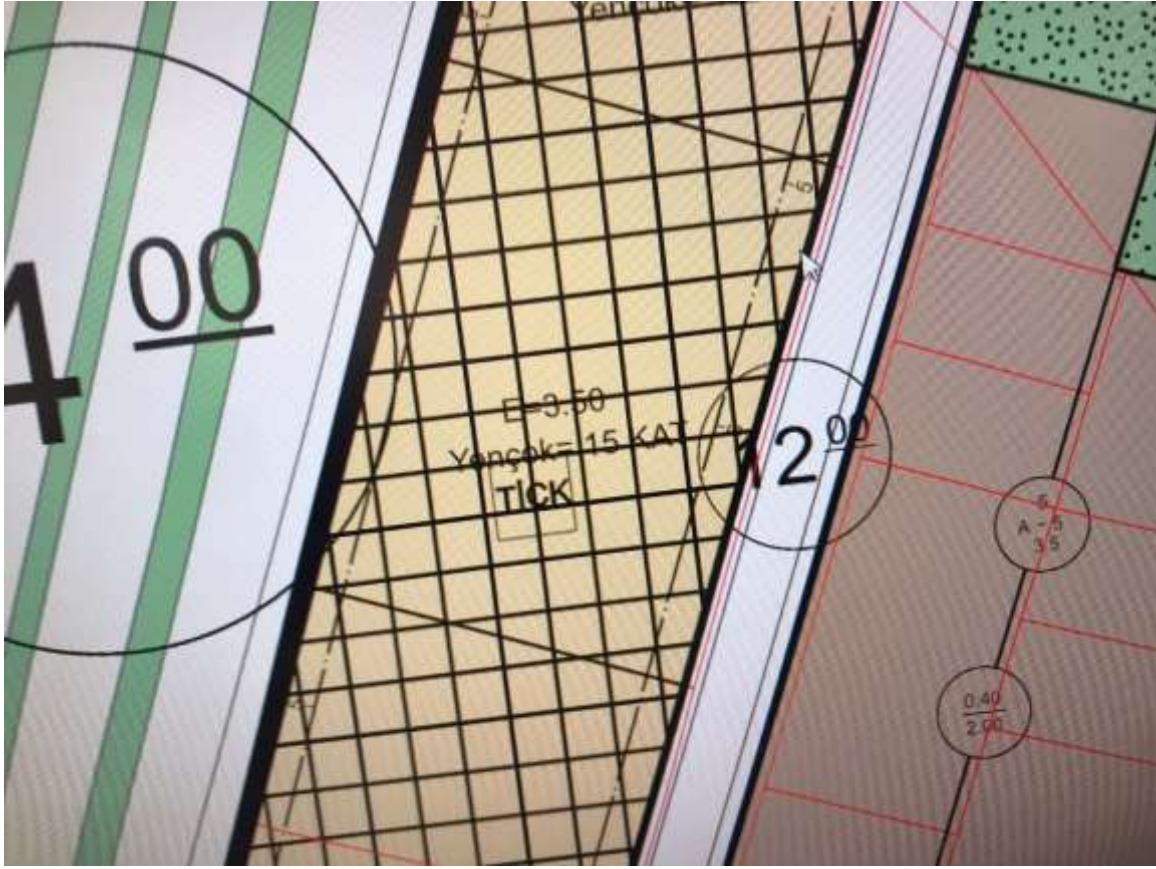




13/13



invest

2023/1346



		T.C İSKENDERUN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR PAFTA NO : 036D-19D-1B
				İMAR ÇAP NO : 134
				TARİH : 22.12/2021
İMAR ÇAPI				
MINTIKA	ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI (M2)	DÜŞÜNCELER
ŞEVRE	1845	12	3422.13m2	*PLAN NOTLARINA VE TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
PARSELİN İMAR PLANINDA E AMAÇLA AYRILDIĞI				*İNŞAATRUHSATI TALEBİNDEN ÖNCE PARSELİNÇİNİS DEĞİŞİKLİĞİŞLEMİNİ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
İMAR PLANI	İSKENDERUN BELEDİYESİ	04.12.2019	*4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN ARKA BAHÇE MESAFESİ VE KOMŞU MESAFELERİNE 0.50m EKLENECEKTİR.	
NAY TARİHİ	BUYUKŞEHİR BELEDİYESİ	23.12.2019	*BLOK UZUNLUĞU 40 METREYİ GEÇEMEZ.	
ABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)	-		MİKRO BÖLGELEME ZEMİN GRUBU	ÖA-3
AT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS)	E=3.50		SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ	0.20m
İN BAHÇE MESAFESİ	5.00m		KAT ADEDİ	Yençok:15KAT
AN BAHÇE MESAFESİ	PLANINDA		YAPI NIZAMI	PLANINDA
ŞAAT DERİNLİĞİ	PLANINDA			
				
İMZA		DUZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
İSİM	RUYİYE KARAHAN	GAMZE İPEK YETER	MEHMET MUSTAFA PEKÖZ	
ÜNVAN	HARİTA MÜHENDİSİ	PLAN UYGULAMA SORUMLUSU	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.	
PARSEL SAHİBİ	15.12.2021 GÜN VE 41106 SAYILI DİLEKÇE KARŞILIĞIDIR.		NİN	İMZA
ADRES :				
NOT :				
1- İŞ BU İMAR ÇAPI TARİHİNDE DÜZENLENMİŞ OLUP BİR YIL GEÇERLİDİR.				
2- PROJELER İMAR PLANI NOTLARI VE 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.				



invest

2023/1346

İli	HATAY			3109-131 NOLU LİHKAB APLIKASYON KROKİSİ				Y			X				
İçişleri	İSKENDERUN							No	m	cm	m	cm	cm	cm	cm
Mahkûb	SEVRE							85	367734.44		267182.48				
Pafta No	B/1-26							90	367731.83		267120.23				
Ada No	1845							93	367737.96		267140.88				
Parsel No	12			97	367773.15		267262.95								
Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri				Ulusal Koordinatör Sistemi							
Toplu Alan	Yeni Hesap/Park	Yanılma Sını		Tarih	No	Tarih	No								
3422.13 m2	3422.28 m2	15	25 m	09.12.2021	257	10.12.2021	1256								
								Parsel Köşe Koordinatları							
No	m	cm	m	cm	No	m	cm					m	cm		

13 Aralık 2021

Ölçerim hassasiyeti sayısal olarak ölçekten 1/1000 ölçeği paftanın yanılma sınırı katedir.
Aplikasyon işlemi Şevre 1845 ada 13 nolu parselin ölçü büyüklüğü doğrultusunda ve yerindeki mevcut sabit yapılarla beraber
Şeytanlararak girilebilir parit metru ile yapılmıştır.

Ölçü Hazırlayan Kurumun	Aplikasyonu Yapan	Kontrol Eden	
Ünvan	Taşınmaz Mülki Veli	Mevlüt TELİDOĞLU	
A.S. Soyadı	FLAKT EKMEK	Yusuf YILGAN	
Tarih	13 Aralık 2021	Harun TEKİNAR	
İmza			

C BELEDİYESİ İMAR PARÇA NO: 090-100-10
ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İMAR ÇAP: NO: 175
 TARİH: 11.11.2023

1. KAT: 1.00 M² KOTU
 2. KAT: 2.00 M² KOTU
 3. KAT: 3.00 M² KOTU
 4. KAT: 4.00 M² KOTU
 5. KAT: 5.00 M² KOTU
 6. KAT: 6.00 M² KOTU
 7. KAT: 7.00 M² KOTU
 8. KAT: 8.00 M² KOTU
 9. KAT: 9.00 M² KOTU
 10. KAT: 10.00 M² KOTU
 11. KAT: 11.00 M² KOTU
 12. KAT: 12.00 M² KOTU

13. KAT: 13.00 M² KOTU
 14. KAT: 14.00 M² KOTU
 15. KAT: 15.00 M² KOTU
 16. KAT: 16.00 M² KOTU
 17. KAT: 17.00 M² KOTU
 18. KAT: 18.00 M² KOTU
 19. KAT: 19.00 M² KOTU
 20. KAT: 20.00 M² KOTU
 21. KAT: 21.00 M² KOTU
 22. KAT: 22.00 M² KOTU
 23. KAT: 23.00 M² KOTU
 24. KAT: 24.00 M² KOTU
 25. KAT: 25.00 M² KOTU
 26. KAT: 26.00 M² KOTU
 27. KAT: 27.00 M² KOTU
 28. KAT: 28.00 M² KOTU
 29. KAT: 29.00 M² KOTU
 30. KAT: 30.00 M² KOTU
 31. KAT: 31.00 M² KOTU
 32. KAT: 32.00 M² KOTU
 33. KAT: 33.00 M² KOTU
 34. KAT: 34.00 M² KOTU
 35. KAT: 35.00 M² KOTU
 36. KAT: 36.00 M² KOTU
 37. KAT: 37.00 M² KOTU
 38. KAT: 38.00 M² KOTU
 39. KAT: 39.00 M² KOTU
 40. KAT: 40.00 M² KOTU
 41. KAT: 41.00 M² KOTU
 42. KAT: 42.00 M² KOTU
 43. KAT: 43.00 M² KOTU
 44. KAT: 44.00 M² KOTU
 45. KAT: 45.00 M² KOTU
 46. KAT: 46.00 M² KOTU
 47. KAT: 47.00 M² KOTU
 48. KAT: 48.00 M² KOTU
 49. KAT: 49.00 M² KOTU
 50. KAT: 50.00 M² KOTU
 51. KAT: 51.00 M² KOTU
 52. KAT: 52.00 M² KOTU
 53. KAT: 53.00 M² KOTU
 54. KAT: 54.00 M² KOTU
 55. KAT: 55.00 M² KOTU
 56. KAT: 56.00 M² KOTU
 57. KAT: 57.00 M² KOTU
 58. KAT: 58.00 M² KOTU
 59. KAT: 59.00 M² KOTU
 60. KAT: 60.00 M² KOTU
 61. KAT: 61.00 M² KOTU
 62. KAT: 62.00 M² KOTU
 63. KAT: 63.00 M² KOTU
 64. KAT: 64.00 M² KOTU
 65. KAT: 65.00 M² KOTU
 66. KAT: 66.00 M² KOTU
 67. KAT: 67.00 M² KOTU
 68. KAT: 68.00 M² KOTU
 69. KAT: 69.00 M² KOTU
 70. KAT: 70.00 M² KOTU
 71. KAT: 71.00 M² KOTU
 72. KAT: 72.00 M² KOTU
 73. KAT: 73.00 M² KOTU
 74. KAT: 74.00 M² KOTU
 75. KAT: 75.00 M² KOTU
 76. KAT: 76.00 M² KOTU
 77. KAT: 77.00 M² KOTU
 78. KAT: 78.00 M² KOTU
 79. KAT: 79.00 M² KOTU
 80. KAT: 80.00 M² KOTU
 81. KAT: 81.00 M² KOTU
 82. KAT: 82.00 M² KOTU
 83. KAT: 83.00 M² KOTU
 84. KAT: 84.00 M² KOTU
 85. KAT: 85.00 M² KOTU
 86. KAT: 86.00 M² KOTU
 87. KAT: 87.00 M² KOTU
 88. KAT: 88.00 M² KOTU
 89. KAT: 89.00 M² KOTU
 90. KAT: 90.00 M² KOTU
 91. KAT: 91.00 M² KOTU
 92. KAT: 92.00 M² KOTU
 93. KAT: 93.00 M² KOTU
 94. KAT: 94.00 M² KOTU
 95. KAT: 95.00 M² KOTU
 96. KAT: 96.00 M² KOTU
 97. KAT: 97.00 M² KOTU
 98. KAT: 98.00 M² KOTU
 99. KAT: 99.00 M² KOTU
 100. KAT: 100.00 M² KOTU

1845 ADA 12 BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTE BEYANI						
BÖLÜM NO	BAC. NO	İTİFAK NO	ARSA RAY	EYLEYEBİ	NET ALANI	TOPLAM İMKAAT BİREYİ
TEMİZ KAT	00	DURAN (DİPOLLE)	230/3422.13	---	654.00	1308.00
	01	DURAN (DİPOLLE)	150/13/3422.13	---	400.00	800.00
	02	DURAN (DİPOLLE)	140/3422.13	---	410.00	820.00
	03	DURAN (DİPOLLE)	100/3422.13	---	410.00	820.00
YERKAT	04	DURAN (DİPOLLE)	100/3422.13	---	310.00	620.00
	05	DURAN (DİPOLLE)	100/3422.13	---	310.00	620.00
1. KAT	06	OPS	20/3422.13	---	24.00	106.00
	07	OPS	18/3422.13	---	61.00	194.00
	08	OPS	20/3422.13	---	30.00	163.00
	09	OPS	20/3422.13	---	118.00	244.00
	10	OPS	20/3422.13	---	17.00	126.00
	11	OPS	20/3422.13	---	34.00	189.00
	12	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	13	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	14	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	15	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
2. KAT	16	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	17	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	18	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	19	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	20	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	21	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	22	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	23	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	24	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	25	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
3. KAT	26	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	27	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	28	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	29	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	30	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	31	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	32	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	33	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	34	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	35	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
4. KAT	36	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	37	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	38	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	39	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	40	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	41	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	42	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	43	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	44	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	45	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
5. KAT	46	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	47	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	48	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	49	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	50	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	51	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	52	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	53	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	54	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	55	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
6. KAT	56	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	57	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	58	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	59	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	60	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	61	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	62	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	63	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	64	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	65	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
7. KAT	66	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	67	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	68	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	69	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	70	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	71	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	72	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	73	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	74	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	75	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
8. KAT	76	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	77	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	78	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	79	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	80	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	81	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	82	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	83	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
	84	OPS	20/3422.13	---	17.00	110.00
	85	OPS	20/3422.13	---	34.00	180.00
TOPLAM			3422.13/3422.13	---	10055.00	23296.00

ADA İLE İLGİLİ BİLGİLER

PLAN NOTLARI
 ADA 1845
 PARSE 12
 ARSA ALANI = 3422.03 m²
 F = 3.50

ENSAL ALANI HESABI

ARSA ALANI = 3422.03 m²
 KATLARIN SAYI = 12
 KATLARIN ORTALAMA ALANI = 285.17 m²
 TOPLAM ENSAL ALAN = 3422.03 m² x 12 = 41060.76 m²

PROJEDE KULLANILAN ENERJİ HESABI

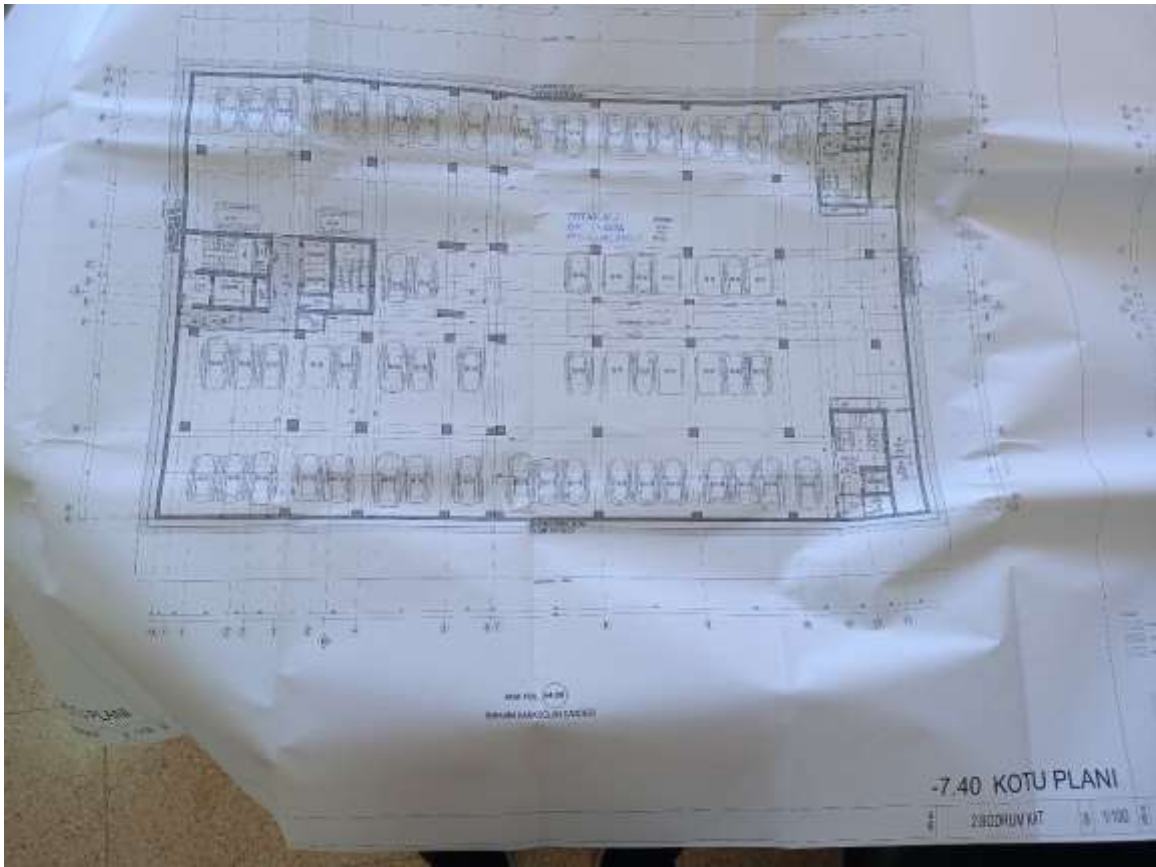
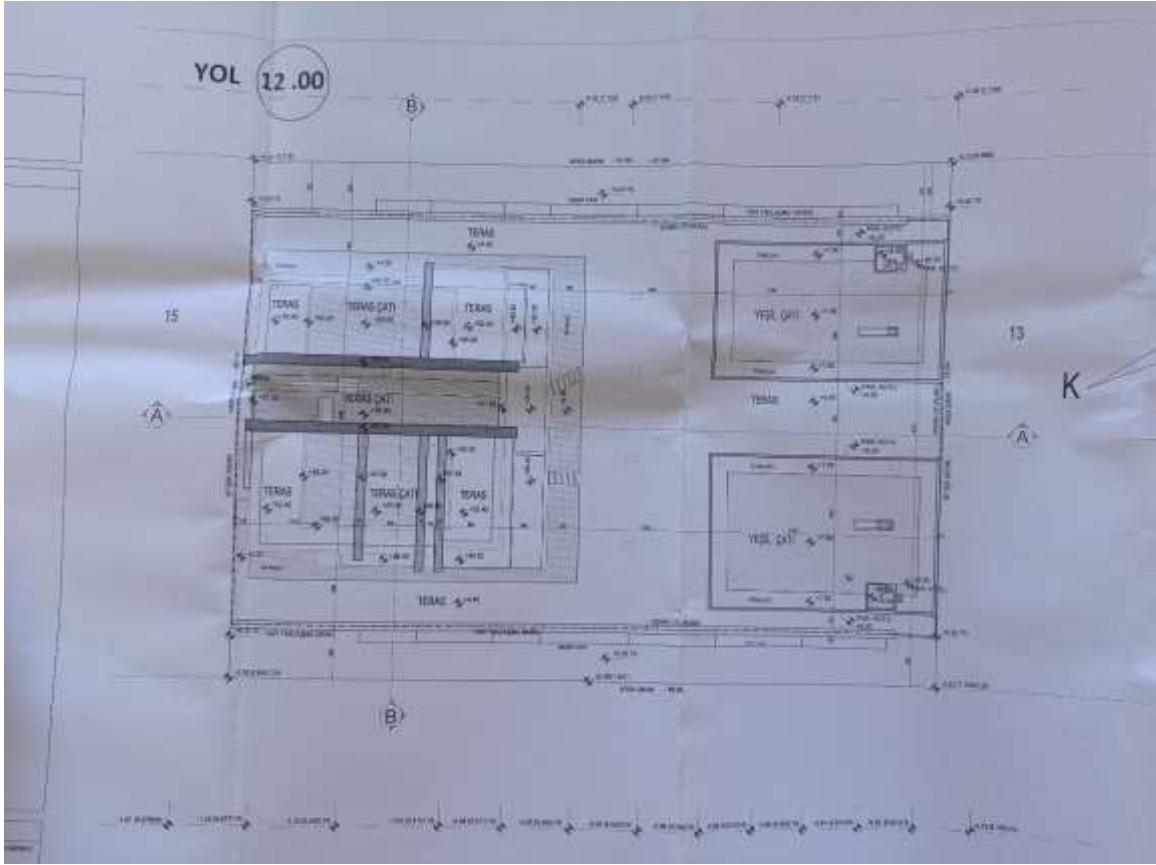
1. KAT ALANI = 285.17 m²
 2. KAT ALANI = 285.17 m²
 3. KAT ALANI = 285.17 m²
 4. KAT ALANI = 285.17 m²
 5. KAT ALANI = 285.17 m²
 6. KAT ALANI = 285.17 m²
 7. KAT ALANI = 285.17 m²
 8. KAT ALANI = 285.17 m²
 9. KAT ALANI = 285.17 m²
 10. KAT ALANI = 285.17 m²
 11. KAT ALANI = 285.17 m²
 12. KAT ALANI = 285.17 m²
 TOPLAM ENERJİ ALANI = 3422.03 m²

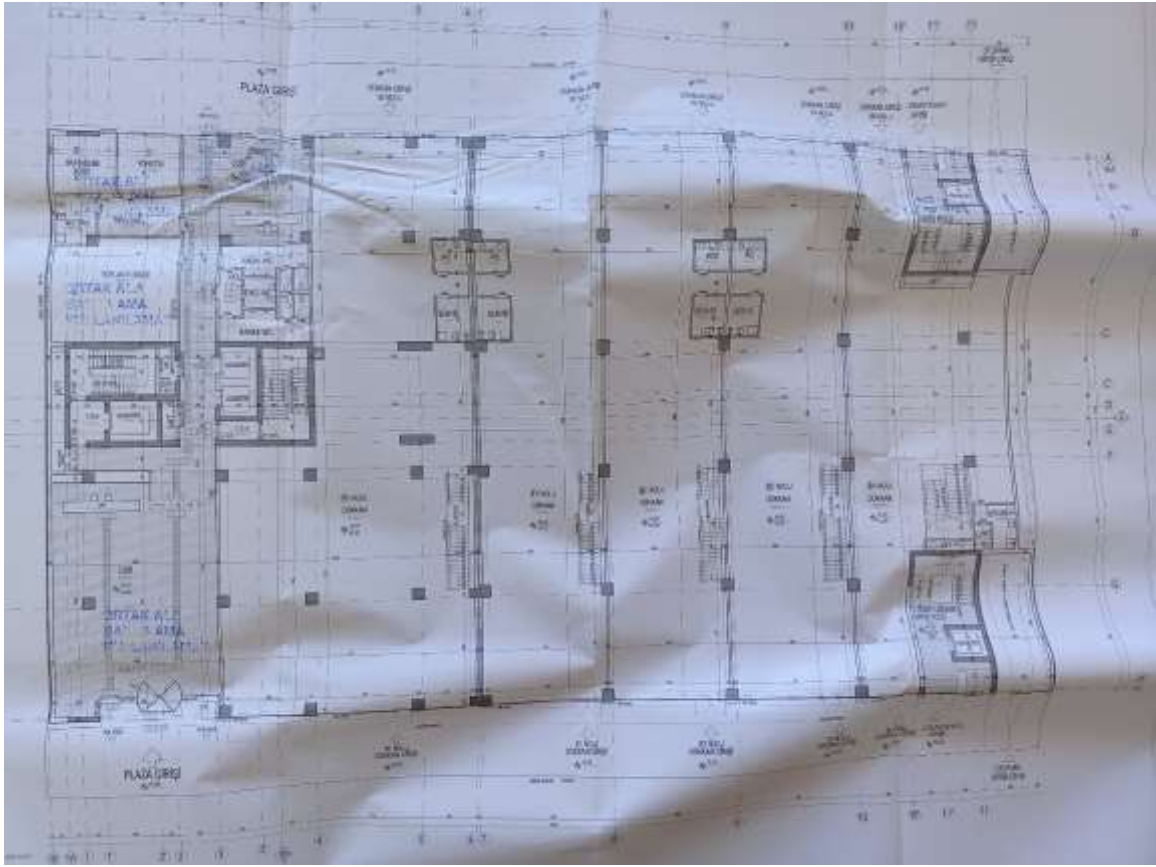
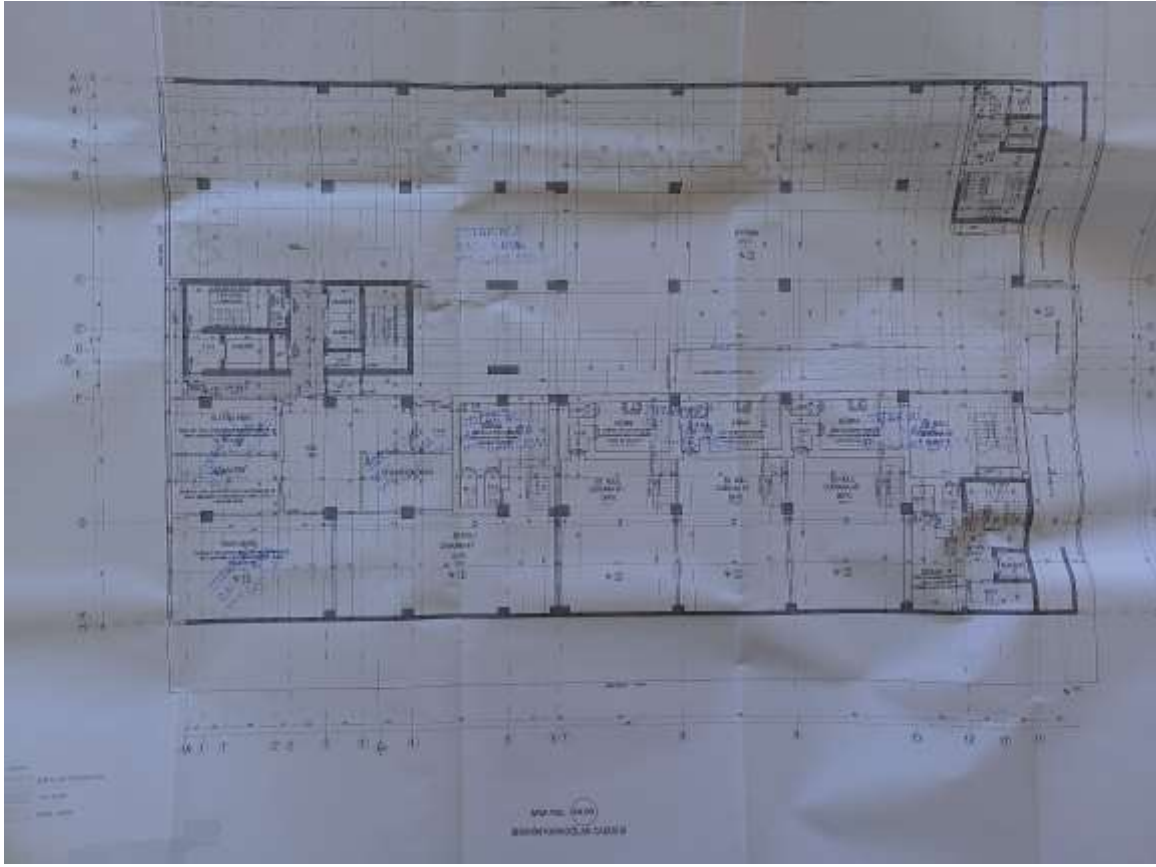
PROJEDE KULLANILAN SU ALANI HESABI

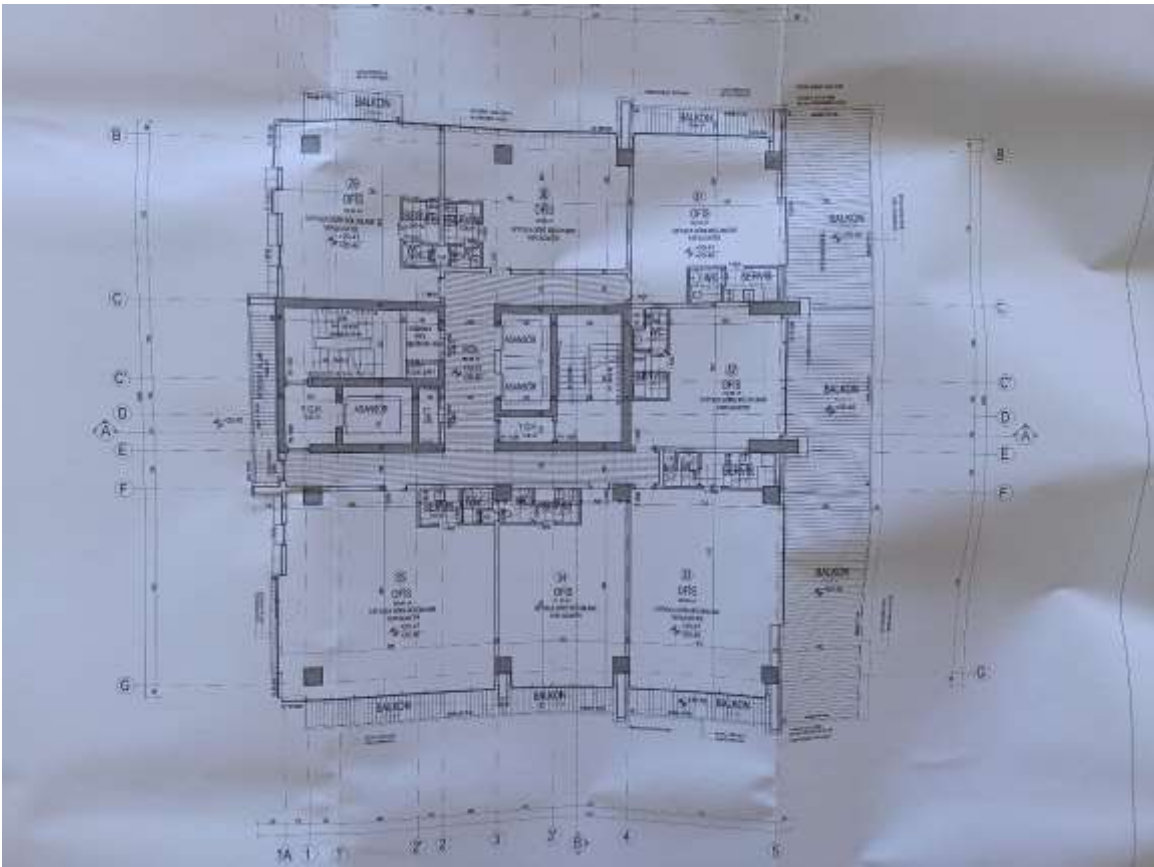
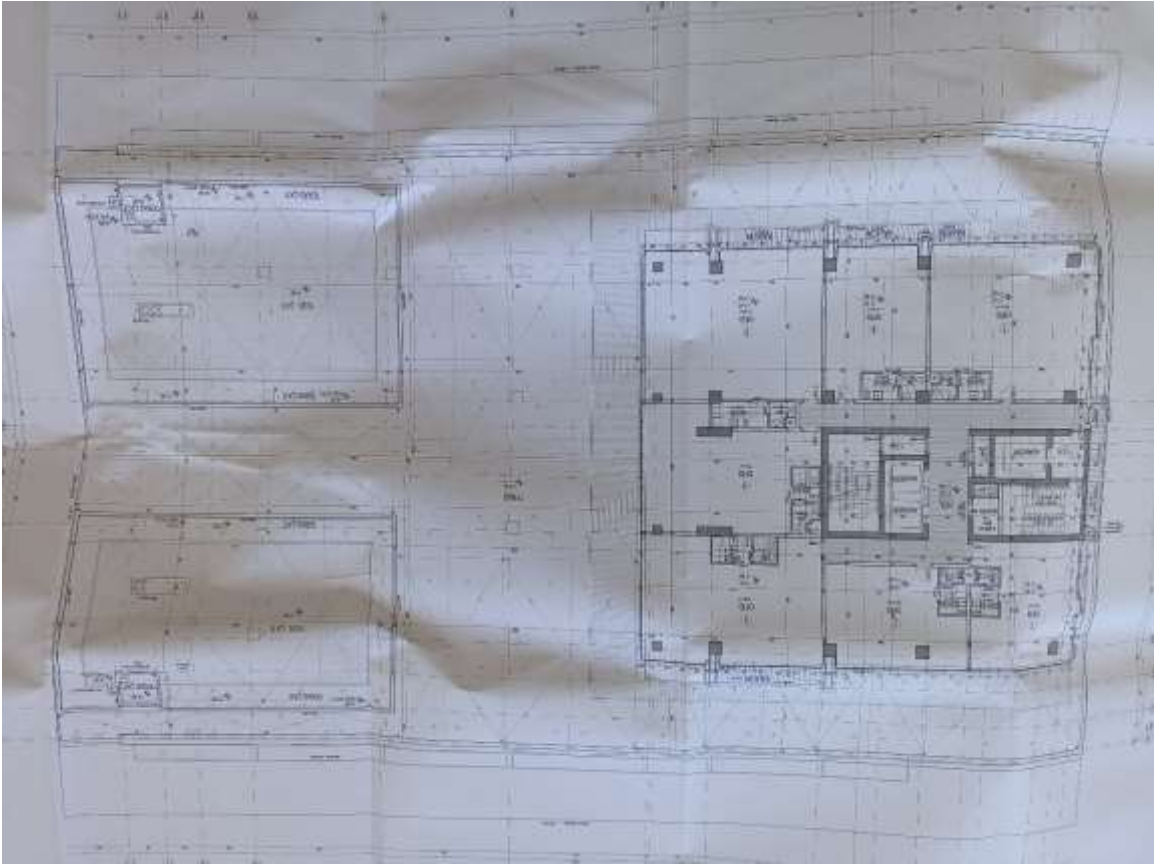
1. KAT ALANI = 285.17 m²
 2. KAT ALANI = 285.17 m²
 3. KAT ALANI = 285.17 m²
 4. KAT ALANI = 285.17 m²
 5. KAT ALANI = 285.17 m²
 6. KAT ALANI = 285.17 m²
 7. KAT ALANI = 285.17 m²
 8. KAT ALANI = 285.17 m²
 9. KAT ALANI = 285.17 m²
 10. KAT ALANI = 285.17 m²
 11. KAT ALANI = 285.17 m²
 12. KAT ALANI = 285.17 m²
 TOPLAM SU ALANI = 3422.03 m²

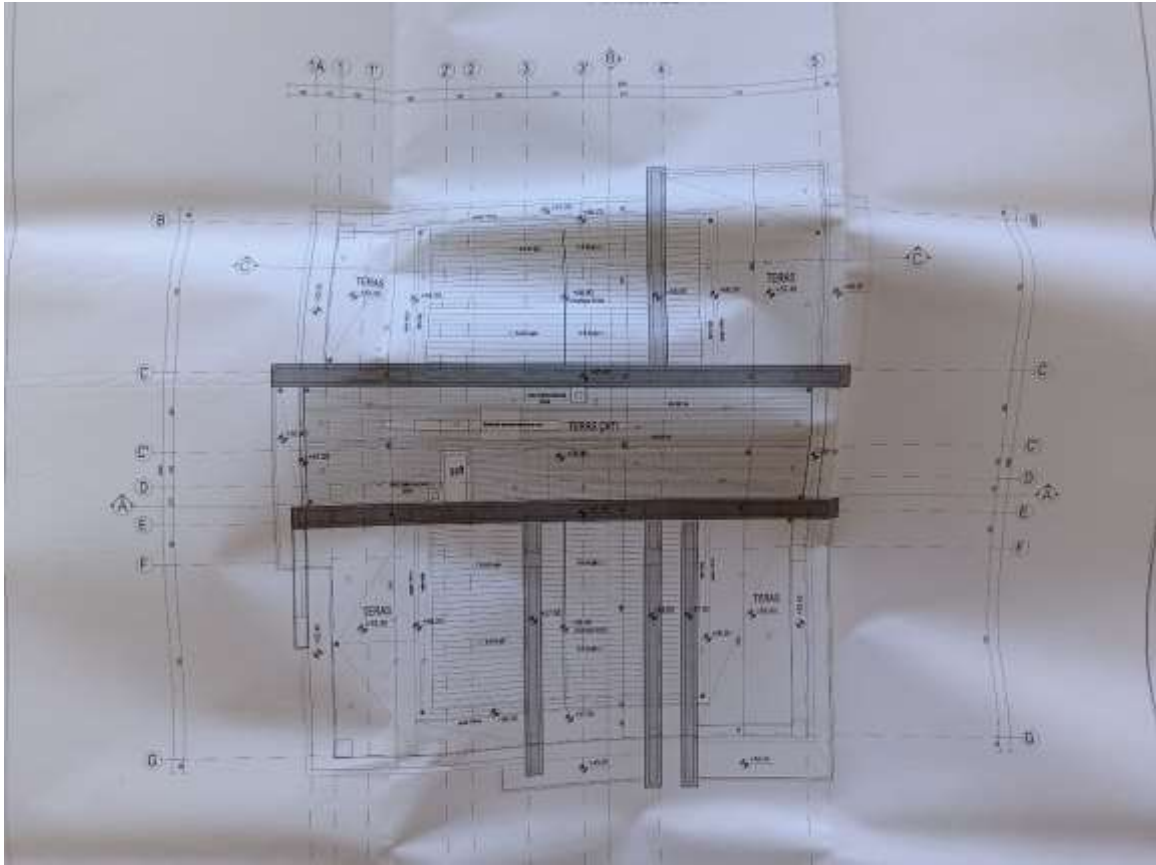
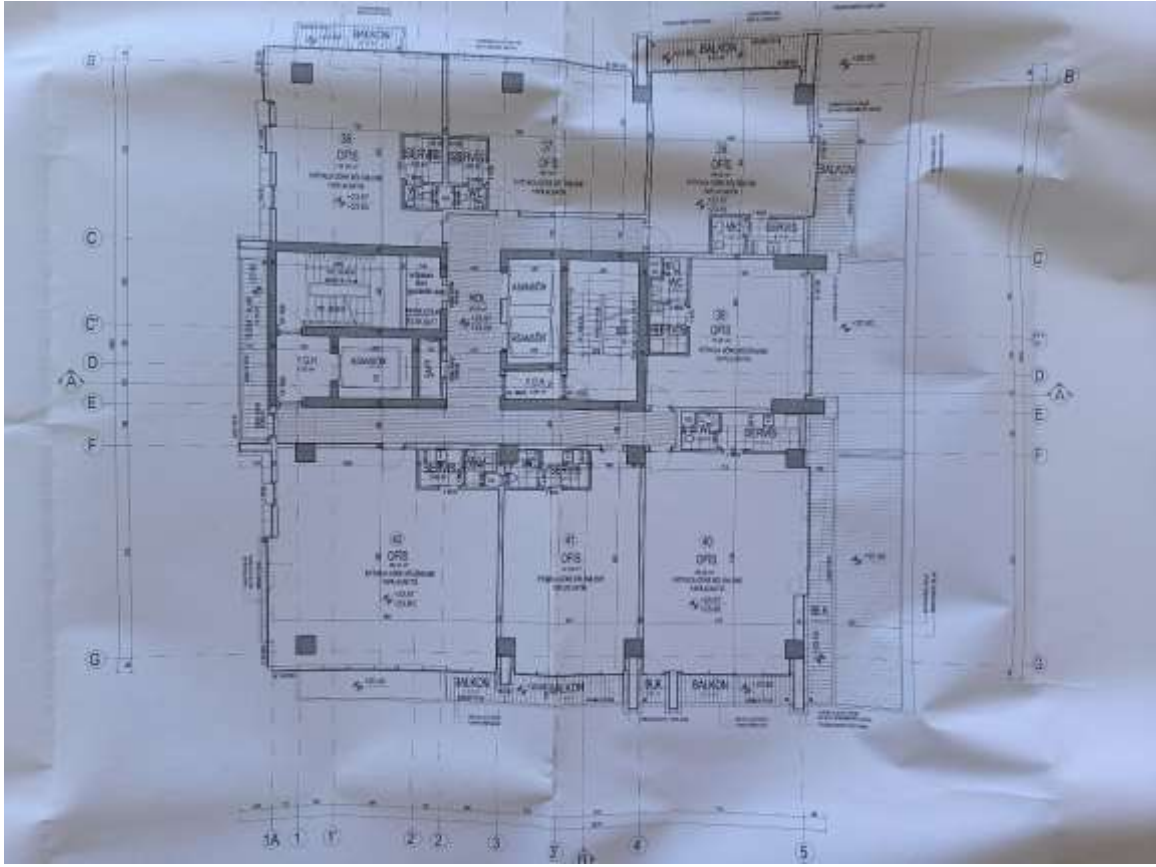
SU DEPOSU HESABI

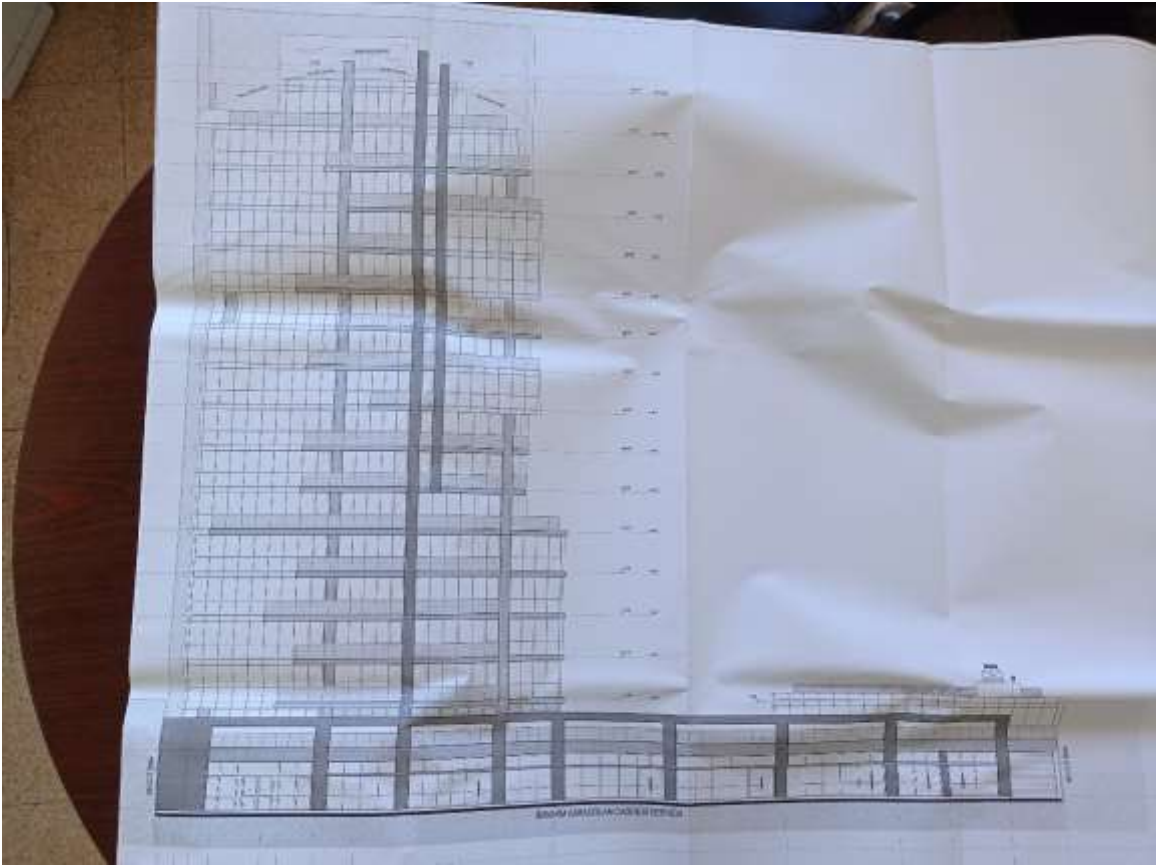
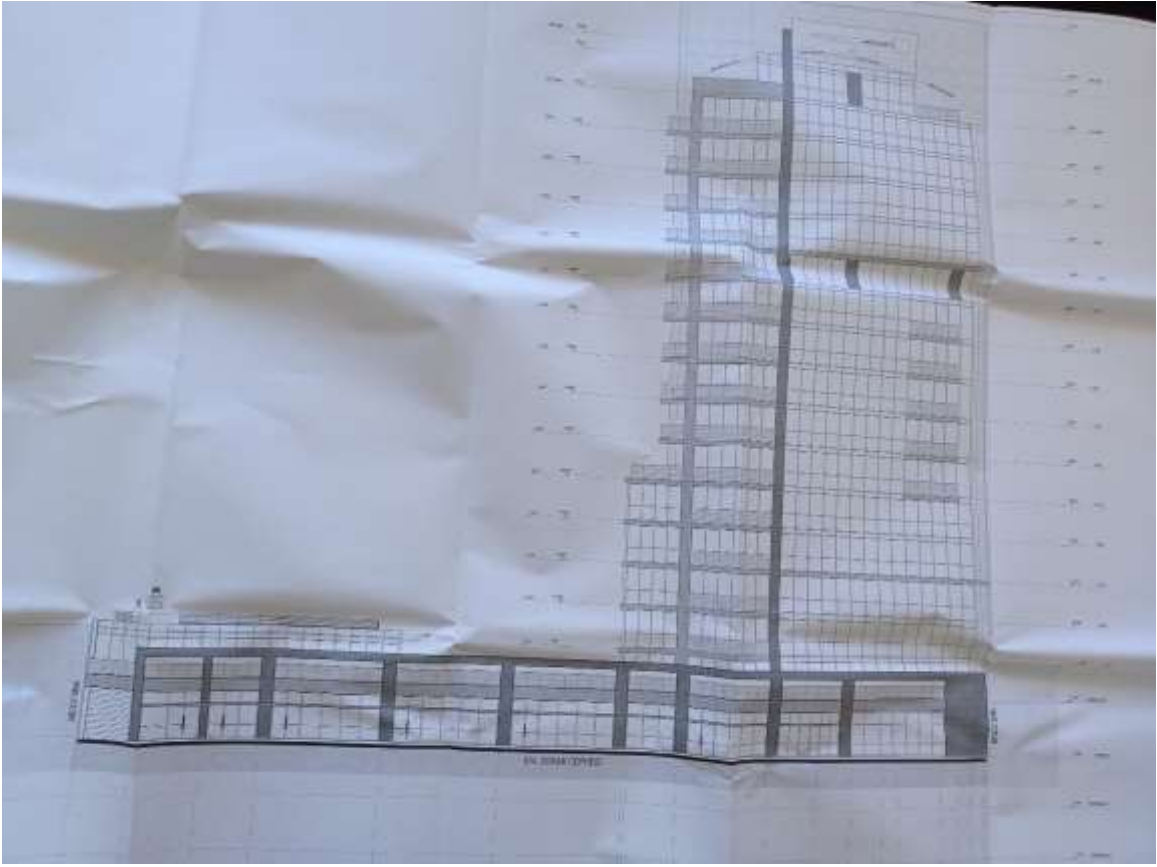
15 m² su deposu 0.50 m³ su tutar. 15 m² x 0.50 m³ = 7.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 1.00 m³ su tutar. 15 m² x 1.00 m³ = 15.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 1.50 m³ su tutar. 15 m² x 1.50 m³ = 22.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 2.00 m³ su tutar. 15 m² x 2.00 m³ = 30.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 2.50 m³ su tutar. 15 m² x 2.50 m³ = 37.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 3.00 m³ su tutar. 15 m² x 3.00 m³ = 45.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 3.50 m³ su tutar. 15 m² x 3.50 m³ = 52.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 4.00 m³ su tutar. 15 m² x 4.00 m³ = 60.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 4.50 m³ su tutar. 15 m² x 4.50 m³ = 67.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 5.00 m³ su tutar. 15 m² x 5.00 m³ = 75.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 5.50 m³ su tutar. 15 m² x 5.50 m³ = 82.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 6.00 m³ su tutar. 15 m² x 6.00 m³ = 90.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 6.50 m³ su tutar. 15 m² x 6.50 m³ = 97.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 7.00 m³ su tutar. 15 m² x 7.00 m³ = 105.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 7.50 m³ su tutar. 15 m² x 7.50 m³ = 112.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 8.00 m³ su tutar. 15 m² x 8.00 m³ = 120.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 8.50 m³ su tutar. 15 m² x 8.50 m³ = 127.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 9.00 m³ su tutar. 15 m² x 9.00 m³ = 135.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 9.50 m³ su tutar. 15 m² x 9.50 m³ = 142.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 10.00 m³ su tutar. 15 m² x 10.00 m³ = 150.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 10.50 m³ su tutar. 15 m² x 10.50 m³ = 157.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 11.00 m³ su tutar. 15 m² x 11.00 m³ = 165.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 11.50 m³ su tutar. 15 m² x 11.50 m³ = 172.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 12.00 m³ su tutar. 15 m² x 12.00 m³ = 180.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 12.50 m³ su tutar. 15 m² x 12.50 m³ = 187.50 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 13.00 m³ su tutar. 15 m² x 13.00 m³ = 195.00 m³ su tutar.
 15 m² su deposu 13.50 m³ su tutar. 15 m² x 13.50 m³ = 202.50 m











DENETİM HİZMET BEDELİNE AIT 1 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

İlgili İdare		YİBF NO: 1939526	
Yapı Sahibi	ISKENDERUN		
Yapı Ruhsatı Tarihi Ve No	ÖZOVA HUBUBAT TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		
Yapının Adresi	05.08.2022 2022-1/94/94		
Pafta/Ada/Parsel No	ŞEVRE MAH. 1845 ADA 12 PARSEL		
Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi	8/1-26/1845/12		
Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı / İzin Belgesi	23296.0 İskelet Beton Çerçeve Perde		
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	HATAY YÜKSELİŞ YAPI DENETİM LTD ŞTİ./2367		
İş Tanımı (Yapı Bölüm)	ÇAY MAHALLESİ 47.SOKAK NO:5/28 İSKENDERUN HATAY		
	Taksit Oranı %	Gerçekleşme Oranı %	
a) Ruhsat Alınması Aşamasında Ödenecek olan Proje İnceleme Bedeli	10	10	
b) Kazı ve Temel Üst Kotuna Kadar Olan Kısım	10	0	
c) Taşıyıcı Sistem	40	0	
d) Çatı Örtüsü Dolgu Duvarı , Kapı ve Pencere Kasaları, Tesisat Alt Yapısı Dahil Yapının Sivaya Hazır Duruma Getirilmiş Bölümü	20	0	
e) Mekanik ve Elektrik Tesisatı ile Kalan Yapı Bölümü	15	0	
f) İş Bitirme Tutanağının İlgili İdare Tarafından Onaylanması	5	0	
Toplam		10	
1-05.08.2022 Tarihi İtibariyle Toplam Gerçekleşme Oranı		10	
2- Bir Önceki Hakediş Raporundaki Toplam Gerçekleşme Oranı Minha		0	
3- Bu Hakedişte Gerçekleşen Toplam Oran		10	
3-a) Bu hakedişe esas oran		9.4	
3-b) Bu hakedişteki Bakanlık ve İlgili İdare Payı oranı		0.8	
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti		5.827	
5-Yapı İnşaat alanı		23.296	
6-Yapı maliyeti		135.745.792	
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar		13.574.579,2	
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerekliğinde ilave hizmet bedeli oranı)		1,5	
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli		191.401,57	
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)		228.052,93	
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)		0	



invest

2023/1346

12-Bitirmeye Aynılacak Tutar (KDV Dahil)	
13-KDV	0
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare Payı KDV si, Birim Fiyat Güncelleme Farkı Dahil)	36.651,36
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)	228.052,93
14-c) Bakanlık Payı (KDV)	6.108,56
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)	1.099,54
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)	6.108,56
14-f) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (KDV Dahil)	1.099,54
	0

DÜZENLEYENLER

	Hasan GÜLTEKİN İnşaat Mühürü Sicil No: 101317
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi	İlgili İdare Yetkilisi
	ONAYLAYAN
	İlgili İdare İta Amiri

Eki: Personel Bildirgesi



invest

2023/1346

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. ATILLA KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2023/1346

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2023/1346



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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



invest

2023/1346