

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



 Ziraat GYO

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAHRAMANMARAŞ İLİ, DULKADİROĞLU İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ,

4 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI 'KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI ve

BAHÇELİ LOJMANLI ve EK TEVSİ BİNASI' VASIFLI TAŞINMAZ

NİSAN 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	10.04.2017 tarih ve 2017/4 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	10.04.2017 – 657426
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 numaralı parselde kain "Kargir Ziraat Bankası Biası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	19.04.2017
RAPOR TARİH VE NO.	:	21.04.2017 / 657426
SAHİBİ	:	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 19.04.2017 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine" göre taşınmaz üzerinde bir adet "Beyan: 4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79m ² lik kısmı 1 nolu parsel üzerinde bulunan yola tecavüzlüdür. T:23.03.2011 Y:6533" Kaydı bulunduğu görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	:	Dulkadiroğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; *Merkezi İş Alanı (MİA) sınırlarında kalmakta olup K5 (Kitle 5 Kat) yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin garajlar caddesinden 7m., komşu parselden 7m. çekme mesafesi bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu parselin ~78m ² yola terki olup, ~22m ² yoldan ihdas alanı olduğu öğrenilmiştir *Lejant açılımı; MİA sosyokültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.
KISITLILIK HALİ	:	Değerleme konusu taşınmazın ilgili kurum ve mahallinde yapılan incelemeler neticesinde binanın kullanımında ya da yeniden yapılaşma durumunda kısıtlı bir durum bulunmadığı görülmüştür. Ancak yerinde parsel üzerinde bulunan yapının eski tarihli olması, geçmiş dönemde tadilat görmüş olmasına rağmen yapı yıpranmış durumdadır.
DEĞERİ	:	Mülkiyeti; TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parsel numaralı parselde kain "Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası" vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla; KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 4.000.000-TL (DörtmilyonTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Hansegül ÖZDOĞAN (SPK Lisans No:403851)
DEĞERLEME UZMANI	:	Erdal IZGIN (SPK Lisans No:401476)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim

Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı

Denetim Kuruluşu

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir

Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak

Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

4.7.2- Olumsuz Faktörler

4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,

4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4. 18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule

Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası

Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

6.2- Nihai Değer Takdiri

6.2.1- Satış Değer Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 10.04.2017 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 10.04.2017 tarih, 2017/4 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 21.04.2017 tarihinde, 657426 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE' ne ait olan; tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde "Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Hansegül ÖZDOĞAN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdal IZGIN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Hansegül ÖZDOĞAN tarafından 19.04.2017 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.04.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde yer alan "Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası" vasıflı taşınmazın " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değıştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.04.2017 tarih ve 2017/4 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 ilinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırım ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat GYO Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

Ziraat Finans Grubu'nun üyesi olan Ziraat GYO nun portföyü ofis binalarından ve İstanbul uluslararası Finans Merkezi arsasından oluşmaktadır.

Ortaklık Yapısı

ORTAKLIK YAPISI

A- A+

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	263.758.000	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	1.036.242.000	79,71
Toplam		1.300.000.000	100

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

ORGANİZASYON YAPISI

A- A+



2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş." ne ait olan; tapu kütüğünde; Adıyaman İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde "Kargir Ziraat Bankası Biası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası" vasıflı ile kayıtlı taşınmaza günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

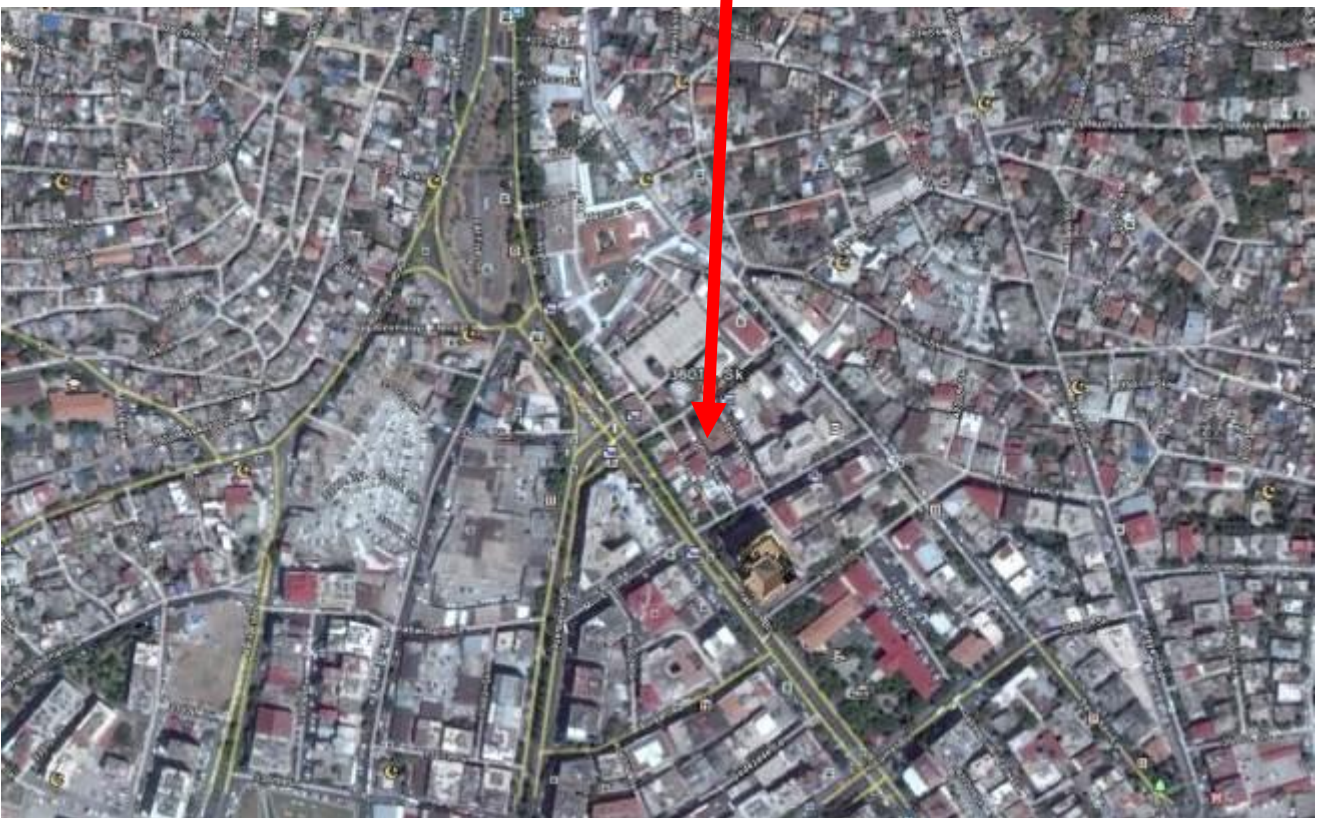
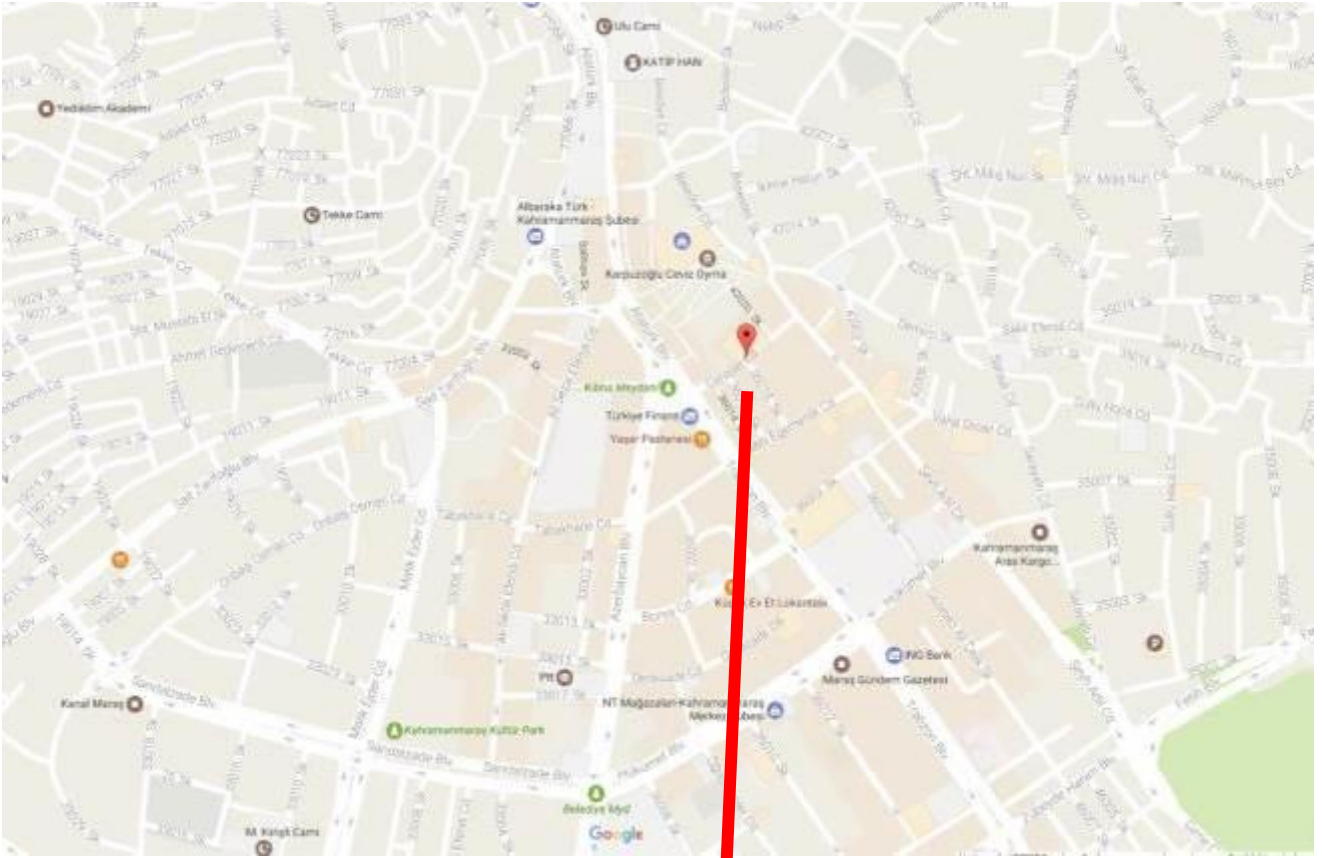
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Adıyaman İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde, Garajlar caddesi ce 36018 sokak kesişiminde, Garajlar caddesine 2. Parselinde 36018 sokak üzerinde ki konumunda bulunan No:2/A nolu binada yer almaktadırlar. (UAVT Bina Kodu: 1853543963). Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Söz konusu parselin yakın bölgesinde, taşınmazın güneyinde Maraş Otel ve Kalaylıoğlu Otel, güneydoğusunda Çavuşoğlu Otel, kuzeyinde Kazancı Otel gibi oteller ile birlikte çeşitli banka hizmet binaları, İşhanları, cafe, restoran vb ticaret alanları yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Garajlar caddesine cepheli olup, şehrin ana akslarından olan Trabzon Bulvarı' na ~50m., Şeyh Adil caddesine ~80 m. uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmaz, Dulkadiroğlu İlçe merkezinde finans ve ticaret kurumlarının yoğunlaştığı bir bölgede yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım özel araç, metro, vapur, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

KROKİ: Koordinat 37.581343 – 36.92846



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Dulkadiroğlu
Köyü	...
Mahallesi	Yenişehir
Sokağı	...
Mevkii	Garajlar Caddesi
Pafta No	...
Ada No	4
Parsel No	1
Yüzölçümü	699,67 m ²
Ana Gayri. Niteliği	KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI ve BAHÇESİ LOJMANLI ve EK TEVSI BİNASI
Cilt	1
Sayfa	89
Taşınmaz ID	10374941
Malik / Hissesi	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. / TAM
Edinme sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ
Tarih	23.03.2011
Yevmiye	6496

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

19.04.2017 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" değerlendirme konusu her bir bağımsız bölüm üzerinde aynı olmak üzere bir adet Beyan olduğu görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

*** Beyan: 4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79m² lik kısmı 1 nolu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür. T:23.03.2011 Y:6533

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçeli Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası " vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Dulkadiroğlu Belediyesi tarafından,

- ✓ 68m² alan için 04.12.1974 tarih onaylı Yapı Ruhsatı,
- ✓ 68m² alan için 27.05.1976 tarih onaylı Yapı Ruhsatı
- ✓ 1 adet 1.500m² kullanımı bulunan Resmi Bina İçerisinde Mimari Tadilat İçin Verilmiş 24.05.2002 tarih 113 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı belgesi mevcuttur

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Dulkadiroğlu Belediyesi tarafından, 21.04.1976 tarih onaylı 136m² kullanım alanı için düzenlemiş Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

➤ Mimari Proje

Dulkadiroğlu Belediyesi arşivinde yapılan incelemeler neticesinde cins tashihli taşınmazın dosyasında onaylı mimari proje bulunmayıp, statik projesi mevcuttur. Statik projesi incelenmiştir. Ancak mahallinde yapı tadilat görmüş olup, tadilat projesi bulunamamıştır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

19.04.2017 tarihinde Dulkadiroğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 4 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; *Merkezi İş Alanı (MİA) sınırlarında kalmakta olup K5 (Kitle 5 Kat) yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin garajlar caddesinden 7m., komşu parselden 7m. çekme mesafesi bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu parselin ~78m² yola terki olup, ~22m² yoldan ihdas alanı olduğu öğrenilmiştir

*Lejant açılımı; MİA sosyokültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

- Değerlemeye konu gayrimenkul 23.03.2011 tarih ve 6496 yevmiye numarası ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi adına “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “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.”

Değerlemeye konu 699,67 m² arsa yüz ölçümlü, 4 ada 1 parselde yer alan 1.245 m² kullanım alanına sahip, taşınmaz niteliği “Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçeli Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası ” olan gayrimenkulün; yapı kullanım izin belgesinin mevcut ve banka binası olarak kullanılabilir durumda olması ile birlikte üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamasına istinaden, GYO portföyünde bulunmasında yasal bir engel olmadığı görüşünderiz.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

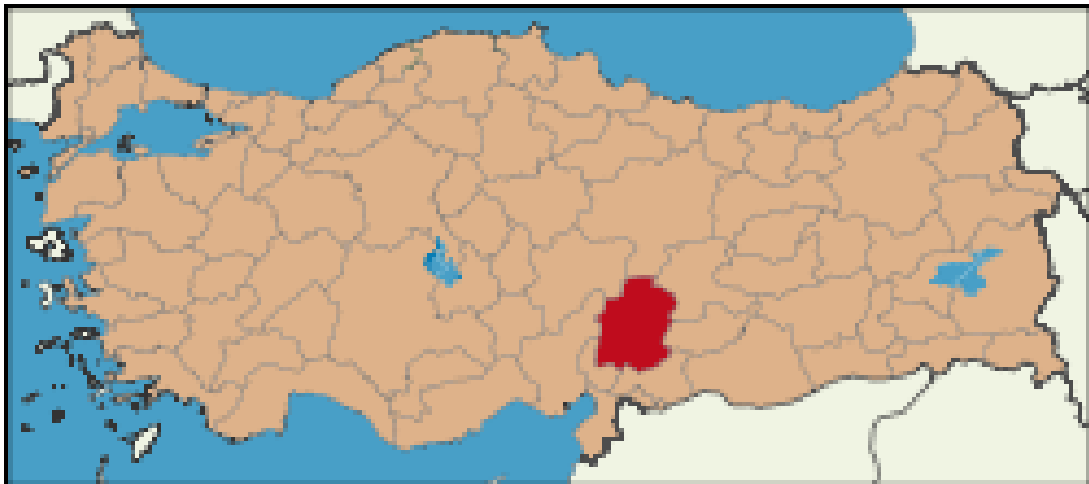
Kahramanmaraş İli

Eski ve halk arasındaki adıyla Maraş, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on sekizinci şehri. 2016 itibarıyla 1.112.634 nüfusa sahiptir. Kurtuluş Savaşı'nda işgale direnişi nedeniyle TBMM tarafından 5 Nisan 1925'te şehre İstiklal Madalyası verildi. Maraş olan adı, 7 Şubat 1973'te Kahramanmaraş olarak değiştirildi.

Şair Gülten Akın, Maraş halkı için "Adamın su gibi akanıdır Maraşlı" demiştir. Ünlü Osmanlı seyyahı Evliya Çelebi, ise Seyahatnamesinde Maraş halkı için, "Kelimatları lisan-ı Türkidir ve ekseriya halkı Türkmendir" der. Maraş ve çevresi başta Oğuzların Avşar, Bayat ve Beydili boyları çoğunlukta olmakla birlikte hemen hemen 24 Oğuz boyunun tamamı mevcuttur.

Dövme dondurmasıyla meşhurdur. Kahramanmaraş'ın dövme dondurması yerel şirketlerin azmi ve katkısıyla ünü tüm dünyaya yayılmış ve birçok dünya şehirlerinde dondurma şubeleri açılmıştır. Japonya'dan ABD'ye, Avustralya'dan Dubai'ye kadar birçok ülkede şehrin ve dondurmanın yerel firmalarca tanıtımı yapılmaktadır.

2012'de çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir oldu. Aynı zamanda Kahramanmaraş Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %14'ünü karşılamaktadır.



Coğrafya

Kahramanmaraş'ın merkezi Ahir Dağı'nın eteklerine kurulmuştur. Bu yüzden şehir merkezi engebeldir. Şehrin merkezi dışında kalan bazı bölgeler düzlük olsa da geneli engebeli bir yapıya sahiptir. Kahramanmaraş iklim yapısında diğer illerden farklıdır. Çünkü Kahramanmaraş'ın il haritası onu 3 bölgeye birden sokmaktadır. Bu sebeple değişken bir iklime sahiptir ancak genelde Akdeniz iklimi hakimdir. Kahramanmaraş'ın bulunduğu bölge şehir merkezi o bölgede olduğundan Akdenizdir. Diğer şehirlerle konumu ise yukarıdaki görseldeki gibidir.

İklimi

Kahramanmaraş üç ayrı coğrafi bölgenin (Akdeniz Bölgesi ,Doğu Anadolu Bölgesi, Güneydoğu Anadolu Bölgesi) birbirine en çok yaklaştığı alanda yer alır . Coğrafi konumu ve diğer faktörlerinde etkisi ile üç farklı iklim tipi arasında “Bozulmuş Akdeniz İklimi” ne daha yakın bir iklim özelliği gösterir. Kahramanmaraş merkezde görülen iklimin aksine kuzeye doğru gidildikçe yükseltiye bağlı olarak tamamen karasal iklim özellikleri görülür.

Kahramanmaraş'ın iklim özelliklerini ortaya koyabilmek için meteoroloji istasyonu bulunan yada DSI tarafından kısa süreli rasatlar yapılan ilçelerin iklim değerleri karşılaştırmalı olarak incelenmelidir

Kahramanmaraş'ın yıllık ortalama sıcaklık değeri 16,5 °C, Pazarcık'ta 14,8°C Andırın da 13 C° iken Elbistan da bu değer 10,3 °C ye düşer. Yıllık ortalama sıcaklıklar güneyden-kuzeye, batıdan doğuya doğru yükseltiye bağlı olarak karasallığında etkisiyle bariz bir şekilde azalma göstermektedir.

Aylık ortalama sıcaklıkların yıl içinde dağılışı ise, Kahramanmaraş'ta 4,5°C Pazarcık da 4,2 °C Andırında 3,2 °C, Elbistan da -3,7°C en soğuk ay ocaktır.

Aylık ortalama sıcaklıkların en yüksek olduğu ay Kahramanmaraş' ta 28 °C, Pazarcık'ta 27,6°C ,Andırında 22,9 °C ile Ağustos, Elbistan'da 23 °C ile Haziran ayıdır. Aylık ortalama sıcaklıklar Ocak ayından Ağustos ayına kadar artmakta, daha sonraki dönemde Ocak ayına kadar düşmektedir. Kahramanmaraş'ta yılın dört ayında sıcaklık ortalamaları 23 °C nin üzerindedir. Bu özelliği ile merkez “Akdeniz termik rejim tipi” nin etkisi altındadır. Kuzey ve kuzeydoğusu ise “Karasal termik rejim tipi” özelliğine sahiptir. Bu durum kış mevsimi ılık yaz mevsimi ise sıcak olan Merkez ilçeyi “Denizel Akdeniz Termik Rejimi” n den “Karasal Akdeniz Termik Rejimi” ne yaklaştırır.

Bitki Örtüsü

Kahramanmaraş, Akdeniz ile İran–Turan Fito Coğrafya Bölgelerinin geçiş kuşağında bulunur. Buna karşılık Kahraman Maraş'ın bazı bölgelerinde Avrupa-Sibiryaya Fito Coğrafya Bölgesine ait relik tarzda bitkileri de görebiliriz. Kahramanmaraş'ta yükseltiye bağlı olarak bitki örtüsü de değişmektedir. Çalı Formasyonu, Orman Formasyonu ve Alpin Formasyonu olarak üç çeşit bitki formasyonu görülmektedir. Bunlardan Çalı Formasyonu 500-1200 metreler arasında yer almaktadır. Karışık çalılarından meydana gelen bu bitki örtüsüne Maki Formasyonu denir. Maki Formasyonu içinde ,

Kermes meşesi, (*Quercus coccifera*) Mazı meşesi (*Q. Infectoria*), Laden (*Ciftus salvifolius*), Sandal (*Arbutus andrachne*), Zeytin (*Olea europa*), Diş budak (*Fraxinus ornus*), Sumak (*Rhus coriaria*), Akça Kesme (*Phillyrea latifolia*), Karaçalı (*Paliurus spinachristi*), Erguvan (*Cercis siliquatum*) gibi bitki türlerine rastlanır. Kızılçam ormanlarının tahripleri sonucunda ortaya çıkan Kermes meşeleri daha çok plato alanlarında görülen Maki Formasyonunun önemli bir üyesidir.

900 ile 2000 metrelere kadar olan kısımlarda kuru ve yarı nemli olarak ayıra bileceğimiz Orman Formasyonu vardır. Burada iğne yapraklı ağaçlardan Kızılçamlar bol miktarda bulunmaktadır. Kızılçamların arasında kışın yaprağını döken ağaçlara da rastlanmaktadır. 1400-2000 metreler arasında Karaçam (*P.N igma*), Gökmar (*Abief cilicica*), Sedir (*Cedrus libani*), Ardiç türleri Meşe türleri , kızılçamların arasında karışık halde bulunmaktadır.

2000 metrelerin üzerinde ise Alpin Ot Formasyonunu görebiliriz. Geven(*Astragalus*) ,Burçak(*Coronilla.sp*), Menekşe(*Viola.sp*), Gelincik(*Papaver.sp*) ,Yumak(*Festuca.sp*) ,Çoban Yastığı(*Acanthalimon.sp*) gibi türlerin hakim olduğu bu formasyon Ahır ve Çimen dağının yüksek kısımlarında görülür. Kahramanmaraş da halen görebildiğimiz relik bitkilerden de anlaşılacağı gibi doğal bitki örtüsü ülkemizin her yerinde yüzyıllardır süren insan tahribiyle yok edilmiştir. Oysa bilinçli insanlar tarafından bilinçli bir şekilde korunsa gelecek için şimdiden iyi bir yatırım yapmış oluruz.

Tarihi

Bir kentin adının yazılı olduğu dönem, kentin geçmiş kültürüne ait yapıt ve eşyaların bulunduğu müze, yazılı ve tarihi kaynaklarda kent hakkında verilen bilgilerin yazıldığı tarih gibi belirgin kaynaklar, o kentin geçmişe olan derinliği hakkında doğru bilgileri verecek olan belgelerdir. Bu ölçütler çerçevesinde bir değerlendirme yapıldığında; Maraş'ın, bugünkü ismi ile Kahramanmaraş'ın, çok eskiye dayanan tarihi, önemli bir kent olduğunun göstergesidir. Bu kentin en az 3 bin yıl öncesine kadar bilinen bir adı, 7 bin yıl öncesine kadar bilinen bir tarihi vardır.

Maraş kentinin adı ile ilgili en eski, en önemi yazılı kaynaklar; M.Ö. 9. yüzyıldan başlayıp 8. yüzyılın sonlarına kadar takip edilebilen Asur metinleridir. M.Ö. 9. yüzyıl ortalarına rastlayan Asur Krallarından Tiglatplazer zamanından itibaren başlayıp, II. Sargon zamanına yani M.Ö. 8. yüzyıl sonlarına kadar hüküm süren kralların her yıl Anadolu'ya yaptıkları askeri seferlerden söz edilen yıllıklarda, GURGUM krallığı ve bu krallığın başkenti MARKAS veya MARKASİ'den söz edilmektedir.

Maraş adının Hititlerden geldiğini doğrulayan Asur kaynaklarında da şehrin adı Markaji şeklinde ifade edilmektedir. Asur kralı Sargon zamanından kalan Boğazköy yazıtlarında Maraş'ın adı yer almaktadır. Geç Hitit Devleti'nin önemli merkezlerinden biri olan Maraş'ın adı bu dönemde Gurgum olarak belirtilmektedir. Milattan Sonra (İ.S.) I.yüzyılda Roma İmparatorluğu bölgeyi ele geçirince Maraş'ın adı Germanicia olarak değiştirilmiştir. Roma ve Bizans İmparatorluğu döneminde bu adla

anılan şehir, Müslümanlar tarafından fethedilince ilk şekli olan Maraj ismi kullanılmaya başlanmıştır. Arap alfabesinde “j” harfi olmadığından şehrin adı Mer'aş şeklinde yazılmıştır. Bu görüşlerin yanı sıra Maraş adının Arapça “zelzele-titre” anlamına gelen “Re'aşa” fiilinden türeyerek “Meraş” şeklinde yazıldığı da ifade edilmektedir. Osmanlılar döneminde, bölgede Dulkadiroğulları Beyliği'nin kurulmasından dolayı şehrin adı, Zülkadir şeklinde de yazılmıştır.

Maraş adının nereden geldiği ve anlamının ne olduğuna dair birkaç görüş ileri sürülmektedir. Tarihçi Herodot, Maraş şehrini Hitit komutanlarından Maraj adlı bir askerin kurmasından dolayı şehre Maraj adı verildiğini belirtmektedir. Şehrin adı, Hititlerden kalan yazıtlarda Maraj ve Markasi şeklinde geçmektedir. Maraş kentinin eski ve köklü bir yerleşim yeri olduğunun en önemli göstergelerinden biri olan; bir kısmı Türkiye'nin değişik müzelerinde, bir kısmı da Kahramanmaraş müzesinde bulunan kültürel kalıntılardır.

Halen İstanbul Eski Şark Eserleri Müzesi'nde sergilenen Maraş Aslan'ı nadide eserlerin başında gelir. Bazalt'tan yapılmış bu Aslan, kayıtlara göre Maraş Kalesi'nde bulunmuştur. Sanatsal özellikleri ile bu Aslan, tam bir Hitit eserdir. Bu heykelin en dikkat çekici tarafı ise; üzerinde yer alan Hitit hiyeroglifi ile yazılı uzunca bir metindir. Bu metin; Maraş tarihinin önemli bir bölümüne ışık tutmaktadır. M.Ö. 9 yüzyıl'da kenti yönetmiş olan Kral Halparunda'nın, bu yazıtta, kendi soyunun, babasının, dedelerinin ve geçmiş kralların adlarını yazarak kraliyet geçmişi hakkında bilgi vermektedir.

Maraş'ta bulunmuş olan en zengin arkeolojik malzemelerin mezar taşları olduğu görülmektedir. Maraş'ta bulunmuş olduğu halde dışarıdaki müzelerde sergilenen birkaç önemli eserden birisi, Paris Louvre Müze'sinde, birisi İstanbul Arkeoloji Müze'sinde sergilenmektedir.

Heykel grubu içerisinde bulunan eserlerden; Maraş'ta yaşayan Hitit halkının güçlü bir aile yapısının olduğu, okuma yazmanın, ticaretin, bilgi edinmenin önemli bir yer tuttuğu anlaşılmaktadır. Günümüzde de Kahramanmaraş halkının okumaya meraklı olması, ilin eğitim seviyesinin yüksek olması ilginç bir durumdur.

Kentin tarihi ile ilgili en geçerli kaynaklardan ve belgelerden birisi de yazılı belgelerdir. Yukarıda sözü edilen; gerek mezar taşları, gerekse Maraş Aslan'ı ve M.Ö. 1370-1335 yılları arasında hüküm süren Hitit Kralı I. Şuppililuma'nın Karkamış Kralı ile yaptığı anlaşma, bu yazılı belgeler arasındadır. Öteden beri kesintisiz bir yerleşim merkezi olan ve her dönemde önemini koruyan, Gurgum Krallığına başkentlik yapmış olan Maraş, bu önemini belki de coğrafi konumundan almakta idi. Sırtını bir yandan Toroslar'a veren, önünde, içerisinden nehirlerin, çayların aktığı mümbit alüvyon bir ovanın bulunması , doğudan batıdan, güneyden gelen yolların kavşağında yer alması Maraş'ı geçmişten bu yana devamlı önemli kılmıştır.

Ulaşım

Kahramanmaraş Akdeniz Bölgesinin doğusunda bulunmakta ve hem kara hem de demir yolu ulaşımında güneyden ve Akdeniz'den gelen yolları doğuya ve kuzeye bağlayan önemli bir noktadır.

Birçok ilden otobüs seferlerinin bulunduğu otobüs terminali kent merkezindedir. Yeni otobüs terminali kent merkezine 4 km uzaklıktadır.

Kahramanmaraş tren istasyonu ile demiryolu ulaşımı sağlanmaktadır. Kahramanmaraş karayolu ve demiryolu bakımından önemli bir kavşak noktasıdır. Karayolu ile Antakya, Gaziantep, Urfa, Mersin, Adıyaman, Diyarbakır, Siirt, Malatya, Elazığ, Kayseri ve Ankara illerine bağlanmaktadır. 390 km'lik devlet ve 425 km'lik il yolu vardır. Andırın ve Çağlayancerit hâriç bütün ilçeler il merkezine asfalt yolla bağlıdır.

1948'de Maraş Garı Köprüağzından ayrılan 28 km'lik bir hat ile Haydarpaşa-Kurtalan hattına bağlanır. İl sınırları içinde Narlı yakınlarından ikiye ayrılan demiryolunun bir kolu Gaziantep'e diğeri ise Malatya'ya uzanır.

Türk Hava Yolları İstanbul (Atatürk Havalimanı) - Kahramanmaraş arasında haftanın her günü direk karşılıklı günlük 2 sefer haftada 14 sefer düzenlemektedir. THY ile birlikte PEGASUS havayolları da haftanın 4 günü İstanbul (Sabiha Gökçen Havalimanı) - Kahramanmaraş arasında karşılıklı sefer düzenlemektedir. Ayrıca Anadolu Jet ile Ankara-Kahramanmaraş arasında haftanın her günü direk karşılıklı seferler ile havayolu ulaşımı sağlanmaktadır.

Ekonomi

Kahramanmaraş ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı imalât sanâyii ile ticârete dayanır. Faal nüfusun % 80'i tarım, ormancılık, hayvancılık ve avcılıkla uğraşır. Gayri sâfi hâsılanın yarısı tarımdan elde edilir.

Tarım: İl topraklarında çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, pirinç çavdar, mahlut, nohut, fasülye, şekerpancarı ve pamuktur.

Başta üzüm olmak üzere pekçok meyve yetişir. Üzümü meşhurdur. Yetişen diğer meyveler ise çilek, elma, kayısı, armut, zeytin, dut, antepfıstığı, fındık, yerfıstığı ve çamfıstığıdır.

İlde sebzeler arasında en çok domates, biber, lahana, soğan, kabak ve hıyar yetiştirilir.

Kahramanmaraş'ın kırmızı biberi meşhurdur. İlde modern tarım araçları, sulama ve gübreleme yaygınlaşmıştır. Türkiye'nin biber tarlası ve çeltik deposudur.

Hayvancılık: Kahramanmaraş çayır, mer'a ve yayla bakımından zengindir. İl sınırları içinde koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Kümes hayvancılığı gelişmektedir. 30 bin civarında arı kovanı bulunmaktadır.

Menzelet, Kartalkaya, Sır Baraj göllerinde ve Tekirsuyu'nda alabalık, aynalı sazan, yayın ve kefal balıkları avlanır.

Ormancılık: Kahramanmaraş orman bakımından zengin sayılır. 470 bin hektar orman ve 130 bin

hektar fundalık olarak 600 bin hektar orman varlığı vardır. Senede yaklaşık 200 bin m³ sanâyi odunu ile 50 bin ster yakacak odun ve 500 ton reçine elde edilir. Mâdenleri: Kahramanmaraş mâden bakımından çok zengindir. Barit, Türkoğlu ilçesinde çıkarılmaktadır. Elbistan'ın Bıçakçılar, Murata ve Nargele köylerinde demir yatakları vardır. Afşin-Elbistan arasında 100 km²lik bir sahada düşük kalorili linyit yatakları mevcuttur. Çıkarılan linyit kömürü Türkiye'nin en büyük kamu yatırımlarından olan Afşin-Elbistan Termik Santralinin 1984'te devreye giren ünitelerinde kullanılmaktadır. Linyit rezervi 3,5 milyar tondur. Ülkenin en zengin linyit havzasıdır. Göksun ilçesinde zengin mermer yatakları bulunur. Türkiye'nin en zengin çimento toprağı bu bölgededir.

Kahramanmaraş'ta ayrıca krom, mâden kömürü, çinko, bakır, mangenez, manyezit, talk, oniks, kurşun, grafit, amyant ve pirit mâdenleri de çıkarılır. Sanâyi: Kahramanmaraş sanâyii yeni yeni gelişmektedir. 1986'da kalkınmada öncelikli bölgeler içine dâhil edilmesiyle fabrikaların sayısı hızla arttı. Sanâyi tarıma dayalıdır. Afşin-Elbistan Termik Santrali ile ilde sanâyi gelişmektedir. 10 kişiden az işçi çalıştıran sanâyi iş yeri 1200 ve 10 kişiden fazla çalıştıran iş yeri 100'e yakındır. Başlıca sanâyi kuruluşları Sümerbank Pamuklu Dokuma Sanâyii, iplik fabrikaları, penye dokuma fabrikaları, çelik tencere ve çaydanlık fabrikaları, SEK'in peynir ve tereyağ fabrikası, kiremit-tuğla fabrikaları, un yem, yağ, dokuma, iplik, pres ve çırçır fabrikaları, alüminyum ve bakır, mermer, kırmızı biber, sunta, plâstik ve çimento fabrikalarıdır. Bir milyon m²lik bir sahaya 1973'te temeli atılan sanâyi sitesinde 600 iş yeri tamamlanmıştır. Afşin-Elbistan Termik Santrali tam kapasiteyle çalışmaya başladığında senede 8,1 milyar kwh elektrik üretecektir.

İnşaat

Kahramanmaraş Ticaret ve Sanayi Odası 2016 yılında 1,5 milyon konut satışının planlandığı inşaat ile ilgili sektör raporu hazırladı. Türkiye'de en büyük 3'üncü sektör inşaat olurken 600 milyar TL yıllık bilançosu ve 250'ye yakın alt sektörün çatısı konumuyla Türkiye ekonomisinin lokomotifi olduğunu gözler önüne serdi.

1980 yılında üretim için yola çıkan Kahramanmaraş, 36 yılda başka sektörlerinde adeta yıldızı haline geldi. Tekstilden elektrik üretimine, elektrikten çimentoya, metal mutfak eşyasından kuyumculuğa kadar başlıca sektörlerin üretim yıldızı olurken onlarca da yan söktüren üreticisi konumuna geldi. Yerli ve yabancı birçok markaya üretim yapan Kahramanmaraş, inşaat sektörünün de yıldızı oldu.

Konu hakkında bir açıklama yapan Kahramanmaraş Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu Başkanı Kemal Karaküçük, inşaat sektör raporunun yaklaşık iki aylık bir çalışma sonucu ortaya çıktığını belirterek: "Türkiye'de 3'üncü büyük sektör. İmalat, toptan- perakende ticaretinden sonra 600 milyar TL bilanço büyüklüğü ile inşaat sektörü geliyor" dedi.

KONUT SATIŞI

Kahramanmaraş'ın 8 yıllık dönemdeki konut satışlarını paylaşan Karaküçük şu detayları verdi: "Kahramanmaraş'ta konut satışları son 8 yıllık dönemde yaklaşık 4 kat artış göstermiş, 2008 yılında 2 bin 442 konut satılırken 2014 yılında bu sayı 10 bin 637 konuta kadar yükseldi. 2015 yılının ilk 10 aylık döneminde ise toplam 9 bin 150 konut satışı gerçekleşirken 2016 yılı itibariyle ise 11 bin sayısına ulaşması bekleniyor.

İLK SATIŞLARDA TÜRKİYE ORTALAMASININ ÜZERİNDEYİZ

İlk konut satışlarına ilişkin istatistikler konut talebini ortaya koymaktadır. İlk konut satışlarının toplam içindeki payı 2013 yılında %55,81 iken 2014 yılında %60,43 olarak gerçekleşmiş, 2015'in ilk 10 aylık döneminde 9.150 konutun 5.404'ü ilk kez satış görekerek bu oran %59,06 olarak kaydedilmiştir.

İlk satışların toplam konut satışlarındaki payının Türkiye ortalaması %45 iken Kahramanmaraş'ta bu oranının %60 seviyesinde bulunması sektörün canlılığının ve konut talebinin devam ettiğini göstermektedir.

İSTİHDAM

Kahramanmaraş'ta inşaat sektörü istihdamı genel olarak artış trendinde bulunmaktadır. 2007-2014 yılları arasında %48'den fazla artış gösteren istihdam düzeyi 14 bin 316'dan 21 bin 241'e kadar yükseldi.

YAPI RUHSATLARI

Kahramanmaraş'ta 2002-2014 döneminde yapı ruhsatları alan bazında yaklaşık 6 kat artış göstererek 511 binden 3 milyon 75 bin m²'ye ulaşmış bulunmaktadır. Yapı kullanma izinleri ise 4 kat artışla 349 binden 1 milyon 468 bin m²'ye yükselmiştir. Aynı dönemde, daire sayısı bakımından yapı kullanma izinleri de aynı ölçüde artarak bin 553'ten 8 bin 145'e ulaşmıştır.

2013 yılında belediyeler toplam 4 bin 866 konut için yapı kullanım izni vermiş, buna karşın ilk elden konut satışı 5 bin 491 adet olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılında ise belediyeler toplam 8 bin 145 konut için yapı kullanım izni vermiş, buna karşın ilk elden konut satışı 6 bin 428 olarak kayda geçmiştir.

Bu bilgiler, 2013 yılında yaklaşık %13 talep fazlası oluştuğunu, 2014 yılında ise konut üretiminde %21 oranında arz fazlası bulunduğunu ortaya koymaktadır.

İNŞAAT ALANLARI

İnşaat alanı bakımından, yapı ruhsatlarının kullanım amacına göre dağılımı incelendiğinde 2014 yılı itibariyle, üç ve daha fazla daireli binalar %69 oranla ilk sırayı alırken, %10 oranla sanayi binaları ikinci sırayı, iki daireli binalar, okul, üniversite ve araştırma binaları ile ofis ve işyeri binaları %3'er pay ile üçüncü sırayı paylaşmaktadır.

Yapı sayısı bakımından, yapı ruhsatlarının kullanım amacına göre dağılımı incelendiğinde 2014 yılı itibariyle, üç ve daha fazla daireli binalar %44 oranla ilk sırayı alırken, %26 oranla iki daireli binalar

ikinci sırayı, %13 oranla bir dairesel binalar üçüncü sırayı almaktadır. Diğer taraftan, ofis ve işyerleri %5 pay alırken sanayi binaları %3 paya sahip olmuştur.

KAT SAYISI

Yüzölçümüne göre, kat sayısı açısından yapı ruhsatları incelendiğinde, 2014 yılında dairelerin %40'ı 10 ve daha fazla katlı binalarda üretilmesi planlanmıştır. Diğer taraftan, 9 katlı binalar %10, 2 katlı binalar %9 paya sahiptir.

Daire sayısına göre, kat sayısı açısından yapı ruhsatları incelendiğinde, 2014 yılında dairelerin %47'si 10 ve daha fazla katlı binalarda üretilmesi planlanmıştır. Diğer taraftan, 9 katlı binalar %13, 2 katlı binalar %7 paya sahiptir.

SANAYİ BİNALARI

İnşaat alanı bakımından sanayi binaları için alınan yapı ruhsatları incelendiğinde 2002-2014 döneminde, yaklaşık 6 kat artış sağlandığı görülmektedir. Bu dönemde sanayi binaları için alınan yapı ruhsatları 54 binden 320 bin m²'ye yükselmiştir.

SANAYİ ATAĞI KONUTU DA ARTTIRDI

Gümrük Birliği anlaşmasının yürürlüğe girdiği 1995-96 dönemindeki sanayileşme atağının daha büyüğünü 2005 yılında 5084 Sayılı Kanun kapsamına alınmasıyla birlikte gerçekleştiren Kahramanmaraş, 2013-2014 döneminde yine aynı büyüme hamlesini göstermeyi başarmıştır.

3 SİÇRAMA HAMLESİ

1992 yılından buyana Kahramanmaraş'ta sanayi sektörü üç önemli sıçrama dönemi yaşamıştır. Bunların başlangıcı 1995-96 dönemi olan Gümrük Birliği sürecidir. Bu süreçte, 373 bin m² sanayi binası için inşaat ruhsatı başvuru gerçekleşmiştir.

2005-2006 yıllarını içeren dönemde ise 5084 Sayılı Teşvik Kanunu kapsamına girmesiyle birlikte Kahramanmaraş'ta ikinci büyük yatırım hamlesi gerçekleşerek bu iki yılda toplam 543 bin m² sanayi binası inşaat ruhsatına başvuruda bulunulmuştur.

2013-2014 döneminde ise yeni ve güçlü bir sanayi hamlesi daha oluşmuş ve sanayi binaları için toplam 488 bin m²'lik inşaat ruhsat müracaatı yapılmıştır. Kahramanmaraş'ta konut satışları son 8 yıllık dönemde yaklaşık 4 kat artış göstermiştir. 2008 yılında 2 bin 442 konut satılırken 2014 yılında bu sayı 10 bin 637 konuta kadar yükselmiş bulunmaktadır.

2015 KONUT SATIŞLARI

2015 yılının ilk 10 aylık döneminde ise toplam 9 bin 150 konut satışı gerçekleşmiştir. Yılsonu itibarıyla ise 11 bin sayısına ulaşması beklenmektedir. Aylara göre bakıldığında 2014 ve 2015 yıllarında Ağustos ve Aralık aylarında konut satışının yoğunlaştığı anlaşılmaktadır. İpotekli satışlar toplam satışlar içerisinde 2013 yılında %36,8 paya sahipken 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %29,5 ve %32,2 olarak kayda geçmiştir”

DULKADİROĞLU İLÇESİ

XIII. yüzyıl sonlarında Halep ile Antep arasındaki bölgeye yerleşen Bozok Türkmenleri, Memlûkluların fetihlerinden sonra Antep'ten Elbistan'a kadar uzanan bölgeleri ele geçirdiler. Bunlar Antakya'dan başlayıp kuzey-doğu yönünde Maraş'a kadar uzanan Amanos Dağları'nın doğu vadisinde kışı geçirirler, yaz gelince de vadinin kuzeyinde Binboğa'lar, Berit, Nurhak, Akçadağ ve Tohma Vadisi ile çevrili yaylalara çıkarlardı. Bu Türkmenler, Oğuzların Bozok koluna mensup Bayat, Afşar ve Beydili beyleri idi.

Dulkadiroğulları Beyliği'ni kuran Türkmenlerin hangi boydan geldiği kesin olarak bilinmemektedir. Fakat Dulkadir halkının çoğunluğunun Bayat boyuna mensup Türkmenler olduğu tahmin edildiğinden beyliğin kurucularının da Bayatlar olması mümkündür.

Mısır ve Suriye'ye sahip olan Memluk Sultanı en - Nasır Muhammed b.Kalavun, Suriye sınırlarının güvenliğini sağlamak amacıyla Dulkadirli ailesinden Zeyneddin Karaca'ya hilat ve hediyeler vererek onu 1337'de Elbistan naipliğine atadı. Böylece Dulkadir Beyliği kurulmuş oldu.

Dulkadir Beyliği Memlûklulara bağlı olmasına rağmen Zeyneddin Karaca Bey, Memlûkluların taht kavgalarından istifade ederek bağımsız hareket etmek istedi. Böylece beyliğinin sınırlarını Halep'e doğru genişletmeye çalıştı. Zeyneddin Karaca Bey, bir yandan topraklarını Suriye'ye doğru genişletirken bir yandan da kuzeye doğru Eretna Devleti topraklarına akınlarda bulundu. Melik Zahir unvanını alan Karaca Bey, 1348 yılında bağımsızlığını ilan etti. Fakat 1353 yılında Memlûklulara yenilen Karaca Bey, Kahire'de idam edildi.

Zeyneddin Karaca Bey'in idam edilmesinden sonra yerine oğlu Halil Bey Dulkadir Beyi oldu. 1354 yılından 1386 yılına kadar Dulkadir Beyi olan Halil Bey zamanında, beyliğin hudutları Zamantı'dan (Pınarbaşı) Harput'a kadar genişledi; Halil Bey de babasının politikasını takip ederek bağımsızlığını ilan etmek istedi ise de Memlûklular buna izin vermediler. Dulkadir Beyliği'ne fitne sokarak Halil Bey'i 1386'da kendi yakınlarına öldürttüler. Halil Bey'in öldürülmesinden sonra Dulkadir Beyliği'nin başına Sevlî Bey geçti. Sevlî Bey zamanında Memlûklular, Dulkadir Beyliği arazisine hâkim olmak istediler. Bu yüzden iki taraf arasında birçok savaş oldu. Dulkadirliilerin bu savaşlarda başarılı olmaları nedeniyle Memlûklular Sultanı Berkuk, Sevlî Bey'in beyliğini tanımak zorunda kaldı. Sevlî Bey topraklarını genişletmek için Memlûklular topraklarına ve Kilikya Ermenileri üzerine akınlar yaptı. Sevlî Beyin Memlûklular için tehlikeli olmaya başladığını gören Berkuk, 1398 yılında bir suikast düzenleterek onu ortadan kaldırdı.

Osmanlılardan yardım alırken bir yandan da Memlûklularla dostane ilişkiler kurdu. Uzun yıllar Dulkadir Beyi olan Nasreddin Mehmet Bey 1442 yılında öldü. Nasreddin Mehmed Bey'in ölümünden sonra Dulkadir Beyliği'nin başına Süleyman Bey geçti. Onun zamanında Dulkadir Osmanlı ilişkileri gelişti. Süleyman Bey kızı Sitti Mükrime Hatun'u II. Murad'ın oğlu II. Mehmed'e (Fatih'e) verdi. Diğer kızım da Memluk Sultanı Zahir Çakmak'a verdi. İki büyük devletle akrabalık bağı kurarak beyliğine Karamanoğullarına ve Akkoyunlulara karşı savunmak için destek sağladı.

Alaüddevle Bozkurt Bey'in babası olan Süleyman Bey, Maraş'ta bulunan Ulu Camii'yi yaptırdı. Süleyman Bey'in 1454 yılında ölümünden sonra yerine oğlu Melik Arslan, Dulkadir Bey'i oldu. Onun zamanında Dulkadirliiler ile Akkoyunlular arasında savaşlar çıktı. Dulkadirliilerin elinde bulunan Harput (Elazığ) Uzun Hasan tarafından alındı ve Dulkadirliilerin başkenti Elbistan, Akkoyunlu ordusu tarafından tahrip edildi. Memluklu Devleti ile arası açılan Melik Arslan Bey, Memluklu Sultam Hoşkadem'in bir fedaisi tarafından Elbistan'da camide ibadet ederken 1465'de öldürüldü.

Melik Arslan'ın öldürülmesinden sonra kardeşi Şahbudak Bey Dulkadir Bey'i oldu. Ancak kardeşinin öldürülmesinde rolü olduğu gerekçesiyle kendisine halk tarafından itibar edilmedi. Bu arada Fatih'in desteğini sağlayan Şehsuvar Bey, Dulkadir Beyliğini 1466'da ele geçirdi.

Fatih'in yardımı ile Dulkadirliilerin başına geçen Şahsuvar Bey, üzerine gönderilen üç Memluklu ordusunu mağlup etti. Fakat Şehsuvar Bey, kazandığı zaferlere güvenerek Osmanlılara cephe aldı. Bunun üzerine Fatih sağladığı desteği çekti. Bu yüzden Şehsuvar Bey, Memluklulara karşı direnemedi ve 1472 yılında yakalanarak Kahire'ye götürüldü. Memluklu Sultanı Kayıtbay'ın emriyle Züveyle Kapısında aynı yılda idam edildi.

Memluk Sultanı Kayıtbay'in desteği ile Şahbudak Bey ikinci kez Dulkadir Beyi olarak tayin edildi. Ancak Osmanlı Sultanı Fatih, yanında bulundurduğu Şahbudak Bey'in kardeşi Alaüddevle Bozkurt Bey'e destek vererek Onun Dulkadir Beyliği'ni 1480'de ele geçirmesini sağladı. Alaüddevle Bozkurt Bey, ilk yıllarında, Osmanlı'ların yanında yer aldı. Üzerine gönderilen Memluk Ordularını mağlup etti. Dulkadir Beyliği yüzünden Osmanlı-Memlük ilişkileri bozuldu. Çukurova'da hakimiyet mücadelesi yüzünden başlayan Osmanlı-Memlük savaşları 1485-1491 yılları arasında devam etti. Alaüddevle Bey, kızı Ayşe'yi II. Bayezit'e verdi. Bu evlilikten Yavuz doğdu. Böylece Alaüddevle Bozkurt Bey, Yavuz'un dedesi oldu.

Alaüddevle Bozkurt Bey, Memlük ve Osmanlı toprakları arasında kalan beyliğinin devam edebilmesi için her iki devlet ile de yakın ilişkiler içine girdi. izlediği denge politikası ile uzun yıllar beyliğin başında bulundu.

Ancak 1501'de Tebriz'de kurulan Türk Safevi Devleti ile mücadele etmek zorunda kaldı. Safevi hükümdarı Şah İsmail Anadolu'yu ele geçirmek istiyordu. Dulkadir topraklarına giren Şah İsmail 1507 yılında Elbistan'ı aldı ve burayı baştanbaşa tahrip ederek Maraş'ı da ele geçirdi. Şah İsmail'in çekilmesinden sonra Alaüddevle Bey Maraş ve Elbistan'ı yeniden ele geçirdi. Ancak Elbistan öyle tahrip edilmişti ki bu yüzden başkenti Maraş'a taşıdı. Bundan sonra Alaüddevle Bey, Osmanlılara karşı Memlukluların yanında yer almaya başladı. Hatta, ezeli düşmanı Şah İsmail'in üzerine Yavuz'un düzenlediği Çaldıran Seferi'ne çağrıldığı halde katılmadığı gibi Şah İsmail ile de ittifak kurdu. Alaüddevle Bey, Yavuz'un yanında bulunan kardeşi Şehsuvar Beylin oğlu Ali Bey'in Osmanlılar tarafından desteklenmesini hoş görmüyordu. Bu yüzden Çaldıran Savaşı'na giden Osmanlı ordusunun iaşe yollarını keserek teçhizatlarını yağmalattırdı.

Yavuz Sultan Selim 1514 yılında kazanılan Çaldıran zaferinden sonra Dulkadir Beyliğini ortadan kaldırmak için harekete geçti. Kayseri sancak beyliğine getirilen Şehsuvaroğlu Ali Bey'e Dulkadir toprakları alındığı takdirde kendisine verileceği vaat edildi. 1515 'te Ali Bey ve Rumeli Beylerbeyi Sinan Paşa, Alaüddevle Bey üzerine gönderildi. 13 Haziran 1515'te Göksun yakınlarında Turna Dağında Osmanlılar ile Dulkadirliiler arasında yapılan savaşta Alaüddevle Bey yenilerek dört oğlu ile birlikte idam edildi. Böylece Dulkadiroğulları Beyliği fiilen sona erdi. Yaklaşık 180 yıl devam eden Dulkadiroğulları Beyliği, Osmanlıların, Anadolu'da sınırlarına kattıkları son beyliktir. Dulkadiroğulları Beyliği; Kırşehir-Bozok-Kayseri-Pınarbaşı, Elbistan, Harput-Maraş-Kadirli-Antep gibi geniş bir alanda hakimiyet sürmüştü. Sözü edilen bu şehirlerde dulkadiroğullarından kalma birçok camii, kale, medrese, mescit, vs. eserlere rastlanmaktadır.

Nüfus Yapısı

2013 Yılı TÜİK verilerine Göre İlçe Nüfusu Toplam **219.548`** dir.

Toplam Nüfus`un **112.581** Erkek Vatandaştır.

Toplam Nüfus`un **106.967** Bayan Vatandaştır.

Yıllara Göre Dulkadiroğlu Nüfusu

Yıl	Dulkadiroğlu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	219.548	112.581	106.967
2015	218.067	111.631	106.436
2014	218.029	111.641	106.388
2013	216.701	110.718	105.983

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüşü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açığıdaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

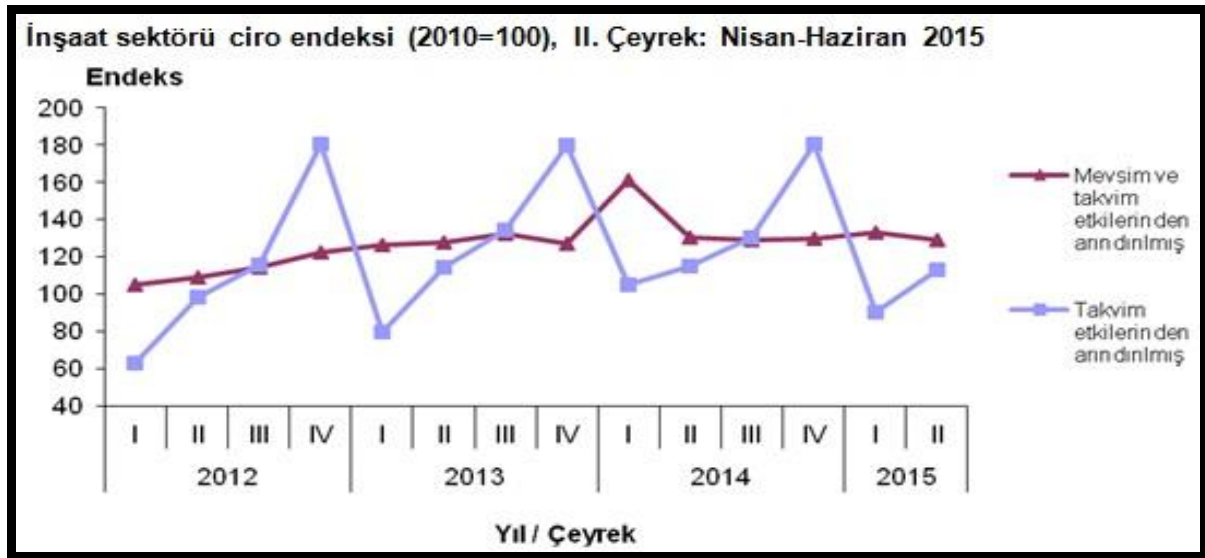
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak “inşaat” oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı “inşaat”la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki “inşaat”la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün “ekonominin lokomotifi” olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

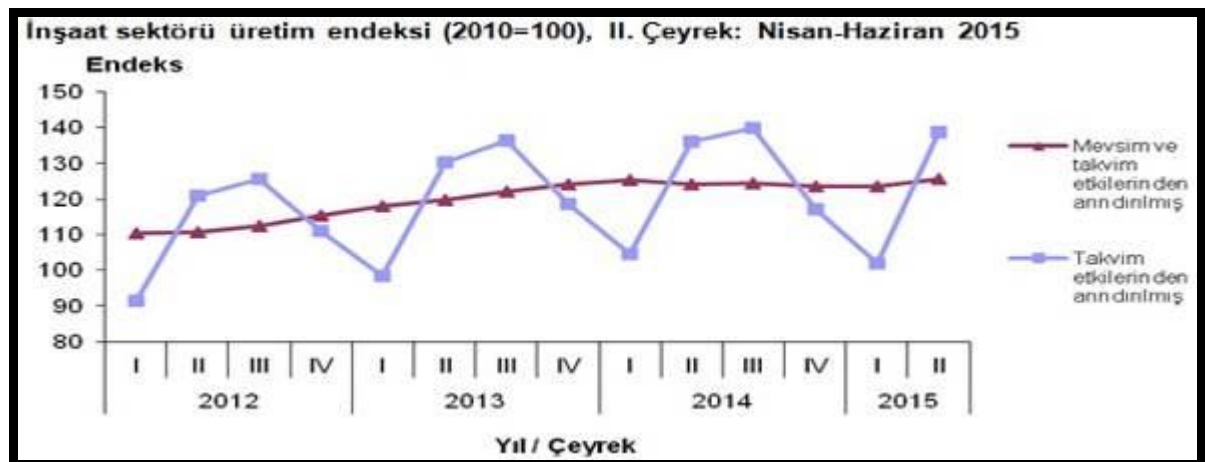
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015					
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

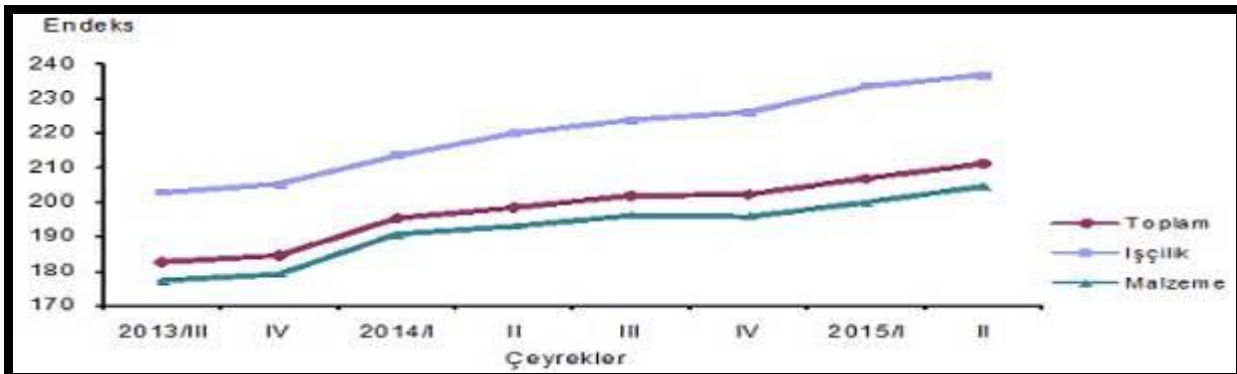
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan–Mayıs–Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME’de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

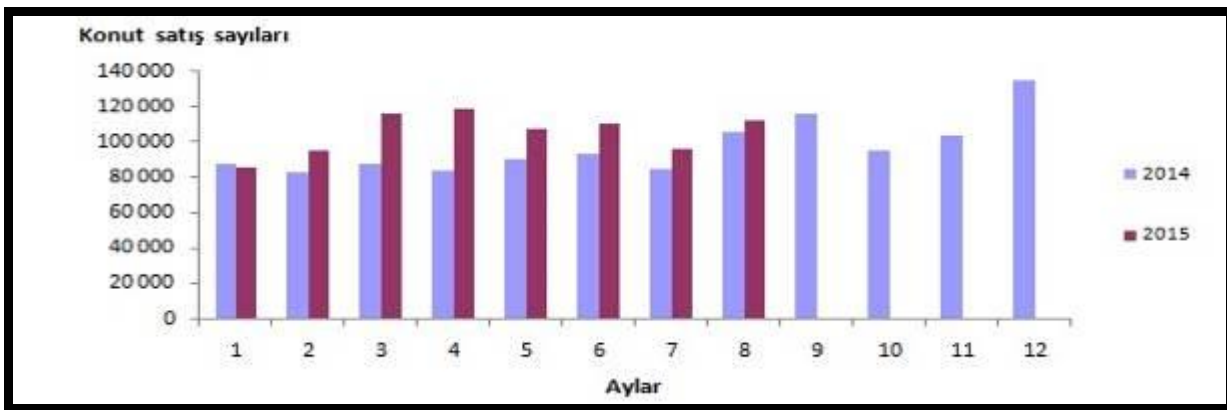
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos

2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

⁽¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindeydir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemeslik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği arttırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginli- ğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyü- me

performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, www.tuik.gov.tr, <http://file.setav.org>,

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa alanı 699,67m² yüzölçümüne sahip olup, ilgili belediye de imar servisinde edilen bilgiler neticesinde parselin ~78m² yola terkinin olduğu, ~22m² yola ihdaslı olduğu öğrenilmiştir. Değerlemede arsa yüzölçümü olarak, yola terki çıkarılıp (699,67m²-78m²= 621,67m²), kalan alan üzerine ihdas alanı ekleyerek (621,67m²+22m²= 643,67m²) oluşan alan 643,67m² alan dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde “Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası” vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + asma katlı bina yer almaktadır.

Garajlar caddesi üzerindeki 2/A bina nolu yapıda Ziraat Bankası Dulkadiroğlu Şubesi hizmet verilmektedir. Bodrum kat 460 m², Zemin kat ~445 m², asma kat 340 m² olmak üzere binanın toplam kapalı alanı 1.245 m²'dir.

Söz konusu binanın tamamı Ziraat Bankası Dulkadiroğlu Şubesi tarafından kullanılmaktadır. Bina girişi doğu cepheden 36018 sokak üzerinden yapılmaktadır. Yağının bodrum katında; 1 makine dairesi, 3 kasa dairesi, 1 lavabo, 1 mescid, 1 tesisat odası, 1 sistem odası yer almaktadır. Bodrum katın bir kısmı yol kotu üzerinde olması nedeni ile aydınlıktır. Zemini karo mozaik, duvarlar saten oya, tavan saten boya, pencereler alüminyum doğrama, kapılar ahşaptır. Zemin katta banka girişi yer almaktadır. 3 idari oda, 1 servis alanı, 1 bireysel kredi alanı bulunmaktadır. Ayrıca zemin katta ATM ünitelerini de konumlanmıştır. Zemini seramik, duvar saten boya, tavan taş yünü asma tavan, kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır. Asma kata ise çıkış bina içerisinden olup, merdiven zemini mermer, duvar saten boya, korkuluklar alüminyum doğramadır. Asma katta; 7 idari oda, 1 şube müdürü odası, 2 wc, 1 kiler, 1 mutfak hacimleri bulunmaktadır. Asma katta batı cephede 1 adet balkon vev açık teras alanı yer almaktadır, terasın girişi asma kattan alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır. Asma katın zemini seramik, duvar saten boya, tavan saten boya, pencereler alüminyum doğrama ve kapılar ahşaptır.

36018 sokak cephesinde ATM bulunmaktadır.

Binada klima sistemi, yangın alarm sistemi, merkezi ısıtma sistemi mevcut olmakla birlikte ısıtma klimalarla sağlanmaktadır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka hizmet binası olarak kullanılması, iç ve dış mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Trabzon Bulvarı Atatürk Bulvarı'na yakın konumda olması.
- ▲ Taşınmazın Garajlar caddesine cephesinin olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Yaklaşık 43 yıllık bina olması.
- ▼ Mevcut gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip bina, işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

- **Proje Geliştirme Yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen dükkan, ofis, büro m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa m² bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa m² birim fiyat araştırılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yapı kullanma izin belgesindeki alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

- Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapının eski ve yıpranmış olması, hali hazırda imara uygun olmaması ve müşteri talebi nedeniyle proje geliştirme yönteminde yapı bedeli dikkate alınmamıştır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
Bölgenin kent merkezi olması ve emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu boş arsanın olmaması nedeniyle Maliyet Oluşumları yöntemi kullanılmamıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip binaların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO – KOMPLE BİNA EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmaza oldukça yakın konumda, Trabzon caddesi ve Kapalı Çarşıya ~50m. mesafede, Milli Egemenlik caddesi üzerinde bulunan bodrum +zemin +asma katlı bodrum katı 75m ² , zemin katı 110m ² , asma katı 110m ² olan toplamda 295m ² kapalı kullanım alanı bulunan mobilya mağazası olarak kullanılan taşınmaz için 1.679.000.-TL istenildiği ,yıllık kira bedelinin 90.000.-TL olduğu belirtilmiştir. Bölge genelinde dükkanların kendilerini 20 yılda amorti ettiği belirtilmiştir. (Bodrum Kat 75m ² x 2.500.-TL/m ² = 187.500.-TL Zemin Kat 110m ² x 9.000.-TL/m ² = 990.000.-TL Asma Kat 110m ² x 4.500.-TL/m ² = 495.000.-TL)	Komple Bina	TURUNCU GAYRİMENKUL (0344 216 31 31)
		Bodrum Kat ~2.500TL/m ²	
		Zemin Kat ~9.000.-TL/m ²	
	Taşınmaza yakın bölgede, benzer niteliklerde, binanın bodrum, zemin ve asma katında	Komple Bina	Asma Kat ~4.500.-TL/m ²

EMSAL/2	<p>konumlu, 50m2 bodrum kat, 100m2 giriş kat ve 60m2 asma kat olmak üzere toplam 210m2 alanlı 3 katlı dükkan 1.250.000,00 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır. Dükkanın bodrum katı zemin katı %25 i, asma katı zemin katın %33 ü mertebesinde değerlendirilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı 132m2 dir. (1.250.000,00 TL / 132m2 = 9.469,00 TL/m²)</p>	<p>Bodrum Kat ~2.367TL/m²</p> <p>Zemin Kat ~9.469.-TL/m²</p> <p>Asma Kat ~3.124.-TL/m²</p>	<p>SAFİR EMLAK (0543 767 46 01)</p>
EMSAL/3	<p>Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Selçuk Sitesi zemin ve asma katında konumlu, 40m2 giriş kat ve 30m2 asma kat olmak üzere toplam 70m2 alanlı 2 katlı dükkan 420.000,00 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır. Dükkanın asma katı zemin katın %33 ü mertebesinde değerlendirilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı 50m2 dir. Dükkan eski yapı binada yer almakta olup, içerisi bakımsız vaziyettedir. (420.000,00 TL / 50m2 = 8.400,00 TL/m² x 1.05 (-%5 şerefiye)= 8.820,00 TL/m²)</p>	<p>Zemin Kat ~8.820.-TL/m²</p> <p>Asma Kat ~2.910.-TL/m²</p>	<p>KASIMOĞLU EMLAK (0542 325 13 65)</p>
<p>Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaza emsal sayılabilecek, yakın çevrede yer alan bina m² birim değerlerinin konum ve yaya trafiği hareketliliği itibari ile zemin kat için 8.000-TL'ye kadar satış çıktığı bilgisi edinilmiştir. Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, istenen çoğu değerın yüksek olduğu, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı, konumu, merkezi konumda olması, iskânlı bina olması, yaklaşık 43 yıllık yapı olması ve ekonomik ömrünü tamamlamaya yakın olması, reklamasyonu ve kat mülkiyeti tesisi yapılmamış <i>komple bina</i> olmasından kaynaklı, satışa konu olması durumunda; nispi olarak kat değerleri; (460m² bodrum katı x 1.375TL/m²) + (445m² zemin kat x 5.500TL/m²) + (340m² asma katı x 1.800TL/m²) = ~3.690.000.-TL değerden satılabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak "komple bina olarak" ortalama yaklaşık 2.963TL/m² bedelle satılabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.</p>			

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Değer Takdiri	
Taşınmazın Alanı	1.245 m ²
Birim Satış Değeri	2.963.-TL/m ²
Toplam Değeri	3.690.000.-TL

İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO –EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Taşınmaza yakın bölgede, benzer niteliklerde, yeni yapı 7 katlı binanın 4.katında konumlu 80m ² alanlı beyan edilen ancak 70m ² alanlı olduğu düşünülen 2+1 tipinde ofis 150.000.-TL bedel ile satılıktır. (150.000.-TL / 70m ² = 2.142.-TL/m ²)	Ofis 2.142TL/m ²	Eren Arıkan 0535 713 45 04 (Ofis)
EMSAL/2	Taşınmaza yakın bölgede, benzer niteliklerde, 8 katlı binanın 3.katında konumlu 50m ² alanlı 1+1 tipinde ofis 105.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır. (105.000.-TL / 50m ² = 2.100.-TL/m ²)	Ofis 2.100TL/m ²	Seçil Emlak 0544 215 50 35 (Ofis)
EMSAL/3	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın çarşı merkezde olduğunu, Trabzon Bulvarı üzerinde bulunan dükkanların konum ve cephelerine göre 10.000TL-12.000.- TL/m ² aralığında alıcı bulabildiğini beyan etmiştir.	Dükkan 10.000.-TL/m ² 12.000.-TL/m ²	Yuvayapan Gayrimenkul 0344 231 78 78 (Genel Beyan)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazın batı cephesinde, Ziraat Bankası karşısında 25 yıllık binanın zemin katında 45m ² kullanım alanı bulunan, 2 oda hacimlerinden oluşan dükkan vasıflı taşınmaz için 420.000.-TL istenildiği öğrenilmiştir. İçerisinde ise yıllık 17.500TL kira bedeli ile kiracı olduğu öğrenilmiştir. (420.000.-TL / 45m ² = 9.333.-TL/m ²) (Değerleme konusu taşınmaza göre ana artere cephesinin olmaması dezavantajdır).	Zemin Kat 9.333TL/m ²	Kasımoğlu Emlak (0344 215 57 76)
EMSAL/5	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın çarşı merkezde iç kısımda olduğunu, yakın zamanda taşınmazın yakınında bir dükkanın zemin katının 9.000,00 TL/m ² birim fiyat dikkate alınarak satıldığını, taşınmazın üzerinde yapılacak bir binada konumlu olacak dükkan zemin kat fiyatlarının ise yeni yapım olması ve emsale göre köşe başında yakın konumda olması nedeni ile 10.000.-TL-11.000.-TL civarında olabileceğini beyan etmiştir.	Ofis 10.000.-TL/m ²	Neva Gayrimenkul 0344 215 42 42 (Genel Beyan)

Taşınmazların bulunduğu bölge genellikle banka, sigorta ve finans kurumları tarafından, özellikle bölge temsilcilikleri olarak tercih edilen bir bölge konumundadır. Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı ve konumu dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve bölge emsallerinden elde edilen m² birim fiyatları dikkate alınarak arsa bedeline ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydında arsa alanı 699,67m² yüzölçümüne sahip olup, ilgili belediye de imar servisinde edilen bilgiler neticesinde parselin ~78m² yola terkinin olduğu, ~22m² yola ihdaslı olduğu öğrenilmiştir. Değerlemede arsa yüzölçümü olarak, yola terki çıkarılıp ($699,67m^2 - 78m^2 = 621,67m^2$), kalan alan üzerine ihdas alanı ekleyerek ($621,67m^2 + 22m^2 = 643,67m^2$) oluşan alan 643,67m² alan dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme: Konu mülk ile aynı istikamette ve yakın mesafede sokak üzerinde bulunan satılık emsaller ile bölgede bulunan emlakçıların görüş ve genel beyana dayalı alınan bilgilerde belirtilen arsa m² birim değerleri ile arsa için proje geliştirme sonrası oluşan değerler ilgili taşınmaz için daha gerçekçi bir değer olduğuna kanaat edilerek değer tahmin ve takdir edilmiştir.
- Bölgedeki gayrimenkul piyasası, yeri, konumu, imar durumu gibi vb. olumlu e olumsuz hususların tamamı incelendiğinde arsa sahiplerine kar karşılığı %45 düzeyinde olabileceği kabul edilmiştir.
- Faiz Oranı Riski, Kur Riski, Politik ve Jeopolitik Risk, Faaliyet Riski (Operasyonel Risk), Piyasa Riski, Finansal Risk, Satın Alma Gücü Riski/Enflasyon Oranı Riski toplamda %8 olduğu kabul edilmiştir.
- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir. Ancak proje geliştirme yönteminde binanın yeni inşa edilecek olması, emsal taşınmazlara göre parselin caddeye cephesinin olması, merkezi konumda olması emsalde ki m² fiyatlarına göre daha avantajlı olduğu kabul edilmiştir.

Söz konusu Parsel Üzerinde İmar Koşullarına Uygun Olarak İnşa Edilebilecek Proje:

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI				
İMAR DURUMU				
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ m2	TAKS	KAKS/EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI m2	TABAN OTURUM m2
643,67			2050	410
NİTELİĞİ	ALAN m2	BİRİM FİYAT TL/m2	DEĞER TL	
ZEMİN	410	10.550,00	4.325.500,00	
1.KAT	410	4.500,00	1.845.000,00	
2.KAT	410	4.000,00	1.640.000,00	
3. KAT	410	3.350,00	1.373.500,00	
4. KAT	410	3.000,00	1.230.000,00	
	2050			
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ			10.414.000,00	
BİNA	TOPLAM İNŞAAT ALANI m2	BİRİM MALİYETİ TL/m2	İNŞ. MALİYETİ	
Z+4 NK	2050	750	1.537.500,00	
RİSK	(Faiz Oranı Riski, Kur Riski, Politik ve Jeopolitik Risk, Faaliyet Riski (Operasyonel Risk), Piyasa Riski, Finansal Risk, Satın Alma Gücü Riski/Enflasyon Oranı Riski)			
RİSK ORANI	8%			
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	KAT KARŞILIĞI ORANI	ARSA DEĞERİ TL	MÜTEAHİT KAR ORANI	MÜTEAHİT KARI TL
9.580.880,00	0,15	1.437.132,00	4,297	6.606.248,00
	0,2	1.916.176,00	3,985	6.127.204,00
	0,25	2.395.220,00	3,674	5.648.160,00
	0,3	2.874.264,00	3,362	5.169.116,00
	0,35	3.353.308,00	3,050	4.690.072,00
	0,4	3.832.352,00	2,739	4.211.028,00
	0,45	4.311.396,00	2,427	3.731.984,00
	0,5	4.790.440,00	2,116	3.252.940,00
ORANLARA GÖRE ARSA DEĞERLERİ TL/m2				
KAT KARŞILIĞI ORANI	ARSA DEĞERİ TL		ARSA DEĞER HESABI TL/m2	
0,15	1.437.132,00		2232,72	
0,2	1.916.176,00		2976,95	
0,25	2.395.220,00		3721,19	
0,3	2.874.264,00		4465,43	
0,35	3.353.308,00		5209,67	
0,4	3.832.352,00		5953,91	
0,45	4.311.396,00		6698,15	
0,5	4.790.440,00		7442,39	

- Proje Geliştirme: Parselin mevcut imar durumuna göre K5-MİA imarlı, yapılacak yapının çekme mesafeleri de hesaplandıktan sonra 410m² taban oturumuna sahip olup, bodrum+zemin+4 normal katlı toplamda 2.050m² lik satışa esas kapalı alan inşa edileceği,

parselin cadde üzerinde olması sebebi ile zemin katta 410 m² alanlı dükkan, geriye kalan normal katlarda her bir katta 68 m² alanlı 24 adet ofis inşa edilebileceği düşünüldüğünde, söz konusu bölgede dükkan satışlarının maksimum 10.550TL/m² civarından, normal katlarda ofis fiyatlarının ortalama her birinin 200.000.-TL ile 300.000.-TL aralığında satış göreceği, müteahhitlerin bölgede ortalama %45 oranında kat karşılığı çalıştığı göz önünde tutulduğunda arsa değerinin yaklaşık ~4.310.000.-TL civarında olacağı düşünülmektedir.

- Söz konusu parsel üzerinde bulunan 2.045m² kapalı kullanım alanına sahip yapının ise 1974 tarihli olması ve bakıma ihtiyacı olması nedeni ile 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvelde 43 yıllık betonarme bina için %40 yıpranma payı öngörülmüştür.
- Bina inşaat maliyeti, yapının özellik arz etmemesi nedeniyle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında IIIB 750TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Bina Bedeli: 1.245m² x 750TL/m² x (1-%40) = ~560.000.-TL

Proje Geliştirme Yöntemi Yöntemine Göre Taşınmazın Değer Takdiri	
Arsa Bedeli (643,67m ²) :	4.310.000.-TL

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Değer Takdiri	
Taşınmazın Alanı	1.245 m ²
Birim Satış Değeri	2.963.-TL/m ²
Toplam Değeri	3.690.000.-TL

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
3.690.000.-TL	4.310.000.-TL	8.000.000.-TL
TOPLAM		~ 4.000.000.-TL

4.13 - Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerleme konusu gayrimenkul için nakit akışı yöntemi kullanılmamıştır.

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmıştır. Proje Geliştirme: Parselin mevcut imar durumuna göre K5-MİA imarlı, yapılacak yapının çekme mesafeleri de hesaplandıktan sonra 410m² taban oturumuna sahip olup, bodrum+zemin+4 normal katlı toplamda 2.050m² lik satışa esas kapalı alan inşa edileceği, parselin cadde üzerinde olması sebebi ile zemin katta 410 m2 alanlı dükkan, geriye kalan normal katlarda her bir katta 68 m2 alanlı 24 adet ofis inşa edilebileceği düşünüldüğünde, söz konusu bölgede dükkan satışlarının maksimum 10.550TL/m2 civarından, normal katlarda ofis fiyatlarının ortalama her birinin 200.000.-TL ila 300.000.-TL aralığında satış göreceği, müteahhitlerin bölgede ortalama %45 oranında kat karşılığı çalıştığı göz önünde tutulduğunda arsa değerinin yaklaşık günümüz şartlarında Nakit Satış Değerinin (Arsa Değerinin) 4.310.000.-TL olacağı düşünülmektedir.

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul "Ziraat Bankası Dulkadiroğlu Şubesi " olarak kullanılmaktadır. Mahallinde yapılan ölçümler ve belediyede bulunan statik projesinden tespit edilen alan Yapı dikkate alınarak bir bütün halinde arsa +bina olarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmiştir.
- Taşınmazın mahallinde imar durumuna uygun inşa edilmemiş olması (imar durumuna göre, mahallinde bulunan kullanım alanı imar durumuna göre daha az kullanım alanı bulunuyor) nedeni ile emsal karşılaştırma yönteminden tespit edilen değer, proje geliştirme yöntemi sonucunda tespit edilen değere göre daha az değerdedir. Nihai değerde her iki yöntemin aritmetik ortalaması alınmıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV hariç arsa + bina değeri bir arada hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde bulunan bina için yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Ancak parsel üzerinde bulunan yapı için 2002 yılında tadilat yapı ruhsatı mevcut olup, tadilat ruhsatına istinaden yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında her hangi bir engel yoktur.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir.” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV'ye tabidir.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Proje Geliştirme Yöntemi” bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 23.03.2011 tarih, 6496 yevmiye numarası ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde kâin “Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevsi Binası” vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız

neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

Betonarme Banka Hizmet Binası	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
	4.000.000.-TL	1.097.393	1.025.719

KDV Hariç Satış Değeri : 4.000.000.-TL

KDV Dahil Satış Değeri : 4.720.000.-TL

6.2.2- Kira Değeri Takdiri (KDV Hariç)

Betonarme Banka Hizmet Binası	Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
	31.535	378.420	103.781	97.023

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Betonarme Banka Hizmet Binası	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı Grubu	Birim Değeri, TL/m ²	Sigortaya Esas Değeri, TL
	1.245	IIIA	630	784.350

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 21.04.2017

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Erdal IZGIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401476



Hansegül ÖZDOĞAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403851

21.04.2017 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	3.6450	3.6463
EURO	3.8997	3.9003

EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Tapu Sureti
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu yazısı,
- Yapı Ruhsatı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Fotoğrafları

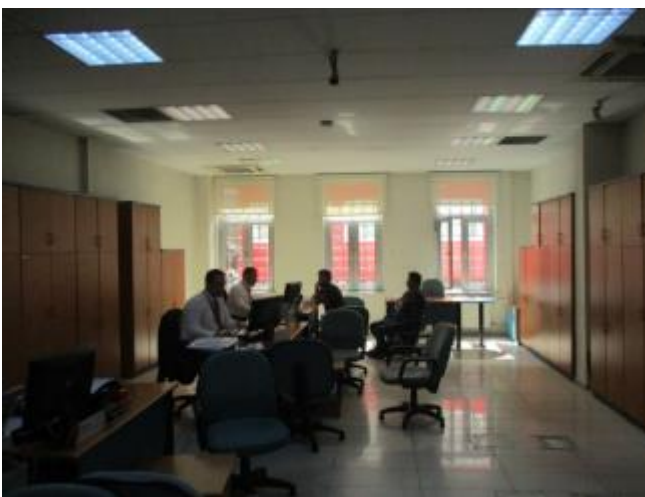


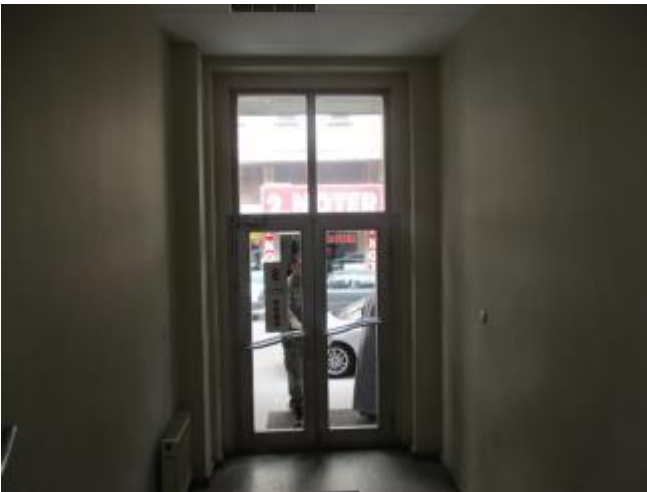














Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ERDAL İZDİN	Doküman No: 20170419-13-F00739	Tarih: 4/19/2017 9:21:56 AM
Makbuz No: 253317078092		ESKİ HESAP NO: 1809
Taahhüt Tipi:	Bölgesiz	Ada/Parsel:
Taahhüt ID:	10374941	Yüzölçümü (m ²):
İl/İlçe:	KOŞKUNBAĞ/ŞİŞLİ/DÜLKADIRÖZÜ	Ana Taahhüt Niteliği:
Kurum Adı:	Dalkadırözü TM	
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR M	
Mevki:	GARAJLAR CADDESİ	
Çit/Sayfa No:	1/89	
Kayıt Durumu:	Aktif	

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/İhtisar	Tesis Kurum Tarih-Yeriyiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yeriyiye
Beyan	4 ada 1. parsel parseldeki binanın 7,79 m ² lik kısmı 1 no.lu parseli üzerinde bulunan bina yola tevazu edilmiştir.	-	Kahramanmaraş (Kapatıldık) TM 23/03/2011 - 6533	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yeriyiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yeriyiye
(H1) 130304717	(SN:1850) TORKİYE CUMHURİYETİ ZİPAAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	-	1 / 1	699,67	Kahramanmaraş (Kapatıldık) TM 23/03/2011 - 6533	-

İmar Durum Belgesi, Aplikasyon Krokisi :**İMAR DURUMU (Ç A P) BELGESİ**

T.C. DULKADİROĞLU BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		BAŞVURU YAPANIN ADI SOYADI : TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ADRESİ : - K.MARAS 20.11.2014 Tarihli dilekçenize karşılıktır.	
Bina yüksekliği	PROJESİNDE	Kat adedi : 5	İnşaat nizamı : K TAKS : - E : -
Bina derinliği	PROJESİNDE		Cephe : PROJESİNDE
Ön bahçe mesafesi	PROJESİNDE		Bina sahası : 409.23 M2
Komşu mesafe	PROJESİNDE		İnşaat alanı : -
Arka bahçe mesafesi	PROJESİNDE		ONANLI İMAR PLANININ
Kırmızı kotu	PARS.CEPH.ALD.YOL.ORT.NOKT.HİZ.BORDÜR ÜST SEV.		Ölçeği : 1/1000
Bulunduğu belediye	DULKADİROĞLU		Tasdik tarihi : 04.12.2013
Mahallesi	YENİŞEHİR		G.Menkulün cinsi : ARSA
KADASTRO	ADA	PARSEL	Tapu Alanı : 699.67 M2
	4	1	İmar Planı Tadilat Tarihi : 10.03.2014
Belgeyi	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN
İmza			
Adı	Hamdi SAYAR	Serkan DOĞRUĞÖRÜR Şehir Plancısı	Arzu ÖZAYDIN Başkan a.
Ünvanı	Harita Teknikeri	İmar ve Şehircilik Müdür Yrd.	İmar ve Şehircilik Müdür V.
Tarihi	26.11.2014	26.11.2014	26.11.2014

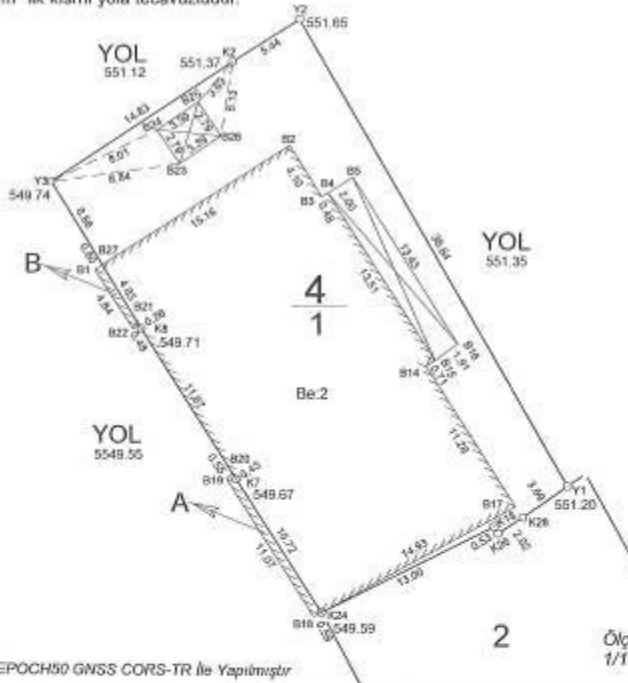
Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir inşaat yapılmaz.
İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu İmar Durumu (Çap) 1 Yıl için geçerlidir.

İLİ	KAHRAMANMARAŞ		KAHRAMANMARAŞ/MERKEZ		NO	Y	X
İLÇESİ	DULKADİROĞLU		4607-129 NOLU LİHKAB		B1	52052.35	50047.17
KöYü/MAH.	YENİŞEHİR		APLIKASYON KROKİSİ		B2	52065.66	50055.63
Pafta No	-				B3	52067.83	50052.16
Ada No	4				B4	52068.26	50052.37
Parsel No	1		Fen Kayıt Defteri	Ücret Alındısı	B5	52069.93	50053.46
Tapu Alanı	699.67 m ²		Tarih	Nosu	B14	52074.89	50040.57
Hesap Alanı	699.82 m ²		21.11.2014	412	B15	52075.48	50040.96
			21.11.2014	A23419	B16	52077.03	50042.07
					B17	52080.92	50031.03
					B18	52067.27	50023.62
					B19	52061.32	50032.95
					B20	52061.76	50033.28
					B21	52055.38	50043.37
					B22	52054.98	50043.10
					B23	52058.14	50054.39
					B24	52056.59	50056.70
					B25	52059.40	50058.60
					B26	52060.95	50056.29
					B27	52052.86	50047.49
					K2	52061.75	50061.36
					K7	52061.99	50032.92
					K8	52055.51	50043.14
					K18	52079.44	50029.67
					K24	52057.79	50023.91
					K26	52079.72	50029.22
					K28	52081.42	50030.31
					Y1	52084.45	50032.42
					Y2	52066.35	50064.27
					Y3	52049.39	50053.17

ALAN HESABI

Ada/Parsel	Noktalar	Hesap Alan	Düzeltilme	Tapu Alanı
4/1	Y2,K2,Y3,K8,B20,K7,K24, K18,K26,K28,Y1,Y2	699.82	-0.15	699.67
	TOPLAM	699.82	-0.15	699.67
TAPU ALANI		699.67		
HESAPLANAN		699.82		
FARK		-0.15		
TECNİZ		11.88		
Ada	Parsel	Noktalar	Hesap Alan	
4	1	B20,K2,K7,K8,K18,K24, K26,K28,Y1,Y2,Y3	699.82	
	A	B18,B19,B20,K7,K24	6.32	
	B	B1,B21,B22,B27	2.62	

1 nolu parsel üzerindeki binanın A harfi ile gösterilen 6.32 m² lik kısmı yola tecavüzlüdür.
1 nolu parsel üzerindeki binanın B harfi ile gösterilen 2.62 m² lik kısmı yola tecavüzlüdür.



Ölçü SPECTRA EPOCH50 GNSS CORS-TR ile Yapılmıştır

Ölçülerin hassasiyeti takeometrik olarak üretilen 1/1000 ölçekli paftanın yanılma sınırı kadardır.

ÖLÇÜ HUZURUMDA YAPILMIŞTIR	APLIKASYONU YAPAN		KONTROL EDEN	TASDİK OLUNUR
ÜNVANI	TAŞINMAZ MALIKI	TEKNIKER	TEKNIKER	MÜHENDİS
TARİH	24.11.2014	24.11.2014	24.11.2014	24.11.2014
ADI SOYADI	T.C. ZİRAAT BANKASI AŞ YETKİLİSİ MAHMUT DEDE	EZGİ AKSOY	MAHMUT YÜCE	ESHABİL TATLI
İMZA				



Yapı Ruhsatı Örneği:

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldürmeden önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

T. C. III İlçe Belediyesi

Çizim No: 2 KOD:
Sayfa No: 48
Dosya No:

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi):

Semti:
Mh. İlçe: Karabük
Sokağı:
Yarasa kims. Numarası:
Pafta numarası:
Ada numarası:
Parsel numarası:
İmar durumu numarası:

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fensal sorumlusu

A. Yapı sahibi:
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi: Tezcan
Resmi daire veya kuruluş ise ismi: Belediye
Yapı kooperatifi ise, ismi:
Diğer şirket veya kurum ismi:
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işin Adı Soyadı ve Adresi:

B. Yapı sorumlusu:
Adı ve Soyadı: Tezcan
Unvanı:
Adresi:

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kıt veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave ve kırma işi bilgisi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

NOT: 1) İlgili içinde (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 veya cevap veriniz.

BÖLÜM IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*):

Yapıyıcı sistem

a) İskelet

İskeletin cinsi:

1. Çelik
2. Betonarme
3. Ahşap
4. Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi:

1. Saç, çelik, levha
2. Beton blok
3. Briquet
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın cinsi:

1. BRİKET
2. TUĞLA
3. TAŞ
4. KERPIÇ
5. DİĞER

NOT - İSKELET VE TUĞLA YAPILARDA İNŞAAT MALZEMELERİ HARİBİK KULLANILACAK İSE, MÜHTAR İZİMLERLE FAZLA KULLANILACAK OLAN HARİBİKLERİN İÇİNE (x) KOYUNUZ.

(*) İlgili içinde (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM V - Yapının kullanma amacı ve yüksekliği:

Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	KOD
1. Apartman		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Otel, motel		
3. Apartman		10. Lokanta, gazino		
4. Apartman		11. Fabrika		
5. Apartman		12. Arşiv		
6. Apartman		13. İmalathane		
7. Apartman		14. Hastahane		
8. Apartman		15. Okul		
9. Apartman		16. C mi		
10. Apartman		17. Resmi Daire (ismi: <u>Temel</u>)		
11. Apartman		18. <u> </u>		
12. Apartman		19. <u> </u>		
13. Apartman		20. <u> </u>		
TOPLAM		68 m		

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yükseklikleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüksekliklerimi tam sayı olarak alınız, küsurleri göstermeyiniz.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı (*):

Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı:
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı:

b. Yapının yüksekliği (Metre) (**)

1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre h/y (M2) sınırlı sakrifi maliyet: TL
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymetli (Area kıymetli) harç: TL

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içinde yazınız.
(**) Kuruluşları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc <u>tasarım</u>	10	20
Çeyiz <u> </u>	100	-
Tuplam	110	20

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı Temel için bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 7 nci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsatı ve denetim harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 4/11/1976 tarih ve 35 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası
Ruhsatnameyi doldüran memurun imzası
Muhasebecinin imzası
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Cilt No. 21
Sayfa No. 1
Dosya No. 25

İlçe: Kurtulus
Belediyesi: man

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi):

Semt: _____
Mahallesi: Kurtulus mah
Sokağı: _____
Varsa bina Numarası: _____
Pafta numarası: _____
Ada numarası: _____
Parcel numarası: _____
İmar durumu numarası: _____

BÖLÜM II - Yapının şahsi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi:
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi: Zinet Barlas
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi: _____
Yapı kooperatifi ise, Şevası: _____
Diğer şirket veya kurum ismi unvanı: _____
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise; Adı Soyadı ve Adresi: _____

B. Yapı sorumlusu:
Adı ve Soyadı: Ali Kemal Barlas
Unvanı: _____
İşgüven alanın Adresi: _____

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kağıdını:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave ve kısımla ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bölge duvarı için verilmiştir.

İlgili İçinde (x) koyarak cevaplandırınız
2, 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 veya cevap veriniz.

BÖLÜM IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*):

Yapıyıcı sistem

a) İskelet

İskeletin cinsi:
1. Çelik
2. Betonarme
3. Ahşap
4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi:
1. Sac, çelik, levha
2. Beton blok
3. Briket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın cinsi:
1. BİREK
2. TUĞLA
3. TAŞ
4. KERPIÇ
5. DİĞER

KOD : TEKELET VE YIĞMA YAPILARDA İNŞAAT MALZEMELERİ MARJİNİ KULLANILACAK İKİ MİNTAN İTİBARIYLA FAZLA KULLANILADAN OLANIN KARŞISINDAKİ

İÇİNE (X) KOYULUR.

(*) İlgili İçinde (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM V - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı (*):
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 2

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*): _____

c. Yapının maliyeti (**):
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) alanı tahribi maliyet fiyatı: 1000 TL.
2) Yapının Belediye tahmin olunan tüm maliyet kıymetli (Arsa kıymetli haric) 136.000 TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız.
(**) Kuruluşları dikkate almıyoruz.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	<u>55.00</u>	
Ceza		
Toplam	<u>55.00</u>	

Yukarıda yerli (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı İnşaat için Zinet Barlas bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme mercii, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 2015/1976 tarih ve 436 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

İmzası: _____ Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası: _____ Muhasebecinin İmzası: _____ Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası: _____

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

YAPI DENETİMİ						
Mimar	80. Adı Soyadı	81. Oda sicil no	82. Büro tasitil no	83. Oda belge no	84. Adresi	85. İmza
Statik	FENNİ MES'ULÜN	27344			T.C. 21.000 3. Sınıf. Schnokoue İnş. D.Ş.İ.	
Elektrik						
Mekanik Tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no	90. Adres	91. İmza	
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER						96. Dolgu miktar (m ³)
92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutarı (Bin TL)			
Yol-kanalı harcı				97. Kazı miktar (m ³)		
Bina inşaatı harcı	15/05/2002	0917269	20.000	98. Kullanılmayan kazı miktar (m ³)		
Otopark bedeli				99. Kullanılmayan kazı dökülmüşü yer		
Ceza						
Diğerleri						
TOPLAM			20.000			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlemeyen yapılarda, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden ruhsat alınacaktır.						
100. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	101. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		102. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür.			
ALİ ÖZCAN KURT İNŞAAT MÜHENDİSİ	H. MEHMET GÜNER İNŞAAT MÜHENDİSİ İNŞAAT İŞLERİ MÜD. YAR.		FAHRİ YIGİTOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ İNŞAAT İŞLERİ MÜDÜRÜ			
103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası					104. İnşaat başlama tarihi	
					20.....	
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol tarihi	107. Fenni mes'ullerinin Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, İmzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, İmzası	108. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin Aplikasyon						
Temel						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çatı						
Su Yalıtımı						
Isı Yalıtımı						
Kanalizasyon / Fosseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / İletişim Tesisatı						
111. Diğer Hususlar						

Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Belediye: **Kurtuluş mah. Ziraat** Cilt No. **196** Sahife No. **73**
Adı ve parsel No.: **Bombası Fl. İnşaatı** Yapı Sahibi: **Ziraat**
(Adı, soyadı veya ünvanı :)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

a) Yapı kullanma izin kağıdı: Yaşlı yapının tamamı için verilmiştir. İlave yapı için verilmiştir. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları var mı?

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin Cilt ve Sahife No. ve Tarihi: **21-4-1976 196-73**
Var mı? Ruhsatnamenin Cilt ve Sahife No. ve Tarihi: _____

Bölüm : III — Yapının kullanılış maksadı ve yüzölçümü

Kullanılış Maksadı	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1 — Ev		11 — Ardiye	
2 — Apartman		12 — Otel	
3 — Dükkan (Saklar...)		13 — İstasyon	
4 — Otel		14 — Spor sa.	
5 — İşhanı	68	15 —	
6 — Sigana		16 —	
7 — Fabrika		17 —	
8 — Atelye		18 —	
9 — Depo	68	19 —	
10 — Garaj		20 —	
TOPLAM			136,00 m²

(x) Kullanılış maksadı ev veya apt ise Bölüm : VIII'a devam veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer		
Havalandırma			Sıcak Su		
Selülyer (Varsa)			Kanalizasyon		
İçeride			Asansör		
Ayda					
Diğerde					

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistem: Çelik Beton Tuğla Diğer Diğer malzeme cinsi: **13 A. Kırtaş**

Bölüm V — Yapının Katsayısı
Yol seviyesi üstünde Yol seviyesi altında Tepem

Bölüm : VI — Yapının Süresi
Yapının başladığı tarih: **21-4-1976**
Yapının bittiği tarih: **21-4-1976**

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç): **458.166** T.L.
Yapı zahiri taraftan bütçe mi yapılmıştır?
Yapı müteahhidi mi yapılmıştır?

Bölüm : VIII — Katların Özellikleri

a) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Dairenin Yüz Ölçümü m ² (x)	Dairelerin Özellikleri	Diğer Özellikler	Ölçümler	Toplam
1 Oda					
2 "					
3 "					
4 "					
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam					

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede alınan ortalama yüz ölçümünü yazınız.

21-4-1976 Tarih 196 Cilt 73 Sahife numaralı Ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 Sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı» verilmiştir. 21/4/1976

Belediye Müdürü: **Tasdik**
Belediye İnşaat Kontrol Amiri: **Teknikyen**

(Bu nüsha Belediye kütüphanesindedir.)

T.C.ZİRAAT BANKASI KAHRAMANMARAŞ ŞUBESİ HİZMET BİNASI


İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	MEVKİİ	ADA	PARSEL
KAHRAMANMARAŞ	MERKEZ	YENİŞEHİR	GARAJLAR CAD.	4	1



MRA PROJE VE İNŞAAT LTD. ŞTİ.

MESRUTİYET CAD.KONUR SOK.NO:24/12 06640 BAKANLIKLAR/ANKARA TEL:312 419 87 80-81 FAX:425 78 94

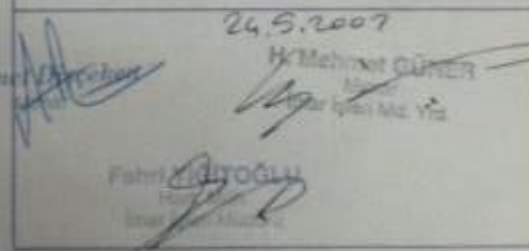
MİMARİ	ÇİZEN	KONTROL	BÜRO TES. BEL. NO	İMZA
ADI SOYADI	TOLGA OZAN	MEHMET R. AYALP	06.1544	 MRA PROJE VE İNŞAAT LTD. ŞTİ. Mesrutiyet Cad. Konur Sok.No:24/12 06640 Bakanlıklar Tel:312 87 80-81 Çarşı No: 823009977 ANKARA
UNVANI	MİMAR	MİMAR		
DIPL.NO	6868	1085		
ODA NO	27174	25414		

PROJE NO	PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TARİH	
02-031	KAHRAMANMARAŞ ŞUBESİ MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	1/50	UYG-01	15.04.2002	M UYG

ONAY



ONAY

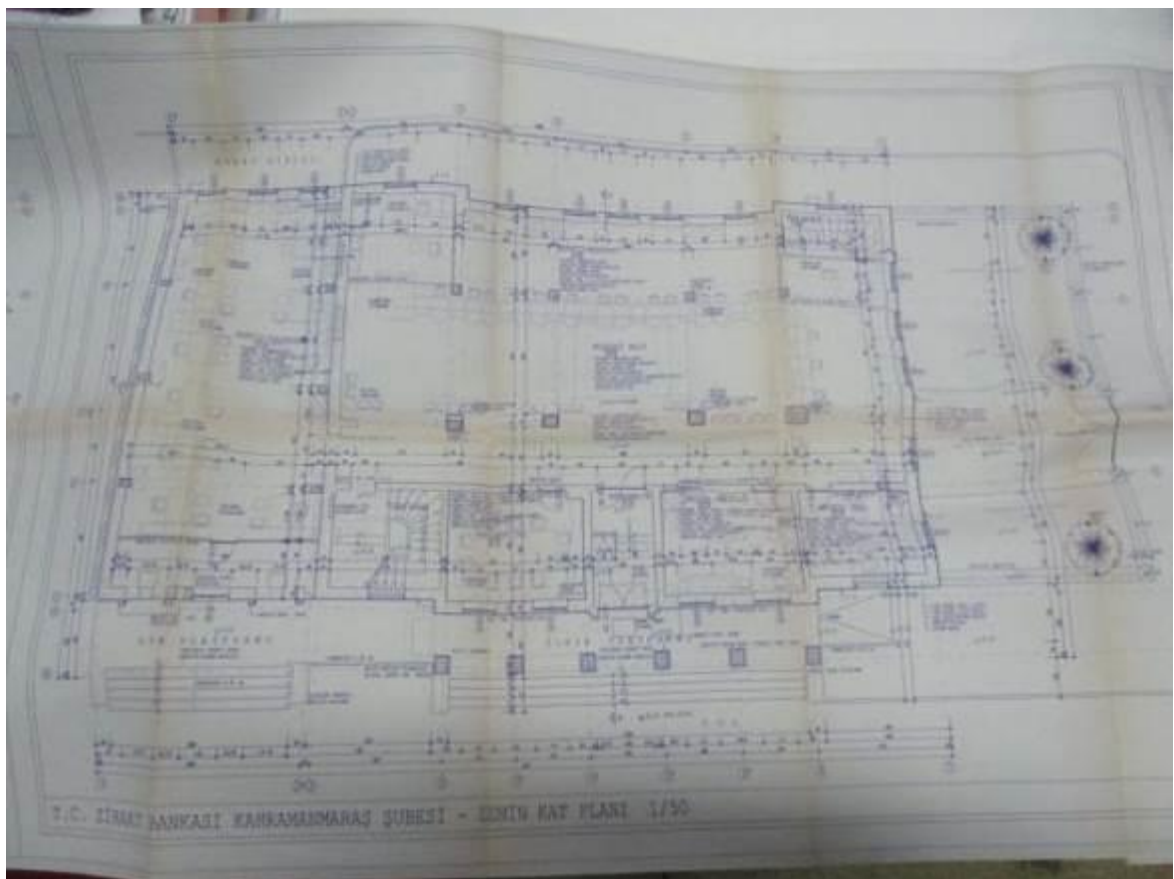
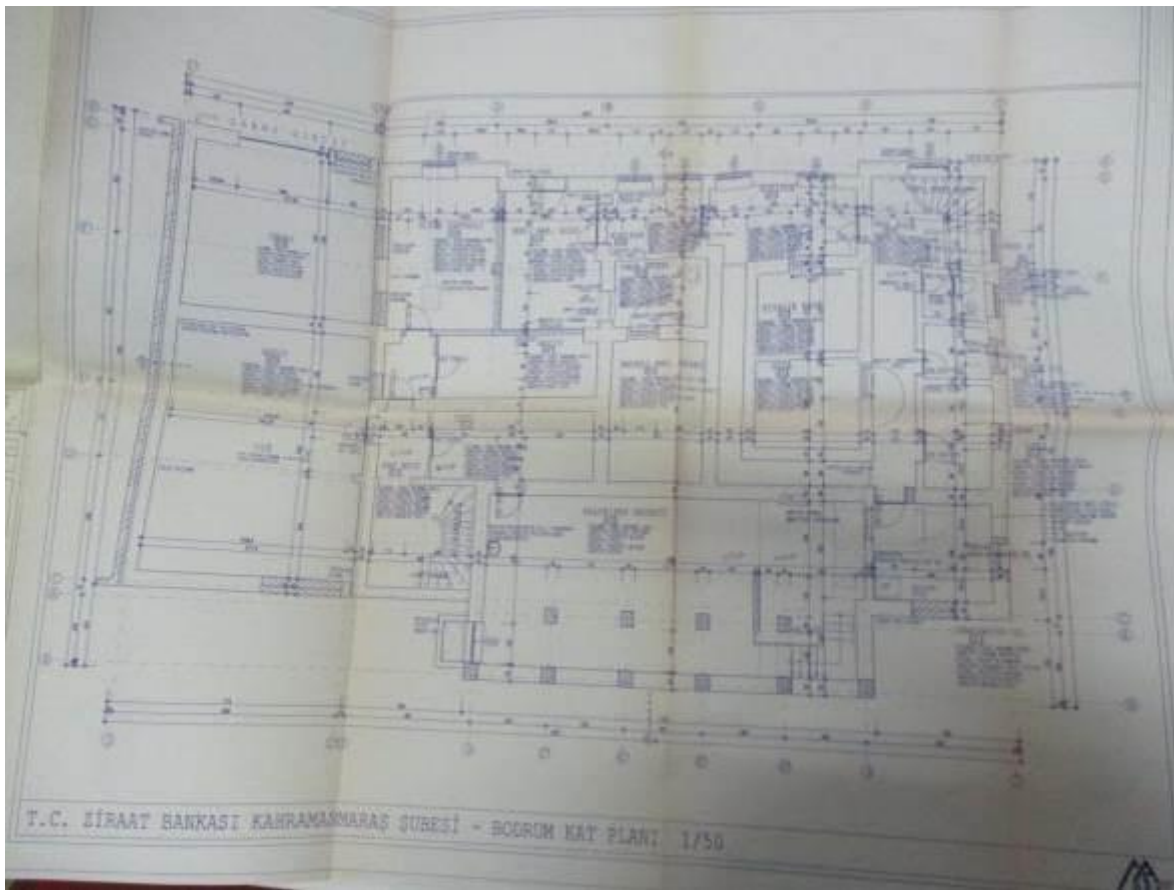


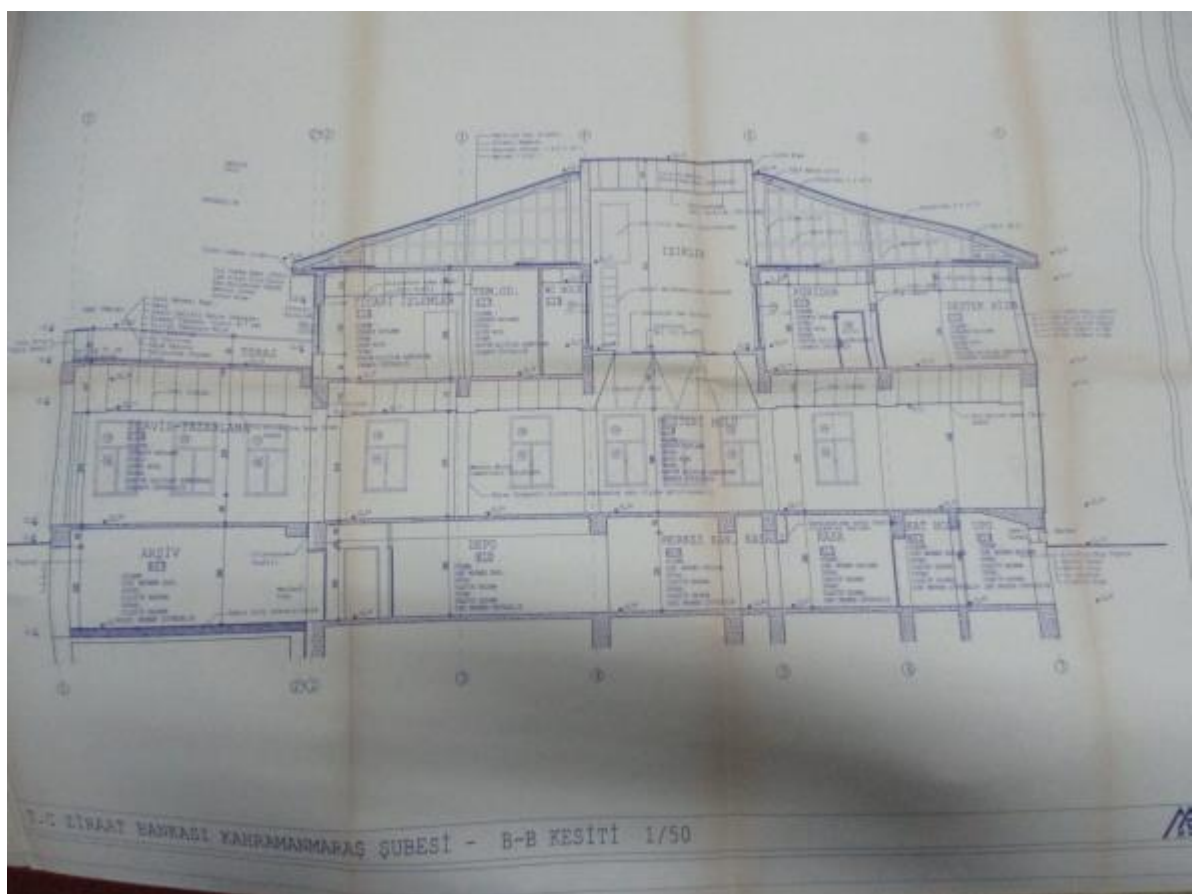
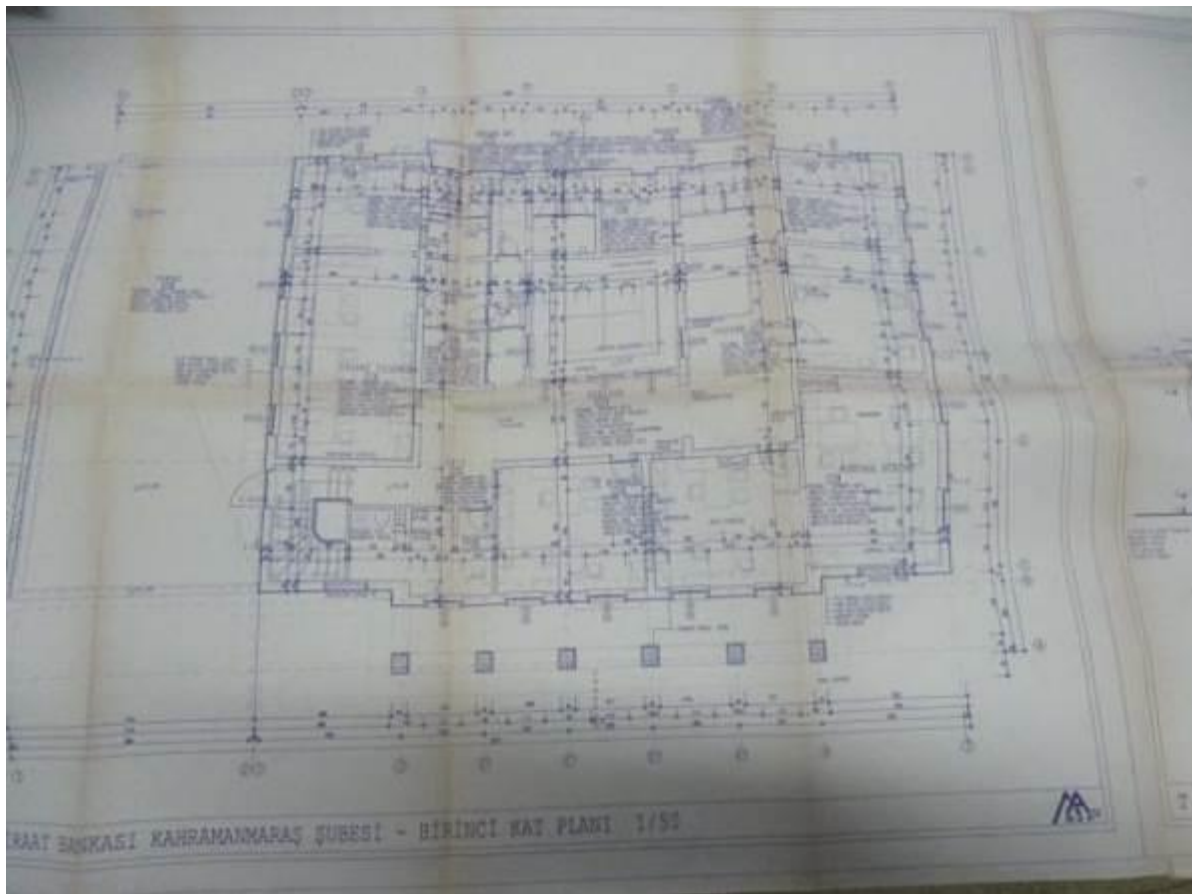
	KULL. AMACI	İNG. TÜRÜ	TARAN ALANI	YAPI ALANI	İNŞAAT BÜRESİ
YAPININ	BANKA ŞUBESİ		514 M2	1356 M2	

	PROJE-RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	PROJE-RESİM VE HESAPLARI YAPANIN
UNVANI	T.C.ZİRAAT BANKASI GENEL MÜD.	MRA PROJE VE İNŞAAT LTD. ŞTİ.
ADRESİ		KONUR SOK. NO:24/12 BAKANLIKLAR ANKARA
MESLEĞİ		MİMARLIK
VERGİ D.		ÇANKAYA
TELEFON NO		423009977

FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI UYARINCA

MİMARINDAN YAZILI İZİN ALINMADAN PROJE YAYINLANMAZ-ÇOCALTILANMAZ-UYGULAMADA DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.







13 Nisan 2015

№ 11924

Tarih : 03.03.2015

No : 403851

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hansegül ÖZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



ÖRNEK
ANKARA 18. NOTERLER
G.M.K. Bulvarı 73/3 M...
İs Bu Suret Aslına
(Aslı Tarafımızdan...)
ANKARA
13 Nisan 2015

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.09.2010

No : 401476

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

Erdal IZGIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevezat Öztangut

E. Nevezat ÖZTANGUT
BAŞKAN