

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (REVİZE)



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KAHRAMANMARAŞ İLİ, DULKADİROĞLU İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ,
4 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI 'ARSA' VASIFLI TAŞINMAZ**

KASIM 2019

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	24.10.2019 tarih ve 2019/9 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	24.10.2019 – 710148-Rev.
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 numaralı parselde kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	:	30.10.2019
RAPOR TARİHİ	:	04.11.2019
REVİZE RAPOR TARİHİ	:	29.05.2020
SAHİBİ	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 29.10.2019 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine" göre taşınmaz üzerinde 2 adet beyan olduğu görülmüştür. - 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" - Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. T:16.07.2019 Y:13286" kayıtları bulunduğu görülmüştür
İMAR DURUMU	:	Dulkadiroğlu İlçe 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. *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	:	Tapu kaydında görülen; "Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır." Beyanından dolayı ilgili hükmün gerekliliklerine tabiidir. Parsel üzerinde yer alan yapı yıkılması nedeni ile 23.03.2011 tarih 6533 sayılı bina yola tecavüzlüdür beyanının herhangi bir kısıtlılık durumu bulundurmamaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	:	Mülkiyeti; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parsel numaralı parselde kain "Arsa" vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla; KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 4.758.000-TL (DörtMilyonYediYüzElliSekizBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Mustafa ÖZER (SPK Lisans No:410092)
SORUMLU DEĞERLEME DEĞERLEME UZMANI	:	Gürkan GÜZEY (SPK Lisans No:404676)

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
- 4.3- 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- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.14- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.16- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.17- 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 Gereklilerin 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 Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 24.10.2019 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 24.10.2019 tarih ve 2019/9 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 04.11.2019 tarihinde, 710148 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2020 tarih 12233903-340.15-E.5387 sayılı yazısında yer alan, değerlendirme raporunu hazırlayanlara ait Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe Belgelerine yer verilmesi talebi ile revize talep edilmiştir. Gayrimenkul Değerleme Raporu 29.05.2020 tarihinde 710148-Rev. numarası ile revize edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

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 Değerleme Uzmanı Mustafa ÖZER tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gürkan GÜZEY tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Mustafa ÖZER tarafından 30.10.2019 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 04.11.2019 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde yer alan "Arsa" 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 değiştirmesi 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 24.10.2019 tarih ve 2019/9 sözleşme 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 **152 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 297 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.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya ve Bursa** olmak üzere toplam **7 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:

Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 ATAŞEHİR / İSTANBUL

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Ziraat Finans Grubunun en yeni üyesi olarak sektördeki yerini almıştır. Kuruluş işlemlerini 01.11.2016 tarihinde tamamlayan Şirket, bir yandan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana faaliyet konularına uygun olarak yatırım portföyünü çeşitlendirmeyi, diğer yandan da ülkemizin en önemli projelerinden olan İstanbul Finans Merkezi'ndeki

"Ziraat Kuleleri Projesi" ile Ziraat Finans Grubu ve Türkiye'nin bilançosuna katkı sağlamayı hedeflemektedir.

Sürdürülebilir bir büyüme stratejisi ile mevcut kaynaklarını en uygun şekilde değerlendirmek, güçlü mali yapısı ve geliştirdiği projeleri kadar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf ve etik değerlere önem veren şirket kültürü oluşturmak, her zaman sektörün en önemli oyuncularını arasındaki yerini almak, şirketin en önemli amaçlarından olmuştur.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi(TL)	Pay Tutarı(%)
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

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.

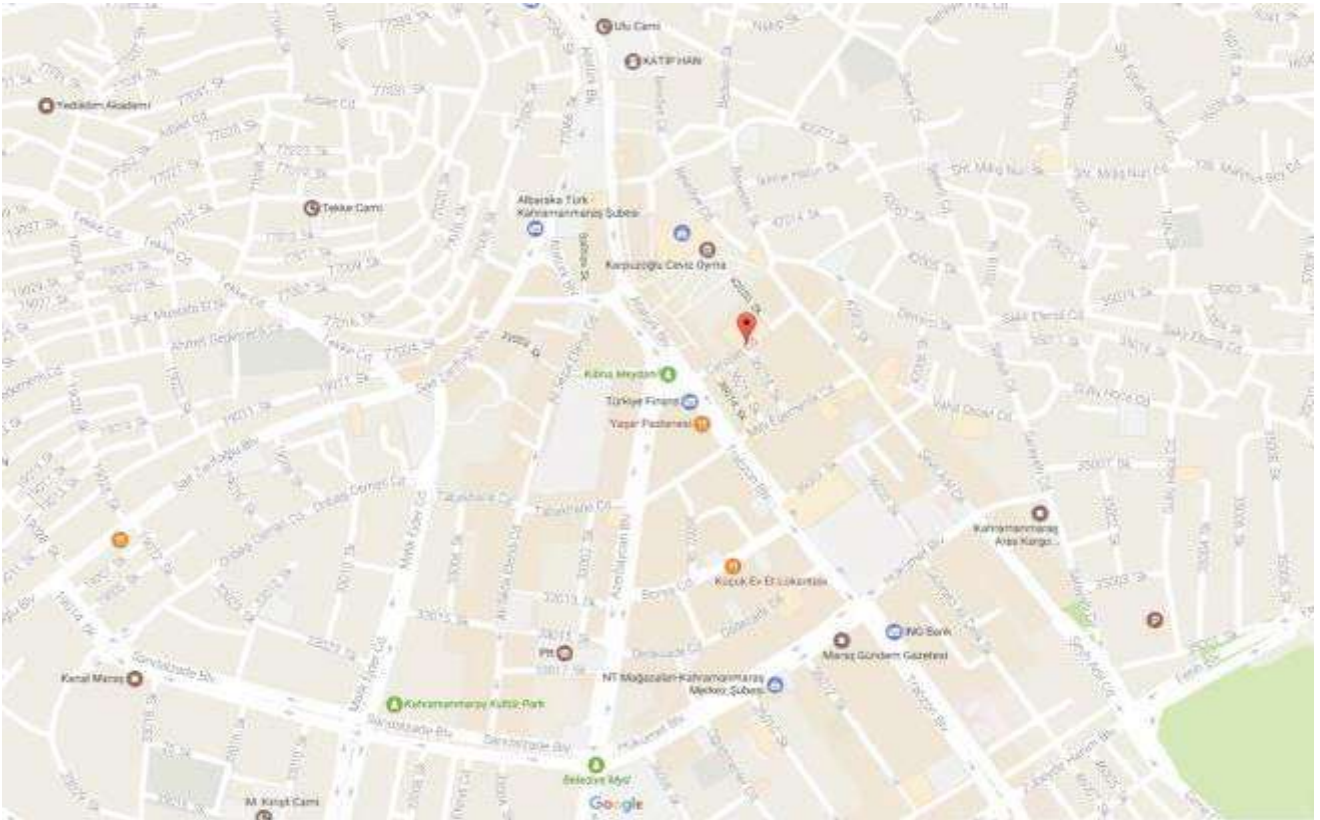
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

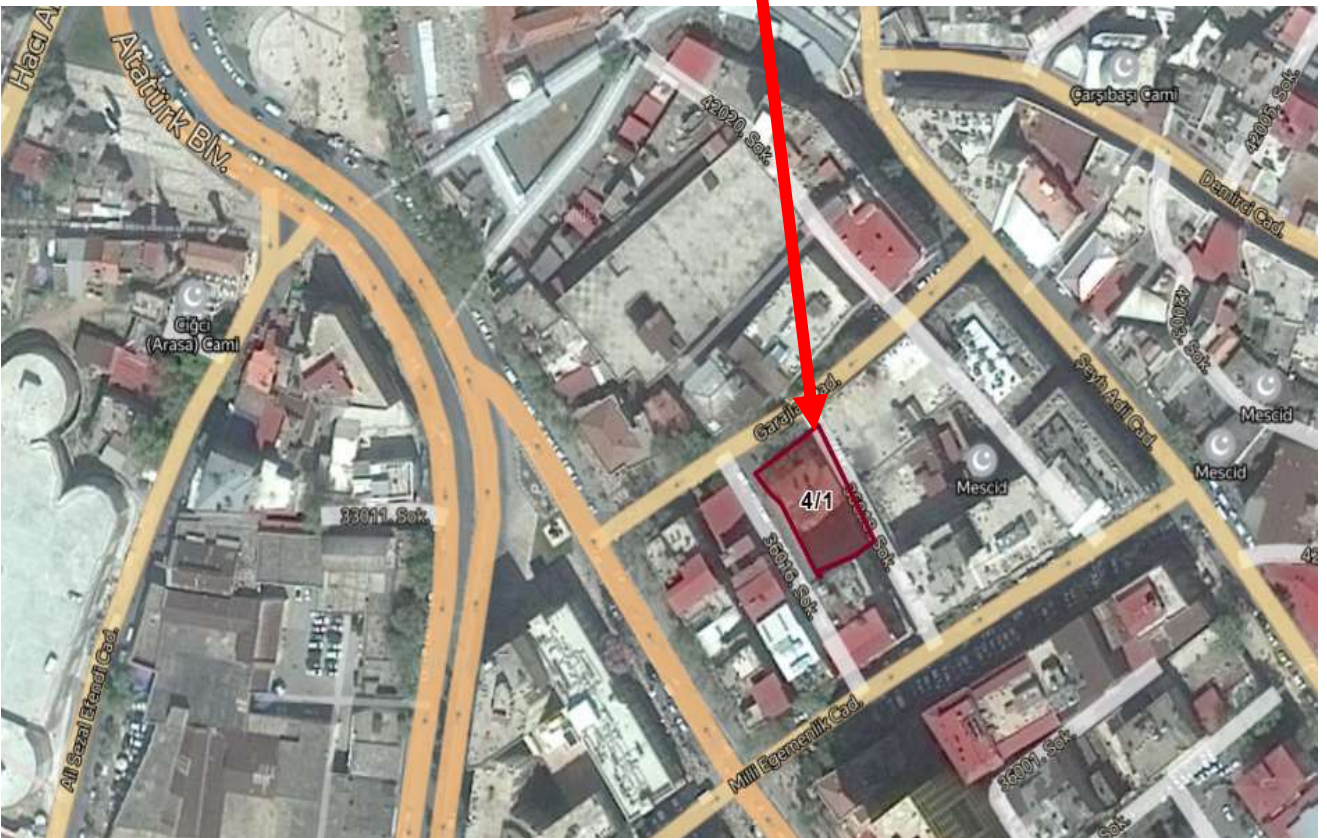
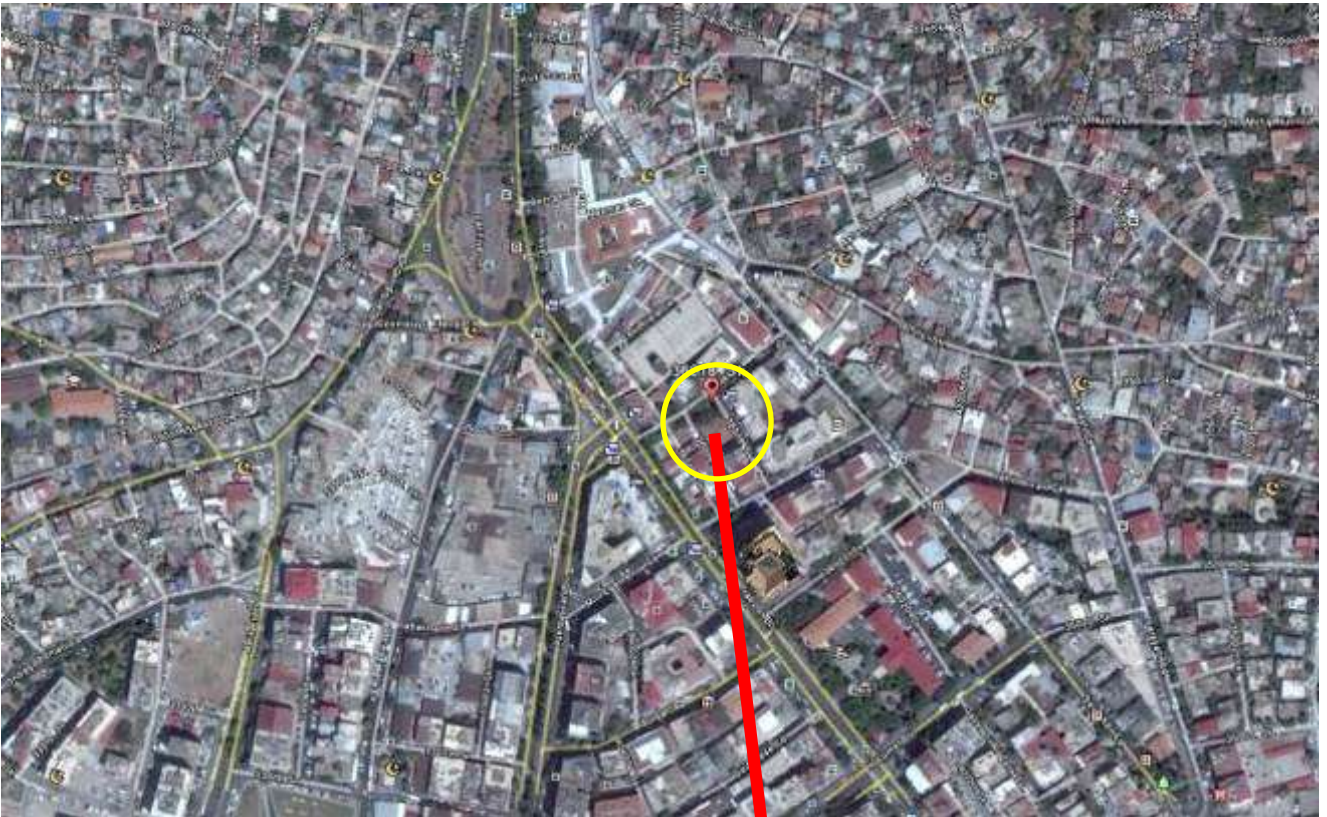
3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, K.Maraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde, Trabzon Bulvarı ve Şeyh Adil Caddesini birbirini bağlayan Garajlar Caddesi ile 36018 sokağın kesiştiği noktanın güney konumunda yer almaktadırlar. 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, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

KROKİ: Koordinat 37.5813 – 36.9285





3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	KAHRAMANMARAŞ
İlçesi	DULKADİROĞLU
Köyü	...
Mahallesi	YENİŞEHİR
Sokağı	...
Mevkii	GARAJLAR CADDESİ
Pafta No	...
Ada No	4
Parsel No	1
Yüzölçümü	699,67 m ²
Ana Gayri. Niteliği	ARSA
Cilt	1
Sayfa	89
Taşınmaz ID	10374941
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM
Edinme sebebi	Cins Değişikliği
Tarih	26.08.2019
Yevmiye	15954

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

29.10.2019 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde iki adet Beyan olduğu görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

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

*** Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. T:16.07.2019 Y:13286

- **Değerlemeye konu taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 10.04.2018 tarih ve 6319 sayı ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına satış işlemi ile tescil edilmiştir.**

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

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Arsa " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Dulkadiroğlu Belediyesi tarafından verilen, Toplam 3075 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 30.07.2019 tarih 212 numaralı Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Parsel üzerinde yer alan yapı bulunmamaktadır. Dulkadiroğlu Belediyesinde yapılan araştırmada konu gayrimenkul için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olmadığı öğrenilmiştir.

➤ Mimari Proje

Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait 27.05.2019 tasdik tarihli mimari projesi mevcuttur. 30.10.2019 tarihinde belirtilen mimari proje incelenmiştir. İncelenen mimari projeye göre, inşa edilmesi planlanan yapı 2.bodrum, 1.bodrum, zemin, asma, 1, 2, 3, ve 4. Normal kat olmak üzere toplamda 8 adet kattan oluşmaktadır.

Bahsi geçen mimari projede, Bodrum+Zemin+Asma+1.Normal katta 1 ve 2 numaralı, 1. Normal katta 3 numaralı, 2. Normal katta 4,5,6 ve 7 numaralı, 3. Normal katta 8,9,10 ve 11 numaralı, 4. Normal katta ise 12,13,14 ve 15 numaralı bölüm olmak üzere toplam 15 adet bölüm bulunmaktadır.

İncelenen onaylı mimari projeye göre, 2.Bodrum katta, müştemilat, mekanik teknik oda, mutfak wc, asansör mak. dairesi ve sığınak bölümleri, 1. Bodrum katta müştemilat, elektrik teknik oda, arşiv, çay ocağı, wc, soyunma odası, mescit 1 nolu bölüme ait depo, arşiv, kasa alanları bulunmaktadır.

Zemin katta, 1 nolu bölüme ait atm, bireysel miy, banko, operasyon, müşteri holü alanları, 2 nolu bölüme ait, atm, güvenlik, giriş holü alanları bulunmaktadır. 1 Nolu bölüme giriş,

parselin doğusundan 36018. Sokaktan, 2 nolu bölüme giriş ise parselin batısından sağlanacağı görülmüştür.

Asma katta 1 nolu bölüme ait, müdür odası, girişimci miy, bireysel miy, wc, çay ocağı, müşteri holü, 2 nolu bölüme ait ise merkez bankası para sayma alanı bulunmaktadır.

1.Normal katta 2 nolu bölüme ait, yönetici odası, pgm ofisi, para sayma, kasa alanları, 3 nolu bölüme ait ise operasyon, kasa, müdür odası, girişimci miy, girişimci mia, arşiv, sistem odası, çay ocağı ve wc alanları bulunmaktadır.

2.Normal katta, ofis nitelikli 4, 5, 6, ve 7 numaralı bölümler, çay ocağı, wc, depo, temizlik odası, balkon ve bebek bakım odası gibi alanlar bulunmaktadır.

3. Normal katta ise, ofis nitelikli 8, 9, 10, ve 11 numaralı bölümler, çay ocağı, wc, depo, temizlik odası, balkon ve bebek bakım odası gibi alanlar bulunmaktadır.

4. Normal katta ise, ofis nitelikli 12, 13, 14, ve 15 numaralı bölümler, çay ocağı, wc, depo, temizlik odası, balkon ve bebek bakım odası gibi alanlar bulunmaktadır.

İncelenen onaylı mimari projeye göre 2,3, ve 4. Normal katta konumlu ofislere, zemin katta batı cephesinde bulunan girişten sağlanacağı görülmüştür.


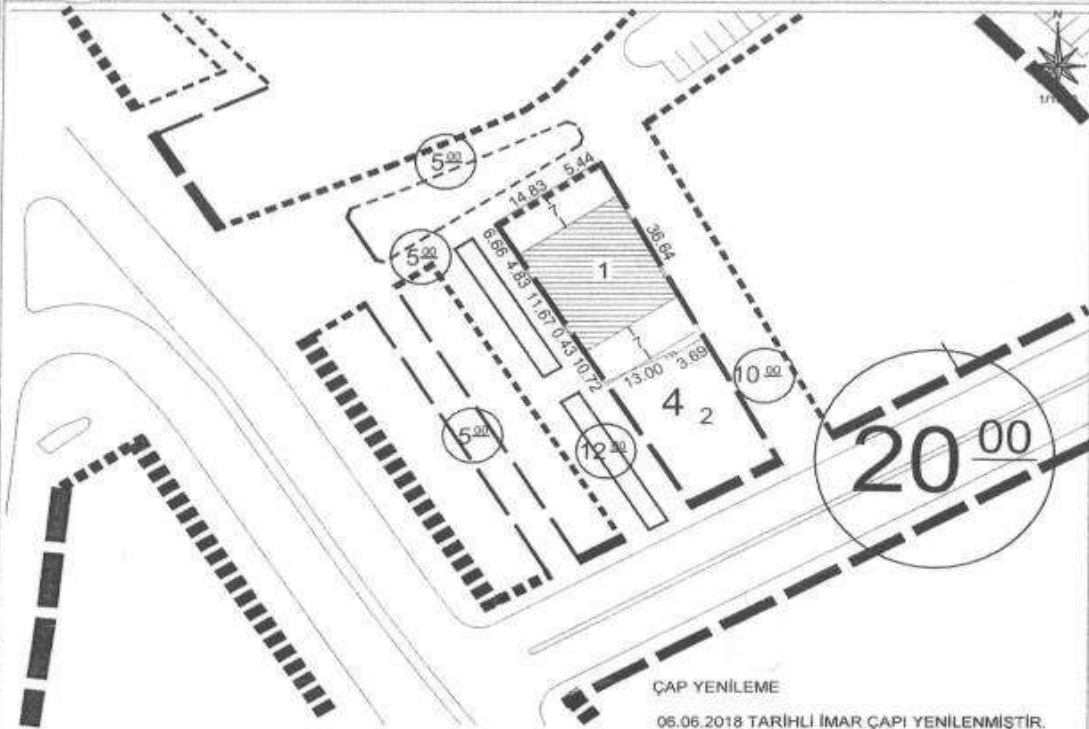
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

30.10.2019 tarihinde Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 4 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 23.01.2014 Plan Onay Tarihli Uygulama İmar Planında;

*Merkezi İş Alanı (MİA) sınırlarında kalmakta olup K5 (Kitle 5 Kat) yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir. Parselin garajlar caddesinden 7m. komşu parselden 7m. çekme mesafesi bulunduğu ve inşa edilecek yapının taban oturumunun en fazla 410m² olabileceği 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.

İMAR DURUMU (Ç A P) BELGESİ

		<p>T.C. DULKADIROĞLU BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</p>		<p>BAŞVURU YAPANIN ADI SOYADI : ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADRESİ : REŞAT NURİ SOKAK 82/11</p>		<p>Y. AYRANCI / ANKARA 30.04.2019-1963 TARİHLİ DİLEKÇEYE KARŞILIK DÜZENLENMİŞTİR</p>	
							
<p>ÇAP YENİLEME 06.06.2018 TARİHLİ İMAR ÇAPI YENİLENMİŞTİR.</p>							
<p>21.11.2014 TARİH VE "412" NO'LU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ ÖLÇÜLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR</p>							
<p>* BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İMAR PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. (16.07.2018 - 2019/435)</p>							
<p>* UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ TANIMLANMIŞ OLAN PARSELLER PROJELENDİRİLMİŞ ÇEKME MESAFELERİ İMAR ADASI ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR.</p>							
<p>* HAVA ALANI MANİA PLANI KRİTERLERİ ESAS ALINACAKTIR.</p>							
<p>İnşaat nizamı : K TAKS : - E : -</p>		<p>TAŞINMAZA AİT BİLGİLER</p>		<p>FONKSİYON</p>			
<p>Cephe : PROJESİNDE</p>		<p>KADASTRO</p>		<p>MERKEZİ İŞ ALANI</p>			
<p>Bina sahası : PROJESİNDE</p>		<p>ADA PARSEL</p>		<p>KİTLE NİZAM</p>			
<p>İnşaat alanı : PROJESİNDE</p>		<p>4 1</p>		<p>5 KAT</p>			
<p>Emsal : PROJESİNDE</p>		<p>TAPU ALANI MAHALLESİ</p>					
<p>Bina yüksekliği : PROJESİNDE</p>		<p>699.67 M2 YENİŞEHİR</p>					
<p>Kat adedi : 5</p>		<p>ONANLI İMAR PLANININ</p>					
<p>Bina derinliği : PROJESİNDE</p>		<p>Ölçeği : 1/1000</p>					
<p>Kırmızı kotu : PLAN NOTU / YÖNETMELİK</p>		<p>Onay Tarihi : 04.12.2013 - 21.01.2014 21.03.2014 - 27.01.2014</p>					
<p>ÇEKME MESAFELERİ</p>		<p>Tadilat Tarihi : -</p>					
<p>Ön Bahçe Yan Bahçe Arka Bahçe</p>		<p>KONTROL EDEN</p>		<p>TASDİK EDEN</p>			
<p>PROJESİNDE PROJESİNDE PROJESİNDE</p>		<p>İmza</p>		<p>İmza</p>			
<p>Adı Emre AK</p>		<p>Hamdi SAYAR</p>		<p>Arzu ÖZAYDIN</p>			
<p>Ünvanı Şehir Plancısı</p>		<p>Harita Teknikeri</p>		<p>Başkan a.</p>			
<p>Tarihi 08.05.2019</p>		<p>İmar ve Şehircilik Müdür Yrd.</p>		<p>İmar ve Şehircilik Müdür V.</p>			
<p>08.05.2019</p>		<p>08.05.2019</p>		<p>08.05.2019</p>			

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

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

- Değerlemeye konu gayrimenkul 10.04.2018 tarih ve 6319 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" 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-c-ç maddesi uyarınca;

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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.

ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne konu olabileceği görüşündeyiz.

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, 30.07.2019 tarihinde Dulkadiroğlu İlçe Belediyesinden Yapı Ruhsatı alınmıştır. 30.10.2019 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan incelemede herhangi bir inşai faaliyetin olmadığı görülmüştür.

3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün değerlemesi; ilgili kurumlarda yapılan incelemede tespit edilen 27.05.2019 tasdik tarihli mimari projesi ve 30.07.2019 tarih 212 numaralı 3075 m² inşaat alanı için alınan yapı ruhsatı dikkate alınarak varsayım ve sonuçları kapsamaktadır. Söz konusu projeye ait yapılacak olan her türlü iptal, tadilat veya değişiklik durumunda değerlemeye konu taşınmazın değeri farklı olacaktır.

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-Sibirya Fito Coğrafya Bölgesine ait relikt 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 çalılardan 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 ıgra), Gökmar (Abief cilicica), Sedir (Cedrus libani), Ardıç 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 reliik 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 MARKASI'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.) 1.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 eseridir. 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. Sirtını 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 diğeri meyveler ise çilek, elma, kayısı, armut, zeytin, dut, antepfıstığı, fındık, yerkıstığı 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 sanâyii 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 görerek 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 daireli 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 SIÇRAMA 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

1990 sayımına göre toplam nüfusu 360,481 olup, 228.129'u ilçe merkezinde, 132.352'si köylerde yaşamaktadır. Merkez bucağına bağlı 77, Süleymanlı bucağına bağlı 10, Yeniköy bucağına bağlı 13 köyü vardır. İlçe toprakları dalgalı düzlüklerden meydana gelir. Kuzeybatısında Ahır Dağı yer alır. Başlıca akarsuları Ceyhan Nehri ve Aksu Çayıdır.

Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri, pamuk, kırmızı biber, buğday, arpa ve sebzedir. İplik dokuma, un, yağ, çırçır, çelik tencere, konfeksiyon fabrikaları, çeltik ve biber işleme atölyeleri başlıca sanâyi kuruluşlarıdır.

İlçe merkezi, Maraş Ovasının kuzeyinde Ahır Dağının güney eteklerinde meyilli bir arâzide kurulmuştur. En alçak yeri denizden 580 m yükseklikte olup en yüksek yeri ise 660 metredir. Kayseri-Gaziantep karayolu ve Adana-Elazığ demiryolu ilçeden geçer.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

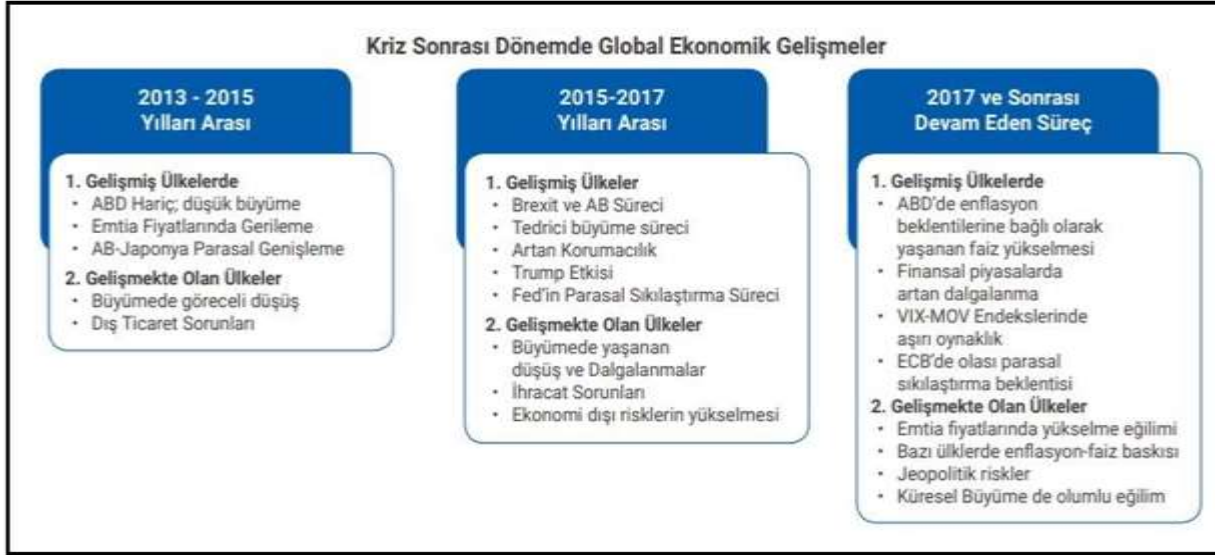
Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler;

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan

lkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir. lkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

Küresel ekonomiye etkileri ve yön vermeleri açısından bakıldığında ilk sıralarda yer alan üç büyük merkez bankasının (ABD Merkez Bankası - Fed, Avrupa Birliği Merkez Bankası - ECB, Japon Merkez Bankası – Boj) politikaları diğer ekonomiler içinde dikkatle takip edilmesi gereken sonuçlar doğurmuştur.



Yukarıdaki tabloda özetlenen gelişmelere paralel olarak, küresel finansal piyasalar 2016 yılının ikinci yarısı başından ABD seçimlerine kadar olan dönemde görece sakin bir seyir izlemiştir. Bu dönemde, Japonya ve Avrupa Merkez Bankası'nın genişlemeci para politikası uygulamalarını devam ettirmesi küresel likiditeyi destekleyici bir rol oynamıştır. İngiltere'deki referandumun (Avrupa Birliğinden ayrılma süreci-Brexit) sonucu piyasalar tarafından olumsuz karşılanmakla birlikte olumsuz etkisi kısa sürmüştür.

ABD seçim sonuçlarının açıklanmasına kadar olan dönemde, uluslararası yatırımcıların risk iştahının ılımlı seyri gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarını desteklemiştir.

Küresel ekonomik gelişmelerde 2017 itibarı ile giderek artan politik kararlarda etkili olmaya başlamıştır. Bu sürece 'Trump Etkisi' adı verilmektedir. ABD'de gerçekteşen başkanlık seçimi sonrasında ABD finansal piyasalarında oluşan belirsizlik, 2017 yılı ilk çeyreğinde azalmıştır. Genişleyici maliye politikası, altyapı yatırımlarındaki artış ve finansal sisteme yönelik düzenlenmelerin esnetilmesine ilişkin beklentiler sonucunda hisse senedi fiyatları artmıştır.

Bu dönemde, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalmasının yanı sıra, para politikasındaki sıkılaşmanın daha uzun vadeye yayılacağı beklentisi devam etmektedir. Küresel piyasa oyuncuları, Avrupa Merkez Bankası ve Japonya Merkez Bankası'nın düşük faiz politikalarını sürdürmesini beklemektedir. Küresel ekonomiye dair büyüme tahminlerinin yukarı çekilmesi ve para politikalarına dair belirsizliklerin bir miktar azalması sonucunda, risk primleri düşmüş ve finansal piyasalarda

oyunluk azalmıştır. Bu faktörlere bağlı olarak risk iştahında da artış gözlenmiştir. Küresel piyasalara ilişkin iyimser hava ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) ekonomilerindeki büyüme beklentileri, bu piyasalara ilişkin risk algılarını olumlu etkilemiştir.

Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir. Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonunun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırımı sürecini hızlandıracağı beklentisidir. 2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır. Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Dalgalanma ve risk iştahında görülen azalma Şubat 2018 itibarıyla dengelenmiş görünmektedir.

Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir.



2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. ABD'de vergi reformunun uygulamaya konulacak olması ABD'deki hisse senedi piyasasına dair olumlu beklentileri beslerken,

söz konusu politikanın bütçe açıklarında artışa neden olması durumunda para politikasındaki sıkılaştırmanın ve ABD hazine tahvil faiz oranlarındaki artışın öngörülenden daha hızlı gerçekleşebileceği değerlendirilmektedir.

Bunun yanı sıra, diğer gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından da açıklanmaya başlanan normalleşme süreçlerinin hızı ve miktarının öngörülerin ötesinde olması durumunda, finansal piyasalarda gözlenen olumlu havanın tersine dönmesi mümkündür. Ayrıca, başta Çin olmak üzere, gelişmekte olan ülkelerin bir kısmında özel sektör borçluluğunun yüksek seviyelere ulaşmış olması finansal kırılganlığı artıran bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Önümüzdeki döneme ilişkin küresel büyüme üzerindeki risklerin halen bulunduğu bir gerçektir. Ülke bazlı bakıldığında her ne kadar ABD ve göreceli olarak AB ekonomisi canlı bir görüntü çizse de küresel borç oranlarındaki yükseliş ve varlık fiyatlaması ile ilgili dengesizlikler dikkat edilmesi gereken noktalardır.

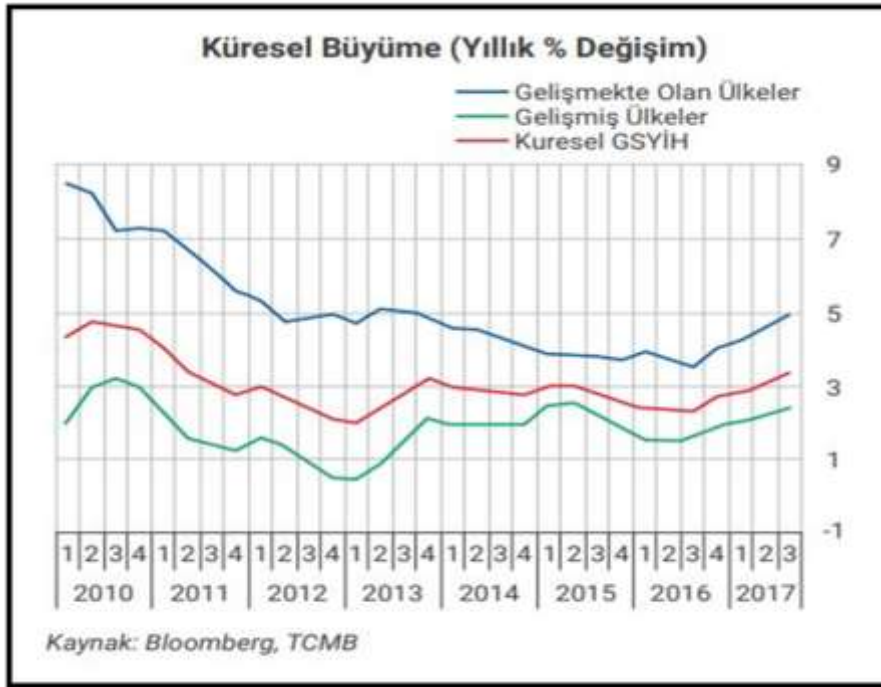
Diğer taraftan küresel ekonomi politikalarına dair belirsizlikler, artan korumacılık eğilimleri ve jeopolitik riskler küresel ekonominin büyüme potansiyelini sınırlayarak önümüzdeki dönem küresel büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Bu bağlamda, kırılganlıkları azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve eşgüdümlü olarak kullanılmasının yanı sıra yapısal reformlar ve uygun ticaret politikaları ile desteklenmesi gereği not edilmelidir.

Büyüme odaklı olarak dünya ekonomisini analiz ettiğimizde ise 2017 yılı için kriz döneminden sonraki en olumlu yıl olarak söz edebiliriz. 2008 sonrası dönemde ilk olarak GOÜ toparlanırken ardından yavaş yavaş Gelişmiş Ülkeler (GÜ) hareketlenmeye başlamışlardı. Ülkelerin aldığı ekonomik önlemlerin etkisiyle 2017 yılında hem GOÜ hem de GÜ de büyüme sağlanmıştır.

Küresel iktisadi faaliyette, 2017 yılının ilk yarısında yaşanan olumlu büyüme performansı, yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiş; küresel ekonominin büyüme hızı hem gelişmiş ülkeler hem de gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak bir önceki döneme göre artmıştır. Bu dönemde başta Euro Bölgesi ve Japonya olmak üzere, gelişmiş ülkeler olumlu bir büyüme performansı sergilemiştir.

Buna karşın, İngiltere'nin büyüme hızındaki yavaşlama anılan dönemde de devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, Latin Amerika ve Doğu Avrupa bölgelerinde büyüme hızları artış göstermiştir. Latin Amerika Bölgesinde Brezilya'da yaşanan toparlanma eğilimi çok daha belirgin hale gelirken, Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme Doğu Avrupa bölgesinde büyüme hızını yukarı çeken en önemli faktör olmuştur. Anılan dönemde, Çin'in büyüme hızındaki yavaşlamaya rağmen, başta Hindistan olmak üzere diğer Asya ülkelerinin büyüme oranları artmış ve sonuç olarak Asya bölgesi üçüncü çeyrekte bir önceki döneme eşdeğer bir büyüme hızı yakalamıştır.

Küresel büyüme eğiliminin güçleniyor olması iyi bir haber olmakla birlikte her ülke için farklı sorunları da içinde barındırmaktadır. Örneğin emtia talebinin büyümeye bağlı olarak artması fiyat artışlarını gündeme getirmiştir. Bu durumdan emtia satıcısı ülkeler olumlu etkilenirken hammadde tüketicisi konumundaki ülkelerde olumsuz etkilenmektedirler.



Uluslararası Para Fonu (IMF) 2018 yılı Ocak ayında “Dünya Ekonomik Görünüm” raporunun güncellemesini yayımlamıştır. IMF, küresel ekonomi için beklentilerin iyiye döndüğünü ancak bazı risklerinde unutulmaması gerektiğini vurgulamıştır. Bu çerçevede, küresel ekonomi için 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerinde (sırasıyla %3,7 ve %3,9) yükselten Kuruluş, gelişmiş ülke ekonomileri için 2017 ve 2018 yılları tahmini %2,3 seviyesinde belirtirken 2019 yılı için projeksiyonunu %2,2 de bırakmıştır. GOÜ içinse büyüme beklenti ve projeksiyonları yükselmiş 2017 yılsonu %4,7 seviyesinde bir oran beklenirken 2018 yılında bu oranın %4,9 seviyesine, 2019 da ise %5'e yükseleceği tahmin edilmektedir.

IMF Ocak 2018'de yaptığı güncellemeyle Ekim 2017 de yaptığı tahminlerden daha iyimser öngörülere sahip olduğunu göstermiştir. İspanya ve İngiltere dışındaki gelişmiş ekonomilere dair büyüme tahminlerini yükselten IMF'nin özellikle ABD büyümesine yönelik yaptığı yukarı yönlü güncellemeler dikkat çekmiştir.

Yayımlanan özet metinde, revizyonların artan küresel büyüme ivmesini ve ABD vergi politikasında yaşanan değişikliği yansıttığı ifade edildi. IMF ayrıca, gelişmekte olan Avrupa ülkeleri arasında Türkiye ve Polonya'nın performansının önümüzdeki dönemde tahminleri aşabileceğini öngördü.

IMF Büyüme Tahminleri (Ocak 2018 İtibarıyla)			
Dünya Ekonomisi Büyümede Hız Kazanıyor			
	Tahmin - Projeksiyon		
	2017	2018	2019
Dünya Ekonomisi	3.7	3.9	3.9
Gelişmiş Ekonomiler	2.3	2.3	2.2
Gelişmekte Olan Ülkeler	4.7	4.9	5.0
	Tahmin - Projeksiyon		
	2017	2018	2019
ABD	2.3	2.7	2.5
EURO Bölgesi	2.4	2.2	2.0
Japonya	1.8	1.2	0.9
İngiltere	1.7	1.5	1.5
Brezilya	1.1	1.9	2.1
Çin	6.8	6.6	6.4
Hindistan	6.7	7.4	7.8
Rusya	1.8	1.7	1.5
Nijerya	0.8	2.1	1.9
G. Afrika	0.9	0.9	0.9

Kaynak: IMF

IMF'nin dile getirdiği riskler ise dört ana başlık altında toplanabilir.

- Finansal Piyasalarda Yaşanacak Oynaklık-Düzeltilme
- Büyüme Politikaları
- Ekonomik Korumacılık-İçer Kapanma
- Ekonomi Dışı Riskler

Dünya ekonomisinde yıllar içinde farklı risk unsurları ortaya çıkmaktadır. 2008 yılından bu yana öncelikler ve buna bağlı risk anlayışları daha çok ekonomik büyümeyi canlandırıcı odaklı olmakla beraber son birkaç yıldır aşağıda ifade edilen risk unsurları öne çıkmıştır.

Küresel Riskler	
FINANSAL PİYASALARDA DÜZELTME	<ul style="list-style-type: none"> • Anti enflasyonist para politikası etkisi • Finansal Piyasalarda sürü psikolojisi etkisi
İÇ POLİTİK ETKİLER	<ul style="list-style-type: none"> • İçer Kapanma - Korumacılık Artan Tarifeler
BÜYÜME POLİTİKALARI	<ul style="list-style-type: none"> • ABD vergi politikaları değişikliğinin büyümeye düşük etkisi • Bazı makro politikalarda yaşanan belirsizlikler
EKONOMİ DIŞI ETKENLER	<ul style="list-style-type: none"> • Jeopolitik Riskler • Reformların uygulama riski • Olağandışı hava şartları

Kaynak: IMF

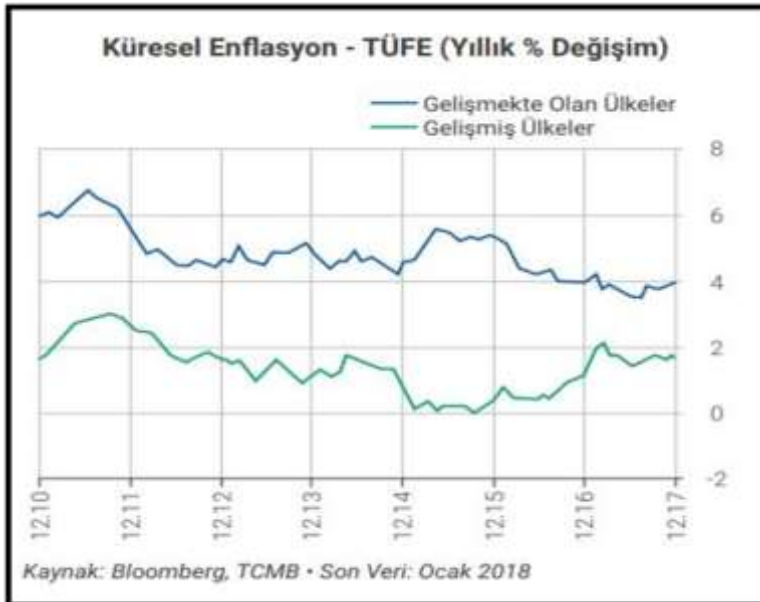
Özetle, küresel ekonominin geçtiğimiz yılın son çeyreğinde hem gelişmiş ülkeler hem de gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak büyümeye devam etmiş olduğu ve küresel büyüme oranının önceki çeyrek değerinin üzerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Bu durum, Türkiye'nin 2017

yılına ilişkin dış talep görünümünün 2016 yılına kıyasla daha olumlu seyrettiğine işaret etmektedir. Ocak ayı Consensus Forecasts bültenlerinin, 2018 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini 2017 yılsonuna göre, gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak, yukarı yönlü güncellenmiştir. Bu nedenle, Türkiye'nin dış ticaretinde 2017 yılında gözlenen olumlu performansın 2018 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

Küresel Büyüme Tahminleri, 2017 ve 2018 Yılı (Yıllık ortalama, Yüzde Değişim)		
	Ekim	Ocak
Gelişmiş Ülkeler		
ABD	2,0	2,1
EURO Bölgesi	1,3	1,4
Almanya	1,6	1,7
Fransa	1,1	1,3
İtalya	1,2	1,1
İspanya	1,3	1,5
Yunanistan*	1,0	0,9
İngiltere	2,6	2,6
Japonya	0,7	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler		
Asya Pasifik	2,1	2,2
Çin	2,1	2,2
Hindistan**	4,6	4,7
Latin Amerika	18,4	51,0
Latin Amerika (Venezuela hariç)	-	5,7
Brezilya*	4,0	4,1
Doğu Avrupa	4,8	5,1
Rusya*	4,1	4,1

Kaynak: Consensus Forecasts

Küresel ekonomi açısından diğer dikkatli takip edilmesi gereken değişkende fiyatlar genel seviyesi ve yönüdür. Gelişmiş ülkelerin krizden bu yana yükseltmek için hedef koyduğu enflasyon ile gelişmekte olan ülkeler için yapılaşmaya başlamış bir sorun olan fiyatlar genel seviyesi artışı dikkatli olarak takip edilmelidir. 2017 yılı başından bu yana her iki ülke grubu için kabul edilebilir bir seviyede görünmekle beraber bazı GOÜ'de enflasyonist baskı rakamlara yansımıştır.



2017 yılının başından son çeyreğe kadar, yukarıda bahsedilen gelişmeler çerçevesinde, enflasyon oranları hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde sınırlı bir düşüş göstermiştir. Söz konusu dönemde, çekirdek enflasyon oranları, gelişmiş ülkelerde yatay seyrederken; gelişmekte olan ülke grubunda sınırlı da olsa aşağı eğilim göstermiştir.

2017 yılı son çeyreği itibarıyla, hem talep hem arz yönlü gelişmeler petrol fiyatlarının yukarı yönlü hareketi üzerinde belirleyici olmuştur. Küresel ekonomide yaşanan olumlu büyüme performansının yanı sıra, Kuzey Amerika'da yaşanan aşırı soğuklar, petrol fiyatları üzerinde talep kaynaklı yukarı yönlü bir etki oluşturmuştur. Üretim tarafında ise, OPEC'in üretimi kısma kararına ek olarak, halen sürmekte olan Ortadoğu kaynaklı jeopolitik riskler petrol arzına ilişkin kaygıları canlı tutarak petrol fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Özellikle, İran'da yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle, Ocak ayının ikinci haftasında Brent tipi ham petrol fiyatları 69 ABD doları seviyesine kadar yükselmiştir. Vadeli Brent tipi ham petrol sözleşmelerine bakıldığında, ham petrol fiyatlarının 2018 yılı sonunda 67 ABD doları civarında olacağı öngörülmektedir.

Önümüzdeki dönemde, küresel enflasyon açısından yukarı yönlü risk oluşturabilecek başlıca unsurlar, Fed' in ve ECB' nin para politikası normalleşme süreçlerinin öngörülenden hızlı gerçekleşmesi durumunda gelişmekte olan ülkelerin yerel para birimlerinde meydana gelebilecek değer kayıpları ve güçlenen iktisadi faaliyet ile jeopolitik riskler nedeniyle petrol başta olmak üzere, emtia fiyatlarında gerçekleşebilecek olası yükselişler olarak değerlendirilmektedir.

2018 Yıl Sonu Enflasyon Tahminleri (Yıllık ortalama, Yüzde Değişim)		
	Ekim	Ocak
Gelişmiş Ülkeler		
ABD	2,0	2,1
EURO Bölgesi	1,3	1,4
Almanya	1,6	1,7
Fransa	1,1	1,3
İtalya	1,2	1,1
İspanya	1,3	1,5
Yunanistan*	1,0	0,9
İngiltere	2,6	2,6
Japonya	0,7	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler		
Asya Pasifik	2,1	2,2
Çin	2,1	2,2
Hindistan**	4,6	4,7
Latin Amerika	18,4	51,0
Latin Amerika (Venezuela hariç)	-	5,7
Brezilya*	4,0	4,1
Doğu Avrupa	4,8	5,1
Rusya*	4,1	4,1

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler;

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari

tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2016 yılında yaşanan ve ekonomik gidişi olumsuz etkileyebilecek her türlü gelişmeye karşın büyüme hızının %3,2 gerçekleşmesi Türk ekonomisinin dinamikliğinin göstergesidir.
- Yurt içinde öncü göstergeler genel olarak ekonomik aktivitedeki toparlanmanın sürdüğüne işaret etmektedir. 2016 yılında pek çok ülkenin atlatamayacağı riskleri bertaraf eden bir ekonomi olarak toparlanmanın bu kadar hızlı olması takdire şayan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.
- 2017 yılı ise büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur. Türkiye'nin yılı %7'nin üzerinde bir büyüme hızı ile bitirmesi beklenmektedir.
- TÜİK verilerine göre; işgücü göstergelerindeki iyileşme Ekim 2017 döneminde de sürdü. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı %10,3 ile 1,5 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2017 yılı genelinde bütçe göstergelerinde geçtiğimiz Ekim ayında açıklanan Orta Vadeli Program'da yer alan beklentilerden olumlu bir performans izlendi. Bütçe açığı 47,4 milyar TL ile OVP öngörüsünün 14,3 milyar TL altında gerçekleşti.
- Tüketici fiyatlarındaki aylık artış Ocak ayında %1,02 ile piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. TÜFE'ye göre yıllık artıştaki gerileme bu dönemde de devam etti. 2017 yılında TÜFE %11,92 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- TCMB 18 Ocak 2018 de yaptığı toplantıda beklentilere paralel olarak faiz oranlarında bir değişiklik yapmazken, sıkı para politikası duruşunun korunacağı vurgusunu güçlendirdi.
- Ocak ayının ikinci yarısından itibaren gündemde daha fazla yer işgal eden sınır ötesi operasyonun finansal piyasalar üzerindeki etkisi oldukça sınırlı kalmıştır.
- Kamu maliyesi açısından sıkı duruş sürdüğünden kamu borcu Maastricht24 kriterlerinin altında seyretmektedir.
- Gerek Kredi Garanti Fonu gerekse bütçe kaynakları ile 'maliye politikası' silahları oldukça etkili bir şekilde kullanılmıştır. Ancak bu yapılan faaliyetlerin 'mali disiplinden' uzaklaşmak olarak adlandırılmaması gerekir. Büyüme ve ticaretin canlanması ile belli bir süre içinde bu destekler için harcanan fonlar tekrar bütçeye geri dönecektir.
- Küresel olarak dünya ekonomisinin de yaşanan büyüme eğilimi Türk ekonomisini de olumlu etkileyerek ihracat rakamlarını artırmıştır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir durum da bulunmaktadır. Türk ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Türkiye 2018 yılı siyasi gündemindeki önemli maddelerin şu konu başlıkları olması beklenmektedir:

- *Yerel Seçimler*
- *İç güvenlik ve terör*
- *Suriye ve Irak'ta terör örgütlerine yönelik askeri operasyonlar*
- *Suriye barış görüşmeleri*
- *Kıbrıs barış görüşmeleri*
- *Avrupa Birliği (AB) ve Türkiye arasındaki üyelik müzakerelerinin geleceği*
- *ABD Başkanı Donald Trump'ın dış politika tercihleri*

Türkiye 2018 yılı ekonomi gündemindeki önemli maddelerin şu konu başlıkları olması beklenmektedir:

- *TL'deki değer kaybı*
- *Artan enflasyon ve işsizlik oranları*
- *Fed'in para politikasında sıkılaştırma*
- *Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) parasal genişleme politikası*
- *Emtia fiyatlarında artış*
- *Yatırım teşvikleri*
- *Tüketim mallarında artan vergiler*
- *Merkez Bankası müdahaleleri ve Merkez Bankası üzerindeki siyasi baskı üzerine devam eden tartışmalar*
- *Trump yönetiminde ABD ekonomisi*
- *Siyasal istikrar, güvenlik, yükselen bölgesel riskler ve AB müzakere sürecinin geleceği gibi siyasi gündem maddeleri*

- *Özellikle göç ve mülteci sorunları nedeniyle önceden planlanan yatırımların yetersiz kalması durumuna karşı kamu harcamalarının artması da diğer dikkat çeken bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.*

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Demografik özelliklerin gayrimenkul sektörüne yatırım yapan yatırımcılarında karar alma süreçlerinde etkili olmaktadır, ülkemizin bu potansiyel özelliği dikkat çekici olarak nitelendirilmektedir. TÜİK verilerine göre (Şubat–2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu.

Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.

• Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu.

Genç nüfus yapısına sahip olmak sadece tüketim ve yatırım üzerine değil bir üretim faktörü olarak büyüme içinde itici güç olmaktadır. Türkiye nüfusunun yaş dağılımları incelendiğinde büyük bir bölümünün istihdamı oluşturan ana yaş gurubunda olduğu görülmektedir. (15-64 yaş gurubu) . İlgili yaş gurubu çalışma ve üretim anlamında da itici bir güç oluşturmakla kalmayıp aynı zamanda tüketim anlamında da büyük önem arz etmektedir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir73.

Her ne kadar Türkiye’nin genç nüfus oranı oldukça yüksek olsa da hayat kalitesinde ki artışa paralel olarak yaşlı nüfus oranı yavaş yavaş artmaktadır.2012 yılında yaşlı nüfusun oranı (65 ve üstü) yüzde 7,5 iken 2016 yılına gelindiğinde oran yüzde 8,3 düzeyine yükselmiştir. Dünya genelinde yaşlı nüfusun oranı ise yüzde 8,7 düzeyinde bulunmaktadır.

Türkiye'nin nüfus tahminlerine baktığımızda OVP'ye göre nüfusumuz 2020'ye gelindiğinde yaklaşık 82 milyon 400 bin kişi olacaktır.

Konut fiyatlarına etki eden diğer bir unsur ise farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda "homojen" olmayan bir varlıktır. Öte yandan konutun önemli bir özelliği de gözden kaçmamalıdır ki, bu da "temel barınma" ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının ülkemizde talebi diri tutması beklenmelidir.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Etkin bir konut finansman sistemi, o piyasada arz edilebilir yeterli miktarda uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Piyasaya gayrimenkul satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunların sunulması ve geri ödeme sürelerinin uzun bir vadeye yayılması konut finansmanının başarısını belirleyen faktörlerdir.

2017 yılında, konut alımlarını teşvik amacıyla getirilen yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüm projeleri ile diğer büyük projelerin sağladığı avantajlar ve yabancı yatırımcı ilgisi konut satışlarında canlılığın devam etmesini sağlamış, ancak konut fiyatlarındaki nominal artış hızı yavaşlarken, reel olarak fiyatlarda gerileme olmuştur.

2017 yılında konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, konut kredisi faiz oranlarında görülen artışa rağmen, Türkiye genelinde ipotekli konut satış adedi ve ipotekli konut satışlarının toplam içindeki payı bir önceki yıla göre sınırlı da olsa artmıştır. Ancak, ipotekli satışların başta İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirler olmak üzere bazı illerde gerilediği görülmüştür.

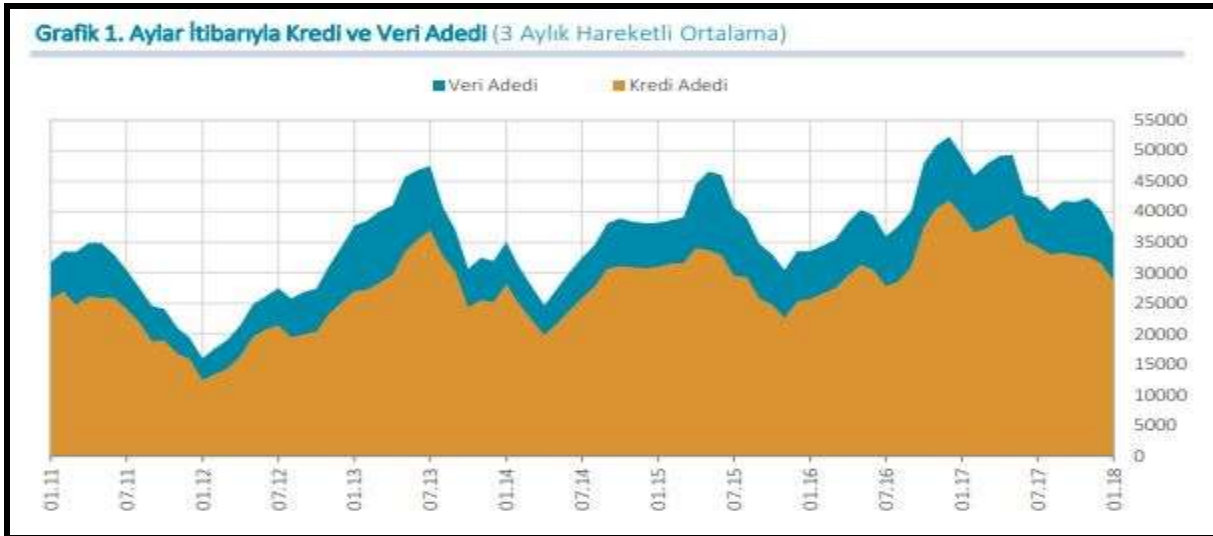
Tarih/Satışlar	Toplam Satışlar (Adet)	İstanbul Satışları (Adet)	İstanbul Satışlarının Yüzdesi
2014	1.165.381	225.454	%19,4
2015	1.289.320	239.767	%18,5
2016	1.341.453	232.428	%17,4
2017	1.409.314	238.383	%16,9

Kaynak: TÜİK

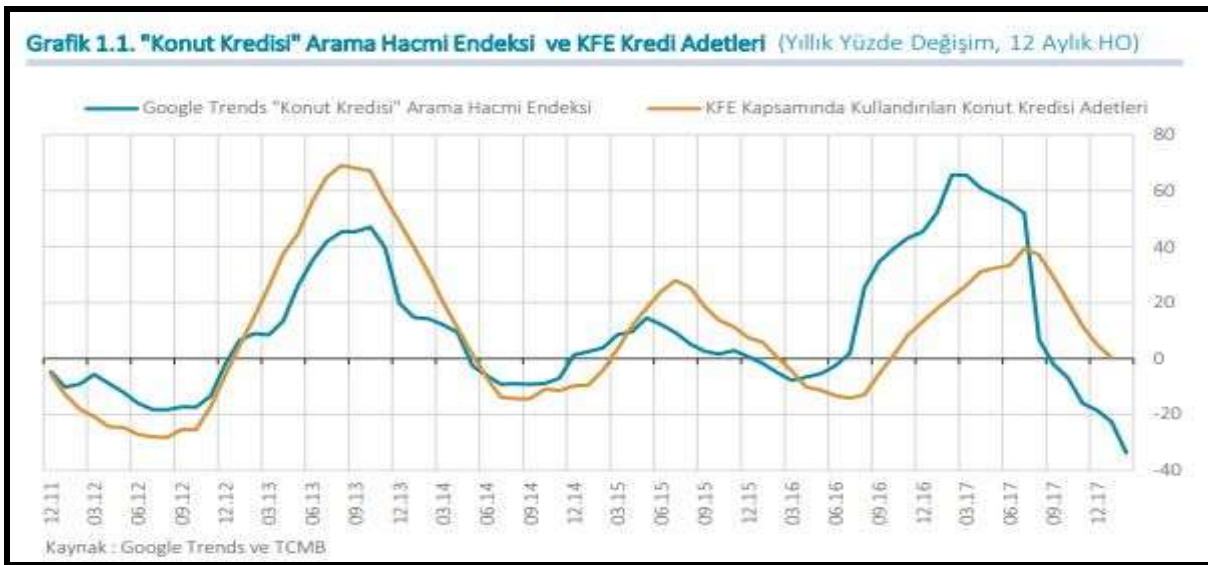
Yapı kullanım izni ve ilk el satış adetleri bir önceki yıla göre artarken, daha önceki yıllarda olduğu gibi 2017 yılında da yapı kullanım izinlerinin ilk el konut satış adedinden daha yüksek olduğu gözlenmiştir. Öte yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre artış göstermiştir. Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2017 yılında reel olarak ortalama yüzde 0,6 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, önemli oranda artan inşaat maliyetlerinin fiyatlara yansıtılmaması ve başta İstanbul olmak üzere daha önce hızlı fiyat artışı olan bazı bölgelerde fiyatlarda gözlenen düzeltmelerinde etkisi olduğu düşünülmektedir.

Türkiye genelinde, HKFE yıllık artış oranı kira artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, İstanbul'da konut fiyatlarının artış hızındaki yavaşlama nedeniyle, konut yatırımlarının geri dönüş süreleri kısalmış, İzmir'de ise göç ve benzeri demografik değişiklikler, kentsel dönüşüm, markalı konut projeleri, büyük altyapı projeleri, konut fiyatlarındaki artışın hız kazanmasına neden olmuş ve konut yatırımlarının geri dönüş süreleri artmıştır. "Konut kredisi" anahtar kelimesi ile "Google Trends" kullanılarak oluşturulan arama hacmi endeksinin Konut Fiyat Endeksi kapsamında derlenen veri adedi için bir öncü göstere olabileceği gözlenmiştir. Buna göre, 2018 yılının ilk aylarında kullanılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir. Sonuç olarak, konut arzının artmaya devam ettiği 2017 yılında, getirilen yasal düzenlemeler talebi desteklerken, bölgesel fiyat düzeltmelerinin yanı sıra, maliyet artışlarının fiyatlara yansıtılmaması nedeniyle konut fiyatlarındaki nominal artışın sınırlı düzeyde kaldığı değerlendirilmektedir.

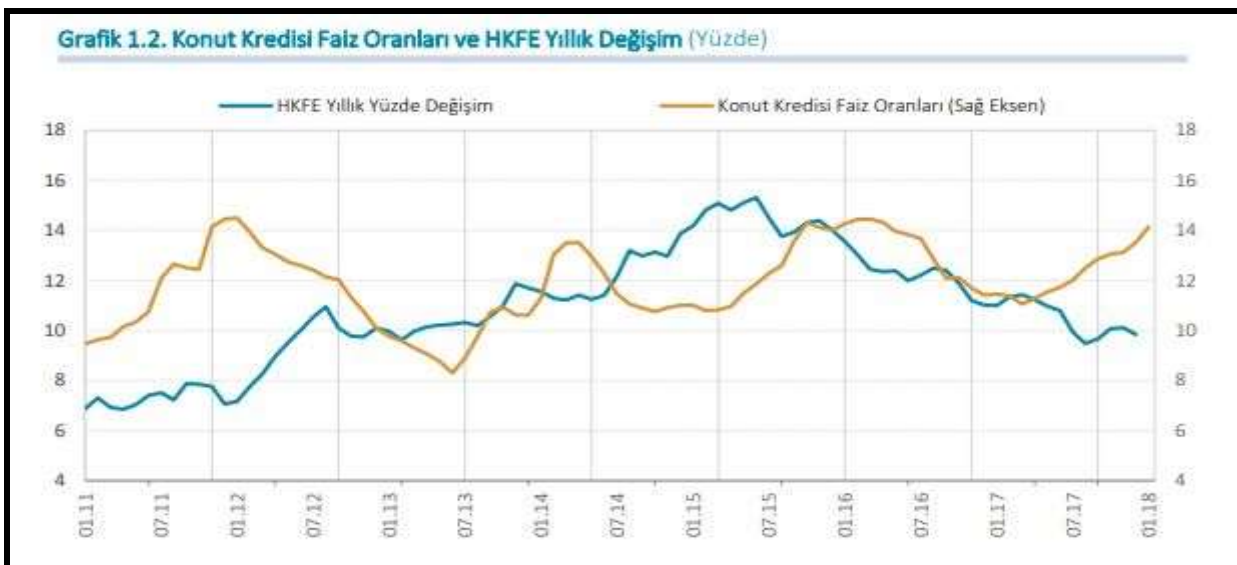
2017 yılı Kasım ve Aralık aylarında sırasıyla 40.098 ve 36.329 olan Konut Fiyat Endeksi (KFE) kapsamındaki veri adedi 2018 yılı Ocak ayında 31.506 olmuştur. 2018 yılı Ocak ayı verisinin yüzde 81,1'ini oluşturan 25.537 adedinin kredisi kullanılmıştır. Aynı ayda, değerlemesi yapılan konut adedi bir önceki aya göre yüzde 13,3, bir önceki yılın aynı ayına göre ise yüzde 25,0 oranında azalış göstermiştir(Grafik 1).



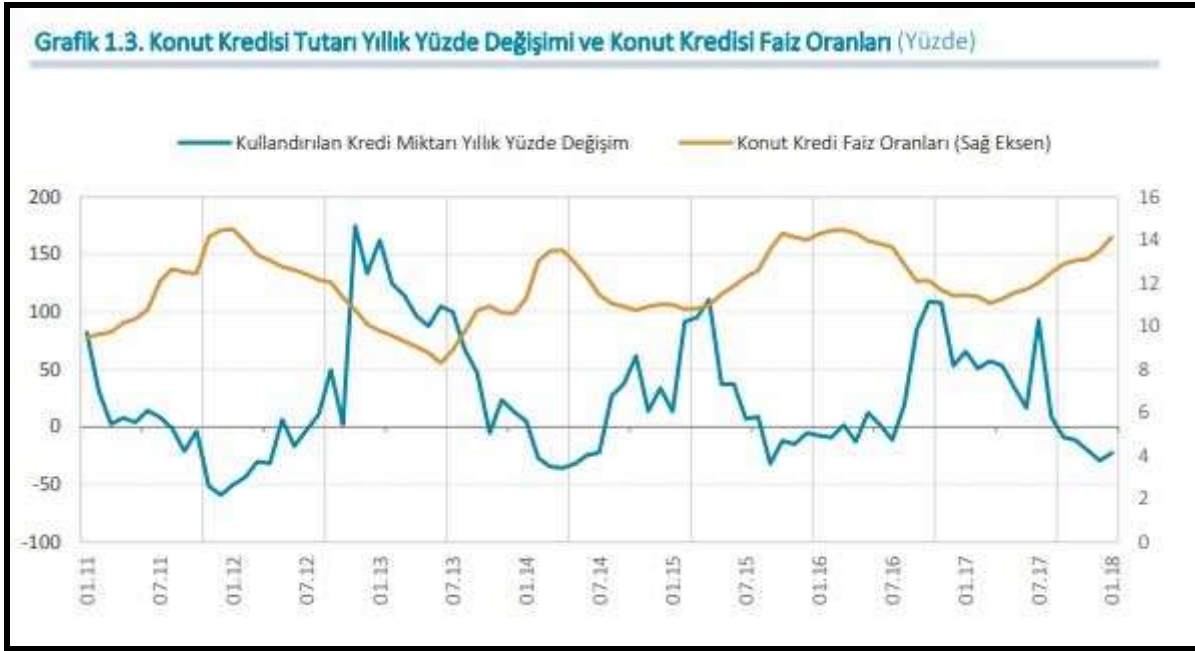
KFE kapsamında bankalar tarafından kullanılan konut kredisi adetleri ile "Google Trends" kullanılarak ve anahtar kelime olarak "konut kredisi" seçilerek oluşturulan endeks değerlerinin 12 aylık hareketli ortalamaları arasındaki ilişki değerlendirildiğinde, Google Trends "Konut Kredisi" arama hacmi endeksindeki artış hızının 2017 yılının ikinci çeyreğinden itibaren, konut kredisi adedindeki artış hızının ise yılın üçüncü çeyreğinden itibaren yavaşladığı, 2016 yılı ortasından itibaren, Google Trends hacim endeksinin, KFE veri adedini öncülediği görülmektedir. Buna göre, 2018 yılının ilk aylarında kullanılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir.



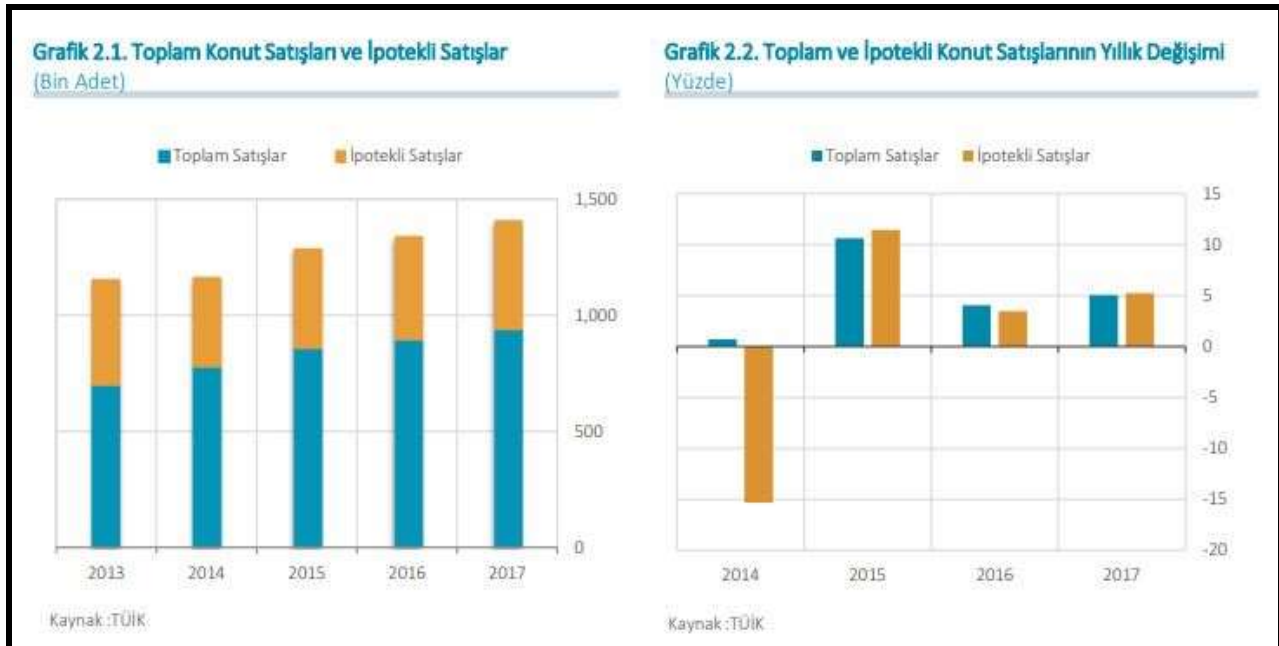
Konut kredisi faiz oranları ile Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) yıllık yüzde değişimleri arasındaki ilişki incelendiğinde, konut kredisi faiz oranlarının 2017 yılı Mayıs ayından itibaren artış gösterdiği, aynı dönemde HKFE yıllık yüzde değişimindeki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.2).



2017 yılında konut kredisi faiz oranlarının bir önceki yıla göre arttığı, kullanılan konut kredisi miktarındaki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.3).

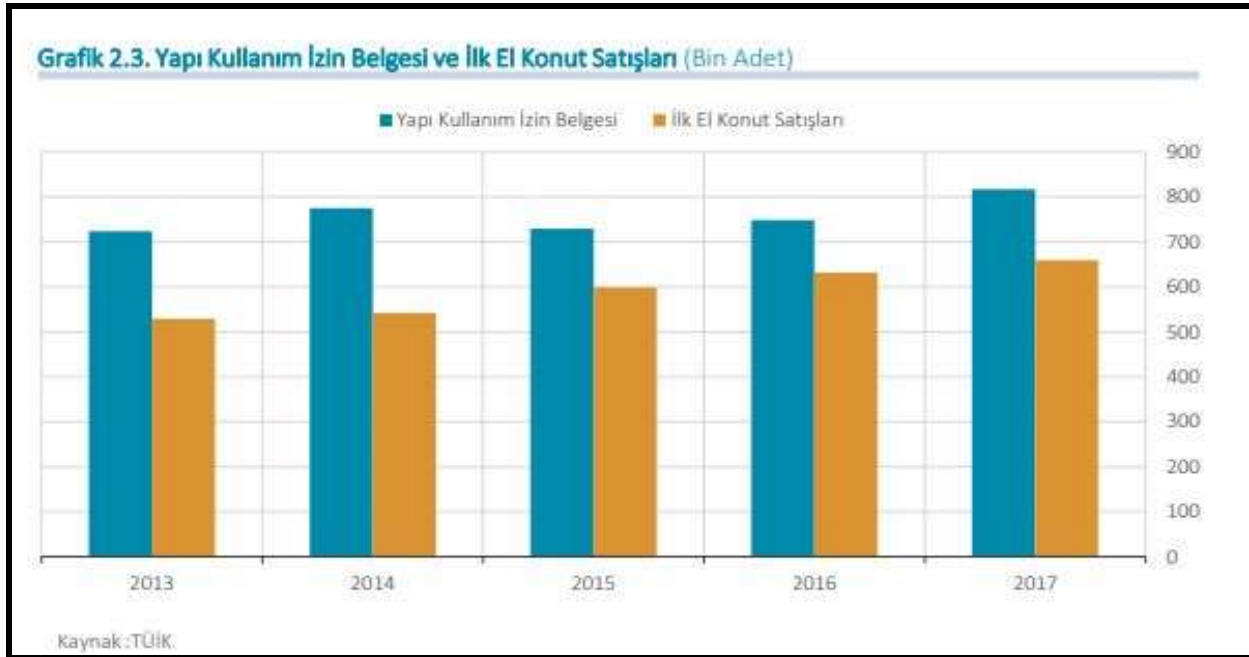


TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine göre, 2017 yılında satışı yapılan toplam konut adedi bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artarak 1.409.314 olmuştur. Aynı yılda, ipotekli konut satış adedi ise bir önceki yıla göre yüzde 5,3 oranında artarak 473.099 olarak gerçekleşmiştir. (Grafik 2.1, Grafik 2.2).



TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre, ikamet amaçlı binalarda kullanım izin belgesi verilen daire sayısı, incelenen dönemlerin tamamında ilk el konut satışlarının üzerinde

gerçekleşmiştir. 2017 yılında, ilk el konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 4,4 oranında artarak 659.698 olurken, kullanım izin belgesi verilen daire sayısı yüzde 9,1 oranında artarak 817.348 olmuştur (Grafik 2.3).

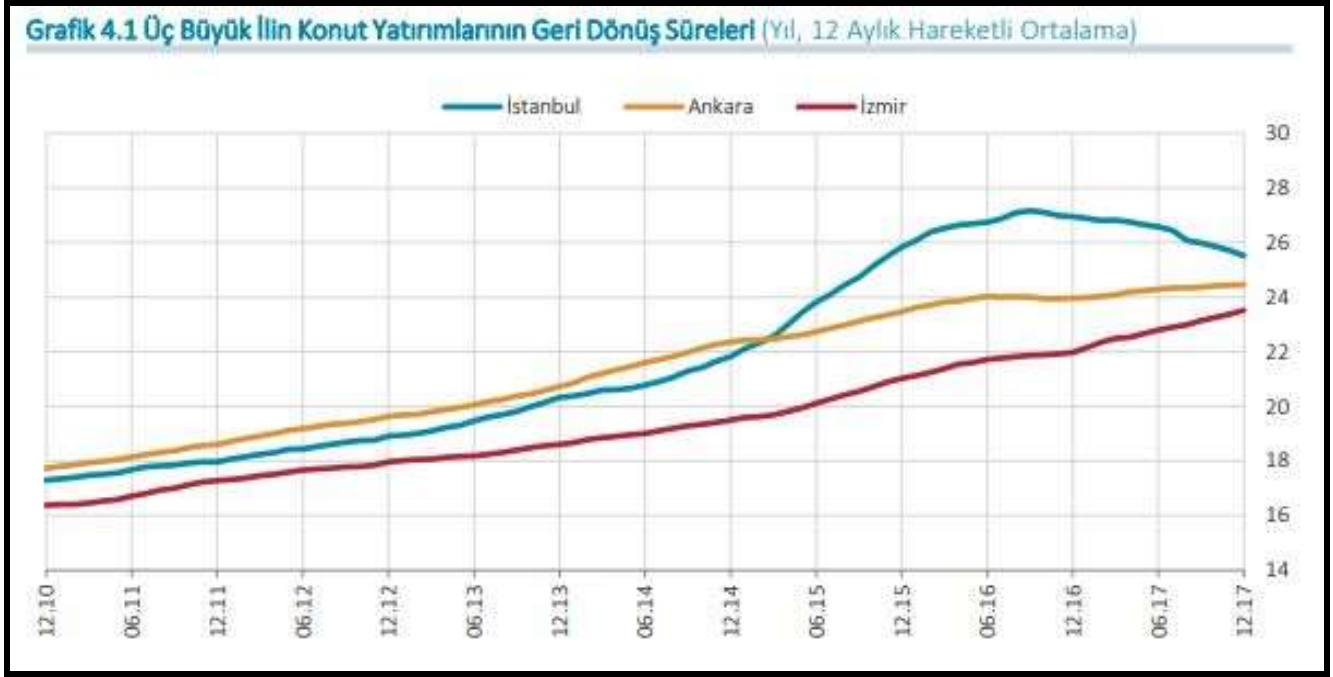


HKFE esas alınarak yapılan hesaplama göre, Türkiye'de konut fiyatları 2017 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 9,8 oranında artarken, reel olarak yüzde 1,9 oranında azalmıştır. Konut fiyatlarındaki gelişmeler İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması - Düzey 2 bazında değerlendirildiğinde, 26 düzeyin 9'unda reel artış görülürken, İstanbul ve Ankara gibi önemli şehirleri de içeren diğer 17 düzeyde reel olarak azalış olduğu gözlenmektedir (Tablo 3.1).

Tablo 3.1. Bölgelere Göre HKFE

Düzye	İller	Nominal % Değişim	Reel % Değişim	Düzye	İller	Nominal % Değişim	Reel % Değişim
TR32	Aydın, Denizli, Muğla	19.3	6.6	TR72	Kayseri, Sivas, Yozgat	10.3	-1.4
TR31	İzmir	18.5	5.9	TR42	Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce	10.2	-1.5
TR81	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli	17.3	4.8	TR62	Adana, Mersin	10.1	-1.6
TR21	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ	17.2	4.8	TR	Türkiye	9.8	-1.9
TR83	Samsun, Çorum, Amasya, Tokat	16.0	3.7	TR52	Konya, Karaman	9.7	-1.9
TR22	Balıkesir, Çanakkale	15.7	3.4	TR61	Antalya, Burdur, Isparta	7.9	-3.6
TR41	Bursa, Eskişehir, Bilecik	15.0	2.8	TRC2	Diyarbakır, Şanlıurfa	7.0	-4.4
TR90	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon	13.7	1.6	TR51	Ankara	6.9	-4.4
TR81	Zonguldak, Bartın, Karabük	12.0	0.0	TRA2	Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır	6.9	-4.5
TR71	Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırkkale, Kırşehir	11.5	-0.4	TRC1	Kilis, Adıyaman, Gaziantep	6.5	-4.8
TR33	Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak	11.5	-0.4	TR63	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye	5.8	-5.5
TR82	Van, Bitlis, Hakkari, Muş	11.2	-0.7	TR10	İstanbul	5.0	-6.1
TR82	Çankırı, Kastamonu, Sınop	10.5	-1.2	TRC3	Batman, Mardin, Siirt, Şırnak	1.1	-9.6
TRA1	Erzurum, Erzincan, Bayburt	10.5	-1.3				

Türkiye’de konut yatırımlarının yatırımcısına geri dönüş süreleri (konut değeri/yıllık kira değeri) KFE kapsamındaki konut değerleri ve TÜİK tarafından açıklanan TÜFE’nin alt kalemlerinden biri olan “Kiracı tarafından ödenen gerçek kira” esas alınarak hesaplandığında, 2016 yılı Aralık ayında İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla 27,0, 24,0 ve 22,0 yıl olan geri dönüş sürelerinin, 2017 yılının aynı ayı itibarıyla İstanbul’da 25,5 yıla gerilediği, Ankara’da 24,5 ve İzmir’de 23,5 yıla yükseldiği görülmektedir (Grafik 4.1).



Kaynak: T.C. MERKEZ BANKASI – 2017 Konut Fiyat Endeksi Yıl Sonu Değerlendirme Raporu(<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>)

Türkiye inşaat ve konut sektörü büyüyen ülkemizin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Ancak fiyatlar konusunda zaman zaman yaşanabilecek dalgalanmalar çöküş veya “balon” olarak adlandırılmamadır. Hangi tip varlık olursa olsun, ne daima fiyatı artacak ne de daima düşecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Diğer yandan konut talebinin özellikle orta ve alt segment için gerçekleştirilebilir olması, uygun maliyetli arsa üretiminin yanı sıra konuta uzun vadeli yatırımın sermaye piyasalarında mümkün olması ile sağlanabilir. Sermaye piyasasındaki en uygun finansal araç olan gayrimenkul sertifikalarının geliştirilerek halka ve yatırımcılara sunulması, arz ve talebin uzun vadede dengelenmesi sağlayacaktır.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün 'sürdürülebilir' bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması,
- Yabancılara gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötuşların yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği,
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması,
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Finansal piyasalar, vergi ve alım/satım ile ilgili problem yaratan 'resmi inşaat değeri' ile 'fiili gayrimenkul değeri' arasındaki farkın bir kereye mahsus kapatılması için düzenleme yapılması bu yolla elde edilecek kaynağında gerek İller Bankasının vasıtasıyla kentsel dönüşümde kullanılması gerekse tekrar hayat geçirilecek olan Emlak Bankası için kaynak olarak kullanılabilmesi,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan, bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı 'menkul kıymetleştirme 'yapan bir bankanın kurulması için yapılan çalışmalar finans sektörünü son derece olumlu etkileyecektir.
- Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması,
- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi,
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi,
- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs. gibi vergi indirimi)
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi
- AIR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin kurulması olarak özetlenebilir. Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim

hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

Şehircilik ve kentsel dönüşüm:

- Şehircilik şûrası ve etkileri,
- Demografik gelişmeler: hane halkı sayısının azalması (geniş aile>çekirdek aile>bireysel yaşam)-nüfus artış hızının yavaşlaması-yaşlanan nüfus-iç ve dış göç olgusu,
- Mega projeler (yeni gelişim bölgelerinin oluşması),
- Ulaşım imkânlarının genişlemesi,
- Deprem olgusu,
- Köhneyen ve fonksiyonunun yitirmiş alanların yenilenmesi,
- Kentsel dönüşümün başarısı (öncelikli alanların belirlenmesi + finansman).

2017 yılı ve sonrası döneme ilişkin olarak belki de en öne çıkacak konu Şehircilik Şurası ve onun etkileri olacaktır. Ülkemizde kurumsal örgütlenme ve yapılanma, mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, şehirleşme gündeminde yaşanan ulusal ve uluslararası gelişmeler ve belediyelerin hizmet kapasitelerinin geliştirilmesi kapsamında düzenlenen Şehircilik Şurası, Türkiye'nin yeni şehircilik vizyonunu, gelişen ve değişen koşullar çerçevesinde paydaşlarla birlikte belirleyecek olması açısından önemlidir.

Burada belirttiğimiz finansman koşullarından kentsel dönüşüme, yasal mevzuattan şehirciliğe hatta sektörel gelişmelere kadar tüm unsurlar Şuranın sonuçlarından etkileneceklerdir.

(Kaynak ve Yasal Uyarı; Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Tarafından Yayınlanan “Türkiye Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Mayıs-2018”, GYODER Gösterge 2018 3. Çeyrek raporu gibi vb. kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla bu bölümdeki bilgiler hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu bölümde yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Kurumumuzun yaklaşımını yansıtmamakta olup, bilgileri yayınlayan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir.)

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu 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.

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

- Değerlemeye konu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web sitesinden temin edilen tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 4 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 23.01.2014 Plan Onay Tarihli Uygulama İmar Planında; Merkezi İş Alanı (MİA) sınırlarında kalmakta olup K5 (Kitle 5 Kat) yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir.
- Dulkadiroğlu Belediyesi Dulkadiroğlu Belediyesi tarafından verilen, toplam 3075 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 30.07.2019 tarih 212 numaralı Yapı Ruhsatı olduğu tespit edilmiştir.
- Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait 27.05.2019 tasdik tarihli mimari projesi baz alınmıştır.

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

30.10.2019 tarihinde, değerlendirme konusu, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olmasından kaynaklı teknik özellikleri bulunmamaktadır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması
- ▲ Yapı Ruhsatı Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması,
- ▲ Belediye altyapı hizmetlerinden tamamen istifade etmesi.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Trabzon Bulvarı Atatürk Bulvarı'na yakın konumda olması.
- ▲ Taşınmazın Garajlar caddesine cephesinin olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Belirli bir alıcı kesimine hitap ediyor 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 pazarlanabilir.
- 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 kılacak, 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 bulundurmak, 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 değerlemesi 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 (Kat Karşılığı) Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazın Arsa değerine ulaşmak için Proje Geliştirme Yönteminde kullanılmak üzere mukayese edilebilecek satılık daire ve dükkan vasfındaki bağımsız bölümlere ait gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Bölgede müteahhitlerin kat karşılığı taahhüt sözleşmeleri ile arsa satışlarının mümkün olması
- Bölgenin sürekli gelişim gösteren tercih gören bölge olması dolayısı ile yeni inşa edilmiş ve edilmekte olan yapıların varlığı,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu arsaların olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerine ulaşabilmek için yasaların izin verdiği yapılaşma şartı dikkate alınarak, kabullere göre proje geliştirme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

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

ARSA EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	<p>Taşınmaza yakın bölgede, Zübeyde Hanım Bulvarına yakın konumlu, 2 yaşında zemin+asma+3 katlı, toplamda 1250 m² kapalı alana sahip olduğu, arsa alanı 450 m² alanlı olduğu beyan edilen bina için 3.250.000 TL bedel istendiği öğrenilmiştir. Konu taşınmazın konumu nedeniyle %40 şerefiyeye sahiptir.</p> <p>Yapı Değeri: 1250m² x 825,5 TL/m² = 1.031.250TL</p> <p>Arsa Birim Değeri: (3.250.000-1.031.250) / 450 m² x Konum. Şer.Düz. (1.40) = 6.902 TL/m²</p>	6.902.-TL/m ²	CB 3 Bay Gayrimenkul 0342 341 66 66
EMSAL/2	<p>Değerlemeye konu taşınmaza oldukça yakın konumda, Şehy Adil Caddesinde konumlu, otel olarak kullanılan bodrum+zemin+asma+4 katlı toplam 1650 m² kapalı alanlı, arsa alanı 230 m² alanına sahip olduğu beyan edilen taşınmaz için 2.800.000 TL bedel istendiği öğrenilmiştir.</p> <p>Yapı Değeri:1750 m² x 762 TL/m² = 1.257.300TL</p> <p>Arsa Birim Değeri: (2.800.000TL-1.257.300) / 230 m² = 6.707 TL/m²</p>	6.707.-TL/m ²	Gedemenli Gayrimenkul 0344 211 05 11

Bölge yapılan emsal araştırmaları neticesinde bölgede boş arsa bulunmadığı , daha çok satılık komple bina mevcuttur. Konu taşınmazın ise konumu, yollara cephesi, yaya trafiği, imar durumu gibi faktörler göz önünde bulundurulunca 6700 - 6900 TL/m² birim değere sahip olabileceği öğrenilmiştir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)		
Arsa Bedeli :	699,67m ² x 6.800 TLm ² = 4.757.756.-TL	~ 4.758.000-TL

4.13- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsanın Proje Değeri

İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO –EMSALLERİ

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Taşınmaza yakın bölgede, Trabzon Caddesi üzerinde konumlu, zemin ve asma katlı, her kat 83m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen taşınmaz için 1.800.000.-TL bedel ile satılıktır. Asma kat değeri, zemin katın %20'si olarak alınmıştır. Emsal Trabzon Caddesi üzerinde olması sebebi ile %25 şerefiyeye sahiptir.(1.800.000TL/1,25(şer.düz)= 1.440.000 / (83 + 83) 166 m ² = 8.674.-TL/ m ²)	Zemin Kat 8.674.-TL/m ²	Çağlayan Gayrimenkul 0544 800 78 69
EMSAL/3	Taşınmaza yakın bölgede, Milli Egemenlik Caddesinde konumlu, zemin kat 115m ² , bodrum kat 80m ² , asma kat 115m ² alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz için 1.930.000 TL bedel istendiği öğrenilmiştir. (1.930.000TL /310m ² = 6.225.-TL	Zemin Kat 6.225.-TL/m ²	Turuncu Gayrimenkul 0344 216 31 31
EMSAL/2	Taşınmaza yakın bölgede, benzer niteliklerde, 6. Katta konumlu 50 m ² alanlı ofis 180.000.-TL bedel ile satılıktır. (180.000.-TL/ 50m ² = 3.600.-TL/ m ² * 1,10 (konum düz.) = 3.960 tl/m ²)	Ofis 3.960.-TL/m ²	Kadir Emlak 0344 216 10 38
EMSAL/5	Konu taşınmaza yakın, emsal taşınmazın çarşı merkezde, Hükümet Bulvarına yakın konumlu, 12 yıllık binanın 7. Katında konumlu 62 m ² alanlı beyan edilen ofisin 140.000TL ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (140.000TL/62m ² =2.258TL/m ²)	Ofis 2.700.-TL/m ²	Tanrıöver Gayrimenkul 0344 223 46 64

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.

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 bodrum, zemin, asma kat birlikte paçal olarak kullanım birim değeri için 7000 ile 8000.-TL'ye kadar satış çıktığı bilgisi edinilmiştir.

PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJEYE İLİŞKİN YAPILAN KABULLER

- Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 4 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 23.01.2014 Plan Onay Tarihli Uygulama İmar Planında; Merkezi İş Alanı (MİA) sınırlarında kalmakta olup K5 (Kitle 5 Kat) yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır.
- Dulkadiroğlu Belediyesi Dulkadiroğlu Belediyesi tarafından verilen, toplam 3075 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 30.07.2019 tarih 212 numaralı Yapı Ruhsatı olduğu tespit edilmiştir.
- Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait 27.05.2019 tasdik tarihli mimari projesi baz alınmıştır.
- Parselin mevcut imar durumuna göre ve onaylı mimari projesi baz alınarak, bodrum+zemin+asma+4 normal katlı toplamda 1.978 m² lik bağımsız bölüm brüt alan esas alınmıştır.
- Parselin cadde üzerinde olması sebebi ile bodrum + zemin + asma katta 865 m² alanlı dükkan, geriye kalan normal katlarda toplamda 1113 m² kullanım alanlı ofis olarak kullanılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede zemin kat dükkan satışlarının bodrum, zemin, asma katlı kullanımlar için 8.000-9.000TL/m² civarından, normal katlarda ofis fiyatlarının birim değerlerinin 3.000.-TL ila 3.500.-TL aralığında satış göreceği kabul edilmiş olup, dükkanlar için 8.750.-TL, ofisler için 3.500.-TL/m² alınmıştır.
- Müteahhitlerin bölgede ortalama % 45-50 oranında kat karşılığı çalıştığı göz önünde tutulmuştur.
- Bina inşaat maliyeti, yapının özellik arz etmemesi nedeniyle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında 4/B Yapı Grubu 1470 TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır.

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

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	699,67
TAKS	0
KAKS	0
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	142,00
Satılabilir Alan	1113,00
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	3075,00

Yapı Birim Maliyeti	1.470,00 ₺
Proje Maliyeti	4.478.502,00 ₺

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m ² Birim Fiyatı
1113,00	1.000	3.500,00 ₺
Daire Toplam Değeri		
3.895.500,00 TL		

Toplam Ciro	11.464.250,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	5.732.125,00 ₺	
Proje Süresi (Ay)	18	
Proje Riski	8%	458.570,00 ₺
Finansman Maliyeti	10%	573.212,50 ₺
Arsa Değeri	4.700.342,50 ₺	
Arsa m² Birim Fiyatı	6717,94203	

Dükkan (Ticari)		
Alanı	Adedi	m ² Birim Fiyatı
865,00	1.000	8.750,00 ₺
Dükkan Toplam Değeri		
7.568.750,00 ₺		
<i>**Zemin ve asma kat birim m² değerleri birlikte değerlendirilmiş olup, ortalama olarak 8.750 TL olarak alınmıştır.</i>		

Proje Geliştirme Yöntemi Yöntemine Göre Taşınmazın Değer Takdiri**Arsa Bedeli (699,67m²) :**4.700.342,00-TL ~ **4.700.000.-TL****4.14- 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.

4.15- 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.

4.16- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu Kat karşılığı oranının % 50 civarında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arsa payı değerinin tespitine yönelik yapılan kat karşılığı proje geliştirme yaklaşımında Kat karşılığı oranı %50 kabul edilerek değerlendirilmiştir.

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.
- Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup, arsa emsallerinin az olmasından kaynaklı kısmen yakın bölgede bulunan emsal arsalarda gerekli düzeltmeler yapılarak, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır
- Değerlemeye konu taşınmaz parselin, çevresinde satılık arsa emsallerinin az olmasından ve çevre olarak yoğun oranda 25-30 yıllık binaların yenilendiği bir bölgede konumlu olmasından kaynaklı, bilgi amaçlı ve arsa değeri tespitinde daha etkin bir değere ulaşmak amacıyla mevcut imar durumu itibariyle Proje Geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi kullanılmış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV hariç arsa değeri hesap edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (KDV HARIÇ)		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Proje Geliştirme Yöntemi (Kat Karşılığı Yöntemi)	Nihai Değer Takdiri
4.758.000.-TL	4.700.000.-TL	4.758.000.-TL

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup inşa edilmesi planlanan yapının onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı 30.10.2019 tarihinde Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi Arşiv Servisinde ve Yapı Ruhsat Biriminde incelenmiştir. Mimari projesi 27.05.2019 tarihinde tasdik edilmiş 2 Adet Bodrum + Zemin + Asma+ 4 Normal Kattan oluşmakta olup, mimari projeye esas düzenlenmiş 30.07.2019 tarih 212 sayılı Yapı Ruhsatı toplamda 3.075,00 m² alan için düzenlenmiştir.

Söz konusu yasal belgeler ışığında inşaat başlamasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul yatırım portföyünde Sermaye Piyasası Mevzuatı 28/05/2013 tarihli 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.d maddesi uyarınca GYO portföyüne konu olabileceği kanaatindeyiz.

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;

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, 22.c maddesi ve 22.r 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 il gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit

ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Değerlemeye konu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince GYO portföyünde “ARSA” olarak yer alması uygundur.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış 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 Ziraat 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, 10.04.2018 tarih, 6319 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada, 1 parselde kâin "Arsa" vasıflı taşınmazın değeri belirlenmiş olup, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değeri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

AÇIKLAMA	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri EURO)
4 Ada 1 Parselde Yer Alan 699.67m ² yüzölçümlü "ARSA" Vasfında Olan Değerlemeye Konu Taşınmazın KDV Hariç Değeri;	4.758.000.-TL	829.252,10-USD	743.286,50.-EURO
KDV(%18)Dahil Satış Değeri;5.614.440.-TL(BeşMilyonAltıyüzOndörtBinDörtYüzKırk.-TürkLirası)			

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Mustafa ÖZER
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 410092



Gürkan GÜZEY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:404676

04.11.2019 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	5.7148	5.7377
EURO	6.3758	6.4013

EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu Belgesi,
- Yapı Ruhsatı Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- 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 12.12.2018 tarihli / 691606 takip numaralı değerlendirme raporu bulunmaktadır. Erdal IZGIN tarafından hazırlanan rapor "Kargir Ziraat Bankası Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevzi Binası cins tahsisli olarak kayıtlı taşınmaza değerlendirme tarihi itibariye KDV HARİÇ 5.415.000.- TL (BeşMilyonDörtYüzOnBeşBinTürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan 21.04.2017 tarihli / 657426 takip numaralı değerlendirme raporu bulunmaktadır. Hansegül ÖZDOĞAN tarafından hazırlanan rapor, rapor tarihi itibariyle 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 Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevzi Binası cins tahsisli olarak kayıtlı taşınmaza değerlendirme tarihi itibariye KDV HARİÇ 4.000.000.- TL (DörtMilyonTürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce Ziraat Bankası ekspertiz talebi olarak hazırlanmış olan 28.01.2014 tarihli / 493175 takip numarası ile değerlendirme raporu bulunmaktadır. Hüseyin ARAS tarafından hazırlanan rapor, rapor tarihi itibariyle 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 Binası ve Bahçesi Lojmanlı ve Ek Tevzi Binası cins tahsisli olarak kayıtlı taşınmaza değerlendirme tarihi itibariye KDV HARİÇ 4.500.000.- TL (DörtMilyonBeşYüzBinTürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Fotoğrafları









Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: GÜRKAN GÜZEY

Tarih: 28/10/2019 23:12

MakbuzNo	DokümanNo	BeyanNo	
253319287853	20191029-626-F00652	28765	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	4/1
Taşınmaz ID:	10374941	Yüzölçümü (m²):	699.97
İl / İlçe:	KAHRAMANMARAŞ/DULKADIROĞLU	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	Dulkadiroğlu TM		
Mahalle / Köy Adı:	YENİŞEHİR M		
Mevki:	GARAJLAR CADDESİ		
Cilt / Sayfa:	1/89		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

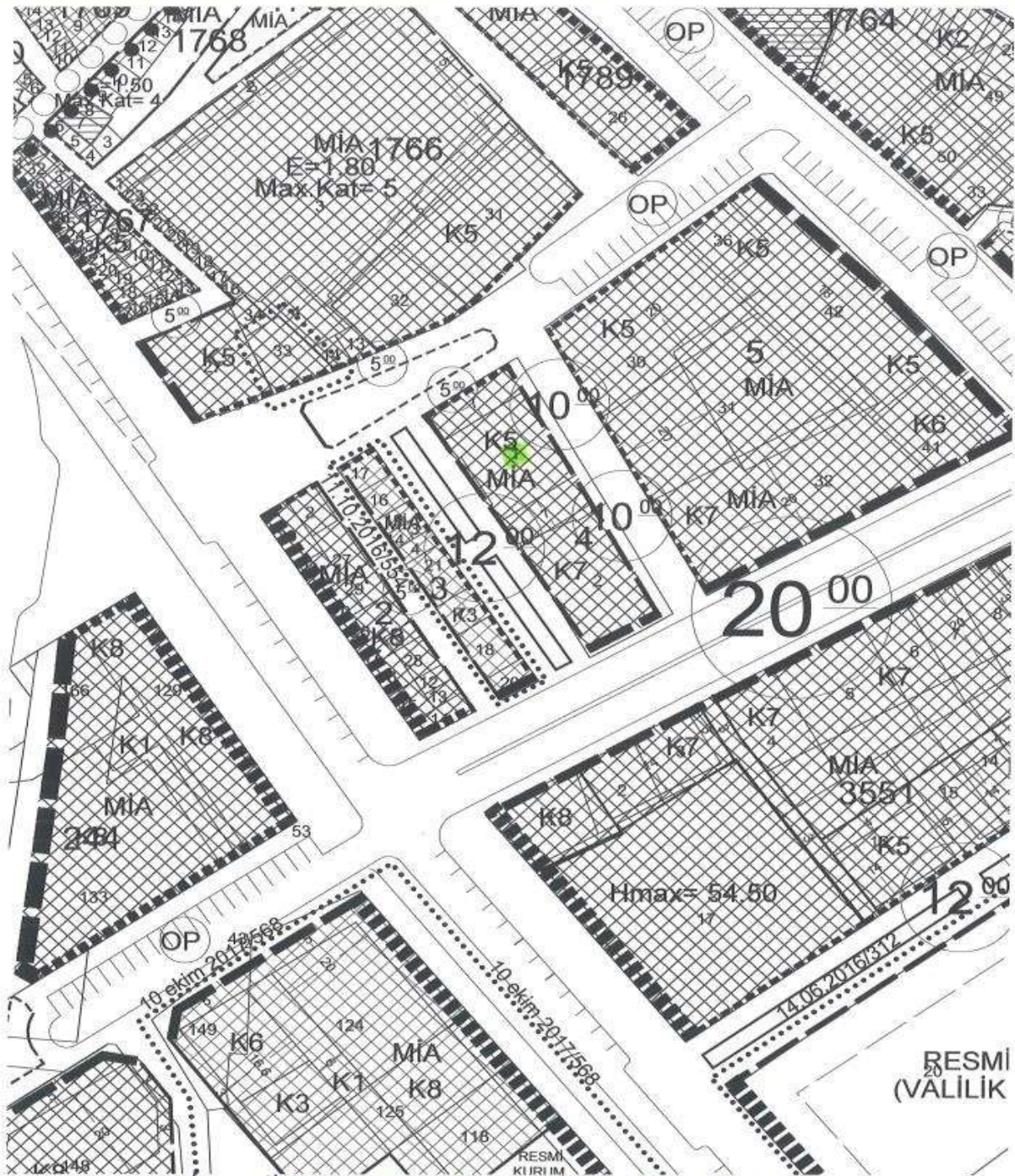
Tip	Ş. B. İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Tarikh İşlem
Beyan	4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7.79 m2 lik kısmı 1 nolü parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzdür. • tecavüzdür.		Kahramanmaraş (Kapatıldı) TM Tecavüzlü Binaların Belirlenmesi Tesisi Yev. 6533 Tarih: 23/03/2011	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin tasahhüfame bulunmaktadır.		Dulkadiroğlu TM Otopark Bedeline İlişkin Tasahhüfamenin Bulunduğuna Dair Belirleme Tesisi Yev. 13296 Tarih: 16/07/2019	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tarikh İşlem
423928208	(SN 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980835525	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Dulkadiroğlu TM Satış Yev. 6319 Tarih: 10/04/2018	

İli	KATIRAMAN/MARAS	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	DULKADIROĞLU					
Mahallesi	YENİŞEHİR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	GARAJLAR CADDESİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	1		4	1	ha	m ²
					699,67 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Platındadır					
	Zemin Sistem No : 10374941 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri, İşleminde.					
Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	15954	1	89		26/08/2019	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin devrini tasdik eden tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflüs Kararı hükmüyle gönderilen adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>						

İmar Durum Belgesi, Aplikasyon Krokisi



Yenişehir Mah. 4 Ada 1 parsel için hazırlanmıştır.

İzzet Kılıç
Şehir Plancısı

ASLI GIBİDİR
Ömer TAŞDEMİR
İmar ve Şehircilik Müdür. V.

30.10.2019

RESMİ
(VALİLİK)

İMAR DURUMU (Ç A P) BELGESİ

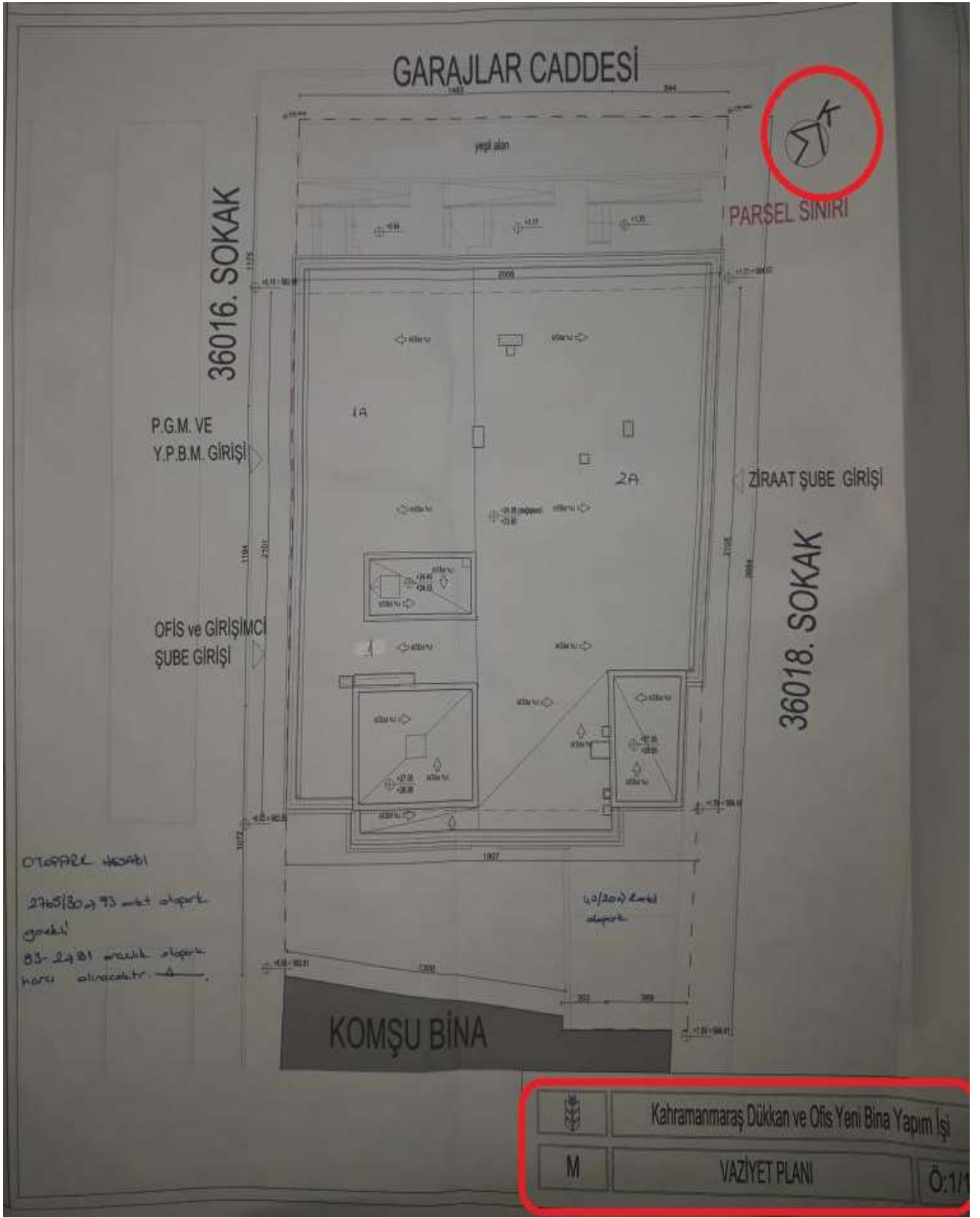
 T.C. DULKADİROĞLU BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		BAŞVURU YAPANIN ADI SOYADI : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADRESİ : REŞAT NURİ SOKAK 82/11 Y. AYRANCI / ANKARA 30.04.2019-1865 TARIHLİ DİLEKÇEYE KARŞILIK DÜZENLENMİŞTİR	
 <p style="text-align: center;">ÇAP YENİLEME 06.06.2018 TARİHLİ İMAR ÇAPI YENİLENMİŞTİR.</p>			
21.11.2014 TARİH VE "412" NO'LU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ ÖLÇÜLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR * BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İMAR PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. * UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ TANIMLANMIŞ OLAN PARSELLER PROJELENDİRİLİRKEN ÇEKME MESAFELERİ (16.07.2018 - 2018/435) İMAR ADASI ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR * HAVA ALANI MANİA PLANI KRİTERLERİ ESAS ALINACAKTIR			
İnşaat nizamı : K TAKS : - E : - Cephe : PROJESİNDE Bina sahası : PROJESİNDE İnşaat alanı : PROJESİNDE Emsal : PROJESİNDE Bina yüksekliği : PROJESİNDE Kat adedi : 5 Bina derinliği : PROJESİNDE Kırmızı kotu : PLAN NOTU / YÖNETMELİK		TAŞINMAZA AİT BİLGİLER KADASTRO ADA : 4 PARSEL : 1 TAPU ALANI : 699.67 M2 MAHALLESİ : YENİŞEHİR	
ÇEKME MESAFELERİ Ön Bahçe : PROJESİNDE Yan Bahçe : PROJESİNDE Arka Bahçe : PROJESİNDE Tadilat Tarihi : -		FONKSİYON MERKEZİ İŞ ALANI KİTLE NİZAM 5 KAT	
Belgeyi : DÜZENLEYEN/PLANLAMA SEFİ İmza Adı : Emre AK Ünvanı : Şehir Plancısı Tarihi : 08.05.2019		KONTROL EDEN Adı : Hamdi SAYAR Ünvanı : Harita Teknikeri Tarihi : 08.05.2019	
TASDİK EDEN Adı : Arzu ÖZAYDIN Ünvanı : Başkan a. İmar ve Şehircilik Müdür V. Tarihi : 08.05.2019			

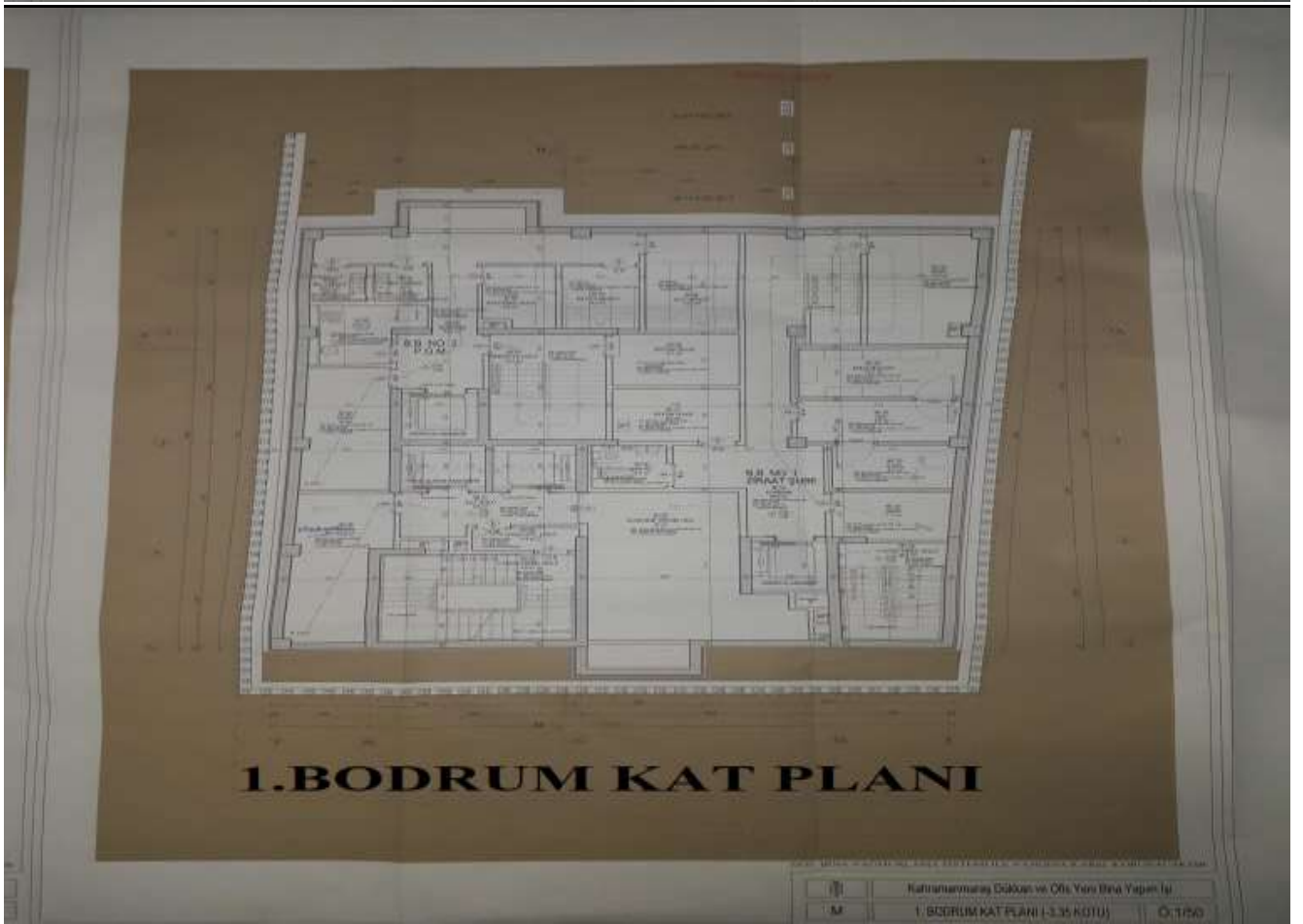
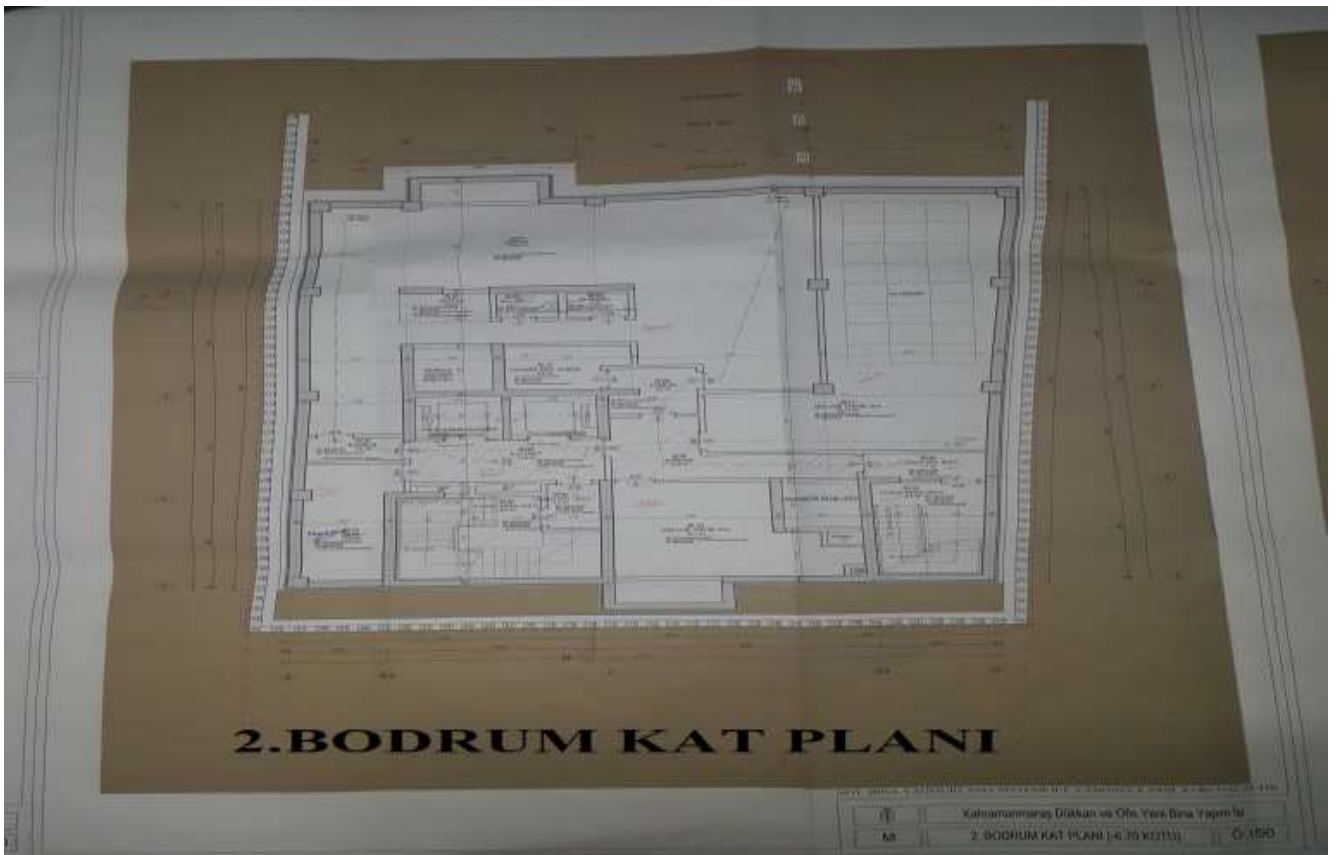
Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumunu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir inşaat yaptırılmaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu İmar Durumu (Çap) 1 Yıl için geçerlidir.

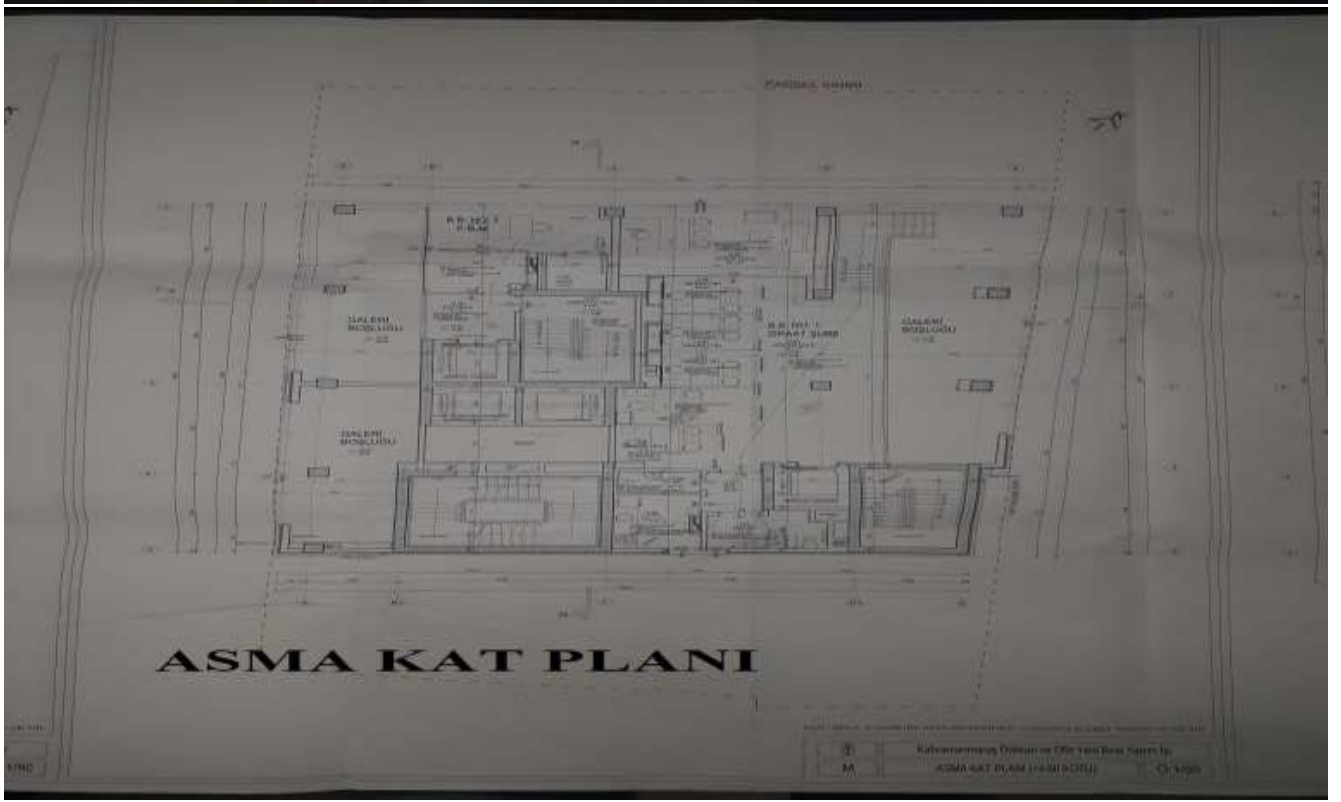
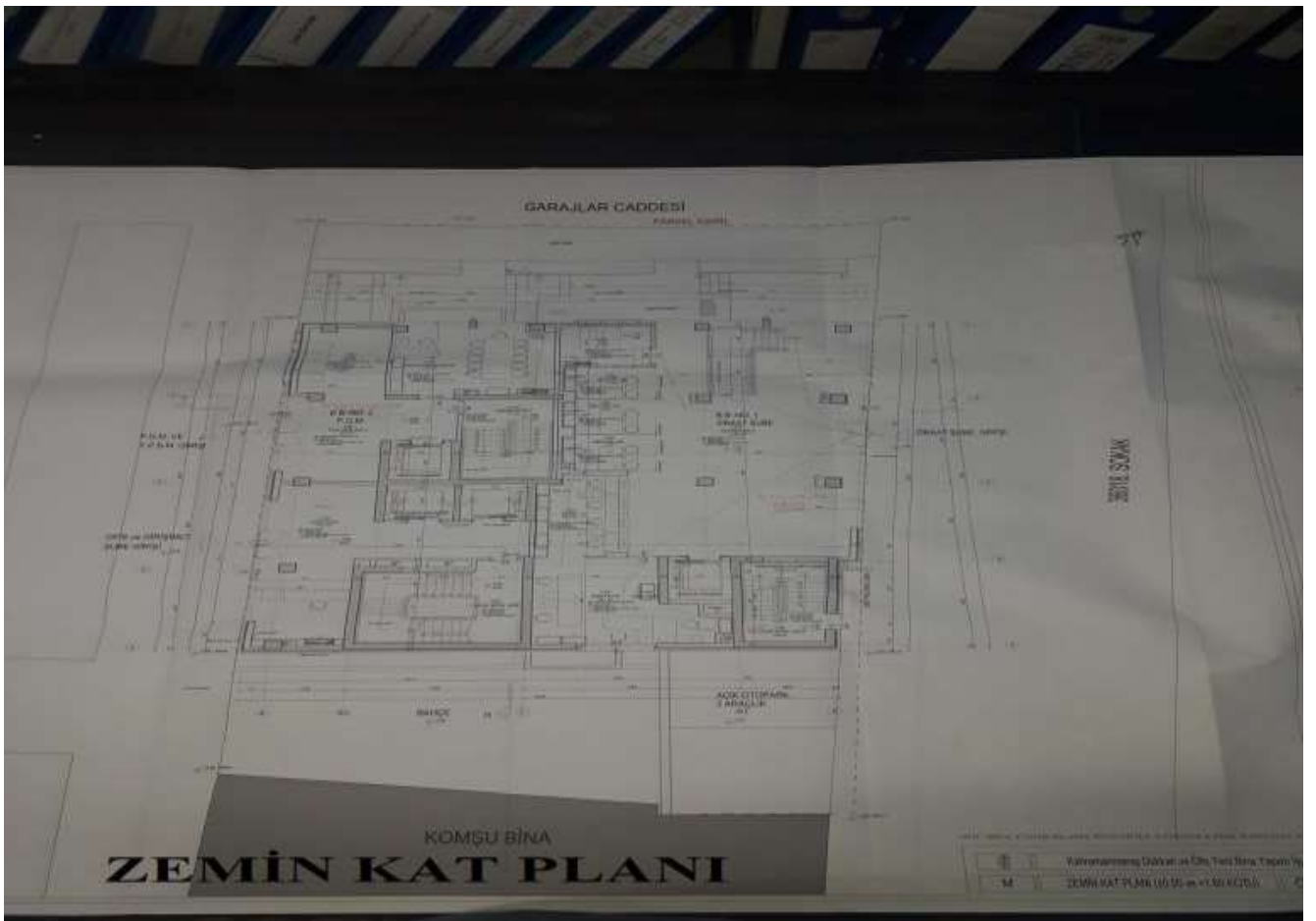
Yapı Denetimi				
54 Adı soyadı	55 TC kimlik no	56 Özet inşaatçı belge no	57 Adres	
Mimar	RAMA YENERİ (S.640010)	31841802200	R. YENERİ	SAHRA YICEDİT MAH. ATATÜRK CAD. NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL
Statik	BEVLE PAMUKÇU (S. 640016)	30388025734	S. PAMUKÇU	SAHRA YICEDİT MAH. ATATÜRK CAD. NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL
Elektrik	GÖRKAN USTA (S 640 022)	28988822502	G. USTA	SAHRA YICEDİT MAH. ATATÜRK CAD. NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL
Matacih inşaat	MUHAMMET İPKE (S.640023)	4833727402	M. İPKE	SAHRA YICEDİT MAH. ATATÜRK CAD. NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL
FENNİ MESULÜN				
Yapı Denetim Kuruluşu				
88 Kuruluş adı	89 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	100 Vergi kimlik no	102 Adres	
		101 Şirket no ve adresi		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Geçirler				
103 Geçirilebilirlik tarihi	104 Maktuza Tarihi	105 Maktuza No	106 Tutarı (TL)	107 Diğer bilgiler (not)
1. Yol-kanal harcı				108 Kazan miktari (m ³)
2. İkna inşaat harcı	26.06.2019	M-0000002563	362246,45	3400
3. Çöpçukur bedeli				109 Kullanılmayan bası miktari (m ³)
4. Ceza				110 Kullanılmayan kazanın ölçülmesi yer
5. Diğerleri 1				
6. Diğerleri 2				
7. Toplam			362246,45	
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şartlıya geçirin, proje müstahfifinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnameelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve diğer hususlarda yapılacak ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınması yapıyı inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TMMOB BELGELE, YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer hususlarda inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verildiği tarih itibarıyla bizzat tarih olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kapalı inşaatın ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükmü olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>				
111 Düzenleyen teknik sorumlunun adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	112 Kuruluş adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	113 Çıkartılan adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	114 Çıktı tarihi	
ÖMER FAZLİOĞLU İNSAAT MÜHÜRÜ 1937723378 06.07.2019	SORAN İNŞAAT İNSAAT VE İNŞAAT MÜHÜRÜ 1937723378	ÖMER FAZLİOĞLU İNSAAT MÜHÜRÜ 1937723378	06.07.2019	21565445
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
115 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118 İşletme başlama tarihi	
Vize Kontrolü				
119 Vize adı	120 Kontrol tarihi	121 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	122 Teknik sorumlunun adı soyadı, imzası	123 Kontrol edilen adı soyadı, imzası
1. Toplam	.. / .. / ..			
2. Zemin aydınlatması	.. / .. / ..			
3. Temel	.. / .. / ..			
4. Duvarlar	.. / .. / ..			
5. Süzgeçler	.. / .. / ..			
6. Kat	.. / .. / ..			
7. Çatı	.. / .. / ..			
8. Su yalıtımı	.. / .. / ..			
9. Isı yalıtımı	.. / .. / ..			
10. Kısıtlanmayan / Pasaport	.. / .. / ..			
11. Matacih inşaat	.. / .. / ..			
12. Elektrik / İletim inşaat	.. / .. / ..			
24. Diğer Hususlar				
<p>1) BODRUM KATTA : 142MP BÖRÜK, 7MP BU DEPCÖZÜ, İMP ASANÖR MAK. DARESİ, İMP MUŞTEMLAT, 2MP MCHANİK TEKNİK ODA. 2) BODRUM KATTA : 20MP KUBİKLER, 3MP MEKANİK TEKNİK ODA. 3) BODRUM-ZEMİN-ASMA KATTA : 48MP İYERİ 4) BODRUM-ZEMİN-ASMA-1. NORMAL KATTA : 48MP İYERİ 5) NORMAL KATTA : 22MP OFİS 6) 1.3.4. NORMAL KATTA : 21MP OFİS, 8MP OFİS, 7MP OFİS, 8MP OFİS 7) 2TAR ALAN : 7MP KAT HÖLÜ-YAHON HÖLÜ-YAHON MERDİVENLİ - İÇİŞİ TANZİM EDİLMİŞTİR.</p>				

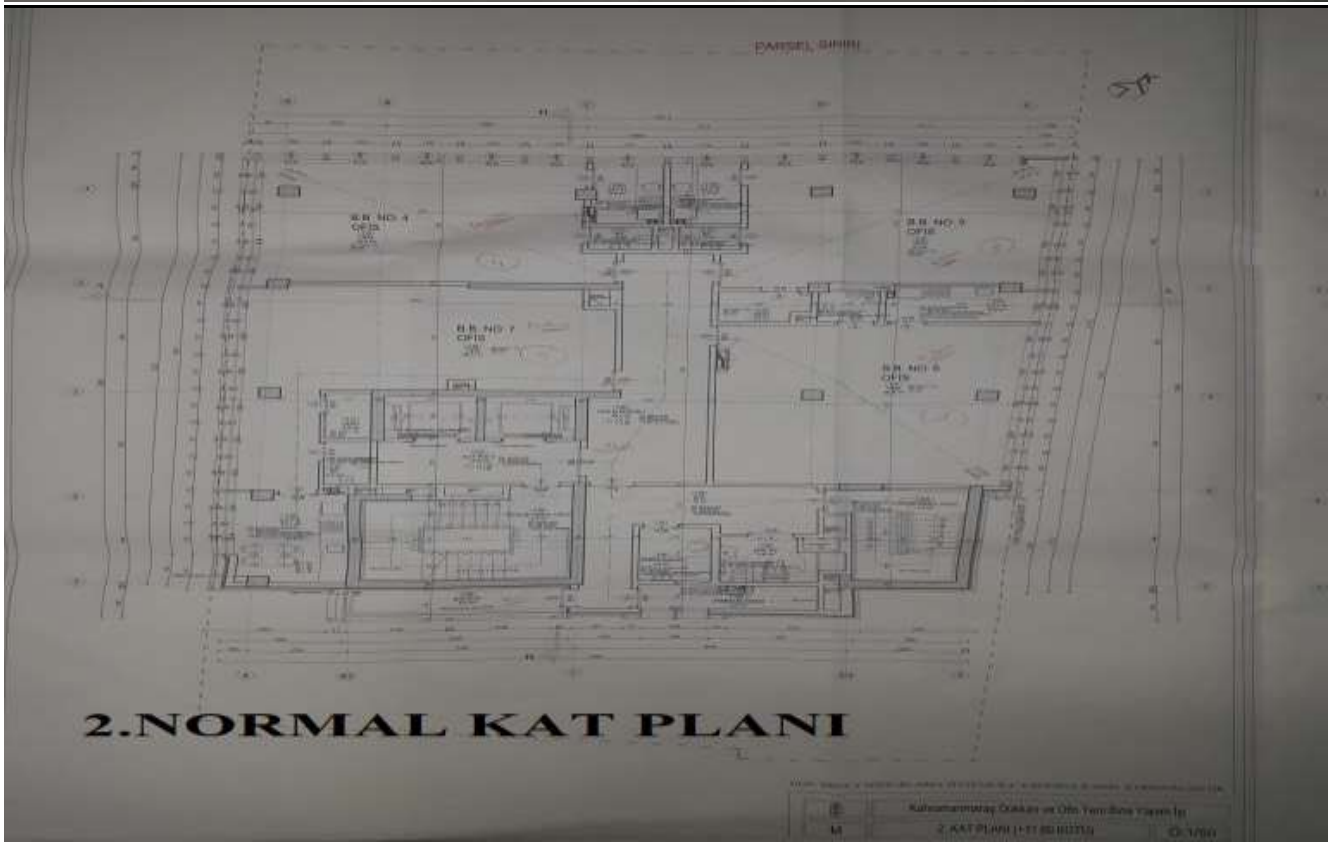
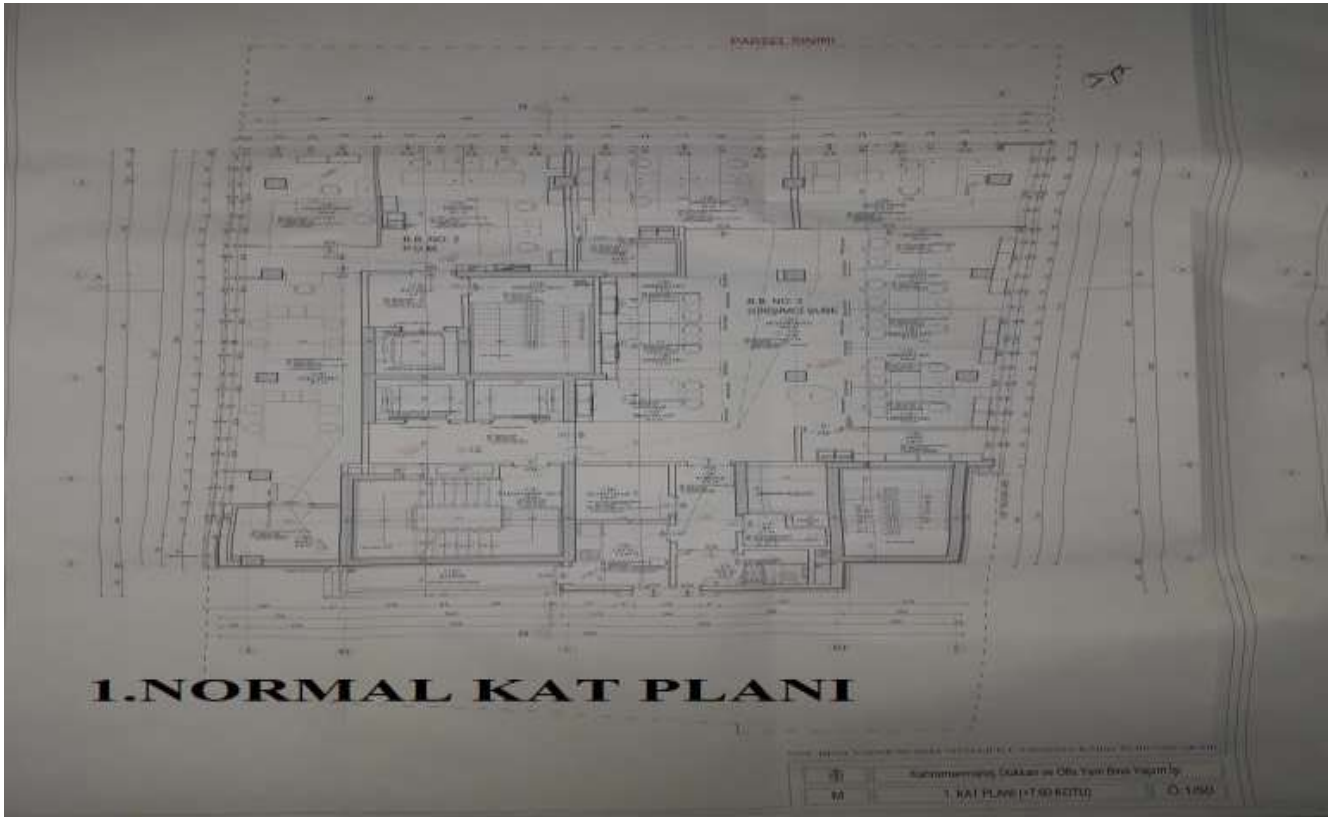
Mimari Proje Kat Planları:

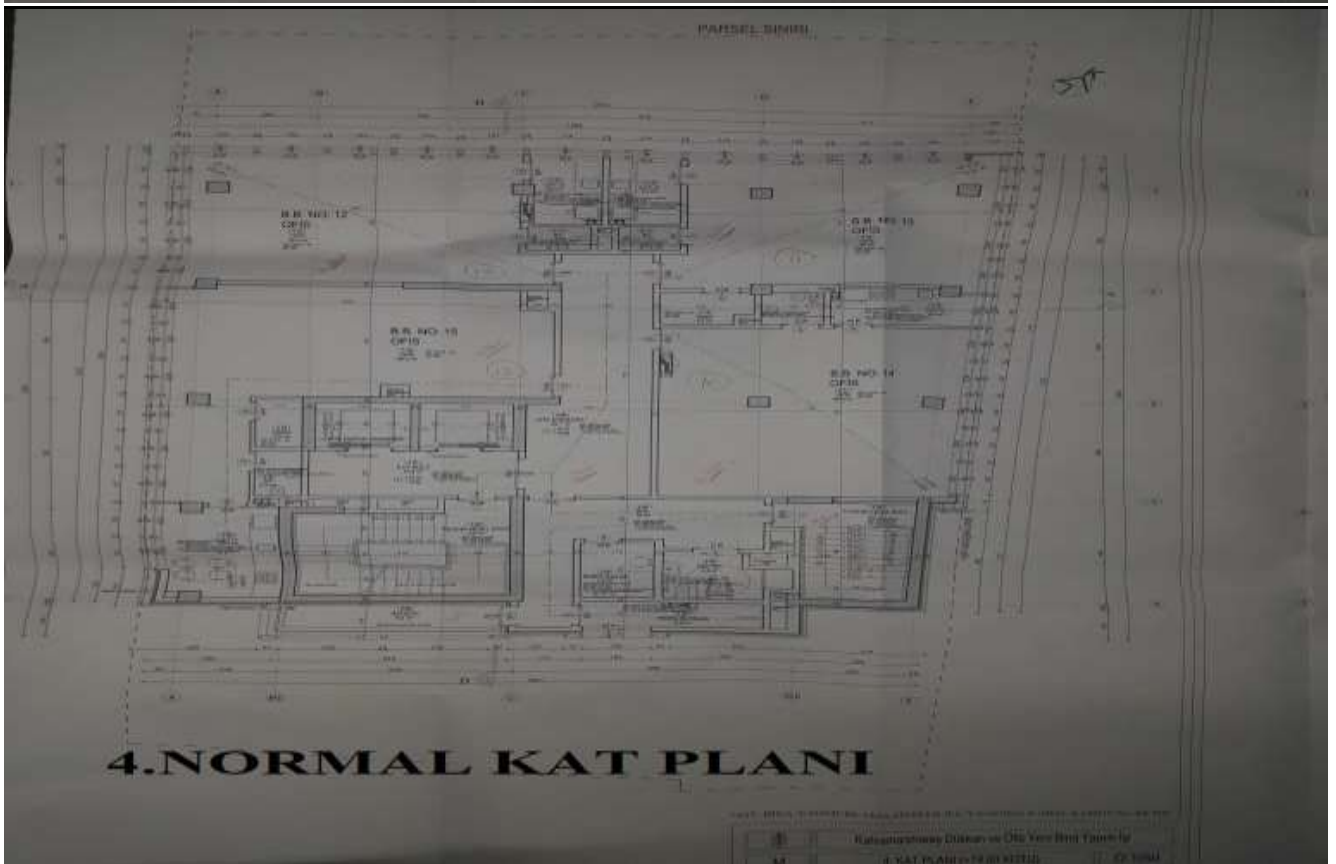
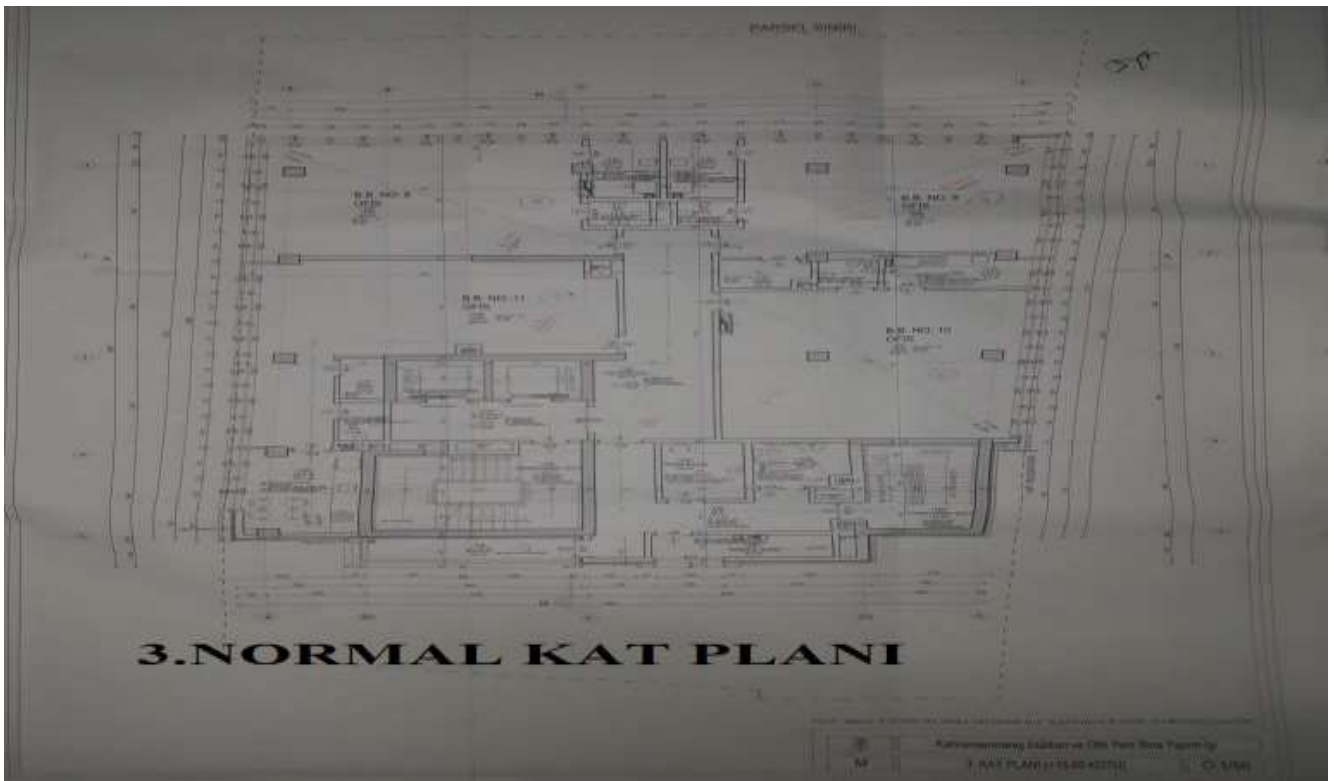
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
Mimari Proje Müellifi: K. Dilek BERBEROĞLU (Mimar)	CATKI ÇATKI MİMARLIK MÜHENDİSLİK VE MÜTEAHHİTLİK TİCARET LTD. ŞTİ. Regat Nispeti Sokak No: 82/11 Y. AyrancıANKARA Tel: 0312 441 48 14 - Fax: 0312 442 48 07 Vergi No: Sarımermer 231009796 Büyü Tescil No: 06-1406	İmza ÇATKI MİMARLIK MÜHENDİSLİK VE MÜTEAHHİTLİK TİC. LTD. ŞTİ. Regat Nispeti Sokak No: 82/11 Y. Ayrancı Tel: 441 48 14 - Fax: 442 48 07 ANKARA Vergi No: Sarımermer 231009796
Statik Proje Müellifi: Özkan ÇALIŞKAN (İnş.Müh.)	BLD	
İkna Uygulama Proje Müellifi: Selim ZEYREK (İnş.Müh.)		
Mekanik Proje Müellifi: Hakan GÜRBÜZ (Makine Mühendisi)		
Elektrik Proje Müellifi: Abdurrahman MERZİFONLUOĞLU (Eik.Eln.Müh.)		
Fenni Mesul (Mimar): Rabia YENİÇERİ (Mimar)		
Fenni Mesul (İnşaat Mühendisi): Sevil PAMUKÇU (İnş.Yük.Müh.)	91 m ² lik depoklar harca alınacaktır.	
Fenni Mesul (Makine Mühendisi): Muhammet İSPIR (Makine Mühendisi)	6. Grup 8434491-312.50.00 TL	
Fenni Mesul (Elektrik Mühendisi): Gökhan USTA (Eik.Müh.)	İsmet Paşa garajlar cad.	
Kahramanmaraş Dükkan ve Ofis Yeni Bina Yapım İşİ		
ZİRAAT GYO A.Ş.		
İL	KAHRAMANMARAŞ	BELEDİYE DULKADIROĞLU BELEDİYESİ
İLÇE	DULKADIROĞLU	MAHALLE YENİŞEHİR MAHALLESİ
ADA NO	4	
PARSEL NO	1	
CİZİM MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
CİZEN	BELEDİYE ONAYI	DISIPLİN
TARİH		MİMARİ
ÖLÇEK	PAFTA NO	REVİZYON
1 / 50 - 1 / 100	MU-01	--
İDARE TASDİK		
27.05.2019		
 BÜYÜKKÖKEÇ KIRIK Mimar	 İsmet Paşa Mimar	 Arzu ÖZAYDIN İnşaat Yük. Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü.

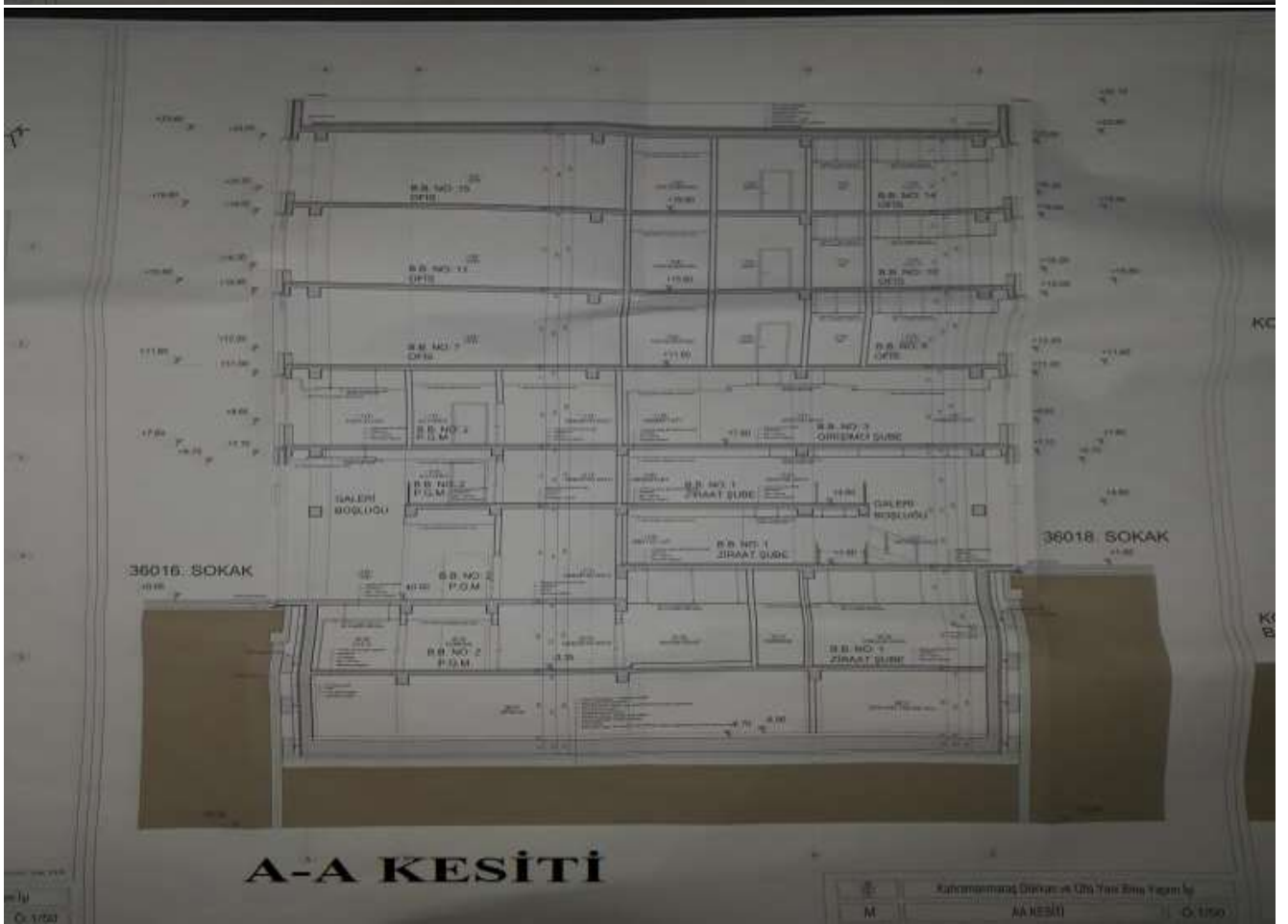
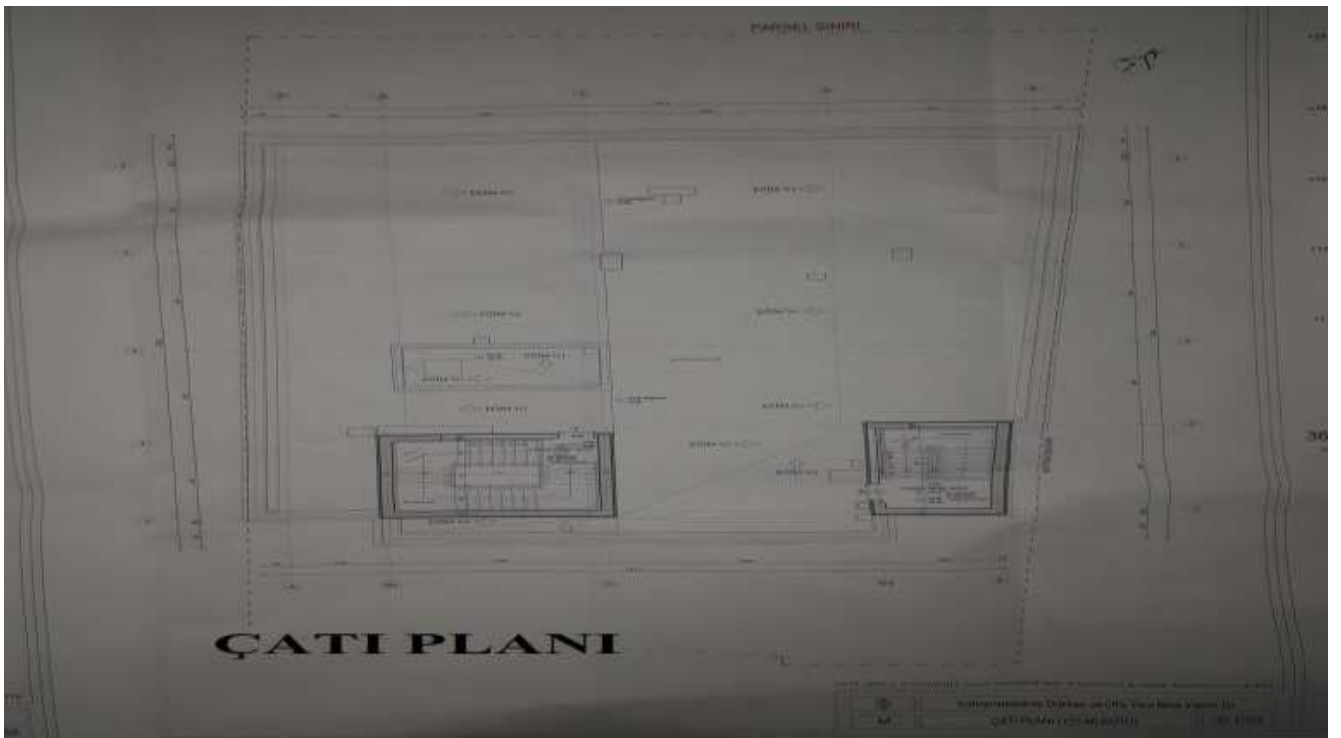


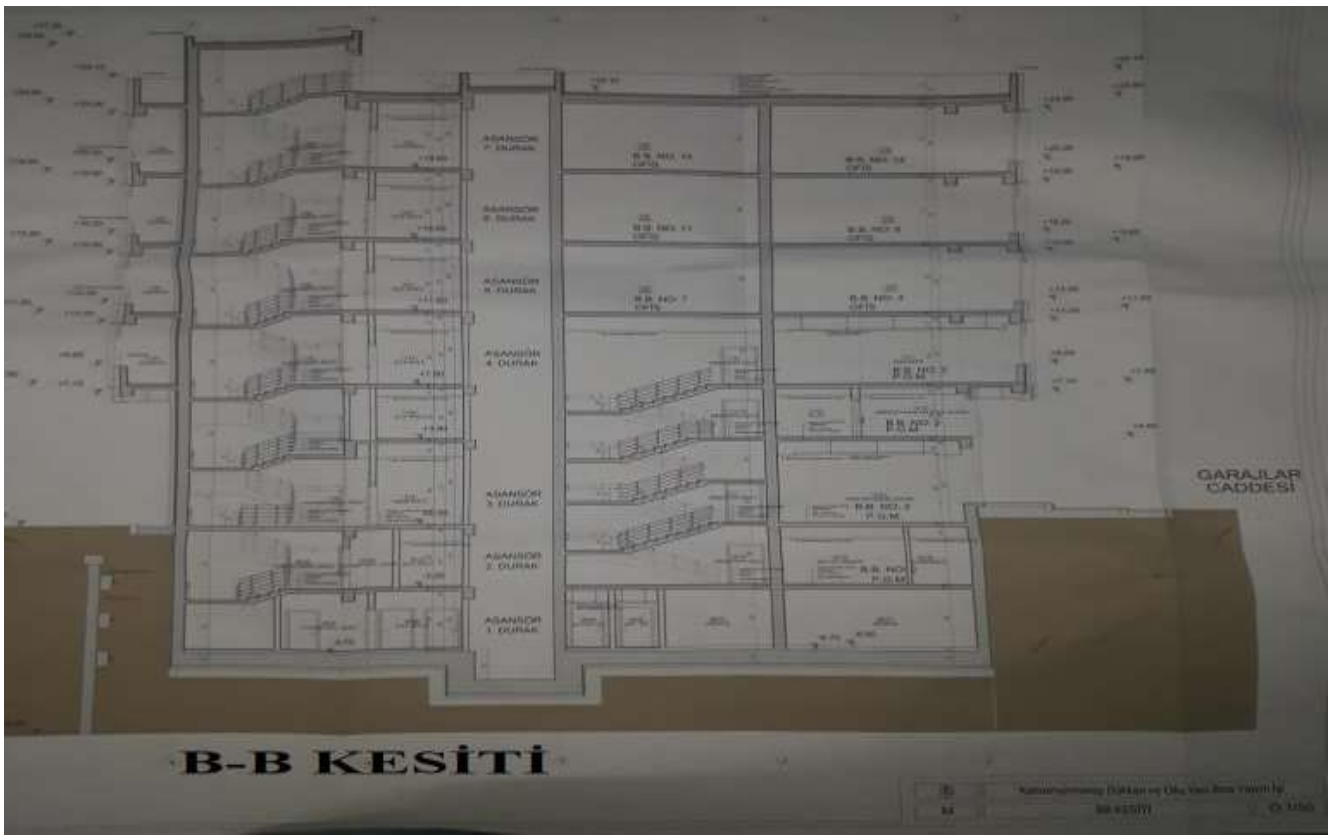




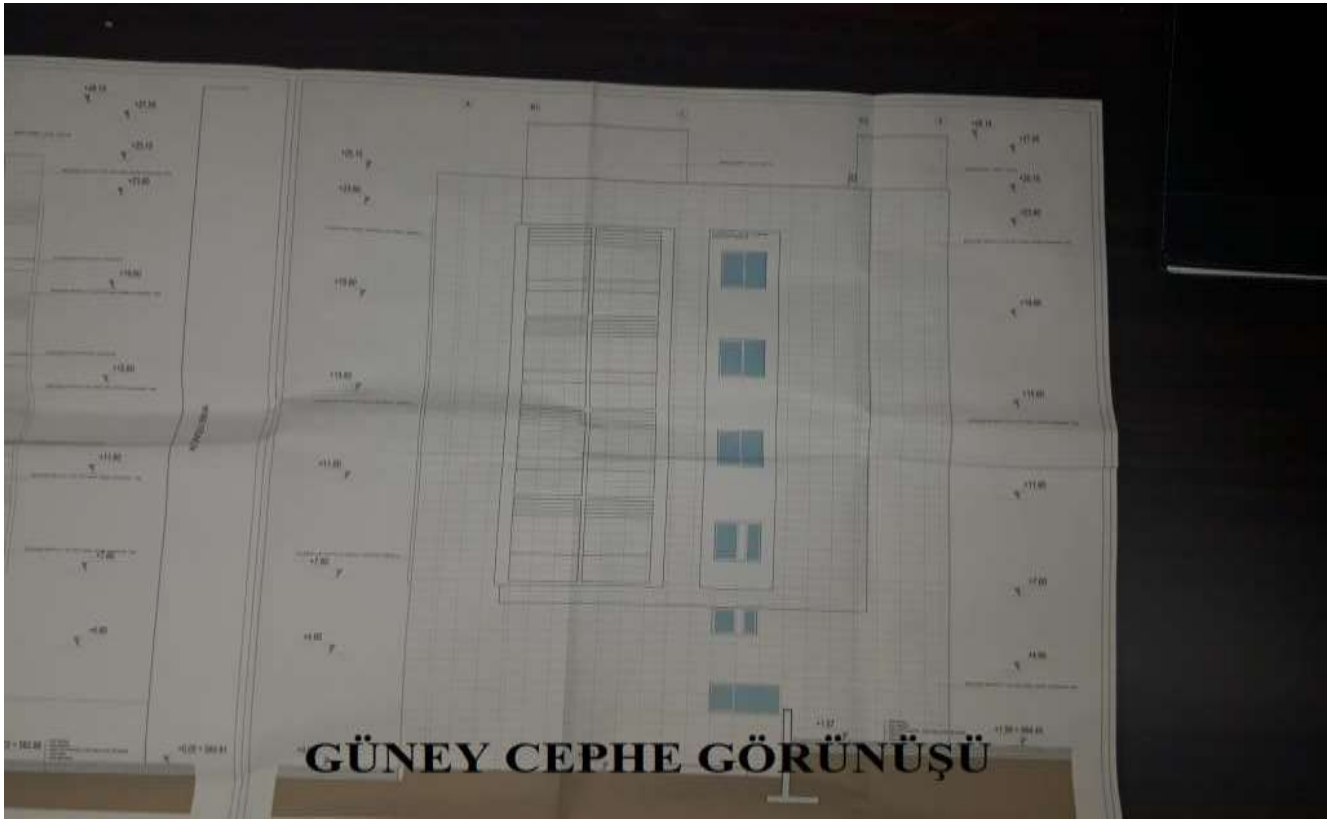












4 ADA 1 PARSELİN BAĞIMSIZ BÖLÜM m ² CETVELİ (Z.K. + A.K. + 4 N.K. + Ç.K.)							
BÜYÜKLÜK KAT	NO	NOTLUK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	EKLİNTİ BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI	ORTAK HİSSE PAYI
BODUR KAT-ERDİN KAT-ARMA KAT-1.KAT	1	ZEMİN BİRE	437,00	0,00	437,00	318,31	201,31
	2	P.Ç.M.	408,00	0,00	408,00	341,20	211,20
1.NORMAL KAT	3	ÇERDİNCİ BİRE	223,00	0,00	223,00	313,03	128,65
	4	15.YERİ	62,00	0,00	62,00	105,31	38,31
2.NORMAL KAT	5	15.YERİ	67,00	0,00	67,00	105,31	38,31
	6	15.YERİ	76,00	0,00	76,00	119,46	43,46
	7	15.YERİ	80,00	0,00	80,00	133,17	48,17
3.NORMAL KAT	8	15.YERİ	67,00	0,00	67,00	105,31	38,31
	9	15.YERİ	67,00	0,00	67,00	105,31	38,31
	10	15.YERİ	76,00	0,00	76,00	119,46	43,46
	11	15.YERİ	86,00	0,00	86,00	133,17	49,17
4.NORMAL KAT	12	15.YERİ	67,00	0,00	67,00	105,31	38,31
	13	15.YERİ	67,00	0,00	67,00	105,31	38,31
	14	15.YERİ	76,00	0,00	76,00	119,46	43,46
	15	15.YERİ	86,00	0,00	86,00	133,17	49,17
Toplam			1978,00	0,00	1978,00	3109,00	1131,00
ORTAK HİSSE							
Makul		m ²					
Yanık Altyapı		153,00					
Kat Katları		601,00					
Sığınak		142,00					
Sarı ve Yeşil Alan		181,00					
Yanık İhtiyaç		3,48					
Bekleme		81,00					
Makul İhtiyaç		9,00					
Ortak Hisse Toplam		1131,00					
		0,971789687					
LİPİRAZIN BEŞİT : D-4232020 Makul : 153,00 + 203,00 Kat/Katları : 601,00 Sığınak : 142,00 Sarı ve Yeşil Alan : 181,00 Yanık İhtiyaç : 3,48 Bekleme : 81,00 Makul İhtiyaç : 9,00 Ortak Hisse : 1131,00							

MUSTAFA ÖZER

Abidinpaşa Cad. Vakıfbank Abidinpaşa Şube Üstü, Kat:3, Vakıf

Gayrimenkul Değerleme Adana Bölge Müdürlüğü PK:01010

Seyhan/ADANA

İç: (322) 352 45 78, Cap: (539) 552 44 89

E-mail: mustafa.ozer@vakifeksertif.com.tr



KİSİSEL BİLGİLER

T.C. Kimlik No: [27877314818](#)

Doğum Yeri : Batman

Doğum Tarihi : 14/04/1992

Askerlik Durumu: [Yapıldı](#) (Eylül 2019)

Medeni Durum: [Bekar](#)

Sürücü Belgesi: [B Sınıfı](#) (2010)

EGİTİM DURUMU

2012 -2017 -[Fırat](#) Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği

2010 -2012 -[Fırat](#) Üniversitesi, Makine Mühendisliği (Terk)

İS DENEYİMLERİ

- ✓ 01/2019-Devam Ediyor Vakıf Gayrimenkul Değerleme – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- ✓ 10/2017-12/2017 Zen Grup Mühendislik Enerji İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. – Kamu İhale Kurumu Hizmet [Binası](#) ve Çevre Düzenleme İş Projesinde Saha Mühendisliği
- ✓ 06/2016-07/2016 [Doğan İnşaat Taah. San. Ve Tic. A.Ş.](#) –Metraj ve Hakediş (Stajyer)
- ✓ 06/2015-07/2015 [T.P.A.O. Batman](#) Bölge Müdürlüğü–Kontrol Mühendisliği (Stajyer)

YABANCI DİL

İngilizce: Orta seviyede

BİLGİSAYAR

Microsoft Office; Excel, Word, PowerPoint programlarını iyi düzeyde kullanıyorum

SERTİFİKA, SEMİNER VE KURSLAR

- ✓ [Primavera](#) : [Mayıs](#) 2017 –[Grid](#) Teknoloji
- ✓ [Idecad Statik](#) : [Kasım](#) 2016 – F.U.S.E.M.
- ✓ [Autocad](#) : [Temmuz](#) 2016 – Ankara Etkin Akademi Eğitim Kurumları
- ✓ Bilgisayar İşletmenlik Sertifikası: [Ağustos](#) 2016 – [M.E.B.](#)
- ✓ [Autocad](#) Sertifikası: [Mart](#) 2018 – [M.E.B.](#)
- ✓ Gayrimenkul Değerleme Lisansı: [Haziran](#) 2018 – S.P.K. Lisans No: 410092

REFERANSLAR

Turgay ATAĞ, T.U [M.A.Ş.](#) İnşaat Mühendisi Tel: 0507 350 30 05



Tarih : 06.07.2018

No : 410092

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

Mustafa ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019

Belge No: 2019-02.6003

Sayın Mustafa ÖZER

(T.C. Kimlik No: 27877314818 - Lisans No: 410092)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

ADI – SOYADI : GÜRKAN GÜZEY
İKAMET ADRESİ : HUZUREVLERİ MAHALLESİ
77137 SOKAK NO:4
ULUSOĞLU 6 APT. K:4 D:9
ÇUKUROVA / ADANA
TELEFON NO : 0 533 427 12 73
E-MAİL : gurkanguzey@yahoo.com
DOĞUM YERİ : RİZE
DOĞUM TARİHİ : 11.09.1975



EĞİTİM BİLGİLERİ:

ANKARA ÜNİVERSİTESİ ZİRAAT FAKÜLTESİ
ANKARA ATATÜRK LİSESİ

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 2013 - **** / DENETMEN
VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 2011 - 2013 / EKSPER

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDE HİZMET VERDİĞİ KURUMLAR:

ÖZEL VE DEVLET BANKALARI
KAMU KURUM VE KURULUŞLARI
VAKIFLAR
BELEDİYELER
ÖZEL TALEPLER

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

DPP A.Ş. 2004-2011
T.C SANAYİ BAKANLIĞI KOSGEB 2001-2004
GÜRTAŞ İNŞAAT A.Ş. 1999-2001

SPK LİSANS DURUMU : VAR

ÇALIŞMA ŞEKLİ: TAM ZAMANLI



Tarih : 22.07.2015

No : 404676

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

Gürkan GÜZEY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:31.05.2019

Belge No: 2019-01.1283

Sayın Gürkan GÜZEY

(T.C. Kimlik No: 33848164962- Lisans No: 404676)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde

“**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan