



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1257

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1257
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 numaralı parselde bulunan "BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN" vasıflı ana taşınmaz içerisindeki 2 nolu bağımsız bölümün adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Sekiz (48) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1257 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlu Meydanı, Yeni Belediye Pasajı, No:5/D Elbistan/Kahramanmaraş
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 numaralı parselde bulunan “BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN” vasıflı gayrimenkul içindeki 2 nolu İş Yeri vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda Şekerbank Şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 46 ada 19 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır. Parsel, bitişik nizam, 4 kat Ticaret alanı olacak şekilde yoldan 5m çekme mesafelidir. Parselin terk ve ihdas alanları bulunduğu, mevcut yapıyı etkilemediği, net bilgi için ölçüm yapılması gerektiği bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	6.635.000,00-TL (Altı Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası) Kira Değeri 28.215,00-TL/ay (Yirmi Sekiz Bin İki Yüz On Beş Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	7.829.300,00-TL (Yedi Milyon Sekiz Yüz Yirmi Dokuz Bin Üç Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1257 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 numaralı parselde bulunan "BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN" vasıflı ana taşınmaz içerisindeki 2 nolu bağımsız bölümün adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 numaralı parselde bulunan “BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN” vasıflı ana taşınmaz içerisindeki 2 nolu bağımsız bölümün adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

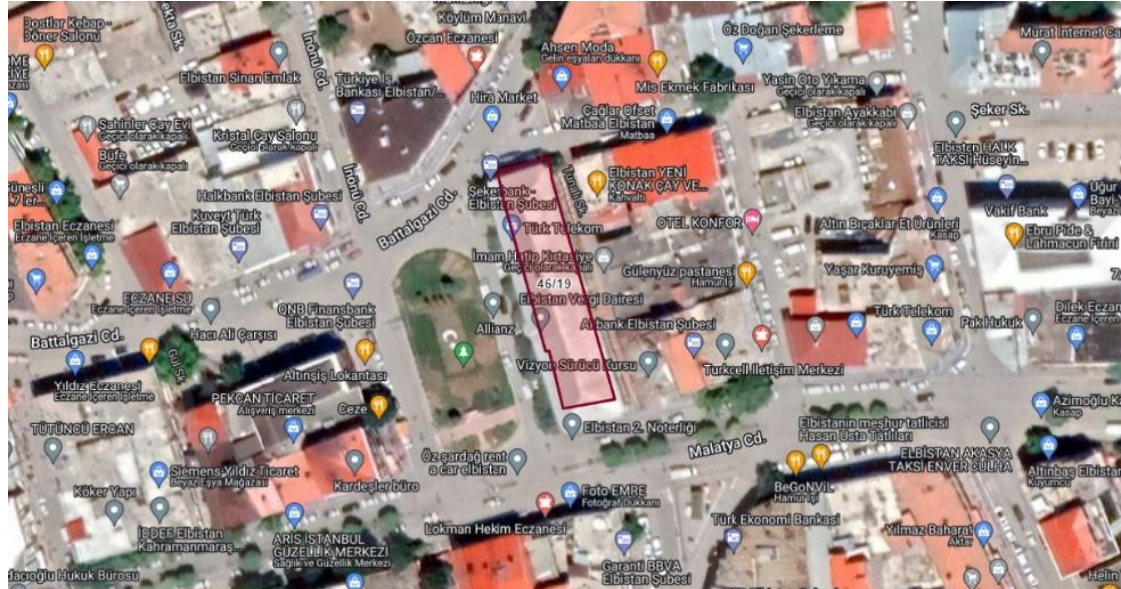
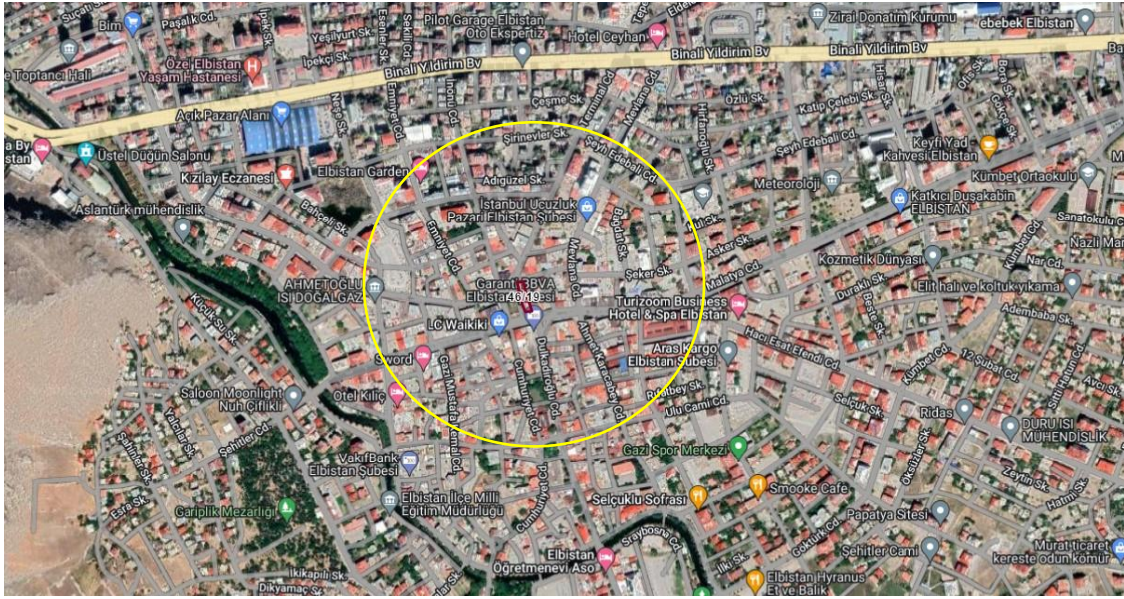
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesinin işlek ve bilinir yerlerinden olan Battalgazi Caddesi üzerinde 5/D numarada konumlanmaktadır. Merkezi konumda olması sebebiyle herhangi bir şekilde ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapor konusu mülkün bulunduğu Battalgazi Caddesi ticari potansiyeli yüksek yerlerinden bir tanesidir.

Taşınmaz ile aynı cadde de banka şubeleri, günlük ihtiyacı karşılayacak mağazalar, resmi kurumlar, cami, okul mevcuttur.





Koordinatlar: Enlem: 38.2024 - Boylam: 37.1909

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Kahramanmaraş- Elbistan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Güneşli
CİLT - SAYFA NO	: 1/52
ADA - PARSEL	: 46/19
YÜZÖLÇÜM	: 870,00 m ²
TAŞINMAZ ID	: 58940835
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: İş Yeri
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN
ARSA PAYI	: 494/7720
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 16-01-2020 742

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 17.11.2022 tarih, 10:16 da alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon:3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) 01-09-2021 09:50-15188

Beyan: YÖNETİM PLANI: 16.04.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Beyan: Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Şablon: Diğer) 10-01-2018 08:57- 324

Not: Söz konusu beyan, taşınmazın aynı sermaye olarak şirket mülkiyetinde bulunduğunu belirtmekte olup taşınmazın tasarrufu ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

Söz konusu taşınmaz üzerinde 16-01-2020 tarih 742 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği olmuştur. Son üç yılda başka bir durum olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görevli memurdan alınan sözlü ve yazılı bilgilere göre taşınmazın bulunduğu 46 ada 19 parsel belediye sınırları içerisinde yer almakta olup, 10.03.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" lejantında, Blok nizam, 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin terk ve ihdas alanları bulunduğu, mevcut yapıyı etkilemediği, net bilgi için ölçüm yapılması gerektiği bilgisi alınmıştır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Elbistan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Elbistan Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : 16.06.1986 tarihli mimari proje

Yapı Ruhsatı : 21.05.1986 tarihli 1/19 numaralı yeni yapı ruhsatı.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 27.08.1986 tarihli 4/90 ve 86/86 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 08.09.1986 tarihli 4/94ve 86/92 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait enerji verimliliği sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kahramanmaraş, Akdeniz Bölgesi'nde yer alan, dondurma, biber ve tarhanasıyla ünlü bir ildir. Maraş Kurtuluş Savaşı'nın başladığı yer, Türk milletinin dirilerek ayağa kalktığı, silkinip kendine geldiği, işgal ordularına karşı başkaldırıldığı öncü bir şehirdir. Kurtuluş Savaşı sırasında Fransız işgalcilere karşı verdiği yerel mücadeleden dolayı TBMM tarafından istiklal madalyası verilen tek ildir. Yine bu kararla Maraş olan eski adı, Kahramanmaraş olarak değiştirilmiştir. Ünlü Osmanlı seyyahı Evliya Çelebi, 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. İlin %84'ten fazlasını Türk'ler, %13'ünü Kürt'ler ve %3'ünü Kafkas kökenliler oluşturur. İlçeleri Merkez, Afşin, Andırın, Çağlayancerit, Dulkadiroğlu, Ekinözü, Elbistan, Göksun, Nurhak, Onikişubat, Pazarcık ve Türkoğlu'dur.

Kahramanmaraş, 1.171.298'i aşan Merkez Nüfusuyla Türkiye'nin 18.Büyük kentidir. Aynı zamanda Kahramanmaraş, Türkiye'de Toplam Nüfusu 1 Milyonun üzerinde olan 23 il'den biridir. 2012 yılında Büyükşehir ünvanı alan, dövme dondurusuyla dünyaca meşhur Kahramanmaraş'a, Kurtuluş Savaşı'ndaki direnişi nedeniyle İstiklal Madalyası verilmiştir.

Kahramanmaraş ilinin kuzeydoğusun da yer alan Elbistan; Doğu Anadolu Bölgesi'nin batı ucunda, Akdeniz Bölgesi'nin doğu sınırı yakınında, yüksek dağlarla kuşatılmış, Ceyhan Nehri'nin başlıca kollarının birleştiği aynı adı taşıyan ovanın güney kenarında, Şardağı'nın (2300) kuzeydoğu eteklerinde kurulmuştur. Deniz seviyesine ortalama yüksekliği (1115 metre) olan Elbistan Ovası, çok verimli arazi yapısına sahiptir.

Günümüzde de Türkiye'nin dördüncü büyük ovasının üstünde olan Elbistan, ekonomik ve coğrafi bakımdan ilin en büyük ilçesi olma özelliğini korumaktadır.

KAHRAMANMARAŞ
Nüfus: 1.171.298

↑ %0,27

Kahramanmaraş nüfusu bir önceki yıla göre 3.135 artmıştır.

Kahramanmaraş nüfusu 2021 yılına göre 1.171.298'dir.

Bu nüfus, **594.776** erkek ve **576.522** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,78** erkek, **%49,22** kadındır.

ELBİSTAN
Nüfus: 141.977

Elbistan nüfusu 2021 yılına göre 141.977.

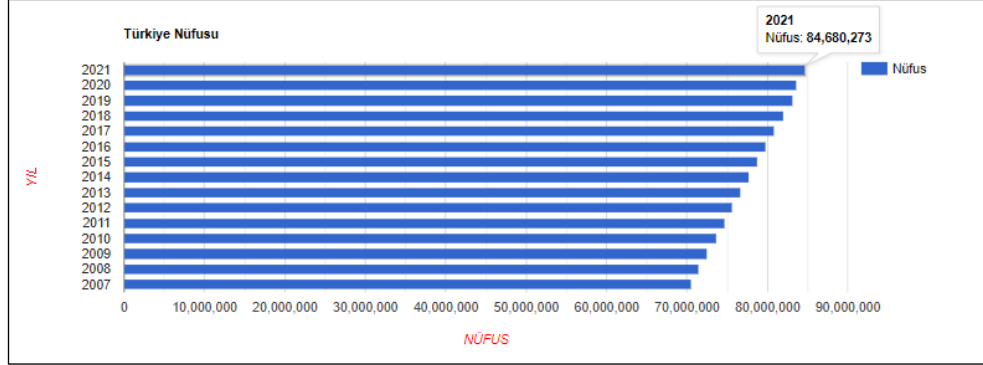
Bu nüfus, **72.335** erkek ve **69.642** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,95** erkek, **%49,05** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

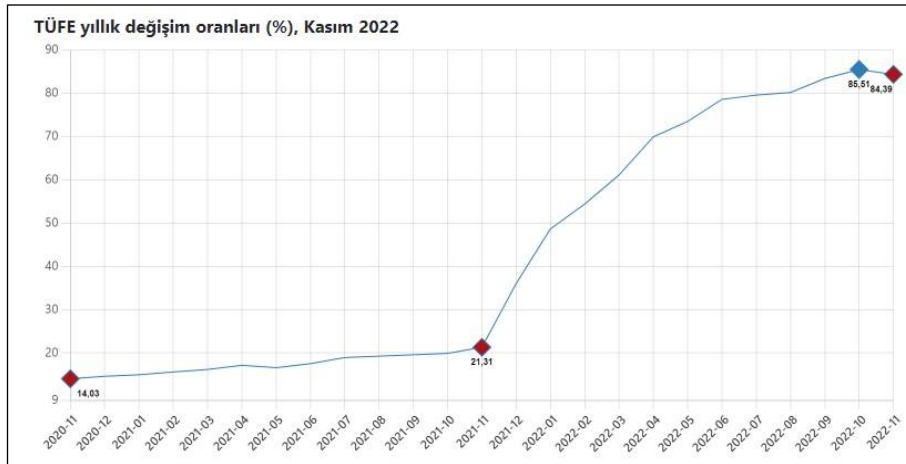
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

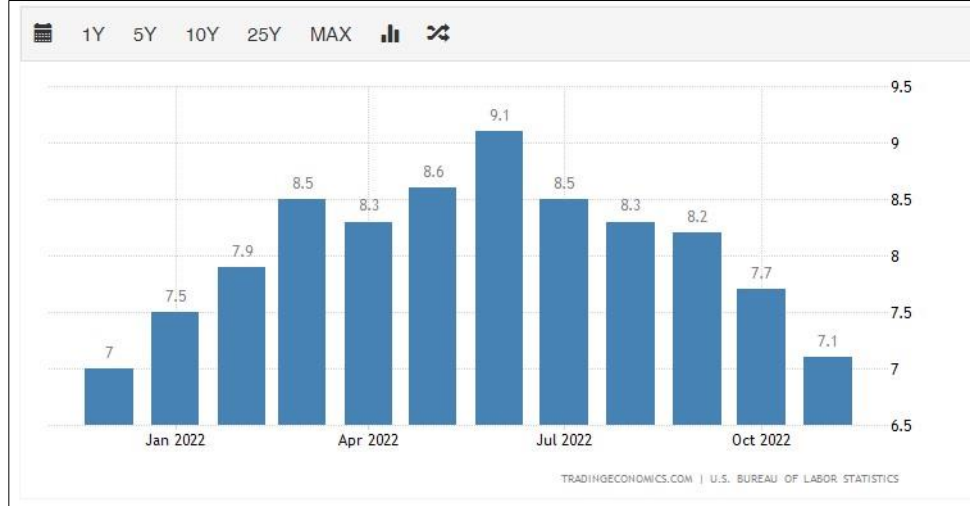


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

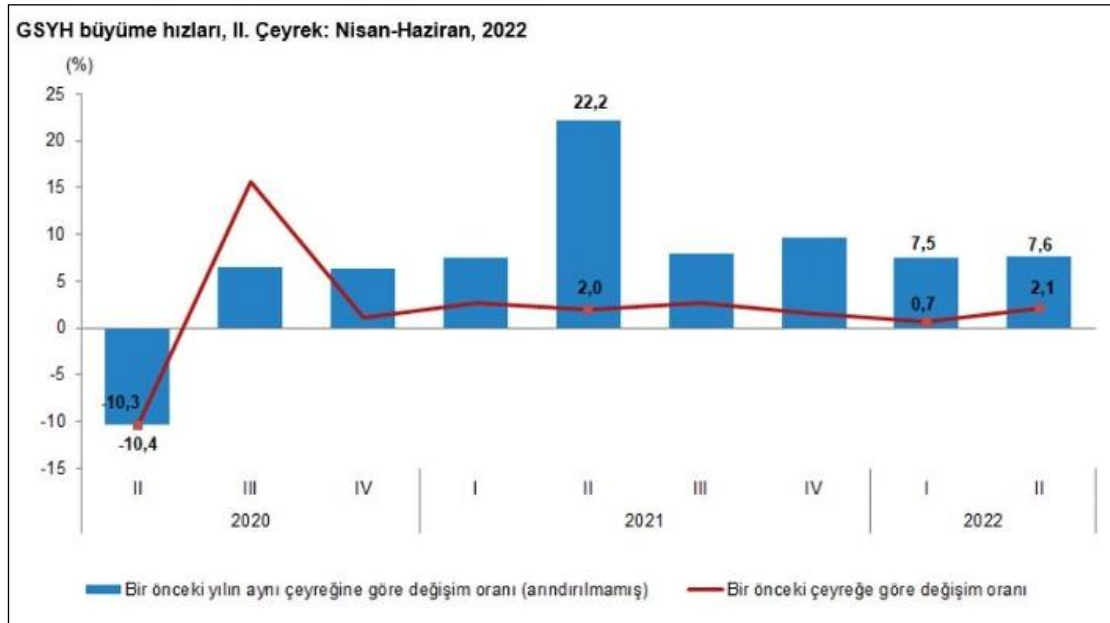


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

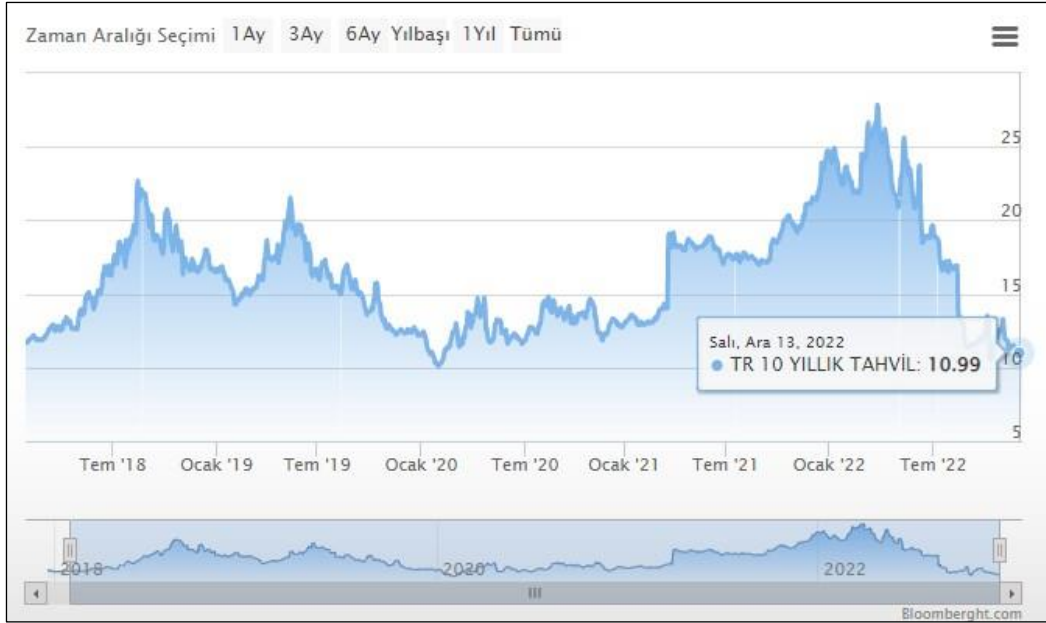


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

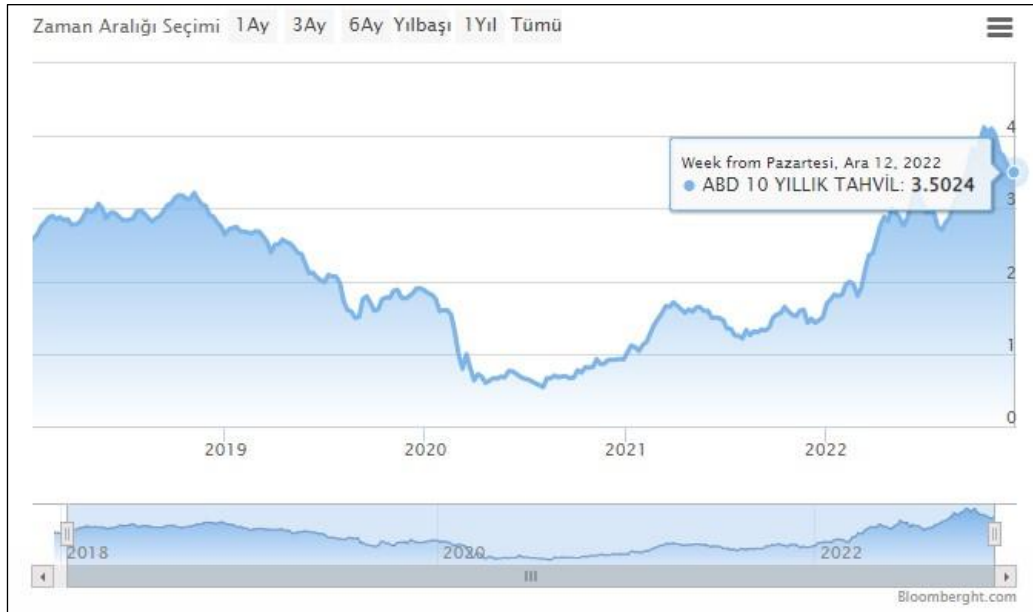
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



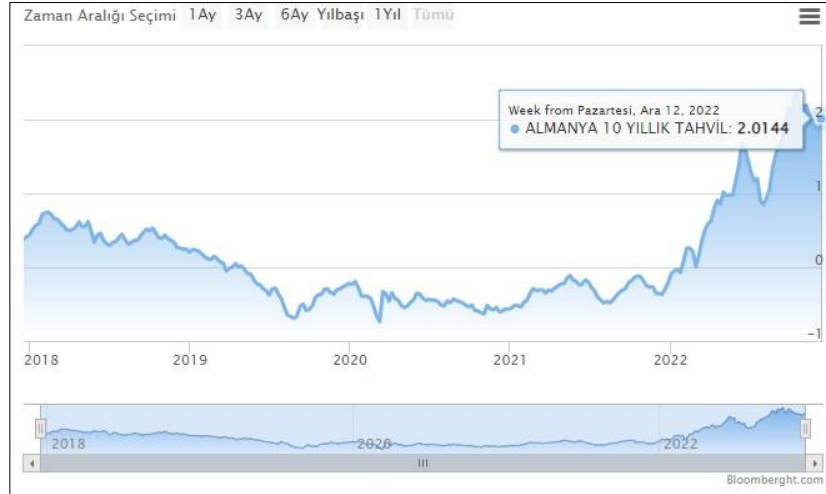
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

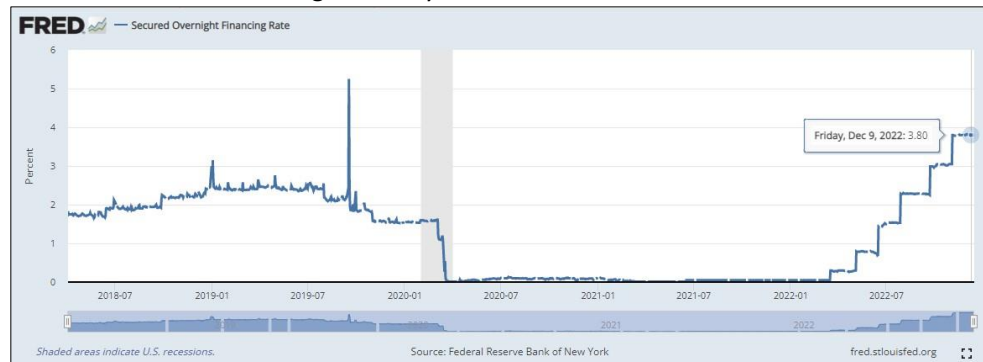


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

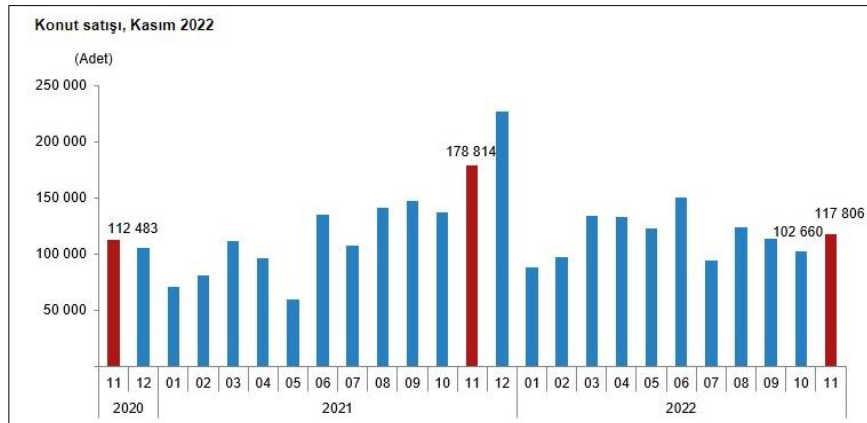
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

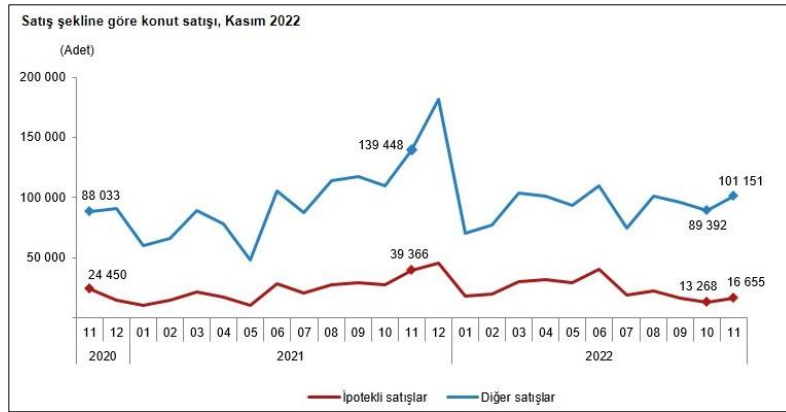


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

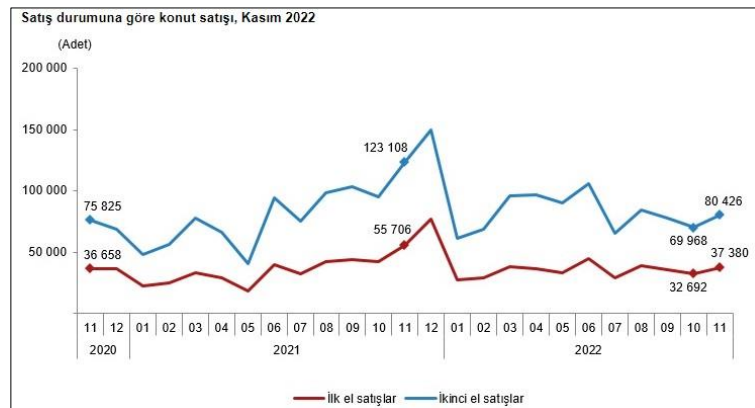
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



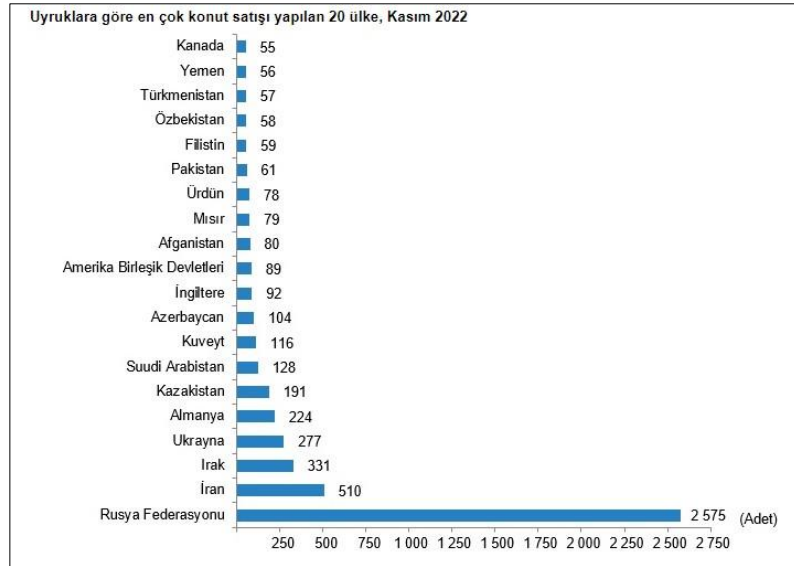
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



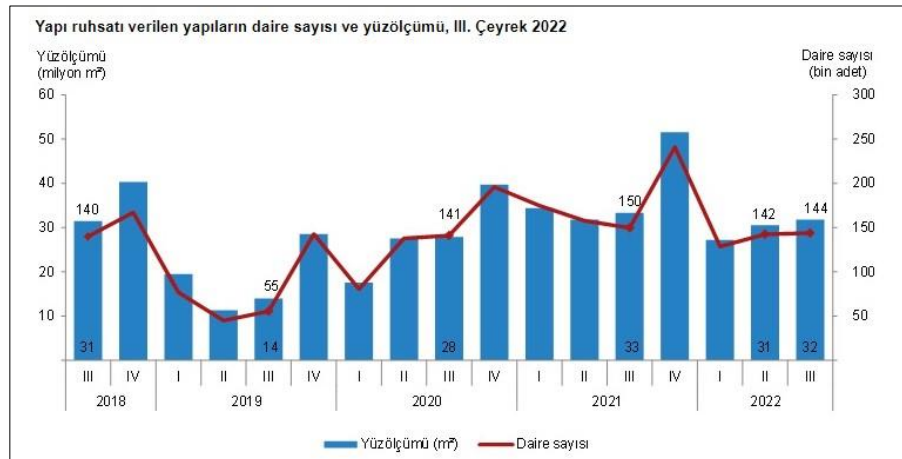
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz, imarın 46 ada, 19 parselinde konumlu olan “Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman” vasıflı taşınmazdır. Parsel 870 m2 alana sahip olup dikdörtgen formdadır. Parsel üzerinde yer alan belediye iş hanı içerisinde 47 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İş hanının kuzey, güney ve batı cephelerde girişi bulunmaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm, konumlu olduğu binanın kuzey ucunda köşe konumunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 165 m2 zemin kat kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz içerisinde merdiven hacmi oluşturulmuş ve 1. Katta bulunan 24 ile 25 nolu bağımsız bölümlere geçiş sağlanmıştır. Mahallinde 24 nolu bağımsız bölümün tamamı, 25 nolu bağımsız bölümün ise bir kısmı banka kullanımına dahil edilmiştir. Taşınmaz zeminleri granit seramik, duvarları saten boya, tavanı asma tavidir. Cadde cepheleri, alüminyum çerçeve içerisine camdır. Taşınmaz içerisindeki uyumsuzluklar basit tadilatla eski haline dönüştürülebilir niteliktedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapı, ruhsata uygun olup mimari projeye göre aykırı iç mahallerde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Hali hazırda Şekerbank Elbistan şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, meydana çıkan benzer ticari potansiyele sahip cadde üzerinde yer alan 169 m2 zemin, 40 m2 bodrum katı bulunan dükkan 6.000.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat, 1/4 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~179 m2. Değerleme konusu taşınmaz köşe konumda olması ve meydana yer alması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi : 0544 436 33 46

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyelin daha düşük olduğu cadde üzerinde bulunan 43 m2 alanlı dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe konumda olması ve meydana yer alması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi : 0 541 450 1956

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde bulunan 150 m2 zemin, 200 m2 1.katı bulunan dükkan 4.680.000 TL bedelle satılıktır. 1.kat, 1/4 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~200 m2. Değerleme konusu taşınmaz köşe konumda olması ve meydana yer alması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi : 0850 755 33 12

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde bulunan 90 m2 zemin, 80 m2 1.katı bulunan dükkan 2.170.000 TL bedelle satılıktır. 1.kat, 1/4 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 110 m2. Değerleme konusu taşınmaz köşe konumda olması ve meydana yer alması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi : 0543 312 27 85

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	179,00m²		43,00m²		200,00m²		110,00m²	
Satış fiyatı	₺6.000.000,00		₺1.250.000,00		₺4.680.000,00		₺2.170.000,00	
m² birim fiyatı	₺33.519,55		₺29.069,77		₺23.400,00		₺19.727,27	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	25%	+	25%	+	45%	+	60%	+
Ticari potansiyel şerefiyesi	0%	+	25%	+	35%	+	35%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺40.223,46		₺42.151,16		₺40.950,00		₺37.481,82	
Ortalama Birim fiyat	40.202TL/m²							

Emsal 5 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyel olarak taşınmaza göre oldukça dezavantajlı olan 140 m2 olarak beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen dükkan 10.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal konum ve ticari potansiyel dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0546 791 70 24

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, meydana mesafeli, ticari potansiyeli düşük, 400 m2 zemin kat alanlı dükkan aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal konum, alan ve ticari potansiyel olarak dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0344 413 45 05

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, meydana benzer konumda ticari potansiyeli aynı olan 40 m2 alanlı ara konumdaki dükkan için 7500 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Emsal reklam kabiliyeti olarak dezavantajlıdır.

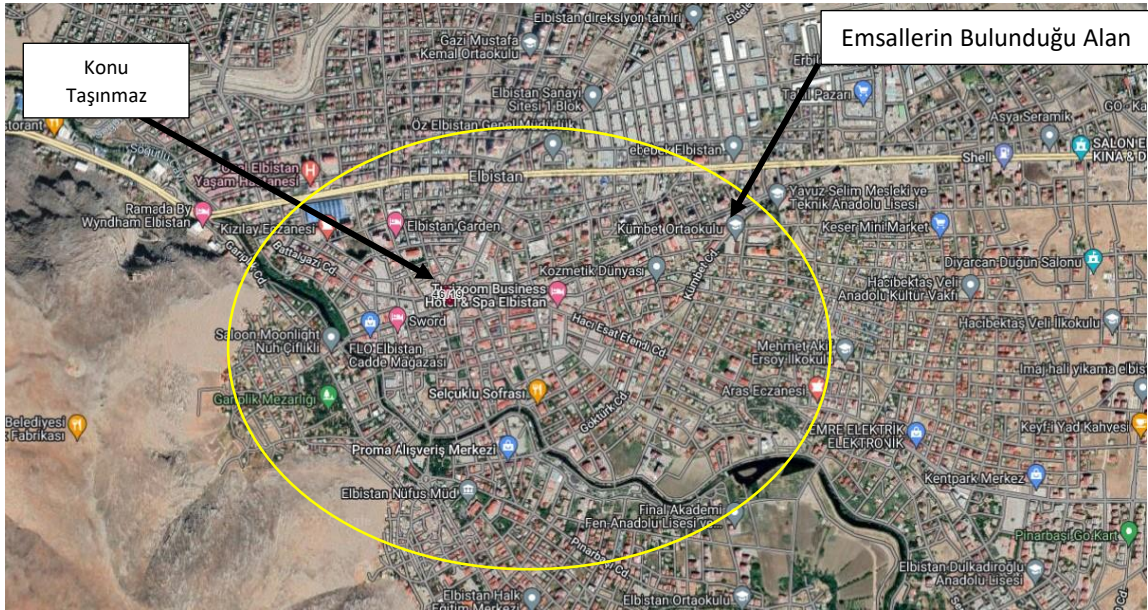
Bölge esnafı

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmede, belediye iş hanının ilçe meydanında olması, taşınmazın 3 cepheli olması sebebiyle reklam avantajının bulunması sebebiyle kira bedelinin 25.000- 30.000 TL/ay civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bölge emlakçıları

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	120,00m²		400,00m²		40,00m²		165,00m²	
Satış fiyatı	₺10.000,00		₺25.000,00		₺7.500,00		₺27.500,00	
m² birim fiyatı	₺83,33		₺62,50		₺187,50		₺166,67	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	60%	+	70%	+	10%	+	0%	+
Ticari potansiyel şerefiyesi	60%	+	70%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	20%	+	10%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺179,17		₺159,38		₺178,13		₺166,67	
Ortalama Birim fiyat	171TL/m²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda satılık/kiralık dükkan emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın bulunduğu meydan ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu bir bölgedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Cadde üzerinde bulunan dükkanların kira değeri araştırılmış, cadde cephesi, alanı ve iç yapı özellikleri dikkate alındığında taşınmaza yakın dükkanlarda birim m2 kira değeri 150 TL den 250 TL ye kadar çıkmaktadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında dükkanın zemin kat birim değerine 40.202 TL/m2 takdir edilmiştir. 1.katta farklı bağımsız bölümlerden kullanılan alanlar dikkate alınmamıştır.

B.B.NO	KAT	ALANI (M2)	BİRİM DEĞER (TL/ M2)	DEĞER (TL)
2	Zemin Kat	165	40.202,00 ₺	6.633.330,00 ₺
~TOPLAM DEĞER				6.635.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda dükkan değeri olarak **6.635.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
165,00 m ²	x	4.650 TL/m ²	=	767.250,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadıklarından dolayı İndirgenmiş Nakit Akışı uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 15-20 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 18 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,055 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 165,00 m2 brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde 171 TL/m2, ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

B.B. NO	KAT	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
2	Zemin	165	171,00 ₺	28.215,00 ₺	338.580,00 ₺	/	0,055	6.156.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER				28.215,00 ₺				6.156.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~6.155.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık 28.215,00, -TL olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde ticari nitelikli kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz dükkan nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın tasarrufuna etki eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 numaralı parselde bulunan “BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN” vasıflı taşınmaz içerisinde yer alan 2 nolu bağımsız bölümün piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **6.635.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Altı Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 7.829.300,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:16



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
070122340118	20221117-898-F01177	34011

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	46/19
Taşınmaz Kimlik No:	58940835	AT Yüzölçümü(m2):	870.00
İl/İlçe:	KAHRAMANMARAŞ/ELBİSTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Elbistan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İBR.KARAOĞ.MEY.	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	1/52	Arsa Pay/Payda:	494/7720
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a))		Elbistan - 01-09-2021 09:50 -	-

1 / 2

Beyan	Bendi Gereği Belirtme.) Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	15188 Elbistan - 10-01-2018 08:57 - 324	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 16.04.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515418395	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 742	-

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

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

2 / 2

K. Maraş İli
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 94
Sıra No : 86/92

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

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : K-46-19

Yapt Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya ünvanı):

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir, ☒
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yeni yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐

Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☒
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐
Yapının biten kısımları için verilmiştir, ☐

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21-05-1986
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : —

Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanış maksadı(x)	M2	Kullanış Maksadı	M2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı..)		13- Hastane	
4- Otel		14- spor salonu	
5- İşhanı		15-	
6- Sinema		16-	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		TOPLAM	2100

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma ☐ Cinsi : Betonarme
İskelet ☒ Cinsi : Tuğla
Doğu maddesinin Cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde 3 Yol Seviyesi altında 0 Toplam 3

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 21-5-1986
Yapının bittiği tarih : 08-09-1986

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı Mütahhhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri
a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	☒		kalanifer	☒	
Havagazı	☒		Sıcak su	☒	
Şehir suyu (varsa)	☒		kanalizas.	☒	
İçeride	☒		Fosseptik	☒	
Avluda	☐		Asansör	☒	
Dışarıda	☐				

Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü (M2)
1 cdeli	
2 "	
3 "	
4 "	
5 "	
6 "	
7 ve +	
Toplam	

Dairesinin özellikleri	Olay	Minyak	Toplam
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		
Mutlak	Mutlak		

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü

21-05-1986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 382 sayılı İmar kanununun 30 maddesi gereğince [tamam] [ilave] [kısmi] için "Yapı kullanma izin kağıdı verilmiştir."

Belediye Tabibi

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru

Tasdik eden
Belediye Fen İşleri Müdürü

K. Maraş İli
İstanbul Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 90
Sıra No : 86188

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

Yapının adresi : <u>Güneşli mah.</u> Ada ve parsel No. : <u>46-19</u>	Yapı Sahibi : <u>Elbistan Belediyesi</u> (Adı Soyadı veya ünvanı) :
--	--

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir, ☐	Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa	Tarihleri : _____
Yeni yapının tamamı için verilmiştir, ☐		Cilt No. : _____
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir, ☒		Sahife No. : _____

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 119-21.05.1986
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : _____

Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Adı(x)	M²	Kullanış Maksadı	M2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı...)		13- Hastane	
4- Otel		14- spor salonu	
5- İşhanı			
6- Sinema			
7- Fabrika			
8- Atelye			
9- Depo			
10- Garaj			
		TOPLAM	870

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

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

Yapının taşıyıcı sistemi {	Yığma ☐	Cinsi : <u>Betonarme</u>
	İskelet ☒	Cinsi : _____
		Dolgu maddesinin Cinsi : <u>Tuğla</u>

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☒ Yol Seviyesi altında ☐ Toplam ☒

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : _____
Yapının bittiği tarih : _____

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç)	TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır.	☐
Yapı Mütahhidi'de mi yaptırılmıştır?	☐

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik			kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)			kanalizas.		
İçeriyeye ☐			Fosseptik		
Avluda ☐			Asansör		
Dışarıda ☐					

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri
b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (±)	Dairesinin özellikleri	Olay	Binaya	Toplam
			Mutlak	Mutlak	
1 odalı					
2 »					
3 »					
4 »					
5 »					
6 »					
7 ve +					
Toplam					

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

21.5.1986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar kanununun 34. maddesi gereğince [tamamı] [ilave] [kısmı] için "Yapı kullanma izin kağıdı verilmiştir."

27/08/1986

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
İbrahim ÇETİNKAYA
F. 10300

Tasdik Eden
Belediye Başkan Yardımcısı
M. F. ÇETİNKAYA
F. 10300

1. Nüsha (Yapı sahibine verilmek üzere mühürlenmelidir)
2. Nüsha (Çevre Sağlık Teknisyeni tarafından mühürlenmelidir)
3. Nüsha (İmar Kanununa göre mühürlenmelidir)

Çevre Sağlık Teknisyeni
F. 10300

T. C.
K. MAPAS III
ELBİSTAN İlçesi
ELBİSTAN Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLU/İLMADAN ÖNCE KAPATILMIŞ OLMAZ)

Cilt No. 1
Sayfa No. 19
Dosya No. 26/13

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Gamit	:	
Mahalle	:	Güneşli
Sokağı	:	
Vara bina numarası	:	
Posta numarası	:	20. L-III
Ada numarası	:	K=46
Parcel numarası	:	K=19
İmar durumu numarası	:	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Elbistan Belediyesi

Resmi daire veya kuruluş ise İsmi : Elbistan Belediyesi
Yapı kooperatifi ise, Unvanı :
Diğer şirket veya kurum
İsmi :
Yapı müteahhit tarafından
yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi : Elbistan

B. Yapı sorumlusu
İlulugunu alanın :
Adı ve Soyadı : Cahit ÇATIR
Adresi : Elbistan Belediyesi
Unvanı : İnşaat Müdürü

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	☒
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
3 — Tadilat için verilmiştir.	☐
4 — Tamirat için verilmiştir.	☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐

(Not : 1) İlgili bölüme (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2'ye cevap veriniz.)

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev		8. Sinema, yatro		
2. Daire evi		9. Oteli, motel		
3. Apartman		10. Lokanta, gazino		
4. Dükkan, mağaza		11. Fabrika		
5. Pazar		12. Atölye		
6. İşletme		13. İmalathane		
7. İşletme		14. Hosteleri		
8. Depo, ardu		15. Okul		
9. Çarşı, hanger		16. Cami		
10. Diğer		17. Resmi daire		
11. Diğer		18.		
12. Diğer		19.		
13. Diğer		20.		
14. Diğer		21.		
15. Diğer		22.		
16. Diğer		23.		
17. Diğer		24.		
18. Diğer		25.		
19. Diğer		26.		
20. Diğer		27.		
21. Diğer		28.		
22. Diğer		29.		
23. Diğer		30.		
24. Diğer		31.		
25. Diğer		32.		
26. Diğer		33.		
27. Diğer		34.		
28. Diğer		35.		
29. Diğer		36.		
30. Diğer		37.		
31. Diğer		38.		
32. Diğer		39.		
33. Diğer		40.		
34. Diğer		41.		
35. Diğer		42.		
36. Diğer		43.		
37. Diğer		44.		
38. Diğer		45.		
39. Diğer		46.		
40. Diğer		47.		
41. Diğer		48.		
42. Diğer		49.		
43. Diğer		50.		
44. Diğer		51.		
45. Diğer		52.		
46. Diğer		53.		
47. Diğer		54.		
48. Diğer		55.		
49. Diğer		56.		
50. Diğer		57.		
51. Diğer		58.		
52. Diğer		59.		
53. Diğer		60.		
54. Diğer		61.		
55. Diğer		62.		
56. Diğer		63.		
57. Diğer		64.		
58. Diğer		65.		
59. Diğer		66.		
60. Diğer		67.		
61. Diğer		68.		
62. Diğer		69.		
63. Diğer		70.		
64. Diğer		71.		
65. Diğer		72.		
66. Diğer		73.		
67. Diğer		74.		
68. Diğer		75.		
69. Diğer		76.		
70. Diğer		77.		
71. Diğer		78.		
72. Diğer		79.		
73. Diğer		80.		
74. Diğer		81.		
75. Diğer		82.		
76. Diğer		83.		
77. Diğer		84.		
78. Diğer		85.		
79. Diğer		86.		
80. Diğer		87.		
81. Diğer		88.		
82. Diğer		89.		
83. Diğer		90.		
84. Diğer		91.		
85. Diğer		92.		
86. Diğer		93.		
87. Diğer		94.		
88. Diğer		95.		
89. Diğer		96.		
90. Diğer		97.		
91. Diğer		98.		
92. Diğer		99.		
93. Diğer		100.		
94. Diğer		101.		
95. Diğer		102.		
96. Diğer		103.		
97. Diğer		104.		
98. Diğer		105.		
99. Diğer		106.		
100. Diğer		107.		
101. Diğer		108.		
102. Diğer		109.		
103. Diğer		110.		
104. Diğer		111.		
105. Diğer		112.		
106. Diğer		113.		
107. Diğer		114.		
108. Diğer		115.		
109. Diğer		116.		
110. Diğer		117.		
111. Diğer		118.		
112. Diğer		119.		
113. Diğer		120.		
114. Diğer		121.		
115. Diğer		122.		
116. Diğer		123.		
117. Diğer		124.		
118. Diğer		125.		
119. Diğer		126.		
120. Diğer		127.		
121. Diğer		128.		
122. Diğer		129.		
123. Diğer		130.		
124. Diğer		131.		
125. Diğer		132.		
126. Diğer		133.		
127. Diğer		134.		
128. Diğer		135.		
129. Diğer		136.		
130. Diğer		137.		
131. Diğer		138.		
132. Diğer		139.		
133. Diğer		140.		
134. Diğer		141.		
135. Diğer		142.		
136. Diğer		143.		
137. Diğer		144.		
138. Diğer		145.		
139. Diğer		146.		
140. Diğer		147.		
141. Diğer		148.		
142. Diğer		149.		
143. Diğer		150.		
144. Diğer		151.		
145. Diğer		152.		
146. Diğer		153.		
147. Diğer		154.		
148. Diğer		155.		
149. Diğer		156.		
150. Diğer		157.		
151. Diğer		158.		
152. Diğer		159.		
153. Diğer		160.		
154. Diğer		161.		
155. Diğer		162.		
156. Diğer		163.		
157. Diğer		164.		
158. Diğer		165.		
159. Diğer		166.		
160. Diğer		167.		
161. Diğer		168.		
162. Diğer		169.		
163. Diğer		170.		
164. Diğer		171.		
165. Diğer		172.		
166. Diğer		173.		
167. Diğer		174.		
168. Diğer		175.		
169. Diğer		176.		
170. Diğer		177.		
171. Diğer		178.		
172. Diğer		179.		
173. Diğer		180.		
174. Diğer		181.		
175. Diğer		182.		
176. Diğer		183.		
177. Diğer		184.		
178. Diğer		185.		
179. Diğer		186.		
180. Diğer		187.		
181. Diğer		188.		
182. Diğer		189.		
183. Diğer		190.		
184. Diğer		191.		
185. Diğer		192.		
186. Diğer		193.		
187. Diğer		194.		
188. Diğer		195.		
189. Diğer		196.		
190. Diğer		197.		
191. Diğer		198.		
192. Diğer		199.		
193. Diğer		200.		
194. Diğer		201.		
195. Diğer		202.		
196. Diğer		203.		
197. Diğer		204.		
198. Diğer		205.		
199. Diğer		206.		
200. Diğer		207.		
201. Diğer		208.		
202. Diğer		209.		
203. Diğer		210.		
204. Diğer		211.		
205. Diğer		212.		
206. Diğer		213.		
207. Diğer		214.		
208. Diğer		215.		
209. Diğer		216.		
210. Diğer		217.		
211. Diğer		218.		
212. Diğer		219.		
213. Diğer		220.		
214. Diğer		221.		
215. Diğer		222.		
216. Diğer		223.		
217. Diğer		224.		
218. Diğer		225.		
219. Diğer		226.		
220. Diğer		227.		
221. Diğer		228.		
222. Diğer		229.		
223. Diğer		230.		
224. Diğer		231.		
225. Diğer		232.		
226. Diğer		233.		
227. Diğer		234.		
228. Diğer		235.		
229. Diğer		236.		
230. Diğer		237.		
231. Diğer		238.		
232. Diğer		239.		
233. Diğer		240.		
234. Diğer		241.		
235. Diğer		242.		
236. Diğer		243.		
237. Diğer		244.		
238. Diğer		245.		
239. Diğer		246.		
240. Diğer		247.		
241. Diğer		248.		
242. Diğer		249.		
243. Diğer		250.		
244. Diğer		251.		
245. Diğer		252.		
246. Diğer		253.		
247. Diğer		254.		
248. Diğer		255.		
249. Diğer		256.		
250. Diğer		257.		
251. Diğer		258.		
252. Diğer		259.		
253. Diğer		260.		
254. Diğer		261.		
255. Diğer		262.		
256. Diğer		263.		
257. Diğer		264.		
258. Diğer		265.		
259. Diğer		266.		
260. Diğer		267.		
261. Diğer		268.		
262. Diğer		269.		
263. Diğer		270.		
264. Diğer		271.		
265. Diğer		272.		
266. Diğer		273.		
267. Diğer		274.		
268. Diğer		275.		
269. Diğer		276.		
270. Diğer		277.		
271. Diğer		278.		
272. Diğer		279.		
273. Diğer		280.		
274. Diğer		281.		
275. Diğer		282.		
276. Diğer		283.		
277. Diğer		284.		
278. Diğer		285.		
279. Diğer		286.		
280. Diğer		287.		
281. Diğer		288.		
282. Diğer		289.		
283. Diğer		290.		
284. Diğer		291.		
285. Diğer		292.		
286. Diğer		293.		
287. Diğer		294.		
288. Diğer		295.		
289. Diğer		296.		
290. Diğer		297.		
291. Diğer		298.		
292. Diğer		299.		
293. Diğer		300.		
294. Diğer		301.		
295. Diğer		302.		
296. Diğer		303.		
297. Diğer		304.		
298. Diğer		305.		
299. Diğer		306.		
300. Diğer		307.		
301. Diğer		308.		
302. Diğer		309.		
303. Diğer		310.		
304. Diğer		311.		
305. Diğer		312.		
306. Diğer		313.		
307. Diğer		314.		
308. Diğer		315.		
309. Diğer		316.		
310. Diğer		317.		
311. Diğer		318.		

T. C.

K. M. P. A. S. III

ELBİSTAN İlçesi

ELBİSTAN Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 1

Sahife No. : 19

Dosya No. : 26/19

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Gemti	2	
Mahalle	2	Güneşli
Sokağı	2	
Vara bina numarası	2	
Pafta numarası	2	20 L-III
Ada numarası	2	K-46
Parcel numarası	2	K-19
İmar durumu numarası	2	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi	Adı ve Soyadı	Cebirai, GATAYBA
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :	Adres	Elbistan Belediyesi
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi	Unvanı	İmarat Müdürü
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı :		
Diğer şirket veya kurum		
İşe Ünvanı		
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe :		
Adı, Soyadı ve Adresi :		

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	☒
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	
3 — Tadilat için verilmiştir.	☐
4 — Tamirat için verilmiştir.	☐
5 — Dahçe duvarı için verilmiştir.	☐

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	☒
b) Yığma	☐
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi :
1. Çelik	1. Briket
2. Betonarme	2. Tuğla
3. Ahşap	3. Taş
4. Diğer	4. Kerpiç
İskeletin dolgu malzemesi cinsi :	5. Diğer
1. Sep. Çelik levha	
2. Beton blok	
3. Briket	
4. Tuğla	
5. Ahşap	
6. Taş	
7. Kerpiç	
8. Diğer	

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta, gazino		
4. Pazar		11. Fabrika		
5. İşletme		12. Atolye		
6. İşletme		13. İmalâtخانه		
7. Depo, ardiye		14. Hastahane		
8. Cami		15. Okul		
9. Garaj, hangar		16. Cami		
10. Diğer		17. Resmi daire (İsmi :		
11. Diğer		18.		
12. Diğer		19.		
13. Diğer		20.		
14. Diğer		21.		
15. Diğer		22.		
16. Diğer		23.		
17. Diğer		24.		
18. Diğer		25.		
19. Diğer		26.		
20. Diğer		27.		
21. Diğer		28.		
22. Diğer		29.		
23. Diğer		30.		
24. Diğer		31.		
25. Diğer		32.		
26. Diğer		33.		
27. Diğer		34.		
28. Diğer		35.		
29. Diğer		36.		
30. Diğer		37.		
31. Diğer		38.		
32. Diğer		39.		
33. Diğer		40.		
34. Diğer		41.		
35. Diğer		42.		
36. Diğer		43.		
37. Diğer		44.		
38. Diğer		45.		
39. Diğer		46.		
40. Diğer		47.		
41. Diğer		48.		
42. Diğer		49.		
43. Diğer		50.		
44. Diğer		51.		
45. Diğer		52.		
46. Diğer		53.		
47. Diğer		54.		
48. Diğer		55.		
49. Diğer		56.		
50. Diğer		57.		
51. Diğer		58.		
52. Diğer		59.		
53. Diğer		60.		
54. Diğer		61.		
55. Diğer		62.		
56. Diğer		63.		
57. Diğer		64.		
58. Diğer		65.		
59. Diğer		66.		
60. Diğer		67.		
61. Diğer		68.		
62. Diğer		69.		
63. Diğer		70.		
64. Diğer		71.		
65. Diğer		72.		
66. Diğer		73.		
67. Diğer		74.		
68. Diğer		75.		
69. Diğer		76.		
70. Diğer		77.		
71. Diğer		78.		
72. Diğer		79.		
73. Diğer		80.		
74. Diğer		81.		
75. Diğer		82.		
76. Diğer		83.		
77. Diğer		84.		
78. Diğer		85.		
79. Diğer		86.		
80. Diğer		87.		
81. Diğer		88.		
82. Diğer		89.		
83. Diğer		90.		
84. Diğer		91.		
85. Diğer		92.		
86. Diğer		93.		
87. Diğer		94.		
88. Diğer		95.		
89. Diğer		96.		
90. Diğer		97.		
91. Diğer		98.		
92. Diğer		99.		
93. Diğer		100.		
94. Diğer		101.		
95. Diğer		102.		
96. Diğer		103.		
97. Diğer		104.		
98. Diğer		105.		
99. Diğer		106.		
100. Diğer		107.		
101. Diğer		108.		
102. Diğer		109.		
103. Diğer		110.		
104. Diğer		111.		
105. Diğer		112.		
106. Diğer		113.		
107. Diğer		114.		
108. Diğer		115.		
109. Diğer		116.		
110. Diğer		117.		
111. Diğer		118.		
112. Diğer		119.		
113. Diğer		120.		
114. Diğer		121.		
115. Diğer		122.		
116. Diğer		123.		
117. Diğer		124.		
118. Diğer		125.		
119. Diğer		126.		
120. Diğer		127.		
121. Diğer		128.		
122. Diğer		129.		
123. Diğer		130.		
124. Diğer		131.		
125. Diğer		132.		
126. Diğer		133.		
127. Diğer		134.		
128. Diğer		135.		
129. Diğer		136.		
130. Diğer		137.		
131. Diğer		138.		
132. Diğer		139.		
133. Diğer		140.		
134. Diğer		141.		
135. Diğer		142.		
136. Diğer		143.		
137. Diğer		144.		
138. Diğer		145.		
139. Diğer		146.		
140. Diğer		147.		
141. Diğer		148.		
142. Diğer		149.		
143. Diğer		150.		
144. Diğer		151.		
145. Diğer		152.		
146. Diğer		153.		
147. Diğer		154.		
148. Diğer		155.		
149. Diğer		156.		
150. Diğer		157.		
151. Diğer		158.		
152. Diğer		159.		
153. Diğer		160.		
154. Diğer		161.		
155. Diğer		162.		
156. Diğer		163.		
157. Diğer		164.		
158. Diğer		165.		
159. Diğer		166.		
160. Diğer		167.		
161. Diğer		168.		
162. Diğer		169.		
163. Diğer		170.		
164. Diğer		171.		
165. Diğer		172.		
166. Diğer		173.		
167. Diğer		174.		
168. Diğer		175.		
169. Diğer		176.		
170. Diğer		177.		
171. Diğer		178.		
172. Diğer		179.		
173. Diğer		180.		
174. Diğer		181.		
175. Diğer		182.		
176. Diğer		183.		
177. Diğer		184.		
178. Diğer		185.		
179. Diğer		186.		
180. Diğer		187.		
181. Diğer		188.		
182. Diğer		189.		
183. Diğer		190.		
184. Diğer		191.		
185. Diğer		192.		
186. Diğer		193.		
187. Diğer		194.		
188. Diğer		195.		
189. Diğer		196.		
190. Diğer		197.		
191. Diğer		198.		
192. Diğer		199.		
193. Diğer		200.		
194. Diğer		201.		
195. Diğer		202.		
196. Diğer		203.		
197. Diğer		204.		
198. Diğer		205.		
199. Diğer		206.		
200. Diğer		207.		
201. Diğer		208.		
202. Diğer		209.		
203. Diğer		210.		
204. Diğer		211.		
205. Diğer		212.		
206. Diğer		213.		
207. Diğer		214.		
208. Diğer		215.		
209. Diğer		216.		
210. Diğer		217.		
211. Diğer		218.		
212. Diğer		219.		
213. Diğer		220.		
214. Diğer		221.		
215. Diğer		222.		
216. Diğer		223.		
217. Diğer		224.		
218. Diğer		225.		
219. Diğer		226.		
220. Diğer		227.		
221. Diğer		228.		
222. Diğer		229.		
223. Diğer		230.		
224. Diğer		231.		
225. Diğer		232.		
226. Diğer		233.		
227. Diğer		234.		
228. Diğer		235.		
229. Diğer		236.		
230. Diğer		237.		
231. Diğer		238.		
232. Diğer		239.		
233. Diğer		240.		



T.C.
ELBİSTAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-14407360-754-21658
Konu : Talep

22.11.2022

Sayın Şekerbank T. A. Ş

İlgi : 21.11.2022 tarihli ve - sayılı yazınız

İlgi yazıda; İlçemiz, Güneşli mahallesi, 46 ada, 19 parselin güncel tarihli onaylı imar durum belgesi talep edilmiştir. Bahse konu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlıdır. İmar durumunu gösterir belge yazımız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Salih BERK
İmar ve Şehircilik Müd. V.

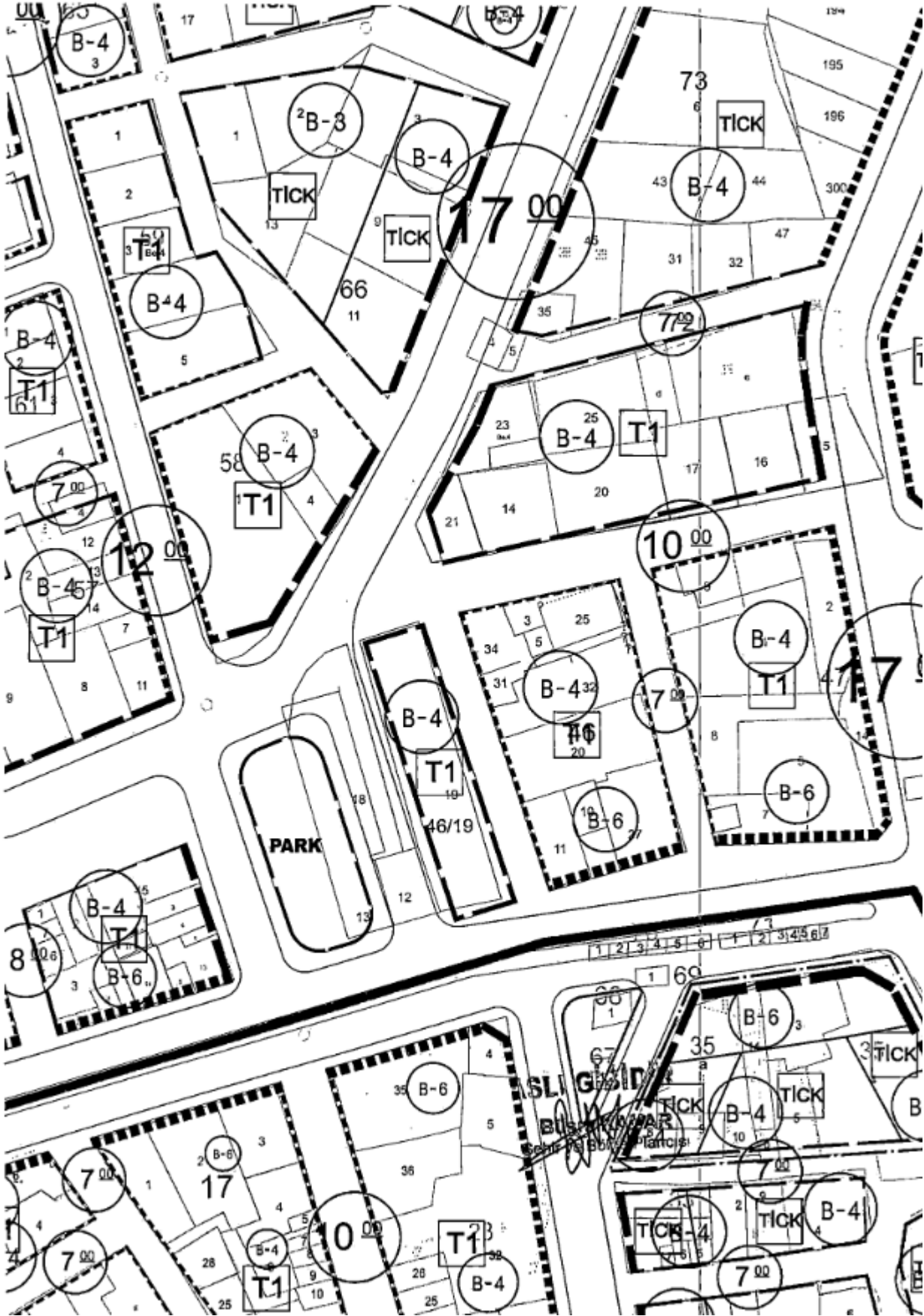
Ek: İmar Durumu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: HzSTRs-aoCUnI-Dz2Exz-TCdQGU-hdOVWqCz Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebyz>

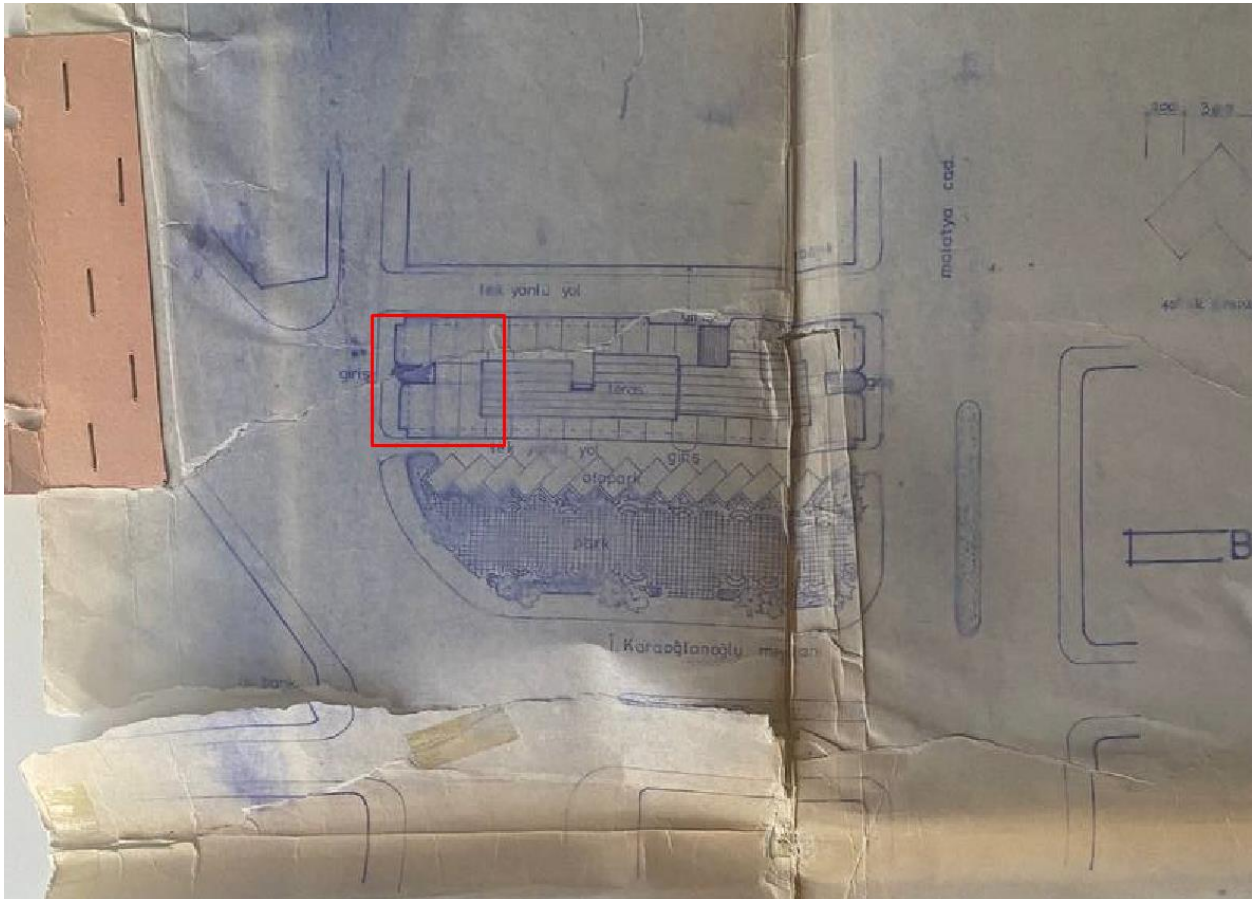
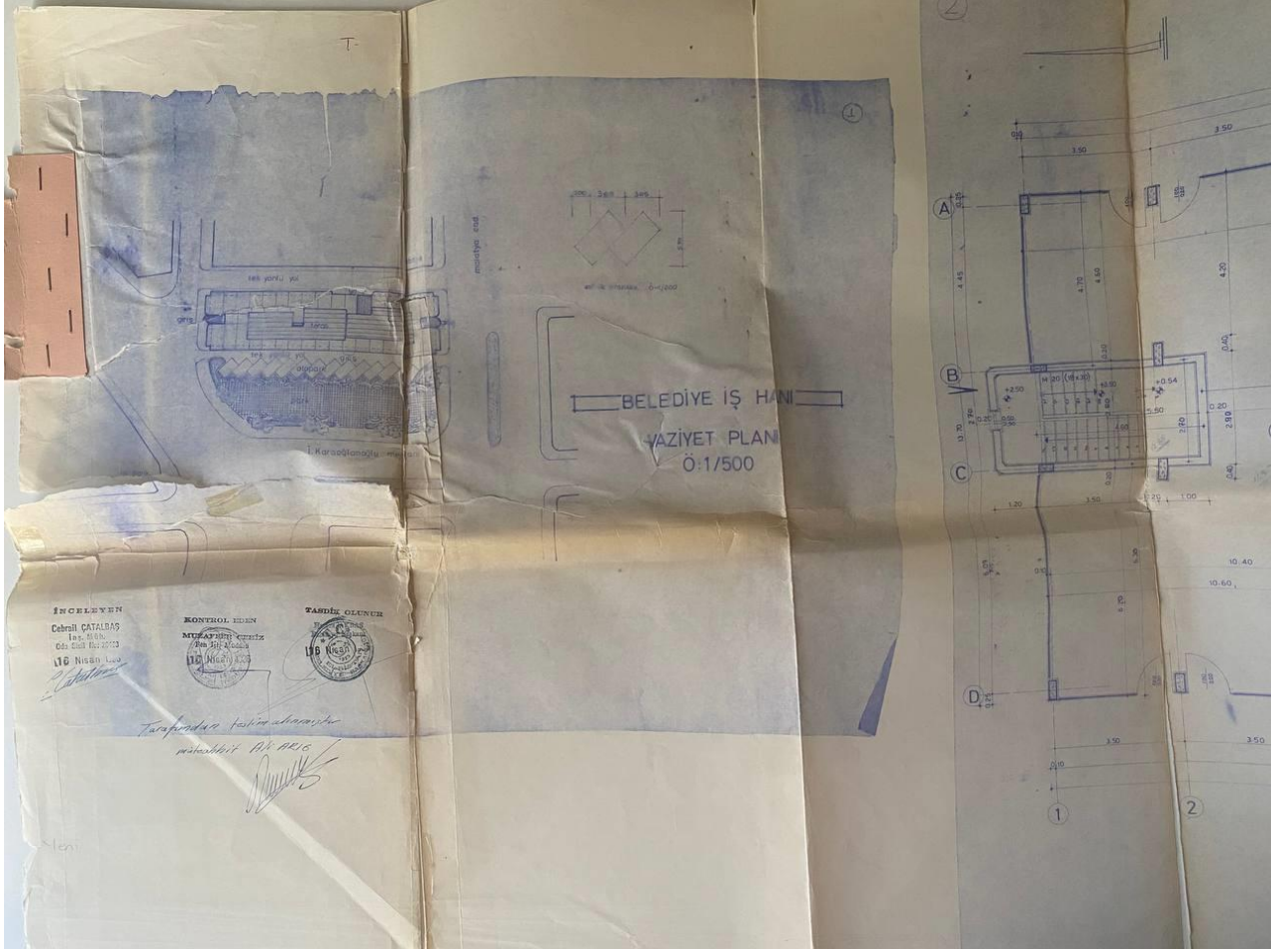
Köprübaşı Mahallesi Köprübaşı Caddesi No:1
Telefon No: (344)415 10 04 Dahili: 224 Faks No: (344)415 10 08
e-Posta: imar@elbistan.bel.tr İnternet Adresi: <https://elbistan.bel.tr>
Kep Adresi: elbistanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Büşra ADBAY
Şehir Plancısı
Telefon No:

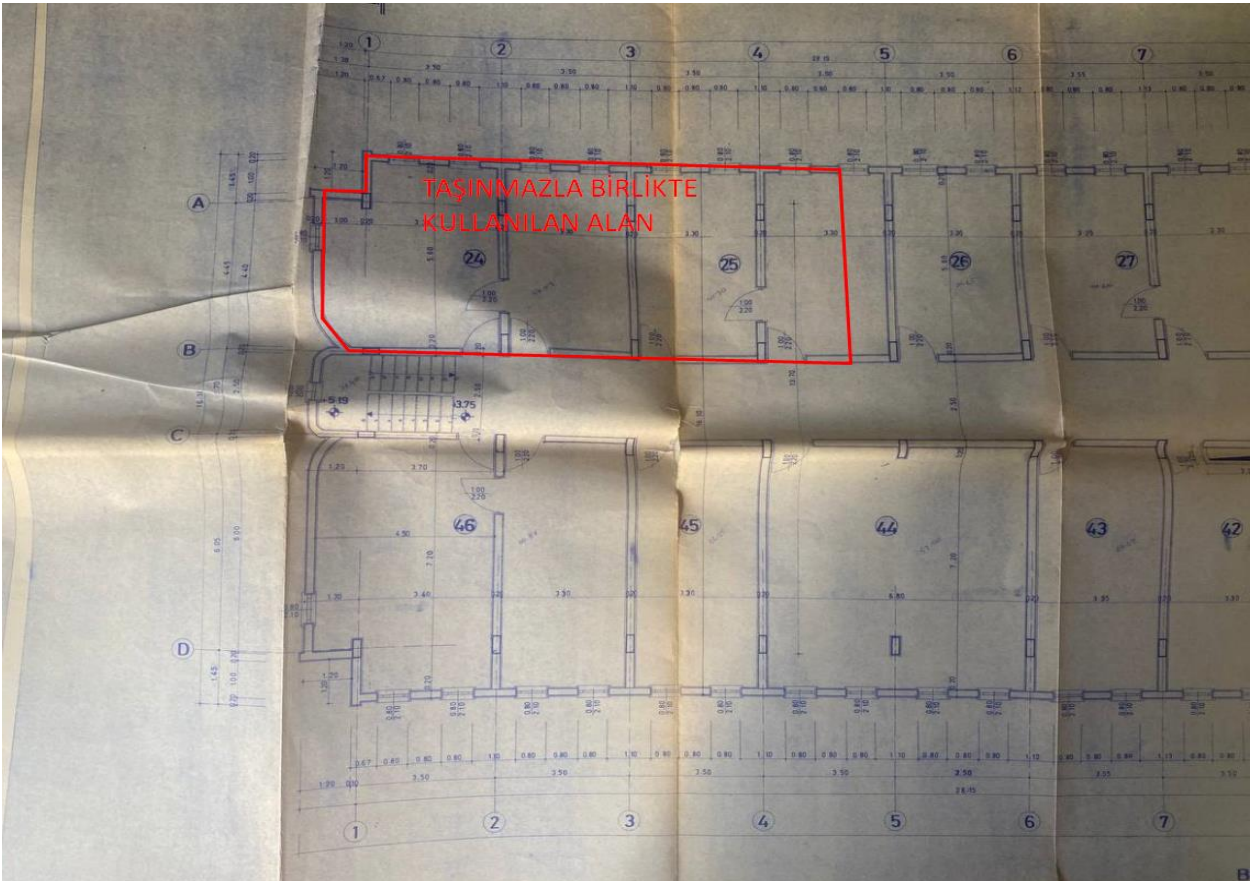
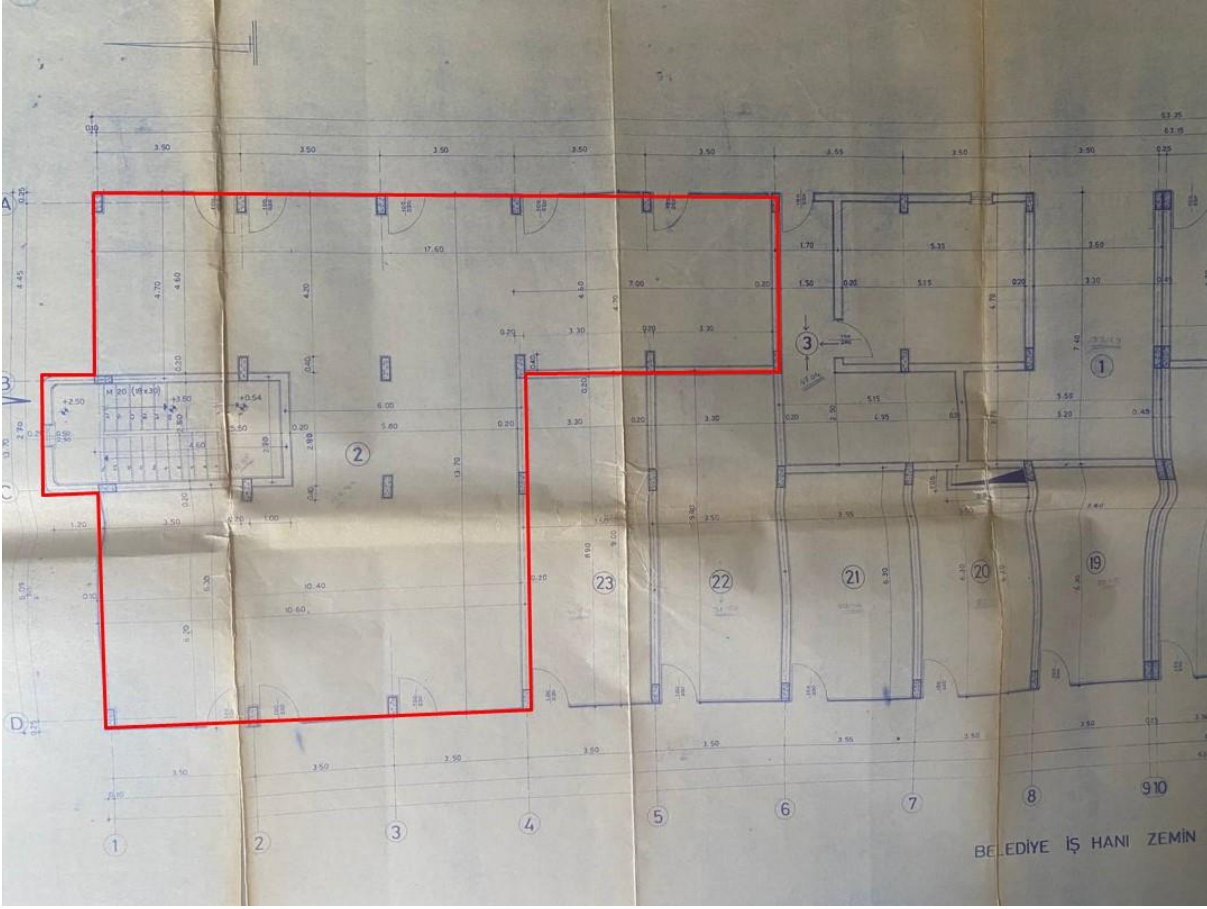




Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



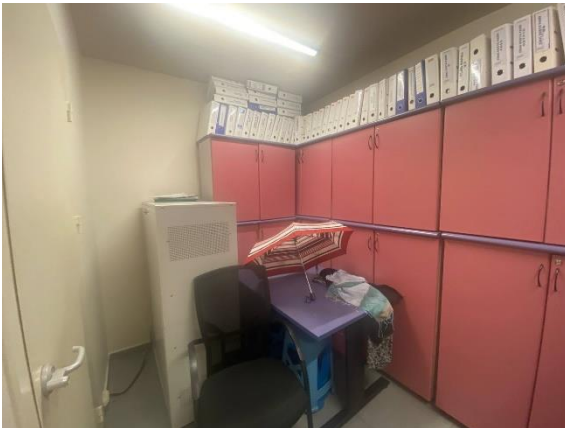
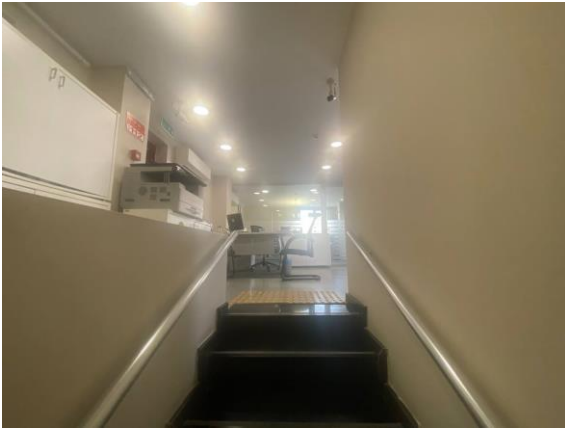
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

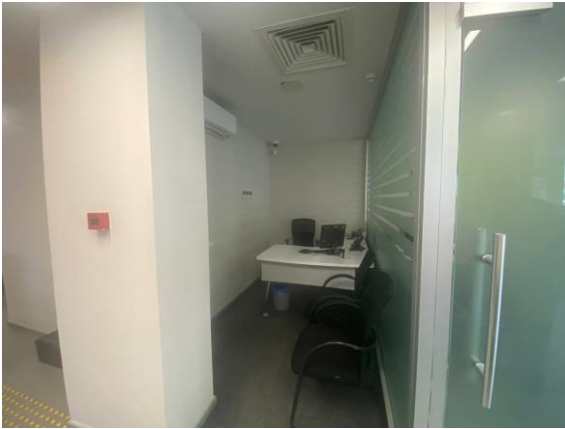




Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.








Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eşgim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eşgim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

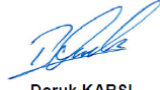
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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