



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.



Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (1 İş Yeri/Arsa Payı)



2024-ŞGYO-0021
31.12.2024

İş bu rapor kapak+40 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yunus BARAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404848)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 1 /40

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.....	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	15
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	16
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	22
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	26
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 2 /40
--	--	--

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	26
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	27
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	27
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	38
7. SONUÇ.....	40
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	40
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	40

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 3 /40
--	--	--

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0021

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 6197 ada, 4 parselde, “Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan ana taşınmazda, Zemin Katta 2 no.lu, “İş Yeri” nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depremi ile yıkılmış olup, arsa olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkullerin Adres

Güneşli Mahallesi, İ. Karaoğlanoğlu Meydanı, 6197 Ada 4 Parsel, Elbistan / KAHRAMANMARAŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (2 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Arsa Alanı= 893,16 Arsa Payı= 494/7720 Arsa Payı Alanı (m²)= 57,15298 m²

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla; Kahramanmaraş merkezli yaşanan deprem afeti nedeniyle rapora konu bağımsız bölümün de içerisinde yer aldığı yapı yıkılmış olup mevcut durumda boş arsadır. Üzerinde ruhsatsız olarak sökülebilir/taşınabilir tek katlı, deprem sonrası sosyal hayatın devamlılığına yönelik basit yapılanmalar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Elbistan Belediyesi’nden alınan bilgiye göre parsel “Rezerv Yapı Alanı”nda kalmaktadır.

İmar planına göre Bitişik Nizam, 4 Kat, T1 (Ticaret) yapılanma koşulları bulunmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 4 /40
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu, Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, fiili olarak arsa nitelikli, 893,16 m² yüzölçümlü 6197 Ada 4 No.lu parselin, 494/7720 hissesi (57,15 m²) için KDV Hariç 1.485.000 TL Pazar Değeri takdir edilmiştir.

Döviz bazlı değerlere bilahare yer verilecektir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 1.485.000 TL (BirMilyonDört yüzseksenbeşBinTürkLirası) + KDV

Takdir edilmiştir.

Yunus BARAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404848)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 5 /40
--	--	--

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0021

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yunus BARAN (Lisans Tarih-No: 07.08.2015 / 404848)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 6 /40
--	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 6197 ada, 4 parselde, "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan ana taşınmazda, Zemin Katta 2 no.lu, "İş Yeri" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depremi ile yıkılmış olup, arsa olarak değerlendirilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 7 /40
--	--	--

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 8 /40
--	--	--

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satan ve satın alan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 9 /40

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Adnan Menderes Bulvarı, Özel Elbistan Yaşam Hastanesi önünden doğu yönüne hareketle, sırasıyla Adnan Menderes Bulvarı ve İnönü Caddesi üzerinden yaklaşık 1 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 4 dakikada ulaşılabilir.



Özel Elbistan Yaşam Hastanesi önünden doğuya hareketle yaklaşık 450 m. Adnan Menderes Bulvarı üzerinde ilerlenir. Kahramanmaraş Belediyesi Ek Hizmet Binası geçildikten sonra sağa İnönü Caddesi'ne girilir. İnönü Caddesi üzerinde Elbistan Emniyet G.M. ve Türkiye İş Bankası şubelerini geçmek suretiyle toplamda 550 m. ilerledikten sonra Malatya Caddesi güzergahına girmek için sola dönülür. Yaklaşık 40 m ilerledikten sonra tekrardan sola dönülerek Karaoğlan Meydanı'na ulaşılır. Yaşanan deprem felaketi öncesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz meydanın karşısında olması sebebiyle merkezi bir konumda bulunmaktadır. Ulaşım özel araçlar veya toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölge meydan olması sebebiyle ticari potansiyeli yüksek bir bölgedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 10 /40

3.1.2. Parsel Bilgileri

6197 Ada 4 Parsel (Enlem: 38°12'8.05"K Boylam: 37°11'27.52"D Google Earth)



İl	Kahramanmaraş
İlçe	Elbistan
Mahalle/Köy	Güneşli
Mahalle No	168520
Ada	6197
Parsel	4
Tapu Alanı	893,16
Nitelik	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman
Mevki	İbr. Karaoğ. Mey.
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	L38-D-04-C-3-D-3

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	47

Tip	Alan (m2)
Yapı	880.92

(Depremde
yıkılan yapı)

Kat	Nitelik	BB No
ZK	İş Yeri	1
ZK	İş Yeri	2
ZK	İş Yeri	3, 4, ... 23
1. NK	İş Yeri	24, 25, ... 46
2. NK	Vergi Dairesi Müdürlüğü Hizmet Binası	47

Yapı yıkıldığından fiili olarak arsa niteliğinde olmakla birlikte cins tashihi yapılmamıştır.



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 11 /40
--	--	---

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMulkiyeti
Ada/Parsel	6197/4
AT Yüzölçümü (m2)	893,16
İl/İlçe/Mahalle	KAHRAMANMARAŞ / ELBİSTAN
Mahalle/Mevkii	GÜNEŞLİ / İBR.KARAOĞ.MEY.
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
Edinme Sebebi	3402 S.Y Kadastro Kanunun Ek 1.Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
127252879	1 / 52	İş Yeri	Zemin Kat	2	494/7720	31.01.2023 / 4063

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Yapı yıkıldığından fiili olarak arsa niteliğinde olmakla birlikte cins tashihi yapılmamıştır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : 3402 S.Y Kadastro Kanunun Ek 1.Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

Tarih-Yevmiye : 31.01.2023 / 4063

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI: 16.04.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına ayni sermaye)
Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Şablon: Diğer) (10.01.2018 tarih, 324 yevmiye)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve ayni sermaye beyanı bulunmakta olup, **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

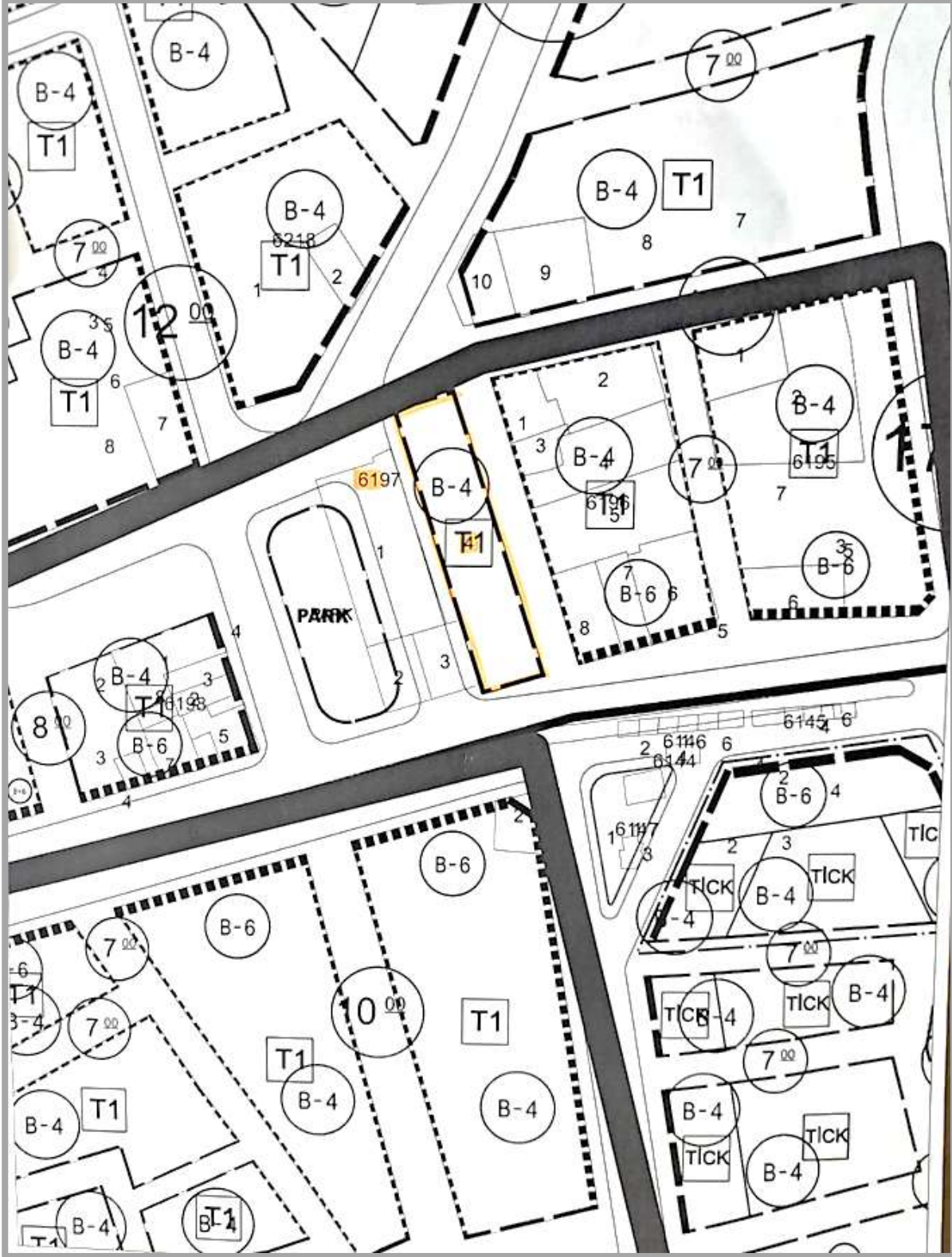


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 12 /40

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

Değerleme konusu parsel Bitişik Nizam 4 Kat T1 (Ticaret) alanında kalmaktadır.





E-Plan Yakın Çevre Parselasyonu

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 14 /40



3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 31.01.2023 tarih 4063 yevmiye ile 3402 S.Y Kadastro Kanunun Ek 1.Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir. Yapı yıkıldığından fiili olarak arsa niteliğinde olmakla birlikte cins tashih yapılmamıştır.

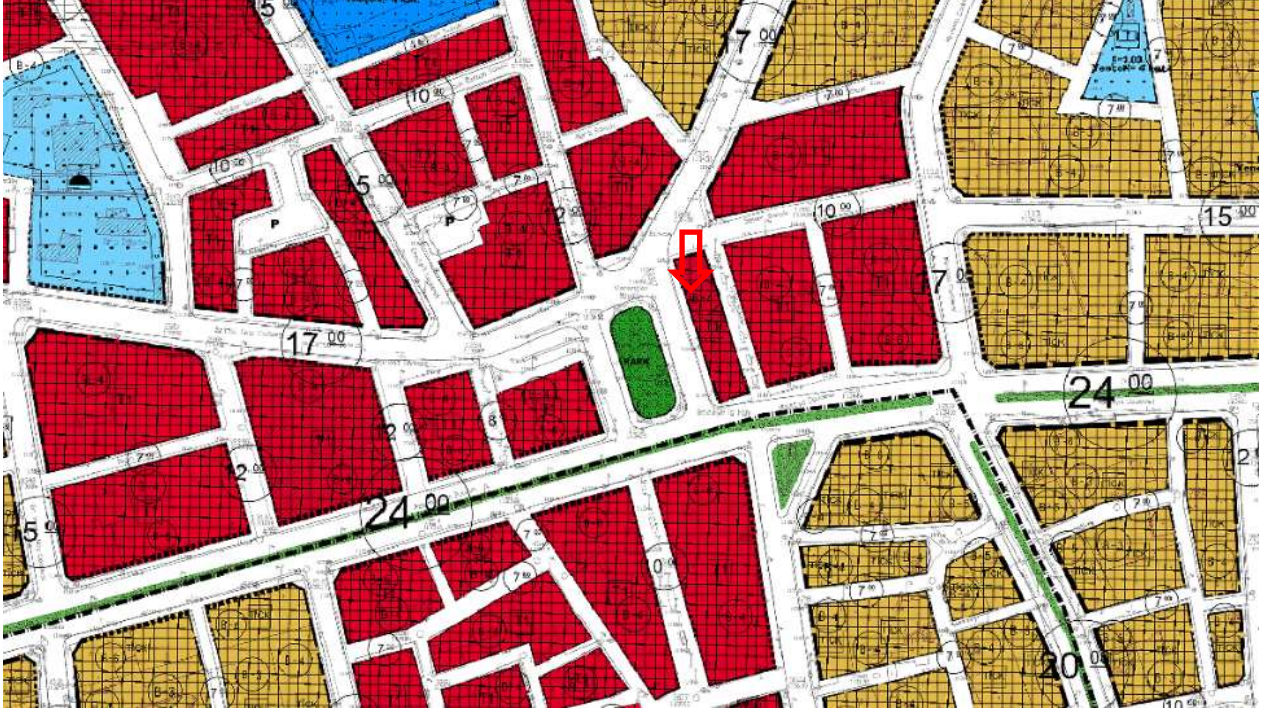
Elbistan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre parsel rezerv alanda kalmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 15 /40

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticari alan niteliklidir. Yakınında park alanı ve konut alanları bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme tarihi itibarıyla Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi nedeniyle parsel üzerindeki ana taşınmaz yıkılmıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla Kahramanmaraş merkezli deprem afeti neticesinde var olan yapı yıkılmıştır.

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

Arsa hissesi değerlemesidir.

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

Deprem nedeniyle yıkılan yapı parselinin hisse değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

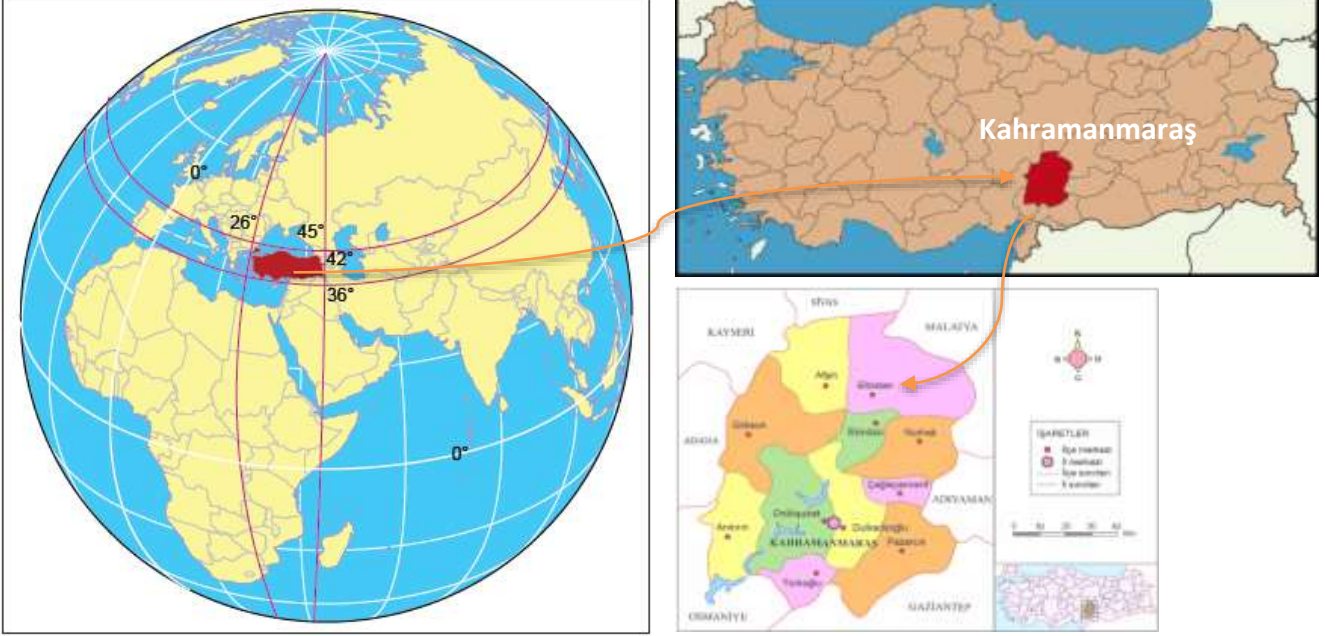
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 17 /40

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

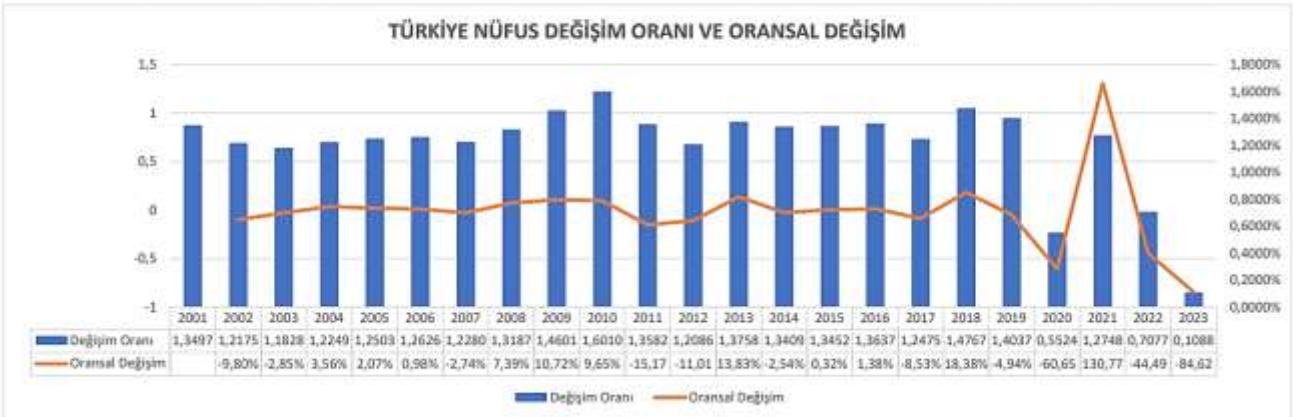
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **18 /40**

Kahramanmaraş İli

Kahramanmaraş, Türkiye'nin bir ilidir. İlin doğusunda Malatya ve Adıyaman, batısında Kayseri ve Adana, güneyinde Gaziantep ve Osmaniye, kuzeyinde Sivas illeri yer almaktadır. 2023 sonu verilerine göre nüfusu 1.116.618'dir.

Aynı zamanda il sınırları içerisinde bulunan Afşin - Elbistan A, B, C termik santralleri sayesinde Kahramanmaraş, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %14'ünü tek başına karşılamaktadır.

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



Kahramanmaraş şehrinde Akdeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu ayrı coğrafi bölgelerinin yaklaştığı alandaki iklim özellikleri görülür. Coğrafi konumun etkisiyle üç farklı iklim tipi arasında bozulmuş Akdeniz iklimi vardır. Kahramanmaraş'ın merkezindeki iklimin tersine kuzeyde karasal iklim özellikleri hakimdir.

Tarım faaliyetinde üretimde Türkiye'de Kahramanmaraş, 27. sıradadır. 350 metreden 3.000 metreye kadar arazinin yüksekliğe çıktığı şehirde çeşitliğe sebep olur. 375.309 hektar şehrin tarım alanı vardır. Tarıma ayrılan arazilerin %74'ünü tarlalar, diğer kısmını ise meyve, sebze bulunan ve nadasa bırakılan yerlerdir. Kahramanmaraş'ta tarıma elverişli arazi dağılımı ölçüsü %26'yı bulur. Şehirde ön plana çıkan ürünler; kırmızı biber, üzüm, ceviz, buğday, çerezlik ayçiçeği ve kayısıdır.

6 Şubat 2023 tarihinde saat 04.17'de Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde 7.7, 13.24'te 7.6 büyüklüğünde depremler meydana geldi. On binlerce artçı sarsıntı gerçekleşirken İçişleri Bakanı Ali Yerlikaya tarafından Şubat 2024'te açıklanan verilere göre 38.901 bina yıkıldı. 200.401 bina ağır hasar aldı. En az 53 bin 537 kişi hayatını kaybederken 107 bin 213 kişi de yaralandı. Sadece Kahramanmaraş'ta can kaybı 10 bini aştı. Depremin Türkiye'nin GSYİH'nin %9'una, yani 1999 Gölcük depreminin yol açtığı kaybın 6 katından fazlasına mal oldu. Deprem, dünyada 2010'dan beri en çok can kaybına neden olan deprem olurken Türkiye'de de 1939 Erzincan depremini de geçerek Cumhuriyet tarihinin en çok can kaybına yol açan depremi oldu ve en büyük maddi hasara yol açan 3. deprem oldu.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 19 /40

KAHRAMANMARAŞ NÜFUSU: 1.116.618

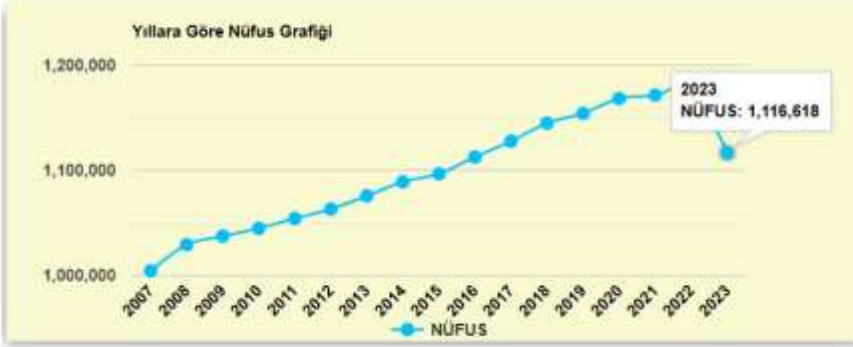


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -5,45
AZALIŞ MİKTARI 60.818

KAHRAMANMARAŞ NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
46	KAHRAMANMARAŞ	1.116.618	568.064	548.554

KAHRAMANMARAŞ Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



KAHRAMANMARAŞ Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



KAHRAMANMARAŞ ilne ait diğer bilgiler

KAHRAMANMARAŞ bağlı İlçe sayısı:	11	KAHRAMANMARAŞ Nüfusu En büyük İlçesi:	ONİKİŞUBAT (427.272)
KAHRAMANMARAŞ bağlı Mahalle sayısı:	721	KAHRAMANMARAŞ Nüfusu En küçük İlçesi:	EKİNOZÜ (10.471)
		KAHRAMANMARAŞ Yüzölçümü:	14.520 Km ²
		KAHRAMANMARAŞ Nüfus Yoğunluğu:	77 /Km ²

KAHRAMANMARAŞ İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİ SİRALAMASI

Kahramanmaraş İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Onikişubat	182	0,686	2
Dulkadiroğlu	204	0,595	2
Elbistan	294	0,130	3
Afşin	505	-0,307	4
Pazarcık	546	-0,388	4
Türkoğlu	612	-0,477	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Göksun	633	-0,502	5
Nurhak	760	-0,661	5
Andırın	792	-0,718	5
Çağlayancerit	862	-0,840	6
Ekinözü	885	-0,920	6

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Elbistan İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,130 Skor ile 3. Kademe 294., Kahramanmaraş ilçeleri sıralamasında 3. Kademede 3. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **20 /40**

Elbistan İlçesi

İlçe sınırları Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde olup 2547 km² yüzölçümüne sahiptir. Yaklaşık olarak 37 doğu meridyeni - 38 kuzey paraleli arasında bulunan Elbistan'ın kuzeyinde Darende ve Gürün ilçeleri, güneyinde Nurhak ve Ekinözü, doğusunda Malatya ili, Doğanşehir ve Akçadağ ilçeleri, batısında ise Afşin ve Göksun ilçeleri bulunmaktadır. Çevre illere uzaklığı Malatya şehir merkezine 120 km, Sivas şehir merkezine 232 km, Adıyaman şehir merkezine 160 km, Kayseri şehir merkezine 216 km, Adana şehir merkezine 280 km olup bağlı bulunduğu Kahramanmaraş ili şehir merkezine ise 158 km'dir. Ayrıca ilçenin konumu nedeniyle bir tarafı soğuk iken diğer tarafı sıcaktır.

İlçenin ekonomik yapısında tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklı paya sahiptir. Termik santraller ve şeker fabrikası dışında sanayi henüz gelişmemiştir. Özellikle kırsal kesimlerde tarım büyük önem arz etmektedir. Afşin-Elbistan termik santralleri Türkiye'nin elektrik üretimine önemli bir katkı sağlamaktadır. Şu anda mevcut olan iki santral toplam 17 milyar kWh elektrik üretmektedir. Bölgedeki kömür yataklarının toplam 5 milyar tondan fazla rezerve sahip olduğu MTA kurumunca açıklanmıştır. Bölgenin en büyük şeker fabrikası olan Elbistan Şeker Fabrikası ovada ve civar illerde yetişen pancarları işler.

Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren sürekli sosyolojik gelişmeler gösteren Elbistan'ın en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Tarımsal olarak üretilen en önemli ürünler tahıl ve şeker pancarıdır. İlçede ayrıca şeker fabrikası, PVC kapı ve pencere fabrikası, tuğla fabrikası gibi birçok sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bunlara ek olarak, kömür dışında sınırları içerisindeki köylerde mermer, krom gibi madenler bulunmaktadır. Ayrıca devlet tarafından bir Organize sanayi bölgesi kurulması kararlaştırılmış olup bu OSB'nin sanayileşmeyi çok hızlandırması beklenmektedir. 2019 yılında Tarım ve Orman Bakanlığı'nca Doğan kırsal mahallesine kurulacak besi çiftliğinde her yıl 100 binden fazla büyükbaş hayvan yetiştirilecektir. Organize Bölgesi'nin kurulması kararlaştırılmış olup bu tesisin kapsayacağı arazi 4 bin dönümden çok olacaktır. Bu besi bölgesinin çevresinde ayrıca çeşitli kesimhaneler, sucuk ve et ürünleri fabrikaları, bir yem fabrikası ve deri işleme fabrikaları bulunacaktır.

KAHRAMANMARAŞ ELBİSTAN NÜFUSU: 127.755



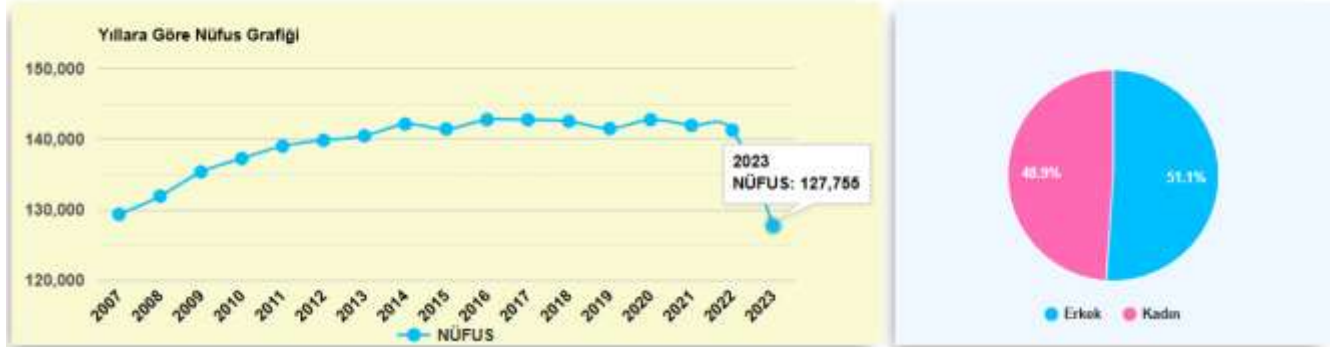
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %9,59
AZALIS MİKTARI 13.552

Elbistan nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %9,59 (13.552 kişi) azaldığı görülmektedir.

KAHRAMANMARAŞ ELBİSTAN NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	KAHRAMANMARAŞ	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	62.510
Toplam Nüfus	127.755	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	65.245	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	62.510	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	127.755	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	65.245	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	93

KAHRAMANMARAŞ ELBİSTAN NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

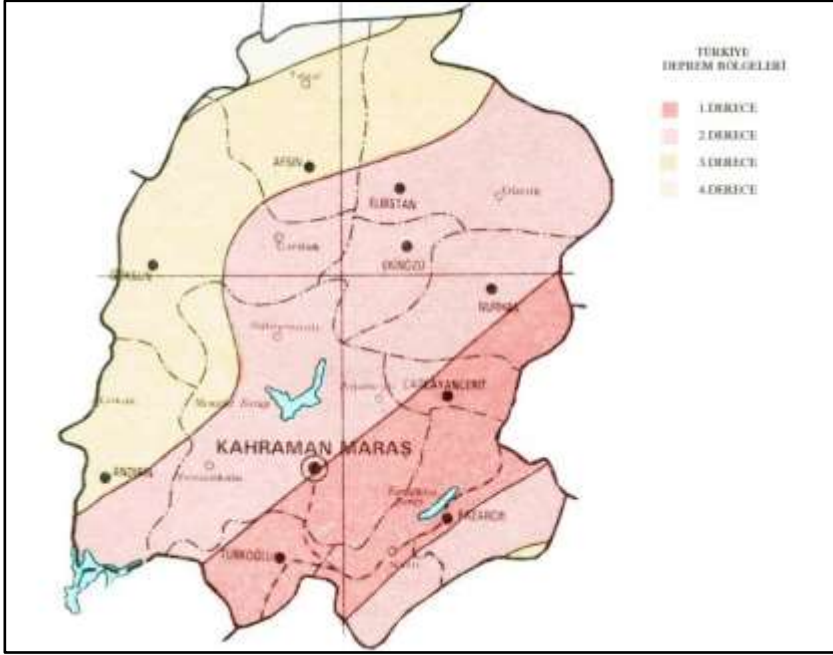
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **21 /40**

Depremsellik

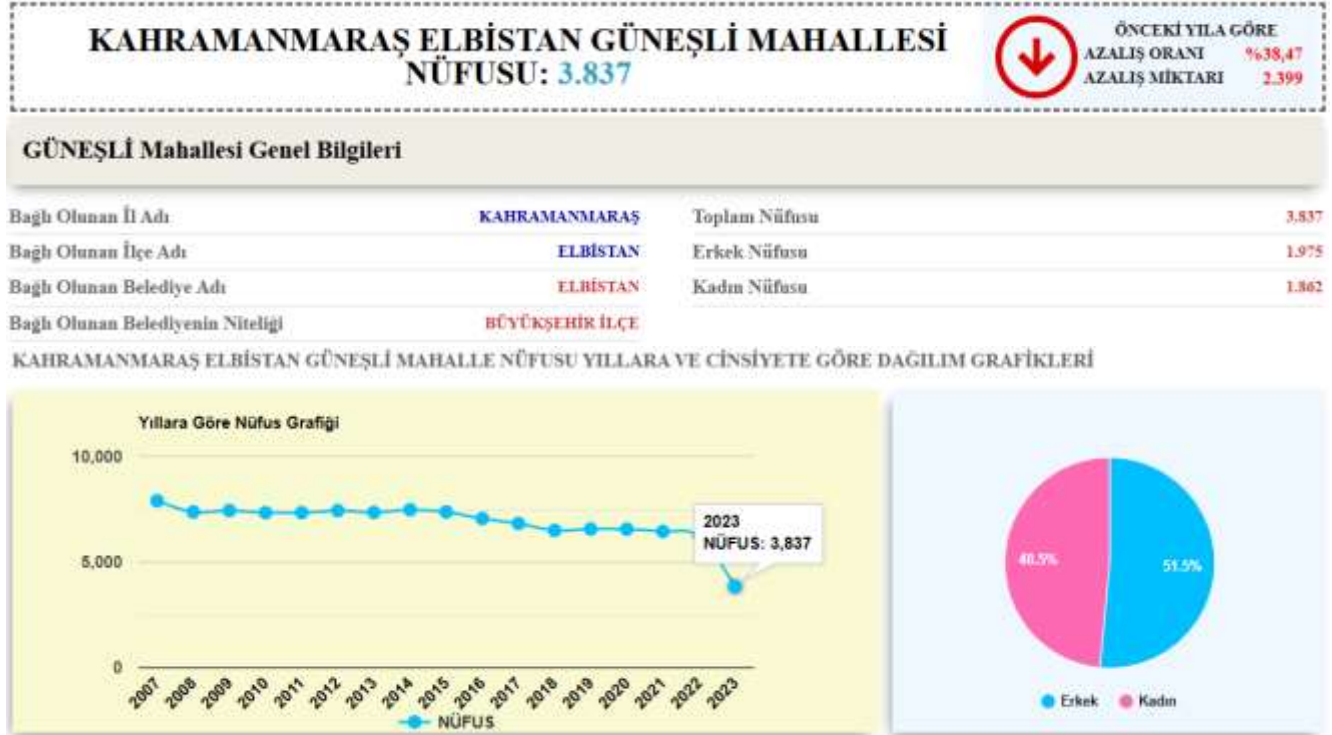


AFAD'ın yapmış olduğu çalışmaya göre Kahramanmaraş ili 1 - 2 ve 3. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
ELBİSTAN	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-GÜNEŞLİ	4

DASK risk bölgesine göre Güneşli Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Güneşli Mahallesi



Güneşli Mahallesi, 2023 nüfusuyla Elbistan 93 mahallesi arasında 12. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 22 /40
--	--	--

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 23 /40
--	--	--

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **24 /40**

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)



Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 25 /40

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

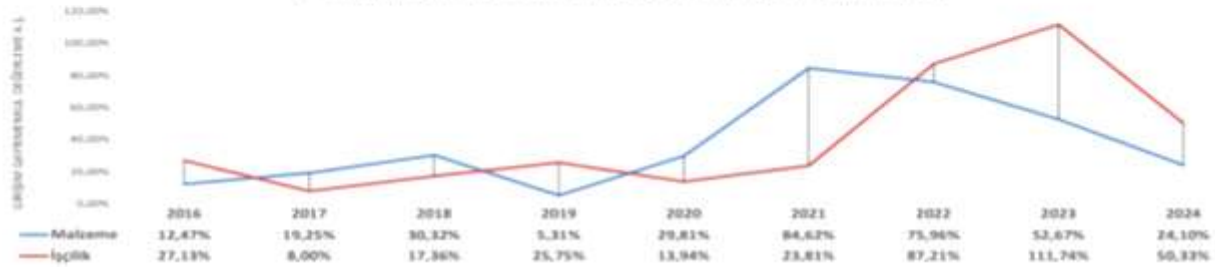
[2015=100] [CFA Veri 2.1]

		F				41				41.00.1				41.00.2			
		İnşaat				Binalar				İkamet amaçlı binalar				İkamet amaçlı olmayan binalar			
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Oran	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Oran	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Oran	
2015	12	100,00		89,34	103,82		101,15	100,19	103,40	101,23	100,27	103,35	100,93	99,95	103,57		
2016	12	116,80	16,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,52	131,40	118,52	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,70
2017	12	136,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,38	135,26	142,52	136,77	15,40%	134,49	19,20%	141,90	8,00%	
2018	12	173,87	25,65%	176,32	29,21%	167,19	17,49%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	
2019	12	182,28	10,75%	184,91	4,93%	209,80	25,50%	192,47	185,13	209,85	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	
2020	12	246,35	25,02%	241,82	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	238,27	24,47%	239,57	20,91%	238,61	13,94%	
2021	12	403,16	67,74%	447,74	86,77%	296,87	34,07%	401,78	446,90	296,22	398,98	85,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	
2022	12	719,28	78,40%	787,89	75,93%	554,89	67,41%	716,43	794,88	556,28	706,73	78,54%	776,25	75,96%	553,06	87,21%	
2023	12	1205,41	67,31%	1215,89	54,39%	1175,34	111,62%	1192,25	1198,89	1177,10	1162,85	66,90%	1168,13	52,67%	1177,03	111,74%	
2024	09	1680,66	31,35%	1486,43	23,32%	1778,16	81,20%	1671,53	1486,52	1770,44	1662,78	32,12%	1474,90	24,10%	1760,46	50,33%	

TGM, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Türkiye Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

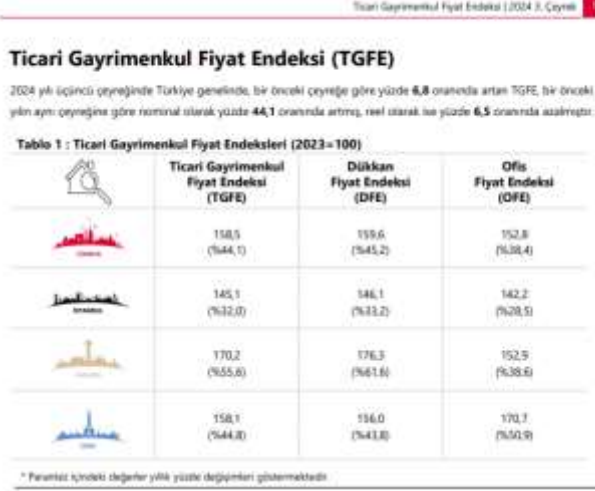
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

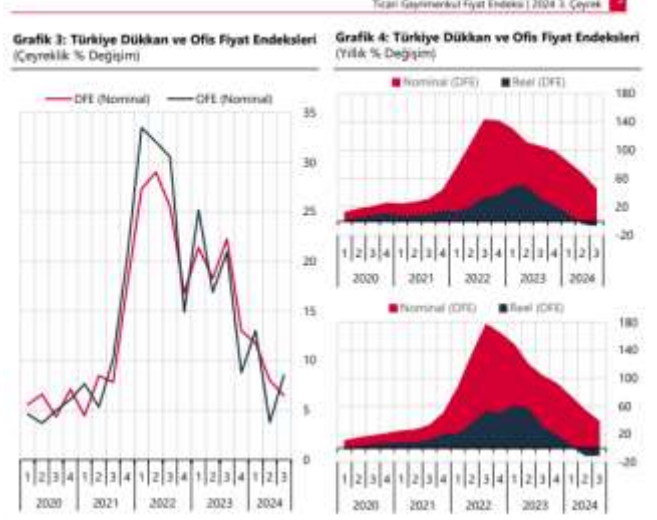
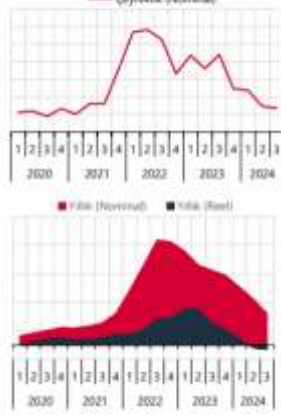
31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa 26 /40



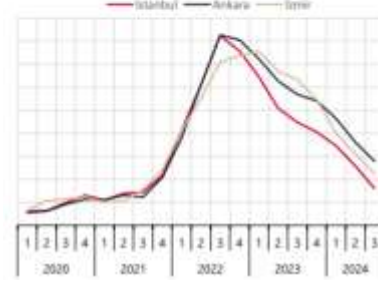
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yıl üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,0, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bina, Kahramanmaraş merkezli depremler neticesiyle yıkılmıştır. Arsa değerlemesidir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Parsel merkezi konumdadır	ZAYIF ✓ Yeniden yapılanma sürecinin uzun sürmesi.
FIRSAT ✓ Rezerv alan yapılanması veya imar hakkı transferi ile yapılanma.	TEHDİT ✓

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bina, Kahramanmaraş merkezli depremler neticesiyle yıkılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 27 /40
--	--	---

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, Kahramanmaraş merkezli depremler neticesiyle yıkılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle yıkılmıştır. Mevcut durumda boş arsa niteliğinde olmakla birlikte cins tashih yapılmamıştır.

Üzerinde, deprem sonrası sosyal hayatın devamlılığına yönelik konteyner tarzı/muvakkat yapılar bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 28 /40
--	--	--

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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 değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 29 /40
--	--	---

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 30 /40
--	--	--

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede 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.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede 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.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlendirme gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 31 /40
--	--	--

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme 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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değer belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 32 /40
--	--	--

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

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 Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **33 /40**

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1 / Yılmaz Akkaya / 0530 282 96 69

Aynı lokasyonda, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 690 m. mesafede (1341 ada 4 parsel), Konut + Ticaret imarlı 398 m² alanlı arsa vasıflı parsel 4.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / Kürşad Çabuk / 0531 651 10 20

Aynı lokasyonda, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 450 m. mesafede (6115 ada 1 parsel), Konut + Ticaret imarlı 683,34 m² alanlı arsa vasıflı parsel 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / Güven Emlak / 0535 741 88 87

Aynı lokasyonda, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 480 m. mesafede (6118 ada 2 parsel), Konut + Ticaret imarlı 1.134,66 m² alanlı arsa vasıflı parsel 10.850.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / Mehmet Kaya / 0544 644 46 69

Aynı lokasyonda, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 690 m. mesafede (1371 ada 17 parsel), Konut + Ticaret imarlı 87 m² alanlı arsa vasıflı parsel 870.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / Şahin Yılmaz / 0542 434 16 00

Aynı lokasyonda, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 690 m. mesafede (6162 ada 12 ve 13 parseller), Konut + Ticaret imarlı 284,44 m² alanlı arsa vasıflı parseller toplam 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Lokasyon	Ada/Parsel	Satış Fiyatı (TL)	Yüzölçümü m ²	Birim Fiyat TL/m ²	Satışa Sunan	İletişim
1	Güneşli	1341/4	4.000.000	398,00	10.050	Yılmaz Akkaya	0530 282 96 69
2	Güneşli	6115/1	10.000.000	683,84	14.623	Kürşad Çabuk	0531 651 10 20
3	Güneşli	6118/2	10.850.000	1.134,66	9.562	Güven Emlak	0535 741 88 87
4	Kümbet	1371/17	870.000	87,00	10.000	Mehmet Kaya	0544 644 46 69
5	Güneşli	6162/12-13	10.000.000	248,44	40.251	Şahin Yılmaz	0542 434 16 00
Ortalama					16.897		

Satılık İş Yeri Emsalleri

Emsal 1 / Mevlüt Gökduman/ 0530 552 44 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu aynı mahale sınırları içerisindeki taşınmaz DÜKKÂN nitelikli olup faal olarak kullanılmaktadır. Eski yapı olup 77 m²' dir. 4.235.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / Mustafa Bostancı / 0551 035 80 45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu aynı mahale sınırları içerisindeki taşınmaz DÜKKÂN nitelikli olup faal olarak kullanılmaktadır. Eski yapı olup 95 m²' dir. 6.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / Elbistan Emlak / 0546 554 40 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu aynı mahale sınırları içerisindeki taşınmaz OFİS nitelikli olup boş durumdadır. Eski yapı olup 80 m²'dir. 2.450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / Murat Polat / 0533 596 05 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu aynı mahale sınırları içerisindeki taşınmaz DÜKKÂN nitelikli olup faal olarak kullanılmaktadır. Eski yapı olup 800 m²'dir. 20.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / REMAX Gayrimenkul / 0554 319 84 64

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu aynı mahale sınırları içerisindeki taşınmaz DÜKKÂN nitelikli olup faal olarak kullanılmaktadır. Eski yapı olup 60 m²' dir. 2.950.000 TL bedelle satılıktır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **34 /40**

Emsal No	Lokasyon	Niteliği	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m ²	TL/m ²	Satışa Sunan	İletişim
1	Güneşli	Dükkan	20	4.235.000	77,00	55.000	Mevlüt Gökdoğan	0542 552 44 46
2	Güneşli	Dükkan	25	6.500.000	95,00	68.421	Mustafa Bostancı	0551 035 80 45
3	Güneşli	Ofis	10	2.450.000	80,00	30.625	Elbistan Emlak	0546 554 40 46
4	Kümbet	Plaza	20	20.500.000	800,00	25.625	Murat Polat	0533 596 05 46
5	Güneşli	İşyeri	15	2.950.000	60,00	49.167	Remax Gayrimenkul	0554 319 84 64
Ortalama						45.768		

Değerleme konusu taşınmaz 6 Şubat 2023 depreminde yıkılmış bir yapıdır. Yerinde yapılan incelemede konteynirlarda iş yerlerinin faaliyet gösterdiği görülmüştür.

Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planları durdurulmuş olup rezerv alanı içeresindedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa ticari nitelikli olup tapu kaydına göre işyeri nitelikli olan bağımsız bölüm deprem öncesi iş yeri olarak kullanılmıştır. Parselde henüz cins değişikliği yapılmamıştır.

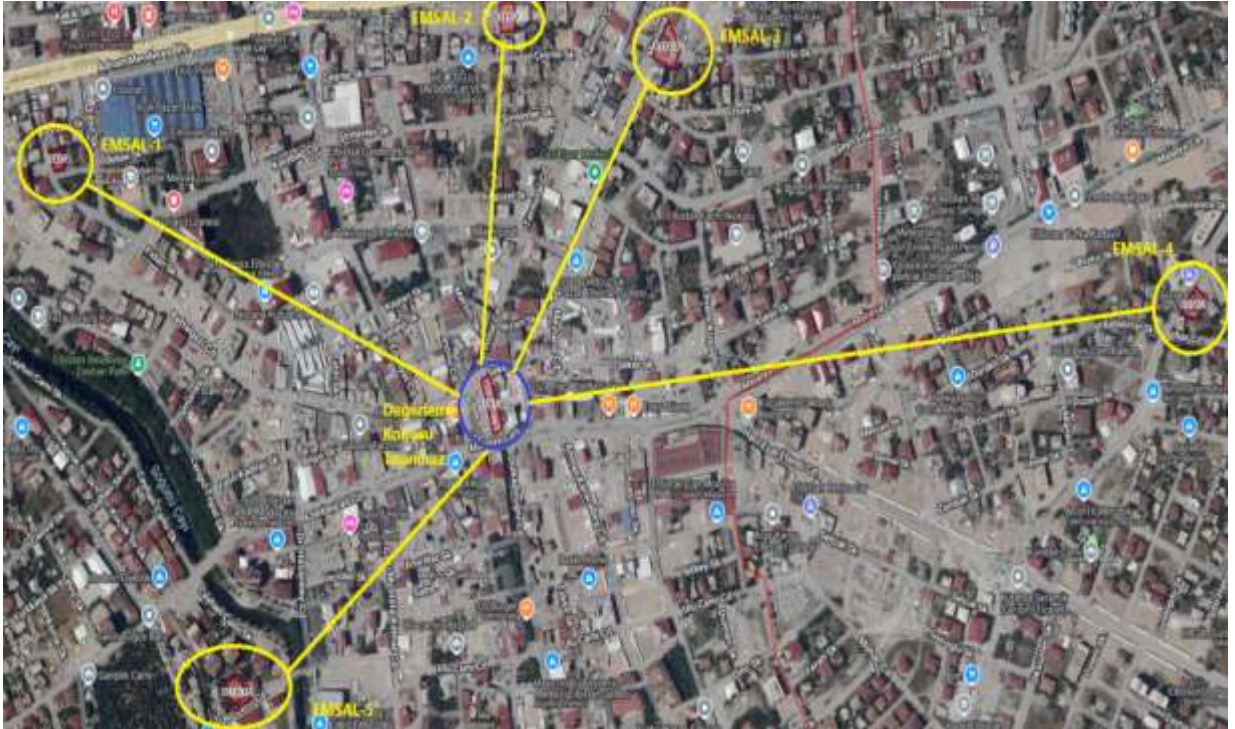
Tarafımızca yerinde yapılan keşifte çevrede bulunan satılık arsa ve satılık işyerleri tespit edilerek emsal çalışması yapılmıştır. Emsal arsa araştırmasında tespit edilen arsa vasıflı taşınmaların eksik ve üstün yönleri imar durumları değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz işyeri olduğundan çevrede satılık işyerleri araştırması yapılmış ve emsaller tespit edilerek emsallerin taşınmaza göre eksik ve üstün yönleri tespit edilmiştir.

Emsallerin konumu ve emsal krokisi düzenlenmiştir. Emsal satış bedelleri konum şerefiye imar durum ve kullanımlarına göre değerlendirilip emsal fiyat düzeltilmesi [5.1.4.](#)'te yapılacaktır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Satılık Arsa Emsal Krokisi





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **36 /40**

İşyeri Emsal Düzeltmesi

Emsal No	Lokasyon	Niteliği	Satış Fiyat	Yüzölçümü m2	Birim Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Oranı	Pazarlık (TL/m ²)	Yapı Sınıfı Durumu	Konum Düzeltmesi	Alan/Hisse Düzeltmesi	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Güneşli	Dükkan	4.235.000	77,00	55.000	-10,00%	49.500	-5,00%	10,00%	1,00%	52.470
2	Güneşli	Dükkan	6.500.000	95,00	68.421	-10,00%	61.579	-5,00%	5,00%	3,00%	63.426
3	Güneşli	Ofis	2.450.000	80,00	30.625	-10,00%	27.563	0,00%	5,00%	2,00%	29.492
4	Kümbet	Plaza	20.500.000	800,00	25.625	-5,00%	24.344	10,00%	5,00%	25,00%	34.081
5	Güneşli	İşyeri	2.950.000	60,00	49.167	-10,00%	44.250	-5,00%	10,00%	0,00%	46.463
Ortalama					45.768						45.186

İşyeri emsalleri taşınmazın bulunduğu Güneşli Mahallesi'nden seçilmiştir. Emsal taşınmazların hepsi işyeri nitelikli olup eski yapılarıdır. İşyerlerinin tadilatlarının yapıldığı ve faal olarak kullanıldıkları görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz Güneşli Mahallesi çarşı meydanında bulunmakta ve emsal taşınmazlara oranla daha değerli konumdadır. Emsal satış bedelleri ve satış değerleri değerlendirilerek emsal düzeltmesi yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz depremde yıkılmış yapıdır ve parsel boş durumdadır. Satılık işyeri m2 bedelleri tespit edilen emsallerin ortalama bedeli 45.186 TL/m² bulunmuş, 45.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Bu ortalama emsal değerlerinden inşaat yapım m2 bedeli 2024 için yılı III-B sınıfı yapı bedeli 14.400 TL/m² dir. 2024 yılı ocak-aralık inşaat yapım bedeli lokasyon zorlukları da dikkate alınarak %50 artış ve emsal işyerlerine ait yapıların 20 yıllık yıpranma (%20) bedeli de dikkate alınarak inşaat m2 bedeli olarak 17.280 TL/m² değeri dikkate alınarak, tespit edilen işyeri satış emsal değerinden düşürüldüğünde boş arsa niteliğiyle satış bedeli ortalaması;

45.000 TL/m² – 17.280 TL/m² = 27.720 TL/m² bulunmaktadır.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırlarında bulunan emsal arsa araştırması yapılmış, yapılan inceleme ve çalışmalarda tespit edilen tüm unsurlar değerlendirilerek imar durumu konum ve şerefiye durumları dikkate alınarak ortalama düzeltilmiş birim fiyat tespit edilmiş olup ortalama değer **25.735 TL/m²** kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırlarında bulunan emsal işyeri araştırması yapılmış Yapılan inceleme ve çalışmalarda tespit edilen tüm unsurlar değerlendirilerek imar durumu konum ve şerefiye durumları dikkate alınarak ortalama düzeltilmiş birim fiyat tespit edilmiş olup ortalama değer **45.000 TL/m²** kabul edilmiş, yıpranmalı yapı maliyeti düşülerek arsa payı 27.720 TL/m² bulunmuştur. 2 çalışmanın ortalaması 26.720 TL/m² bulunmuş, değerlendirilerek emsal değeri **26.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

Yerinde yapılan keşifte yapılan tespitler, taşınmazın imar durumu , Satılık Arsa fiyatı bedelleri , Satılık işyeri bedelleri dikkate alınmıştır. Taşınmazın rezerv alanı içerisinde olup bölgede imar işlemleri durdurulmuştur.

Ancak rezerv alanında yapılacak proje çalışmalarında ve imar planlamasında taşınmazın arsa payı oranında projeden pay alacağı düşünülmüş ayrıca rezerv alan içerisinde farklı imar uygulaması ve proje yapılması durumunda değerlendirilerek emsal değeri taşınmazın 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesi kapsamında zorunlu imar hakkı transferi ile imar hakkının başka parsellere transfer edileceği düşünülmektedir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 37 /40
--	--	--

İzah ettiğimiz ve yapılan araştırma ile tespit ettiğimiz hususların tümü bir arada değerlendirilerek Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel 'in güncel piyasa koşullarında satış birim değerinin **26.000 TL/m2 olacağı kanaatine varılmıştır.**

6197 ada 4 parselin değeri = 893,16 m2 x 27.000 TL/m2 = 24.115.320 TL

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı = (494/7720) *893,16 m2 = 57,15 m2

Taşınmaz Arsa olarak değerlendirildiğinde değeri = 57,15 m2 x 26.000 TL/m2 = **1.485.900 TL** bulunmuş, **1.485.000 TL takdir edilmiştir.**

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu arsa nitelikli gayrimenkulün arsası rezerv alana alındığından ve arsa hisse değerlemesi olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 38 /40
--	--	--

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Arsa değerlemesidir.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

İmar planı uygulanabilir olduğunda mevcut konumda yapılanmanın uygun olacağı değerlendirilmektedir.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

5.1.5.'te yapılan çalışma ile parsel birim değeri **değerinin 26.000 TL/m2 olacağı kanaatine varılmıştır.**

6197 ada 4 parselin alanı 893,16 m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı = $(494/7720) * 893,16 \text{ m}^2 = 57,15 \text{ m}^2$

Taşınmaz Arsa olarak değerlendirildiğinde değeri = $57,15 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ TL/m}^2 = 1.485.900 \text{ TL}$ bulunmuş, **1.485.000 TL takdir edilmiştir.**

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Arsa Pazar değeri çalışması olup parsel rezerv alana alındığından yapılanma mümkün olmamaktadır.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu siciline devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Yapı yıkılmış olmakla birlikte tapuda cins düzeltmesi yapılmadığı görülmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah. 6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0021 Sayfa 39 /40
--	--	---

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Yapı yıkılmış olmakla birlikte tapuda cins düzeltmesi yapılmadığı görülmektedir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olmakla birlikte tapuda cins düzeltmesi yapılmadığı görülmektedir.

İlgili belediyesinden edinilen bilgilere göre parsel rezerv alan olarak belirlenmiştir.

Her ne kadar rezerv alanda olsa da ilerleyen süreçte parselde müstakilen veya çevre parsellerle birlikte yapılanma veya imar hakkı transferinin gündeme gelmesi beklenebilir.

Plan uygulama şartları belirlendiğinde ve yapılanma mümkün olduğunda değerın güncel duruma göre tekrar belirlenmesi uygun olacaktır.

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 Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kahramanmaraş, Elbistan, Güneşli Mah.
6197 Ada 4 Parsel (2 Bağımsız Bölüm No.lu İş Yeri)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0021
Sayfa **40 /40**

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği henüz değiştirilmemekle birlikte fiili olarak arsaya dönüşmüştür. Dolayısıyla arsa hissesine değer verilmiştir. Fiili durum dikkate alınarak, değerleme konusu arsa payının devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu her ne kadar tapu bilgileri esas alınarak İş Yeri olarak belirtilse de 2 bağımsız Bölüm No.lu iş yerinin yer aldığı bina Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olduğundan, fiili nitelik arsaya dönüşmüştür. Ancak henüz tapuda cins düzeltmesi yapılmamıştır.

Mevcut durumda parsel üzerinde, belediyece sosyal hayatın idamesine yönelik izin verildiği değerlendirilen konteyner tarzı muvakkat yapılar bulunmaktadır.

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu, Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, fiili olarak arsa nitelikli, 893,16 m² yüzölçümlü 6197 Ada 4 No.lu parselin, 494/7720 hissesi (57,15 m²) için KDV Hariç 1.485.000 TL Pazar Değeri takdir edilmiştir.

Döviz bazlı değerlere bilahare yer verilecektir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 1.485.000 TL (BirMilyonDörtYüzSeksenBeşBinTürkLirası) + KDV

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri