

İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE ELBİSTAN

Dosya No : 2025/251 Talimat
Alacaklı : **TÜRKİYE GARANTİ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ**
Borçlu : **Ahmet BULUT**

Müdürlüğünüz heyeti ile 09.07.2025 tarihinde Kahramanmaraş İli, Nurhak İlçesi, Eskiköy Mahallesi, Değirmenderesi Mevkii, 295 ada 19 ve 20 parsel numaralı taşınmazların mahallinde yapılan keşifte bilirkişi olarak hazır bulunduk. Mahallinde yaptığımız gözlem ve dosya üzerinde yaptığımız incelemeler sonucu edindiğimiz kanaat bildirir rapor icra müdürlüğünün takdirlerine sunulmuştur.

Tapu Bilgileri			
Ana Gayrimenkul Bilgileri			
Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	Kahramanmaraş	Ada	295
İlçesi	Nurhak	Parsel	19
Bucağı	-	Vasfı	Arsa
Mahalle	Eskiköy	Yüzölçümü	610,49 m ²
Köy	-	Cilt No	28
Sokak	-	Sayfa No	2707
Mevkii	Değirmenderesi	Tarih/Yevmiye	19.03.2024-211
Malik	Ahmet Bulut	Hisse Oranı 1/1	610,49 m ²

Tapu Bilgileri			
Ana Gayrimenkul Bilgileri			
Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	Kahramanmaraş	Ada	295
İlçesi	Nurhak	Parsel	20
Bucağı	-	Vasfı	Arsa
Mahalle	Eskiköy	Yüzölçümü	788,46 m ²
Köy	-	Cilt No	28
Sokak	-	Sayfa No	2708
Mevkii	Değirmenderesi	Tarih/Yevmiye	19.03.2024-211
Malik	Ahmet Bulut	Hisse Oranı 1/1	788,46 m ²

Taşınmazın Adresi ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazlar Kahramanmaraş İli, Nurhak İlçesi, Eskiköy Mahallesi, Değirmenderesi Mevkii, 295 ada 19 ve 20 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar ilçe merkezinde yer almaktadırlar. Atatürk Bulvarının kuzeyinde ~400 m uzağında yer almakta olup yakın çevresinde Atatürk İlkokulu ve Ortaokulu gibi kamusal alanlar ile 1-2 katlı müstakil konut kullanımlı yapılar ve boş arsa vasıflı taşınmazlardan teşekkül etmiştir.



Taşınmazın Özellikleri:

Konu taşınmazlardan 295 ada 19 parsel tapu kayıtlarında arsa vasıflı olup keşif tarihinde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı, bahçe kullanımlı olduğu görülmüştür. Geometrik olarak tanımsız formda, topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Konu taşınmazlardan 295 ada 20 parsel tapu kayıtlarında arsa vasıflı olup keşif tarihinde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı, bahçe kullanımlı olduğu görülmüştür. Geometrik olarak tanımsız formda, topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.



Taşınmazların İmar Durumu :

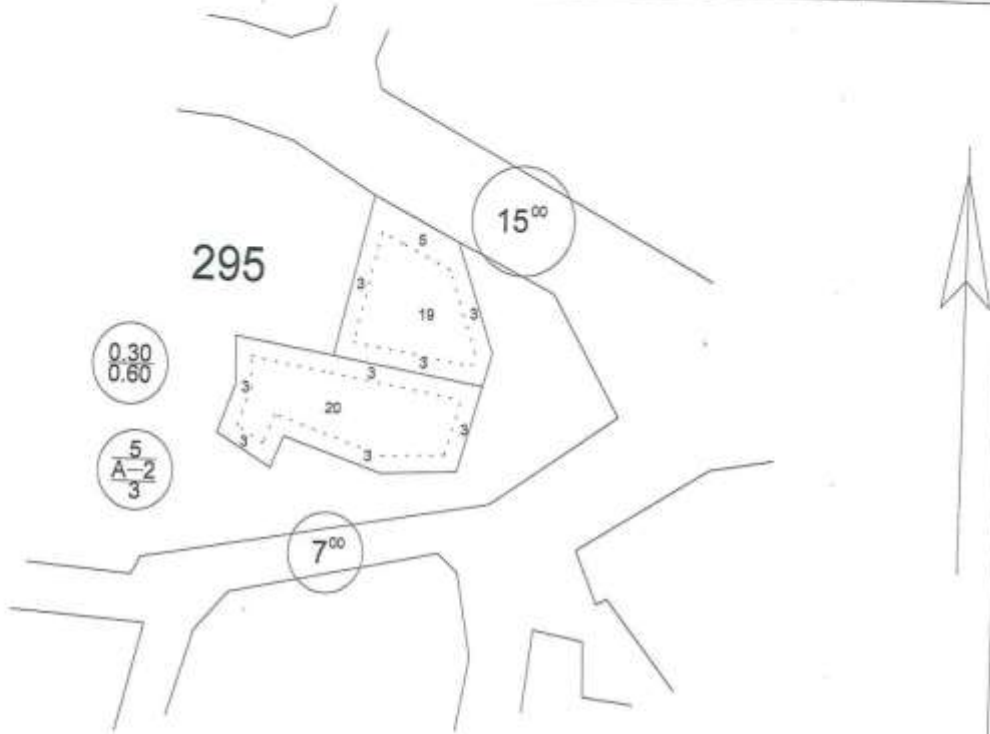
Nurhak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü müzekkere cavabında taşınmazların Konut Alanı Lejantlı, Ayrık Nizam, Tak:0.30, Kaks=0.60, 2 kat, önden 5 m, arka ve yanlardan 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

T.C.
NURHAK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Dosya No : 2025/ Tarih : 10.07.2025

Parsel Malikinin Adı, Soyadı	İMAR		KADASTRO		İmar Par. Yüzölçümü (m2)
	Ada	Parsel	Ada	Parsel	
AHMET BULUT	295	19 ve 20			810,49 m2 788,46 m2



Mahallesi	ESKİKÖY
İmar Planı Pafta No	30L1A
Ön Bahçe Mesafesi	5 mt
Yan Bahçe Mesafesi	3 mt
Arka Bahçe Mesafesi	3 mt
İnşaat Cephesi	PAİY' e göre
İnşaat Derinliği	PAİY ve MAX taks' e göre
Taban Alan Katsayısı	0.30
Kat Alanı Katsayısı	0.60
Saçak Seviyesi	PAİY' e göre
Zemin Kat Döşeme Kodu	PAİY' e göre
Kat Adedi	2 (İKİ) KAT
Bina Yüksekliği	PAİY madde 28.
İnşaat Nizamı	AYRIK NİZAM
İnşaat Tarzı	BETONARME
Yapının Kullanma Amacı	KONUT

- EK BİLGİLER:**
- 1.) Açık veya kapalı çıkmalar, çekme mesafesi içinde tabii zeminde yapılamaz.
 - 2.) Açık ve kapalı çıkmalar çekme mesafesi içinde taşıyıcı sistemle çözümlenemez.
 - 3.) 3 katlı binalarda asansör yeri bırakılacaktır. (bodrum katlar dahil).
 - 4.) 4 katlı binalarda asansör bırakılacaktır. (Bodrum katlar dahil).
 - 5.) 20 daire üzeri binalarda 2 adet asansör tanzim edilecektir.
 - 6.) Yangın yönetmeliği' ne göre projelendirilmesi gereklidir.
 - 7.) Yapı yüksekliği 21.50 m'yi aşan binalarda yangın merdiveni bırakılacaktır.
 - 8.) Otoparklar, otopark yönetmeliğine göre yapılacaktır.
 - 9.) Planlı alanlar imar yönetmeliği kat yükseklikleri' 28. madde esas alınacaktır.
 - 10.) Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyeesler dahil olmak üzere yapının inşaa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini ifade eder. (Asansör kulesi hesaba dahil edilmez).
 - 10.) Bahçe mesafeleri: (PAİY) Planlı alanlar İmar Yönetmeliği' nin 23. maddesi esas alınacaktır.

Yukarıda imar durumu yönündeki kararına uygun olarak düzenlenmiştir. İş bu imar durumu ile yanlış proje düzenlenebilir inşaat yapılamaz. İleride imar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

AHMET KILIÇ
HARİTA MÜHENDİSİ
Düzenleyen

İBRAHİM KILIÇ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.
10.07.2025



Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazların incelemesi sonucu bulunduğu mevki, kullanım amacı, imar durumu göz önüne alınarak, kullanım şartlarına ve çevrede yapılan araştırmalara göre değer takdir edilmiştir.

Nurhak İlçesi Eskiköy Mah. 295 ada 19 nolu parseldeki ağaç değerleri

Ağacın Cinsi	Yaşı	Sayısı	Birim Fiyatı(TL)	Toplam Bedeli(TL)
Kayısı	10 yaşlarında	1	830,00	830,00
Dut	15 yaşlarında	1	960,00	960,00
Ceviz	10 yaşlarında	9	2.100,00	18.900,00
Elma	10 yaşlarında	10	750,00	7.500,00
Erik	10 yaşlarında	2	720,00	1.440,00
TOPLAM				29.630,00 TL

Nurhak İlçesi Eskiköy Mah. 295 ada 20 nolu parseldeki ağaç değerleri

Ağacın Cinsi	Yaşı	Sayısı	Birim Fiyatı(TL)	Toplam Bedeli(TL)
Kayısı	10 yaşlarında	1	830,00	830,00
Ceviz	12 yaşlarında	2	2.230,00	4.460,00
Elma	8 yaşlarında	2	680,00	1.360,00
Bağ	25 yaşlarında	8	635,00	5.080,00
Şeftali	8 yaşlarında	1	760,00	760,00
TOPLAM				12.490,00 TL

295 ADA 19 PARSEL		
Arsa Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Arsa Değeri(TL)
610.49	1.100	671.539,00
Parsel Üzerindeki Ağaç Değerleri		29.630,00
TOPLAM		701.169,00

295 ADA 20 PARSEL		
Arsa Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Arsa Değeri(TL)
788.46	1.100	867.306,00
Parsel Üzerindeki Ağaç Değerleri		12.490,00
TOPLAM		879.796,00

Bilgilerinize arz ederiz. 18.08.2025

Serkan DAVDAV		Ramazan CERAN		Osman KARAKUŞ
Yük.Gay.Değ.Uz.		Ziraat Mühendisi		Fen Bilirkişi
18142		26989		18237