



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ADANA İLİ, SEYHAN İLÇESİ, ÇINARLI MAHALLESİ'NDE KONUMLU 1362 ADA 242 PARSEL 3.
KAT 23 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI "OFİS" NİTELİKLİ TAŞINMAZ



**İnternorm Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık AŞ**

Limonluk Mah. H. O. Merzeci Blv. Neoflat Plaza C Blok
412/2 Ofis No: 305 Yenişehir / Mersin
Tel: 0850 477 55 84 - e-mail: info@internormgd.com





YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	20.03.2025
DEĞERLEME TARİHİ	20.03.2025
RAPOR TARİHİ	24.03.2025
RAPOR NUMARASI	2025-00079
RAPORUN KONUSU	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde konumlu "Ofis" nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme raporudur.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmaz için TKGM Sisteminden 24.03.2025 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden alınan bilgilere göre taşınmaz üzerindeki takyidatlara rapor içeriğinde yer verilmiş olup TAKBİS belgesi ekte sunulmuştur.
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmaz için 20.03.2025 tarihinde Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü imar durum bürosundan alınan şifahi bilgiye istinaden söz konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında H3 (Ticaret Alanında) kalmakta olup 9 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir terk/tevhid/ıfraz vb kısıtlamasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede, konu parselin 231 ve 232 No.lu parsellerin tevhid edilmesi ile oluşturduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Konu taşınmazın değerlemesine esas herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	4.529.760 TL
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	4.529.760 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Mehmet ÖZDOĞAN (Lisans No: 403188)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Muharrem TURAN (Lisans No: 405602)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	İbrahim Nurtaç AKŞAHİN (Lisans No: 403205)



UYGUNLUK BEYANI

İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ile **BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ** arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen **20.03.2025** tarihli dayanak sözleşmesine istinaden **24.03.2025 tarih ve OZEL-2025-00079 sayılı rapor numarası** ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.

Rapor, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" esas alınarak İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği" ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Denetmen	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZDOĞAN	Muharrem TURAN	İbrahim Nurtaç AKŞAHİN
SPK Lisans No: 403188	SPK Lisans No: 405602	SPK Lisans No: 403205

İÇİNDEKİLER	
1.	RAPOR BİLGİLERİ
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası
1.2.	Raporu Hazırlayan, Denetleyen Değerleme Uzmanları ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları
1.3.	Değerleme Tarihi
1.4.	Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
1.5.	Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2.	KURULUŞ VE MÜŞTERİ TANITICI BİLGİLER
2.1.	Kuruluş Unvanı ve Adresi
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
2.3.	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
2.4.	İşin Kapsamı
3.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
3.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3.	Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanlar)
3.4.	Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgi
3.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler
3.7.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar
3.8.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler
3.9.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
3.10.	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
3.11.	Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
3.12.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ
4.1.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.3.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri
4.3.1.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
4.3.2.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
4.3.3.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi
4.4.	Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
4.4.1.	Olumlu Faktörler
4.4.2.	Olumsuz Faktörler
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
5.1.	Pazar Yaklaşımı
5.2.	Maliyet Yaklaşımı
5.3.	Gelir Yaklaşımı
5.3.1.	Gelir Yaklaşımı Yöntemleri
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
6.1.	Pazar Yaklaşımı
6.2.	Gelir Yaklaşımı
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ
7.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması
7.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
7.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
7.4.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş
7.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
7.6.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi
7.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
7.8.	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
8.	SONUÇ
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2.	Nihai Değer Takdiri
9.	EKLER
9.1.	Tapu Senedi – TAKBİS Belgesi
9.2.	Tablolar
9.3.	Belgeler (Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari proje kapağı, Vaziyet planı, Kat planları)
9.4.	Taşınmaza Ait Görünüşler
9.5.	Lisans Belgeleri

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Kuruluşumuz tarafından 24.03.2025 tarih ve OZEL-2025-00079 sayılı rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Mehmet ÖZDOĞAN tarafından hazırlanmış, Denetmen Sorumlu Değerleme Uzmanı Muharrem TURAN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı İbrahim Nurtaç AKŞAHİN tarafından onaylanmıştır.

1.3- Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Beta Enerji ve Teknoloji Anonim Şirketi talebi doğrultusunda firmamız Değerleme Uzmanlarından Mehmet ÖZDOĞAN tarafından 20.03.2025 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 24.03.2025 tarihinde hazırlanmıştır.

1.4- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu rapor İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ile BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 20.03.2025 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir.

1.5- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-6.2.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4.maddesi kapsamında, Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,

- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

1.6- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

BÖLÜM 2 : ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 14.04.2020 tarihinde, Mersin Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.000.000.TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.07.2020 tarih ve 7748 sayılı yazısı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermektedir.

İnternorm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Limonluk Mahallesi Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı No:412/2 Neo Flat Plaza C Blok Ofis

N: 305 Yenişehir - Mersin Tel: 0 850 477 55 84

Web Adresi: www.internormgd.com , E-Mail: info@internormgd.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Beta Enerji ve Teknoloji Anonim Şirketi

Şirket Adresi: Acidere OSB, Çanakkale Cad No:11/B, 01350 Hacı Sabancı OSB/Sarıçam/Adana

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı Beta Enerji ve Teknoloji Anonim Şirketi'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1362 Ada 242 Parsel numaralı "Ofis" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4- İşin Kapsamı

Tamamı Beta Enerji ve Teknoloji Anonim Şirketi'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1362 Ada 242 Parsel numaralı 3. Kat 23 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda güncel kira, mesken piyasa bedelinin tespitidir.

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi İnönü Caddesi'nde konumlu, Kuruköprü Güneş Plaza No: 42, Kat: 3, İç Kapı No: 301 'Ofis" niteliğine sahip taşınmazdır.

Konu taşınmaz bina girişine göre 3. Katta sağ köşe noktada konumlanmıştır. Blok girişi binanın kuzey cephesindedir.

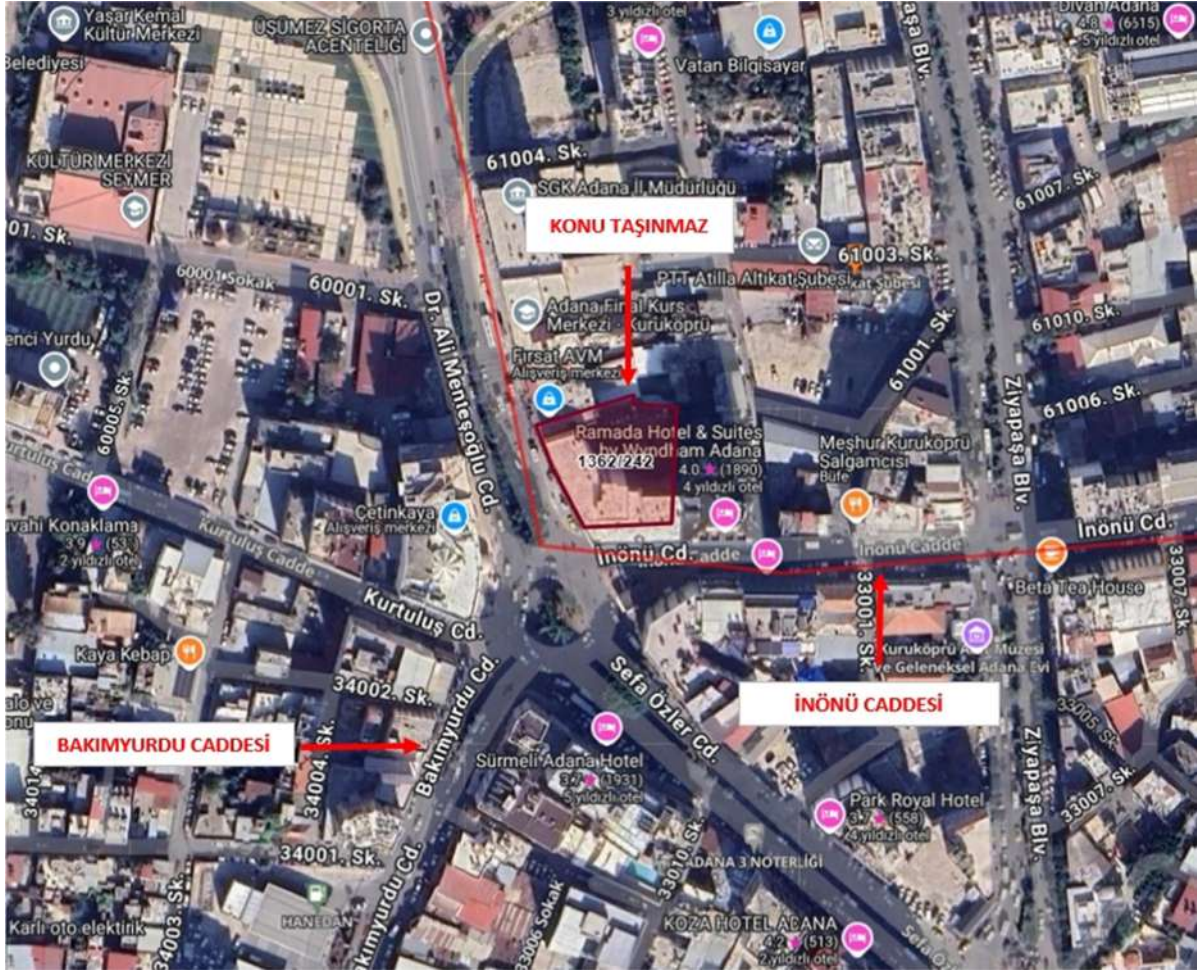
Taşınmaza, Valilik Kavşağından güney yönde ilerleyip sırasıyla çifte minare ve Seyhan Belediyesi geçilerek yaklaşık 1,50 km ilerlenerek ulaşılır.

Konu taşınmaz Çetinkaya Mağazasının karşısında yer almaktadır. Konu gayrimenkul şehir merkezinde konumlu olup taşınmaza ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde betonarme olarak inşa edilmiş benzer nitelikte ofislerin bulunduğu binalar, dükkanlar ve sosyal yaşamın gerekliliği olan okul, market ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

Bölgede yer alan binalar ticari amaçlı olacak şekilde kullanılmaktadır. Konu gayrimenkul bulunduğu bölgede su, elektrik, kanalizasyon v.b. altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Konum Krokisi



3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden temin edilen 24.03.2025 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgesi üzerinden alınan tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Rapor görsellerinde TAKBİS belgesine yer verilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	TAŞINMAZ ID	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	BB NİTELİĞİ	BLOK/KAT/BB NO	ARSA PAYI	TARİH/YEVMIYE	ÇİLT/SAYFA	MALİK	HİSSE
ADANA	SEYHAN	ÇINARLI	85704549	17-M-3	1362	242	1833	Oniki Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası	OFİS	-/3/23	2200/234624	24.03.2025 / 29501	38/3684	BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1

3.3-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-**Tapu senedi;** Tapu kayıtlarına göre Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde konumlu Kat: 3 No: 23 Bağımsız Bölüm Numaralı "Ofis" niteliğine sahip taşınmazdır.

-**Yapı Ruhsatı Belgesi;** Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait ,

- 27.03.2013 tarih, 4/4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 08.01.2015 tarih, 1/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu bilgisi alınmıştır.

-**Mimari Proje;** Web Tapu ve Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait onaylı mimari uygulama projesi incelenmiştir.

3.4- Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden temin edilen 24.03.2025 tarihli Takbis Belgesine istinaden taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (17-02-2015-6220)
- Yönetim Planı : 02/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10.07.2014-22163)

Not: Taşınmazın tapu kaydında yer alan beyanlar satış kabiliyetini olumsuz etkilememektedir.

Not: Satış kabiliyeti takyidatlardan bağımsız belirlenmiştir.

3.5- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgi

Konu taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde konumlu "Ofis" nitelikli olup değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 24-03-2025 tarihinde satış gördüğü Tapu Müdürlüğü'nden şifahi öğrenilmiştir.

3.6- Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerlemeye konu taşınmaz için 20.03.2025 tarihinde Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü imar durum bürosundan alınan şifahi bilgiye istinaden söz konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında H3 (Ticaret Alanında) kalmakta olup 9 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir terk/tevhid/ıfraz vb kısıtlamasının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede, konu parselin 231 ve 232 No.lu parsellerin tevhid edilmesi ile oluştuğu öğrenilmiştir.

3.8- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

İlgili kurumlarda yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkule ait Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı Sözleşmesi, Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi vb. sözleşme bilgisi tespit edilmemiştir.

3.9- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde konumlu "Ofis" nitelikli taşınmaz mahallinde Ofis olarak kullanılmaktadır.

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait;

- 27.03.2013 tarih, 4/4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 08.01.2015 tarih, 1/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Web Tapu ve Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 13.03.2014 tarihli onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için %100 hak ediş tutanağı düzenlenmiş olup taşınmaza ait 08.01.2015 tarih, 1/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu bilgisi alınmıştır.

3.11- Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine ilişkin açıklama

Ana taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1362 ada, 242 parsel sayılı, 1.833 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzda inşa edilmiştir. Taşınmaz 2B+Z+A+8 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, sığınak ve işyeri ekleri, zemin katta dükkanlar, normal katlarda ise her katta 11 adet ofis bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark, sığınak ve işyeri ekleri, zemin ve asma katta dükkanlar, normal katlarda ise her katta 11 adet ofis olmak üzere binada toplam 101 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ana taşınmazda 2 adet asansör bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.

Mahallinde tarafımıza 3. Normal Katta yer alan bina girişine göre 3. normal Katta en sağ uç noktada konumlu ofis gösterilmiştir. Bina girişi mahallinde zemin katta kuzeydoğu cephede yer almaktadır.

Değerleme Konusu 3. Kat 23 Nolu Bağımsız Bölüm ana taşınmazın kuzeydoğu cephesinde yer alan bina girişine göre 3. Normal Katta en sağ uç (köşe) noktada konumlandırılmıştır.

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre 3 adet oda, mutfak, giriş/antre ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 96 m2 alanlıdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok ve bağımsız bölüm bazında mimari projede planlanan konumda ve projesiyle uyumlu inşaa edildiği tespit edilmiştir.

3.12- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkule ait enerji kimlik belgesinin bulunmadığı bilgileri tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1- Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler Genel Ekonomik Veriler

İktisadi faaliyet 2024 yılının tamamında hem iç hem de dış talebin azalmasıyla düşüş göstermiştir. Yılın son iki çeyreğinde firmaların iktisadi faaliyetleri için ihtiyaç duydukları kredilere erişebilmeleri kısıtlanmıştır. Nitekim, firma kredileri toplam kredi büyümesinde belirleyici olmaktadır. Bu gelişmeler çerçevesinde, 2024 yılında Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), bir önceki yıla göre yüzde 3,2 artmıştır. 2024 yılı genelinde büyüme oranı ise yüzde 1,70 olarak gerçekleşmiştir. Üretim yönünden yıllık ve çeyreklik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise hem çeyreklik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuştur.

Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırımları son yıllarda genelde artış kaydetmektedir. Diğer taraftan, net ihracat gibi cari dengiyi destekleyen bileşenlerin katkısı salgın sonrasında yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir. 2024 yılı dördüncü çeyrekte makine-teçhizat yatırımları yüzde 4,2 artmıştır. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerde gözlenen bu gelişmeler istihdam piyasasına da olumlu yansımıştır. Türkiye, 2024 son çeyreğinde, bir önceki yıl son çeyreğe kıyasla OECD ülkeleri arasında mevsimsellikten arındırılmış istihdamı ciddi oranda artıran ülke olmuştur. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı yüzde 49,6 olarak gerçekleşmiştir. İstihdamdaki artışın etkisiyle işsizlik oranı bir önceki yıla kıyasla 1,1 puan (yüzde 16,3) gerilerken, tarım dışı işsizlik oranındaki gerileme 0,7 puan (yüzde 8,7) olarak gerçekleşmiştir.

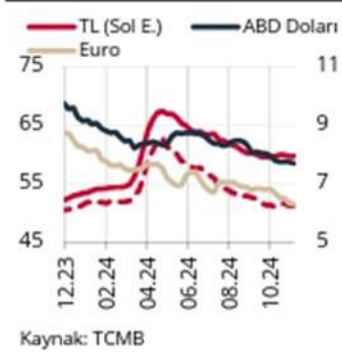
2024 yılına ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Merkez Bankası sıkılaştırma politikaları, Jeopolitik meseleler, belirsizlikler ve enerji fiyatları küresel ekonomi üzerinde aşağı yönlü risklerin artmasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi ise bu olumsuz gelişmeler karşısında dayanıklı bir görünüm sergilemiş ve iktisadi faaliyet yılın ilk çeyreğinde dış talebin katkısıyla güçlü seyrini korumuştur. Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) Aralık 2024 de aylık bazda yüzde 5, yıllık bazda yüzde 7 oranında artış göstermiştir.

Diğer taraftan, 2024 yılı Eylül ayında perakende satış hacmi bir önceki aya göre yüzde 2,3, toptan ticaret satış hacmi ise yüzde 4,1 artmıştır.

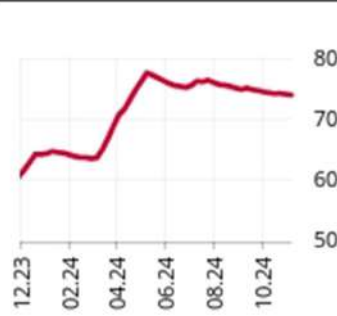
İhracattaki olumlu performansın ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen artan enerji maliyetlerinin etkisiyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. İhracattaki güçlü seyir 2024 yılının ilk çeyreğinde devam etmiştir. Söz konusu dönemde küresel ekonomideki toparlanma eğiliminin ve artan ihracat fiyatlarının desteğiyle ihracattaki yüksek seviyeler bölgesel düzeyde farklılıklar sergilemekle birlikte korunmuştur. Jeopolitik gelişmeler kaynaklı ihracattaki bölgesel kayıpların ihracatçı firmaların pazar çeşitlendirme esnekliği sayesinde telafi edilebildiği gözlenmektedir. Fiyat etkileri dışlandığında ise ihracat miktarı yüksek seviyesini korumakta, ithalat miktarı ise artmakta birlikte ihracata göre daha ılımlı bir seyir izlemektedir. Hizmet gelirleri, 2024 yılı son çeyreği itibarıyla seyahat ve taşımacılık gelirlerinin desteğiyle toparlanma eğilimini sürdürmektedir. Bu durum, hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine olan olumlu katkısının artarak devam etmesini sağlamıştır. 2024 yılında ihracattaki güçlü seyrin ve hizmet gelirlerindeki hızlı toparlanmanın öncülüğünde mevsimsellikten arındırılmış cari işlemler açığında azalış gözlenmiştir.

Rusya-Ukrayna, İsrail-Filistin ülkeleri arasında yaşanan gerilim kur oynaklıklarına sebep olmuştur. Benzer bir seyir Türk lirasının 12 aylık kur oynaklığında da gözlenmiş, fakat gerileme daha sınırlı düzeyde kalmıştır. 2024 Mart ayında politika faizi artışı ve kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemesinin devreye alınmasının etkisiyle Nisan ayında en yüksek değerine ulaşan TL ticari ve ihtiyaç kredisi faizleri, Mayıs ayından itibaren gerileyerek politika faiziyle uyumlu bir seviyeye gelmiştir. Mayıs ayından itibaren kredi talebindeki dengelenme ile bankalar kredi faizlerini kademeli bir şekilde indirmişlerdir. Manşet enflasyon ile enflasyon beklentilerindeki düşüş de kredi faizlerindeki gerilemeye katkı vermiştir. Bu dönemde TL kredi faizleri gerileyerek politika faizi ile daha uyumlu hale gelmiştir. Diğer taraftan, kredi faizleri gerilerken manşet enflasyon ile enflasyon beklentilerindeki düşüş de kredi faizlerindeki sıkılığın korunmasına yardımcı olmuştur. Mayıs ayından ekim ayına gelinirken manşet enflasyon ve bir yıl sonrasına dair enflasyon beklentisi sırasıyla 27 ve 6 yüzde puan gerilemiştir. Kredi faizlerindeki azalışın bir nedeni beklentilerdeki iyileşmenin etkisiyle özellikle uzun vadeli TL kredi faizlerindeki gerilemedir. Küresel faiz oranlarındaki düşüşe ve ülke risk primindeki iyileşmeye bağlı olarak bankaların yurt dışı borçlanma maliyetlerinin azalması ile fazla döviz likiditesine sahip olması YP kredi faizlerinde de gerilemeye neden olmuştur.

Grafik IV.1.1: Ticari Kredi Faiz Oranları (Akım, 4 HHO, %)



Grafik IV.1.2: İhtiyaç Kredisi Faiz Oranları (Akım, 4 HHO, %)



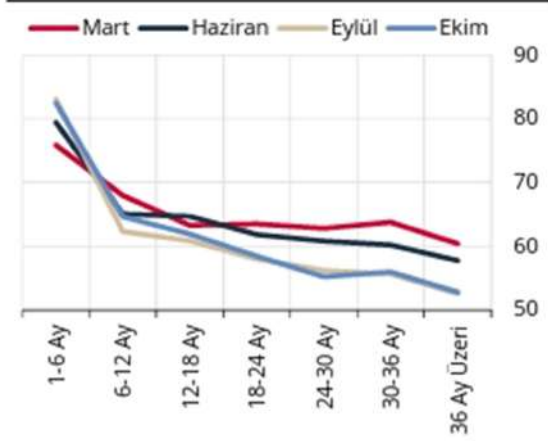
Grafik IV.1.3: BKK Faiz Oranları (%)



Enflasyon beklentilerindeki iyileşmeyle birlikte uzun vadeli faiz oranları azalmaktadır. Beklentilerdeki iyileşmenin devam etmesi kredilerdeki fiyatlama davranışını dezenflasyon patikasıyla uyumlu hâle getirmektedir. Dezenflasyon beklentilerinin güçlenmesiyle özellikle uzun vadeli TL ticari kredi faizlerinin de azalmaya başladığı son aylarda gözlenmektedir (Grafik IV.1.4). Özellikle bir yıldan uzun vadeli ticari kredi faizlerinde düşüş eğilimi belirgindir. Beklentilerdeki iyileşmenin devam etmesiyle bu eğilimin önümüzdeki dönemde de artarak sürebileceği öngörülmektedir.

Parasal sıkılaştırma sürecinde dezenflasyon beklentilerinin güçlenmesi ile bankaların uzun vadeli ve sabit faizli kredi kullandırma eğilimleri yüksek seyretmektedir. Zira enflasyon beklentilerindeki iyileşme ile orta ve uzun vadede fonlama faizlerinde gerileme beklentisi, faiz geliri yaratma kapasitesi bakımından bankaların uzun vadeli kredi verme iştahını beslemektedir. Firmaların ise kredi taleplerini ötelemesine ya da değişken faizli ve daha kısa vadeli kredi talep etmelerine neden olmaktadır. Bu çerçevede önceki dönemde uzayan sabit faizli TL ticari kredilerin vadesinin son dönemde yataya yakın seyrettiği görülmektedir (Grafik IV.1.5)

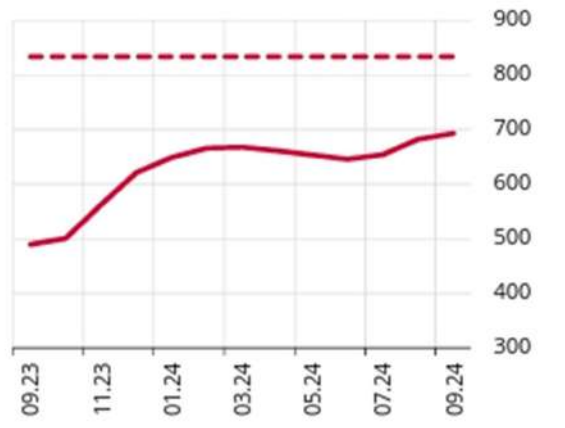
Grafik IV.1.4: TL Taksitli Ticari Kredi Faizleri
(Akım, %)



Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 25.10.24

Grafik IV.1.5: Sabit Faizli Taksitli TL
Ticari Kredilerde Ortalama Vade (Akım, 3-Ay HO, Orijinal Vade)



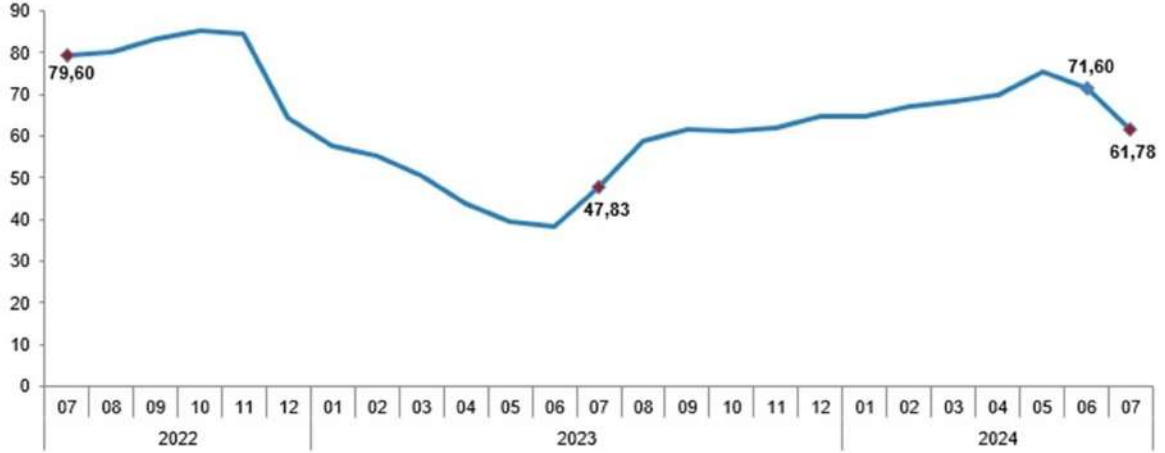
Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 09.24

TÜFE'deki değişim 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %3,23, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,78 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,93 olarak gerçekleşti.

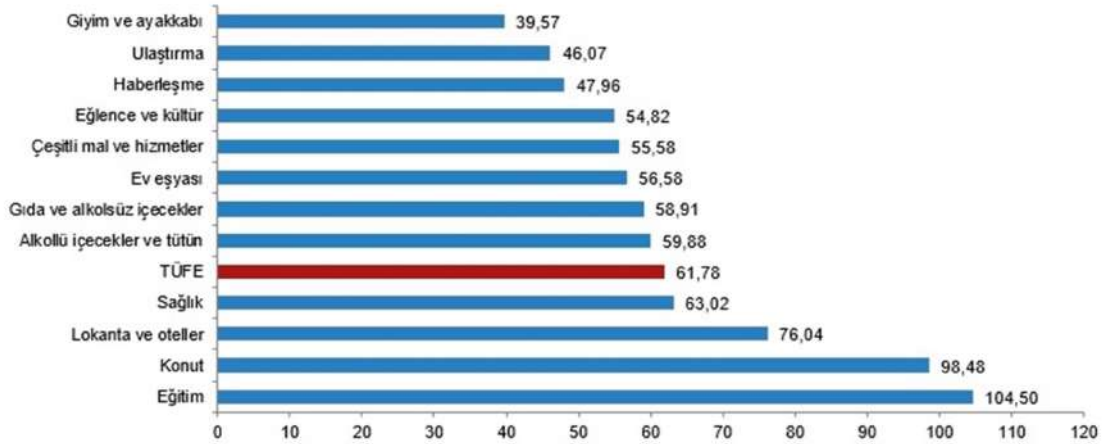
	Temmuz 2024	Temmuz 2023	Temmuz 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	9,49	2,37
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	28,76	31,14	45,72
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	61,78	47,83	79,60
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,93	57,45	49,65

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Temmuz 2024



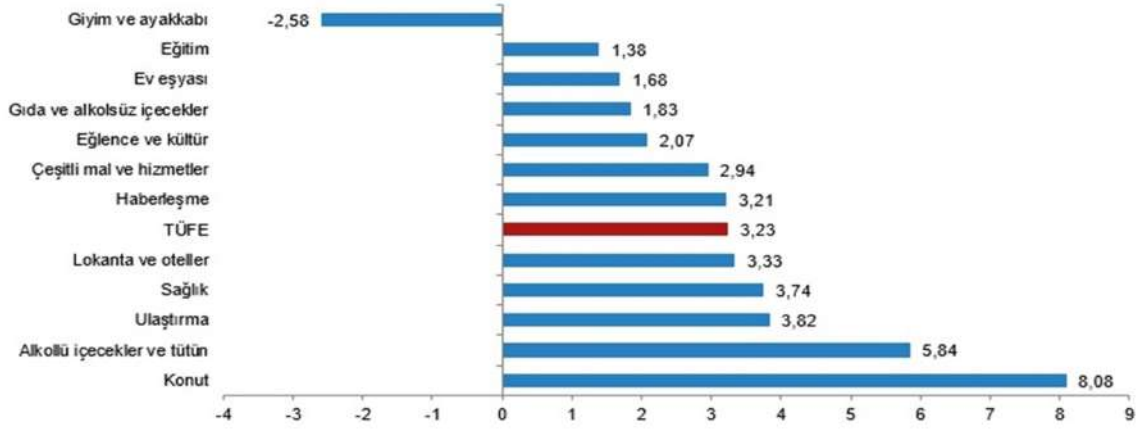
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %39,57 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %104,50 ile eğitim oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Temmuz 2024



Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %2,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,08 ile konut oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Temmuz 2024



Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin korunduğuna ve hizmet sektörünün, büyümenin ana kaynağı olmayı sürdüreceğine işaret etmektedir. Küresel büyüme görünümü, arz yönlü faktörler ve jeopolitik riskler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Rapor döneminde, enerji dışı emtia fiyatlarında genele yayılan artış görülürken petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Çin ekonomisindeki gelişmeler ile Çin Merkez Bankası'nın politika adımlarının küresel talep beklentilerinde oluşturduğu dalgalanmalar ve ABD seçiminin oluşturduğu politika belirsizlikleri de son dönemde risk algısını etkilemektedir. Merkez bankaları, enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak ve büyüme ile istihdama dair güçlenen aşağı yönlü riskleri kontrol altında tutacak şekilde parasal sıkılığın seviyesini azaltmaktadır. Enflasyon görünümündeki iyileşmeye rağmen, belirsizliğin yüksek ve risklerin canlı olması merkez bankalarının temkinli duruşlarını devam ettirmelerine neden olmaktadır.

Faiz indirim süreçlerini başlatan gelişmiş ülke merkez bankalarına Fed'in de dahil olması küresel risk iştahındaki toparlanmayı desteklemiştir. Bununla birlikte Orta Doğu'da artan gerilim ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlik küresel finansal koşullar üzerinde temel risk unsurları olmayı sürdürmüştür. Bu görünüm altında GOÜ risk primleri ağustos öncesi seviyelerine gerilerken, buna paralel olarak Türkiye CDS 5 yıllık primi de 25 Ekim itibarıyla 272 baz puan düzeyine inmiştir. Söz konusu dönemde, Türk lirasının ima edilen oynaklığı, eylül ayı enflasyonunun beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi sonrasında yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 25 Ekim itibarıyla 159,4 milyar ABD doları seviyesine ulaşırken TCMB swap fonlaması sonlandırılmıştır. Ağustos ayı başında TL sterilizasyonu kapsamında kullanılmaya başlanan swapların bankalara ödünç verilen 4,6 milyar ABD doları düzeyindeki bakiyesi de dahil edildiğinde toplam rezervlerin 164 milyar ABD doları seviyesinde olduğu görülmektedir.

Piyasadaki fazla TL likiditenin etkin biçimde sterilize edilmesi ve TL mevduatı destekleyen makroihtiyati uygulamaların da katkısıyla mevcut Rapor döneminde TL mevduat faizleri yatay bir seyir izlemiştir. Bu dönemde bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam ederek yüzde 55,8 seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca, KKM hesaplarının toplam mevduat içindeki payı azalmış ve KKM hesaplarına yönelik alınan kararlar ile ağustos ayında YP mevduatında görülen artış sonraki aylarda tersine dönmüştür. TL ticari

kredi ve ihtiyaç kredi faizleri 2024 yılının ikinci çeyreğinde başlayan azalışını sürdürmüştür. Bununla birlikte, haziran ayında dezenflasyon sürecinin başlamasıyla hem beklenen hem de gerçekleşen enflasyona göre reel TL ticari ve ihtiyaç kredi faizleri pozitif seviyeye geçmiştir. Bu çerçevede, finansal koşullardaki sıkılık belirginleşmiştir. YP kredi büyüme kısıtları ve düşen TL ticari kredi faizlerinin etkisiyle TL ticari kredi kullanma eğilimi son dönemde güçlenmiştir. Ancak, TL ticari krediler yüzde 2, kur etkisinden arındırılmış YP ticari krediler ise yüzde 1,5 kısıtının ima ettiği patikaya benzer büyüyerek öngörülerimize uygun hareket etmektedir. Bireysel kredi tarafında, reelleştirilmiş ve standardize edilmiş tüketici kredi büyümesi uzun dönem ortalamasına yakinken kredi kartı büyümesi güçlü seyretmeye devam etmektedir. Bireysel kredi kartı işlemlerinde uygulanacak azami akdi faizleri dönem borcu bakiyesine göre farklılaştırılmıştır. Bu kapsamda, dönem borcu bakiyesi yüksek kartlara uygulanan faizlerin artırılmasının, borçlanma davranışını sınırlandırarak iç talepteki dengelenmeye katkı vermesi beklenmektedir.

Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketimin büyümeye yıllık bazdaki katkısı azalırken net ihracatın büyümeye pozitif katkısı sürmüştür, böylelikle talep bileşenleri arasında daha dengeli bir görünüm sağlanmıştır. Üretim yönünden ise yıllık büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir.

Üçüncü çeyrekte, hanehalkı nihai tüketim harcamalarının yaklaşık yarısını oluşturan otomobil dışındaki mallara yönelik harcamalarda çeyreklik bazda artış görülürken kalan diğer kısmını oluşturan otomobil ve hizmet harcamalarında azalış kaydedilmiştir. Söz konusu dönemde perakende ve ticaret satış hacim endeksleri çeyreklik bazda artmıştır. Beyaz eşya satışları çeyreklik bazda düşmekle birlikte tarihsel eğiliminin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Otomobil satışları üçüncü çeyrekte geriledikten sonra ekim ayında bir miktar artmıştır. Hizmet üretim endeksi, ağustos ayı itibarıyla üçüncü çeyrekte yüzde 0,9 oranında azalış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, iç piyasa siparişlerinde çeyreklik bazda düşüş olduğunu göstermektedir. Firma görüşmelerinden edinilen tüketim harcamalarına ilişkin bulgular da iç talepte yavaşlamaya işaret etmektedir. Kartla yapılan harcamalar temmuz ayında yatay seyretse de ağustos-eylül aylarındaki aylık yükselişler sonucunda çeyreklik bazda artış kaydetmiştir. Bununla birlikte, ekim ayına ilişkin veriler, kart harcamalarında aylık bazda yatay bir seyre işaret etmektedir. Üretim tarafına bakıldığında, ağustos itibarıyla sanayi üretimi çeyreklik bazda düşmüştür. Tipik olarak yüksek oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında ise üçüncü çeyrekte sanayi üretimindeki düşüşün genel endeksin ima ettiğinden daha az olduğu değerlendirilmektedir.

Söz konusu dönemde dış ticaret açığı, ithalatın ihracata kıyasla daha fazla azalması sonucunda çeyreklik bazda gerilemiştir. Üçüncü çeyrekte dış talepteki kısmi toparlanma ve ihracat iklim endeksindeki olumlu seyir neticesinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ihracatta çeyreklik bazdaki azalış sınırlı

kalmıştır. Bu gelişmede, ikinci çeyrekteki artışını üçüncü çeyreğe taşıyan altın ihracatı da etkili olmuştur. İthalat tarafına bakıldığında, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ithalatın üçüncü çeyrekte azaldığı görülmektedir. Çeyreklik bazdaki bu azalışa en yüksek katkılar tüketim ve ara malı ithalatından gelmiştir. Söz konusu dönemde altın ithalatı sınırlı düzeyde gerilerken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış enerji ithalatındaki azalış daha belirgin olmuştur. Bunlara ek olarak, üçüncü çeyrekte dış ticaret



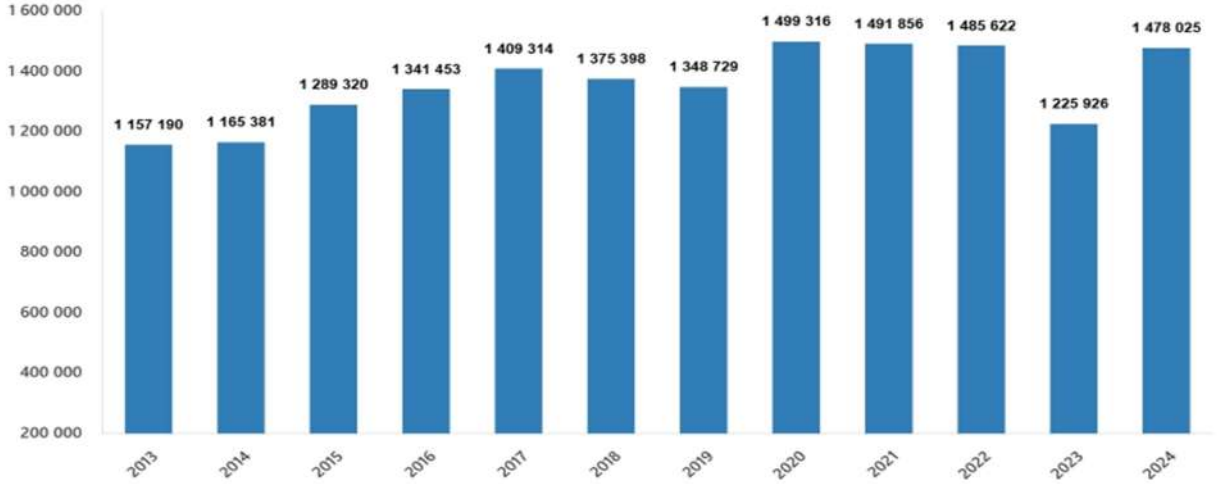
hadlerindeki sınırlı artış ve dış ticaret miktarlarındaki dengelenme dış ticaret açığındaki düşüşü desteklemiştir. İthalat miktarındaki azalışa tüm mal gruplarının katkı verdiği görülürken tüketim malı ithalat miktarındaki azalış diğer gruplardakine kıyasla daha güçlü gerçekleşmiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü görünüm hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin katkısıyla sürmüştür. Hizmetler dengesinde geriye dönük yapılan yukarı yönlü revizyon da birikimli cari açığın seviyesini düşürmüştür. Finansman tarafında, üçüncü çeyrekte portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmıştır. Bu dönemde rezerv birikimi sürerken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir. Ekim ayına ilişkin geçici dış ticaret verileri, aylık bazda ihracatta sınırlı azalışa, ithalatta ise artışa işaret etmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak tüketim malı ithalatı, üçüncü çeyrekteki düşüşünün ardından ekim ayında yükselmiştir.

Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışı, 2013 - 2024

(Adet)



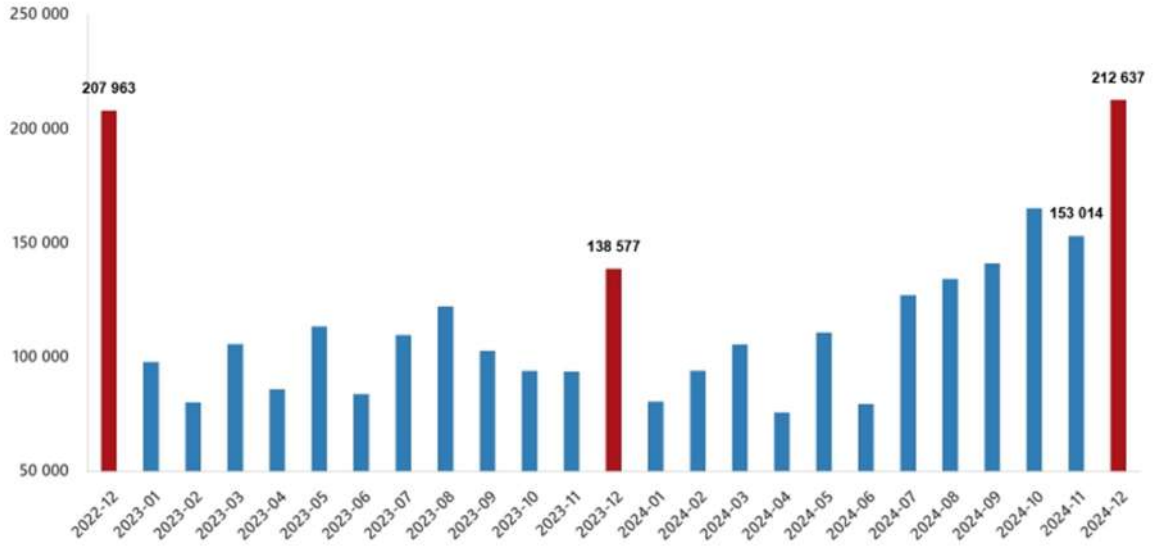
Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu

Konut satış sayısı, Aralık 2024

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İpotekli satış	23 277	6 042	285,3	158 486	177 748	-10,8
Diğer satış	189 360	132 535	42,9	1 319 539	1 048 178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İlk el satış	76 629	51 243	49,5	484 461	379 542	27,6
İkinci el satış	136 008	87 334	55,7	993 564	846 384	17,4

Konut satışı, Aralık 2024

(Adet)

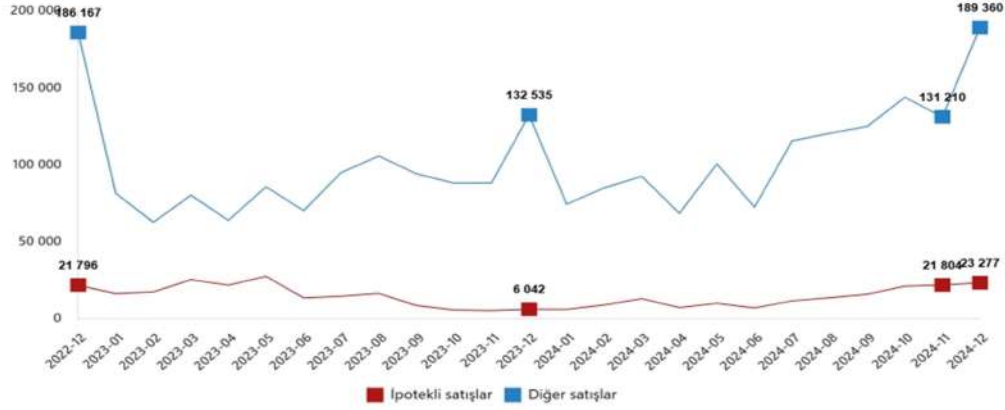


Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024

(Adet)

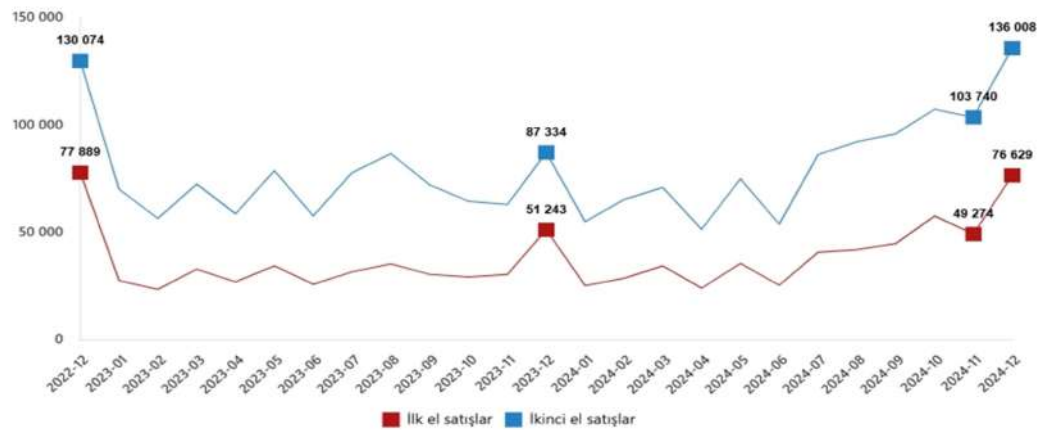


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 808 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024

(Adet)

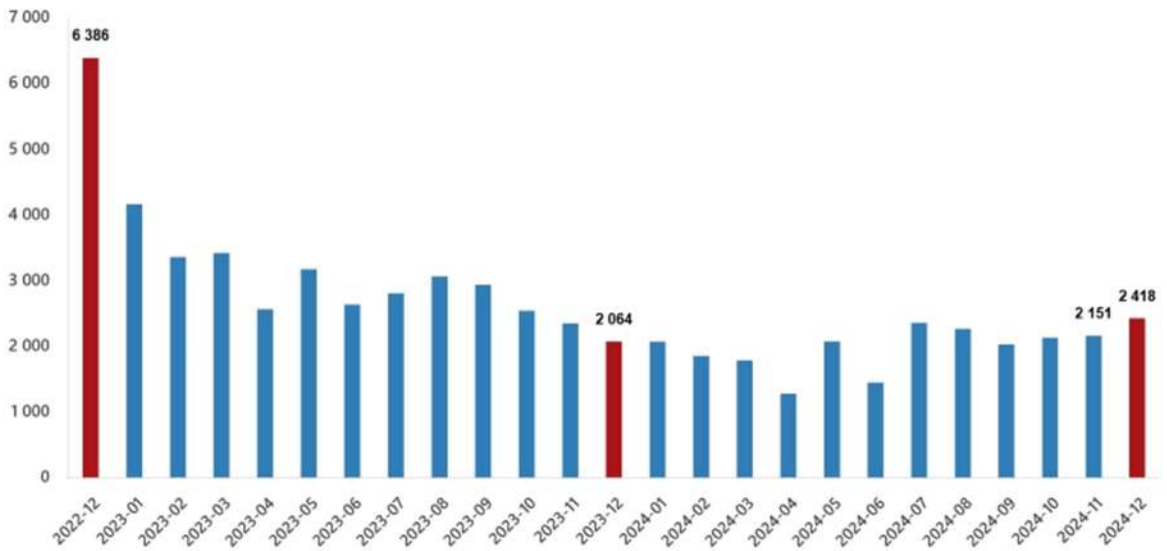


Yabancılara yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 oranında artarak 2 bin 418 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2024

(Adet)

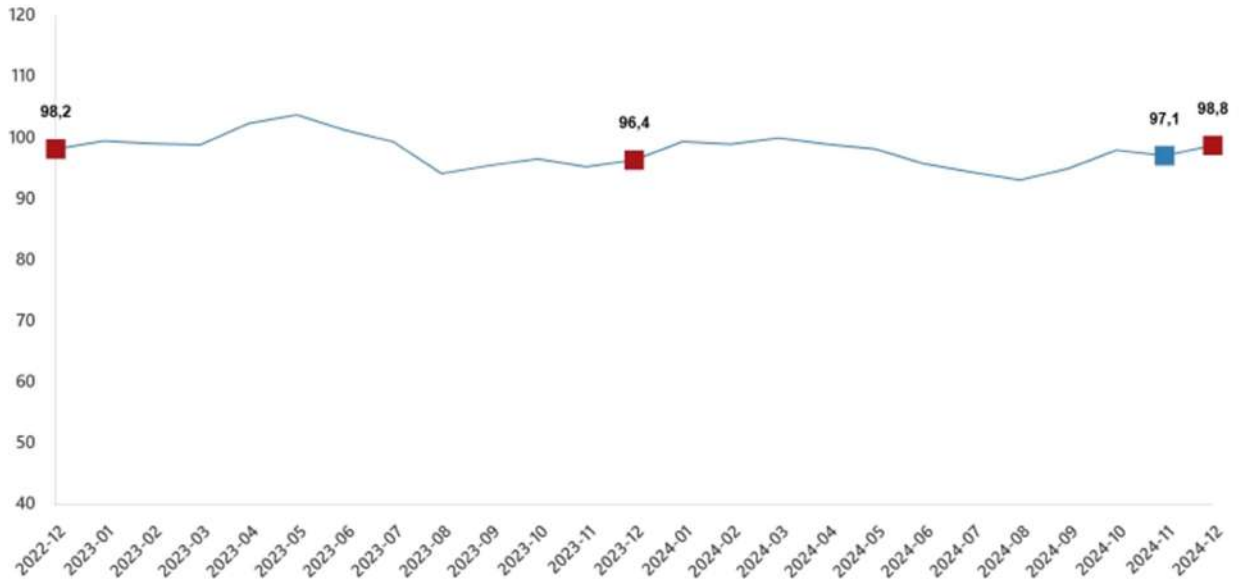


2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 438 ile Rusya Federasyonu, 239 ile İran ve 181 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

İstihdam potansiyeliyle de öne çıkan inşaat sektörünün istihdam içindeki payı yaşanan sorunlarla birlikte son yıllarda gerilemiş ve 2017'de %7,5, 2018'de %7, 2019'da da %5,6 olmuştur. Bu oran, 2020'de %5,8'e ve geçen yıl da %6,1'e yükselmiştir. Bununla birlikte istihdam edilen kişi sayısı 2017 yılında 2,1 milyon iken 2020 yılında 1,5 milyona inmiş, yıllık bazda bir miktar toparlanma çabasıyla 2021 yılında 1,8 milyon olmuştur. Mevcut tablo, Türkiye ekonomisinde sürdürülebilir büyüme hedefine ulaşılması açısından kritik mesajlar içermektedir. Küresel ticaret, büyüme ve likidite koşullarında önümüzdeki dönem için öngörülen durgunluk ve daralmalar, jeopolitik riskler, döviz kurlarının yüksek seyri ve faiz tarafındaki gelişmeler inşaat yatırımları üzerindeki risk unsurlarını artırmaktadır.

Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 97,1 iken, Aralık ayında %1,8 oranında artarak 98,8 değerini aldı. Bir önceki aya göre Aralık ayında tüketici güven endeksi %1,9 oranında artarak 81,3 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,7 oranında azalarak 102,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %2,4 oranında artarak 113,6 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,2 oranında artarak 113,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,9 oranında artarak 89,4 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Aralık 2024



Ekonomik güven endeksi, güven endeksleri ve değişim oranları, Aralık 2024

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Kasım	Aralık	Kasım	Aralık
Ekonomik güven endeksi	97,1	98,8	-0,9	1,8
Tüketici güven endeksi	79,8	81,3	-1,0	1,9
Reel kesim güven endeksi	103,4	102,7	1,2	-0,7
Hizmet sektörü güven endeksi	111,0	113,6	-2,9	2,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	111,7	113,0	0,9	1,2
İnşaat sektörü güven endeksi	87,8	89,4	1,7	1,9

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir. Tüketici güven endeksinde mevsim etkisi bulunmamaktadır.

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Adana, Türkiye Cumhuriyeti'ne bağlı güney-orta Anadolu'da bulunan 2011 yılı itibariyle 2.108.805 nüfusuyla Türkiye'deki en kalabalık beşinci ildir. İlin idarî merkezi, sakinlerinin %76'sına ev sahipliği yapan Adana şehridir. İl, coğrafi ve ekonomik olarak Mersin, Osmaniye ve Hatay ile beraber Çukurova'nın bir parçasıdır.

Adana ili Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-

36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

Adana ili; kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 m olan Adana'nın Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam, Karaisalı, Aladağ, Ceyhan, Feke, İmamoğlu, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Tufanbeyli ve Yumurtalık olmak üzere 15 ilçesi bulunmaktadır. Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçeleri; aynı zamanda Adana Büyükşehir Belediyesi sınırlarını oluşturmaktadır.

Demografik Veriler

Adana ilinin toplam 15 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Adana'nın Toplam Nüfusu 2.220.125 kişidir.

İlçe Adı	Erkek	Kadın	Ölçüm bazında
Adana (Saimbeyli)-1588	8.008	7.330	15.338
Adana (Aladağ)-1757	8.561	8.092	16.653
Adana (Feke)-1329	9.151	8.404	17.555
Adana (Tufanbeyli)-1687	9.123	8.544	17.667
Adana (Yumurtalık)-1734	9.420	9.167	18.587
Adana (Pozantı)-1580	10.820	9.863	20.683
Adana (Karaisalı)-1437	11.397	10.911	22.308
Adana (Karataş)-1443	12.516	12.043	24.559
Adana (İmamoğlu)-1806	14.140	14.099	28.239
Adana (Kozan)-1486	65.644	64.851	130.495
Adana (Ceyhan)-1219	80.485	79.989	160.474
Adana (Sarıçam)-2032	88.404	84.750	173.154
Adana (Çukurova)-2033	176.561	189.174	365.735
Adana (Yüreğir)-1748	208.709	206.489	415.198
Adana (Seyhan)-1104	393.872	399.608	793.480

İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2018)

Ekonomik Veriler

T.C. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Girişimci Bilgi Sitemi 2014 yılı sonu verilerine göre; Adana ili İmalat Sanayinde, toplam 16.801 Milyon TL tutarında net satışın yapılmıştır. Ana imalat sanayi içerisindeki 23 alt sektörde girişimi bulunan Adana'da, satışların sektörel dağılımına bakıldığında ise en fazla ciroyu 3.379 Milyon TL'lik net satış ve %20,1 pay ile Tekstil ürünleri imalatı sektörü yapmıştır. Adana imalat sanayinde 2010-2014 yılları arası verilerine bakıldığında 2010 yılından beri ilk sırada yer alan tekstil sektöründen sonra en fazla ciroyu %18,1 ile gıda sektörü ve %14,4 kimya sektörü gerçekleştirmiştir.

Adana ili başta 3.464 Milyon TL'lik olmak üzere İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli, Şanlıurfa gibi toplam 21 il ile yaptığı ticaretinde önemli ölçüde ticaret açığı verirken, başta Gaziantep iline 419 milyon TL'lik olmak üzere, K.Maraş, Denizli, Hatay ve Antalya gibi toplam 59 il ile yaptığı ticarete ise önemli ölçüde ticaret fazlası sağlamıştır. Adana'nın 2013 ve 2014 yılında en çok ticaret yaptığı ilk yirmi il sıralaması aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

Gayri Safi Milli Hasıla verileri TÜİK tarafından il bazından açıklanmadığı için ilimizin Mersin ile birlikte yer aldığı TR62 Bölgesi'ne ilişkin açıklanan son verilere göre, bölgemiz ülke Gayri Saf Katma Değerine yüzde 4'lük katkı koymaktadır. Bölge gayri safi katma değeri içinde hizmetler sektörünün payı yüzde 64,2, sanayi sektörünün payı yüzde 21, tarım sektörünün payı ise yüzde 14,8 oldu.

Sektörel Veriler

Türkiye'de kentleşme sürecinin en hızlı olduğu illerden biri Adana'dır. Akdeniz Bölgesi'nin ticaret, sanayi ve sermaye piyasası bakımlarından en önemli merkezidir. Ancak gelişme grafiğinde 1980'lerde bir düşüş görülse de bugün mevcut havaalanı, otoyol projeleri, Organize Sanayi Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri, Üniversitesi, yeni açılan konut alanları, sağlık ve eğitim kurumları v.b. ile gelişimini hızlandırmıştır. Adana "da tarım, sanayi, ticaret ve hizmet sektöründe yüksek bir istihdam yaratılmış olup istihdam da ve vergi gelirleri açısından ülke genelinde 6.sıradadır.

Ticaret ve Sanayi

İl genelinde faaliyet gösteren ve Adana Sanayi Odası'na kayıtlı, 10 ve daha üstünde işçi çalıştıran işyeri sayısı 732'dir. Bu rakam düşük olarak görülebilir. Ancak faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin birçoğu büyük ölçekli olup çok sayıda işçi istihdam edilmektedir. Bugün ülke genelinde faaliyet gösteren 500 büyük sanayi kuruluşunun 18 adedi Adana'da bulunmaktadır. 1000'den fazla işçi çalıştıran işyeri sayısı 5'dir. İlimizde yabancı sermayeli 55 firma faaliyet göstermektedir. Adana-Ceyhan karayolu üzerinde kurulan Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Siteleri sanayinin gelişiminde önemli organizasyonlardır.

Adana imalat sanayinde, satışların yurt içi ve dışı dağılımına bakıldığında, 2006-2010 döneminde yurt içi satışların toplam satışlar içerisindeki payının sürekli arttığı, 2011-2013 döneminde ise yurt dışı satışların azda olsa toplam satışlar içerisindeki payının arttığı ve 2013 yılı sonunda %19,5 kadar yükseldiği görülmüştür. 2014 yılı sonunda ise bir miktar düşerek %17,6 ya gerilemiştir.

Adana imalat sanayi 2014 yılı toplam cirosunun (16.802 Milyon TL) Türkiye imalat sanayisinden aldığı pay ise %1,59 olarak gerçekleşmiştir. Son dokuz yılın rakamlarına bakıldığında Adana imalat sanayisi ülke payının en yüksek olduğu yıl 2010 yılında %1,83 olarak görülmüştür. Adana ili imalat sanayinde faaliyet gösteren sektörlerin net satışlar bakımından 2013 ve 2014 yılı Türkiye içindeki paylarına bakıldığında ise, kimya sanayinin 2013 de %4,5 olan payının 2014 yılında %0,1 azalarak %4,4'e gerilediği, Adana imalat sanayinde %20,1 pay ile en fazla ciroya sahip tekstil sektörünün ülke payının %3,7 oranına gerilediği, gıda ürünleri sanayisinin ise ülke payının %2 olarak son iki yılda değişmediği görülmektedir. Mobilya, makine, kauçuk plastik, konfeksiyon, otomotiv, elektrikli teçhizat ve içecek sanayi ise 2013 yılına göre 2014 yılında Türkiye payını artıran alt sektörler olmuşlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Denize açılan kapı olan Adana, Ceyhan ve Seyhan nehirlerinin meydana getirdiği Çukurova'nın merkezinde yer almaktadır. Nehirler ilde Seyhan, Kozan ve Çatalan Barajlarını kazandırmış ve çok verimli alüvyonlu toprakların oluşmasını sağlamıştır. Coğrafi konumu, iklimin uygunluğu tarımsal yönden de avantaj sağlamıştır. Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım ağaçlarının en çok kullanıldığı ildir. Yüzölçümünün %39'u tarıma elverişli ve çok bereketlidir. Adana'nın bereketli ovalarından; traktör, diğer modern tarım araçları, sulama, gübreleme, ıslah edilmiş tohum ve ilaçlama ile senede birkaç defa ürün alınmaktadır. Sulanan araziler her sene artmaktadır. 250 bin tona yaklaşan saf pamuk ile Türkiye'nin pamuk üretiminin dörtte biri buradan sağlanır. Pamuğun Akala ve Cocker türleri yetişir. Adana, pamuk ambarı olduğu gibi; tahıl, susam, kavun, karpuz, turfanda, sebze, arpa, yulaf, baklagiller, şeker kamışı, üzüm, incir, tütün, piriç, yer fıstığı ve turuncgiller bakımından da önemli bir yer tutar.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Adana'daki tarım alanları, Türkiye'de işlenen toplam tarım alanlarının %2.1'ini oluşturmaktadır. İl, toplam tarla alanlarında Türkiye toplamının %2.1'ini, ekilen tarla alanların %2.5'ini, sebze alanının %3.5'ini, meyve alanın ise %2.6'sını oluşturmaktadır. Adana tarım alanlarının kullanım durumuna göre dağılımı incelendiğinde, tarım alanlarının büyük bölümünün tarla alanı olarak kullanıldığı dikkati çekmektedir. Tarım arazisinin %86.5'i tarla alanı (tahıllar, sebze ve diğer bitkisel ürünler alanı) olarak kullanılırken, %13.5'i ise uzun ömürlü bitkiler alanı (meyve, bağ ve zeytin) olarak kullanılmaktadır. Türkiye'de nadasa bırakılan tarım alanlarının oranı %17 iken, Adana'da bu oran sadece %1.7 düzeyindedir.

Hayvancılık sektörü, yeterli ve dengeli beslenme, milli gelire yaptığı katkı, sağladığı döviz ve döviz tasarrufu, kırsal nüfusun önemli bir kesimi için geçim kaynağı olması itibarıyla ülkemiz açısından çok önemli bir yere sahiptir. Adana tarımsal faaliyetleri içinde hayvancılık, bitkisel üretime kıyasla, daha geri planda bulunmaktadır. Nitekim 2014 yılı itibarıyla ilde, 3.7 milyar TL'lik bitkisel üretime karşılık, 894 milyon TL'lik canlı hayvanlar değeri ve 452 milyon TL'lik hayvansal ürünler üretim değeri bulunmaktadır. İl toprakları içerisinde çayır ve mera alanlarının azlığı ile tarım alanlarının bitkisel üretime elverişliliği çiftçileri genel olarak bitkisel üretime yönlendirmiştir. 2001 Genel Tarım Sayımı sonuçlarına göre ilde yer alan tarım işletmelerinin %52'si bitkisel üretim ve hayvancılığı birlikte yapmaktadır. Sadece bitkisel üretim yapan işletmelerin oranı %45 iken, sadece hayvancılık faaliyetinde bulunan işletmelerin oranı ise yalnızca %3'tür.

Hayvancılık faaliyetleri genel olarak hayvansal ürünler üretimi, hayvan varlığı ve su ürünleri üretimi olarak üç bölümde incelenecektir.

Ormancılık ve Madencilik

Adana ilinde, 2012 yılı itibarıyla 350,727 hektarı normal, 232,026 hektarı bozuk ormanlık alan olmak üzere, toplam 582,753 hektar ormanlık alan bulunmaktadır. Türkiye genelindeki 21,678,134 hektarlık toplam ormanlık alan içerisinde, Adana ilinin payı %2.7'dir. Ormanlık alan büyüklüğü açısından Adana ili, iller arası sıralamada 7. sırada yer almaktadır. İlde, 2012 yılı itibarıyla 39,071,000 m³'ü koru, 159,000 m³'ü koruya tahvil baltalık olmak üzere, toplam 39,230,000 m³ orman serveti bulunmaktadır. Türkiye genelindeki 1,471,136,000 m³'lük toplam orman serveti içerisinde, Adana ilinin payı %2.7'dir. Orman servetinin büyüklüğü açısından Adana ili, iller arası sıralamada 13. sırada yer almaktadır. Adana'da, 2012 yılı itibarıyla 1,058,000 m³'ü koru, 5,000 m³'ü koruya tahvil baltalık olmak üzere, toplam 1,063,000 m³ orman artırımı söz konusudur. Türkiye genelindeki 41,025,000 m³'lük toplam orman artırımı içerisinde, Adana ilinin payı %2.6'dır. Orman artırımı büyüklüğü açısından Adana ili, iller arası sıralamada 14. sırada bulunmaktadır. 2014 yılı itibarıyla, TR62 Bölgesinde üretilen işlenmemiş odunun %56.2'si, Türkiye genelindeki üretimin %3.6'sı Adana iline aittir. İşlenmemiş odun üretimi açısından Adana ili, iller arası sıralamada 8. sırada yer almıştır. İldeki işlenmemiş odun üretiminin %63.3'ü endüstriyel odun, %36.7'si yakacak odun niteliğindedir. Endüstriyel odun üretimi içerisinde de en önemli kalemler %37 ile tomruk, %34 ile de lif-yonga odunudur.

Jeolojik konumu nedeni ile Adana ili, çok çeşitli ve önemli yer altı kaynaklarına sahiptir. Genel Müdürlüğümüzün il ve yakın çevresinde yaptığı çalışmalar sonucunda önemli metalik maden ve endüstriyel hammadde yatak ve zuhurları ortaya çıkarılmıştır. Bunlar, başta demir olmak üzere, krom, alüminyum, bakır-kurşun-çinko, manganez, kuvars, kuvarsit, fosfat ve kum-çakıl olarak sayılabilir.

Endüstriyel hammaddeler bakımından ildeki en önemli hammadde kaynakları kuvarsit ve kum-çakıl olarak sayılabilir. Feke, Kozan ve Tufanbeyli ilçelerinde önemli kuvarsit yatakları bulunurken, Kum-çakıl hammaddeleri ise Ceyhan ilçesinde yer almaktadır. Feke ilçesindeki Köleli ve Kızıyer kuvarsit yataklarında cam ve döküm kumu olarak kullanılabilir nitelikte ve %96.70 ile %98.64 arasında değişen % SiO₂ içeriğine sahip kuvarsitlerin toplam görünür + muhtemel rezervi 163 milyon ton, Tufanbeyli ilçesindeki Doğanbeyli, Karsavuran ve Kumlupınar yataklarında yüzde SiO₂ içerikleri %94.82 ile %96.84 arasında değişen kuvarsitlerin toplam görünür + muhtemel rezervi ise 600 milyon ton olarak belirlenmiştir. Kozan-Horzum yatağındaki %95,32 SiO₂, %0,1 Fe₂O₃ içerikli kuvarsitlerin de görünür + muhtemel rezervi 150 milyon tondur. Ceyhan ilçesinde de 1.245.000 m³ muhtemel rezerve sahip, kum-çakıl hammaddeleri ise stabilize yol malzemesi ve inşaat kumu olarak kullanılmaya elverişli niteliktedir.

Turizm

Binlerce yıllık tarihi geçmişi, bu geçmişten günümüze kalan sayısız tarihi eserleri, Yumurtalık ve Karataş sahillerinin doğal güzelliği ile Torosların yemyeşil yaylaları, şifalı suları, bitki ve hayvan türleri bakımından çeşitliliği ile Adana büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. İlimizin kuzey ve doğusunu kaplayan Toroslar, dağ sporları, trekking ve av turizmi açısından çok uygun bir doğal ortama sahiptir. Ayrıca sayısız yaylalarıyla da yayla turizminin gelişmesine son derece elverişlidir.

Yazları oldukça sıcak geçtiği için, yöre halkı açısından yaylada yaz geçirmek neredeyse bir zorunluluk olmuştur. Yaylalarda kampçılık, sağlık, turizmi, ırmak ve kano turizmi, mağara turizmi ve av turizmi gibi alternatif turizmler bulunmaktadır. Ceyhan nehrinin yarattığı Tuzla ve Akyatan gölleri ile Ceyhan nehrinin yarattığı Ağyatan gölü, Ceyhan ve Yumurtalık dalyanı ile bunlara bağlı diğer lagünler, nadir kara ve deniz canlılarıyla, kuşların ürediği ve barındığı alanları oluşturmaktadır. Bu lagün ve dalyanların dışındaki alanlar da "Kıyı Turizmine" ve "Yat Turizmine" elverişli bölgelerdir.

Adana'da her uygarlık kendi kültür çeşitliliğini bir sonrakine aktararak bir kültür mozaiği oluşturmuştur. Hititler, Romalılar, Araplar, Selçuklular, Ramazanoğulları, Osmanlılar, Türkmen ve Yörük aşiretlerinin yöre kültürünün çeşitlenmesine katkıları olmuştur. Özellikle 19. ve 20. yüzyıllarda Adana ovasında yerleşimin yoğunlaşmasıyla tarımda ve sanayileşmede büyük atılımların olması, yörenin kültüründe büyük değişiklikler yaratmıştır.

Kültür;

Verimli topraklar ve coğrafi konumu nedeni ile tarih öncesi çağlardan başlayarak değişik ulusların akınına uğramış bölgede Çukurova kültürünü bu uygarlıklardan parça parça biriktirilmiş taşlarla oluşturulmuş bir yapı olarak tanımlamak mümkündür. Bir kültür sentezini oluşturan etkenler içinde Hitit kültürü ağırlıklı bir yer tutmakla birlikte, diğer ulusların verdiği katkılarla da tarih boyunca zenginleşmiştir. Burada hüküm sürmüş 10 uygarlığın etkileri Adana'nın kültür yaşamında hala görülmekte ve hissedilmektedir. Adana ve Çukurova kültürünü önemli şekilde etkileyen gruplar özellikle göçebe, Türkmen ve Yörük aşiretleridir.

7-11. yy. arası Bizanslılar, Araplar ve aradaki küçük birçok siyasi toplulukların kültür etkileri altında gelişen Anadolu, 11. YY.'dan itibaren tamamen Selçuklu kültürü etkisi altına girmiştir. Selçukluların ve onları takiben beylik devrinin etkileri Çukurova'da çok belirgindir. Beylik devrine damgasını vuran Ramazanoğlu Beyliği'nin zengin kültür varlıkları bugün hala görülmektedir.

Seyhan İlçesi Genel Veriler;



Kentin ilk kuruluş bölgesi olan bugünkü Seyhan İlçesi Adana Büyükşehirinin beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılını ilgilendiren Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Adana nüfusu, 2015'te bir önceki yıla göre 17 bin 572 kişi artarak 2 milyon 183 bin 167 kişi olmuştur. Verilere göre, Adana'nın 2 milyon 183 bin 167 kişilik nüfusunun yüzde 49,98'i (1 milyon 91 bin 159 kişi) erkek, yüzde 50,02'si (1 milyon 92 bin 8 kişi) ise kadın nüfustur. 2015 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,4, Adana'nın ise binde 8,1 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı bakımından Adana 81 il içerisinde 39. sırada yer almıştır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında yüzde 91,8 iken, bu oran 2015 yılında yüzde 92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,9 olarak gerçekleşmiştir.

İlçe merkezinde yaşayan nüfus heterojen bir yapıya sahiptir. Adana'da birçok etnik kökenden insanlarımız harmanlanmış yapı içinde yaşamaktadır. Bu hızlı göçler ilk olarak kendini 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'nin sanayi hamleleri ve kalkınma projeleri kapsamında Adana ili özelde de Seyhan ilçesinde kendini göstermiş bu nedenle de Seyhan merkez ilçesi bölgede çok önemli bir yere sahip olmuştur. Özellikle tarıma dayalı sanayi sektörünün gelişimiyle Adana ili ilk yoğun göçleri almaya başlamıştır. Bu göçlerden en yoğun olarak Seyhan ilçesi etkilenmiştir. İkinci büyük göç hareketi 1990'lı yıllarda Güneydoğu'daki olaylardan dolayı yaşanmıştır. Adana ili özelde de Seyhan merkez ilçesi sadece doğu ve güneydoğu illerinden değil, çevre illerden de yoğun göçler almıştır. (Niğde, Kayseri, Kahramanmaraş, Osmaniye vb.)

Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Kıyıda lagünler ve kumul setleri yer almaktadır.

4.3- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ana taşınmaz, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzda inşa edilmiştir. Taşınmaz 2B+Z+A+8 Normal kattan oluşmaktadır.

Bodrum katlarda otopark, sığınak ve işyeri ekleri, zemin ve asma katta dükkanlar, normal katlarda ise her katta 11 adet ofis olmak üzere binada toplam 101 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 23 BB No.lu ofis (mahallen 301 iç kapı numaralı) ana taşınmazın zemin kat kuzeydoğu cephesinde yer alan bina girişine göre 3. Normal Katta yer alan en sağ köşe noktadaki doğu ve batı cephede konumlandırılmıştır.

Ana taşınmazda 2 adet asansör bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre 3 adet oda, mutfak, giriş/antre ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 96 m2 alanlıdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok ve bağımsız bölüm bazında mimari projede planlanan konumda ve projesiyle uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

Doğu ve batı olmak üzere 2 cepheli taşınmazın odalarda zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalıdır. Diğer bölümlerin zeminleri seramik döşemelerdir. Mutfak dolapları ve tezgahı membrandır. Konu gayrimenkulün giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap kapı, pencereleri ise alüminyum doğramadır.

4.3.1- Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre 3 adet oda, mutfak, giriş/antre ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 96 m2 alanlı olup proje ve ruhsatına aykırı herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok ve bağımsız bölüm bazında mimari projede planlanan konumda ve projesiyle uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

4.3.2- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği ve yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir hususun bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3- Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde konumlu "Ofis" nitelikli olup mahallinde ofis olarak kullanılmaktadır.

4.4- Gayrimenkulün Değerine etki eden Faktörler

4.4.1- Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Ara katta konumlu olması,
- Merkezi konumlu olması.

4.4.2- Olumsuz Faktörler

- Bölgede otopark ve ses/gürültü probleminin olması.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEME YÖNTEMLERİ:

Değerleme Yöntemleri: Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. **Bu yaklaşımlar; (a) Pazar Yaklaşımı, (b) Maliyet Yaklaşımı, ve (c) Gelir Yaklaşımı şeklindedir.**

5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 20.1)

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması. (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 20.2)

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 60.1)

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması. (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 60.2)

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 40.1)

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

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 40.2).

5.3.1 Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar, indirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir (IVSC, 2017; UDS 105 Değer Esasları 50.1)

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 50.2).

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir (IVSC, 2017;UDS 105 Değer Esasları 50.3)

İNA yönteminin temel adımları:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.)
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir. (IVSC, 2017; UDS 105 Değer Esasları 50.4)

Nakit Akış Türü

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine uygun nakit akışının seçilmesinde değerlemeyi gerçekleştirenin aşağıdaki faktörleri dikkate alması gerekir.

Ayrıca, indirgeme oranının ve diğer girdilerin seçilen nakit akış türü ile tutarlı olması gerekir.

(a) Varlığın bütününe veya kısmi haklara ait nakit akışları: Genel olarak varlığın bütününe ait nakit akışları kullanılır. Ancak, öz sermayeye ait nakit akışları (borçlara ilişkin anapara ve faiz ödemelerinden sonra) veya temettüleri (sadece pay sahiplerine dağıtılan nakit akışları) gibi diğer gelir katmanları da bazen kullanılabilir. Varlığın bütününe ait nakit akışları, teorik olarak varlığın, nasıl finanse edildiğinden veya gelirin temettü olarak ödenip ödenmediğinden ya da yeniden yatırıma yönlendirilip yönlendirilmediğinden bağımsız tek bir değere sahip olmasının gerekli görülmesi nedeniyle en yaygın kullanılan nakit akış türüdür.

(b) Nakit akışı vergi öncesi veya vergi sonrası olabilir: Vergi sonrası bir esasa hareket edilmesi halinde, uygulanan vergi oranının değer esasıyla tutarlı olması gerekli görülmekte olup, söz konusu oran birçok durumda belirli bir mal sahibinden ziyade katılımcılara uygulanan vergi oranı olacaktır.

(c) Nominal ve reel: Reel nakit akışları enflasyonu dikkate almazken nominal nakit akışları enflasyon beklentilerini içerir. Beklenen nakit akışlarının beklenen bir enflasyon oranını içermesi halinde, indirgeme oranının aynı enflasyon oranını içermesi zorunludur.

(d) Para birimi: Kullanılan para biriminin seçimi enflasyon ve risk ile ilgili varsayımları etkileyebilir. Bu, özellikle gelişmekte olan pazarlar veya yüksek enflasyon oranlarını barındıran para birimleri için geçerlidir (IVSC, 2017; UDS 105 Değer Esasları 50.5)

Seçilen nakit akış türünün katılımcıların bakış açısıyla uyumlu olması gerekli görülmektedir. Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasa; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasa geliştirilir. Vergi öncesi ve vergi sonrası oranlar arasında yapılacak düzeltmeler karmaşık ve hataya açık olabileceğinden azamî dikkatin gösterilmesi gerekli görülmektedir (IVSC, 2017; UDS 105 Değer Esasları 50.6)

Bir değerlemenin, nakit akışı projeksiyonlarında kullanılan (fonksiyonel para birimi) farklı bir para birimiyle (değerleme para birimi) yapılması halinde değerlemeyi gerçekleştirenin aşağıdaki iki kur çevrim yöntemini kullanması gerekli görülmektedir:

(a) Fonksiyonel para birimi cinsinden nakit akışları söz konusu para birimine uygun bir indirgeme oranı ile indirgenir. Nakit akışlarının bugünkü değeri değerlendirme tarihindeki spot kurlardan değerlendirme para birimine dönüştürülür.

(b) Fonksiyonel para birimi cinsinden nakit akışı projeksiyonlarının değerlendirme para birimine çevrilmesi amacıyla bir döviz forward eğrisi kullanılır ve projeksiyonlar değerlendirme para birimine uygun bir indirgeme

oranı ile indirgenir. Güvenilir bir döviz forward eğrisi yoksa (örneğin, ilgili döviz pazarlarında likiditenin olmaması nedeniyle), bu yöntemin kullanılması mümkün olmayabilir ve bu durumda sadece 50.7(a) maddesinde yer verilen yöntem uygulanabilir (IVSC, 2017; UDS 105 Değer Esasları 50.7).

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

BÖLÜM 6 : KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ:

Sermaye Piyasası Kurulu' nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlemesi 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." denilmektedir.

Değerleme çalışması mesken vasıflı taşınmazın satış değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. "Pazar Yaklaşımı" ile mesken değeri, "Gelir Yaklaşımı" ile ise kira bedeli tespit edilerek taşınmazın değer tespitinde kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında mesken değeri için pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan iki farklı ana değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Mevcut taşınmaz nitelikli ve gelir kabiliyetli gayrimenkullerde bahsi geçen bu iki yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu gayrimenkule ilişkin, meskenin onaylı mimari projesinden tespit edilen yasal alanı ile mahallinde yapılan ölçümlerden elde edilen tespitler sonucunda hesaplanan mevcut alanı dikkate alınarak yasal brüt alanı ve mevcut brüt alanı üzerinden bugünkü değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Mesken değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Ayrıca, gayrimenkulle ilgili yapılan araştırmalardan elde edilen bilgi ve belgelere göre gayrimenkulün kira gelirine göre gelir yaklaşımı da kullanılarak piyasa pazar peşin satış rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Her iki yaklaşımdan elde edilen değerler doğrultusunda nihai değere ulaşılmıştır.

6.1- Pazar Yaklaşımı,

Ofis Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, fiziki özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Rapor konusu meskenin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş mesken emsalleri incelenmiş ve bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Emsal 1- (KLİKYA GAYRİMENKUL - 0507 082 31 19)

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı iş merkezinde 4. Katta konumlu, 120 m² alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen taşınmazla benzer özelliklere sahip 3+1 ofis için 5.300.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanının küçük olması sebebiyle m² birim fiyatı yüksektir.

Emsal 2- (EKSEN EMLAK - 0551 404 37 33)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 10 yaşındaki 9 katlı binanın 8. Katında konumlu 90 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için 3.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Emsalin kullanım alanının küçük olmasına karşın konum şerefyesi düşüktür.

Emsal 3- (LİSANS GAYRİMENKUL - 0555 553 31 71)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı üzerinde (tercih edilirliliği yüksek lokasyonda) yer alan yaklaşık 5 yaşındaki 7 katlı binanın 5. Katında konumlu 135 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 90 m² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için 5.175.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Emsalin konum şerefyesi yüksektir.

Emsal 4- (HAS CONCEPT GAYRİMENKUL - 0535 635 58 01)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ziyapaşa Bulvarı Mado Sokağında yer alan yaklaşık 5 yaşındaki 8 katlı binanın 5. Katında konumlu 90 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 60 m² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için 3.490.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Emsalin kullanım alanının küçük olması itibarıyla tercih edilirliliği yüksektir.

Emsal 5- (Cem Gayrimenkul - 0544 236 01 99)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 5 yaşındaki binanın 1. Katında konumlu 150 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 120 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken için 5.500.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz fiziki özellikleri itibarıyla avantajlıdır.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip aşağıda sırası ile belirtilen emsal taşınmaz bilgilerine ulaşılmıştır. Belirtilen emsal bilgileri emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca Şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir

EMSAL BİRİM BEDELİ DÜZELTME TABLOSU									
SIRA NO	ALAN(M ²)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIK PAYI	SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	KONUM ŞEREFİYESİ	KULLANIM ALANI	FİZİKİ ÖZELLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Emsal 1	120	₺5.300.000,00	2%	5.200.000	43.333	0%	-10%	0%	₺47.667
Emsal 2	65	₺3.500.000,00	1%	3.450.000	53.077	-10%	20%	0%	₺46.708
Emsal 3	90	₺5.175.000,00	1%	5.100.000	56.667	10%	0%	0%	₺51.000
Emsal 4	60	₺3.490.000,00	1%	3.450.000	57.500	0%	20%	0%	₺46.000
Emsal 5	120	₺5.500.000,00	2%	5.400.000	45.000	0%	-10%	10%	₺44.550
ORTALAMA BİRİM BEDELİ (TL/M ²)									₺47.185

Elde edilen tüm veriler doğrultusunda konu OFİS için ortalama yaklaşık **47.185 TL/m²** birim fiyatı takdir edilmiştir. Bu verilere göre rapor konusu taşınmazın ofis için takdir edilen (KDV Hariç) toplam değeri aşağıda yer alan tabloda sunulmuştur.

Ofis Değeri (KDV Hariç) : 96 m² x 47.185 TL/m² = 4.529.760 TL olarak hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN MEVCUT NİTELİĞİ	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	YASAL BİRİM FİYAT (m ²)	MEVCUT BİRİM FİYAT (m ²)	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
1362	242	Oniki Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası	OFİS	96	96	₺47.185	₺47.185	₺4.529.760	₺4.529.760

6.2- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

Değerleme çalışmasında nihai değer takdirinde Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde, “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanırılır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış gayrimenkuller dikkate alınmıştır. Tespitte faydalanılan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, fiziki özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller incelenmiş ve bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.

Bölgeden alınan emsaller göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmazların ortalama kapitalizasyon oranı 0.060 olarak hesaplanmıştır.





Emsal 6- (Maxbir Çukurova Gayrimenkul: 0533 777 05 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 10 yaşındaki binanın 2. Katında konumlu, 95 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 85 m² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+0 ofis için aylık 17.500 TL/Ay pazarlıklı kira bedeli talep edilmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz konumu itibarıyla avantajlıdır.

Emsal 7- (Sahibi: 0507 136 46 48)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 15 yaşındaki 4 katlı binanın 2. Katında konumlu, 110 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m² alanlı olduğu düşünülen bakımlı 2+1 ofis için yıllık 165.000 TL/Yıl (aylık 15.000 TL) pazarlıklı kira bedeli talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kullanım alanının küçük olması avantaj, konumu dez avantaj kabul edilmiştir.

Emsal 8- (Koza Gayrimenkul: 0505 225 14 85)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ziyapaşa Bulvarı sonunda yer alan yaklaşık 10 yaşındaki binanın 4. Katında konumlu, 45 m² alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen bakımlı 1+1 ofis için aylık 20.000 TL/Ay pazarlıklı kira bedeli talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kullanım alanının küçük olması avantaj, konumu dez avantaj kabul edilmiştir.

Emsal 9- (Sahibi: 0542 422 25 14)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ziyapaşa Güneş İş Merkezinde yer alan yaklaşık 10 yaşındaki 12 katlı binanın 9. Katında konumlu, 82 m² alanlı olduğu beyan edilen/düşünülen bakımlı 2+0 ofis için yıllık 290.000 TL/Yıl (aylık 25.000 TL) pazarlıklı kira bedeli talep edilmektedir.

* Taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırması sonucunda değerlemeye konu taşınmaz ile karşılaştırılabilir konum, kullanım alanı ve benzer fiziki özelliklere sahip kiralık taşınmazlar analiz edilmiştir. Yapılan analiz neticesinde olumlu ve olumsuz özelliklerine göre emsallerin birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmazlar için yaklaşık net gelir kira değeri takdir edilmiştir.

EMSAL BİRİM BEDELİ DÜZELTME TABLOSU

SIRA NO	ALAN(M ²)	KİRA BEDELİ (TL/AY)	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI KİRA BEDELİ (TL/AY)	KİRA BİRİM FİYATI (TL/m ² /Ay)	KONUM ŞEREFİYESİ	KULLANIM ALANI	FİZİKİ ÖZELLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)
Emsal 6	85	17.500	3%	17.000	200	-25%	0%	0%	250
Emsal 7	70	15.000	7%	14.000	200	-25%	10%	0%	225
Emsal 8	45	20.000	15%	17.000	378	-10%	30%	0%	291
Emsal 9	82	25.000	12%	22.000	268	0%	0%	0%	268
ORTALAMA KİRA BİRİM BEDELİ(TL/M ² /AY)									259

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	YASAL ve MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	KAP ORANI (%)	YASAL DEĞER ÜZERİNDEN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	MEVCUT DEĞER ÜZERİNDEN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)	KİRA BİRİM FİYATI (TL/M ² /AY)
1362 Ada 242 Parsel	96	0,060	₺24.850	₺24.850	₺4.970.000	₺4.970.000	259
			₺24.850	₺24.850	₺4.970.000	₺4.970.000	

MEVCUT DURUM DEĞERİ

Ortalama Kapitalizasyon Oranı: 0,060

Ortalama Kira Birim Değeri: 259 TL/m²/Ay

Aylık Kira Değeri: 24.850 TL/Ay

Yasal ve Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç) : 4.970.000 TL

BÖLÜM 7 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ:

7.1- Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, kullanım alanı ve fiziki özellikleri gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörler dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın rayiç değerinin tespitinde, ofis değeri için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir Yaklaşımı için bölgede emsal taşınmazların kira değerleri araştırılmıştır. Kira değerlerine göre kapitalizasyon oranı hesaplanmış, buna göre taşınmazın değeri ve kira bedeli hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yaklaşımları ile değerlendirme konusu taşınmazın değerinin hesabı yapıldığında yaklaşık benzer sonuca ulaşılmıştır. Değerlemede Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı esas alınarak taşınmaza;

YASAL DURUM DEĞERİ(KDV Hariç) : 4.529.760 TL

YASAL DURUM DEĞERİ(KDV Dahil) : 5.435.712 TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ(KDV Hariç) : 4.529.760 TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ(KDV Dahil) : 5.435.712 TL

değer takdir edilmiştir.

7.2- Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Webtapu ve Seyhan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait onaylı mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok ve bağımsız bölüm bazında mimari projede planlanan konumda ve projesiyle uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

7.4- Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve ipotekler ile ilgili Görüş

Rapor içeriğinde "3.4 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre, üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

7.6- Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye esas gayrimenkul üzerinde yapı kullanma izin belgesi bulunan bina ve arsası niteliğinde olup bina haricindeki kalan arsa alanı üzerine herhangi bir proje geliştirilmesi söz konusu değildir.

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

Değerlemeye esas gayrimenkul tam mülkiyet olup, üst hakkı ve devre mülk hakkı durumu bulunmamaktadır.

7.8- 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

Değerlemeye esas gayrimenkul, tapudaki niteliği ile fiili kullanımının uyumlu olduğu tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün maliki, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için ID-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için ID-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamı haricinde sadece halka arz edilmiş firma olması nedeniyle bahse konu tebliği maddeleriyle ilgili görüş belirtilmemiştir.

BÖLÜM 8 : SONUÇ:

8.1- Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konu taşınmazın mesken (arsa+yapı) değerlerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yaklaşımları kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA, bölgede yapılan araştırmalarda taşınmazın ofis birim satış bedellerinin 44.500 TL/m² - 51.000 TL/m² birim bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın konumu, büyüklüğü, bulunduğu mevki ve yapının inşaat kalitesi, yakın çevresindeki emsaller, emsallerin özellikleri, pazarlık payları ve mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak mesken birim m² değeri takdir edilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINDA ise bölgede benzer konumda yer alan taşınmazların kira bedelleri araştırılmış, tespit edilen kira bedellerine ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiş, belirlenen orana göre taşınmazın değeri ve kira değeri hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz **SATILABİLİR** niteliktedir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın taşıyıcı sisteminde gözle görülür hasar veya deformasyon görülmemiş olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Hasar Tespit Portalında yapılan incelemede taşınmaz için hasar tespit çalışması yapıldığı ve taşınmazın **HASARSIZ** olarak kayıtlara geçildiği tespit edilmiştir.

Yasal ve Mevcut Durum Kira Değeri (KDV Hariç): 24.850 TL/Ay

Yasal ve Mevcut Durum Kira Değeri (KDV Dahil): 29.820 TL/Ay

8.2- Nihai Değer Takdiri

	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
Toplam Değer (KDV HARİÇ)	4.529.760 TL (DörtmilyonbeşyüzyirmidokuzbinyediüyüztmşTL)	4.529.760 TL (DörtmilyonbeşyüzyirmidokuzbinyediüyüztmşTL)
Toplam Değer (KDV DAHİL)	5.435.712 TL (BeşmilyondörtüyüzotuzbeşbinyediüyüzonikiTL)	5.435.712 TL (BeşmilyondörtüyüzotuzbeşbinyediüyüzonikiTL)
Yasal Kira Değeri (KDV HARİÇ)	Yasal Durum Değeri (TL/Ay)	
	24.850 TL/Ay	
Yasal Kira Değeri (KDV DAHİL)	Yasal Durum Değeri (TL/Ay)	
	29.820 TL/Ay	
Mevcut Kira Değeri (KDV HARİÇ)	Mevcut Durum Değeri (TL/Ay)	
	24.850 TL/Ay	
Mevcut Kira Değeri (KDV DAHİL)	Mevcut Durum Değeri (TL/Ay)	
	29.820 TL/Ay	
T.C.M.B. 23.03.2025 tarihi Döviz Kurları 1 USD Efektif Satış= 37,9184 TL, 1 Euro Efektif Satış= 41,0934 TL		
TAŞINMAZIN YASAL DURUM SİGORTAYA ESAS DEĞERİ: 96 m ² X 21.500 TL/m ² : 2.064.000 TL		
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM SİGORTAYA ESAS DEĞERİ: 96 m ² X 21.500 TL/m ² : 2.064.000 TL		
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Denetmen	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZDOĞAN	Muharrem TURAN	İbrahim Nurtaç AKŞAHİN
SPK Lisans No: 403188	SPK Lisans No: 405602	SPK Lisans No: 403205

BÖLÜM 9 : EKLER

9.1- Tapu Senedi – TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-3-2025-10:33



Kayıd Oluşturan: GÜLMİSAL DEMİRALAY (İNTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183925350019	2025-03-24-10.32.59.668096	35001

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1362/242
Taşınmaz Kimlik No:	85704549	AT Yüzölçüm(m2):	1833.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//23
Cilt/Sayfa No:	38/3684	Arsa Pay/Payda:	2200/234624
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ONİKİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Seyhan -	

			17-02-2015 09:52 - 6220	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Seyhan - 17-02-2015 09:52 - 6220	
Beyan	Yönetim Planı : 02/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 10-07-2014 14:35 - 22163	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
870268455	(SN:8477609) BETA ENERJİ VE TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-03-2025 29501	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tOtCHNoySvK7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9.2- Tablolar

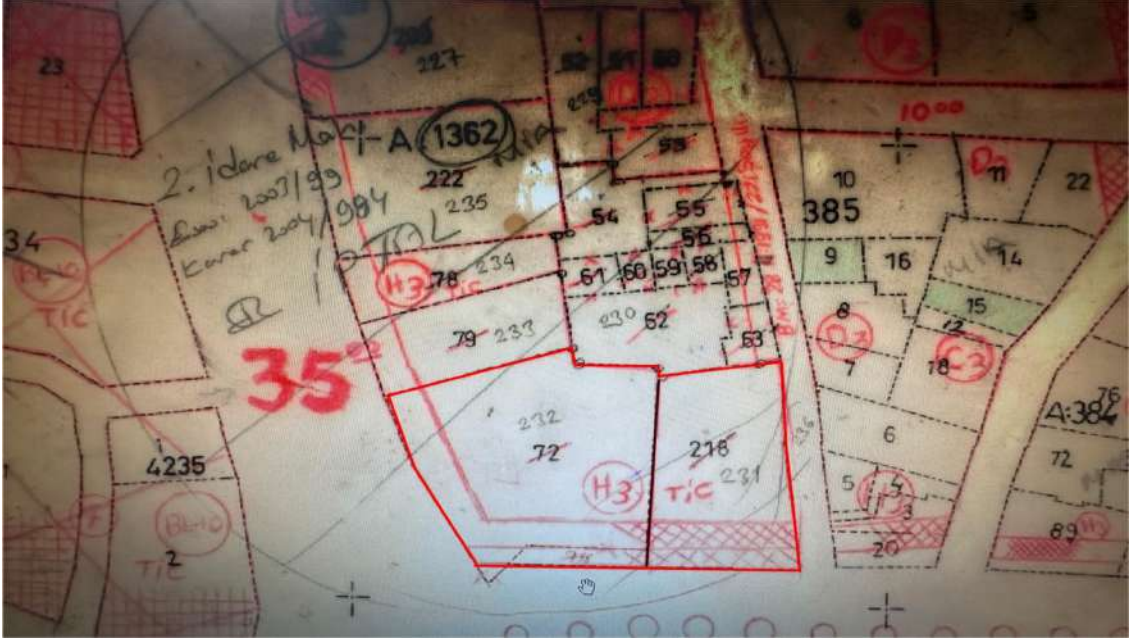
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	YASAL ve MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	KAP ORANI (%)	YASAL DEĞER ÜZERİNDEN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	MEVCUT DEĞER ÜZERİNDEN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)	KİRA BİRİM FİYATI (TL/M ² /AY)
1362 Ada 242 Parsel	96	0,060	₺24.850	₺24.850	₺4.970.000	₺4.970.000	259
			₺24.850	₺24.850	₺4.970.000	₺4.970.000	

	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
Toplam Değer (KDV HARIÇ)	4.529.760 TL (Dörtmilyonbeşyüzyirmidokuzbinyediyüztümüş TL)	4.529.760 TL (Dörtmilyonbeşyüzyirmidokuzbinyediyüztümüş TL)
Toplam Değer (KDV DAHİL)	5.435.712 TL (Beşmilyondörtüyüzotuzbeşbinyediyüzoniki TL)	5.435.712 TL (Beşmilyondörtüyüzotuzbeşbinyediyüzoniki TL)
Yasal Kira Değeri (KDV HARIÇ)	Yasal Durum Değeri (TL/Ay) 24.850 TL/Ay	
Yasal Kira Değeri (KDV DAHİL)	Yasal Durum Değeri (TL/Ay) 29.820 TL/Ay	
Mevcut Kira Değeri (KDV HARIÇ)	Mevcut Durum Değeri (TL/Ay) 24.850 TL/Ay	
Mevcut Kira Değeri (KDV DAHİL)	Mevcut Durum Değeri (TL/Ay) 29.820 TL/Ay	
<i>T.C.M.B. 23.03.2025 tarihi Döviz Kurları 1 USD Efektif Satış= 37,9184 TL, 1 Euro Efektif Satış= 41,0934 TL</i>		
<i>TAŞINMAZIN YASAL DURUM SİGORTAYA ESAS DEĞERİ: 96 m² X 21.500 TL/m²: 2.064.000 TL</i>		
<i>TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM SİGORTAYA ESAS DEĞERİ: 96 m² X 21.500 TL/m²: 2.064.000 TL</i>		

ADA	PARSEL	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN MEVCUT NİTELİĞİ	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	YASAL BİRİM FİYAT (m ²)	MEVCUT BİRİM FİYAT (m ²)	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
1362	242	Oniki Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası	OFİS	96	96	₺47.185	₺47.185	₺4.529.760	₺4.529.760

9.3- Belgeler (Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari proje kapağı, Vaziyet planı, Kat planları)

İMAR DURUMU



2 FK MİMARLIK
MÜH. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
ADRES : REŞAT BEY MAH. CUMHURİYET CAD.
13 SK. MNACI BEY APT-ASMA KAT NO 23
SEYHAN / ADANA

VERGİ D. : ZİYAPASA
VERGİ NO: 0010572412
TLF NO : 0 536 414 49 47

PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	B.TES. NO	ONAY
TASARIM	FERİT KOÇER	MİMAR	21102	01-096	Ferit KOÇER Oda Sicil No: 21102
TASARIM KONTROL	FERİT KOÇER	MİMAR	21102	01-096	

MİMARİ PROJE

İLÇE BELEDİYESİ ONAYI

MİMARİ TADİLAT PROJESİ UYGUNDUR
22.10.2014

ÇINARLI - 2006

ASLI GİRDİR

YAPI DENETİM ONAYI

22163.
10.7.2014.

AKTEKNİK
YAPI DENETİM KURUMU LTD. ŞTİ.
Sevhan Y.D. 3381/2014
Fırat Mah. 1. Sokağı Seyhan İlçe No: 21102/1
Tel: 0322 414 1148 Fax: 0322 414 1148

ELİF AYDIN
Mimar
Denetim No: 1724
Oda Sicil No: 21148

YAPININ	SAHİBİ	GÜNEP İNŞAAT LTD.ŞTİ.
	KUL. AMACI	İŞYERİ:

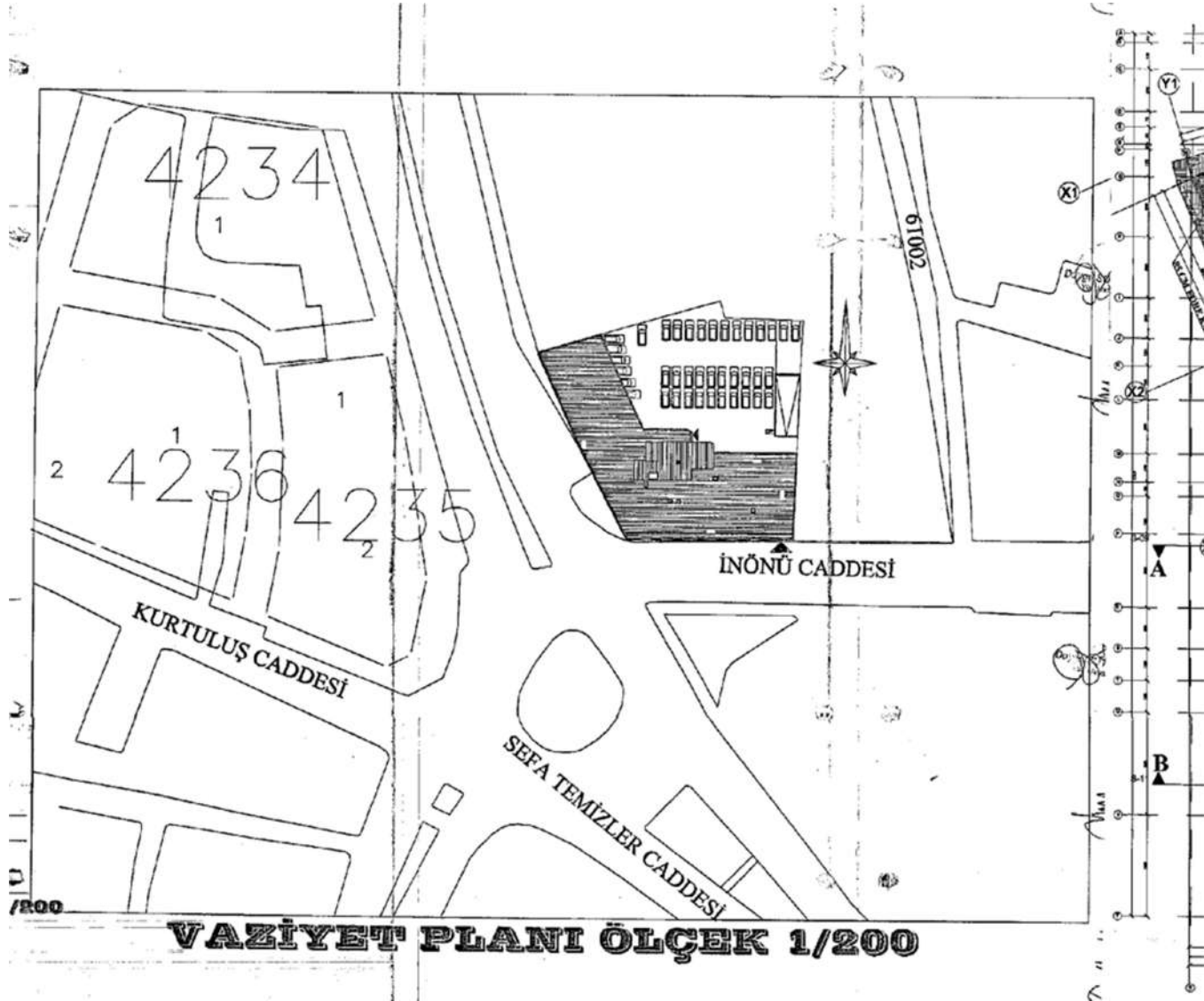
A-R-S-A-N-I-N

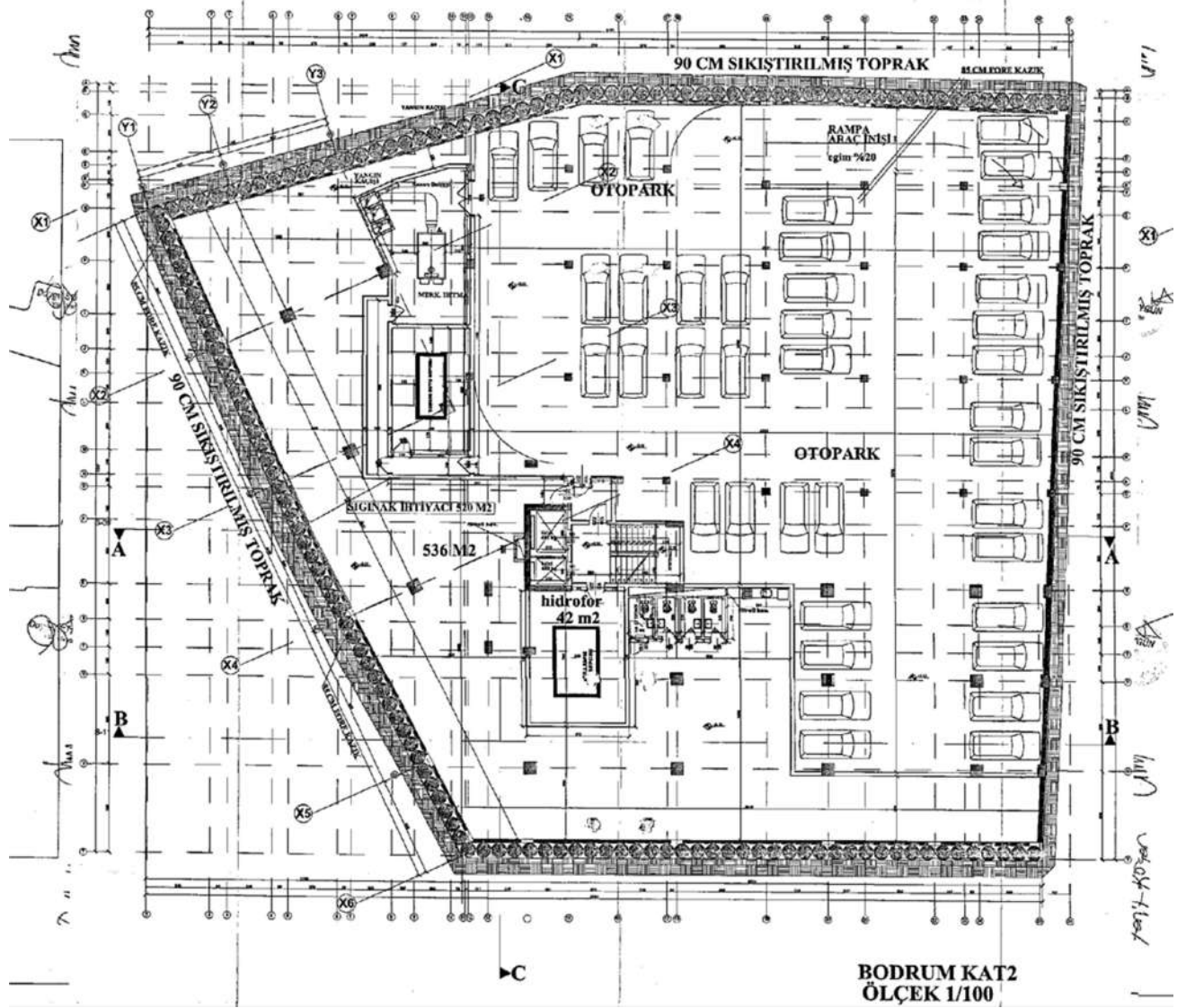
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PARSEL NO	ADA NO.	PAFTA NO
SEYHAN	SEYHAN	ÇINARLI	SOKAK	242	1362	17 M III

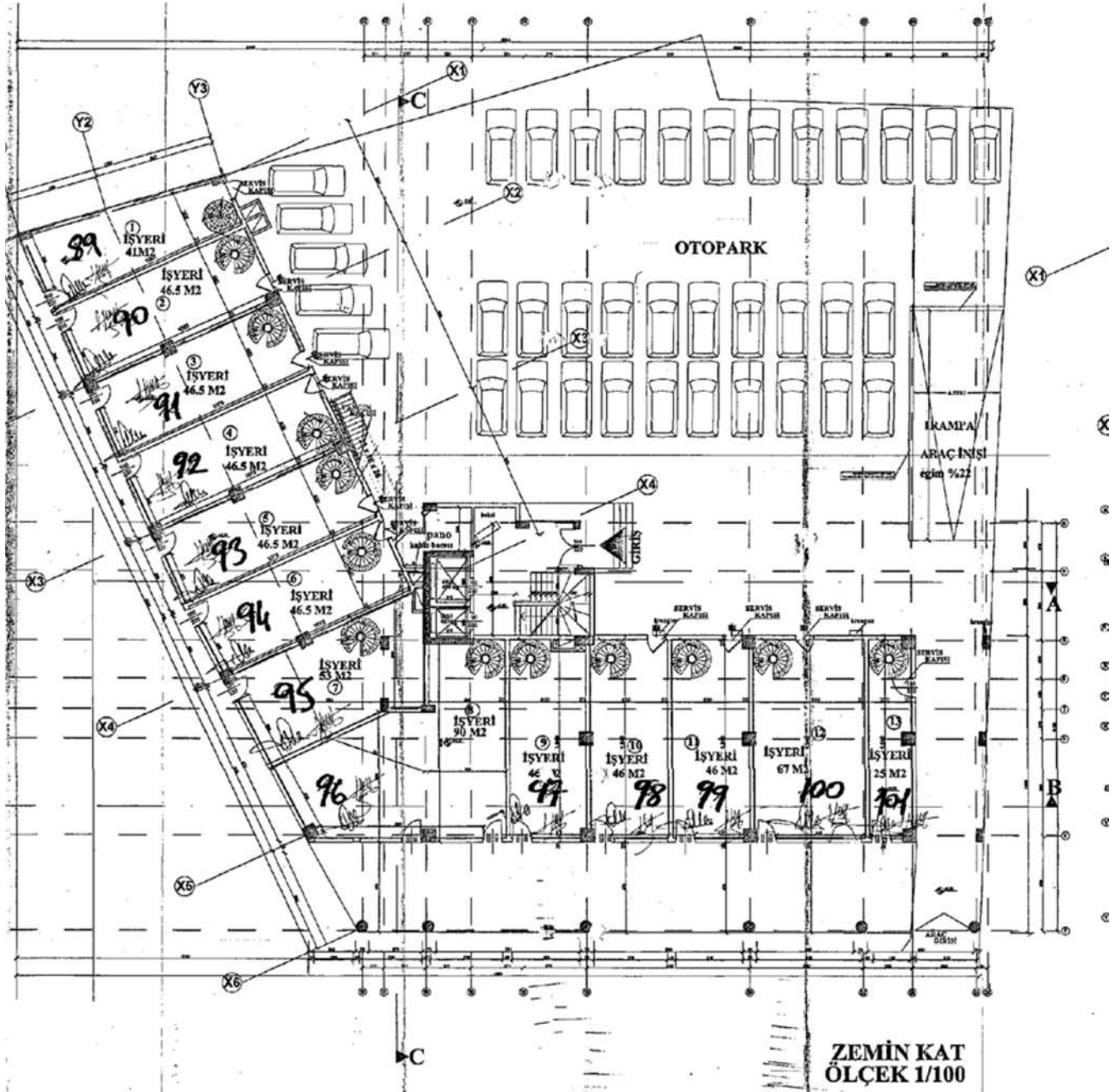
Mahalle Köy Adı : Çınarlı
Ada Parsel No : 1362-242
Köy No :
Küçük Kuruluş Tarih - Yev : 10.07.2014-22163
Belediye Onay Tarih - No : 09.05.2014 - 4/4
Ruhsat Tar. : 27.03.2013

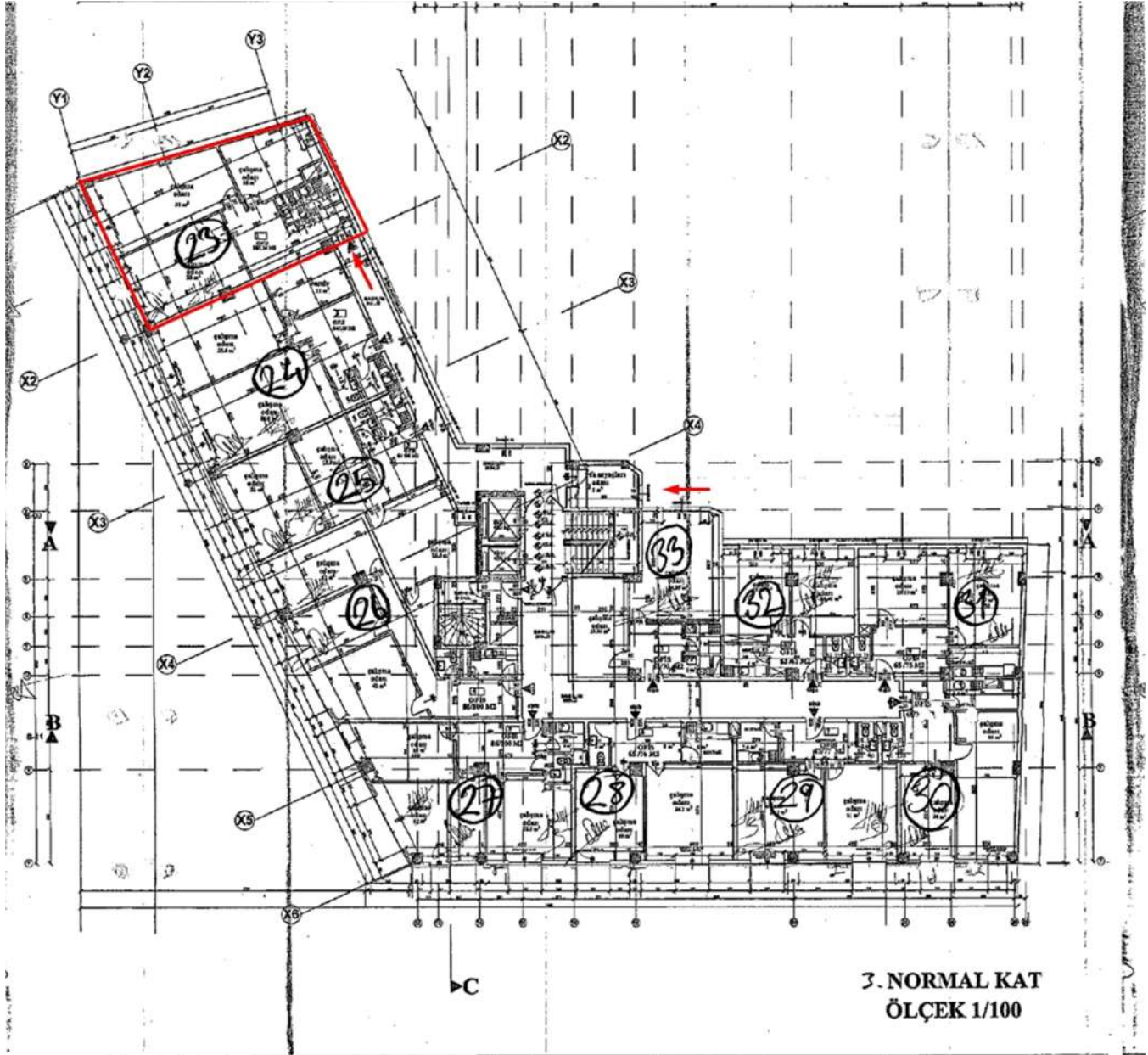
27.03.2013 4/4
GÜNEŞ YATIRIM TİC. A.Ş.
Ab-Tebrük Yarı Ser
Hiz. Lehi Ser
Çınarlı Mh. 1362
242
TASLAK 13/03/2014

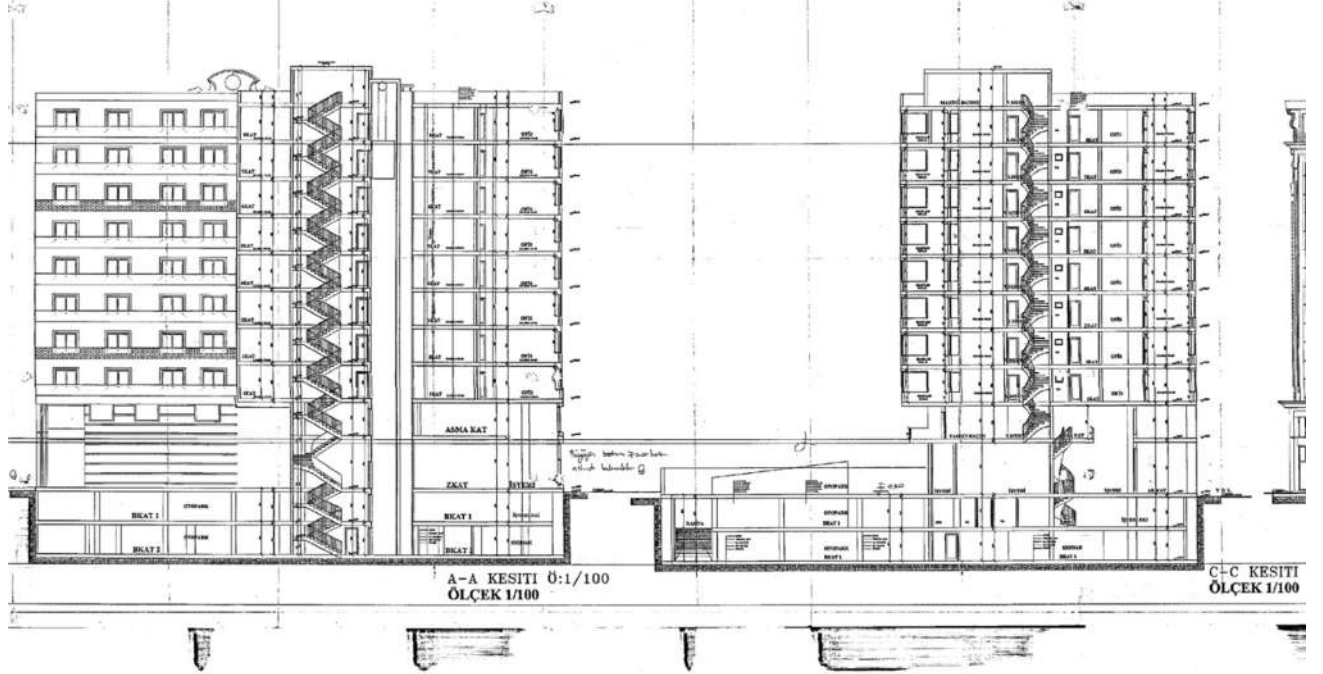
Fatih AYDEMİR
İmar ve Şehircilik
Müdürü











9.4- Taşınmaza Ait Fotoğraflar

















Tarih : 30.12.2014

No : 403188


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet ÖZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019

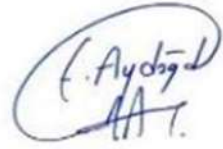
Belge No: 2019-01.1727

Sayın Mehmet ÖZDOĞAN

(T.C. Kimlik No: 34685105798 - Lisans No: 403188)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 06.04.2016

No : 405602

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Muharrem TURAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.11.2019

Belge No: 2019-01.2370


Sayın Muharrem TURAN

(T.C. Kimlik No: 39065049938 - Lisans No: 405602)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 30.12.2014

No : 403205

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

İbrahim Nurtaç AKŞAHİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1404

Sayın İbrahim Nurtaç AKŞAHİN

(T.C. Kimlik No: 40033395940 - Lisans No: 403205)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan