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

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

Adana, Seyhan, Cemalpaşa Mah. 1456 Ada 830 Parsel (8 Adet B.B.)

2024-ŞGYO-0019
31.12.2024

İş bu rapor kapak+51 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yunus BARAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404848)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
YUNUS BARAN e-imza Bu belge ********** kimlik numarali YUNUS BARAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 15:53	YASIN CABUK e-imza Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:24	SONER GÖKDAGLI e-imza Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 16:37

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. Raporun Tarihi 5
1.2. Raporun Numarası 5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 5
1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 5
1.5. Değerleme Tarihi 5
1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası 5
1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama . 5
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler 6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
3.1.1. Yeri ve Konumu 9
3.1.2. Parsel Bilgileri 10
3.1.3. Tapu Kayıtları 11
3.1.4. TAKBİS Kayıtları 11
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. 13
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 20
3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 20
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 20
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 21
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 21
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 22
3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 22
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 22

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 23

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 23
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 29
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 33
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 33

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 34

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 34

4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ 34

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 35

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 48

7. SONUÇ 50

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 50

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 51

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

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0019
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; Adana ili, Seyhan ilçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 ada, 830 parselde, "*Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt*." nitelikli, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Bodrum Katta 21 ve 22 bağımsız bölüm no.lu "Depo" nitelikli, Zemin Katta 15 ve 16 bağımsız bölüm no.lu "Dükkan" nitelikli ve Asma Katta 17, 18, 19, 20 bağımsız bölüm no.lu "Büro" nitelikli 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres **Dükkanlar**: Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı, No:43/A, 43/B (Sırasıyla 15 ve 16 No.lu B.B.'ler) **Depolar**: Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı, No:43/1, İç Kapı No: B2 (21 No.lu B.B.), B1 (22 No.lu B.B.) **Bürolar**: Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı, No:43 İç Kapı No: 104, 101, 103 ve 102 (Sırasıyla 17, 18, 19 ve 20 No.lu B.B.'ler) Seyhan / ADANA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri 3.1.3.'te yer almaktadır.
İmar Durumu Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 1456 ada 830 no.lu parselin; 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"nda "Ticaret + Konut" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Ayrık Nizam, TAKS: 0.60, E: 2.40 olduğu bilgisi edinilmiştir. Not: Adana 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/133 sayı ile durdurma kararı bulunmaktadır.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, 15 ve 16 bağımsız bölüm no.lu "Dükkan" nitelikli 2 adet, Asma Katta 17, 18, 19, 20 bağımsız bölüm no.lu "Büro" nitelikli 4 adet, 21 ve 22 bağımsız bölüm no.lu "Depo" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün Pazar değeri KDV Hariç toplam 54.910.000 TL, aylık pazar kirası toplam 187.000 TL takdir edilmiştir.

B.B No	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
15	17.230.000,00	58.500,00
16	10.600.000,00	36.000,00
17	3.680.000,00	12.500,00
18	3.680.000,00	12.500,00
19	3.920.000,00	13.500,00
20	3.920.000,00	13.500,00
21	6.020.000,00	20.500,00
22	5.860.000,00	20.000,00
Toplam	**54.910.000,00**	**187.000,00**

Nihai Olarak Pazar Değerleri;

15 No.lu BB ; 17.230.000 TL (OnYediMilyonİkiyüzOtuzBinTürkLirası) + KDV
16 No.lu BB ; 10.600.000 TL (OnMilyonAltıyüzBinTürkLirası) + KDV
17 No.lu BB ; 3.680.000 TL (ÜçMilyonAltıyüzSeksenBinTürkLirası) + KDV
18 No.lu BB ; 3.680.000 TL (ÜçMilyonAltıyüzSeksenBinTürkLirası) + KDV
19 No.lu BB ; 3.920.000 TL (ÜçMilyonDokuzyüzYirmiBinTürkLirası) + KDV
20 No.lu BB ; 3.920.000 TL (ÜçMilyonDokuzyüzYirmiBinTürkLirası) + KDV
21 No.lu BB ; 6.020.000 TL (AltıMilyonYirmiBinTürkLirası) + KDV
22 No.lu BB ; 5.860.000 TL (BeşMilyonSekizyüzAltmışBinTürkLirası) + KDV

Nihai Olarak KDV/Stopaj Hariç Pazar Kiraları;

15 No.lu BB ; 58.500 TL/ay (EllisekizBinBeşYüzTürkLirası)
16 No.lu BB ; 36.000 TL/ay (OtuzaltıBinTürkLirası)
17 No.lu BB ; 12.500 TL/ay (OnikiBinBeşYüzTürkLirası)
18 No.lu BB ; 12.500 TL/ay (OnikiBinBeşYüzTürkLirası)
19 No.lu BB ; 13.500 TL/ay (OnüçBinBeşYüzTürkLirası)
20 No.lu BB ; 13.500 TL/ay (OnüçBinBeşYüzTürkLirası)
21 No.lu BB ; 20.500 TL/ay (YirmiBinBeşYüzTürkLirası)
22 No.lu BB ; 20.000 TL/ay (YirmBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0019

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

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

SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

Adana ili, Seyhan ilçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 ada, 830 parselde, "Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt." nitelikli, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Bodrum Katta 21 ve 22 bağımsız bölüm no.lu "Depo" nitelikli, Zemin Katta 15 ve 16 bağımsız bölüm no.lu "Dükkan" nitelikli ve Asma Katta 17, 18, 19, 20 bağımsız bölüm no.lu "Büro" nitelikli 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. Müşteri tarafından sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

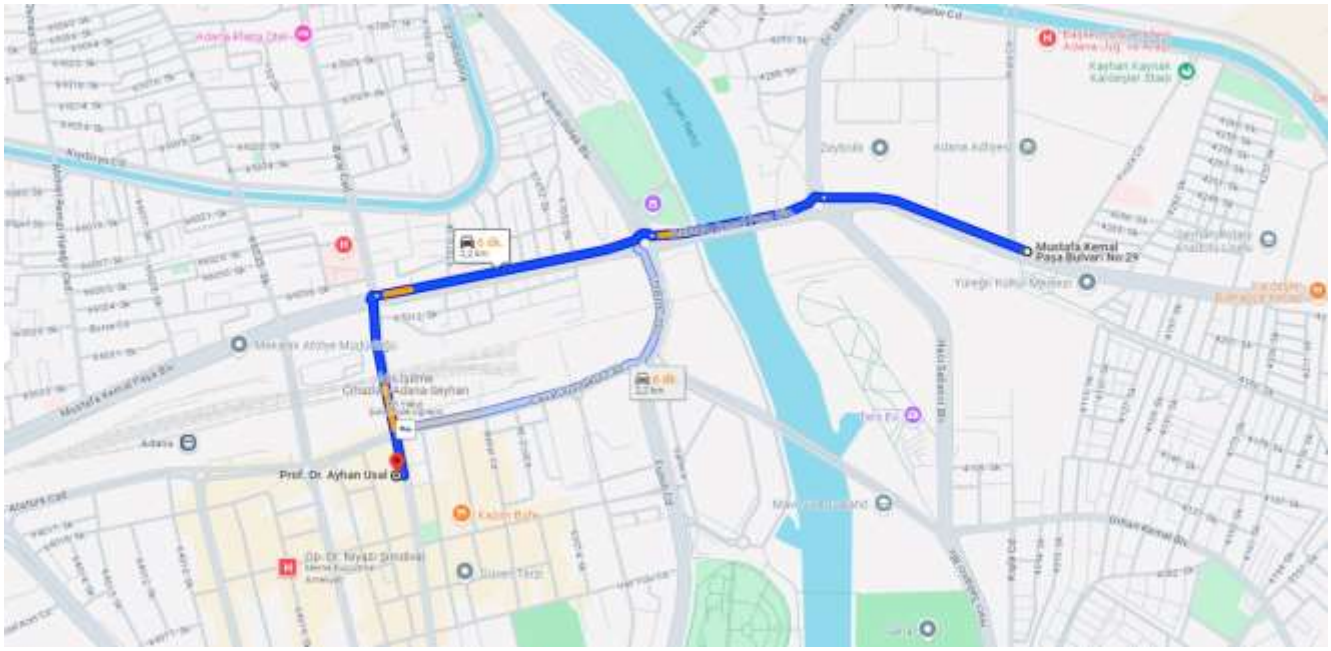
- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya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

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkuller, Adana Adliyesi önünden Mustafa Kemal Paşa Bulvarı güzergahından batıya hareketle yaklaşık 2,2 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 6 dakikada ulaşılabilmektedir.



Adana Adliyesi karşısından, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı güzergahından batıya hareketle Adana İl Sağlık Müdürlüğü yanından geçilerek 550 m. ilerlenir, döner kavşaktan 2. Çıkışa girilir ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarı üzerinden Mimarsinan Köprüsü geçilerek 450 m. boyunca devam edilir. Köprü geçildikten sonra tekrar döner kavşaktan 2. Çıkışa girilir ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarı boyunca Adana Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü Hizmet Binası da geçilerek 750 m. boyunca ilerledikten sonra döner kavşaktan Gazipaşa Caddesi yönüne doğru 3. Çıkışa girilir ve Kasım Gülek Köprüsü üzerinden geçilerek 500 m. sonunda yolun sağında kalacak şekilde değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmekte olup taşınmazın herhangi bir altyapı – üstyapı sorunu bulunmamaktadır.

Binanın yakın çevresinde Adana Tren İstasyonu, Seyhan Merkez Park, Adana Müze Kompleksi bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu alan ticari bakımdan oldukça hareketli bir noktadır.

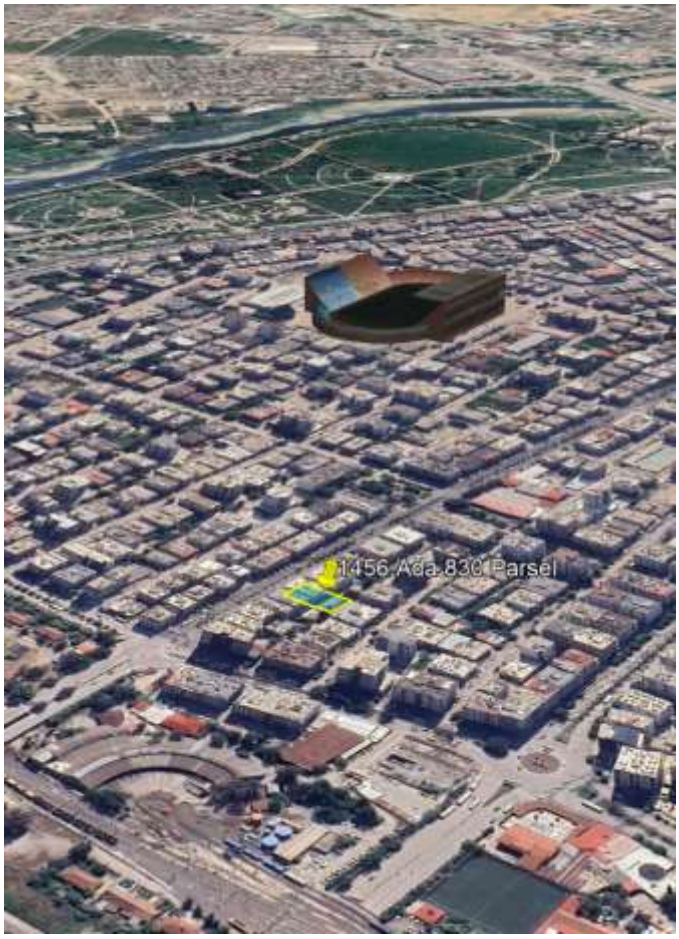
3.1.2. Parsel Bilgileri

1456 Ada 830 Parsel (**Enlem**: 37° 0'10.43"K **Boylam**: 35°19'30.31"D Google Earth)

İl	Adana
İlçe	Seyhan
Mahalle/Köy	Cemalpaşa
Mahalle No	126160
Ada	1456
Parsel	830
Tapu Alanı	789,50
Nitelik	Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt.
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	20

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	22

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
1. NK	Mesken	1	6. NK	Mesken	12
1. NK	Mesken	2	7. NK	Mesken	13
2. NK	Mesken	3	7. NK	Mesken	14
2. NK	Mesken	4	**ZK**	**Dükkan**	**15**
3. NK	Mesken	5	**ZK**	**Dükkan**	**16**
3. NK	Mesken	6	**AK**	**Büro**	**17**
4. NK	Mesken	7	**AK**	**Büro**	**18**
4. NK	Mesken	8	**AK**	**Büro**	**19**
5. NK	Mesken	9	**AK**	**Büro**	**20**
5. NK	Mesken	10	**BK**	**Depo**	**21**
6. NK	Mesken	11	**BK**	**Depo**	**22**



3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Ada/Parsel	1456/830
AT Yüzölçümü (m2)	789,50
İl/İlçe/Mahalle	ADANA / SEYHAN
Mahalle/Mevkii	CEMALPAŞA / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört BüroOndört Daireli Kargir Apt.
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
8303489	15/1393	Dükkan	Zemin Kat	**15**	22/208	17.01.2020 / 4711
8303490	15/1394	Dükkan	Zemin Kat	**16**	18/208	17.01.2020 / 4711
8303491	15/1395	Büro	Asma Kat	**17**	8/208	17.01.2020 / 4711
8303492	15/1396	Büro	Asma Kat	**18**	8/208	17.01.2020 / 4711
8303493	15/1397	Büro	Asma Kat	**19**	8/208	17.01.2020 / 4711
8303494	15/1398	Büro	Asma Kat	**20**	8/208	17.01.2020 / 4711
8303495	15/1399	Depo	Bodrum Kat	**21**	14/208	17.01.2020 / 4711
8303496	15/1400	Depo	Bodrum Kat	**22**	10/208	17.01.2020 / 4711

Tapu örnekleri EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 17.01.2020 / 4711

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI :22/10/1986 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)
- Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliğine gidilmiştir.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 2123 ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789 (05.01.2018 tarih, 604 yevmiye) (15 No.lu B.B. üzerinde)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789 (05.01.2018 tarih, 604 yevmiye) (16-17-18-19-20-21-22 No.lu B.B.'ler üzerinde)

TAKBİS tarihi itibariyle, **taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

12.12.2024 tarihli TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

15 No.lu B.B. / 1075900538

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
468989777	1456	830	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43A	1075900538	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	15

16 No.lu B.B. / 5035454262

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
637453614	1456	830	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43B	5035454262	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	16

17 No.lu B.B. / 5004843636

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
203204250	1456	830	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43	5004843636	104	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	17

18 No.lu B.B. / 5440476223

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
203204250	1456	830	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43	5440476223	101	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	18

19 No.lu B.B. / 5140678573

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
203204250	1456	830	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43	5140678573	103	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	19

20 No.lu B.B. / 5433573689

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
203204250	1456	830	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43	5433573689	102	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	20

21 No.lu B.B. / 5017192922

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
649744554	1456	830	-	-	Bina Tali Giriş	-	SEÇKIN APT	43/1	5017192922	B2	Depolar	Özel	Bilinmeyen	21

22 No.lu B.B. / 5342204020

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
649744554	1456	830	-	-	Bina Tali Giriş	-	SEÇKIN APT	43/1	5342204020	B1	Depolar	Özel	Bilinmeyen	22

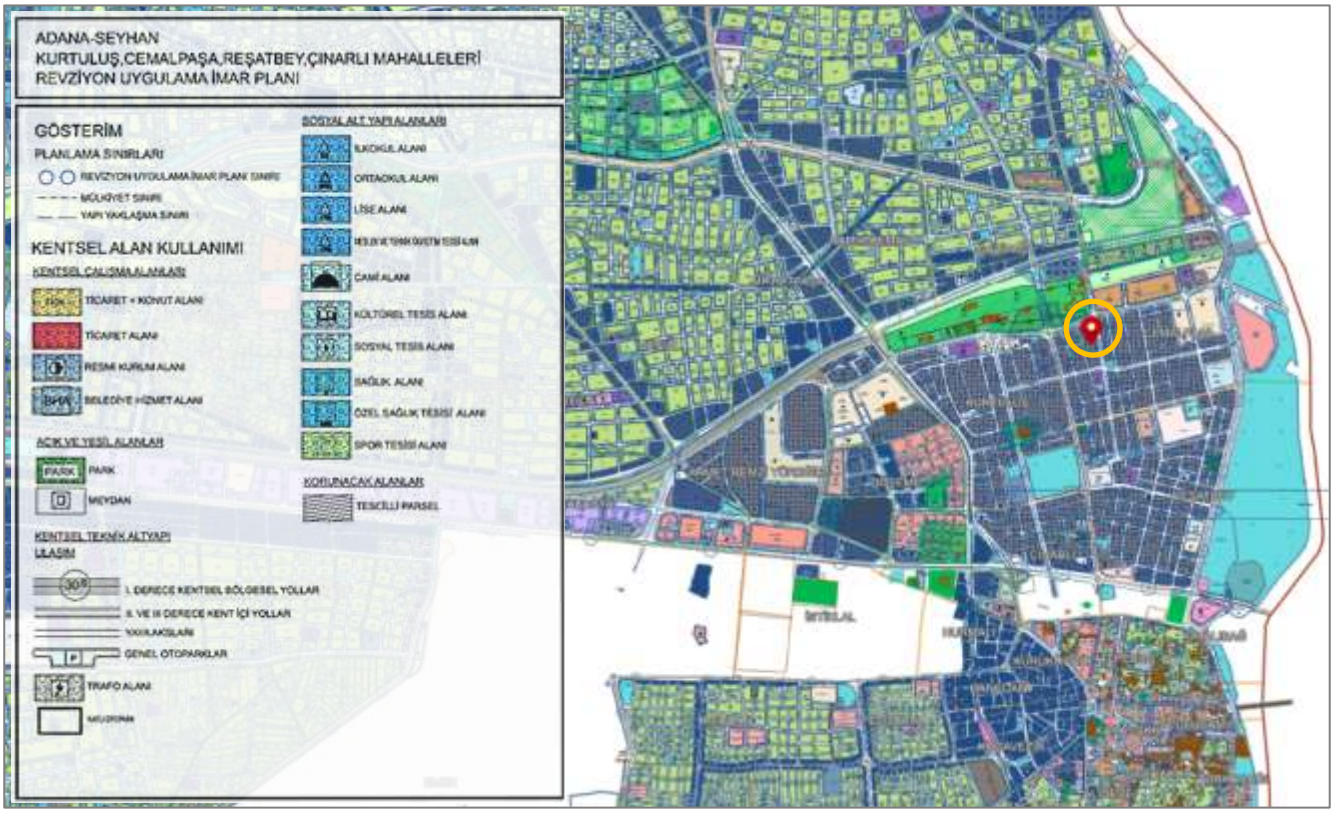
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

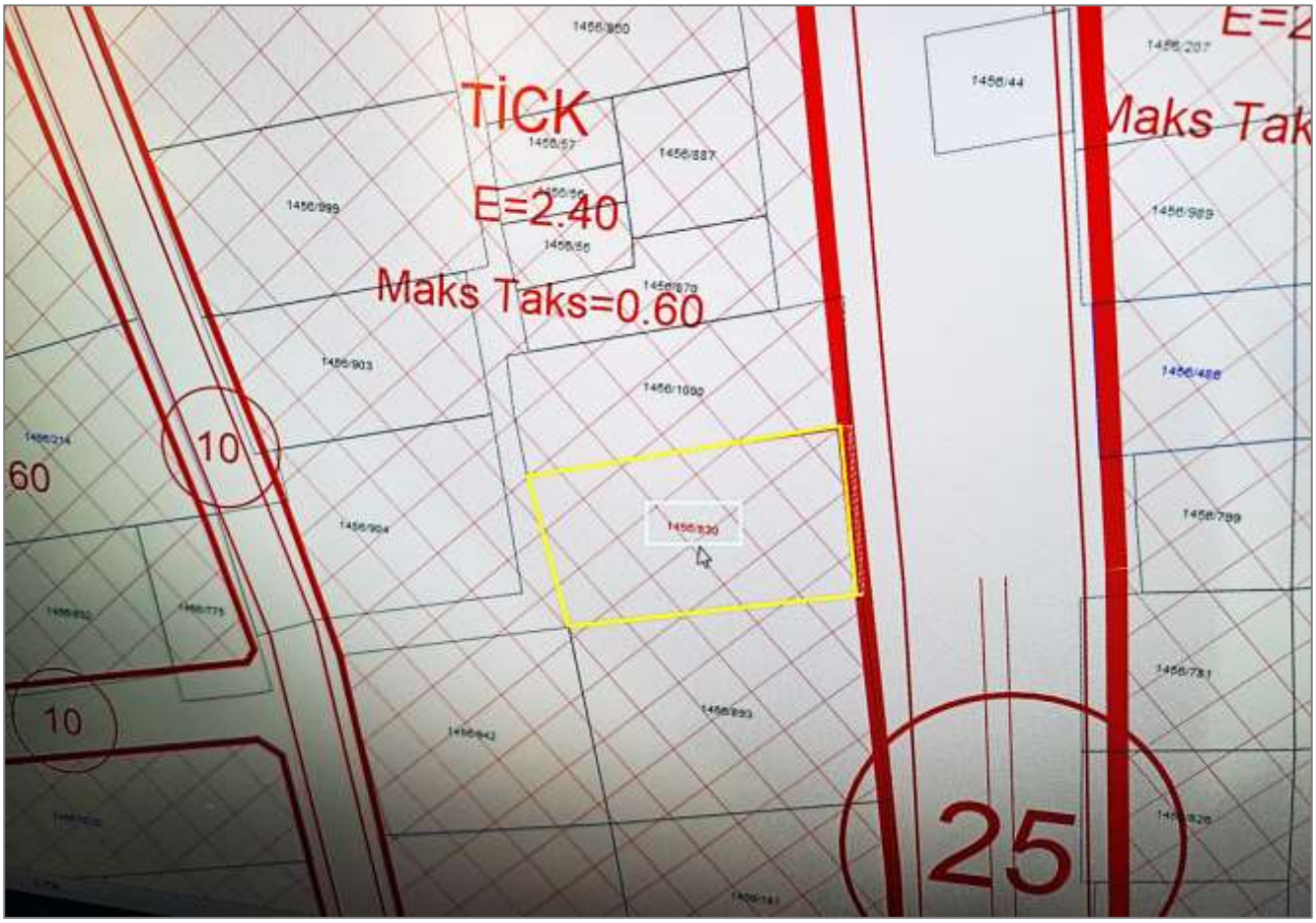
İmar Planı

1/1000 Ölçekli CEMALPAŞA-DÖŞEME-KURTULUŞ-REŞATBEY 300 HA. UYG. İMAR PLANI

İLCE MECLİS KARAR TARİH/NO : 2022-07-02/56

BÜYÜKŞEHİR MECLİS KARAR TARİH/NO : 2022-09-13/187





TİCK (Ticaret + Konut), E (Emsal)=2.40, Maks TAKS=0.60

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan 20.11.2023 tarihli yazılı imar durumu ve tarafımıza verilen bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 1456 ada 830 no.lu parsel;

1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"nda TİCK (Ticaret + Konut) alanında kalmakta olup, yapılanma koşulları; Ayrık Nizam, Maks.TAKS: 0.60, E (Emsal): 2.40'tır.

Not: *Rapora konu taşınmazların bulunduğu parseli de kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Adana 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/133 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle ruhsata esas olmak üzere imar durum belgesi düzenlenemediği bilgisi edinilmiştir*.

SEYHAN BELEDİYESİ

T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

TÜRKİYE YÜZYILI | 100

Sayı : E-79178430-622.01-235231 — 20.11.2023
Konu : İMAR DURUMU

ADANA ŞEKERBANK GAZİPAŞA ŞUBESİNE

İlgi : 14.11.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazınıza istinaden bahse konu taşınmazı kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Adana 3. İdare Mahkemesinin 2023/133 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Bu sebeple ruhsata esas olmak üzere imar durum belgesi düzenlenememektedir.

Bilginize sunulur.

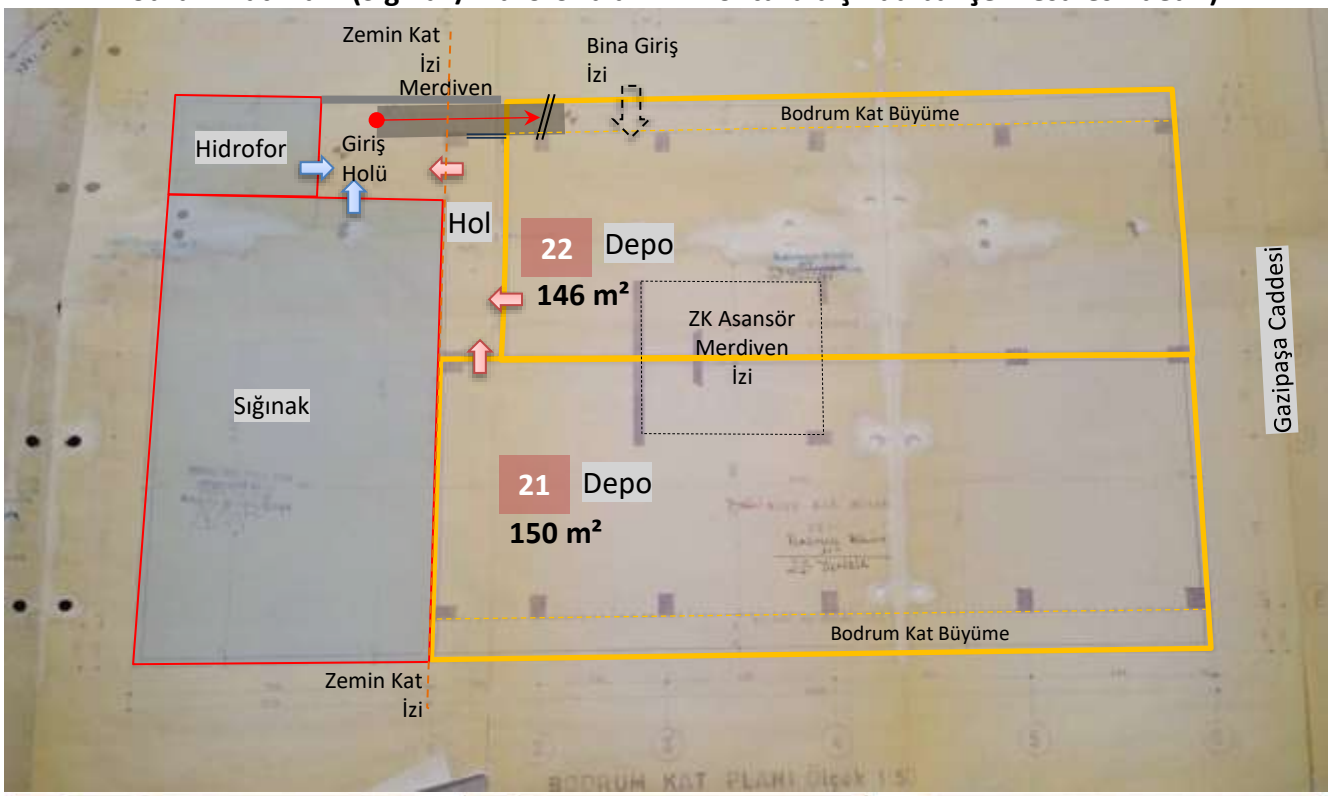
Leyla ZÜLFİKAROĞLU
Belediye Başkan Yardımcısı V.

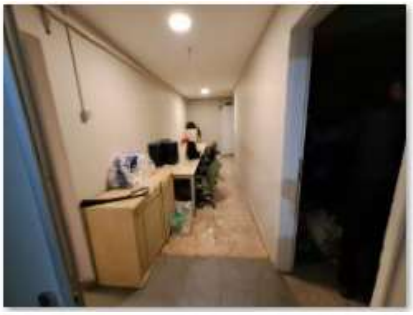
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: vm+ffq-X9tD1B-gqX6e1-59Zj1K-p2Yrb7Sg Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/ilceleri-belediye-ebys

Bilgi için: Filiz BAYKARA
Şehir Plancısı
Telefon No:

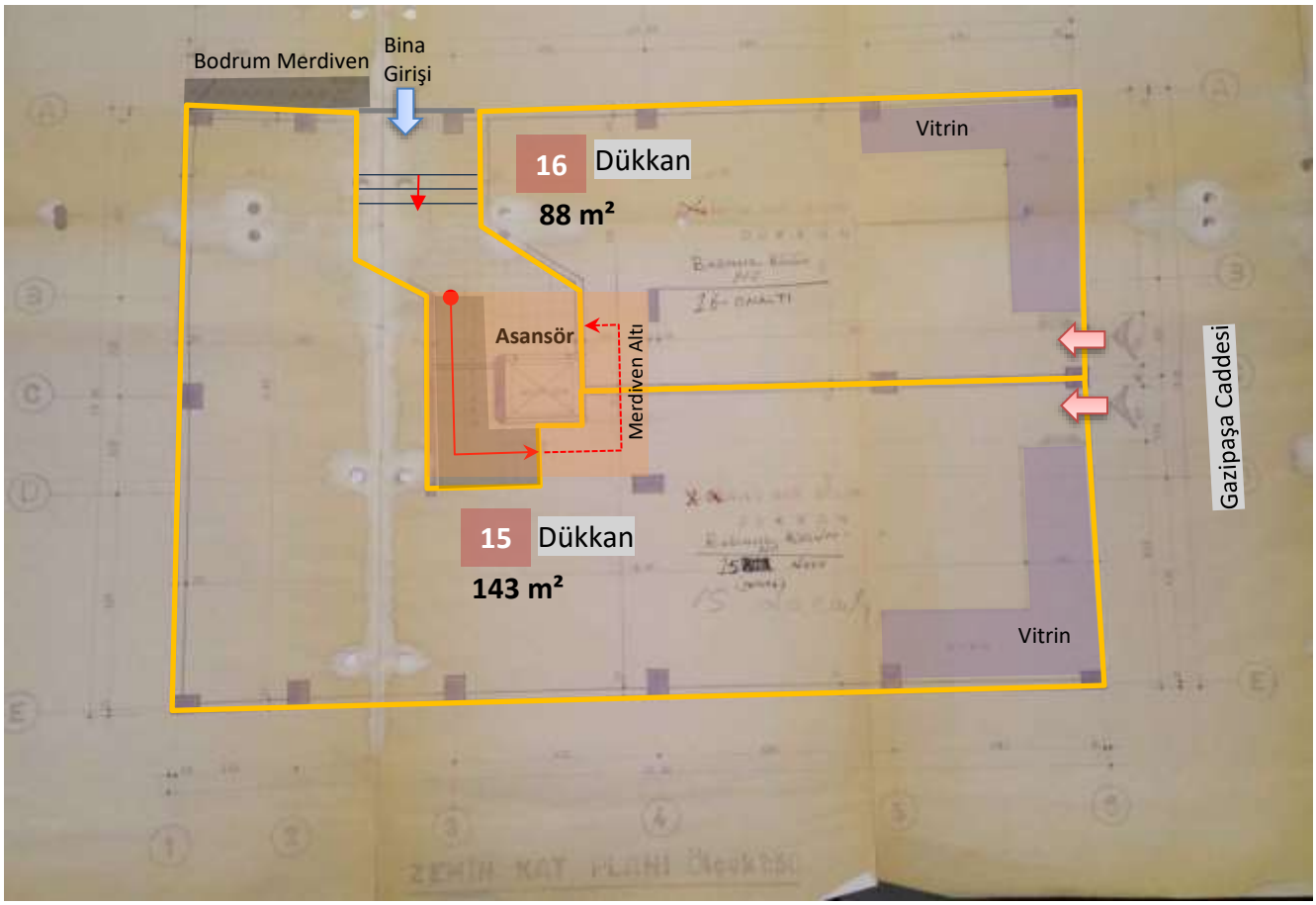
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr
Kep Adresi: seyhanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bodrum Kat Planı (Sığınak/Hidrofor alanı ZK konturu dışında bahçe mesafesindedir)



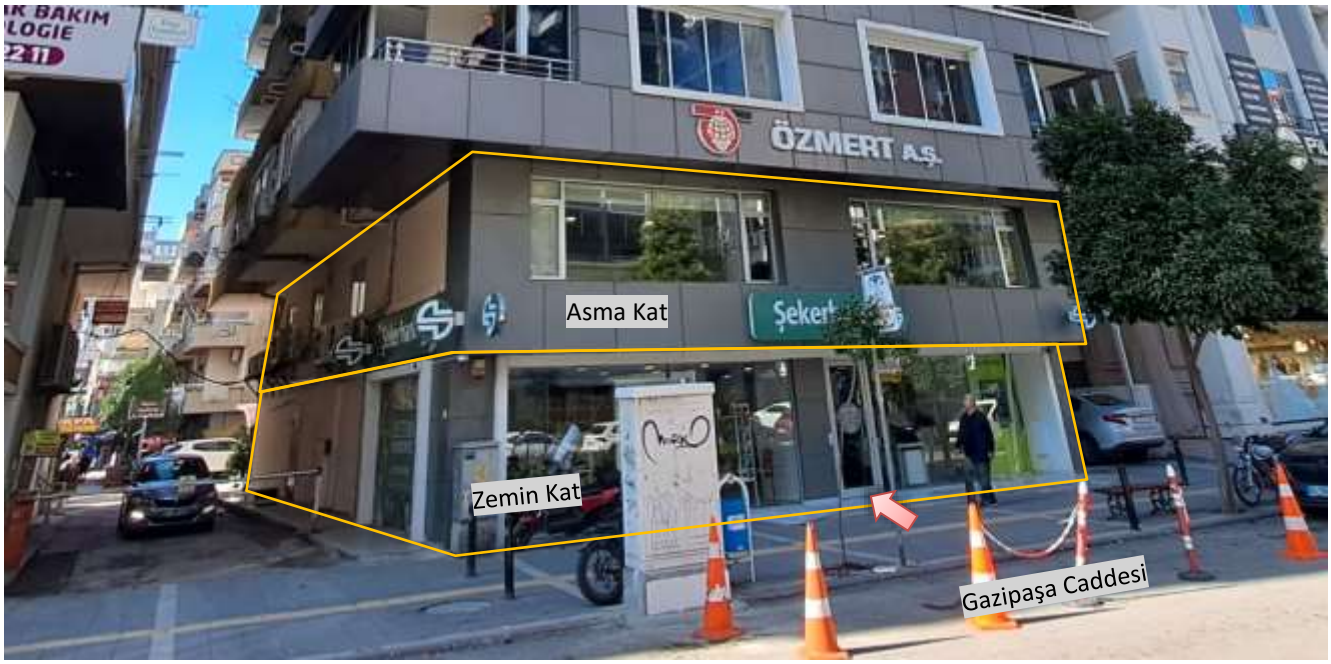


Zemin Kat Planı

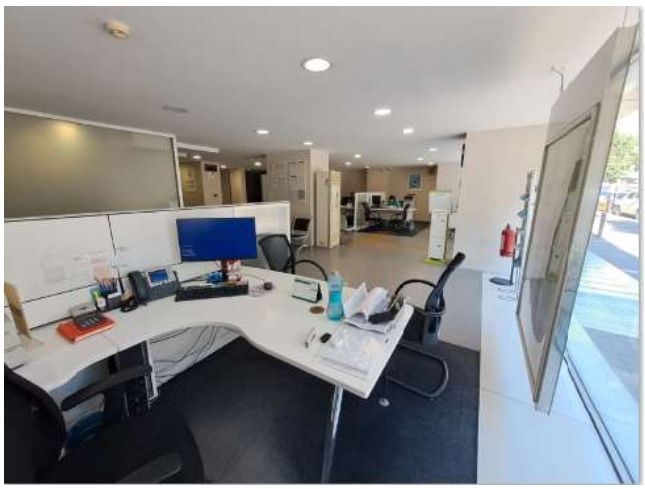


Bina Girişi (Yola göre sağ yan cephe / Zemin Kat)

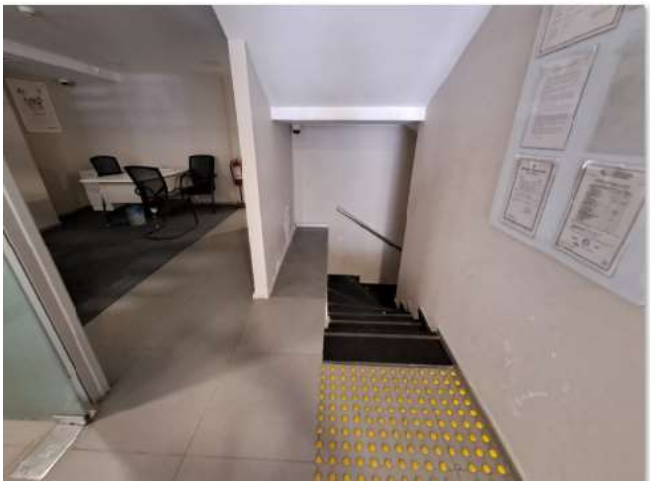
Zemin ve Asma Kat Yol Cephesi (Her iki kat ve Bodrum Kat içten bağlantılı birlikte kullanılmaktadır)



Zemin Kat



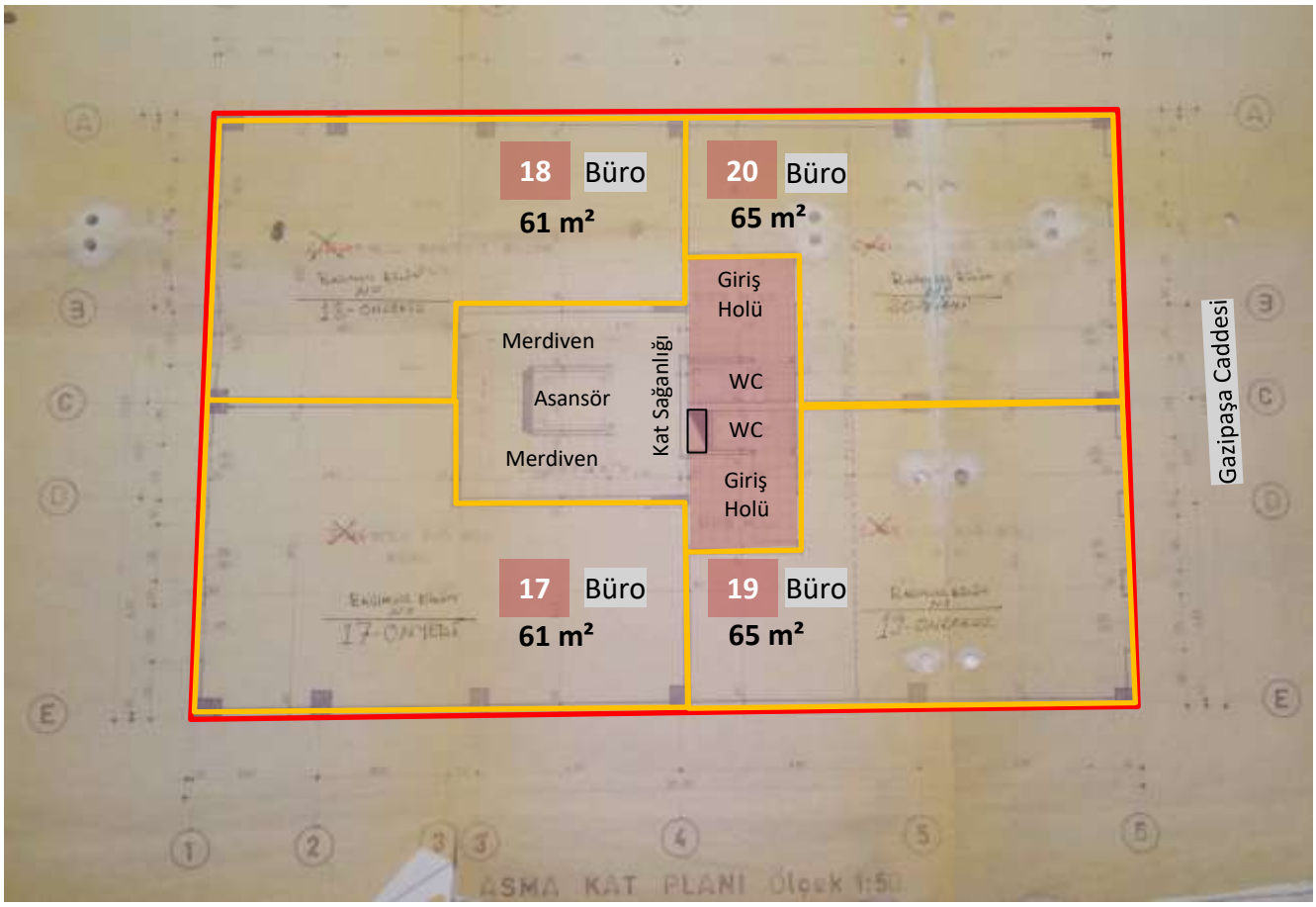
Zemin Kattan Bodrum Kata İniş Merdiveni

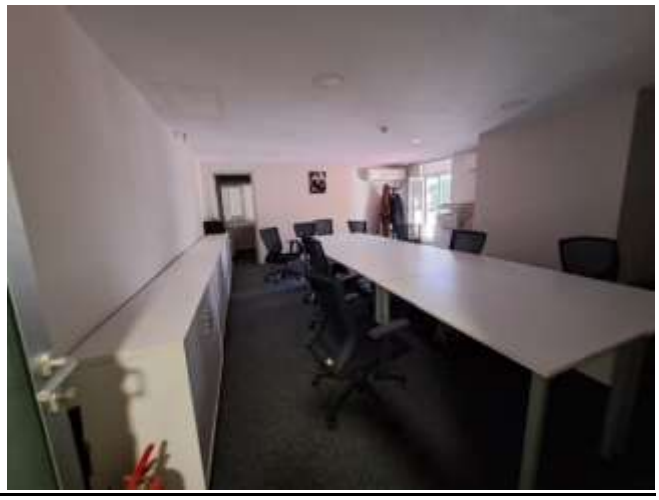


Asma Kat Planı

Asma Kat Bütün olarak kullanılmaktadır. Projesine göre bağımsız bölüm alanları gösterilmiştir. Ortak alan niteliğindeki bağımsız bölüm girişleri ve WC alanları kullanıma dahil edilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.





Diğer proje bilgileri ektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 17.01.2020 tarih 4711 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

1/1000 Ölçekli CEMALPAŞA-DÖŞEME-KURTULUŞ-REŞATBEY 300 HA. UYG. İMAR PLANI

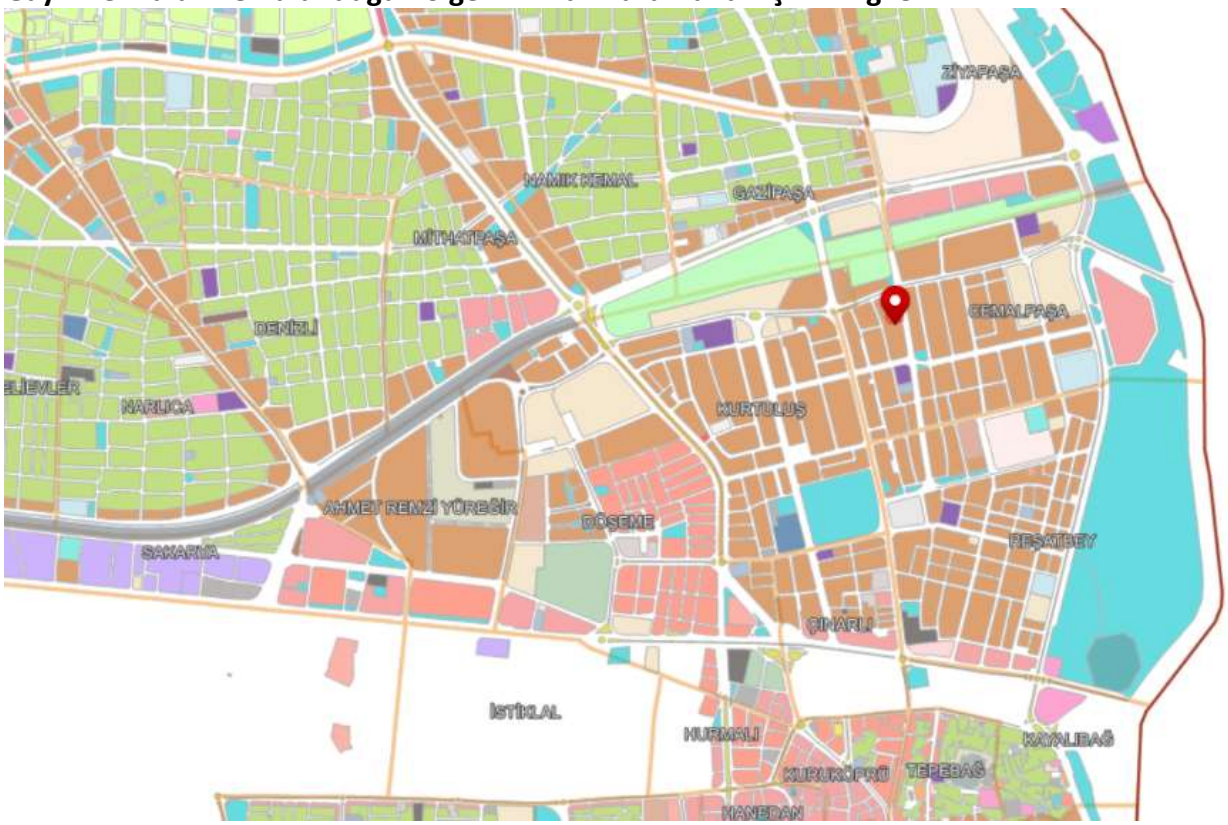
İLCE MECLİS KARAR TARİH/NO : 2022-07-02/56

BÜYÜKŞEHİR MECLİS KARAR TARİH/NO : 2022-09-13/187

Not: Rapora konu taşınmazların bulunduğu parseli de kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Adana 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/133 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle ruhsata esas olmak üzere imar durum belgesi düzenlenemediği bilgisi edinilmiştir.

Son 3 yıldaki değişiklikler değerleme konusu parselde değişiklik yapmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak TİCK (Ticaret + Konut) imarlıdır.

Seyhan nehri doğusunda nispeten yakın konumdadır.

Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut niteliklidir.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Adana 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/133 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Bu sebeple ruhsata esas olmak üzere imar durum belgesi düzenlenememektedir.

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

Seyhan Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

24.10.1982 tarihli 3/29 No.lu Yapı Ruhsatı.

31.08.1984 tarihli 10/11 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

17.04.1986 tarihli 12/9 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

Projeye uygun olmayan, kat bazlı bağımsız bölümlerin birlikte kullanımı, Bodrum Kat, Zemin Kat, Asmak Kat arası düşey sirkülasyon sağlanmakla birlikte 14.05.2019 tarihli VJCFGEVS belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

29.01.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

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

Kat mülkiyetli yapıda 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

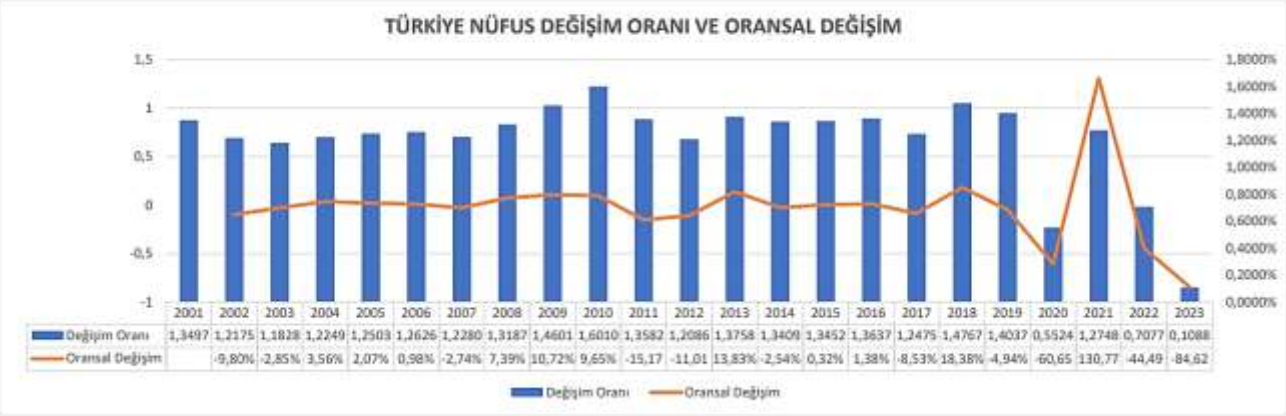
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



Adana İli

Adana kentinin bulunduğu Çukurova Deltası, Akdeniz kıyılarından kuzeyde Toros Dağları'nın yüksek tepelerine uzanır. Yeryüzü şekilleri bakımından farklı iki bölümden oluşur. Güneyde, il alanının yaklaşık %27`sini kaplayan alçak, sıcak ve verimli ovalar yayılır. Bunların başlıcaları, Seyhan, Ceyhan ve Tarsus ırmaklarının yüzyıllardan beri sürüklediği alüvyonlarla oluşan Çukurova Deltası (Adana Ovası olarak bilinir) ve Ceyhan ırmağının açtığı boğaz ile Adana Ovası`ndan ayrılan Ceyhan Ovasıdır. İlin kuzeyi tepelikler, yaylalar ve büyük bir bölümü Toros sistemine bağlı dağlarla kaplı çok engebeli bir bölgedir. İl topraklarının yaklaşık %73`ü kaplayan bu bölümün batısında Karanfil Dağı (3059 m), Güzeller Tepesi (3461 m) ve il sınırının biraz dışında Demirkazık Tepesi (3756 m) gibi Orta Torosların, Aladağlar adıyla bilinen, yer yer sürekli kar ve küçük buzulların görüldüğü en yüksek dorukları yer alır. Doğudaki dağlar, Doğu Toroslar adıyla, Kuzey-Doğu yönünde birbirine koşut ve yer yer 2500 - 3000 m`yi aşan sıralar halinde uzanır. İlin kuzey ve güney bölümleri arasında yer şekillerindeki bu ayrılık iklim, bitki örtüsü, tarım etkinliklerinin niteliği, nüfus yoğunluğu, kentleşme derecesi gibi birçok konuda farlılıklara yol açar. Denizden uzaklaştıkça karasal bir nitelik kazanan Akdeniz iklim etkisi egemendir.

Adana, nüfus sayısı, yoğunluğu, artışı, kentleşme ve ekonomik gelişme hızı bakımlarından başta gelen illerdendir. Nüfus yoğunluğu, Türkiye ortalamasının iki katına yakındır (95 kişi/km²). Nüfusun yaklaşık %66`sı (1/3`ten çoğu il merkezinde) kentsel; %34`ü de kırsal yerleşmelerde yaşar. Ilçe merkezlerinden kimileri (Kadirli, Kozan, Ceyhan) nüfus sayıları ve işlevleri bakımından birer orta boylu kent niteliğindedir. Adana ili, nüfus artış hızı bakımından Türkiye`de 3. sırayı alır (yılda yaklaşık %0.36). Çalışan nüfusun genel nüfusa oranı %40`ın üstündedir. Bunun yaklaşık %65`i tarım, %15 işleme endüstrisi kollarında çalışır. Türkiye`nin iç ve dış ticaretinde önemli rol oynayan kimi tarım ürünleri büyük ölçüde Adana`da yetiştirilir. İl topraklarının yaklaşık %36`sı tarıma ayrılmıştır. Tarımda makineleşme ve sulama çok gelişmiştir. Ekili alanın yaklaşık %20`sinde tarım yapılır. Bu, Türkiye ortalamasının iki katından fazladır.

19. Yüzyıl'ın ikinci yarısında ABD'deki uzun iç savaşın pamuk üretimini aksatmasıyla artan dış istem, tarımın gelişmesinde etkili oldu. Bunun sonucunda göçerlerin bir bölümü kışlakları olan ovalarda yerleşik yaşama geçirildi. Böylece birçok yeni yerleşme kuruldu. Komsu İçel ve Hatay illerinde de Adana'nın güneyindeki bu ovalarda ekonomik bir bütünlük içinde aynı gelişme sürecini yasadı. 1950`den sonraki yıllarda yolların, liman ve sulama tesislerinin yapılması, taşkınlıklara karşı önlem alınması, bataklıkların kurutulması, yeni endüstri alanlarının kurulması giderek artan ve çeşitlenen tarımsal ürünlerin yetiştirilip işlenmesi sonucu buraya başka bölgelerden gelip yerleşenlerin sayısı arttı. Adana Türkiye`nin sürekli ya da en çok göç alan illerdendir. Her yıl özellikle pamuk hasadı sırasında on binlerce tarım işçisi, geçici olarak Adana`ya gelir ve bunların birçoğu yerleşir. Son yıllarda Güneydoğu terörü nedeniyle göç alımı daha da yoğunlaşmış durumdadır.

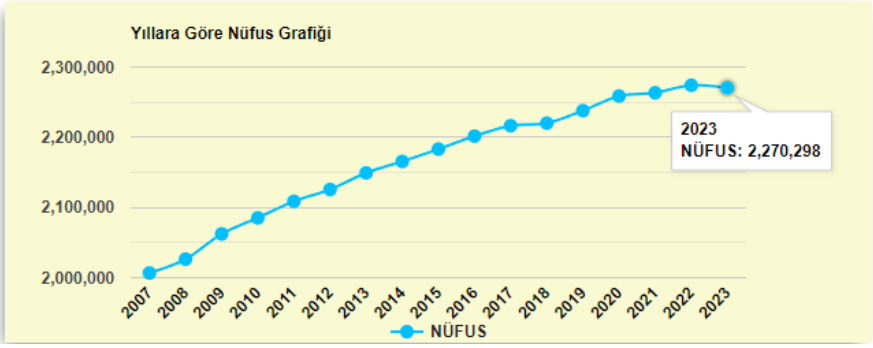
ADANA NÜFUSU: 2.270.298

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %-0,17
AZALIŞ MİKTARI 3.808

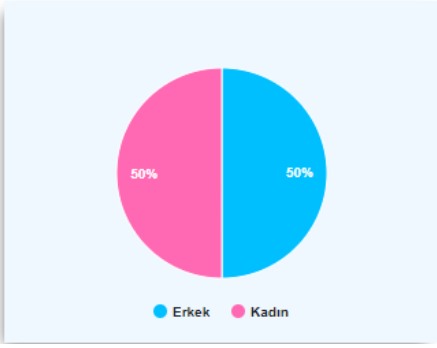
ADANA NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
1	ADANA	2.270.298	1.135.046	1.135.252

ADANA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



ADANA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



ADANA iline ait diğer bilgiler

ADANA bağlı İlçe sayısı:	15
ADANA bağlı Mahalle sayısı:	831
ADANA Nüfusu En büyük ilçesi:	SEYHAN (787.771)
ADANA Nüfusu En küçük ilçesi:	SAİMBEYLİ (13.857)
ADANA Yüzölçümü:	13.844 Km²
ADANA Nüfus Yoğunluğu:	164 /Km²

ADANA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

Adana İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Seyhan	42	2,043	1
Çukurova	76	1,529	2
Sarıçam	149	0,862	2
Yüreğir	203	0,596	2
Ceyhan	299	0,103	3
Kozan	338	0,016	3
Pozantı	422	-0,185	4
İmamoğlu	583	-0,434	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Yumurtalık	589	-0,448	4
Tufanbeyli	651	-0,521	5
Karaisalı	676	-0,546	5
Karataş	684	-0,564	5
Aladağ	818	-0,764	5
Saimbeyli	895	-0,946	6
Feke	899	-0,954	6

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Seyhan İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 2,043 Skor ile 1. Kademe 42., Adana ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

Seyhan İlçesi

Seyhan, Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin %35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık olarak yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık sekizinci metropol ilçe statüsündedir.

Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihî Tepebağ Mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazanoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe, ismini doğu yakasını oluşturan Seyhan Nehri'nden almaktadır.

Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, kuzeyinde Çukurova , güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Pleistosenden başlayarak (4. jeolojik zaman başları) oluşan delta bugün üç taraca halinde uzanır. Kıyıda lagünler ve kumul setleri yer almaktadır.

Seyhan, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ise ılık ve yağışlıdır. En sıcak ay ortalaması 28,1 °C, en soğuk ay ortalaması 9,3 °C'dir. Bugüne kadar saptanan en yüksek sıcaklık, 13 Ağustos 2023 tarihinde 46,2 °C, en düşük sıcaklık 1964 yılı 20 Ocak tarihinde -8,4 °C'dir. Yıllık yağış tutarı 647 mm'dir. Bu miktarın yaklaşık yarısı kışın alınırken, %4'ü yazın, geri kalanı ilkbahar ve sonbaharda alınır. Yaz mevsimindeki nem oranı oldukça fazladır. Doğal bitki örtüsü 1.500 metre yükseltiye kadar bodur makilerdir. Denize yakın bölgelerde kumcul ve tuzcul bitkilere de rastlanır.

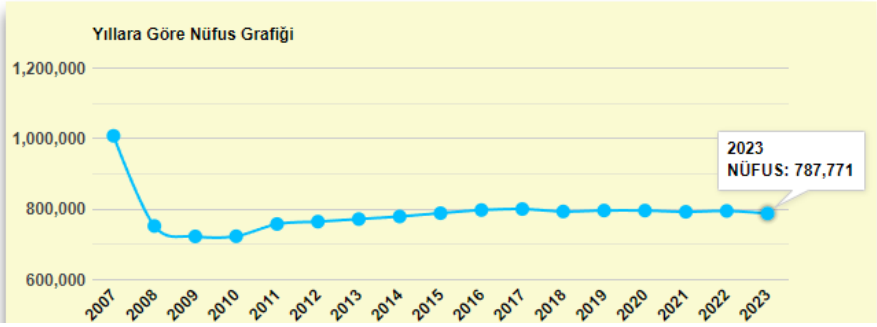
ADANA SEYHAN NÜFUSU: 787.771

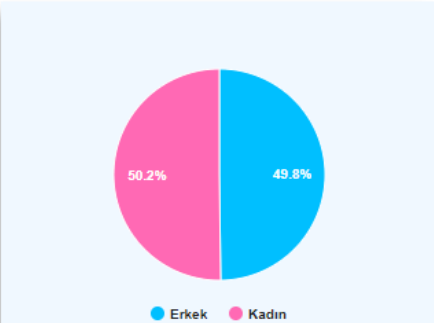
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,91
AZALIŞ MİKTARI 7.241

Seyhan nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,91 (7.241 kişi) azaldığı görülmektedir.

ADANA SEYHAN NÜFUSU DETAY

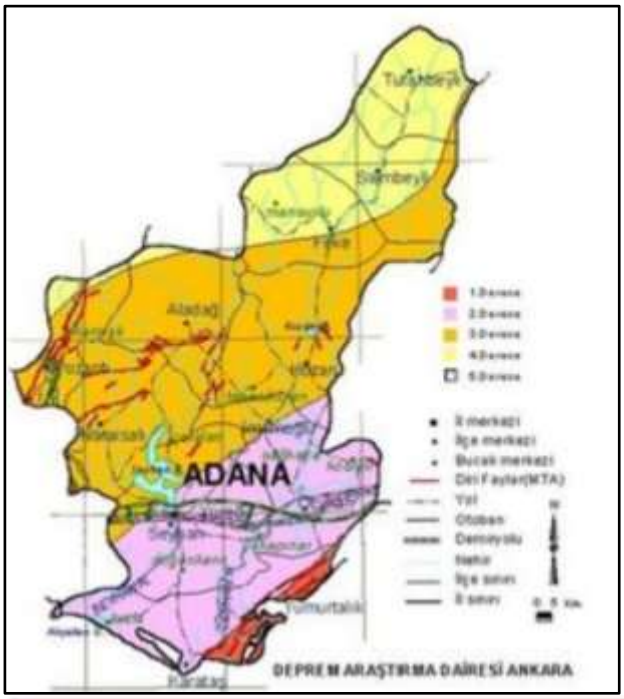
Bağlı Olunan İl Adı	ADANA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	395.473
Toplam Nüfus	787.771	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	392.298	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	395.473	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	787.771	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu	392.298	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	96





Kaynak: nufusune.com

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışamaya göre Adana ili 2. – 3. ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
SEYHAN	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-CEMALPAŞA	5

DASK risk bölgesine göre Cemalpaşa Mahallesi, 5. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Cemalpaşa Mahallesi

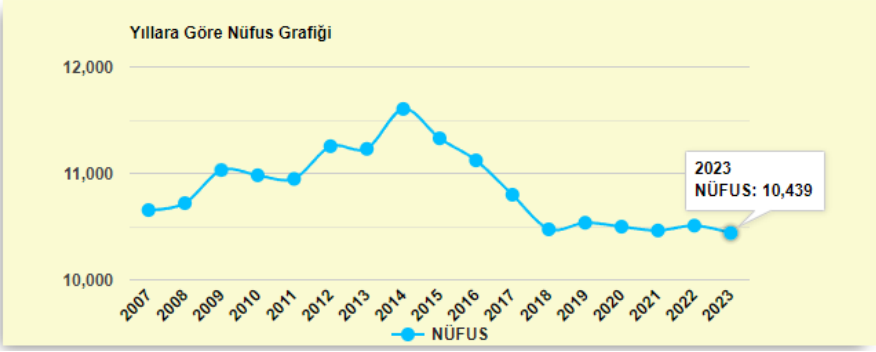
ADANA SEYHAN CEMALPAŞA MAHALLESİ
NÜFUSU: 10.439

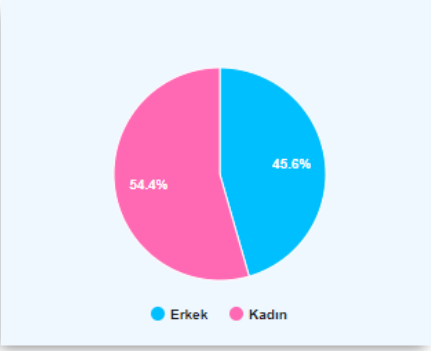
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,67
AZALIŞ MİKTARI 70

CEMALPAŞA Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	ADANA	Toplam Nüfusu	10.439
Bağlı Olunan İlçe Adı	SEYHAN	Erkek Nüfusu	4.755
Bağlı Olunan Belediye Adı	SEYHAN	Kadın Nüfusu	5.684
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

ADANA SEYHAN CEMALPAŞA MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





Cemalpaşa Mahallesi, 2023 nüfusuyla Seyhan 96 mahallesi arasında 30. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

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

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

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

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024
Domestic producer price index and rate of change, November 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık Annual
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)-Monthly change (%)												
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,60	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,26	1,29	0,98	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,90	0,04	0,88	0,69	0,82	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,28	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,46	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,90	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,85	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,68	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	10,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,79	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	6,23	5,09	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

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

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

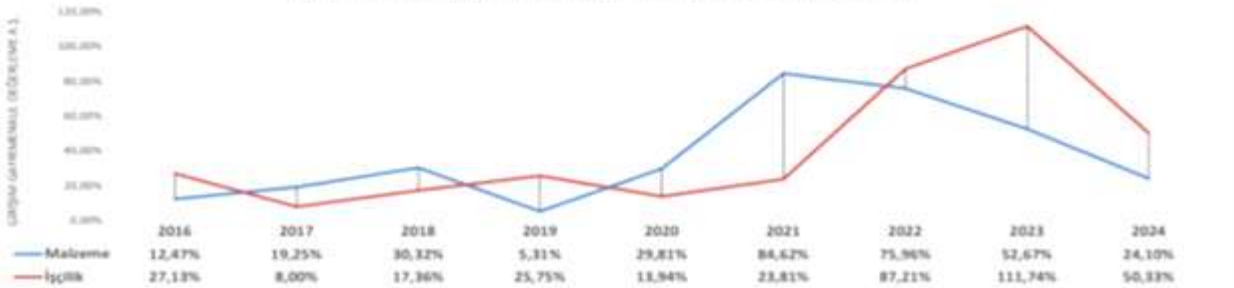
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F İnşaat						41 Binalar			41.00.1 İkamet amaçlı binalar						41.00.2 İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100.00		99.34		103.62		101.15	100.19	103.40	101.23		100.21		103.35		100.93	99.95	103.57
2016	12	116.90	16.19%	113.71	14.47%	131.36	26.77%	116.52	113.02	131.40	116.52	17.08%	112.77	12.47%	131.39	27.13%	116.54	113.75	131.46
2017	12	138.14	18.19%	136.38	19.94%	142.39	6.37%	137.28	135.26	142.02	136.77	15.40%	134.48	19.25%	141.90	8.00%	138.90	137.60	142.43
2018	12	173.57	25.65%	176.22	29.21%	167.19	17.45%	173.33	176.12	166.78	172.55	26.18%	175.25	30.32%	166.53	17.36%	175.76	178.74	167.70
2019	12	192.25	10.76%	184.91	4.93%	209.90	25.55%	192.47	186.13	200.66	192.23	11.41%	184.55	5.31%	209.41	25.75%	193.25	186.86	210.52
2020	12	240.35	25.02%	241.02	30.34%	238.74	13.74%	240.76	241.55	238.91	239.27	24.47%	239.57	29.81%	238.61	13.94%	245.43	247.44	239.97
2021	12	403.16	67.74%	447.74	85.77%	296.57	24.21%	401.78	446.90	296.22	396.96	65.90%	442.30	84.62%	295.42	23.81%	416.97	460.62	299.12
2022	12	719.25	78.40%	787.69	75.93%	564.65	97.41%	716.43	784.89	556.28	708.73	78.54%	778.25	75.96%	553.06	87.21%	740.66	804.87	567.87
2023	12	1203.41	67.31%	1215.09	54.26%	1176.34	111.83%	1192.25	1196.69	1177.19	1182.85	66.90%	1188.13	52.67%	1171.03	111.74%	1221.84	1230.18	1199.32
2024	09	1580.65	31.35%	1496.43	23.32%	1779.15	51.29%	1571.53	1486.52	1770.44	1562.78	32.12%	1474.50	24.10%	1760.46	50.33%	1599.09	1522.34	1806.30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Türkstat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKS DEĞİŞİM ORANLARI



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek 1

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,8** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **44,1** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **6,5** oranında azalmıştır.

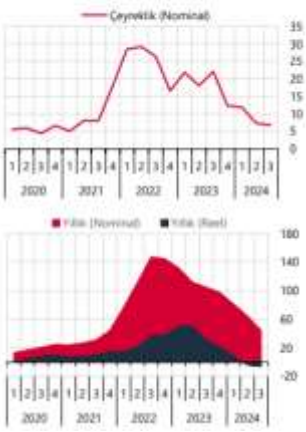
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

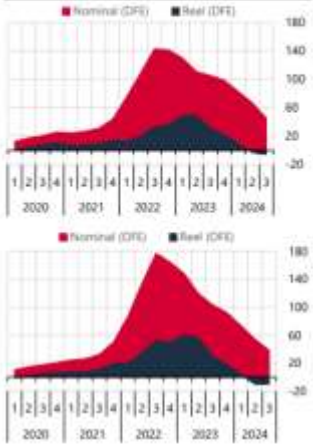
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek 2

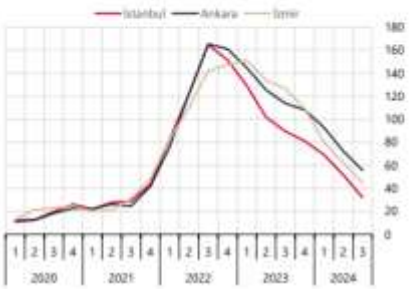
Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

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



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

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; Adana ili, Seyhan ilçesi, Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 1456 ada 830 parsel, 789,50 m2 alanlı ve "BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT." vasıflı olup, üzerinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 7 Normal Kattan ibaret bina bulunmaktadır.

Bina 1. Bodrum Katta; 21-22 B.B. no.lu depolar ve sığınak, Zemin Katta; bina girişi ve 15-16 B.B. no.lu dükkanlar, Asma Katta; 17-18-19-20 B.B. no.lu bürolar, 1. Normal Katta; 1-2 B.B. no.lu meskenler, 2. Normal Katta; 3-4 B.B. no.lu meskenler, 3. Normal Katta; 5-6 B.B. no.lu meskenler, 4. Normal Katta; 7-8 B.B. no.lu meskenler, 5. Normal Katta; 9-10 B.B. no.lu meskenler, 6. Normal Katta; 11-12 B.B. no.lu meskenler, 7. Normal Katta; 13-14 B.B. no.lu meskenler bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina ayrık nizam, B.A.K tarzda inşa edilmiştir. Dış cepheleri sıva üzeri boyalıdır. Bina girişi zemin kattan binanın sağ yan cephesinden ve Gazipaşa Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

(15) Bağımsız Bölüm No.lu Dükkân ; Brüt 143 m² alanlı olup Zemin Katta yer almaktadır.
(16) Bağımsız Bölüm No.lu Dükkân ; Brüt 88 m² alanlı olup Zemin Katta yer almaktadır.
(17) Bağımsız Bölüm No.lu Büro ; Brüt 61 m² alanlı olup Asma Katta yer almaktadır.
(18) Bağımsız Bölüm No.lu Büro ; Brüt 61 m² alanlı olup Asma Katta yer almaktadır.
(19) Bağımsız Bölüm No.lu Büro ; Brüt 65 m² alanlı olup Asma Katta yer almaktadır.
(20) Bağımsız Bölüm No.lu Büro ; Brüt 65 m² alanlı olup Asma Katta yer almaktadır.
(21) Bağımsız Bölüm No.lu Depo ; Brüt 150 m² alanlı olup Bodrum Katta yer almaktadır.
(22) Bağımsız Bölüm No.lu Depo ; Brüt 146 m² alanlı olup Bodrum Katta yer almaktadır.

8 Bağımsız bölüm toplam alanı 779 m²'dir. Proje bağımsız bölüm konturları kaldırılarak, Banka Şubesi amacına yönelik düzenlemelerle birlikte kullanılmaktadır. Katlar arası düşey sirkülasyon merdivenleri bulunmaktadır.

Bu durum projesine uygun olmamakla birlikte, 8 bağımsız bölümü de kapsayan Yapı Kayıt Belgesi yapı yıkılana kadar yasal statü kazandırmaktadır.

Banka şubesinin döşemeleri zemin ve asma katta; kısmen seramik kısmen halıfleks kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Bodrum katta; zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Dış cephesi ısı camlı alüminyum doğrama, iç bölmeler de alüminyum doğramadır. Şube girişi Gazipaşa Bulvarı'ndan sağlanmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ	ZAYIF
✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Kat mülkiyetli olmaları. ✓ Ticari hareketliliği yüksek bulvar üzerinde yer almaları. ✓ Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması.	✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması ve yapı yaşının ilerlemiş (40 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması. ✓ Yola göre sağ ve soldaki binalar arası mesafe azlığı.
FIRSAT	**TEHDİT**
✓ -	✓ Bölgede deprem hareketliliğinin devam etmesi. ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

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

Söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki büro kullanıma dahil edilmiştir. Ayrıca iç mahallerde proje bağımsız bölüm konturları değiştirilerek banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre düzenlemeler yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede düşey sirkülasyon da sağlanarak 15-16-17-18-19-20-21-22 no.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu uyumsuzluklarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte Bodrum Kat, Zemin Kat ve Asma Katta yapılan tadilatlar için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olduğundan tekrar ruhsat alınması gerekli görülmemektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdadır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

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

"Uygun kiralama şartları" değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

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

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

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

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

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

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

Satılık Emsal

Emsal 1 ÖZBAY Gayrimenkul / 0532 422 33 88

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 35 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 5.750.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 ATLI Gayrimenkul / 0532 203 14 54

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 88 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 8.000.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 GÖRGÜN Emlak / 0532 201 44 98

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, sokak üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 50 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 4.950.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4 ÖZBAY Gayrimenkul / 0532 422 33 88

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 30 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 3.750.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 TAPU Gayrimenkul / 0530 344 54 98

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 159 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 19.375.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 6 BOZUYUK Emlak / 0506 899 30 68

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin Katında konumlu, 220 m² Bodrum, 150 m² Zemin Katından ibaret toplam 370 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 24.500.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 150 m², Bodrum Kat: (220/3) m²= 73 m² (Toplam: 223 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir).

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Cemalpaşa	ZK	5.750.000	35	1186241576	30.11.2024	Özbay Gayrimenkul	(532) 422-3388
2	Cemalpaşa	ZK	8.000.000	88	1074129148	30.11.2024	Atlı Gayrimenkul	(532) 203-1454
3	Cemalpaşa	ZK	4.950.000	50	1199620828	25.11.2024	Görgün Emlak	(532) 201-4498
4	Cemalpaşa	ZK	3.750.000	30	1209421325	07.11.2024	Özbay Gayrimenkul	(532) 422-3388
5	Cemalpaşa	ZK	19.375.000	159	1194421148	06.11.2024	Tapu Gayrimenkul	(530) 344-5498
6	Kurtuluş	B+ZK	24.500.000	223	1211796464	18.11.2024	Bozuyuk Emlak	(506) 899-3068

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

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Cemalpaşa	ZK	5.750.000	35	164.286	-20,00%	131.429	-5,00%	0,00%	124.857
2	Cemalpaşa	ZK	8.000.000	88	90.909	-3,00%	88.182	0,00%	20,00%	105.818
3	Cemalpaşa	ZK	4.950.000	50	99.000	-5,00%	94.050	0,00%	25,00%	117.563
4	Cemalpaşa	ZK	3.750.000	30	125.000	-3,00%	121.250	-5,00%	10,00%	127.313
5	Cemalpaşa	ZK	19.375.000	159	121.855	-5,00%	115.763	0,00%	10,00%	127.339
6	Kurtuluş	B+ZK	24.500.000	223	109.865	-5,00%	104.372	0,00%	15,00%	120.028
ORTALAMA TL/m2					**118.486**		**109.174**			**120.486**

6 No.lu emsalin Bodrum Kat alanı Zemin Katına 1/3 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiştir. Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu birim fiyatları 120.486 TL/m² bulunmuş, ortalama **120.500 TL/m²** kabul edilmiştir.

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

Emsal çalışması sonucu, zemin kat brüt alana göre ortalama birim fiyat **120.500 TL/m²** kabul edilmiştir. *Tarafımızca yapılan çalışmada kullanılan emsaller, yakın konumdaki benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiş ve brüt alanlar esas alınmıştır. Değerleme konusu 17-18-19 ve 20 No.lu taşınmazların Asma Katta konumlu olmaları nedeniyle 1/2 oranında, 21-22 No.lu taşınmazların Bodrum Katta konumlu olmaları nedeniyle 1/3 oranında zemin kat ortalama birim fiyat üzerinden indirgeme uygulanarak değer takdir edilmiştir.*

Değerleme konusu **15 No.lu Dükkân** Brüt Alanı 143 m²'dir.

Buna göre pazar değeri;
143 m² x 120.500 TL/ m² = **17.231.500 TL** bulunmuş ve **17.230.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **16 No.lu Dükkân** Brüt Alanı 88 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
88 m² x 120.500 TL/ m² = **10.604.000 TL** bulunmuş **10.600.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **17 No.lu Büro** Brüt Alanı 61 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
61 m² x 60.250 TL/ m² = **3.675.250 TL** bulunmuş ve **3.680.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **18 No.lu Büro** Brüt Alanı 61 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
61 m² x 60.250 TL/ m² = **3.675.250 TL** bulunmuş ve **3.680.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **19 No.lu Büro** Brüt Alanı 65 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
65 m² x 60.250 TL/ m² = **3.916.250 TL** bulunmuş ve **3.920.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **20 No.lu Büro** Brüt Alanı 65 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
65 m² x 60.250 TL/ m² = **3.916.250 TL** bulunmuş ve **3.920.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **21 No.lu Depo** Brüt Alanı 150 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
150 m² x 40.165 TL/ m² = **6.024.750 TL** bulunmuş ve **6.020.000 TL kabul edilmiştir.**
Değerleme konusu **22 No.lu Depo** Brüt Alanı 146 m²'dir.
Buna göre pazar değeri;
146 m² x 40.165 TL/ m² = **5.864.090 TL** bulunmuş ve **5.860.000 TL kabul edilmiştir.**

B.B No	Nitelik	Kat	Brüt m²	Değer (TL/m²)	B.B Değeri (TL)	Takdir Edilen B.B Değeri (TL)
15	Dükkan	ZK	143,00	120.500,00	17.231.500,00	17.230.000,00
16	Dükkan	ZK	88,00	120.500,00	10.604.000,00	10.600.000,00
17	Büro	AK	61,00	60.250,00	3.675.250,00	3.680.000,00
18	Büro	AK	61,00	60.250,00	3.675.250,00	3.680.000,00
19	Büro	AK	65,00	60.250,00	3.916.250,00	3.920.000,00
20	Büro	AK	65,00	60.250,00	3.916.250,00	3.920.000,00
21	Depo	BK	150,00	40.165,00	6.024.750,00	6.020.000,00
22	Depo	BK	146,00	40.165,00	5.864.090,00	5.860.000,00
Toplam Değer			**779,00**		**54.907.340,00**	**54.910.000,00**

Değerleme konusu 8 bağımsız bölüm toplam pazar değeri 54.910.000 TL bulunmaktadır.

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

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

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

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Emsal Açıklama Kiralık

Emsal 1 PİRAMİT Gayriemnkul / 0530 090 78 88

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Zemin + Asma Katında konumlu, 125 m² Zemin, 125 m² Asma Katından ibaret toplam 250 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz yıllık 750.000-TL, aylık 62.500-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 125 m², Asma Kat: (125/2) m²= 62 m² (Toplam: 187 m²), Asma Kat, Zemin Katına 1/2 oranında indirgenmiştir).

Emsal 2 CEM Gayrimenkul / 0544 236 01 99

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sokak üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 35 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz yıllık 175.000-TL, aylık 15.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 SAYMAX Gayrimenkul / 0507 189 19 31

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin Katında konumlu, 70 m² Bodrum, 70 m² Zemin Katından ibaret toplam 140 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz yıllık 450.000-TL, aylık 37.500-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 70 m², Bodrum Kat: (70/3) m²= 23 m² (Toplam: 93 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir).

Emsal 4 EMLAK Market / 0544 201 36 01

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 130 m² Bodrum, 130 m² Zemin, 130 m² Asma Katından ibaret toplam 390 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz yıllık 1.180.000-TL, aylık 98.500-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 130 m², Bodrum Kat: (130/3) m²= 43 m², Asma Kat: (130/2) m²= 65 m² (Toplam: 238 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3, Asma Kat 1/2 oranında indirgenmiştir).

Emsal 5 BOZUYUK Emlak / 0506 899 30 68

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin Katında konumlu, 220 m² Bodrum, 150 m² Zemin Katından ibaret toplam 370 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz yıllık 1.195.000-TL, aylık 100.000-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 150 m², Bodrum Kat: (220/3) m²= 73 m² (Toplam: 223 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir).

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Cemalpaşa	ZK+Asma	62.500	187	1207215668	25.11.2024	Piramit Gayrimenkul	(530) 090-7888
2	Cemalpaşa	ZK	15.000	35	1214573694	02.12.2024	Cem Gayrimenkul	(544) 236-0199
3	Cemalpaşa	B+ZK	37.500	93	1213914787	28.11.2024	Saymax Gayrimenkul	(507) 186-1931
4	Kurtuluş	B+ZK+Asma	98.500	238	1183527457	07.11.2024	Emlak Market	(544) 201-3601
5	Kurtuluş	B+ZK	100.000	223	1208976032	05.11.2024	Bozuyuk Emlak	(506) 899-3068

Kroki

Kiralık Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Cemalpaşa	ZK+Asma	62.500	187	334	-3,00%	324	0,00%	20,00%	389
2	Cemalpaşa	ZK	15.000	35	429	-5,00%	407	-5,00%	5,00%	407
3	Cemalpaşa	ZK	37.500	93	403	-5,00%	383	0,00%	6,00%	406
4	Kurtuluş	B+ZK+Asma	98.500	238	414	-5,00%	393	0,00%	7,00%	421
5	Kurtuluş	B+ZK	100.000	223	448	-15,00%	381	0,00%	15,00%	438
ORTALAMA TL/m2					**406**		**378**			**412**

1 No.lu emsalin Asma Kat alanı Zemin Katına 1/2 oranında, 5 No.lu emsalin Bodrum Kat alanı Zemin Katına 1/3 oranında, 4 No.lu emsalin Bodrum Kat alanı Zemin Katına 1/3, Asma Kat alanı 1/2 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu aylık kira birim fiyatları 412 TL/m² bulunmuş, **410 TL/m²** kabul edilmiştir.

Tarafımızca yapılan çalışmada kullanılan emsaller, yakın konumdaki benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiş ve brüt alanlar esas alınmıştır. Emsal çalışmasında bulunan ortalama birim değer zemin kat m² birim fiyatı olup **değerleme konusu 15,16,17 ve 18 No.lu Büro nitelikli taşınmazların Asma Katta bulunmaları nedeniyle 1/2 oranında, 21 ve 22 No.lu Depo nitelikli taşınmazların Bodrum Katta bulunmaları nedeniyle 1/3 oranında indirgeme uygulanarak taşınmazlara kira değeri takdir edilmiştir.**

Buna göre belirlenen aylık Pazar kiraları tabloda gösterilmiştir.

B.B No	Nitelik	Kat	Brüt m²	Kira (TL/m²-ay)	B.B Aylık Kira (TL)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri (TL)
15	Dükkan	ZK	143,00	410,00	58.630,00	58.500,00
16	Dükkan	ZK	88,00	410,00	36.080,00	36.000,00
17	Büro	AK	61,00	205,00	12.505,00	12.500,00
18	Büro	AK	61,00	205,00	12.505,00	12.500,00
19	Büro	AK	65,00	205,00	13.325,00	13.500,00
20	Büro	AK	65,00	205,00	13.325,00	13.500,00
21	Depo	BK	150,00	137,00	20.550,00	20.500,00
22	Depo	BK	146,00	137,00	20.002,00	20.000,00
Toplam Değer			779,00		186.922,00	187.000,00

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Kiraları

15 No.lu Dükkân ; 58.500 TL/Ay
16 No.lu Dükkân ; 36.000 TL/Ay
17 No.lu Büro ; 12.500 TL/Ay
18 No.lu Büro ; 12.500 TL/Ay
19 No.lu Büro ; 13.500 TL/Ay
20 No.lu Büro ; 13.500 TL/Ay
21 No.lu Depo ; 20.500 TL/Ay
22 No.lu Depo ; 20.000 TL/Ay

Olmak üzer 8 adet bağımsız bölüm toplam aylık pazar kirası; 187.000 TL bulunmaktadır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu dükkân nitelikli gayrimenkuller kira getirili niteliktedir.

Ancak, farklı alanlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve farklı şerefiyeli konumlara ve cephelere / cephe genişliklerine sahip olduğundan, her biri için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

Çalışmada kullanılan Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmış ve değeri gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır.

5.1.5.'te yapılan çalışma ile **8 bağımsız bölüm toplam pazar değeri**;

54.910.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yapılan çalışma ile **8 bağımsız bölüm toplam aylık pazar kirası;**

187.000 TL takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Bazlı Takdir Edilen Pazar Değerleri

B.B No	Nitelik	Kat	Brüt m²	Değer (TL/m²)	B.B Değeri (TL)	Takdir Edilen B.B Değeri (TL)
15	Dükkan	ZK	143,00	120.500,00	17.231.500,00	17.230.000,00
16	Dükkan	ZK	88,00	120.500,00	10.604.000,00	10.600.000,00
17	Büro	AK	61,00	60.250,00	3.675.250,00	3.680.000,00
18	Büro	AK	61,00	60.250,00	3.675.250,00	3.680.000,00
19	Büro	AK	65,00	60.250,00	3.916.250,00	3.920.000,00
20	Büro	AK	65,00	60.250,00	3.916.250,00	3.920.000,00
21	Depo	BK	150,00	40.165,00	6.024.750,00	6.020.000,00
22	Depo	BK	146,00	40.165,00	5.864.090,00	5.860.000,00
Toplam Değer			**779,00**		**54.907.340,00**	**54.910.000,00**

Bağımsız Bölüm Bazlı Takdir Edilen Aylık Pazar Kiraları

B.B No	Nitelik	Kat	Brüt m²	Kira (TL/m²-ay)	B.B Aylık Kira (TL)	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri (TL)
15	Dükkan	ZK	143,00	410,00	58.630,00	58.500,00
16	Dükkan	ZK	88,00	410,00	36.080,00	36.000,00
17	Büro	AK	61,00	205,00	12.505,00	12.500,00
18	Büro	AK	61,00	205,00	12.505,00	12.500,00
19	Büro	AK	65,00	205,00	13.325,00	13.500,00
20	Büro	AK	65,00	205,00	13.325,00	13.500,00
21	Depo	BK	150,00	137,00	20.550,00	20.500,00
22	Depo	BK	146,00	137,00	20.002,00	20.000,00
Toplam Değer			**779,00**		**186.922,00**	**187.000,00**

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmakla birlikte mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki bürolar kullanıma dahil edilmiş, iç mahallerde proje bağımsız bölüm konturları değiştirilerek banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre düzenlemeler yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede düşey sirkülasyon da sağlanarak 15-16-17-18-19-20-21-22 no.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu uyumsuzluklarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunduğunda yasal belgelerin tam ve eksiz mevcudiyeti kabul edilmiştir.

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

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te, TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

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

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu ofisler, 1986 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir. Rapor içeriğinde belirtilen projeye uygun olmayan durumlarla ilgili Yapı kayıt Belgesi alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi *"(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, **ofis**, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri **her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler**.*

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi *"(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak* ***yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.*** *Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.*"
Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "***yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.***"

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, bilahare yapılan proje uyumsuzlukları için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Ticari Bağımsız Bölüm" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibariyle bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen olumsuz bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmakla birlikte mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki bürolar kullanıma dahil edilmiş, iç mahallerde proje bağımsız bölüm konturları değiştirilerek banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre düzenlemeler yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede düşey sirkülasyon da sağlanarak 15-16-17-18-19-20-21-22 no.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu uyumsuzluklarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunduğunda yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, bilahare yapılan proje uyumsuzlukları için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Ticari Bağımsız Bölüm" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1. 'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, 15 ve 16 bağımsız bölüm no.lu "Dükkan" nitelikli 2 adet, Asma Katta 17, 18, 19, 20 bağımsız bölüm no.lu "Büro" nitelikli 4 adet, 21 ve 22 bağımsız bölüm no.lu "Depo" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri KDV Hariç toplam 54.910.000 TL, aylık Pazar Kirası toplam 187.000 TL takdir edilmiştir.

B.B No	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
15	17.230.000,00	58.500,00
16	10.600.000,00	36.000,00
17	3.680.000,00	12.500,00
18	3.680.000,00	12.500,00
19	3.920.000,00	13.500,00
20	3.920.000,00	13.500,00
21	6.020.000,00	20.500,00
22	5.860.000,00	20.000,00
Toplam	**54.910.000,00**	**187.000,00**

Döviz bazlı değerlere bilahare yer verilecektir.

Nihai Olarak Pazar Değerleri;

15 No.lu BB ; 17.230.000 TL (OnYediMilyonİkiyüzOtuzBinTürkLirası) + KDV
16 No.lu BB ; 10.600.000 TL (OnMilyonAltıyüzBinTürkLirası) + KDV
17 No.lu BB ; 3.680.000 TL (ÜçMilyonAltıyüzSeksenBinTürkLirası) + KDV
18 No.lu BB ; 3.680.000 TL (ÜçMilyonAltıyüzSeksenBinTürkLirası) + KDV
19 No.lu BB ; 3.920.000 TL (ÜçMilyonDokuzyüzYirmiBinTürkLirası) + KDV
20 No.lu BB ; 3.920.000 TL (ÜçMilyonDokuzyüzYirmiBinTürkLirası) + KDV
21 No.lu BB ; 6.020.000 TL (AltıMilyonYirmiBinTürkLirası) + KDV
22 No.lu BB ; 5.860.000 TL (BeşMilyonSekizyüzAltmışBinTürkLirası) + KDV

Nihai Olarak KDV/Stopaj Hariç Pazar Kiraları;

15 No.lu BB ; 58.500 TL/ay (EllisekizBinBeşYüzTürkLirası)
16 No.lu BB ; 36.000 TL/ay (OtuzaltıBinTürkLirası)
17 No.lu BB ; 12.500 TL/ay (OnikiBinBeşYüzTürkLirası)
18 No.lu BB ; 12.500 TL/ay (OnikiBinBeşYüzTürkLirası)
19 No.lu BB ; 13.500 TL/ay (OnüçBinBeşYüzTürkLirası)
20 No.lu BB ; 13.500 TL/ay (OnüçBinBeşYüzTürkLirası)
21 No.lu BB ; 20.500 TL/ay (YirmiBinBeşYüzTürkLirası)
22 No.lu BB ; 20.000 TL/ay (YirmBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

1 - Tapu Örnekleri
2 - TAKBİS Belgeleri
3 - Proje Bilgileri
4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
5 - Taşınmaz Fotoğrafları
6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri