



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Adana/Seyhan/Döşeme – 1661/666 – 5 ADET BÜRO

2019_M_0732 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Adana İli	12
3.4.	Seyhan İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	14
4.6.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	15
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	17
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	18
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	19
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	19
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	19
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	23
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	24
8.	SONUÇ	25
9.	RAPOR EKLERİ	26

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 27.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Aydın Tamer KALO tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: 2019_M_0732
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi dahilinde yer alan, 4.783 m ² yüzölçümüne sahip, "A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı 1661 Ada 666 Parsel üzerinde yer alan yapının 2. Katında konumlu 47, 48, 49, 50 ve 54 bağımsız bölüm numaralı büroların 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi dahilinde yer alan, 4.783 m ² yüzölçümüne sahip, "A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı 1661 Ada 666 Parsel üzerinde yer alan yapının 2. Katında konumlu 47, 48, 49, 50 ve 54 bağımsız bölüm numaralı büroların 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir: -08.11.2017 tarih, 2017_M_0336 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 950.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -15.11.2016 tarih, 2016_M_0348 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 895.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -25.11.2015 tarih, 2015_M_0473 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 795.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Değer	: 1.175.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Aydın Tamer KALO (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

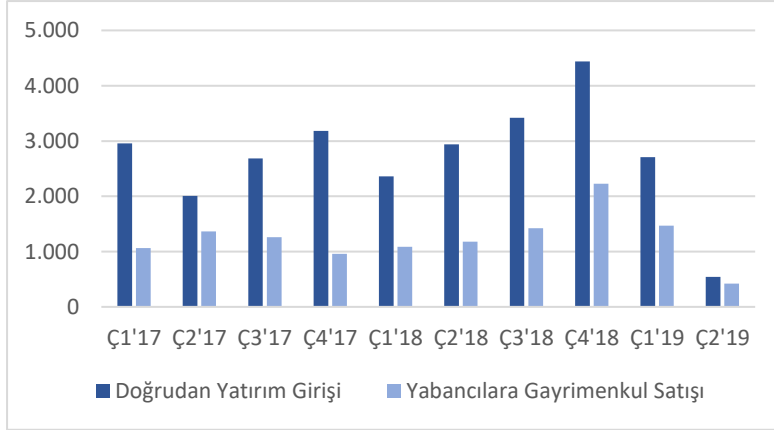
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

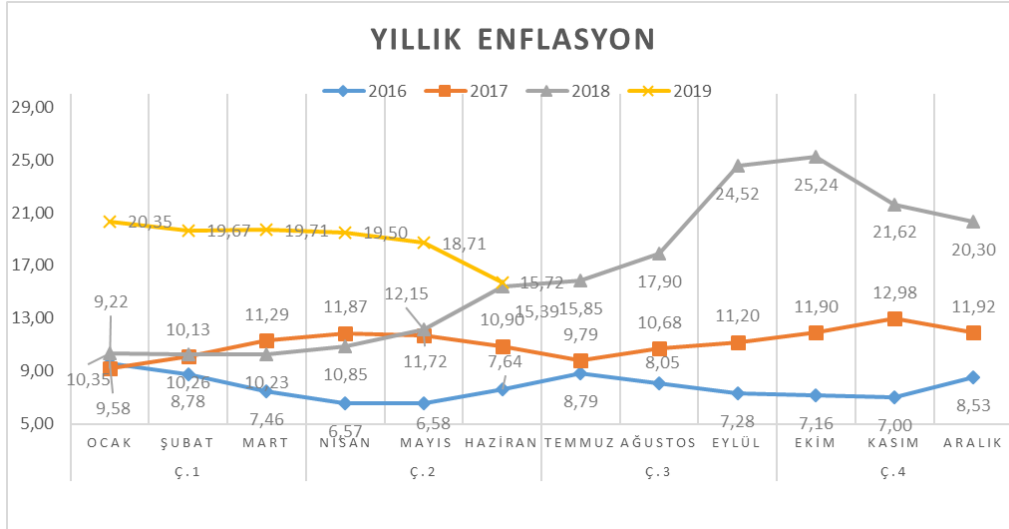
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

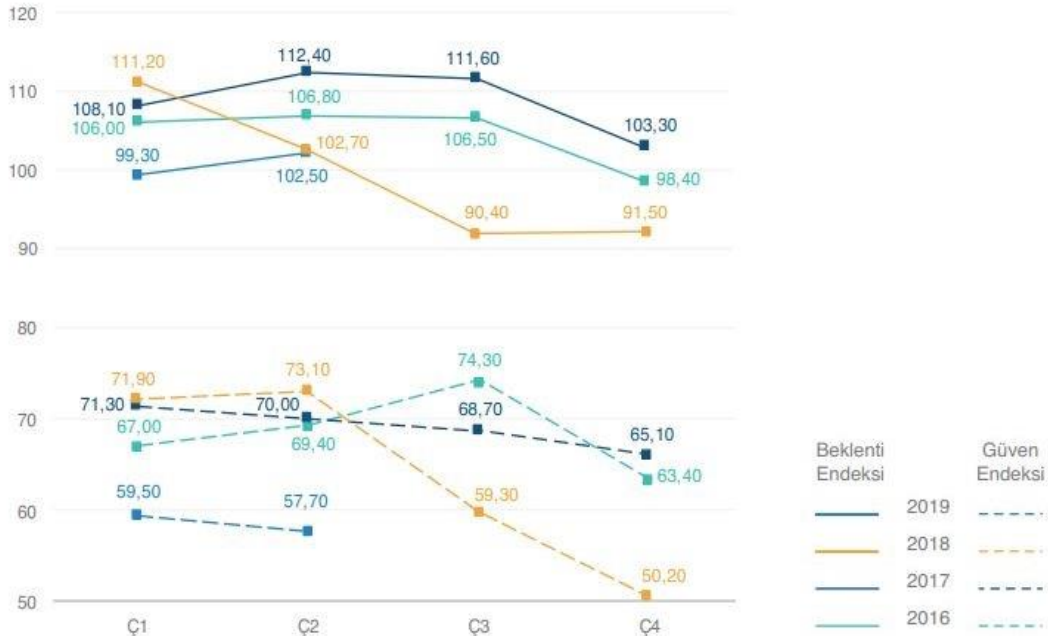
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

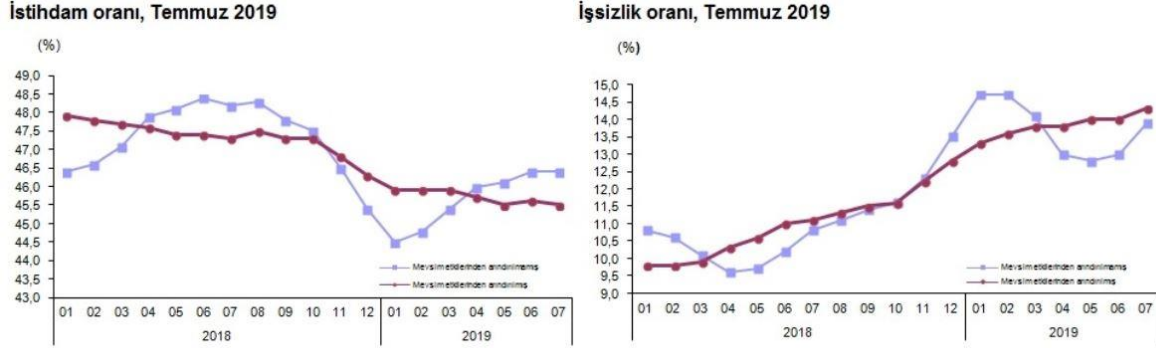
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

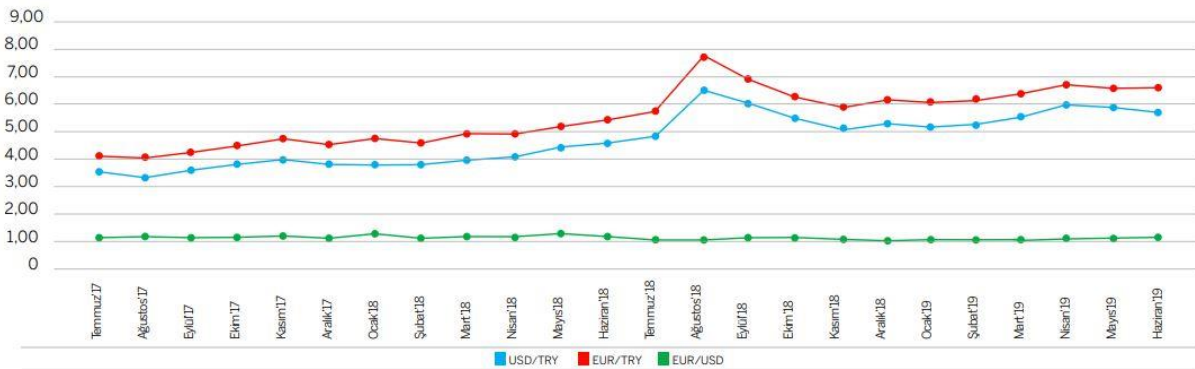
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleşmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılını da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Grafik 4. Döviz Kurları - Temmuz 2017/Haziran 2019



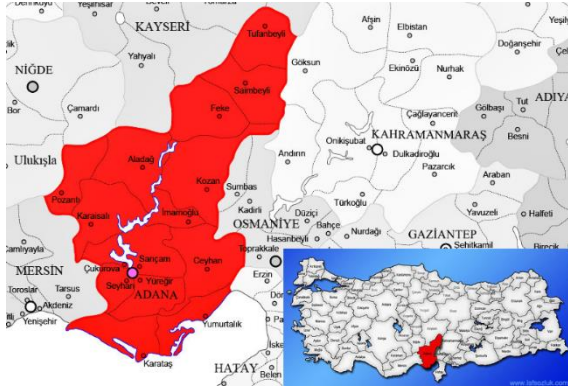
Kaynak: TCMB

TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde

kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaşmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik yapılarak "fiyatlamaya davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi" ifadesine yer verilmiştir.

3.3. Adana İli



Adana İli, Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'ya, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir. Komşu illeri: Doğusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190 km, Kuzeydoğusunda K.Maraş 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Niğde 205 km, Batısında İçel 70 km. Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.) Orta doğu ile kara ve demiryolu bağlantısı Adana üzerinden yapılmaktadır. Bu bağlantı Toroslar'da Gülek

Boğazı'ndan sağlanmaktadır. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini almaktadır. İç Anadolu'dan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdeniz'e akmakta olup Toros Dağlarının zirvesinde yedi göller vardır. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantaş Baraj gölü ile, Karataş' da Akyatan ve Ağyatan kus cenneti gölleri vardır.

Tablo. 8 Adana İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2018 yılı verilerine göre, 2.220.125 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir. 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi var olup bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

3.4. Seyhan İlçesi

Seyhan İlçesi Adana Büyükşehirinin beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. Seyhan, Adana İli'nin sakinlerinin %35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir.

2018 Yılı TÜİK verilerine göre Seyhan İlçe nüfusu 793.480 kişidir.

Tablo. 9 Seyhan İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	793.480	393.872	399.608
2017	800.387	398.255	402.132
2016	797.563	397.915	399.648
2015	788.722	392.982	395.740
2014	779.232	388.088	391.144
2013	771.947	384.510	387.437
2012	764.714	380.421	384.293
2011	757.928	376.553	381.375

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 10 Konu Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	: ADANA	ADANA	ADANA	ADANA	ADANA
İLÇESİ	: SEYHAN	SEYHAN	SEYHAN	SEYHAN	SEYHAN
MAHALLESİ	: DÖŞEME	DÖŞEME	DÖŞEME	DÖŞEME	DÖŞEME
MEVKİİ	: -	-	-	-	-
PAFTA NO	: -	-	-	-	-
ADA NO	: 1661	1661	1661	1661	1661
PARSEL NO	: 666	666	666	666	666
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.783	4.783	4.783	4.783	4.783
VASFI	A Blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma Kat ve 6 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası				
BLOK/B.B. NO	: A/47	A/48	A/49	A/50	A/54
KAT NO	: 2	2	2	2	2
ARSA PAYI	: 52/4783	21/4783	21/4783	21/4783	21/4783
NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	BÜRO	BÜRO	BÜRO
CİLT NO	: 36	36	36	36	36
SAYFA NO	: 3524	3525	3526	3527	3531
YEVMIYE NO	4585				
TAPU TARİHİ	29.06.1998				
MALİK/HİSSE	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM				

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan tüm takyidatlar müşterek durumdadır:

Beyanlar Hanesi:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (18.11.2009 tarihe ve 30024 yevmiye no)
- Y.P.T.23/06/1998 (Yevmiye ve Tarih bilgisi bulunmamaktadır.)
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler. (03.02.2009 tarihe ve 30632 yevmiye no)

Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** Düzce İcra Dairesi'nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.137,77.-TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2019 tarih -32688 yevmiye no)
- **İcrai Haciz:** Ödemiş İcra Dairesi'nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30.-TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2019 tarih ve 34410 yevmiye no ile)
- **İcrai Haciz:** Şanlıurfa 1. İcra Dairesi'nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33.-TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2019 tarih ve 35895 yevmiye no ile)
- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94.-TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2019 tarih ve 39872 yevmiye no ile)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu ada/parsel ile ilgili yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli Mithatpaşa-Denizli 4. Etap Uygulama imar planında; TAKS: 0,60, KAKS: 2,40 Hmax: Serbest, Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında, "Merkezi İş Alanı" lejantlı kısım dahilinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

Parselin yaklaşık 1.000 m² yoldan ihdası bulunmaktadır. Ancak mevcut yapıları etkilememekte olup, yeniden imalat halinde uygulanacağı bilgisi şifahen edinilmiştir. Belediyeden alınmış olan imar paftası görseli rapor ekinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 1661 ada, 666 parsele ilişkin işlem dosyası Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

Tablo. 11 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat No
06.09.1996	25-13	23.12.1999	10-45	06.06.2014	11/6

Değerleme konusu taşınmaza ait belediye arşiv dosyasına erişilememiş olup, taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkule ait tüm bilgiler şifahen alınmıştır.

Tablo. 12 Değerlemeye Konu Taşınmazların Alan Dağılımı

Onaylı Proje Kat Planlarında Yer Alan Kat Adı/Alanı	
Bağımsız Bölüm	Alan
47	150
48	78
49	78
50	78
54	102
Toplam	486

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların halihazırdaki durumunun kat planlarında belirtilen durumu ve alanlarıyla örtüşmediği tespit edilmiştir. Taşınmazların tamamı birlikte kullanılmakta olup, ortak kullanım alanlarından koridor, balkon, kat sahanlığı ve ortak kullanım alanlarına ilave edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1996 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Şirketi bulunmamaktadır.

Taşınmaz için 23.12.1999 tarihinde yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olup taşınmazın yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

4.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazın tapu kaydında "Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler." (03.02.2009 tarihe ve 30632 yevmiye no) beyanı bulunmakta olup, ilgili beyan taşınmazın yabancı uyruklu kişilere devrini kısıtlamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında bunun haricinde ayrıca "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

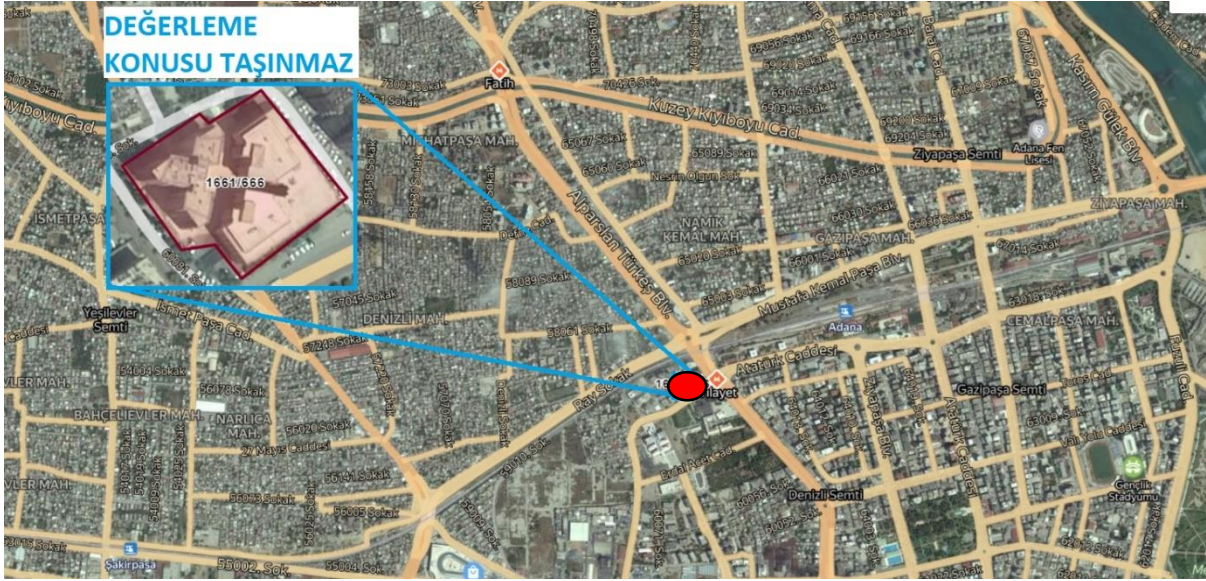
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım: Seyhan İlçesi kuzeydoğusunda bulunan Döşeme Mahallesi'nde yer almaktadır.

Taşınmaz konum olarak şehrin ana ulaşım arterlerinden Mehmet Nuri Sabuncu Caddesi üzerinde, Adana Valiliği karşısında konumlanmıştır. Taşınmaz şehir merkezinde yer almaktadır. Yakın çevresinde Seyhan Adana Valiliği, birçok kamu kurum ve kuruluşu, şehrin prestijli otelleri, ilk ve orta dereceli okullar yer almaktadır. Ulaşım imkanının en geniş olduğu bölgede yer almakta olup ayrıca metro vilayet durağı da taşınmazın önünde yer almaktadır. Bölge halkı ihtiyaçlarını cadde ve sokaklarda yer alan işyerlerinden kolaylıkla sağlayabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Döşeme Mahallesi gelişimini tamamlamış, orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Mahallenin batı kısımları eski yerleşimden kalma 20 -30 yıllık, 5-6 katlı yapılar, 8- 10 katlı iş hanları ve apartmanlardan oluşmaktadır. Taşınmazın yakın çevresi yüksek yaya ve araç trafiğinin olduğu cadde ve bulvarlarla çevrilidir. Bulvar üzerinde yer alan yapıların zemin katları işyeri, alt ve orta katları ofis, üst katları ise mesken amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede fiziki altyapı tamamlanmıştır.

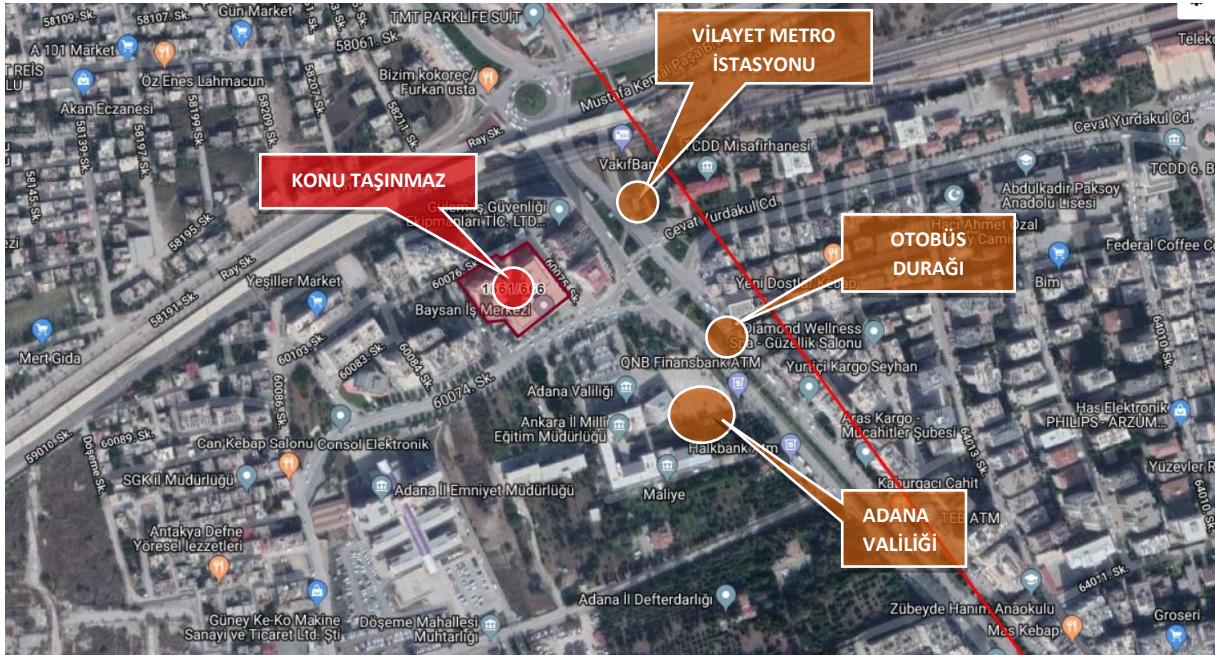


-Konum Krokisi-

Taşınmazın konumlandığı bölgeye ulaşım imkanları oldukça çeşitlidir. Vilayet metro istasyonu girişi taşınmazın önünde yer almakta olup, otobüs durağına ise yaklaşık 100 metre mesafededir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Seyhan Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
D-400 Karayolu	2,00
Vilayet Metrobüs İstasyonu	0,20
Adana Tren İstasyonu	1,00
Adana Valiliği	0,10

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 4.783,00 m² yüzölçümlü 1661 ada 666 parselde yer almaktadır.

Seyhan Tapu Müdürlüğü'nde ana taşınmaza ait 06.09.1996 tarih 25/13 sayılı ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1661 ada 666 parsel üzerinde iki blok olarak planlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı A blok, parselin doğu kanadında, bodrum, zemin, asma ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Bodrum katında, sığınak, hidrofor-su deposu ve otopark, Zemin katta, 2 bina girişi ve 18 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm, asma ve 1. normal katında 14'er adet büro nitelikli bağımsız bölüm, 2.-5. arası normal katların her birinde 16'şar adet büro nitelikli bağımsız bölüm, 6. normal katta 2 adet işyeri olmak üzere binada toplam 112 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bina girişi mimari projesinde ve mahallinde zemin katta, orta kısımda, kuzey ve güney yönlerde yer almaktadır. Parsel üzerinde açık ve kapalı otopark bulunmaktadır. Ana taşınmazın katları irtibatlandırılan merdiven basamak ve sahanlıkları seramik kaplı, dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyanmış olup kısmen cam giydirme de bulunmakta ve yapıda 2 adet asansör bulunmaktadır.

Taşınmaza ait 06.06.2014 tarih 11/6 sayılı mimari tadilat ruhsatında 6. normal kat ve bu kısımda bulunan bağımsız bölümler iptal edilmiştir. Bu nedenle taşınmaz bodrum, zemin, asma ve 5 normal kattan oluşmakta olup toplam 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



-Dış Görünüm-

Taşınmazların proje brüt kullanım alanları ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 14 Taşınmazın Kat/Brüt Alan Dağılımı ve Kullanım Fonksiyonları

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Projesindeki Kullanım Fonksiyonu	Mevcut Kullanım Fonksiyonu
47	150,00	Büro, Mutfak	Büro, Toplantı Odası ve WC
48	78,00	Büro, Mutfak	Büro ve Arşiv
49	78,00	Büro, Mutfak	Büro ve Arşiv
50	78,00	Büro, Mutfak	Büro ve Sunum Odası
54	102,00	Büro, Mutfak	Büro, mutfak, WC, malzeme deposu
Toplam	486,00		

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 47 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 2. normal katta, bina girişine göre arka-sol, coğrafi olarak güney-doğu cephede yer almaktadır. Taşınmazın incelenmiş olan onaylı mimari projesine göre ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmakta olduğu görülmüş olup yaklaşık **brüt 150 m²** kullanım alanıdır.

Değerleme konusu 48 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 2. normal katta, bina girişine göre arka-orta, coğrafi olarak güney cephede yer almaktadır. Taşınmazın incelenmiş olan onaylı mimari projesine göre ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmakta olduğu görülmüş olup yaklaşık **brüt 78 m²** kullanım alanıdır.

Değerleme konusu 49 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 2. normal katta, bina girişine göre arka-orta, coğrafi olarak güney cephede yer almaktadır. Taşınmazın incelenmiş olan onaylı mimari projesine göre ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmakta olduğu görülmüş olup yaklaşık **brüt 78 m²** kullanım alanıdır.

Değerleme konusu 50 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 2. normal katta, bina girişine göre arka-orta, coğrafi olarak güney cephede yer almaktadır. Taşınmazın incelenmiş olan onaylı mimari projesine göre ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmakta olduğu görülmüş olup yaklaşık **brüt 78 m²** kullanım alanıdır.

Değerleme konusu 54 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 2. normal katta, bina girişine göre ön, coğrafi olarak batı cephede yer almaktadır. Taşınmazın incelenmiş olan onaylı mimari projesine göre ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmakta olduğu görülmüş olup yaklaşık **brüt 102 m²** kullanım alanıdır.

Mahallinde taşınmazların birlikte kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca bina ortak kullanım alanları yönünde büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın zeminleri ofis kısımlarında laminant parke, ana ofis ve diğer kısımlarda seramik, duvarları saten boyalıdır. Islak hacimlerde seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak hacminde sunta dolaplar ve granit tezgâh yer almaktadır. WC hacminde klozet bulunmaktadır. Pencereler PVC, iç kapılar panel kapı, otomatik sürgülü kapı biçimindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu prestijli bir bölgede konumlanması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazların ilgili belediyesince mer'î imar durumu “**Merkezi İş Alanı**” alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

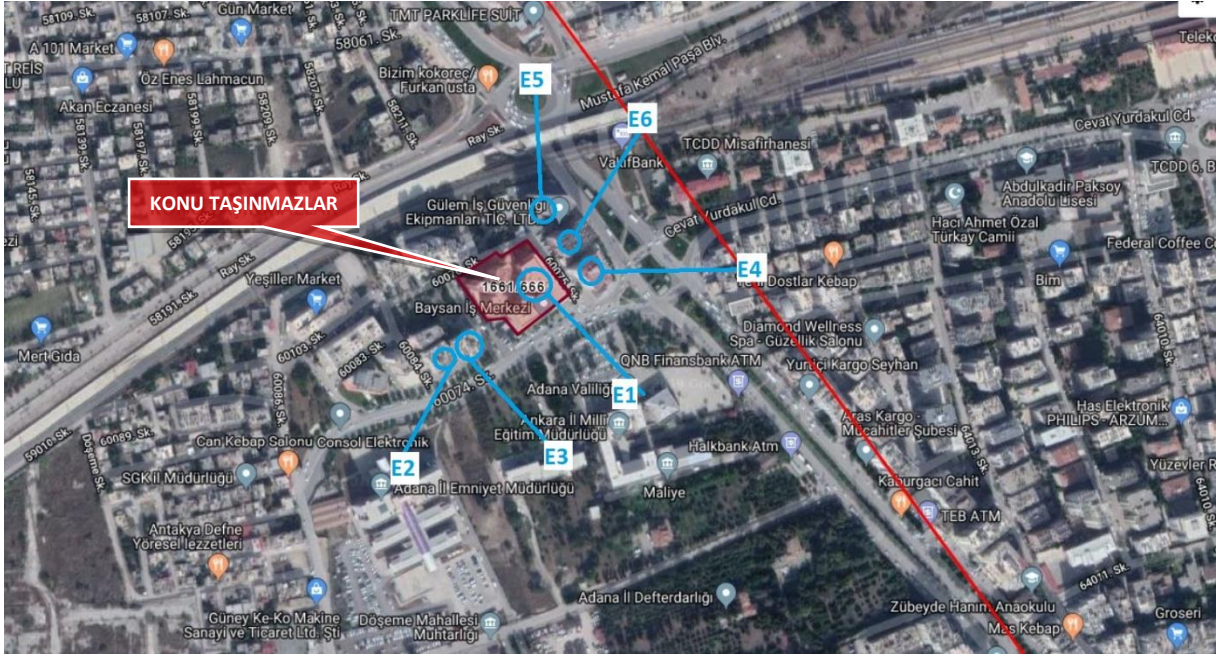
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Ofis Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli ofis ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 15 Satılık Ofis Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Ofis	Taşınmazla aynı binada, 4. Katta konumlu, 5 ayrı kısımdan oluşan 700 m ² alanlı ofis yaklaşık 1.800.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	1.800.000	700	2.571	Can İnşaat Emlak 0322 457 35 59
Emsal 2 Ofis	Taşınmazın komşusu durumundaki binanın zemin katında konumlu, yakın zamanda tadilat görmüş 190 m ² alanlı 4 kısımlı büro 615.000.-TL bedelle satılıktır.	615.000	190	3.237	Efeler Gayrimenkul 0505 544 54 33
Emsal 3 Ofis	Taşınmazın komşusu durumundaki binanın zemin katında konumlu, yakın zamanda tadilat görmüş 250 m ² alanlı 4 kısımlı büro 695.000.-TL bedelle satılıktır.	695.000	250	2.780	Sahibinden 0533 366 49 65
Emsal 4 Ofis	Taşınmazın komşusu durumundaki binanın 7. katında konumlu, yakın zamanda tadilat görmüş 150 m ² alanlı 4 kısımlı büro 395.000.-TL bedelle satılıktır.	395.000	150	2.633	Naz Emlak 0532 448 23 19
Emsal 5 Ofis	Taşınmazın komşusu durumundaki binanın 1. katında konumlu, yakın zamanda tadilat görmüş 180 m ² alanlı 4 kısımlı büro 500.000.-TL bedelle satılıktır.	500.000	180	2.778	Realty World Adana Gayrimenkul 0322 458 77 44
Emsal 6 Ofis	Taşınmazın komşusu durumundaki binanın 12. katında konumlu, yakın zamanda tadilat görmüş 160 m ² alanlı 4 kısımlı büro 420.000.-TL bedelle satılıktır.	420.000	160	2.625	Taç Gayrimenkul 0322 457 92 92
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Kroki-

✓ **SATILIK OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Birim satış fiyatlarının ofis nitelikli taşınmazlar için **2.600-3.200.-TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Satılık Ofis Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde
Nitelik	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Beyan Edilen Alan (m2)	486,00	700,00	190,00	250,00	150,00	180,00	160,00
İstenilen Fiyat (TL)		1.800.000	615.000	695.000	395.000	500.000	420.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		2.571	3.237	2.780	2.633	2.778	2.625
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	486,00	700,00	190,00	250,00	150,00	180,00	160,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	1.175.000	1.700.000	520.000	600.000	350.000	450.000	390.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m²)		2.429	2.737	2.400	2.333	2.500	2.438
Konum	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde
Konum Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Durumu	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Kötü
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Brüt Alan	486,00	500,00	190,00	250,00	150,00	180,00	160,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,03	1,03	1,04	1,03	1,04
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	2.420	2.429	2.537	2.472	2.427	2.446	2.408

Emsal-2: konu taşınmazın komşusu durumunda yer almaktadır. İstenen satılık fiyatının yüksek olduğu bilinmekte olup bu fiyattan teklif almadığı ve 1 yıldan fazla süredir satışta olduğu bilinmektedir.

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin 2.420.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

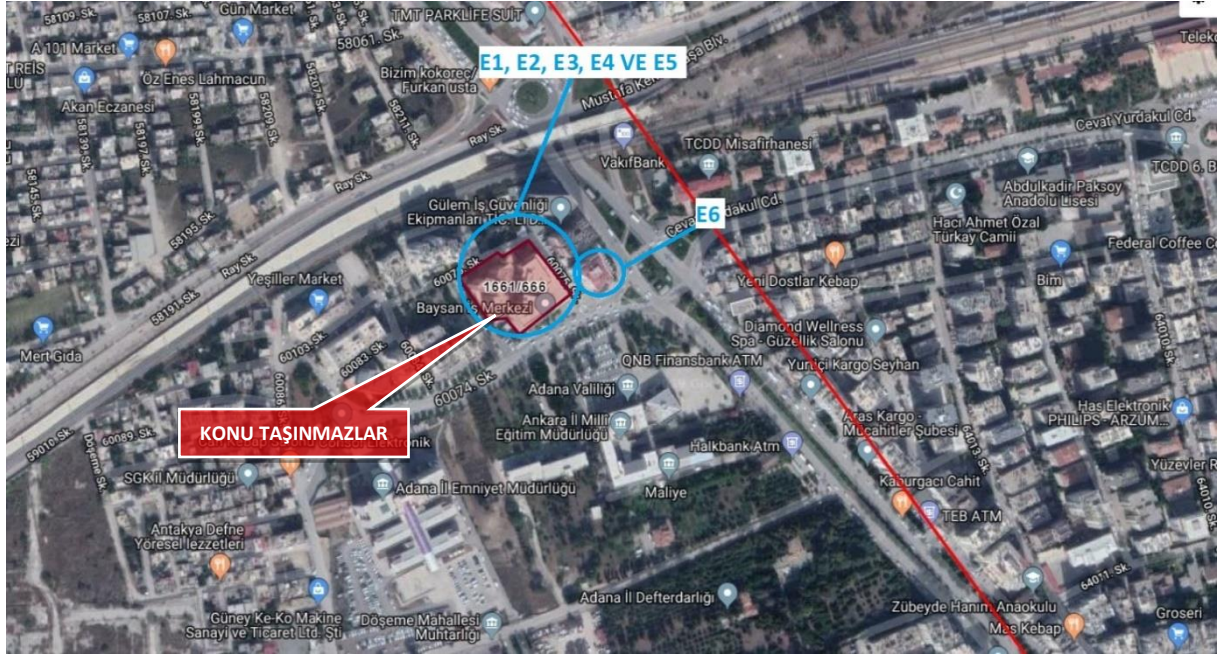
Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

Toplam Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv.Toplam Değer, TL
486,00	2.420,00	1.175.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar değeri 1.175.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 18 Kiralık Ofis Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Büro	Taşınmazla aynı binada, 4. Katta konumlu, 5 ayrı kısımdan oluşan 700 m ² alanlı ofis yaklaşık aylık 12.500.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	12500	700	17,86	Can İnşaat Emlak 0322 457 35 59
Emsal 2 Büro	Taşınmazla aynı binada, 3. Katta konumlu, 2 ayrı kısımdan oluşan 78 m ² alanlı ofis yaklaşık aylık 1.250.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	1.250	78	16,02	Görgün Emlak 0322 454 75 07
Emsal 3 Büro	Taşınmazla aynı binada, 3. Katta konumlu, 2 ayrı kısımdan oluşan 78 m ² alanlı ofis yaklaşık aylık 1.250.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	1.250	78	16,02	Emlak Firması 0532 201 44 98
Emsal 4 Büro	Taşınmazla aynı binada, Asma Katta konumlu, 4 ayrı kısımdan oluşan 550 m ² alanlı ofis yaklaşık aylık 7.500.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	7.500	550	13,64	Realty World Adana Gayrimenkul 0322 458 77 44
Emsal 5 Büro	Taşınmazla aynı binada, zemin Katta konumlu, 5 ayrı kısımdan oluşan 370 m ² alanlı ofis yaklaşık aylık 5.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	5.000	370	13,51	Trend Gayrimenkul 0322 433 30 00
Emsal 6 Büro	Taşınmazın komşusu durumundaki binada, 2. Katta konumlu, 3 ayrı kısımdan oluşan 100 m ² alanlı ofis yaklaşık aylık 2.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	2.000	100	20	Mesken Gayrimenkul 0322 226 6 226
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ticari nitelikli komple bina ve ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

✓ KİRALIK OFİS ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının ofis katlarında **12-13.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 19 Kiralık Ofis Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Beyan Edilen Alan (m2)	486,00	700,00	78,00	78,00	550,00	370,00	100,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL)		12.500	1.250	1.250	7.500	5.000	2.000
Birim Kira Fiyatı (TL/m2)		17,86	16,03	16,03	13,64	13,51	20,00
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	486,00	700,00	78,00	78,00	550,00	370,00	100,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	5.875	9.500	1.000	1.000	7.000	4.500	1.500
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m²)		13,57	12,82	12,82	12,73	12,16	15,00
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Durumu	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Brüt Alan	486,00	700,00	78,00	78,00	550,00	370,00	100,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,04
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	12,10	12,89	13,46	13,46	12,73	12,16	14,04

Emsallerin, konu taşınmazların özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazların aylık kira birim m² değerinin 12,10.- TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
486,00	12,10	5.875	70.500

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam aylık kira değerinin **5.875.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **70.500.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında “Maliyet Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%6,0 (~16-17 Yıl)** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazın satış değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 21 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Pazar Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
486,00	12,09	5.875	70.500	6,00%	1.175.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam Pazar değeri **1.175.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 22 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
1.175.000	1.175.000	1.175.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam yasal durum pazar değeri **1.175.000.-TL** olarak belirlenmiştir

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların belirlenen sigortaya esas değeri ve pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 23 Nihai Pazar Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL
Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi Dahilinde Yer Alan, 4.783 m ² Yüzölçümüne Sahip, 1661 Ada 666 Parsel, A Blok, 47, 48, 49, 50 ve 54 Bağımsız Bölüm Numaralı Bürolar	486,00	476.280	1.175.000

Tablo. 24 Nihai Kira Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi Dahilinde Yer Alan, 4.783 m ² Yüzölçümüne Sahip, 1661 Ada 666 Parsel, A Blok, 47, 48, 49, 50 ve 54 Bağımsız Bölüm Numaralı Bürolar	486,00	5.875	70.500

Sonuç olarak;

Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi dahilinde yer alan, 4.783 m² yüzölçümüne sahip, "A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma Kat ve 6 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı 1661 Ada, 666 Parsel üzerinde yer alan yapının 2. katında konumlu 47, 48, 49, 50 ve 54 bağımsız bölüm numaralı büroların toplam yasal durum Pazar değeri **K.D.V. Hariç 1.175.000.-TL (Birmilyonyüzyetmişbeşbin TürkLirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 5.875.-TL (Beşbinsekizyüzyetmişbeş TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Aydın Tamer KALO Harita Müh. 410523	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

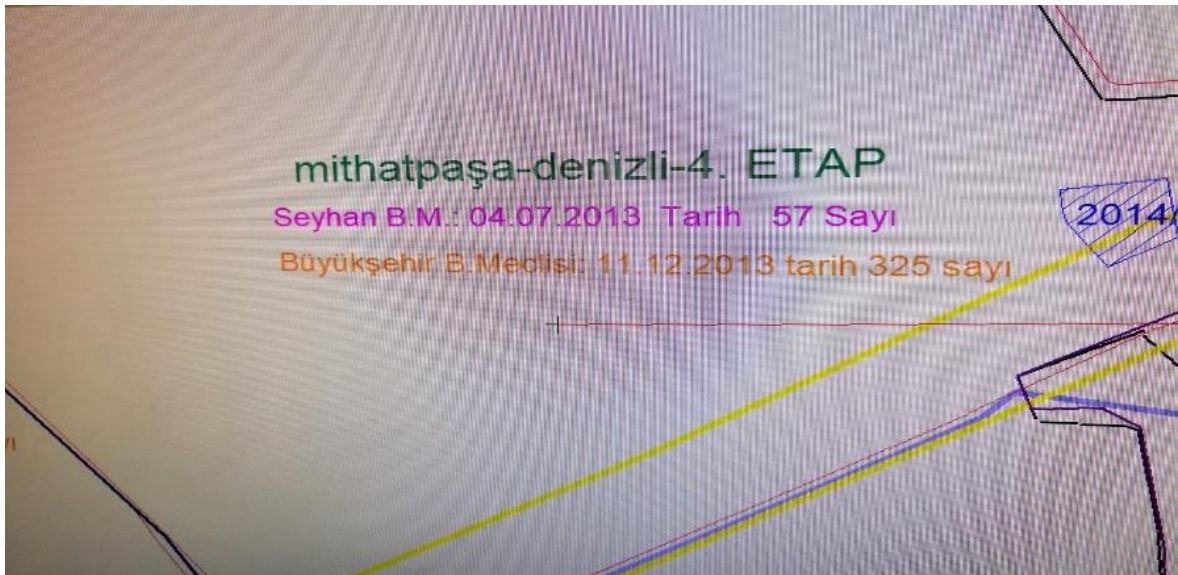
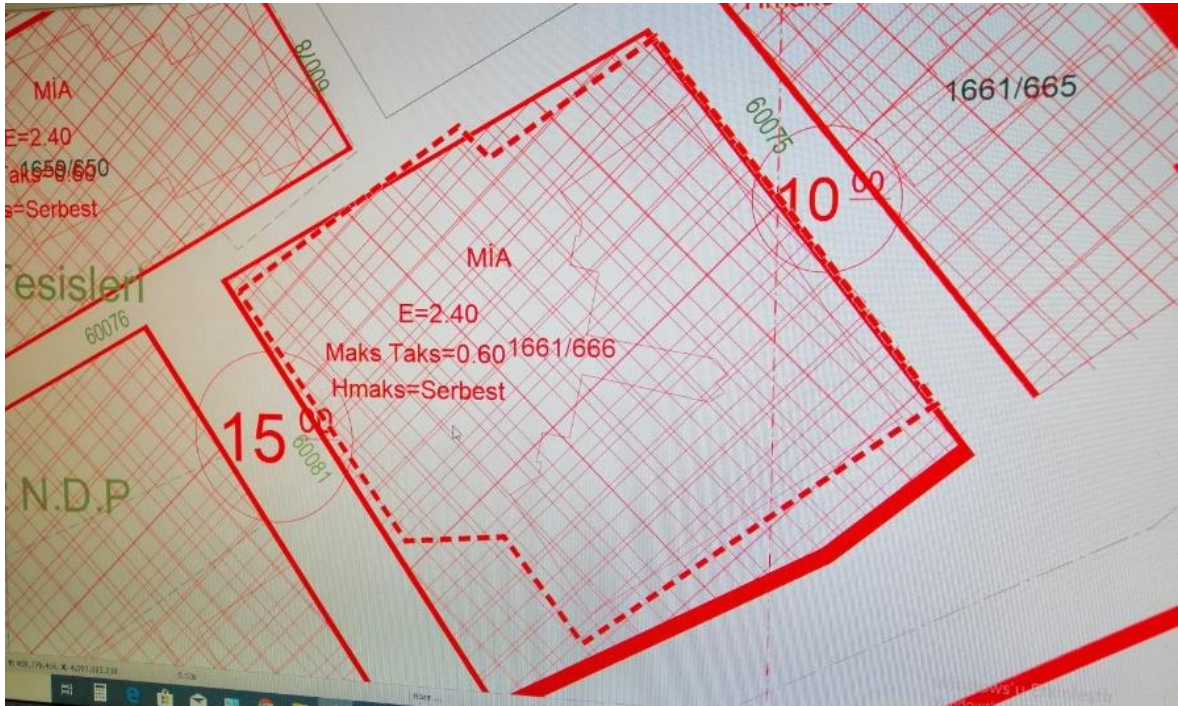
MAHAL FOTOĞRAFLARI







İMAR PLANI ÖRNEĞİ



MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

SAHİBİ			
İLİ	ADANA		
İLÇESİ	SEYHAN		
MAHALLESİ	DÜŞÜNME		
PAFTA	71		
ADA	1661		
PARSEL	665		
MİMARLAR ODASI ONAYI			
BELEDİYE ONAYI			
TASARIM			
DİPLOMA NO	ODA SİC. NO	BÜRO TESCİL	CİZİM
NOT		Ölçek	1/50 1/200

SOLEYMAN ÖZDAY
Mimar
Oda Sic. No. 10997

SOLEYMAN ÖZDAY
Mimar
Oda Sic. No. 10997

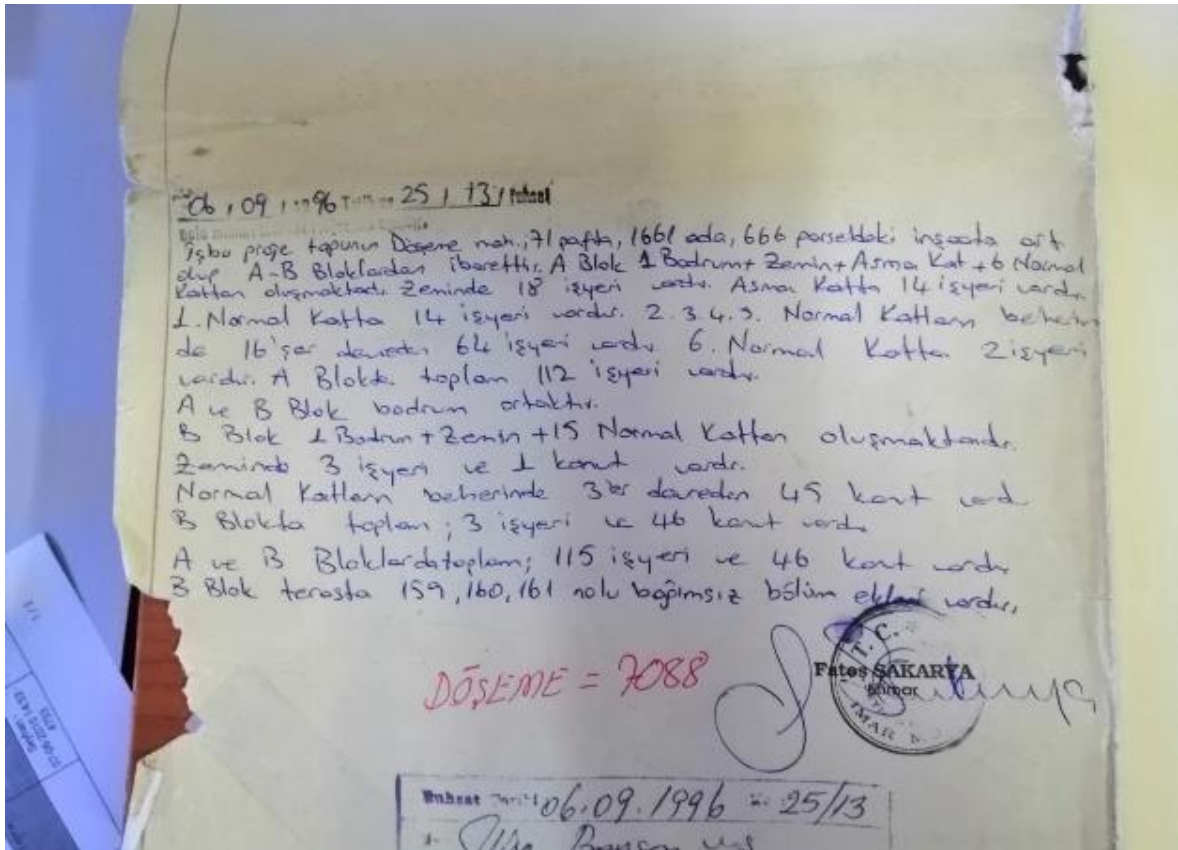
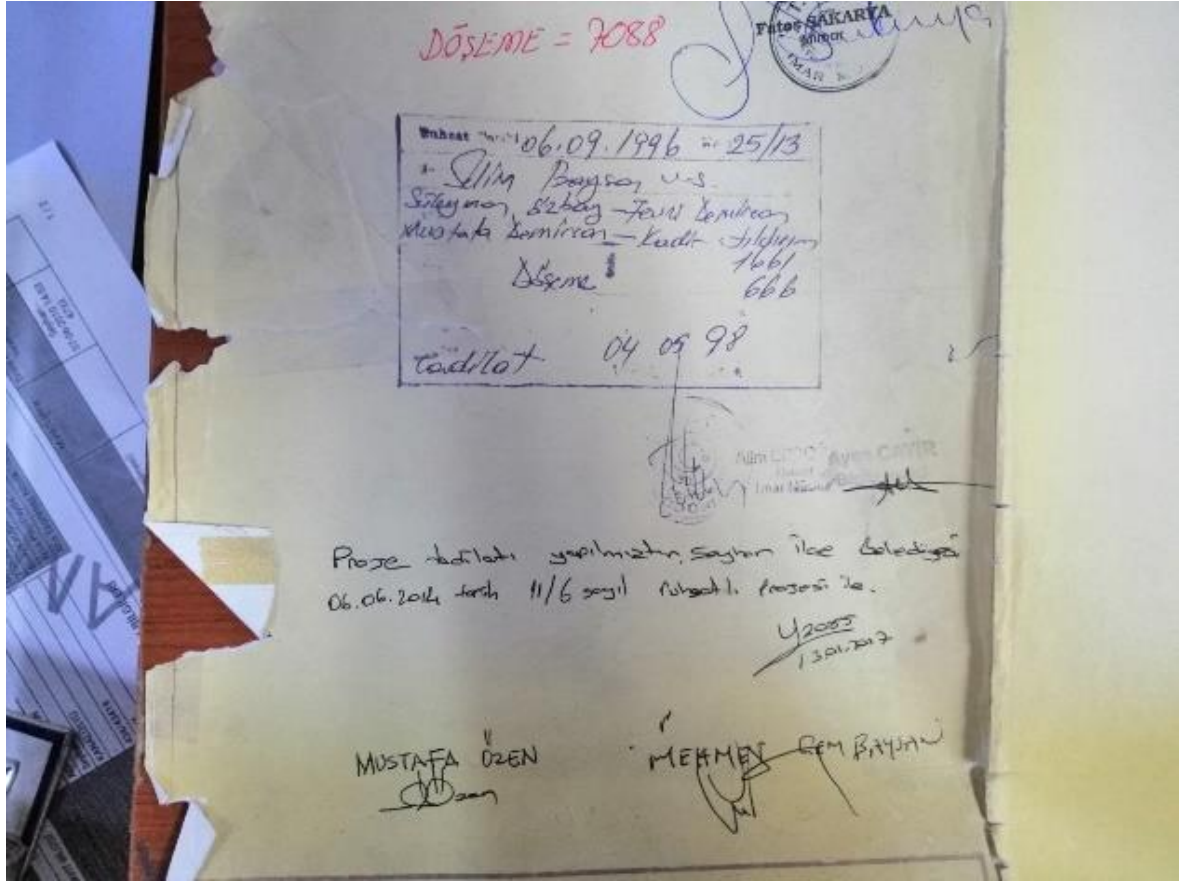
MİMARİ TABİLAT PROJESİ UYGUNDUR
01/07/2019

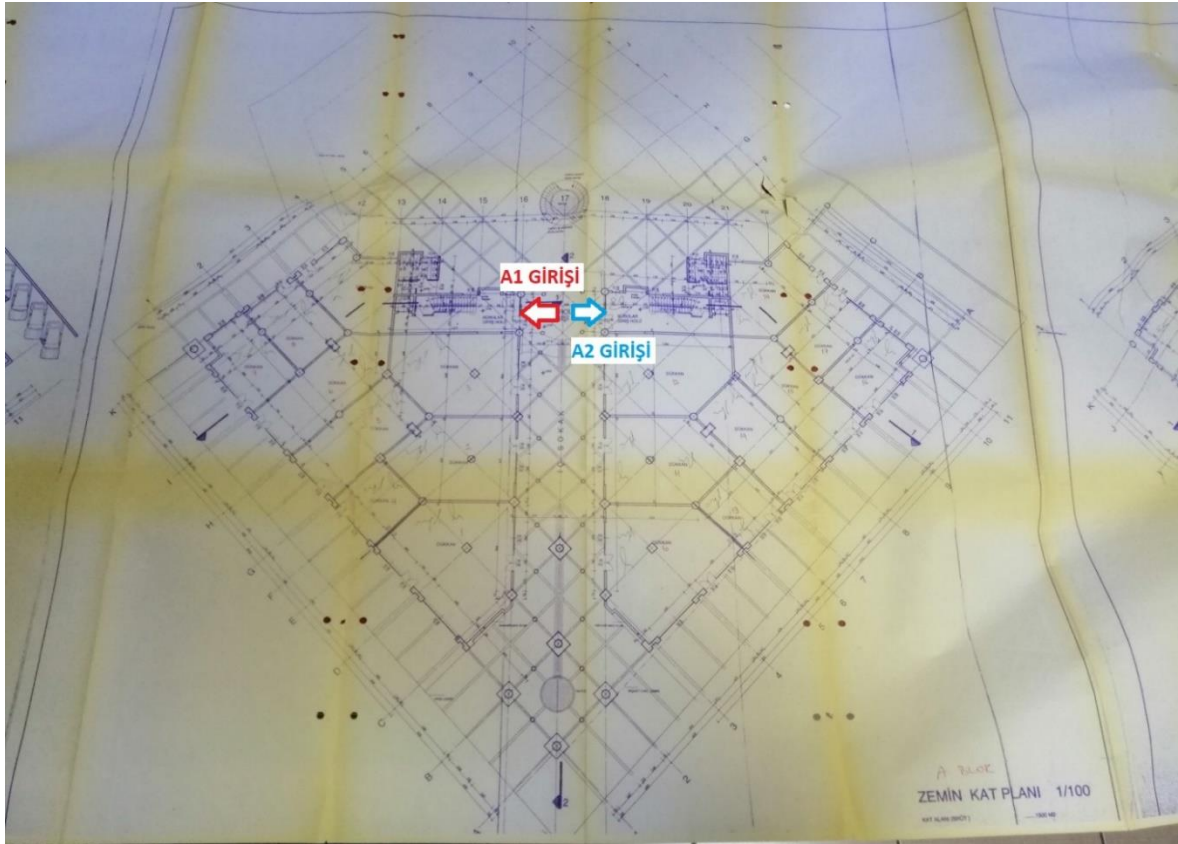
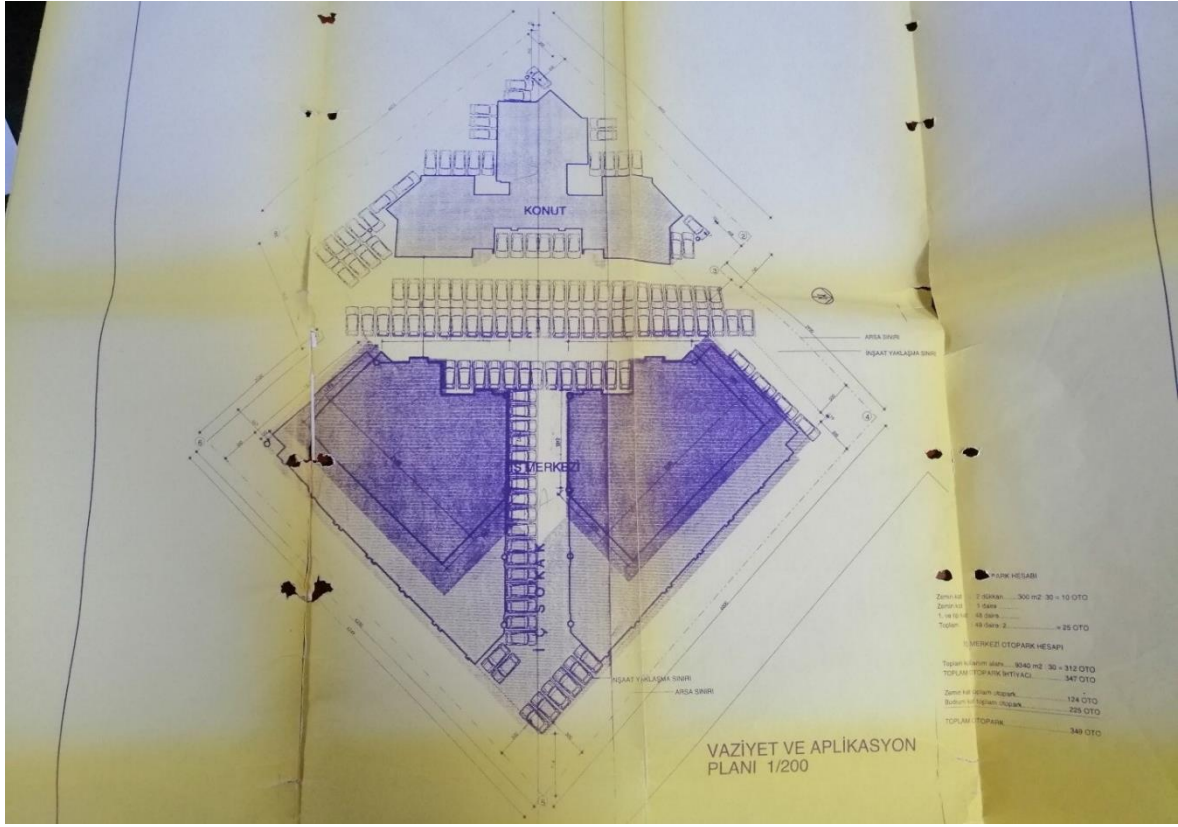
MİMAR
Esra YILDIRIM

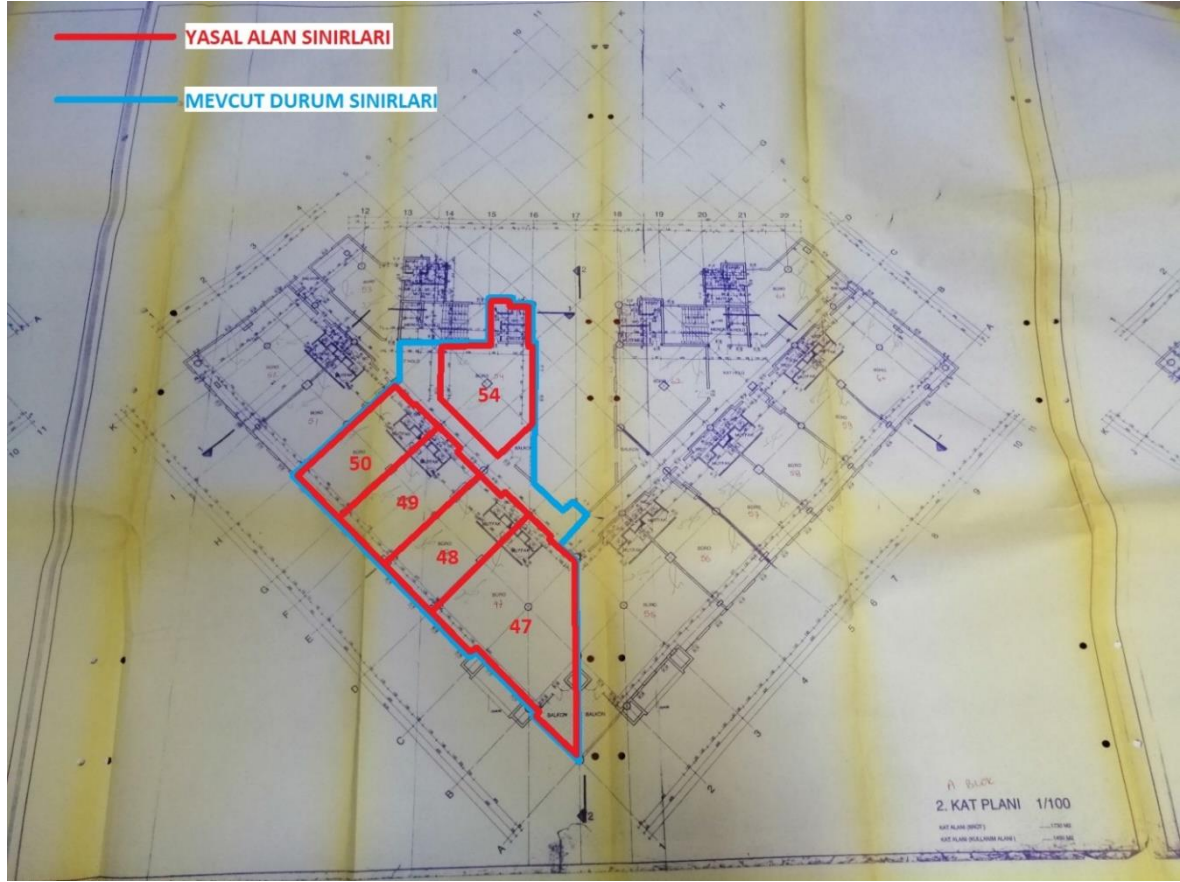
SOLEYMAN ÖZDAY
Mimar
Oda Sic. No. 10997

M

SOLEYMAN ÖZDAY
Mimar
Oda Sic. No. 10997







TAKYİDAT KAYITLARI

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 18/12/2019 13:58		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo		
183919843380	20191218-2546-F02590	84338		
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1661/666	
Taşınmaz ID:	9113356	AT Yüzölçümü (m²):	4783.00	
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	Büro	
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2/1/47	
Mahalle / Köy Adı:	DÖSEME	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti	
Mevki:		Arsa Pay / Payda	52/4783	
Cilt / Sayfa	36/3524	Ana Taşınmaz Nitelik	A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	62/7088	
Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)				
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesisi Yev: 30024 Tarih: 18/11/2009	
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)				
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.T.23/06/1998			
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.		Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi Tesisi Yev: 30632 Tarih: 03/12/2009	
Mülkiyet				

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
20026845	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) TM Satış Yev: 4585 Tarih: 29/06/1998	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 32688 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 34410 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 35895 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 39872 Tarih: 05/09/2019	

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183919843413	20191218-2546-F02596	84341

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1661/666
Taşınmaz ID:	9110843	AT Yüzölçümü (m²):	4783.00
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2/48
Mahalle / Köy Adı:	DÖSEME	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	21/4783
Cilt / Sayfa	36/3525	Ana Taşınmaz Nitelik	A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	62/7088

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesis Yev: 30024 Tarih: 18/11/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.T.23/06/1998			
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.		Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) TM Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinmelerinin Kısıtlanması Belirtmesi Tesis Yev: 30632 Tarih: 03/12/2009	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
20023819	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan 1.Bölge(Kapatildi) TM Satış Yev: 4585 Tarih: 29/06/1998	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 32688 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 34410 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 35895 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 39872 Tarih: 05/09/2019	

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183919843423	20191218-2546-F02600	84342

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1661/666
Taşınmaz ID:	9100203	AT Yüzlölçüm (m²):	4783.00
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//49
Mahalle / Köy Adı:	DÖŞEME	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	21/4783
Cilt / Sayfa	36/3526	Ana Taşınmaz Nitelik	A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	62/7088

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Seyhan 1. Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesisi Yev: 30024 Tarih: 18/11/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.T.23/06/1998			
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.		Seyhan 1. Bölge(Kapatıldı) TM Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi Tesisi Yev: 30632 Tarih: 03/12/2009	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
20011687	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan 1. Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 4585 Tarih: 29/06/1998	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 32688 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 34410 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 35895 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 39872 Tarih: 05/09/2019	

Kayıt Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183919843433	20191218-2546-F02609	84343

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1661/666
Taşınmaz ID:	9120589	AT Yüzölçümü (m²):	4783.00
İli / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//50
Mahalle / Köy Adı:	DÖŞEME	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	21/4783
Cilt / Sayfa	36/3527	Ana Taşınmaz Nitelik	A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	62/7088

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Seyhan 1. Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesis Yev: 30024 Tarih: 18/11/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.T.23/06/1998			
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.		Seyhan 1. Bölge(Kapatıldı) TM Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi Tesis Yev: 30632 Tarih: 03/12/2009	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
20035149	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan 1. Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 4585 Tarih: 29/06/1998	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 32688 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 34410 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 35895 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesis Yev: 39872 Tarih: 05/09/2019	

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183919843453	20191218-2546-F02615	84345

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1661/666
Taşınmaz ID:	9100206	AT Yüzölçümü (m²):	4783.00
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//54
Mahalle / Köy Adı:	DÖŞEME	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	21/4783
Cilt / Sayfa	36/3531	Ana Taşınmaz Nitelik	A blokta 1 Bodrum 1 Zemin 1 Asma kat ve 6 normal katlı Betonarme Bina ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	62/7088

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesisi Yev: 30024 Tarih: 18/11/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.T.23/06/1998			
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.		Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) TM Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi Tesisi Yev: 30632 Tarih: 03/12/2009	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
20011690	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan 1.Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 4585 Tarih: 29/06/1998	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 32688 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 34410 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 35895 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Seyhan TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 39872 Tarih: 05/09/2019	

UAVT KAYDI

Adres:

DÖŞEME Mah. 60075 Sok. BAYSAN
İŞ MERKEZİ Sit. A BLOK Apt. No: 1 /
301 SEYHAN / ADANA
Bina Kodu: 13235858

Bu adrese ait adres kodu:

1082201003

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:

DÖŞEME Mah. 60075 Sok. BAYSAN
İŞ MERKEZİ Sit. A BLOK Apt. No: 1 /
302 SEYHAN / ADANA
Bina Kodu: 13235858

Bu adrese ait adres kodu:

1091500692

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:

DÖŞEME Mah. 60075 Sok. BAYSAN
İŞ MERKEZİ Sit. A BLOK Apt. No: 1 /
303 SEYHAN / ADANA
Bina Kodu: 13235858

Bu adrese ait adres kodu:**5290905701**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

DÖŞEME Mah. 60075 Sok. BAYSAN
İŞ MERKEZİ Sit. A BLOK Apt. No: 1 /
304 SEYHAN / ADANA
Bina Kodu: 13235858

Bu adrese ait adres kodu:**5376983598**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

DÖŞEME Mah. 60075 Sok. BAYSAN
İŞ MERKEZİ Sit. A BLOK Apt. No: 1 /
308 SEYHAN / ADANA
Bina Kodu: 13235858

Bu adrese ait adres kodu:**5399099851**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ**

Raporun Tarihi	08.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0336
Raporu Hazırlayanlar	Elif ÇETİN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407331) Hasan Ertan YAHŞİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404222) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	950.000.-TL

Raporun Tarihi	15.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0348
Raporu Hazırlayanlar	M. Ersin YILMAZ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403577) Tayfun UR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403334) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	895.000.-TL

Raporun Tarihi	25.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0473
Raporu Hazırlayanlar	Onur YILMAZ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Ali Ergün GÜRBAZ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402784) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	795.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.08.2018 No : 410523

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Aydın Tamer KALO

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 03.03.2014

No : 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)