

# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



1 ADET DÜKKANIN DEĞER TESPİTİ

**Karabağlar - İZMİR**

2021OZEL-00106 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)  
09.06.2021

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

### Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, tapu sicilinde Yeşilyurt Mahallesi, 214,64 m<sup>2</sup> arsa alanlı, ARSA vasıflı 3050 ada, 20 parselde konumlu olan 16 nolu bağımsız bölümdür.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazların, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetleri'nden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında, satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazlar üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre Bitişik Nizam, 6 veya 7 kat, konut + ticaret alanı lejantlı imar durumuna sahiptir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, zemin + 6 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı binada yer almaktadır.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 16 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 69 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

## **Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:**

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan "Gelir" ve "Emsal Karşılaştırma" yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; 6 nolu bağımsız bölümün **KDV Haric güncel piyasa değerinin 700.000-TL (YEDİYÜZBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamakta olup satış kabiliyetinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ:</b> .....	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ...	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar.....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi: .....	6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri: .....	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı .....	7
3.2.2.Tapu Takyidatı.....	7
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	7
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler .....	7
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU .....	8
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	8
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*).....	9
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: .....	12
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI.....	16
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER.....	17
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ.....	25
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER .....	28
11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler: .....	28
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: .....	28
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri.....	29
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: .....	29
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: .....	30
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler .....	32
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: .....	32
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: .....	33
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: .....	33

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: .....	33
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: .....	33
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler .....	33
11.13.Emsaller .....	34
11.14.Deprem Risk Bölgesi .....	35
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	35
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	35
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	35
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: .....	36
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: .....	36
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: .....	36
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: .....	36
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş: .....	36
13. SONUÇ .....	37
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri .....	37
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	38
13.4.Raporu Hazırlayanlar .....	38
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI .....	39
14.1.Rapor Fotoğrafları .....	39
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri: .....	45
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: .....	51

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>TALEP EDEN</b>	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	<b>TALEP TARİHİ</b>	14.04.2021
<b>MALİK ADI</b>	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	01.06.2021
<b>RAPOR NO</b>	<b>2021OZEL-00106</b>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	09.06.2021
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	1 ADET DÜKKANIN DEĞER TESPİT RAPORU	<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	FIRAT OVACIK
<b>KONTROL EDEN</b>	MURAT BARIŞCAN	<b>SORUMLU DEĞ. UZMANI</b>	ERGUN DİNÇER
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>			16.02.2021
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>			Bu gayrimenkul, değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Ataşehir Mah., 8001/3 Sokak, No: 51, K:2, D:9 Çiğli/İZMİR
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	Güneşli Mah. 529 Sok. No:2/A Konak/İZMİR
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	Dükkan vasıflı olan 1 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporu olup değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

*Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.*

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Esenlik Mahallesi, Ant Caddesi, No:7/D, KARABAĞLAR/İZMİR (UAVT KODU BULUNMAMAKTADIR.)

### 3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

#### 3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - KARABAĞLAR	YÜZÖLÇÜMÜ	214,64 m <sup>2</sup>
BUCAĞI	-	HİSSE ORANI	1/1
MAHALLESİ	YEŞİLYURT	BLOK / KAT NO	-/ZEMİN
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	16
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	DÜKKAN
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	40/672
PAFTA NO	427	YEVMIYE	7606
ADA NO	3050	CİLT NO	39
PARSEL NO	20	SAHİFE NO	3785
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ARSA	TAPU TARİHİ	18/03/2021
MALİK	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

#### 3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 09.06.2021 tarihinde saat; 17:34 itibarıyla temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkulün tapu kaydında herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında satışı engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

#### 4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre Bitişik Nizam, 6 veya 7 kat, konut + ticaret alanı lejantlı imar durumuna sahiptir. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir.

Tkqm Sistemde konu taşınmaza ait 20.10.1980 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre konum, alan ve mimari olarak uyumlu olup mimari olarak kısmen uyumsuzdur. Mimari projesine aykırı olarak iç hacimlerde kullanıma uygun olarak düzenleme yapılmıştır. Bu durum brüt alanda bir değişikliğe neden olmamıştır.

Karabağlar Belediyesinde yapılan incelemede ana taşınmaza ait 20.10.1980 tarihli, 25-17-25 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür. Taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir Yapı Kullanma İzin Belgesi görülebilmiştir. Pandemi nedeniyle taşınmazın dosyası görülebilmiş olup bilgiler şifahi olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Karabağlar Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin geçerli olan kaçak yapı tespiti, herhangi bir olumsuz karar (yıkım kararı, idari para cezası kararı vb.), riskli yapı tespiti bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunamamıştır.

#### 4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde yer alan yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş ve ruhsatlandırılmıştır.

#### 5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar 31/12/2012 tarihinde satış işlemi görmüştür. Taşınmazın NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescilli olduğu görülmüştür. Bu tarihten sonra herhangi bir satış işlemi bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir.



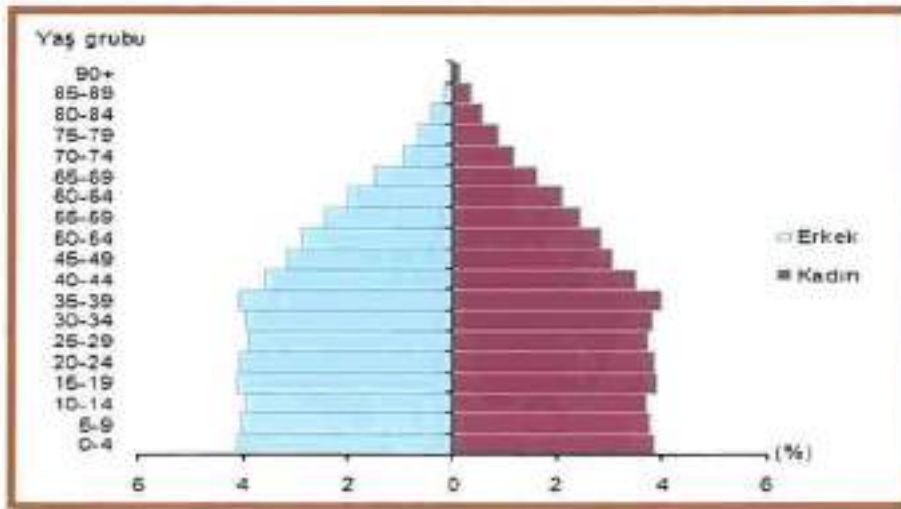
## 6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(\*)

Türkiye'nin nüfusu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 83.154.997 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi arttı. Erkek nüfus 41.721.136 kişi olurken, kadın nüfus 41.433.861 kişi olarak belirlenmiş, toplam nüfusun %50,17 oranını erkek nüfusunun, %49,83 kısmını ise kadın nüfusunun oluşturduğu görülmüştür. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2019 yılında %0,13,9 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezinde yaşayanların oranı %92,8 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 639 bin 076 kişi ile Ankara, 4 milyon 637 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,7 iken, kadınlarda 33,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,5 ile Sinop, 39 ile Balıkesir ve 38,9 ile Giresun oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,7 ile Şanlıurfa, 21,3 ile Şırnak ve 22 ile Ağrı oldu.

### Nüfus Piramidi, 2017



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan elde edilen verilere göre Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısının arttığı görülmüştür. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile

İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan faydalanılmıştır.

### Sanayi Verileri (\*)

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2018 yılı Ekim ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretiminin bir önceki aya göre %1,9 azaldığı görülmüştür.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayinin alt sektörleri (2015=100 temel yılı) incelendiğinde, 2018 yılı Ekim ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3, imalat sanayi sektörü endeksi %2 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %1,2 azaldı.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretiminin bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 azaldığı görülmüştür.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayinin alt sektörleri (2015=100 temel yılı) incelendiğinde; 2018 yılı Ekim ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %6,1 artarken, imalat sanayi sektörü endeksi %6,5 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %1,2 azaldı.

### Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış		Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)	
Toplam sanayi	120,5	116,3	-6,7	111,0	-1,6	
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,6	6,1	116,7	-1,3	
İmalat sanayi	121,1	116,5	-6,5	110,4	-2,0	
Elektrik, gaz, buhar	109,0	106,1	-1,2	114,6	-1,2	
Ara mali	113,6	109,7	-9,5	105,6	-3,8	
Dayanıklı tüketim mali	121,1	116,3	-3,0	113,6	-3,4	
Dayanıksız tüketim mali	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2	
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,6	-1,1	
Sermaye mali	126,4	121,1	-6,7	116,5	0,7	
Düşük teknoloji	123,4	116,9	-4,6	109,6	-3,3	
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,6	107,2	-2,3	
Orta yüksek teknoloji	116,0	110,3	-9,8	108,6	-3,4	
Yüksek teknoloji	162,0	153,2	13,7	142,3	12,4	

**Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2017 (2015=100)**



**Takvim etkisinden arındırılmış yıllık değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)**

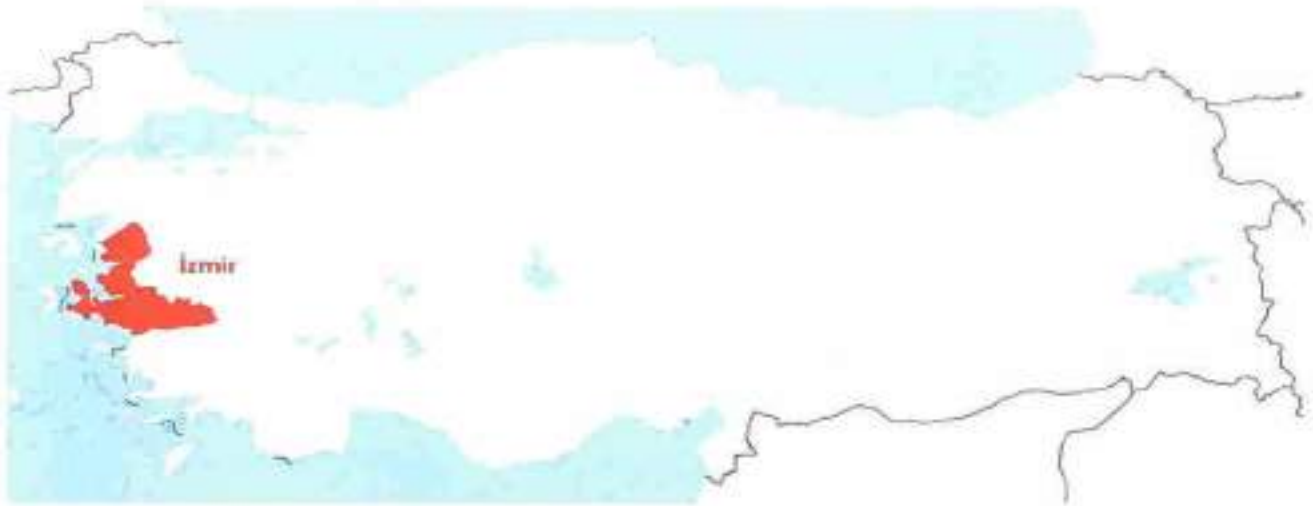


Ana sanayi grupları (MIGs) sınıflamasına göre, Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ana sanayi gruplarında en yüksek artış %12,4 ile Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleşmiştir.

## 7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

### İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.



**İzmir;** sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan Türkiye'nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında konumlu İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, Metropol olması, Türkiye'nin en Avrupalı şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacak), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

### İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

**Bitki Örtüsü**

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, makî ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

**Coğrafya**

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:

İşletmede olan;

- 11 adet Baraj ve HES ( Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy),Güzelhisar (Aliağa),Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

- 4 adet Baraj ve HES; Aktaş (Ödemiş), Burgaz (Bayındır), Yiğitler (Kemalpaşa), Rahmanlar (Ödemiş) barajları
- 6 adet gölet; Dikili-Harputlu, Kiraz, Menemen-Emiralem, Menemen-Süleymanlı, Ödemiş-Bademli, Tire-Yenişehir göletleri bulunmaktadır.

**Yeryüzü Şekilleri**

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altnova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı

ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır. Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).

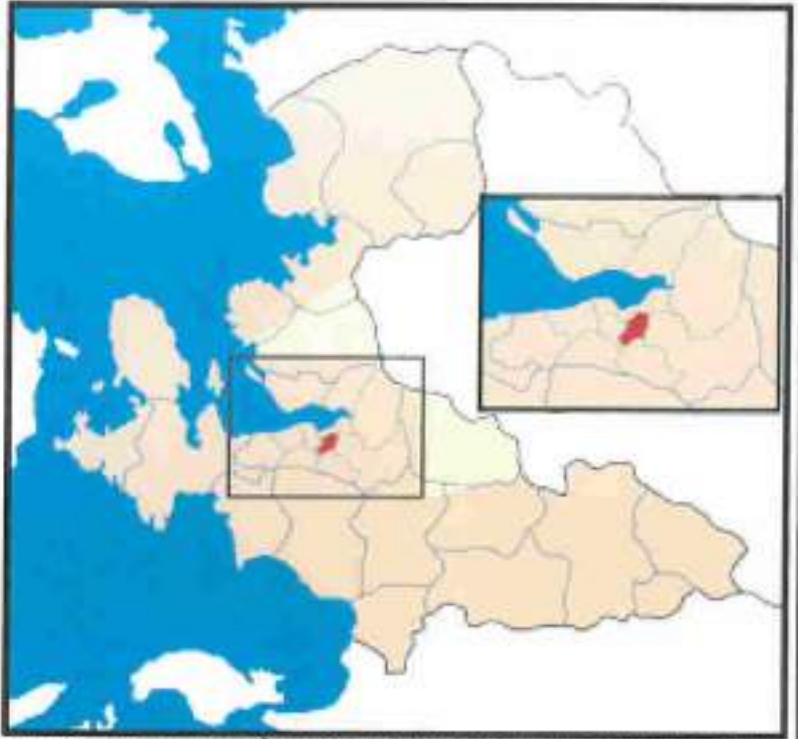
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

#### **Ulaşım**

Şehir içinde toplu taşıma olanakları son derece düzenli olup, tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Şehir içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır. Bunun dışında Bornova-Karşıyaka, Bornova-Buca, Bornova-Gaziemir, Çiğli-Bornova, Balçova-İnciraltı gibi merkezi ilçeler arasında minibüs-dolmuşlar ile ve yine şehir merkezinde Alsancak-Konak, Konak-Yenişehir, Konak-Kahramanlar semtleri arasında taksi-dolmuşlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

### **KARABAĞLAR**

Karabağlar İlçesi, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında Konak İlçesinden ayrılan 55 mahalle ile iki köyün bir araya getirilmesi ile kurulmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Kavacık ve Tırazlı Köyleri mahalleye dönüşmüştür. 2015 yılında, Karabağlar Belediyesi Meclis kararı ile Uzundere TOKİ Konutları bölgesi, Uzundere Mahallesi'nden ayrılarak Yaşar Kemal Mahallesi adı ile 58'inci mahalle olarak yerini almıştır. Karabağlar, İzmir'in güney kesimindeki metropol ilçeler arasında yer almaktadır. İlçenin saat yönünde sırasıyla kuzeyinde Narlıdere, Balçova, Konak; doğusunda Buca ve Gaziemir; güneyinde Menderes; batısında ise Güzelbahçe ve Seferihisar ilçeleri ile çevrilidir. İlçe merkezi 2700 hektarlık alanda kurulu olup, batıya doğru kıvrılan Kavacık ve Tırazlı Köyleri'nin bulunduğu dağlık alanlarla birlikte toplam 9.870 hektarlık bir alana yayılım göstermektedir. 2020 yılı TÜİK verilerine göre toplam 479.592 kişilik nüfusu ile İzmir'in en kalabalık ilçelerinden biridir.



**İklimi:** Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazları kurak ve sıcak kışları ılık ve yağışlı geçer. Temmuz-ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır.

### **Coğrafya:**

Karabağlar'ın yüzölçümü 89 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin kuzeyinde Konak, doğusunda Buca ve Gaziemir, güneyinde Menderes, batısında Güzelbahçe ve Seferihisar, kuzeybatısında Balçova ve Narlıdere ilçeleri bulunmaktadır. Kavacık ve Tırazlı köylerinin boş alanlarla birlikte toplamı ise 7.100 hektardır.

### **Nüfusu:**

Karabağlar nüfusu 2020 yılına göre 479.592 olarak hesaplanmıştır. Bu nüfus, 236.400 erkek ve 243.192 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,29 erkek, %50,71 kadındır.

### **Karabağlar Ekonomisi:**

Bayraklı İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans ve hizmet sektörüne dayalı olup ilçede büyük sanayi tesisleri de bulunmaktadır.

## 8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Taşınmaz; İzmir ili, Karabağlar İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi, 3050 ada 20 parselde kayıtlı "ARSA" vasıflı ana taşınmazda konumlu olup adres olarak Esenlik Mahallesi, Ant Caddesi, No:7/D posta adreslidir. Konu taşınmaza ulaşım için; Bölgenin ana arterlerinden olan Ordu Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken Ordu Caddesi Parkı geçildikten 160 metre sonra sola Ant Caddesi'ne dönlür. Ekspertize konu taşınmaz Ant Caddesi üzerinde 45 metre ilerlendikten sonra sol kolda konumlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde, kendisiyle benzer nitelikte 6-7 katlı çoğunlukla zemin katlar ticari fonksiyonlu konut amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır.





## 9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

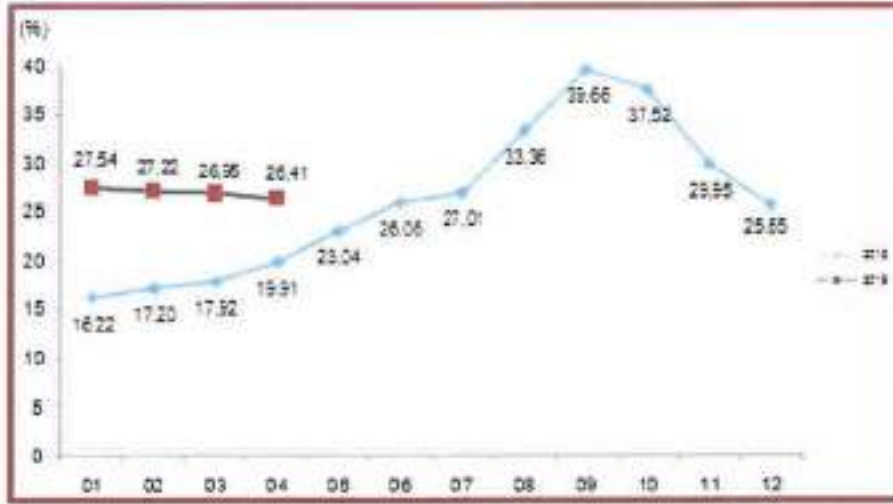
#### İnşaat Maliyet Endeksi

#### Nisan 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

#### Tablo: İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019

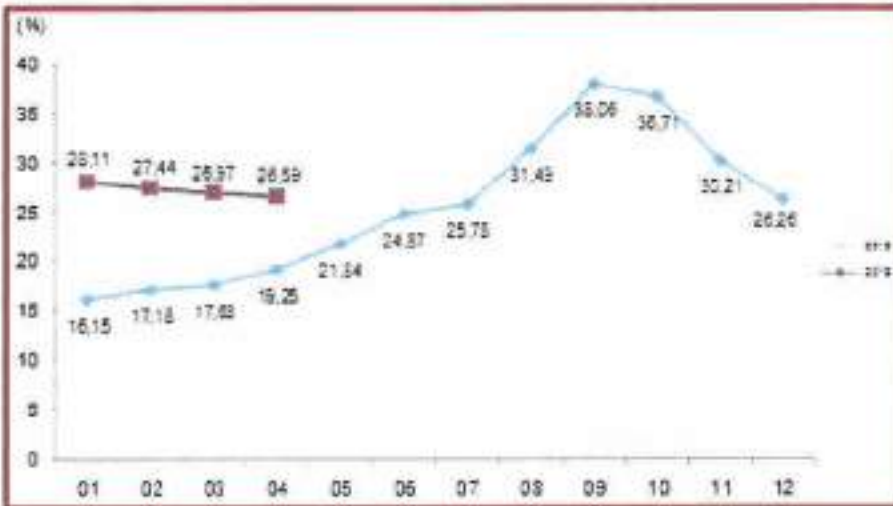
[2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

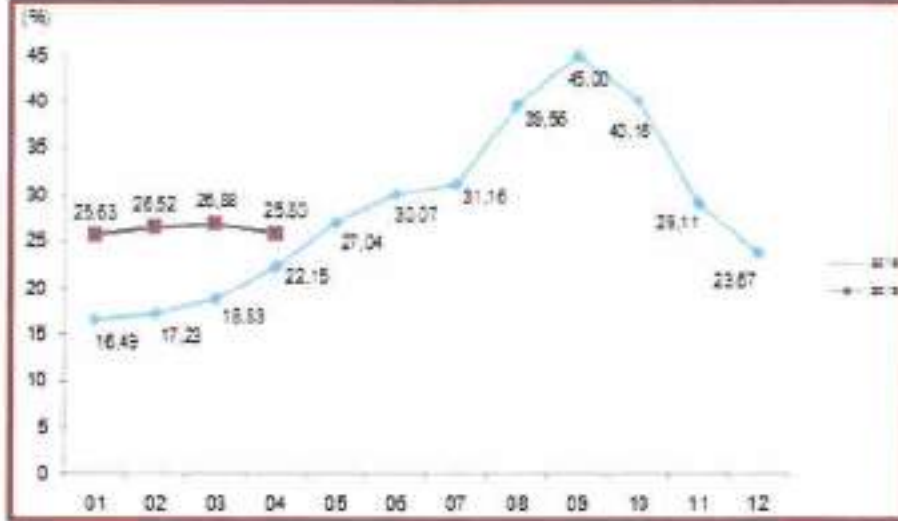
#### Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019

[2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,75, işçilik endeksi %1,12 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,79, işçilik endeksi %25,86 arttı.

**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019**  
[2015=100]



**İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Nisan 2019**  
[2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	192,27	1,60	26,41
	Malzeme	187,58	2,14	26,52
	İşçilik	203,53	0,41	26,15
Bina inşaatı	Toplam	191,42	1,39	26,59
	Malzeme	186,19	1,94	26,75
	İşçilik	203,66	0,23	26,23
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	195,11	2,28	25,80
	Malzeme	192,09	2,75	25,79
	İşçilik	203,07	1,12	25,86

**İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri**

**I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019**

**İnşaat Sektöründe İstihdam**

Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış istihdam endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %8,6 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %4,4, inşaat sektöründe %26,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde ise %6,9 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış istihdam endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %2,1 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6, inşaat sektöründe %10,0 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %0,7 azaldı.

### İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

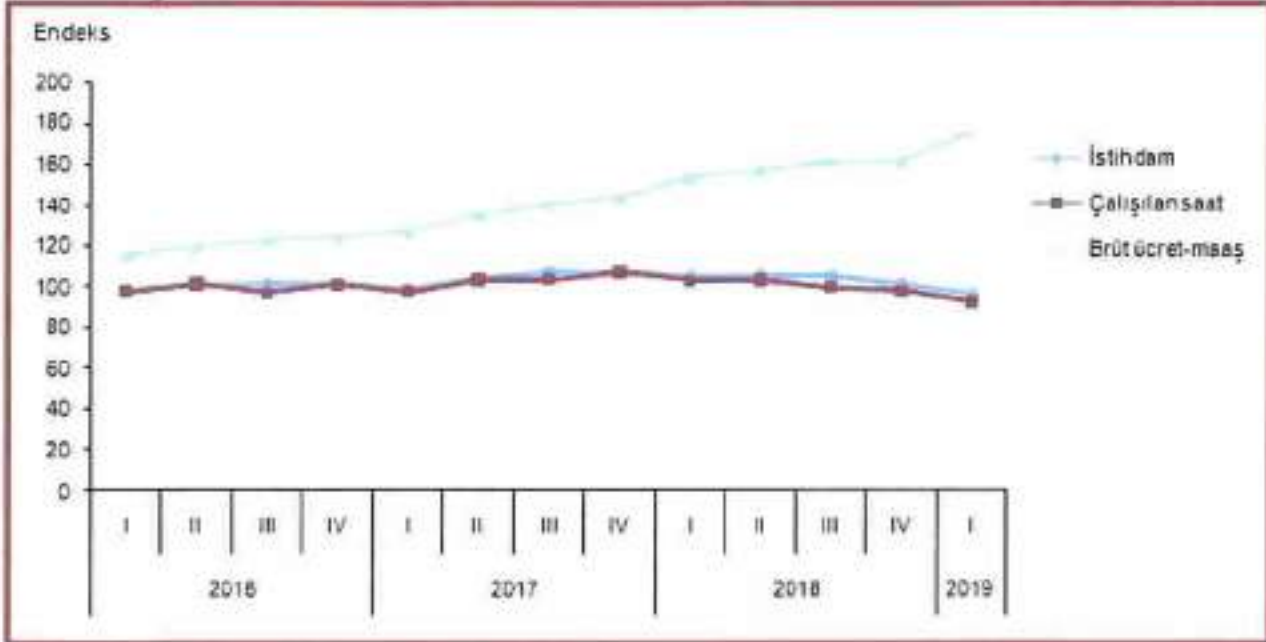
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış çalışan saat endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %5,8, inşaat sektöründe %29,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %7,6 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış çalışan saat endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %2,2 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks sanayi sektöründe %1,0, inşaat sektöründe %10,6 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %1,1 azaldı.

### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış brüt ücret-maaş endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %14,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %17,1 arttı, inşaat sektöründe %5,2 azaldı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %16,3 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış brüt ücret-maaş endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %6,0 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %5,9, inşaat sektöründe %1,9 ve ticaret hizmet sektörlerinde %6,7 arttı.

### Takvim etkisinden arındırılmış işgücü girdi endeksleri, 2016-2019

[2015=100]



Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,9 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,5 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış saatlik işgücü maliyeti endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %8,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,5, inşaat sektöründe %13,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %7,8 arttı.

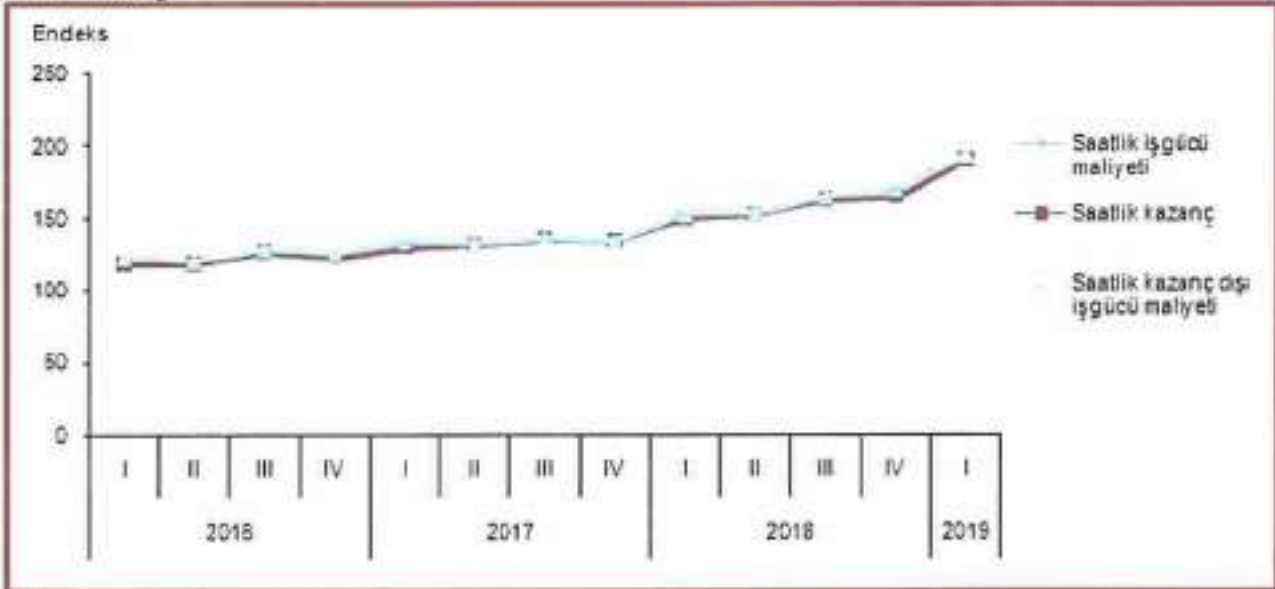
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %8,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %7,0, inşaat sektöründe %14,0 ve ticaret hizmet sektörlerinde %7,9 arttı.

Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %26,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,6, inşaat sektöründe %38,0 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %24,1 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %6,7 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %4,3, inşaat sektöründe %10,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %7,2 arttı.

#### Takvim etkisinden arındırılmış işgücü maliyeti endeksleri, 2016-2019 [2015=100]

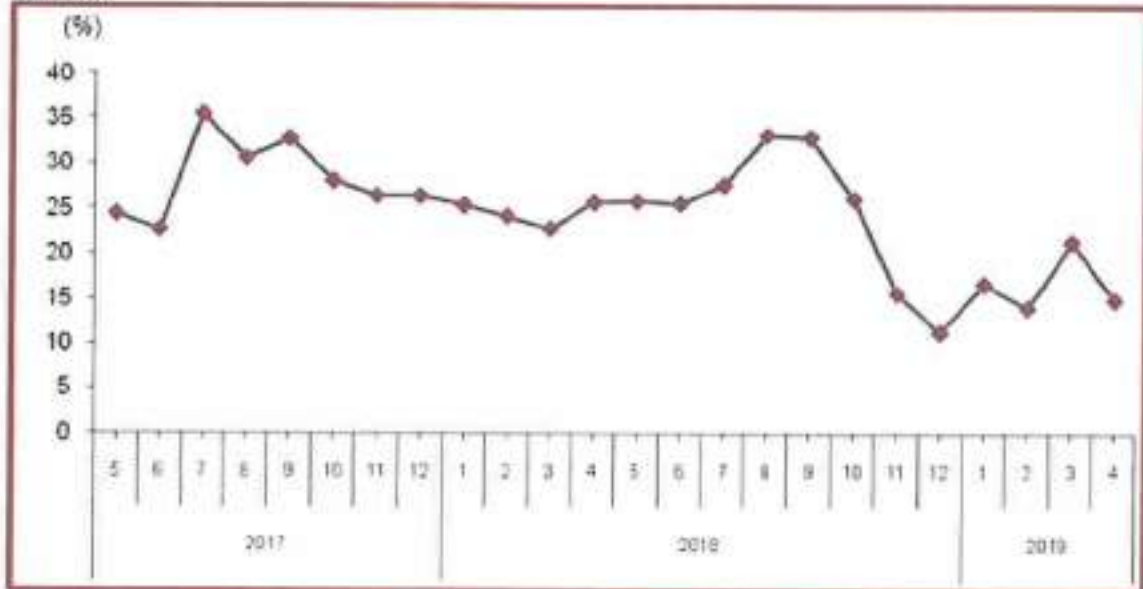


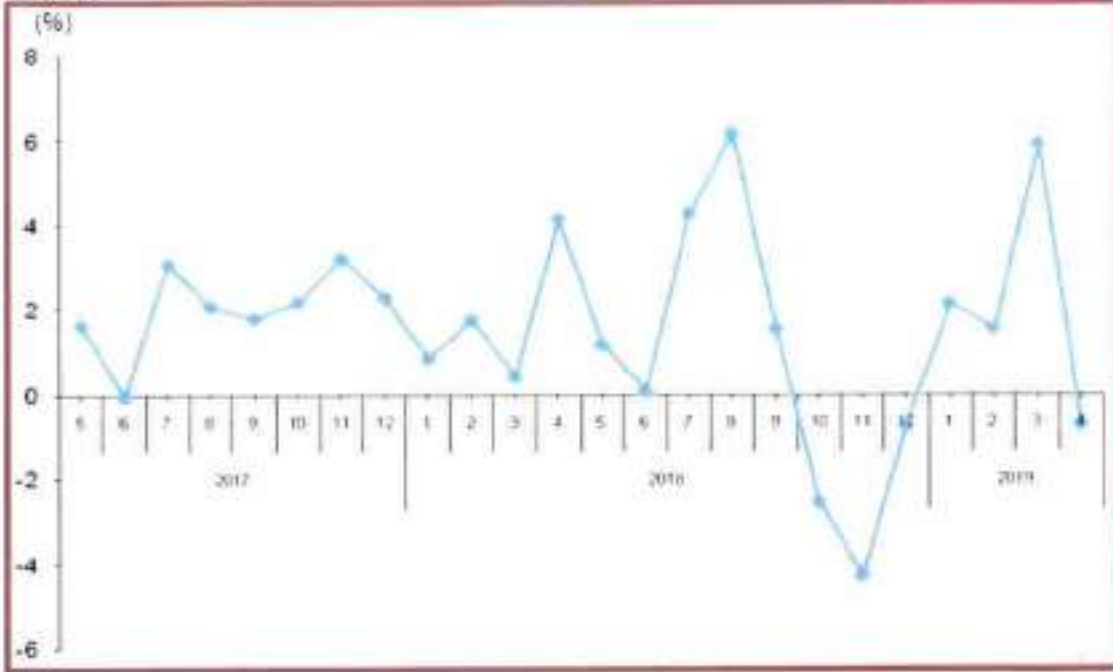
**İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019  
 [2015=100]**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks
İstihdam	96.9	96.9	-0.6	99.6
Çalışılan saat	93.6	92.7	-9.9	95.1
Brüt ücret-maaş	176.2	176.2	14.6	175.1
Saatlik işgücü maliyeti	188.8	190.6	27.1	184.5
Saatlik kazanç	188.3	190.1	27.2	184.1
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	191.8	193.5	26.5	186.7

**Ciro Endeksleri**
**Nisan, 2019**

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,7 azaldı.

**Takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Mayıs 2019  
 [2015=100]**


**Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Ekim 2018**  
**[2015=100]**


Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,3 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %1,4 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %11,6 azaldı.

Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,7 azaldı.

Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,6 arttı.

**Ciro endeksleri ve değişim oranları, Nisan, 2019**  
**[2015=100]**

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	188,3	183,0	14,9	192,8	-0,7
Sanayi	211,5	208,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	138,7	-14,0	185,7	-11,6
Ticaret	179,3	176,3	12,2	181,6	-0,7
Hizmet	183,6	181,8	23,9	200,0	0,6

## Yapı İzin İstatistikleri

### Ocak-Mart 2019

#### Yapı Ruhsatı;

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %42,5, yüzölçümü %37,7, değeri %19,8, daire sayısı %45,9 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 19,7 milyon m2 iken bunun 8,6 milyon m2'si konut, 7,6 milyon m2'si konut

dışı ve 3,5 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 11,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,6 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 14,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m2 ile devlet sektörü ve 514 bin m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 75 bin 183 dairenin 66 bin 223'ü özel sektör, 7 bin 902'si devlet sektörü ve bin 58'i yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 3,6 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 1,4 milyon m2 ile Ankara, 1,2 milyon m2 ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Iğdır, Karabük ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 13 bin 668 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 4 bin 375 adet ile İzmir ve 3 bin 783 adet ile Konya illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Karabük ve Bayburt oldu.

#### Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(1)</sup>	2017 <sup>(1)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	13 574	23 625	29 564	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	19 659 781	31 576 870	46 568 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 868 341 206	47 901 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	138 898	236 738	-45,9	-41,3

(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %10, yüzölçümü %29,4, değeri %66,7, daire sayısı %21,1 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 51,7 milyon m2 iken bunun 28,6 milyon m2'si konut, 12,2 milyon m2'si konut dışı ve 10,9 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 38,4 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 43,4 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,2 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi.

Daire sayısına göre ise toplam 245 bin 819 dairenin 219 bin 756'sı özel sektör, 21 bin 182'si devlet sektörü ve 4 bin 881'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,3 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 5,5 milyon m2 ile Ankara, 2 milyon m2

ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Tunceli, Ardahan ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 60 bin 657 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 19 bin 354 adet ile Ankara ve 11 bin 457 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Tunceli, Batman ve Ardahan oldu.

#### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Mart, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (1)	2017 (1)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 067	10,0	4,4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	51 680 351	39 847 669	39 710 025	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 823 226 993	66,7	23,1
Daire sayısı	245 819	203 016	195 930	21,1	3,6

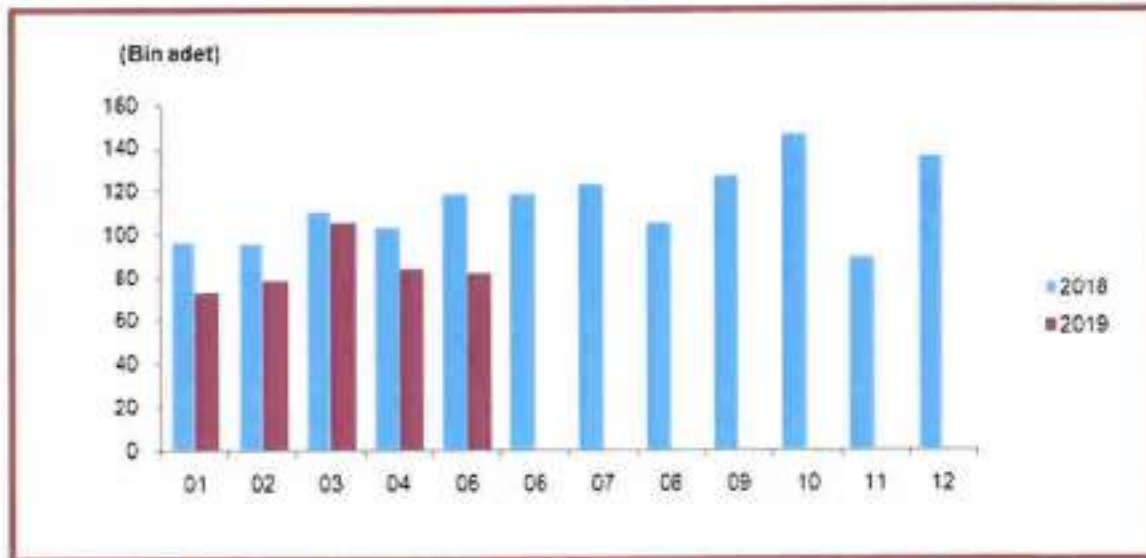
(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları için revize edilmiştir.

#### Konut Satış İstatistikleri

##### Mayıs 2019

##### Konut Satışları;

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 oranında azalarak 82 252 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15 895 konut satışı ve %19,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 8 240 konut satışı ve %10 pay ile Ankara, 5 091 konut satışı ve %6,2 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 4 konut ile Ardahan, 10 konut ile Hakkari ve 26 konut ile Bayburt oldu.



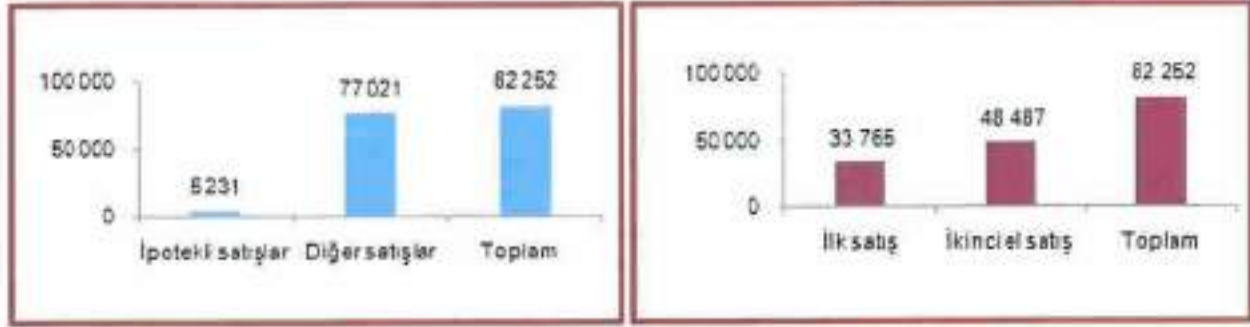
##### İpotekli Konut Satışları;

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %85,8 oranında azalış göstererek 5 231 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %6,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1 163 konut satışı ve %22,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %19 ile Eskişehir oldu.



### Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %7 oranında azalarak 77 021 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14 732 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92,7 oldu. Ankara 7 658 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 829 konut satışı ile Antalya izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Ardahan oldu.



## 10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynaktaki banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe

ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

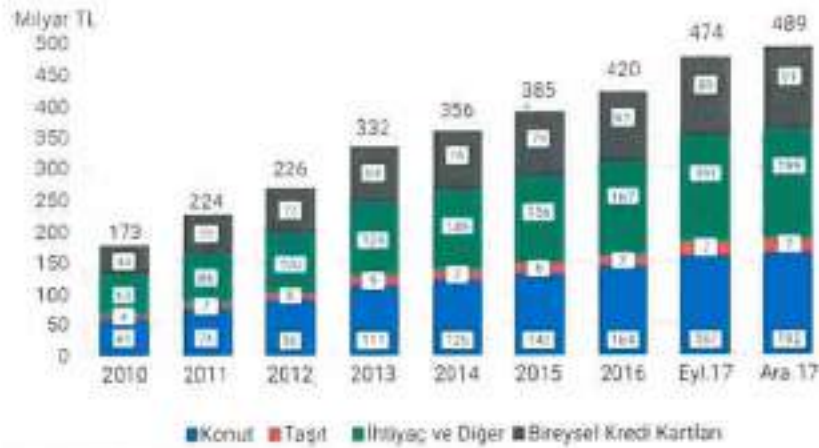
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu sınırlarda seyretmektedir. Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, finansal koşulların iktisadi faaliyetteki canlanmayı sınırlı düzeyde de olsa desteklediğine işaret etmektedir.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.



Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özellikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 192 Milyar TL, ihtiyaç kredileri tutarı 199 Milyar TL'ye çıkarken bireysel kredi kartları kredi rakamı ise 91 Milyar TL'ye çıkmıştır. 2017 yılsonu itibarıyla Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı %39 olurken ihtiyaç kredilerinde bu oran %41'e ulaşmıştır. Kredi kartlarının payı ise %19 olarak gerçekleşmiştir. Bireysel kredi hacmi ve artışı mutedil olarak sürebilir.

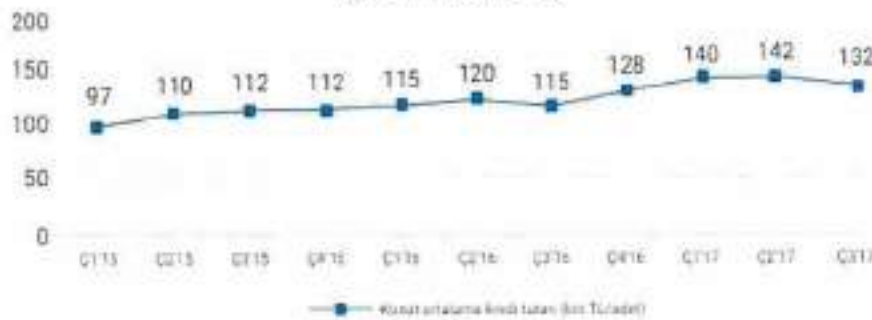
### Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır. 2017 yılı boyunca ise gerek faizlerdeki artış gerekse tüketicilerin yükleniciler tarafından yapılan kampanyalara yönelmeleri nedeniyle göreceli bir düşüş meydana gelmiştir.

### Ortalama Konut Kredi Kullanım Tutarı (Bin TL/Adet)



Kaynak: TBB, GYODER

Başlık altında yapılan değerlendirmeler, grafik ve tablo analizleri Emlak Konut GYO A.Ş. Mayıs 2018 Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Yayınından derlenmiştir.

## 11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

### 11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

2008 yılında ABD’de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte hissedilmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe taleplerde çok hızlı bir daralma meydana gelmiş ve bu durum fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında sektörde talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olduğu görülmüştür. Aynı şekilde gayrimenkulün konut dışındaki diğer birleşenlerine de yansıyan bir süreç oluşmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul yatırımını en cazip yatırım aracı olarak değerlendirilmiştir. Bu süreçte banka kredi faiz oranlarının cazibesi ve konut finansmanının özellikle orta derece gelir grubu tarafından yoğun kullanımının artması ile 2010 yılı ile 2015 yılları arasındaki süreçte gayrimenkul piyasası güncel duruma kadarki en parlak dönemini yaşadığı görülmüştür. 2016 yılının son yarısında yaşanan olumsuzluklar, terör olayları ve ekonomik durgunluk gibi nedenlerden dolayı ülkede turizm, sanayi, hizmet vb. her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe olumsuz bir durum yaşanmasına sebep olmuştur. Olumsuz hava ve sektördeki durgunluk, 2017 yılında da devam ederek, gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam etmiştir. 2018 yılına bakıldığında ise faiz oranlarının aşağı çekilmesiyle hareketlenen gayrimenkul sektörü, yılın son çeyreğinde kurda meydana gelen ani artış nedeni ile tekrar eski haline dönmüştür. 2018 yılı 2.yarısını kapsayan dönemde Türkiye genelinde yaşanan seçim sonrası dönem, döviz kurlarının hızlı yükselişi ve sonradan durağanlaşması, gayrimenkul sektörünün geçmiş yıllardan gelen durağan yapısı sektör açısından bölgesel farklılıklar gösteren karışık bir dönemi işaret etmektedir. Sektör hakkında genel veri yayınlayan platformlar (TÜİK, GYODER, Emlak Konut Fiyat Endeksleri) incelendiğinde geçen yıla göre Türkiye genelinde konut satışlarının %5 ile 10 oranında artış gösterdiği öğrenilmiştir. Ancak artış beklenen düzeyde olmayıp gayrimenkulün diğer çeşitlerine (arsa, tarla, ticari gayrimenkul vb) yansımaları olmadığı değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yapısı itibarıyla gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu eğilim aynen devam edecektir.

### 11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 3050 ada, 20 parselde olan bina betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Ana taşınmaz, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Binanın zemin katında bina girişi ve 4 adet dükkan, 6 normal katın her birinde 2'şer adet mesken olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi zemin kattadır. Giriş kapısı demir doğramadır. Binada asansör bulunmamaktadır. Dış cephe sıva üzeri dış cephe boyası ile boyalıdır. Bina girişinde zemin ve merdivenlerde mermer kaplama kullanılmış olup, sahanlıklar demir korkuluktur. Ortak alan duvarlarında ince sıva üzeri plastik boya kullanılmıştır.

Değerleme konusu 7/D kapı numaralı dükkân binanın zemin katında, bina girişine göre en sağda konumlanmıştır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC hacimlerinden oluşmakta olup brüt 69 m<sup>2</sup> alanlıdır. Mimari projesine aykırı olarak taşınmazın iç hacminde kullanıma uygun bölmeler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Yapılan değişiklikler taşınmazın brüt hacminde farklılık oluşturmamıştır. Taşınmaza ait iç mekanlarda karo taş kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Dükkân dış cephesi akrilik dış cephe boyalı olup demir doğrama vitrine sahiptir.

### 11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdir edilmiştir.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

### 11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar değerini esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

#### **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.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretileme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

*Talep* ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

### **Fiyat, maliyet ve değer**

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

*Fiyat*, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

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. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, **değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.**

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### **Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler**

*Pazar Değeri*, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir 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*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** yer almaktadır.

### **Emsal karşılaştırma yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstlenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu taşınmazda yer alan dükkanın bölgedeki emsaller ile yapım yılı, inşaat özellikleri, konumu, alan bilgisi üzerinde kıyaslanarak değer tespitinde bulunulmuştur

**Gelir indirgeme yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme 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. Değerleme konusu taşınmaz yer alan dükkanın kira gelirin bulunması nedeniyle gelir indirgeme yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

**11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler****SWOT ANALİZİ:**

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır.

Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
<ul style="list-style-type: none"><li>- Cadde cephe olması,</li><li>- Ulaşımın kolay olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eski yapı olması,</li><li>- Tabela görünürlüğünün düşük olması,</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Herhangi bir fırsat unsuru bulunmamaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Global ekonomik krizin etkileri,</li></ul>

**11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:**

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmamıştır.



**11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:**

Konu gayrimenkulün değerlemesinde halihazırda gelir getiren bir mülk olması ve kira getirisi getirmesi nedeniyle "**Nakit/Gelir Akımları Analizi**" kullanılmıştır.

Taşınmazın aylık kira değeri;  $69 \text{ m}^2 * 42,03\text{-TL/m}^2.\text{Ay} = 2.900\text{-TL/Ay}$   
Taşınmazın değeri;  $2.900\text{-TL/Ay} * 240 \text{ Ay} = 696.000\text{-TL}$  olarak hesaplanmış ve  $\sim 700.000\text{-TL}$  olarak kabul edilmiştir.

**11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:**

Değer tespitinde "**Maliyet Oluşumları Analizi**" yöntemi kullanılmamıştır.

**11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:**

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın değeri;  $69 \text{ m}^2 * 10.145\text{-TL/m}^2 = 700.000\text{-TL}$  olarak takdir edilmiştir.

**11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:**

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" ve "**Nakit/Gelir Analizi**" yöntemleri kullanılmak suretiyle yapılmıştır.

**11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler**

<b>OLUMLU FAKTÖRLER</b>	<b>OLUMSUZ FAKTÖRLER</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>* Cadde cepheli olması,</li><li>* Ulaşımın kolay olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Eski yapı olması,</li><li>* Tabela görünürlüğünün düşük olması,</li></ul>

### 11.13.Emsaller

#### EMSALLER



#### **Emsal 1**

Taşınmaza yakın, Ant Caddesi cepheli, 40 m2 zemin kat, 40 m2 batır kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 785.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu bakımından benzer şerefiyelidir. Batır kat hacminde ½ oranında zemine indirgeme uygulanmıştır.  $(40+40/2=60 \text{ m}^2)$   $(13.083\text{-TL/m}^2 * 0,90 \text{ (Pazarlık)}) = 11.774\text{-TL/m}^2$  Kaptan Emlak: 535 948 18 70

#### **Emsal 2:**

Taşınmaza yakın konumda zemin katta konumlu 256 m2 beyan edilen 200 m2 olduğu düşünülen dükkan 1.750.000-TL bedelle satılıktır. Emsalin konumu taşınmaza göre kısmen düşüktür.  $(8.750\text{-TL/m}^2 * 1,20 \text{ (Şerefiye)}) = 10.500\text{-TL/m}^2$  Remax Model (0 530 419 14 71)

#### **Emsal 3:**

Taşınmaza yakın konumda Ordu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 150 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen dükkan 1.650.000-TL bedelle satılıktır. Emsalin konumu taşınmaza göre iyidir.  $(13.750\text{-TL/m}^2 * 0,80 \text{ (Şerefiye)}) = 11.000\text{-TL/m}^2$  Uğurlu Emlak (0 553 554 99 77)

#### **Emsal 4:**

Konu taşınmaza yakın ancak sokak cepheli zemin + batır katta konumlu 45 + 35 m2 olmak üzere 80 m2 beyan edilen 40 + 30 m2 olmak üzere 70 m2 olduğu düşünülen dükkan 480.000-TL bedel ile satılıktır. Batır kat alanı ½ oranında indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan  $40 + 30/2 = 55 \text{ m}^2$   $(8.727\text{-TL/m}^2 * 1,25 \text{ (Şerefiye)}) = 10.909\text{-TL/m}^2$  Eken Emlak: 0 507 371 30 09

**Emsal 5:**

Taşınmazın bulunduğu bölgede kısmen daha iyi konumda 320 m<sup>2</sup> (160+160) beyan edilen 280 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen (140+140), dükkan aylık 10.000-TL bedelle kiralıktır. Batar kat alanı ½ oranında indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan  $140 + 140/2 = 210$  m<sup>2</sup> (47,62-TL/m<sup>2</sup>.Ay \* 0,90 (Konum) = 42,86-TL/m<sup>2</sup>.Ay) Boran Emlak (0 532 330 05 88)

**Emsal 6:**

Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda 510 m<sup>2</sup> (340+160) beyan edilen 450 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen (310+140), dükkan aylık 11.000-TL bedelle kiralıktır. Batar kat alanı ½ oranında indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan  $310 + 140/2 = 380$  m<sup>2</sup> (28,95-TL/m<sup>2</sup>.Ay \* 1,40 (Alan) = 40,53-TL/m<sup>2</sup>.Ay) Kroki Emlak (0 533 232 37 45)

**EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazların konumlu olduğu binada ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş ofis emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m<sup>2</sup> birim satış değerinin 10.000 - 12.000 TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri 40 - 45 TL/m<sup>2</sup>.Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

**11.14. Deprem Risk Bölgesi**1.DERECE 2. DERECE 3.DERECE 4.DERECE 5.DERECE **11.15. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde dükkan alanlarının değerleri araştırılmıştır. Kat kullanımları ve koşulları dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş değerler üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile mesken verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 240 ay olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır. 16 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 2.900-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

**11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

**11.17. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazın mevcut kullanım şekli olan mesken kullanımı en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerlendirilmiştir.

**11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:**

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

**12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:**

Konu gayrimenkulün değerlemesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Nakit/Gelir Analizi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte dükkan olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Nakit/Gelir Analizi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde kullanılmıştır.

**12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:**

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

**12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Ekspertize konu taşınmaz ruhsatlı olup iskan belgesi bulunmamıştır. Belediyeden yapılan sorgulamada taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz belge ve karar bulunmamaktadır.

**12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaza Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi ve saha incelemeleri neticesinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı görülmüştür.

## 13. SONUÇ

### 13.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapora konu taşınmazların değer tespiti çalışmasında yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, emsal taşınmazlarla mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazın bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz talep gören bölgede bulunmakta olup alım-satım ve devir işlemlerinde herhangi bir engel bulunmadığı yapılan resmi ve fiziki araştırmalarda görülmüştür. Taşınmaz satılabilir niteliktedir.

### 13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma ve brüt kira yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Parsel üzerindeki yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmıştır. Bulunduğu bölgeye göre alıcı bulup bulamayacağı gibi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Gelir Analizi" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda benzer nitelikli yapıların satışlarının ya da kiralamalarının gerçekleştiği ve yeterli sayıda emsal bilgisine ulaşıldığı görülmüştür.

B.B. No	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ	K.D.V. HARIÇ AYLIK KİRA DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİ	SİGORTAYA ESAS DEĞER
16	700.000,00 ₺	826.000,00 ₺	2.900,00 ₺	3.422,00 ₺	167.040,00 ₺

#### TAŞINMAZIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

**KDV HARIÇ 700.000-TL YEDİYÜZBİN TÜRK LİRASI,  
81.206-Ş SEKSENBİRBİNİKİYÜZALTI AMERİKAN DOLARI,  
66.730-€ ALTMİŞALTIBİNYEDİYÜZOTUZ EURO** olarak takdir edilmiştir.

**KDV DAHİL 826.000-TL SEKİZYÜZYİRMİALTIBİN TÜRK LİRASI,  
95.824-Ş DOKSANBEŞBİNSEKİZYÜZYİRMİDÖRT AMERİKAN DOLARI,  
78.742-€ YETMİŞSEKİZBİNYEDİYÜZKIRKİKİ EURO** olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 09.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,62-TL, 1 Euro = 10,49-TL

### 13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde bölgede tespit edilen benzer özellikler gösteren ve satışa sunulmuş ve/veya satılmış ofis emsalleri tespit edilerek, taşınmazın emsal taşınmazlara göre olumlu-olumsuz özellikleri dikkate alınmış ve buna göre oluşan birim değerler indirgenmiş, pazarlık payları göz önünde bulundurulmuştur.

**Taşınmazın değeri; 69 m<sup>2</sup> \* 10.145-TL/m<sup>2</sup> = 700.000-TL**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 16 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 700.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

#### Gelir Yöntemi

Taşınmaz bulunduğu bölge, konum ve özellikleri itibarı ile dükkan tarzında kullanımın yüksek olduğu bir bölgedir. Bu neden ile bölgede satılmış-satışa sunulmuş ve kiralık olan emsal nitelikteki taşınmazlara ait bilgiler alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazlara şerefiyelendirilmiştir.

**Taşınmazın aylık kira değeri; 69 m<sup>2</sup> \* 42,03-TL/m<sup>2</sup>.Ay = 2.900-TL/Ay**

**Taşınmazın değeri; 2.900-TL/Ay \* 240 Ay = 696.000-TL** olarak hesaplanmış ve **~700.000-TL** olarak kabul edilmiştir.

Gelir yöntemine göre 16 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 700.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

### 13.4.Raporu Hazırlayanlar

#### Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 409818



#### Murat Barışcan

Denetmen  
SPK Lisans No: 401386



#### Ergun Dinçer

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401483



**mavi**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Acikol Mah. 1506 6 Sk. Ayakkabi Apt. No:208 Beyoğlu/İZMİR  
Tels:0232 435 90 60 - 0232 435 91 60  
Sicil No:MEHKE(2-154542 + Kartalcağa V.D. 612071 7547  
Mersis: 0812 0717 9470 0019

## 14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

### 14.1.Rapor Fotoğrafları







Yeşilyurt 787

M MARI PROJE	BETONARME PROJE BETONARME HESAP	SİHİ TES. PROJESİ SİHİ TES HESABI	ELK. TES. PROJESİ ELK. TES HESABI
ön tetkik	mimari	b. arme tetkik	
metraj	yerinde görüldü	ruhsat	
zmel üstü ruhsatı	uygundur	tasdik olunur	
AS ÖZALİT ÖNCÜLLER koll. şti.		SS.K İŞ HANI C-2 BLOK NO: 248-249 TEL 137846 KONAĞ 64 SOKAK 25/e BORNOVA - İZMİR.	

KARABAĞLAR T.M.  
MAH: Yeşilyurt 787  
ADA - PARSEL: 3050-20  
TASINMAZ NO: 212-2109474  
TARİH: 26.9.1983  
YEVMEYE: 2804

RUHSATNAME

Derece	Cilt	Sahife	Tarih
2517	25	20/21	20/21

İMAR MÜDÜRÜ  
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ  
ESHOT GENEL MÜDÜRÜ

A - CEDVELİ						
Proje müellifi:	ADI SOYADI	UNVANI	ODASININ SİCİL NO	BURO TESCİL NO	İMZA NO	ADRES ve TEL NO
M.U.S.	ERDAK TEPELİ	MİMAR	6115	35-170	6115	S.S.K. 13 Blok No:5 Kadiköy
Mimar	"	"	"	"	"	"
M.M.U.S.	"	"	"	"	"	"
İnşaat Müh.						
M.M.U.S.						
Makina müh.						
M.M.U.S.						
Elektrik müh.						
E.M.M.S.						
T.U.S.	Erdağ Tepe	Mimar	6115	35-170	6115	S.S.K. 13 Blok No:5 Kadiköy
Sürveyan						
	MİMARLAR ODASI	İNŞAAT MÜH. ODASI	MAKİNA MÜH. ODASI	ELEKTRİK MÜH. ODASI		
	mimarî müellifi mus.	statik müellifi mus.	tesisat müellifi mus.	elektrik müellifi mus.		



## B - CEDVELİ

### ARSANIN

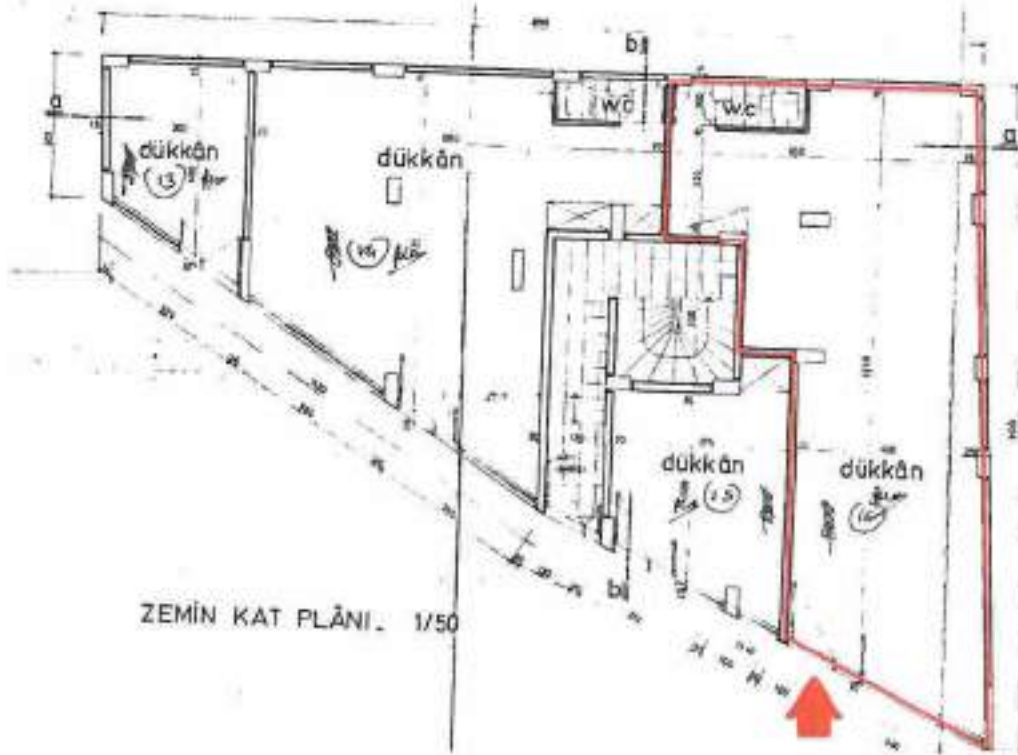
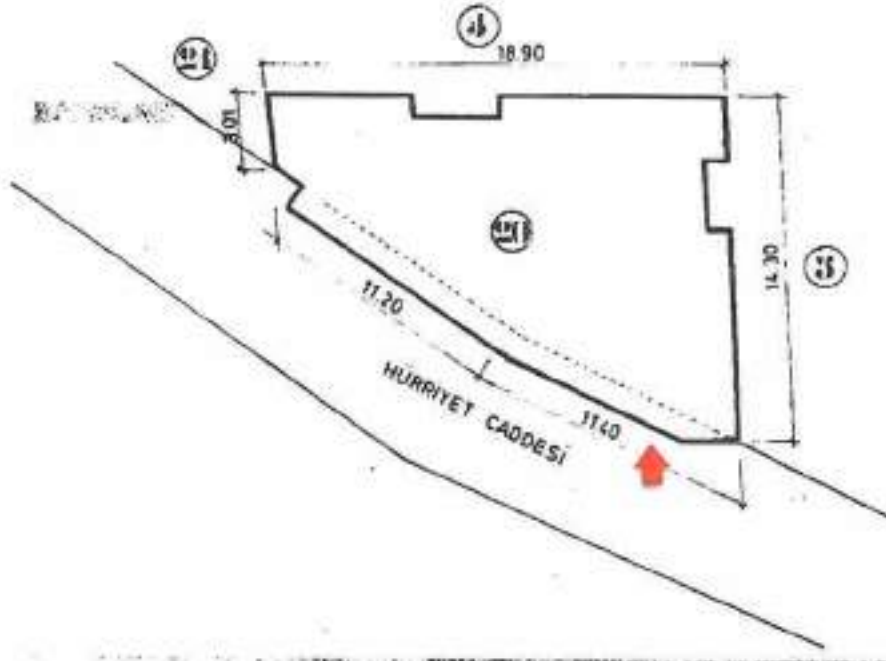
BELİEDİYE	İLÇE	MÂHALLE	SOKAK no	PAFTA	ADA	PARSEL	imar durumu kurum no
12010/1000	Harbiy.		Hürriyetcad.	427	3052	70	
YAPI SAHİBİNİN adı soyadı ikametgahı telefonu		Kazımpaşa Kazanlar Fahri Akcan Vekili					

### ORTAK MESLEKİ DENETİM ESASLARINA GÖRE YAPININ

PARSELİNİN ALANI	HRANIN ALANI m <sup>2</sup>	KAT ADEDİ	TOPLAM ALANI m <sup>2</sup>	YAPI SİSTEMİ B. Arm YÜZÖLÇÜMÜ	YAPI SINIFI	MALİYET m <sup>2</sup> TL	TOPLAM MALİYET TL	İNŞAAT SÜRESİ AY	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK YÜK m.	HANE-KETLİ YÜK kg/m <sup>2</sup>	KULLANILAN AMAÇ
		7	1256	B. Arm	II	8150		120	5m			

KONU: 8001/3 SOKAK	
TRİK. MUH. 51	
4 mülk mülk.	
3-3	
TAR. DURUMU: 1/50	
AHE-ETLİ UK 2/m <sup>2</sup>	
KALAN İNHA AMACI	
[Signature]	

## vaziyet plânı 1/50



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 06-2021-17:34



Kayıt Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Mektuz No 180721196578	Doküman No 2021-06-09-17.33.21.645903	Bapuru No 19657
---------------------------	--	--------------------

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	Katlıfski	Ada/Parsel	3056/20
Taahhüt Kimlik No:	21152711	AT Yüzölçümü(m2):	214.54
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağimsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Makale/Köy Adı:	YEŞİLYURT	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Girip/BBNo:	/ZEMİN/016
Oru/Sayfa No:	09/3795	Arsa Payı/Payda:	40/672
Kayıt Durumu:	Akıl	Ara Tapınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekares	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
574530853	(SN:8299756)NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tazel Kuyukleşim Üzerin Değişikliği 18-03-2021	-

1 / 2

						766	
--	--	--	--	--	--	-----	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vfc6Q13gLNj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1 / 2

## 14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:

### ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI  
T.C. KİMLİK NO  
SPK LİSANS NO  
DOĞUM YERİ  
DOĞUM TARİHİ  
CEP TELEFONU  
E-POSTA

Fatih ÖZALP  
31858363108  
403318  
Kocaeli / İzmit  
31.05.1983  
0506 210 5125  
fatih@gayrimenkul.com



İKAMET ADRESİ

Ataşehir Mah. Fıstık Sok. No: 11/2

ÇALIŞMA ŞEKLİ  
GÖREV ÜNVANI

KADROLU  
SDÜ

ÇÖZÜM ORTAĞI  
DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI  
DEĞERLEME UZMANI

### EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm  
Mezuniyet Tarihi

Eğilim, Sa. İktisadi İlimler, Sa. İktisadi İlimler  
02.08.2012

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri  
(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ekspertiz

18.02.2018 - Halen

Ekspertiz Uzmanlık  
Alanı

Konut, Dükkan  
Makine-Menkul

Nitelikli G.menkul  
Maden

Tarım arazisi  
Diğer

Hazırlanan Toplam  
Rapor Sayısı

700 civarı

Hizmet Verilen Bankalar  
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Halkbank, Vakıfbank

Halten Birlikte

Çalışılan Kişilerin Adı

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- Proje 20 (Uzmanlık)

- Interkol Test Hizmeti A.Ş. (Mülkiyet Denetimi)

### ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: 11.05.2018

İmza/Kayıt:

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

*(Handwritten signature)*



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

## 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

**Fırat OVACIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



### ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI  
T.C. KİMLİK NO  
SPK LİSANS NO  
DOĞUM YERİ  
DOĞUM TARİHİ  
CEP TELEFONU  
E-POSTA

MURAT BARIŞCAN  
24971106202  
401886  
HAFİK  
07.09.1972  
0532 693 53 92  
murat@barmamuhendislik.com.tr  
Jale Mahallesi 65001 / Sakat  
No: 8H iç Kapı No: 17  
Karasuota / izmir



KAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ  
GÖREV ÜNVANI

KADROLU  ÇÖZÜM ORTAĞI  
SDU DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI  
DEĞERLEME UZMANI

### EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm  
Mezuniyet Tarihi

İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği  
19.07.1995

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri  
(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı 02.07.2016 / 16.08.2017  
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDU 29.05.2011 / 10.07.2017

Ekspertiz Uzmanlık  
Alanı

Konut, Dükkan  
Makine-Menkul

Nitelikli G.menkul  
Maden

Tarım arazisi  
Diğer

Hazırlanan Toplam  
Rapor Sayısı

10

Hizmet Verilen Bankalar  
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

İzmirli, Halkbank.

Halen Birlikte  
Çalışılan Kişilerin Adı

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güneş Mühendislik Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 20.06.2017  
Aer Ekişmenlik / 13.04.2017 - 17.11.2017

### ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve  
Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

Tarih:

İmza/Kaşe:

*M. Barışcan*



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3363

**Sayın Murat BARIŞCAN**

(T.C. Kimlik No: 24971106202 - Lisans No: 401836)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010

No: 401366

## 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

**Murat BARIŞCAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

E. Neval ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

**FİRMA ADI** MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
**ADI - SOYADI** ERGUN DİNÇER  
**T.C. KİMLİK NO** 64363005164  
**SPK LİSANS NO ve LİSANS TARİHİ** 401483- 04.10.2010  
**DOĞUM YERİ/TARİHİ** MANİSA/ 09.04.1959  
**CEP TELEFONU** 0532 345 25 60  
**E-POSTA** ergun@mavidegerleme.com  
**Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No**  
**HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta)** 24894427  
**İKAMET ADRESİ** 331 SOKAK NO:9 K:3 D:3 KARATAŞ KONAK/İZMİR



**ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ (Birden fazla seçenek işaretlenebilir.)**  
**SDU**  **Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ**  **SADECE HİSSEDAR**  
**GENEL MÜDÜR**  **GMY/MÜDÜR**  **DENETMEN**  
**DiĞER (Kısaça belirtiniz.)**

### GENEL BİLGİLER

**ORTAKLIK PAYI %** 70  
**İlk Çalışmaya Başlama Tarihi** 1992  
**Ekspertiz Tecrübesi** 23.05.2011  
(Değerleme Sektörüne Sıradaki Çalışmaya Başladığı Tarih)  
**Denetmen Olduğu Tarih (Denetmen/SDU ise)** 23.05.2011  
**Meslek Unvanı** İNŞAAT MÜHENDİSİ  
(İnşaat Müh. İnşaat Teknikeri, Avukat vb.)

### EĞİTİM BİLGİLERİ

**Üniversite (4 Yıllık)** DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ  
**Fakülte (4 Yıllık)** DENİZLİ MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ  
**4 Yıllık Bölüm Adı ve Mezuniyet Tarihi** İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ / 16.07.1985  
**2 Yıllık Bölüm Adı ve Mezuniyet Tarihi**  
**Yüksek Lisans Bölümü ve Mezuniyet Tarihi**

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

Değerleme Hizmeti Verdiği Firmanın Adı <small>(En yakın tarihten başlayarak sıralayınız. Rapor hazırladığı bankayı değil çalıştığı firmanın adını yazınız.)</small>	Görevi	Başlama Tarihleri <small>(Gün/Ay/Yıl)</small>	Aynısına Tarihleri <small>(Gün/Ay/Yıl)</small>	Hazırladığı Ekspertiz Raporu Sayısı
MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Y.K. BAŞKANI/SDU	23.05.2011	--	
MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	DEĞERLEME UZMANI	23.05.2011	--	3
MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	DENETMEN	23.05.2011	--	161
TÜRKİYE İŞ BANKASI	DEĞERLEME UZMANI	02.01.2003	21.09.2010	5169

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.10.2010

No : 401483

**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

**Ergun DİNÇER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezzat Öztanlut*

E. NEZZAT ÖZTANLUT  
BAŞKAN

### 14. 3. Değerleme Konusu Taşınmazın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:

12.01.2017 Tarih ve 29946 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK' in 14 Maddesinin 2-G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul/gayrimenkullar için daha önceki tarihlerde değerlendirme/değerlemeleri yapılmıyorsa yapılan son üç değerlendirme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:		
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?	Hayır	
Daha önceki raporun adı/raporlanmadı:		
Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Tarihi
Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Adı Soyadı	Adı Soyadı	Adı Soyadı
SPK Lisans No	SPK Lisans No	SPK Lisans No
İmzası	İmzası	İmzası
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlendirmeyi oluşturulmak için kullandığını çalışanların kapsamı hakkında bilgi		
Ada	Blوک	B. Bölüm no
Parsel	Kat	Seviyesi
Çalışmanın Kapsamı		
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer in bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar		
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer tıkditi		