

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



3 ADET İŞYERİ VE 3 ADET MESKENİN DEĞER TESPİTİ

Konak - İZMİR

2021OZEL-00098 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
15.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Güneşli Mahallesi, 525,00 m² arsa alanlı, 7 KATLI BETONARME İŞYERİ MESKEN VE ARSASI vasıflı 6884 ada, 32 parselde konumlu olan 10,11,12,13 ve İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Güneşli Mahallesi, 512,00 m² arsa alanlı, ALTI KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI vasıflı 6884 ada, 48 parselde konumlu olan 2 ve 4 nolu bağımsız bölümlerdir.

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 taşınmazlar Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre BL-5 Blok nizam 5 kat yapılaşma koşullu "KT1" Zemin + 1 kat tercihli ticaret üst katlar konut bölgesinde kalmaktadır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu 10,11,12 ve 13 nolu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, 2 bodrum + zemin + batar + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı binada, 2 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, 2 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı binada yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 10 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 71 m², 11 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 357 m², 12 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 170 m², 13 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 47 m², 2 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 164 m², 4 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 111 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde 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; tüm taşınmazların toplam **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 8.000.000-TL (SEKİZMİLYONTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların ayrı ayrı değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞER TABLOSU					
B.B. No	Kat	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
10	4	71	7.042,25 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺
11	Zemin	182	13.736,26 ₺	2.500.000,00 ₺	4.000.000,00 ₺
	Bakır	175	8.571,43 ₺	1.500.000,00 ₺	
12	1. Bodrum	170	8.823,53 ₺	1.500.000,00 ₺	1.500.000,00 ₺
13	1. Bodrum	47	10.638,30 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺
2	2. Bodrum	80	6.250,00 ₺	500.000,00 ₺	700.000,00 ₺
	1. Bodrum	84	2.380,95 ₺	200.000,00 ₺	
4	Zemin	111	7.207,21 ₺	800.000,00 ₺	800.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)				8.000.000,00 ₺	8.000.000,00 ₺

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

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

YÖNETİCİ ÖZETİ:	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 İçin 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.....	8
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler.....	8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	9
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	9
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	9
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	10
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	13
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	19
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ	27
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	30
11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:.....	30
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:.....	30
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri.....	31
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:.....	32
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:.....	33
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler.....	35
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:.....	35
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:.....	36
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:.....	36

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	36
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:.....	36
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler	37
11.13.Emsaller	37
11.14.Deprem Risk Bölgesi	39
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	39
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	39
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	39
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	39
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	40
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:.....	40
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortakıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:.....	40
13. SONUÇ	40
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri	40
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	42
13.4.Raporu Hazırlayanlar	43
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	44
14.1.Rapor Fotoğrafları	44
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	71
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	77

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TALEP TARİHİ	14.04.2021
MALİK ADI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	DEĞERLEME TARİHİ	01.06.2021
RAPOR NO	2021OZEL-00098	RAPOR TARİHİ	15.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	3 ADET İŞYERİ VE 3 ADET MESKENİN DEĞER TESPİT RAPORU	RAPORU HAZIRLAYAN	FIRAT OVACIK
KONTROL EDEN	MURAT BARIŞCAN	SORUMLU DEĞ. UZMANI	ERGUN DİNÇER
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			16.02.2021
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Ataşehir Mah., 8001/3 Sokak, No: 51, K:2, D:9 Çiğli/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	Güneşli Mah. 529 Sok. No:2/A Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İşyeri ve mesken vasıflı olan 6 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:

Güneşli Mahallesi, 529 Sokak, No:2, D:10 (10 B.B. UAVT: 2629310695), No:2/A (11 B.B. UAVT: 2642810242), No:4/A (12 B.B. UAVT: 1416451118), No:4 (13 B.B. UAVT: 1416751103) KONAK/İZMİR
Güneşli Mahallesi, 529 Sokak, No:4, D:2 (2 B.B. UAVT: 3604301683), D:4 (4 B.B. UAVT: 3603701701)
KONAK/İZMİR

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul							
İli	İZMİR	Pafta No	717/P1				
İlçesi	KONAK	Ada No	6884				
Bucağı	-	Parsel No	32				
Köyü	-	Niteliği	7 KATLI BETONARME İŞYERİ MESKEN VE ARSASI				
Mahallesi	GÜNEŞLİ	Parsel Alanı(m ²)	525,00 m ²				
Sokağı	-						
Mevkii	-						
Bağımsız Bölüm							
Kat No	BB. No	Niteliği	Arsa Pay / Payda	Taşınmaz ID	Cilt / Sayfa No	Tarih / Yevmiye No	Malikleri
4	10	Daire	100/2100	21157654	15/1451	18-03-2021 9105	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Zemin	11	Batarlı İş Yeri	460/2100	21147067	15/1452	18-03-2021 9105	
1. Bodrum	12	İş Yeri	360/2100	105844083	15/1453	18-03-2021 9105	
1. Bodrum	13	İş Yeri	100/2100	105844084	15/1454	18-03-2021 9105	

Ana Gayrimenkul							
İli	İZMİR	Pafta No	717/P1				
İlçesi	KONAK	Ada No	6884				
Bucağı	-	Parsel No	48				
Köyü	-	Niteliği	ALTI KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI				
Mahallesi	GÜNEŞLİ	Parsel Alanı(m ²)	512,00 m ²				
Sokağı	-						
Mevkii	-						
Bağımsız Bölüm							
Kat No	BB. No	Niteliği	Arsa Pay / Payda	Taşınmaz ID	Cilt / Sayfa No	Tarih / Yevmiye No	Malikleri
1. Bodrum	2	Mesken	59/512	21160639	16/1542	18-03-2021 9105	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Zemin	4	Mesken	40/512	21166378	16/1544	18-03-2021 9105	

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbîs Portalı üzerinden 10.06.2021 tarihinde saat; 12:11-12:15 itibarıyla temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kaydında aşağıda belirtilen takyidat kayıtları bulunmaktadır.

6884 ada 32 parsel 10,11,12 ve 13 nolu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;
-Diğer (Konusu: Malik Ürvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN ürvan Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (21-01-2021 - 2169)
-KM ne Çevrilmiştir. (21-09-2018 - 26583)
-Y.P.T:30/12/2003

6884 ada 32 parsel 11 nolu bağımsız bölüm üzerinde;
-Diğer (Konusu: 08/05/20109 tarih EEUG59Y7 belge nolu evrak hatalıdır. (Ödenen bedeli etkileyecek hatalar yapıldığı tespit edilmiştir.)) Tarih: - Sayı: - (22-12-2020 - 36013)

6884 ada 32 parsel 12 ve 13 nolu bağımsız bölüm üzerinde;
-3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm ilavesi yapılmıştır (20-05-2019 - 12938)

6884 ada 48 parsel 2 ve 4 nolu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;
-Diğer (Konusu: Malik Ürvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN ürvan Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (21-01-2021 - 2169)
-KM ne Çevrilmiştir. (21-09-2018 - 26584)
-YÖNETİM PLANI 13/12/2006 (13-12-2006 - 22514)

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 taşınmazlar Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre BL-5 Blok nizam 5 kat yapılaşma koşullu "KT1" Zemin + 1 kat tercihli ticaret üst katlar konut bölgesinde kalmaktadır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.

Konak Tapu Müdürlüğü'nde konu taşınmazlara alt kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmazlar incelenen mimari projesine göre konum ve alan uyumlu olup mimari olarak kısmen uyumsuzdur. Mimari projesine aykırı olarak iç hacimlerde kullanıma uygun olarak düzenleme yapıldığı gözlemlenmiştir. Ayrıca 32 parselde ait 23.08.2001 tarih ve 72 numaralı 10 adet mesken, 2 adet iş yeri ve ortak alanların toplam 1.390 m² si için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, 10.12.2003 tarih ve 72/2001 numaralı kitle büyümesi için düzenlenmiş tadilat ruhsatı, 31.12.2003 tarih ve 510 numaralı 10 adet mesken ve 2 adet iş yerinin 1.276 m² si için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi, 48 parselde ait 01.02.2007 tarih ve 51 numaralı 2 no'lu bağımsız bölümün 203 m² si için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Konak 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 taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunamamıştır.

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

Şirinyer Yapı Denetim Hizm. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Vali Rahmi Bey Mahallesi, 319 Sokak No:116 Buca/İzmir

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

Değerlemeye konu taşınmazlar 18/03/2021 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi görmüştür. Taşınmazların NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescilli olduğu görülmüştür. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir. Bu nedenle bu tarihten önce satış işlemi görüp görmediği tespit edilememiştir.

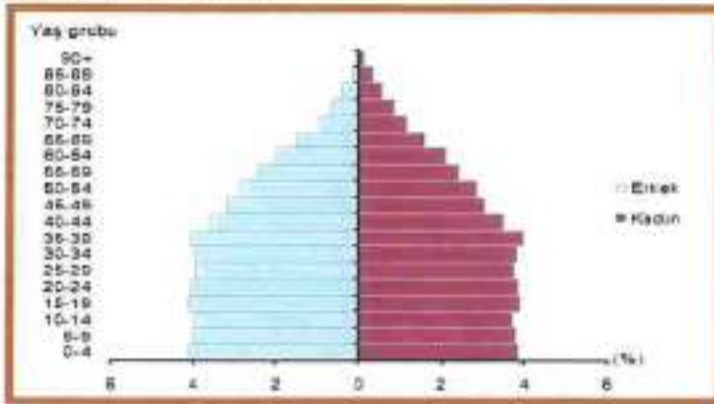
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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 ortalama yaş, 2019 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,7 iken, kadınlarda 33,3 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,5 ile Sinop, 39 ile Balıkesir ve 38,9 ile Giresun oldu. Ortalama 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	Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)		Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkisinden arındırılmış Endeks		Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	120,5	116,3	-6,7	111,0	-1,9
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,6	-6,1	116,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	116,5	-6,6	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	109,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2
Ara malı	113,6	105,7	-9,6	106,6	-3,4
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,6	-3,4
Dayanıkcaz tüketim malı	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,6	-1,1
Sermaye malı	126,4	121,1	-6,7	118,6	0,7
Düşük teknoloji	123,4	118,9	-4,8	109,6	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,5	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	116,0	110,3	-9,6	106,6	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	163,2	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), Smyrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Alliano (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, Alliano, 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 eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan 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 çığırı 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 dalgali 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 Sangöl'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 Sangöl'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).

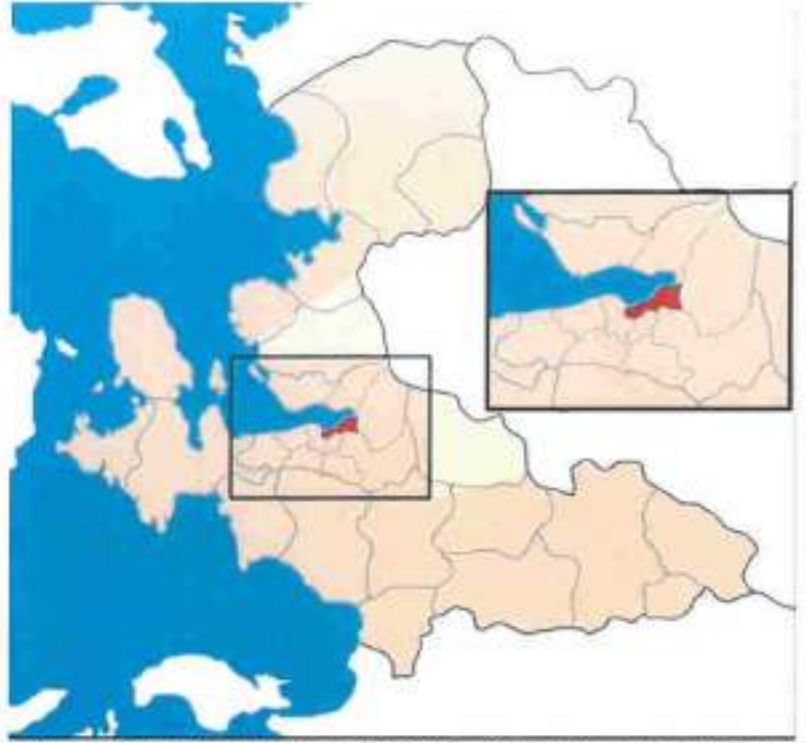
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

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.

KONAK

İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle, 2.905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.



İklimi: Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Rakım Konak meydanında 3 metre, Kadifekale'de 185 metredir.

Yeryüzü Şekilleri:

Dağlar/Ovalar: Konak İlçesinin 24,4 km² yüzölçümü ile doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova İlçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatalkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Nüfusu: Konak İlçe nüfusu 2015 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 375.490' dir. İzmir'in 30 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 4. sıradadır. Konak İlçe nüfusu son yıllarda devamlı azalma göstermekte olup, yıllık artış hızı negatif yönde % -1,4 civarındadır.

Kuruluşu:

Konak Belediyesi: 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanununun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazetede 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

Konak İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup, ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

Ticaret Sektörü

Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır. Konak sınırları içerisinde büyük Alışveriş Merkezleri yer almamakta olup, Tarihi Kemeraltı Çarşısında binlerce işyeri geleneksel satış yöntemleri ile her kesimden vatandaşa hitap etmekte, Mimar Kemalettin Moda Merkezi ise giyim sektöründe 1.000'i aşkın esnafın faaliyet gösterdiği bir semt olarak ülke genelinde bilinmektedir. Kültür Park'ta gerçekleştirilen İzmir Enternasyonal Fuarı eski cazibesini yitirmişse de, yine de bir ekonomik hareket ve canlılık getirmekte, bunun yerine ağırlık kazanan ihtisas fuarları ilçe dışında konuşlandırılan Fuar İzmir'de yoğunlaşmıştır. İlçede bulunan gıda çarşısı da 1000'i aşkın işyeri ile önemli bir ticari faaliyet merkezi olarak İl ve bölge bazında önemini korumaktadır.

Gümrük Hizmetleri

Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğüne bağlı 15 Şube ve 21 Müdürlük bulunmaktadır. İzmir Gümrük Müdürlüğü A sınıfı gümrük idaresi olarak her türlü ithalat, ihracat ve transit işlemlerini yapmaktadır. İthalatı yapılan başlıca ürünler; makineler ve mekanik cihazlar, plastik ve plastikten eşya, elektrikli makine ve cihazlar, bakır ve bakırdan eşyalar ağırlıklı olup, en çok ithalat yapılan ülkeler Almanya, İsviçre, İtalya, Çin H.C., A.B.D., İngiltere, Hollanda, Fransa, Birleşik Arap Emirlikleri ve İsveç'tir. Başlıca ihrac edilen ürünler arasında ise makineler ve mekanik cihazlar, motorlu kara taşıtları, motosikletler, bisikletler ve aksesuarları, elektrikli makine ve cihazlar, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, plastikler ve plastikten eşya yer almakta olup, en fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, İngiltere, İsviçre, İtalya, A.B.D., Hollanda, Fransa, İsrail, İspanya ve Rusya Federasyonudur.

İzmir Yolcu Salonu Gümrük Müdürlüğü A sınıfı Gümrük idaresi olarak her türlü giriş, çıkış ve transit işlemleri yanında ithalat, ihracat, transit, NATO, takrir, ikinci iskele, posta, Fuar gümrük işlemleri ile İl sınırları dahilindeki kaçak içki, sigara ve yolcu beraberliği eşyanın 5607 ve 4733 sayılı Kanunlara yönelik işlemlerini de yürütmektedir.

Sanayi Sektörü

İlçede sanayi ve imalat sektörünün yoğun olduğunu söylemek mümkün değildir. Büyük sanayi tesisi veya sanayi sitesi bulunmamaktadır.

Hizmet Sektörü

Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü

Konak ilçesi, İzmir merkezinde bulunduğu için ekonomisinde tarım ve hayvancılık üretimine ilişkin gelir yer almamaktadır. Ancak gıda denetimleri ve diğer görevler açısından İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü faaliyetlerini sürdürmektedir.

Turizm Sektörü

Konak turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Güneşli Mahallesi, 529 Sokak, No: 2 posta adresinde konumlu 3 adet iş yeri ve 1 adet mesken, No: 4 posta adresinde konumlu 2 adet meskendir. Taşınmazlara ulaşım için; Halide Edip Adıvar Caddesi üzerinde Üçyol Metro İstasyonu yönüne doğru ilerlerken (kuzey istikametinde) İlbank İzmir Bölge Müdürlüğü geçildikten yaklaşık 130 m sonra sağa, 507 Sokak'a girilir. Konu taşınmazlar 507 Sokak üzerinde 80 m sonunda sağ kolda 32 ve 48 parselde konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, hafif eğimli arazi üzerinde, 20 yaş üzeri, zemin katları ticaret üst katları konut fonksiyonlu gelişmiş 5 katlı yapıların yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Halide Edip Adıvar Caddesi üzerinde küçük-orta çaplı ticari yapılar yoğunlukta olup konu taşınmazın cepheli olduğu sokaklar üzerinde yer alan ticari yapılar hastanenin gerektirdiği eczaneler, yeme-içme birimleri vb. fonksiyonlarda gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde İzmir Bozyaka Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İlbank İzmir Bölge Müdürlüğü, İzmirpark AVM, Üçyol Metro İstasyonu yer almaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

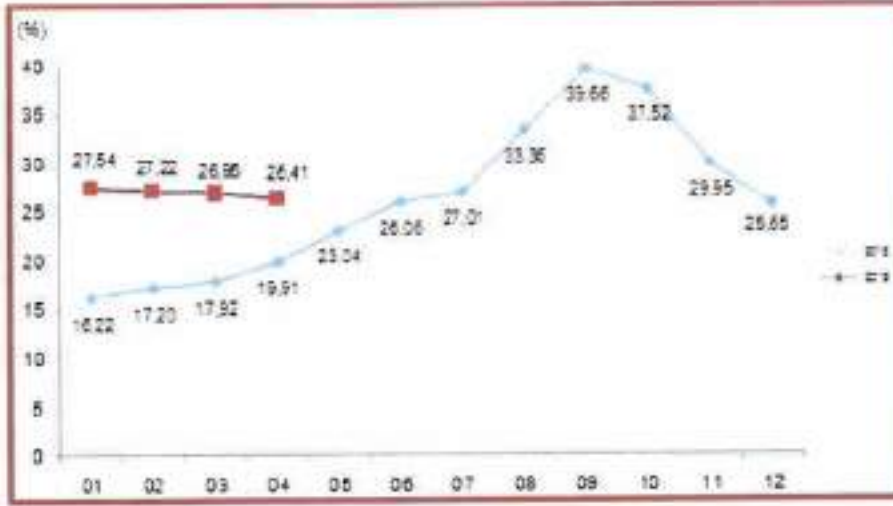
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

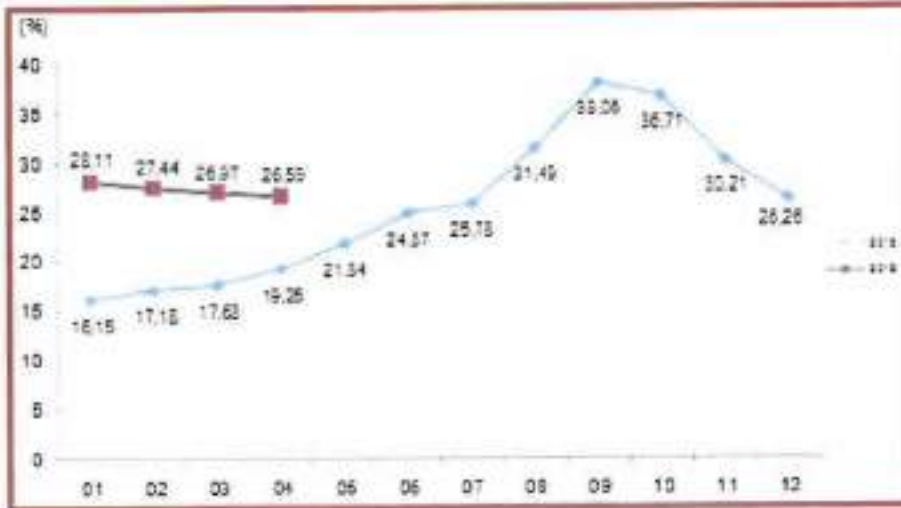
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

Tablo: İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019
[2015=100]



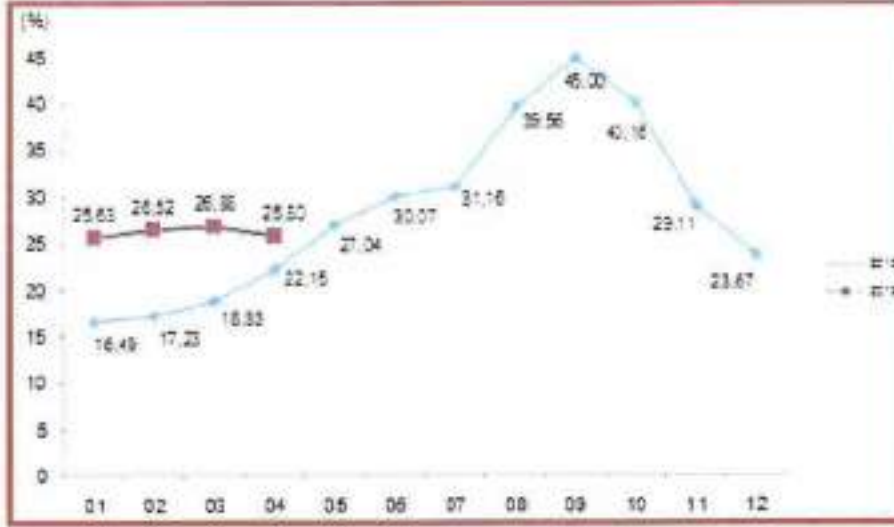
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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

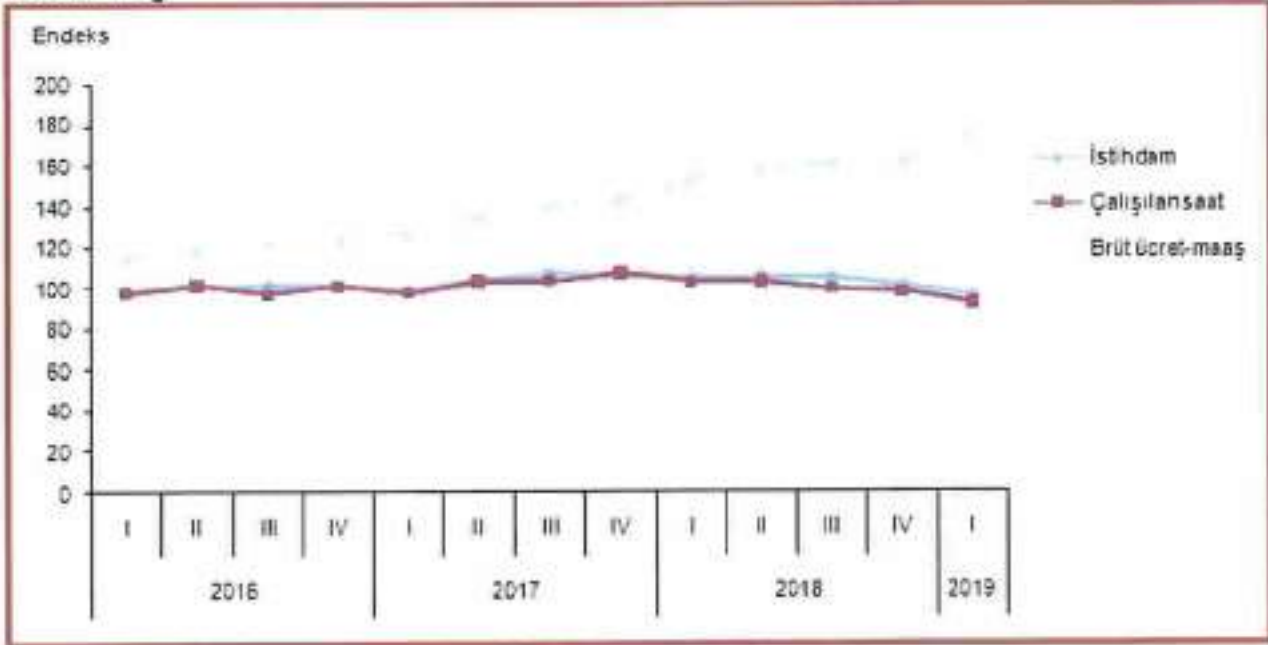
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış çalışılan saat endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %5,8, inşaat sektöründe %29,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

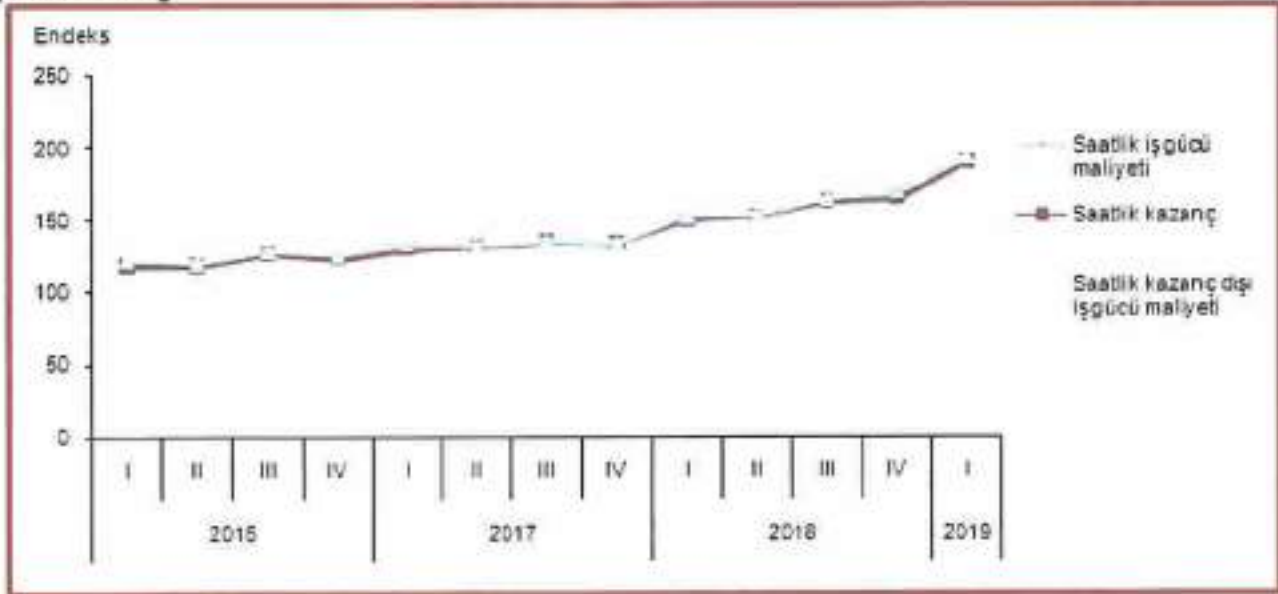
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

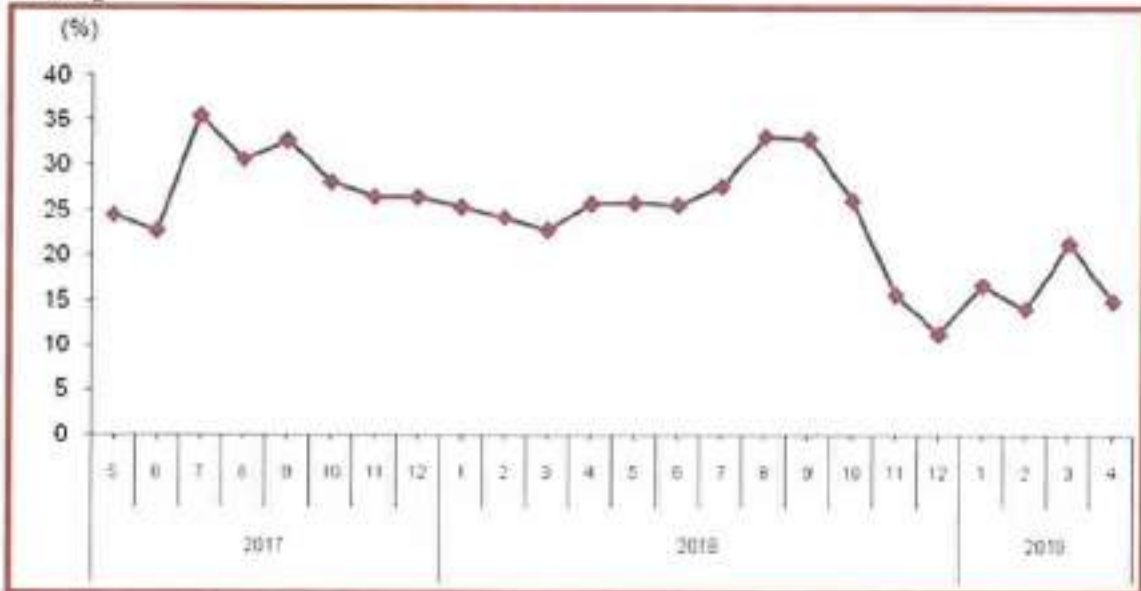


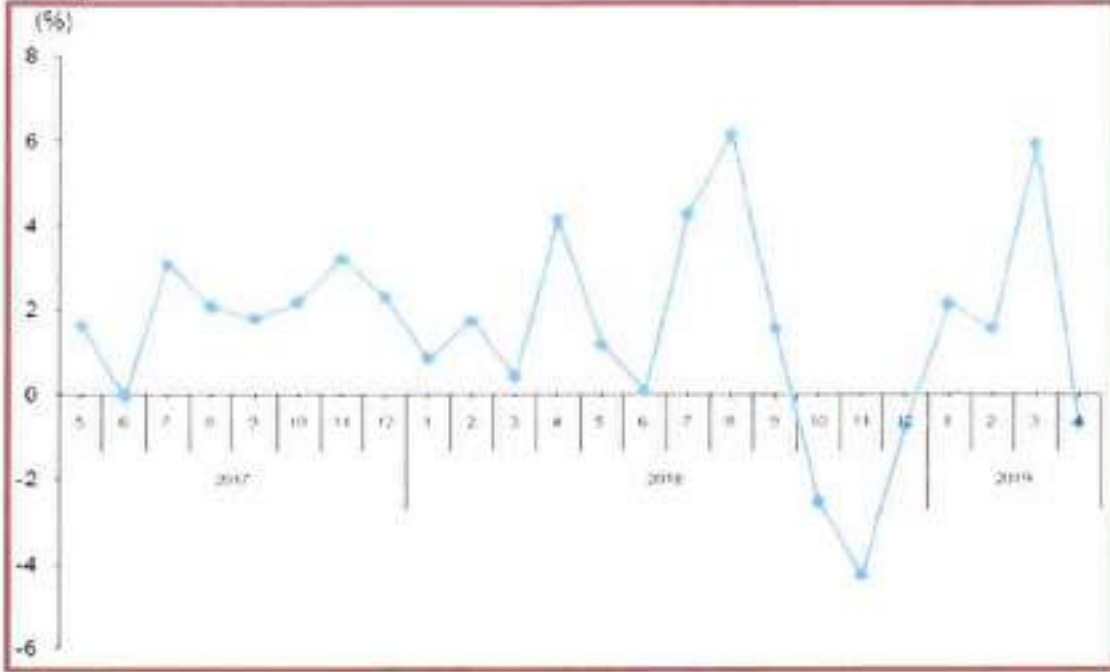
**İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019
 [2015=100]**

Gösterge	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	96,9	96,9	-8,6	99,6	-2,1
Çalışılan saat	93,6	92,7	-9,9	95,1	-2,2
Brüt ücret-maaş	176,2	176,2	14,6	175,1	6,0
Saatlik işgücü maliyeti	188,8	190,6	27,1	184,5	8,1
Saatlik kazanç	188,3	190,1	27,2	184,1	8,4
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	191,8	193,5	26,5	186,7	6,7

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	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam ciro	186,3	183,0	14,9	192,8	-0,7
Sanayi	211,5	206,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	136,7	-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 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	13 574	23 626	29 584	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m ²)	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	138 896	236 739	-45,9	-41,3

(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verilen 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

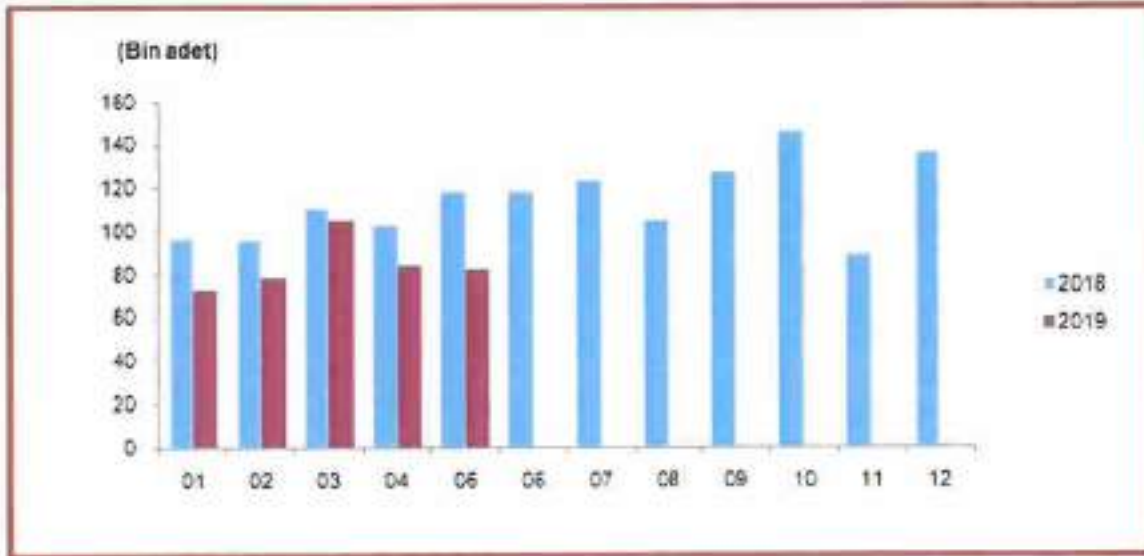
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (1)	2017 (1)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10,0	4,4
Yüzölçümü (m ²)	51 680 361	39 947 669	39 710 025	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 623 226 993	66,7	23,1
Daire sayısı	245 819	203 016	195 930	21,1	3,8

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

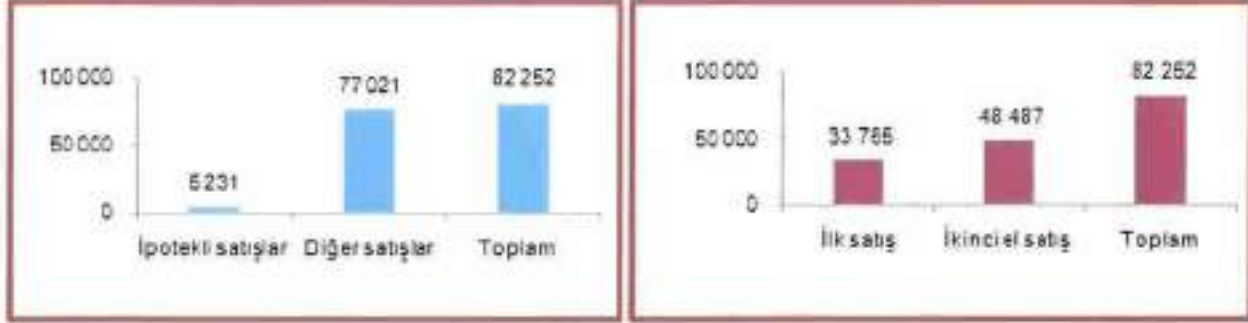


İpotekli Konut Satışları;

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 kaynakta 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 ihtiyatlı 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 göstergesi olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu civarlarda 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.



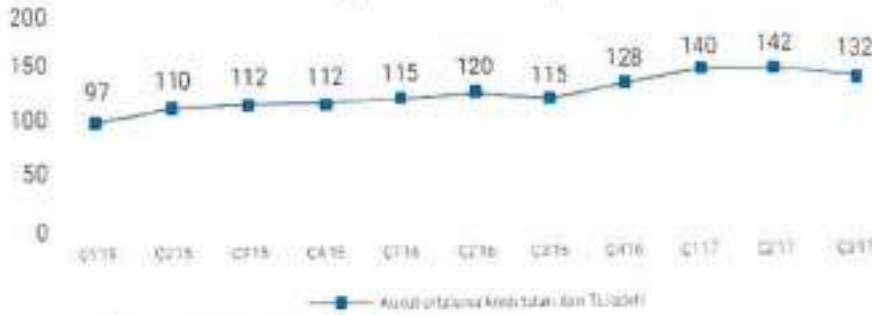
Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özellikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 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)



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)



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 toparlanıp gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul yatırımı 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.yarisını 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 10, 11, 12 ve 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarının konumlu olduğu 6884 ada, 32 parselde olan bina betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Ana taşınmaz, 2 bodrum, zemin, batar ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan (batar kat hariç) oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında sığınak alanı, 1. bodrum katında 2 adet iş yeri, zemin katında bina girişi ve 1 adet iş yeri, batar katında zemin katta bulunan iş yerine ait batar kat, 1. ve 2. katında 2'şer adet mesken, 3. ve 4. normal katın her birinde 3'er adet mesken olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi zemin kattan, binanın kuzey cephesinden sağlanmaktadır. 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.

Değerlemeye konu 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarının konumlu olduğu 6884 ada, 48 parselde olan bina betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Ana taşınmaz, 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında sığınak alanı ve 2 no'lu bağımsız bölüme ait depo, 1. bodrum katında 2 adet mesken ve bina girişi, zemin ve diğer 4 normal katın her birinde 2'şer adet mesken olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi 1. bodrum kattan, binanın kuzey cephesinden sağlanmaktadır. Giriş kapısı demir doğramadır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır. 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 10 no'lu b.b. mesken binanın 4. katında, kuzey cephesinde bulunan bina girişine göre en sağ, ön kısımda konumlandırılır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre antre, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 71 m² alanlıdır.

Değerleme konusu 11 no'lu b.b. iş yeri binanın zemin ve batar katında tek konumlandırılır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre zemin katında hol, 3 adet oda, 4 adet depo, mutfak, WC ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 182 m² alanlı, batar katında oda, 2 adet hol, depo, 2 adet WC ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 175 m² alanlı toplamda ise brüt 357 m² alanlıdır.

Değerleme konusu 12 no'lu b.b. iş yeri binanın 1. bodrum katında, kuzey cephesinde bulunan bina girişine göre sol kısımda konumlandırılır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre iş yeri, depo ve 2 adet WC hacimlerinden oluşmakta olup brüt 170 m² alanlıdır.

Değerleme konusu 13 no'lu b.b. iş yeri binanın 1. bodrum katında, kuzey cephesinde bulunan bina girişine göre sağ, arka kısımda konumlandırılır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre iş yeri hacminden oluşmakta olup brüt 48 m² alanlıdır.

Değerleme konusu 2 no'lu b.b. mesken binanın 1. bodrum katında, kuzey cephesinde bulunan bina girişine göre sağ kısımda konumlandırılır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre antre, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo, WC, kömürlük ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 84 m² alanlıdır. Ayrıca taşınmaza ait 2. bodrum katında yaklaşık brüt 80 m² alanlı depo alanı mevcuttur.

Değerleme konusu 4 no'lu b.b. mesken binanın zemin katında, kuzey cephesinde bulunan bina girişine göre sağ kısımda konumlandırılır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre antre, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo, WC, kömürlük ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 111 m² alanlıdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde 11, 12, 13, 2 ve 4 b.b. no'lu taşınmazların tadile edilerek birleştirildiği, kullanıma uygun olarak ofis, mutfak, yemekhane gibi hacimlerin oluşturulduğu gözlemlenmiştir. 10 no'lu taşınmazın içi pandemiden dolayı görülemezdir. Yapılan değişiklikler taşınmazların toplam brüt

alanında farklılık meydana getirmemiştir. Taşınmazlara ait zeminin seramik kaplı, duvarların ise plastik boyalı olduğu gözlemlenmiştir.

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 takdiri yapılmıştır.

- 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,
- Raporla 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 dayandığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporla 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.
- Raporla 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 istenir olduğundan 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 üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırı 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 değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkil 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. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu taşınmazda yer alan dükkanların ve meskenlerin 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 dükkanların ve meskenlerin kira gelirinin 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 görebilmede 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 uygulanamayacağına ilişkin SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşımın kolay olması,- Ana caddeye yakın konumda olmaları,	<ul style="list-style-type: none">- Kısmen eski yapı olması,- Mevcut piyasa koşulları,
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Herhangi bir fırsat unsuru bulunmamaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Global ekonomik krizin etkileri,

11.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın 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.

KİRA - DEĞER TABLOSU					
B.B. No	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (AY)	DEĞER (TL)
10	71	29,58 ₺	2.100,00 ₺	240	500.000,00 ₺
11	357	46,92 ₺	16.750,00 ₺	240	4.000.000,00 ₺
12	170	36,76 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
13	47	44,68 ₺	2.100,00 ₺	240	500.000,00 ₺
2	164	17,84 ₺	2.925,00 ₺	240	700.000,00 ₺
4	111	30,18 ₺	3.350,00 ₺	240	800.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)					8.000.000,00 ₺

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.

DEĞER TABLOSU					
B.B. No	Kat	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
10	4	71	7.042,25 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺
11	Zemin	182	13.736,26 ₺	2.500.000,00 ₺	4.000.000,00 ₺
	Bata	175	8.571,43 ₺	1.500.000,00 ₺	
12	1. Bodrum	170	8.823,53 ₺	1.500.000,00 ₺	1.500.000,00 ₺
13	1. Bodrum	47	10.638,30 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺
2	2. Bodrum	80	6.250,00 ₺	500.000,00 ₺	700.000,00 ₺
	1. Bodrum	84	2.380,95 ₺	200.000,00 ₺	
4	Zemin	111	7.207,21 ₺	800.000,00 ₺	800.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)				8.000.000,00 ₺	8.000.000,00 ₺

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- * Ulaşımın kolay olması,
- * Ana caddeye yakın konumda olmaları,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Kısmen eski yapı olması,
- * Mevcut piyasa koşulları,

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1:

Taşınmazlara yakın, ara sokak cepheli, 48 m2 zemin kat, 48 m2 batar kat alanlı dükkan 450.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu itibariyle düşük şerefiyelidir. Batar kat hacminde ¼ oranında zemine indirgeme uygulanmıştır. $(48+48/4= 60 \text{ m}^2)$ $(7.500\text{-TL/m}^2 * 1,25 \text{ (Şerefiye)})= 9.375\text{-TL/m}^2$
Sahibinden: 534 072 67 80

Emsal 2:

Taşınmazlara yakın, ara sokak cepheli, 100 m2 zemin kat, 65 m2 batar kat alanlı dükkan 825.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu itibariyle düşük şerefiyelidir. Batar kat hacminde ¼ oranında zemine indirgeme uygulanmıştır. $(100+65/4= 116 \text{ m}^2)$ $(7.112\text{-TL/m}^2 * 1,40 \text{ (Şerefiye)})= 9.957\text{-TL/m}^2$
Sahibinden: 537 205 11 12

Emsal 3:

Taşınmazlara yakın, Halide Edip Adıvar Caddesi cepheli, 120 m2 alanlı zemin kat dükkan pazarlıklı olarak 1.700.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu itibariyle yüksek şerefiyelidir.
 $(14.166\text{-TL/m}^2 * 0,85 \text{ (Şerefiye)})= 12.041\text{-TL/m}^2$ M2 Gayrimenkul: **532 365 77 94**

Emsal 4:

Taşınmazlara yakın, 20 yıllık 9 katlı binanın 7. katında konumlu, 140 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen, konum ve iç özellik olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte mesken pazarlıklı olarak 445.000-TL bedel ile satılıktır. (3.708-TL/m2 * 0,95 (Pazarlık)= 3.523-TL/m2) Elba Emlak Borsası: 532 151 16 45

Emsal 5:

Taşınmazlara yakın, 20 yıllık 5 katlı binanın 5. katında konumlu, 165 m2 beyan edilen 140 m2 olduğu düşünülen, konum ve iç özellik olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte mesken pazarlıklı olarak 550.000-TL bedel ile satılıktır. (3.928-TL/m2 * 0,90 (Pazarlık)= 3.535-TL/m2) Central 35: 543 452 11 19

Emsal 6:

Taşınmazlara yakın, 25 yıllık 4 katlı binanın 4. katında konumlu, 100 m2 beyan edilen 80 m2 olduğu düşünülen, konum ve iç özellik olarak benzer şerefiyeli 2+1 tipte mesken pazarlıklı olarak 300.000-TL bedel ile satılıktır. (3.750-TL/m2 * 0,95 (Pazarlık)= 3.563-TL/m2) Elba Emlak Borsası: 532 151 16 45

Emsal 7:

Taşınmazlara yakın konumda 25 yıllık 8 katlı binanın 5. katında konumlu, 137 m2 beyan edilen 115 m2 olduğu düşünülen, konum ve iç özellik olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte mesken aylık 1.850-TL bedel ile kiralıktır. (16,08-TL/m2) İzmir Üçyol Turyap: 0 532 435 81 45

Emsal 8:

Taşınmazlara yakın konumda 20 yıllık 8 katlı binanın 1. katında konumlu, 125 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen, kısmi tadilatlı 3+1 tipte mesken aylık 2.500-TL bedel ile kiralıktır. (20,83-TL/m2.Ay) İzmir Üçyol Turyap: 0 532 435 81 45

Emsal 9:

Taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş binanın bodrum+zemin katında konumlu, 200 m2 zemin + 240 m2 bodrum alanlı beyan edilen toplam 440 m2 alanlı dükkan aylık 15.000-TL bedel ile kiralıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan 248 m2 (60,48-TL/m2.Ay * 0,90 Pazarlık * 0,90 Şerefiye = 48,98-TL/m2.Ay) Coldwell Banker: 0 532 476 83 82

Emsal 10:

Taşınmazlara yakın konumda cadde cephe, yeni inşa edilmiş binanın bodrum+zemin katında konumlu, 150 m2 zemin + 150 m2 bodrum alanlı beyan edilen toplam 300 m2 alanlı dükkan aylık 12.500-TL bedel ile kiralıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan 180 m2 (69,44-TL/m2.Ay * 0,90 Pazarlık * 0,75 Şerefiye = 46,87-TL/m2.Ay) İnka İnşaat: 0 532 356 00 71

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 dükkan ve mesken emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda dükkanların m2 birim satış değerinin 8.000 - 14.000 TL/m2, meskenlerin m2 birim satış değerinin ise 3.500-4.000-TL-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

11.14. Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE <input checked="" type="checkbox"/>	2. DERECE <input type="checkbox"/>	3.DERECE <input type="checkbox"/>	4.DERECE <input type="checkbox"/>	5.DERECE <input type="checkbox"/>
--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

11.15. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde dükkan ve mesken 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.

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. Taşınmazların mevcut kullanım şekli olan dükkan ve mesken kullanımları 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 değerlendirilmesi "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 taşınmazlardan 6884 ada 32 parseldeki bağımsız bölümlere ait iskan belgeleri mevcuttur. Ancak bu yapı imar affı ile bağımsız bölüm eklenmesi işlemine tabi olmuştur. Bu duruma istinaden yeni kat irtifaklı mimari proje düzenlenmiş olup değerlendirilmede bu proje dikkate alınmıştır. Belediyeden yapılan sorgulamada taşınmazlar 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. Taşınmazlar 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 inşaat 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
10	500.000,00 ₺	590.000,00 ₺	2.100,00 ₺	2.478,00 ₺	136.320,00 ₺
11	4.000.000,00 ₺	4.720.000,00 ₺	16.750,00 ₺	19.765,00 ₺	685.440,00 ₺
12	1.500.000,00 ₺	1.770.000,00 ₺	6.250,00 ₺	7.375,00 ₺	326.400,00 ₺
13	500.000,00 ₺	590.000,00 ₺	2.100,00 ₺	2.478,00 ₺	90.240,00 ₺
2	700.000,00 ₺	826.000,00 ₺	2.925,00 ₺	3.451,50 ₺	314.880,00 ₺
4	800.000,00 ₺	944.000,00 ₺	3.350,00 ₺	3.953,00 ₺	213.120,00 ₺
TOPLAM	8.000.000,00 ₺	9.440.000,00 ₺	33.475,00 ₺	39.500,50 ₺	1.766.400,00 ₺

TAŞINMAZLARIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ;

**KDV HARIÇ 8.000.000-TL SEKİZMİLYON TÜRK LİRASI,
956.938-Ş DOKUZYÜZELLİALTIBİNDOKUZYÜZOTUZSEKİZ AMERİKAN DOLARI,
789.733-€ YEDİYÜZSEKSENDOKUZBİNYEDİYÜZOTUZÜÇ EURO** olarak takdir edilmiştir.

**KDV DAHİL 9.440.000-TL DOKUZMİLYONDÖRTYÜZKIRKİN TÜRK LİRASI,
1.129.187-Ş BİRMİLYONYÜZYİRMİDOKUZBİNYÜZSEKSEN YEDİ AMERİKAN DOLARI,
931.885-€ DOKUZYÜZOTUZBİRBİNSEKİZYÜZSEKSENBEŞ EURO** olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 15.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,36-TL, 1 Euro = 10,13-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

DEĞER TABLOSU					
B.B. No	Kat	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
10	4	71	7.042,25 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺
11	Zemin	182	13.738,26 ₺	2.500.000,00 ₺	4.000.000,00 ₺
	Bağır	175	8.571,43 ₺	1.500.000,00 ₺	
12	1. Bodrum	170	8.823,53 ₺	1.500.000,00 ₺	1.500.000,00 ₺
13	1. Bodrum	47	10.638,30 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺
2	2. Bodrum	80	6.250,00 ₺	500.000,00 ₺	700.000,00 ₺
	1. Bodrum	84	2.380,95 ₺	200.000,00 ₺	
4	Zemin	111	7.207,21 ₺	800.000,00 ₺	800.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)				8.000.000,00 ₺	8.000.000,00 ₺

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların tamamının toplam yasal ve mevcut durum değerinin **8.000.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

Gelir Yöntemi

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

KİRA - DEĞER TABLOSU					
B.B. No	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (AY)	DEĞER (TL)
10	71	29,58 ₺	2.100,00 ₺	240	500.000,00 ₺
11	357	46,92 ₺	16.750,00 ₺	240	4.000.000,00 ₺
12	170	36,76 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
13	47	44,68 ₺	2.100,00 ₺	240	500.000,00 ₺
2	164	17,84 ₺	2.925,00 ₺	240	700.000,00 ₺
4	111	30,18 ₺	3.360,00 ₺	240	800.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)					8.000.000,00 ₺

Gelir yöntemine göre tüm bağımsız bölümlerin toplam yasal ve mevcut durum değerinin **8.000.000-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.
Fırat'ın: 15.06.9.34. Arskite Ağı. No.205 Barışev/İZMİR
Tels/Fax: 0232 435 90 60 - 0232 435 91 60
İletişim: SERVİS-15.06.95 - Karşıyaka M.D. 813 07 7967
Nispeti: 0513 0717 9473 0018

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları




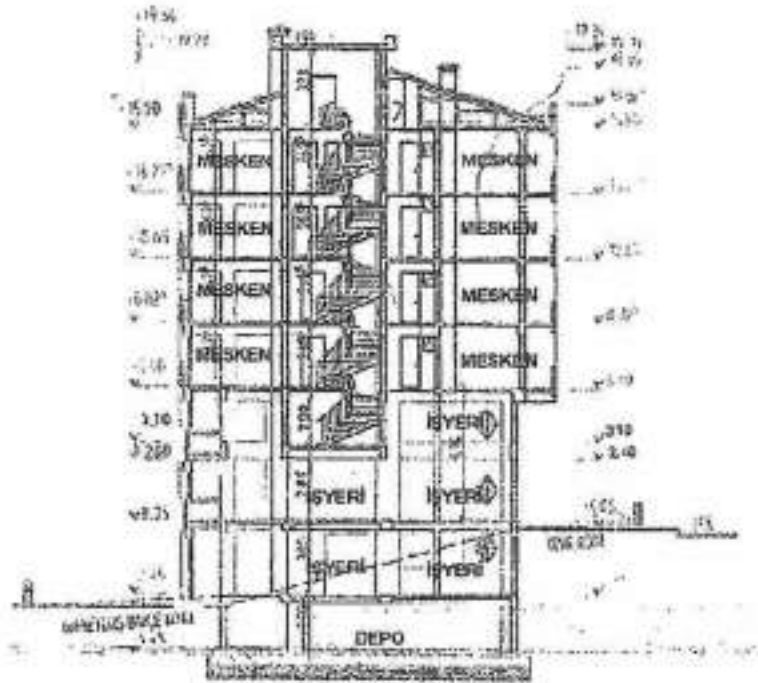
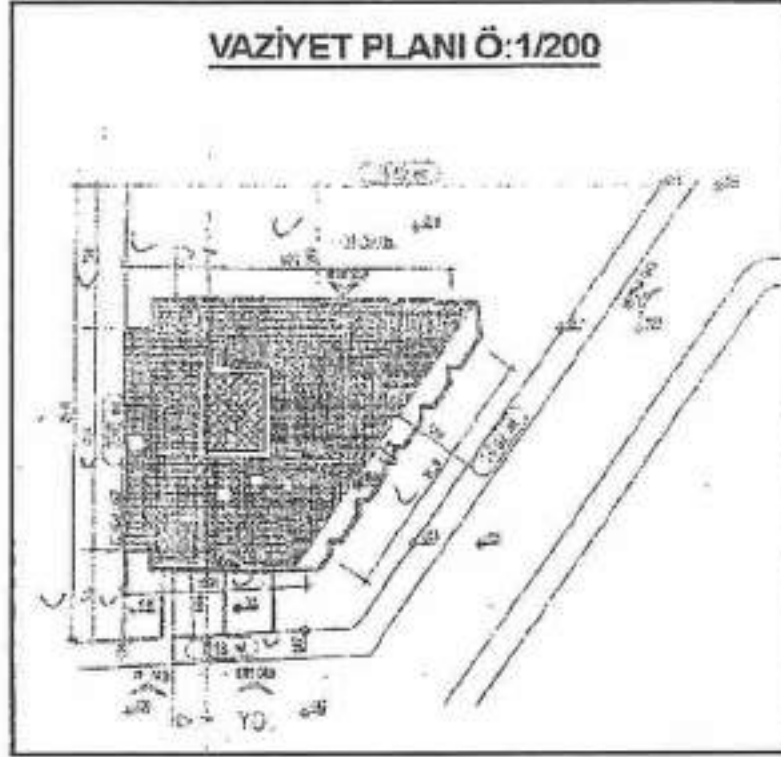




ÜTOPYA MİMARLIK

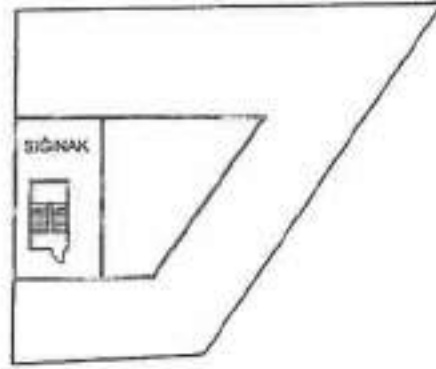
KASIMPAŞA MAH.201/1 SOKAK NO : 1 D : 14 MENDERES
TEL: 0.232.7820303-0.507.6115420

M	İŞİN ADI		İŞİN YERİ				
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TA.
	İzmir	Konak	Güneşli	717/pl	6884	32	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				YAPI DENETİM KURULUŞU			
ADI SOYADI	Hüsnüye GÖL		 Hüsnüye GÖL Mimar Sicil No: 22371	3104 Sayılı İmar Kanununa göre 30/06/16 tarihinde imar planı değişikliği yapılmıştır.			
ÜNVANI	MİMAR						
ODA SİCİL NO	22371						
YETKİ BELGESİ NO	35-1008						
VERGİ SİCİL NO	9210287497						
İŞ VEREN	ADI SOYADI						
MÜTEAHHİT FIRMA	ADI SOYADI						
MİMARLAR ODASI ONAYI			BELEDİYE ÖN İZİN				
			YAPI DENETİM ALANI		YAPI SINIFI VE GRUBU		
			İNCELEYENLER				
KULLA AMACI	İNŞ. TÜRÜ	PAR. ALANI m ²	TAB. ALANI m ²	İNŞ. ALANI m ²	T.A.K.S. %	K.A.K.S. %	YAPI SINIFI
MESKEN	B.A.						

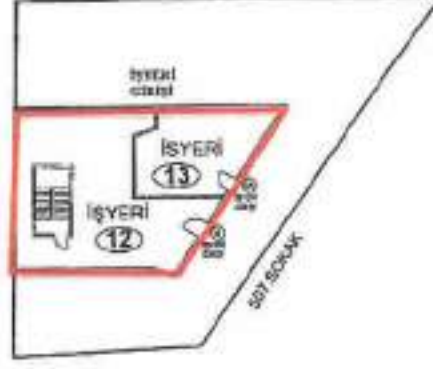


KESİT

NUMARATAJ KROKİSİ Ö:1/200



2.BODRUM KAT



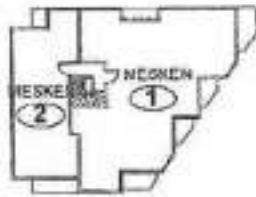
1.BODRUM KAT



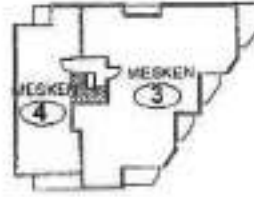
ZEMİN KAT



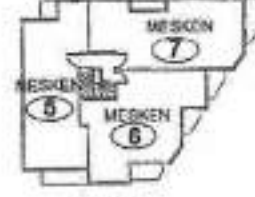
ZEMİN KAT



1.KAT



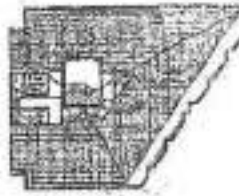
2.KAT



3.KAT



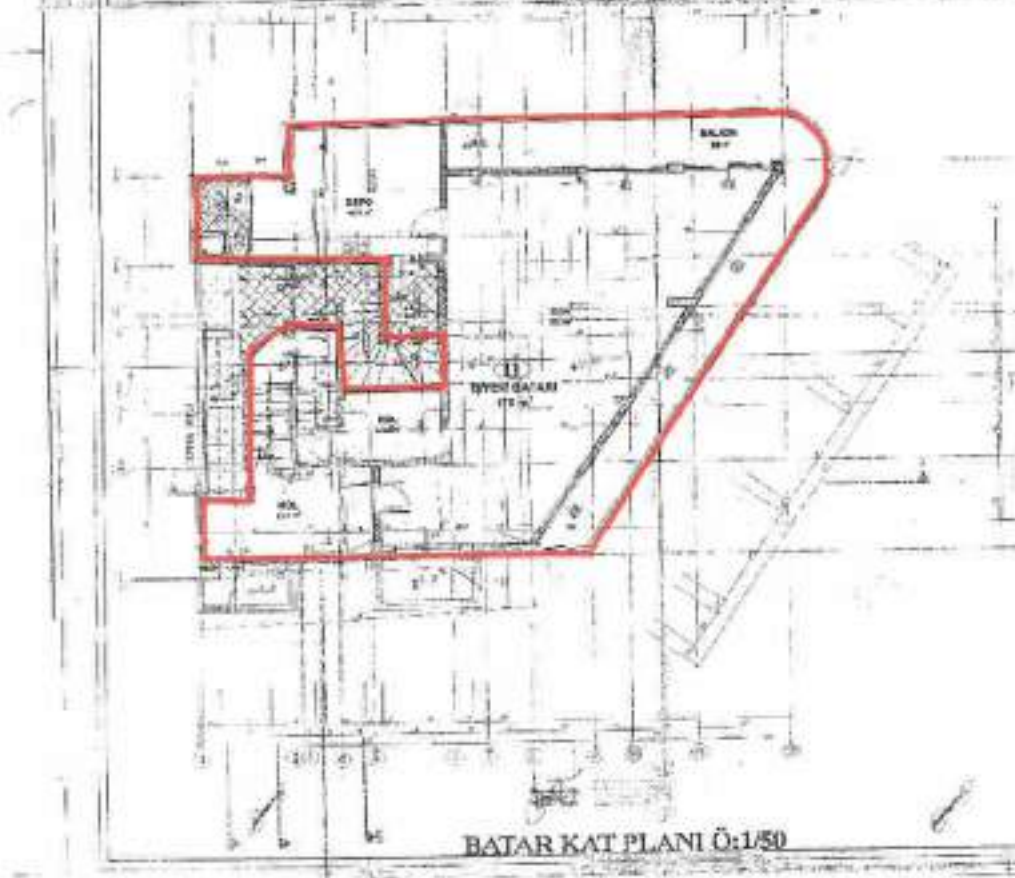
4.KAT

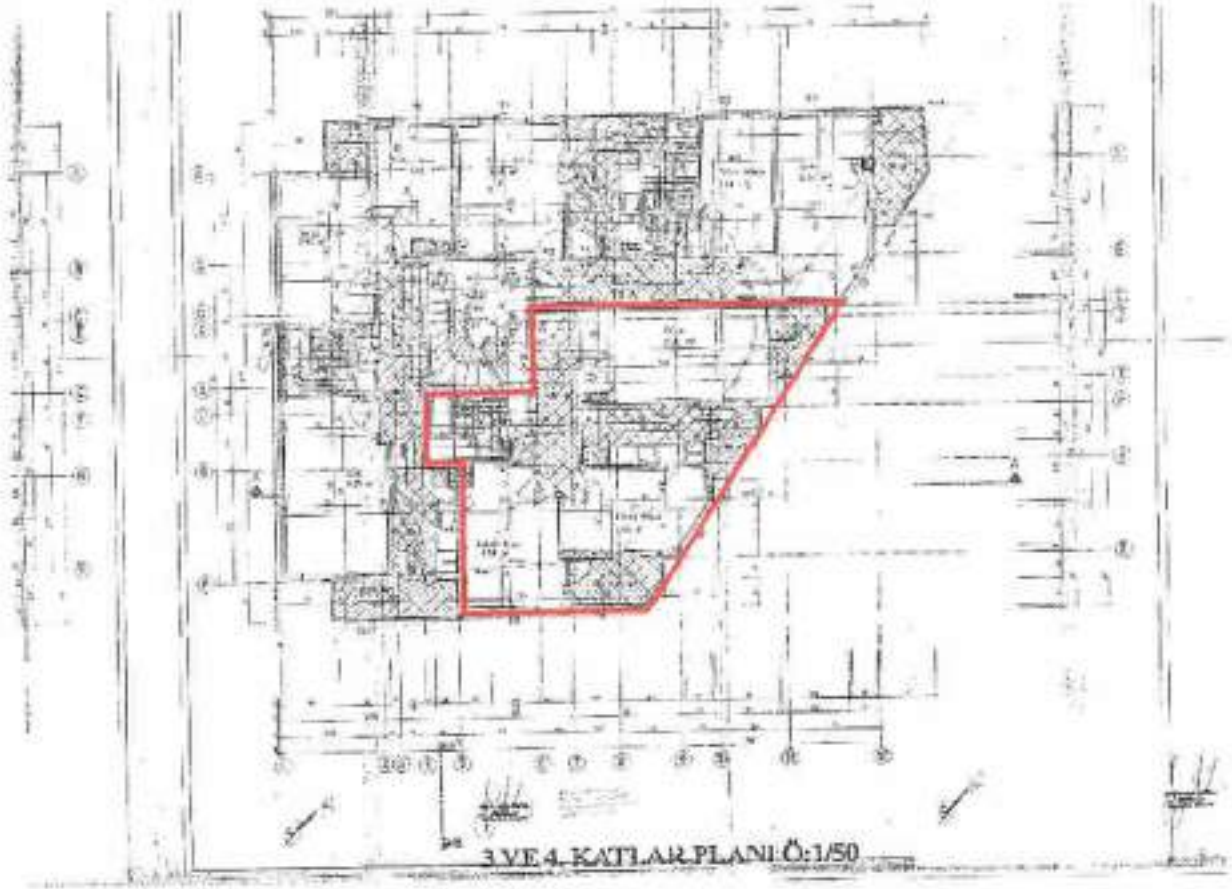



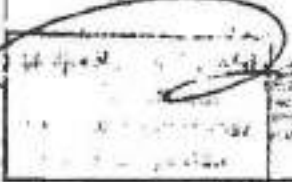
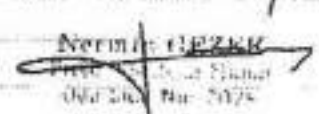
ÇATI KAT

2015/002
Mavi Değerleme
0212 435 91 60

3154 Sayılı İmar
Kanununa göre hazırlanmış
1/50 ölçekli kat planıdır.
Mavi Değerleme





İŞİ/ MİN	KONAK TAPU MAH: GÜNEŞLİ ADA-PARSEL: 6884-48 TAŞINMAZ NO: 21130113		APD *	
	Sayfa: 124R KONAK BOZYAKA		AT 123 477 pl. 6884 48	
MİMARİ PROJE BİLGİLERİ/MİMARİLERİ				
ADI: YAD. Y. ŞENÇİ SALMAN		TELEFON: 215 7411	ADRESİ: 502 SORAK NO 50/8 KONAK - İZMİR	
PROJE NO:	MİNAR:	ETAP:		
21130113	7017	1/1		
502 SORAK NO 50/8	35-701			
	K KALE			
	7610050203			
TAVRAN:				
ADI: ORHAN YILMAZ		ADRESİ: KALE		
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR				
ADI: ADI		ODA SİCİL NO:		
UNVAN:		BİLGİ TESCİL NO:		
E DEĞERLEME BİLGİLERİ				
08 Ocak 2005		Beyler: ŞİRİNYER YAPİ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. TİC. ETK. 371 ŞİRİNYER MAH. 116 BUCA ZAMR Tel: 407 30 05 - 402 13 62 Şirinyer MAH. 114 C/15 4201		
				
YAPININ				
Kullanma Amacı	Yapım Teslim	Yapı İnşaat Alanı	Dr. Muzeyir Smith	Mimar H. Zihnel Smith
Yaşar	Baran			

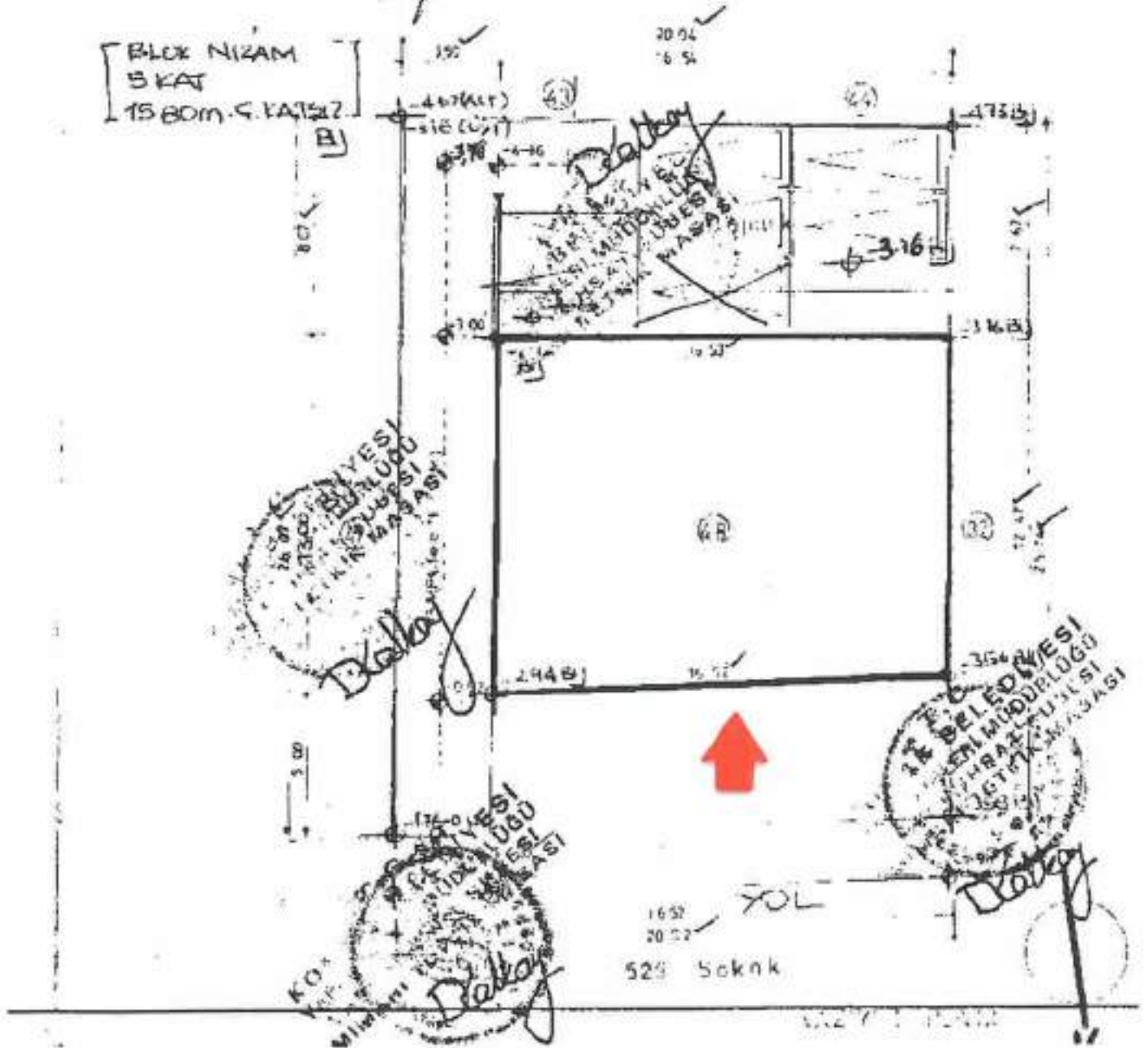
YAPI DENETİM KURULUSU		
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ		
<p>ON İNCELEME Dış Cephe Boya ve Kapıların Açık Pastel renklerde olacaktır</p> <p>BU BİNADA KULLANILACAK TÜM YAPI MALZEMELERİ T.S.E. DAMGALI OLACAKTIR.</p> <p>Bu binada merkezi TV Anteni ve Tesisat yapılacaktır</p>	<p>MİMAR İNCELEME</p> <p>5/2625 YENİ İNŞAAT MİMARİ TALİMATNAMEYE UYGUNDUR 28.08.2005</p> <p><i>[Signature]</i> Mimar</p>	<p>STATİK İNCELEME</p> <p>5/2625</p> <p>Özgür MURAT ACAR Yapı İzi 20 Yıllık B. Arma</p> <p><i>[Signature]</i> Özgür MURAT ACAR İng. Mühendisi 16.03.2005</p>
<p>METRAJ</p> <p>5/2625 7.102.</p> <p><i>[Signature]</i> Erdal YAZGAN T.C. Mimar</p>	<p>YERİNDE İNCELEME</p> <p>5/2625 (9.7.2005) T.C. Kocaeli Belediyesi Yapı İşleri Müdürlüğü Ruhsat Şubesi Tesisat Şefi</p> <p>16.08.2005 ÖMER KAROLEN MARJİN MÜHÜRÜSÜ</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>RUHSAT</p> <p>AME Tarih 15.08.2005</p> <p>16.08.2005</p> <p>MEMURUN İMZASI</p>
<p>TEMEL ÜSTÜ VİZESİ</p>	<p>YAPI RUHSAT SUBE ŞEFİ</p> <p>16.08.2005</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>İMAR MUDURU</p> <p>16.08.2005</p> <p><i>[Signature]</i></p>

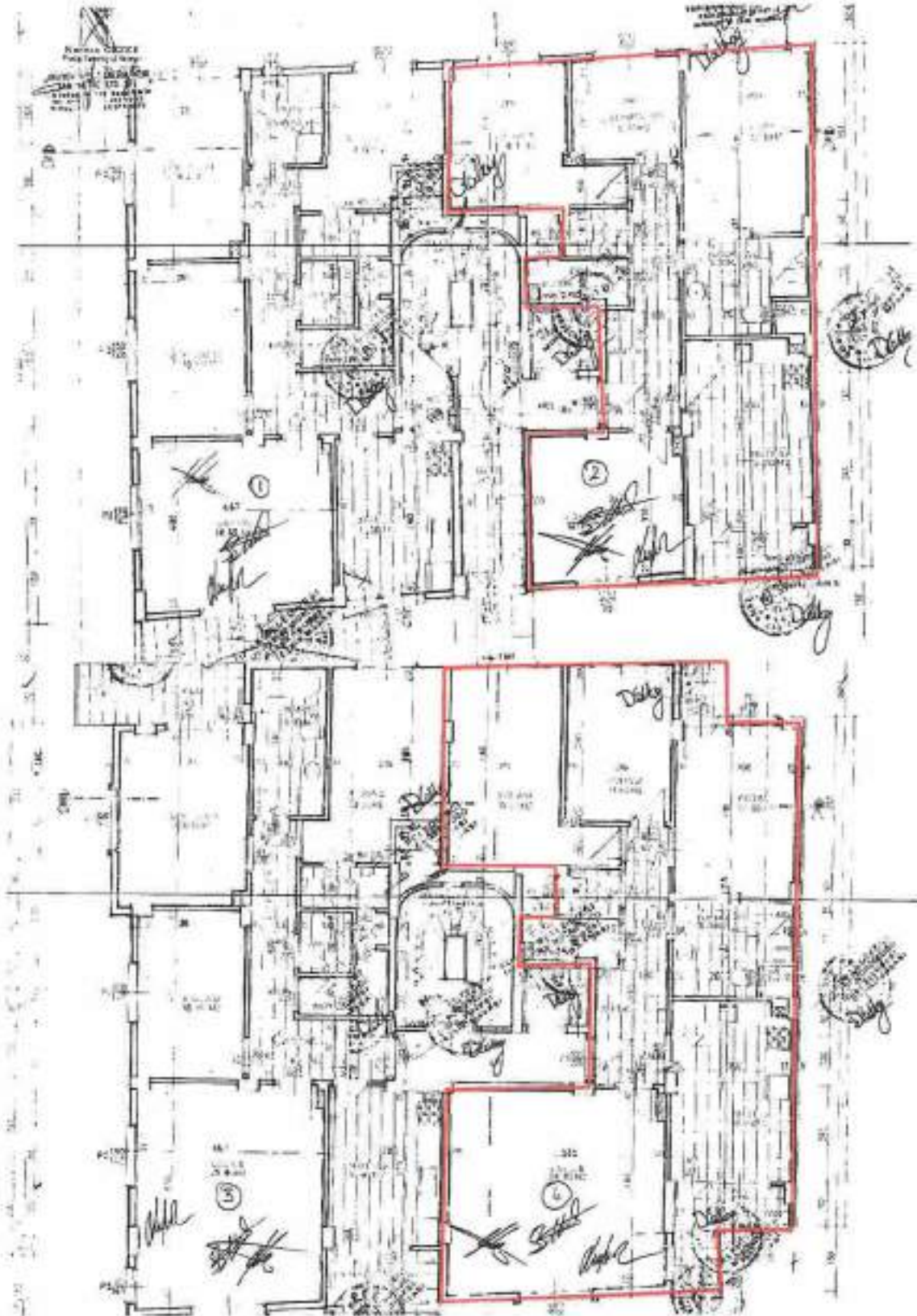
Düzeltilmeler ve ilaveler
farklı fandan yapılmıştır

Ş. Başer Bulmaz

[Handwritten signature]

[BLOK NİZAM
3 KAT
15 BOM. Ç. KATSIZ]







BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BELGİLEMEÇİDİR.

Tarih: 15.6.2021-09:13




Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521242362	2021-06-15-09, 12:20:218208	24226

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyet	Ada/Parsel:	6084/32
Tapınmaz Kimlik No:	21157654	AT Yüzölçümü(m2):	525,00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DAİRE
Kuzum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Bina Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	7/6/10
CHP/Sayfa No:	15/1451	Arsa Pay/Payda:	100/2100
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	7 KATLI BETONARME İÇERİ MEZDAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi Tarih-Yerine
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Malik Ümanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ İKEN İnan Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7902184) İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3770050433	Konak - 21-01-2021 16:08 - 2164	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 26583	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 26583	-
Beyan	Y.P.T.20/12/2003(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisce) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisce Pay/ Payda	Metrükare	Toplam Metrükare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
574532510	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	0,00	0,00	Tüzel Kişilerin Ümanı Değişikliği 18-03-2021 4105	-

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qs5RRED4ozz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-6-2021-09:13



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekor No	Bağvuru No
183521242352	2021-06-15-09.12.20.218208	24236

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	6884/32
Taşınmaz Kimlik No:	21147067	AT Yüzölçümü(m2):	525.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Niteliği:	BATARLI İŞ YERİ
Kurum Adı	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Garaj/BBNo:	/ZEMİN/11
CR/Sayfa No:	15/1452	Arsa Payı/Payda:	460/2100
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	7 KATLI BETONARME İŞYERİ MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkis Sebabi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Malik Ömrünü NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İÇİN Övrün Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7902184) İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VRN:5770650433	Konak - 21-01-2021 16:08 - 2169	-
Beyan	Diğer (Konusu: 08/05/20109 tarih EEUC5977 belge nolu evrak hatalıdır. (Ödenen bedeli etkileyecek hatalar yapıldığı tespit edilmiştir.)) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8272836) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VRN:1111111111	Konak - 22-12-2020 15:46 - 36013	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 20583	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 20583	-
Beyan	Y.PT.20/12/2003 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkis Sebabi-Tarih-Yevmiye
574532558	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Övrün Değişikliği 18-03-2021 9105	-

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

2 / 3

BUBELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-6-2021-09:13




Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521242362	2021-06-15-09.12.20.218208	24226

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6884/32
Tapınmaz Kimlik No:	105844083	AT Yüzölçümü(m2):	525.00
İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Konak	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM/12
OH/Sayfa No:	15/1453	Arsa Payı/Payda:	360/2100
Kayıt Durum:	Akış	Ara Tapınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME İŞYERİ MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/T/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: NİSMEDE ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İken (işvan değişikliği ile NİSMEDE ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ olarak değişmiştir.) Tarih: - Sayı: -) Şablon: Diğer)	(SN:7902184) İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3770030433	Konak - 21-01-2021 16:08 - 2149	
Beyan	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağmsız Bölüm İavesi yapılmıştır (Şablon: Diğer)		Konak - 20-05-2019 14:53 - 12938	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Tapınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 26583	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Tapınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 26583	
Beyan	Y.P.T.30/12/2003(Şablon: Yönetim Planının Befeisilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
574532555	(SN:8299225) NİSMEDE ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliklerin Örsven Değişikliği 18-03-2021 9105	

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qZU_f6Kiemz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-6-2021-09:13

webtapu



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521242362	2021-05-15-09.12.20.218208	24236

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	6884/32
Taşınmaz Kimlik No:	105844084	AT Yüzölçümü(m2):	525.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kullanım Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM/13
Cirri/Sayfa No:	23/2259	Arsa Payı/Payda:	100/2100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME İŞYERİ MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bl	Açıklama	Malik/Lehtar	Tecis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih- Yevmiye
------	----------	--------------	----------------------------	------------------------------

1 / 3

Beyan	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat İyisi Bağımsız Bölüm İnavisi yapılmıştır(Şablon: Diğer)		Konak - 20-05-2019 14:53 - 12938	-
Beyan	KM ne çevrilmiştir(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 26583	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir)		Konak - 21-09-2018 15:37 - 26583	-
Beyan	YPT: 30/12/2003(Şablon: Yönetim Planının Değiştirilmesi)		Konak 4.Bölge (Kapsül) - 30-12-2003 00:00 - 14103	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Bostem No	Malik	D Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
574532552	(SN:R299225) NASHMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişinin Ünvan Değişikliği 18-03-2021 0105	

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-6-2021-09:13

webtopu

t

Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
163521242362	2021-06-15-09:12:20.218208	24236

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mukoyeri	Ada/Parsel:	6804/48
Tapınmaz Kimlik No:	21160639	AT Yüzölçümü(m2):	512,00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Konak	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN:	/1900RUM/2
Cilt/Sayfa No:	16/1542	Arsa Pay/Payda:	50/512
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ALTI KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: Malik Örneği NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ)	(SN:7902184)	Konak -	-

1 / 3

	TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN Önce Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VRN:5770050433	21-01-2021 16:08 - 2169	
Beyan	KM'ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Tapınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:40 - 26504	
Beyan	KM'ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Tapınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Konak - 21-09-2018 15:40 - 26584	
Beyan	YÖNETİM PLANI 13/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Konak 4.Bölge (Kapatıldı) - 13-12-2006 00:00 - 22514	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Belgesi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
174532547	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Önce Değişikliği 18-03-2021 9105	-

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-6-2023 09:13



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
163521242362	2021-06-15-09.12.29.218208	24236

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6884/48
Taşınmaz Kimlik No:	21166378	AT Yüzölçümü(m2):	512.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağmsız Bölüm Nitelik:	Mezken
Kurum Adı:	Konak	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖNEŞLİ	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/EBNo:	/ZEMİN/4
Ölçü/Sayı No:	16/1544	Arsa Payı/Payda:	40/512
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bil	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak -	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		21-09-2018 15:40 - 20584	-
Beyan	YÖNETİM PLANI 13/12/2006 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Konak 4. Bölge (Kapasite) - 13-12-2006 00:00 - 22514	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
574532544	(SN8299220) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Üsvan Değişikliği 18-03-2021 9105	-

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

2 / 3

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

ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI *Fatih Özalp*
T.C. KİMLİK NO *31858342108*
SPK LİSANS NO *403313*
DOĞUM YERİ *Bandırma/İzmir*
DOĞUM TARİHİ *30.05.1985*
CEP TELEFONU *0436 210 6235*
E-POSTA *fatih.ozalp@masmed.com.tr*

İKAMET ADRESİ *İstanbul, Fatih, İnönü Sok. No: 116/2*

ÇALIŞMA ŞEKLİ KADROLU ÇÖZÜM ORTAĞI ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
GÖREY ÜNVANI SDU DENETMEN DEĞERLEME UZMANI



EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm *İzmir, İnönü Sok. No: 116/2*
Mezuniyet Tarihi *02.08.2012*

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
<i>Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</i>	<i>Ekspertiz</i>	<i>18.01.2015 - Halen</i>

Ekspertiz Uzmanlık Alanı Konut, Dükkan Nitelikli G.menkul Tarım arazisi
 Makine-Menkul Maden Diğer

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı *207* Hizmet Verilen Bankalar *Halkbank, Vakıfbank*
(En az 100 adet rapor hazırlanmıştır)

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı: —

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- 2013-2014 (Ortaklık)
- İnterbank Trak Hırsızları A.Ş. (Mükellef Temsilatı)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE
Firma Ünvanı —
Ortaklık Payı —
Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No —
İşyeri Adresi —

Tarih: *11.03.2015*
İmza/Kaşe: *[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

Feha 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
401386
HAFIK
07.09.1972
0532 693 53 92
murat@barmamuhendislik.com.tr
Jalı Mahallesi 6500/1 Sokak
No: 8H K: Kapa No: 17
Kızıyorta / İZMİR



İKAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ
GÖREV ÜNVANI

KADROLU ÇÖZÜM ORTAĞI
SDU DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm İstanbul Teknik Ün., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği
Mazuniyet Tarihi 19.07.1995

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya finanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	02.07.2010 / 16.06.2010
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

16

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Ziraat, Halkbank

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güçtürk Mühendislik Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 30.06.2017
Acı Kuyumculuk / 13.06.2017 - 13.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Firma Ünvanı
Ortaklık Payı
Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No
İşyeri Adresi

Tarih:
İmza/Köşe:

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 : 401386

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat BARIŞCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat 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 MANISA/ 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 GÖREVİ (Birden fazla seçeneğe işaretlenebilir.)
SDU X **Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ** X **SADECE HİSSEDAR**
GENEL MÜDÜR GMY/MÜDÜR **DENETMEN**
DiĞER (Kısaca belirtiniz.)

GENEL BİLGİLER

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite (Yılı) DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
Fakülte (Yılı) 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 (En yakın tarihten başlayarak sıralayınız. Rapor hazırladığı bankaya değil çalıştığı firmanın adına yazınız.)	Görevi	Başlama Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)	Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)	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. Nezzar Öztangut

E. Nezzar ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

12.01.2017 Tarih ve 29546 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VEREBEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK' in 14. Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlendirme/değerleme/eteli yapılmışsa 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 raporumuz raporlarımızın:						
1. Rapor Bilgileri	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 gayrimenkul ile ilişkin bilgiler ve değerlendirme yapılmak için kullanılan çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
	Ada		Blok		B. Bölüm No	
	Parşel		Kat		Seviyesi	
	Çalışmanın Kapsamı					
	Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir						