

# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



2 ADET ARSA DEĞER TESPİTİ

**Urla - İZMİR**

2021OZEL-00085 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)  
11.06.2021

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

### Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Urla İlçesi, tapu sicilinde İçmeler Mahallesi, Malgaca Mevkii, ARSA vasıflı 2685 ada 7 ve 9 parsellerdir.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Urla Belediyesi'nden, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2685 ada 7 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, konut için E:030, Hmax: 2 Kat turistik tesis için E:0,40, Hmax: 2 Kat yapılaşma koşullarında "Tercihli Turistik Tesis Alanı'nda" kaldığı 2685 ada 9 parselin ise E:0,10 Hmax:4,50 Metre yapılaşma koşullarında "Günübirlik Tesis Alanı'nda" kaldığı ifade edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 2685 ada 7 parsel arsa vasıflı olup arsa alanı yasal ve mevcut durumda toplam brüt 1.303,90 m<sup>2</sup>'dir. Değerleme konusu 2685 ada 9 parsel arsa vasıflı olup arsa alanı yasal ve mevcut durumda toplam brüt 1.313,88 m<sup>2</sup>'dir.

## 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 "Proje Geliştirme" ve "Emsal Karşılaştırma" yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazların toplam **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 6.500.000-TL (ALTIMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların her biri için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)
2685	7	1303,90	2.991,03 ₺	3.900.000,00 ₺
2685	9	1313,88	1.978,87 ₺	2.600.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)				6.500.000,00 ₺

## Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde satışı engelleyen herhangi bir durum bulunmamakta olup satış kabiliyetlerinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ:</b> .....	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ...	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar.....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi: .....	6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri: .....	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı .....	7
3.2.2.Tapu Takyidatı .....	7
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler .....	8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU .....	8
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	8
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*) .....	9
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: .....	12
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI .....	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER .....	18
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: .....	31
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: .....	32
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler .....	34
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların 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 .....	36
11.13.Emsaller .....	37
11.14.Deprem Risk Bölgesi .....	38
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	38
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	38
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: .....	39
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: .....	39
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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 .....	41
13.4.Raporu Hazırlayanlar .....	42
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI .....	43
14.1.Rapor Fotoğrafları .....	43
14.2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri: .....	47
14.3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: .....	53

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>TALEP EDEN</b>	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	<b>TALEP TARİHİ</b>	14.04.2021
<b>MALİK ADI</b>	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	01.06.2021
<b>RAPOR NO</b>	<b>2021OZEL-00085</b>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	11.06.2021
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	2 ADET ARSANIN DEĞER TESPİT RAPORU	<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	FIRAT OVACIK
<b>KONTROL EDEN</b>	MURAT BARIŞÇAN	<b>SORUMLU DEĞ. UZMANI</b>	ERGUN DİNÇER
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>			16.02.2021
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

İçmeler Mahallesi, Malgaca Mevkii, 2685 Ada 7 ve 9 Parsel URLA/İZMİR

### 3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

#### 3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - URLA	YÜZÖLÇÜMÜ	1.303,90 m <sup>2</sup>
BUCAĞI	-	HİSSE ORANI	1/1
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK / KAT NO	-/-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	1/1
PAFTA NO	L17-A-19-C-4-B	YEVMIYE	5124
ADA NO	2685	CİLT NO	6
PARSEL NO	7	SAHİFE NO	502
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ARSA	TAPU TARİHİ	02/04/2021
MALİK	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - URLA	YÜZÖLÇÜMÜ	1.313,88 m <sup>2</sup>
BUCAĞI	-	HİSSE ORANI	1/1
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK / KAT NO	-/-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	1/1
PAFTA NO	L17-A-19-C-4-B	YEVMIYE	5124
ADA NO	2685	CİLT NO	6
PARSEL NO	9	SAHİFE NO	502
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ARSA	TAPU TARİHİ	02/04/2021
MALİK	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

#### 3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 11.06.2021 tarihinde saat; 10:13 itibariyle temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.

Her iki taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

- Diğer (Konusu: Ünvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ olarak değişmiştir. ) Tarih: - Sayı: - (22-01-2021 – 939)

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

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

### 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

\* Urla Belediyesi'nden, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2685 ada 7 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, konut için E:030, Hmax: 2 Kat turistik tesis için E:0,40, Hmax: 2 Kat yapılaşma koşullarında "Tercihli Turistik Tesis Alanı'nda" kaldığı 2685 ada 9 parselin ise E:0,10 Hmax:4,50 Metre yapılaşma koşullarında "Günübirlik Tesis Alanı'nda" kaldığı ifade edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

\* Parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup Urla Tapu Müdürlüğü ve Urla Belediyesi arşivinde taşınmazlara ait dosya bulunmamaktadır.

\* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Urla 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.

\* Parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi mevcut değildir.

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

Parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup Yapı Denetim Kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.



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

Değerlemeye konu taşınmazlar 02/04/2021 tarihinde "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlem görmüştür. Taşınmazın NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescilli olduğu görülmüştür. Tapu kütüğü görülemediğinden son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olup olmadığı tespit edilememiştir. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir.

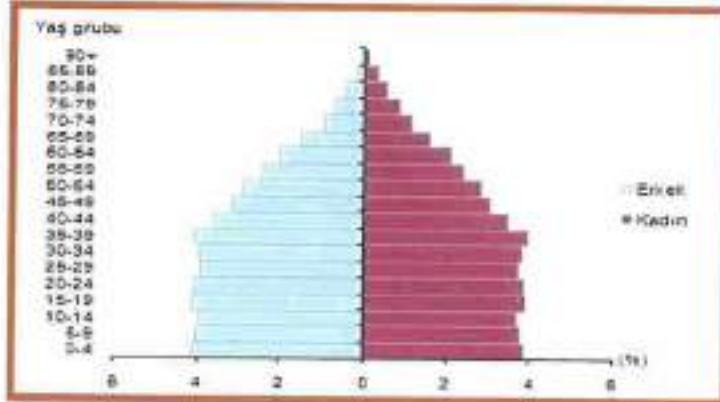
## 6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(\*)

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

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

Ülkemizde 2018 yılında 32 olan 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.

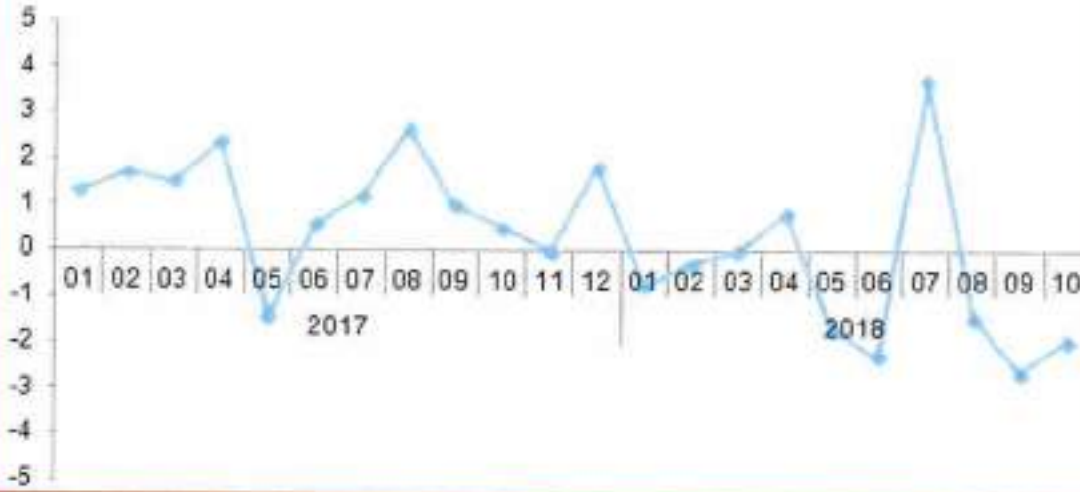
### Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış		Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)	
<b>Toplam sanayi</b>	<b>120,5</b>	<b>116,3</b>	<b>-6,7</b>	<b>111,0</b>	<b>-1,9</b>	
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,6	6,1	116,7	-1,3	
İmalat sanayi	121,1	116,6	-6,6	110,4	-2,0	
Elektrik, gaz, buhar	100,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2	
Ara mali	113,6	109,7	-6,6	106,6	-3,8	
Dayanıklı tüketim mali	121,1	116,3	-3,0	113,0	-3,4	
Dayanıklı tüketim mali	120,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2	
Enerji	111,6	110,1	-0,1	114,8	-1,1	
Sermaye mali	126,4	121,1	-6,7	116,6	0,7	
Düşük teknoloji	123,4	116,0	-4,8	109,0	-3,3	
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,6	107,2	-2,3	
Orta yüksek teknoloji	116,0	110,3	-6,4	108,6	-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)**

**Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2018 [2015=100]**

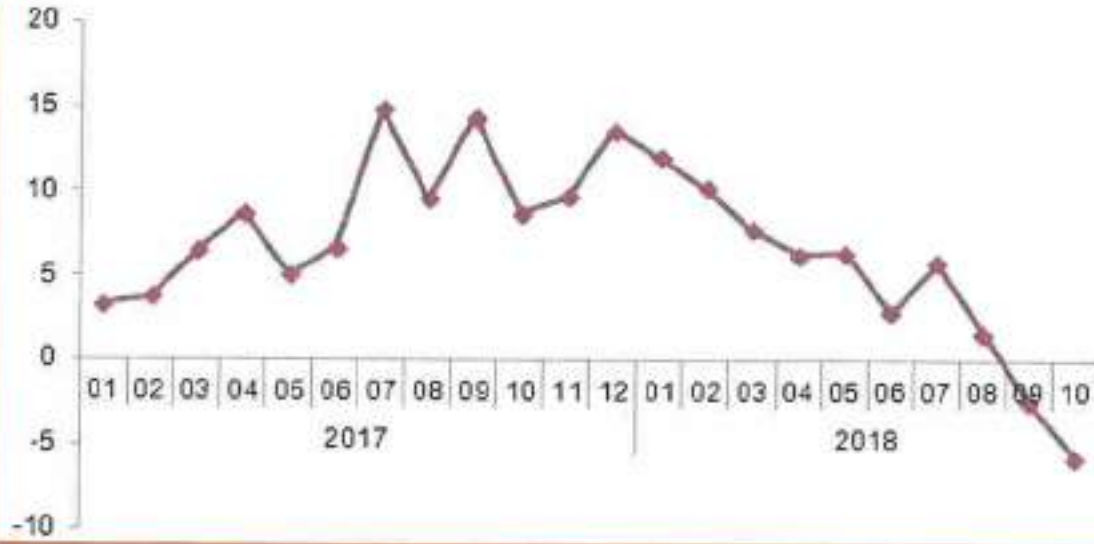
Aylık değişim oranı (%)



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

**Takvim etkisinden arındırılmış yıllık değişim oranları, Ekim 2018 [2015=100]**

Yıllık değişim oranı (%)



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), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

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

### İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşliğine 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, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

**Coğrafya**

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

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

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

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

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

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

**Yeryüzü Şekilleri**

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki 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, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karşır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyikliadağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

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

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

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

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

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

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

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

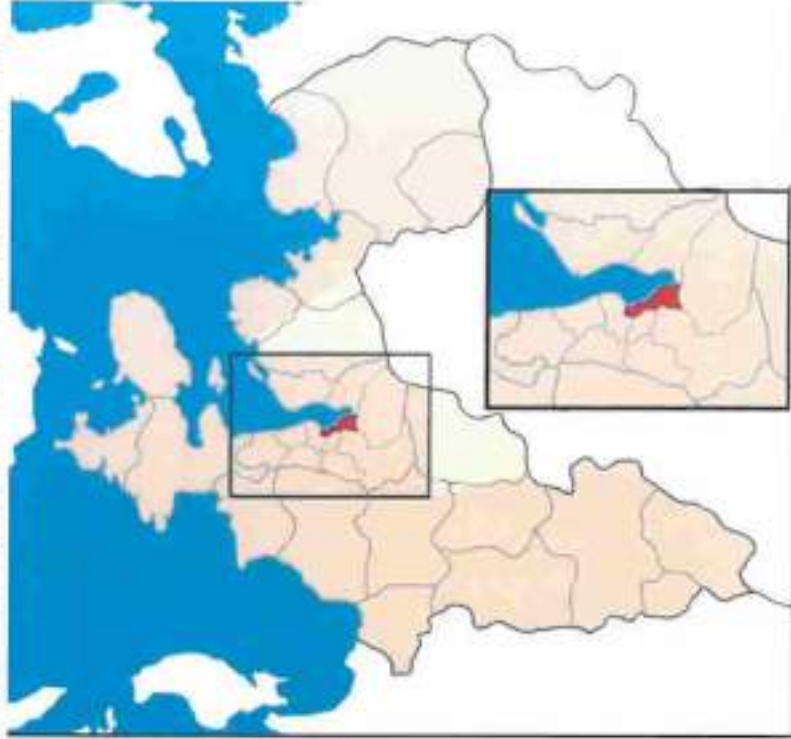
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

#### **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.

### URLA

İzmir İlinin Batısında, kendi ismini taşıyan yarımadaanın merkezinde bulunan Urla'nın tarihi antik çağlara dayanır. Bölge Kent devletlerinden sonra sırasıyla Pers-İskender, Roma ve Bizans imparatorluklarının hâkimiyeti altına girmiştir. Bu dönemde sırasıyla Büyük Selçukluların, Anadolu Beyliklerinin, Anadolu Selçuklularının ve Osmanlı İmparatorluğunun hâkimiyeti devam etmiş, Birinci Dünya Savaşında üç yıl işgal altında kalarak 12 Eylül 1922'de Türkiye Cumhuriyeti'nin idaresine kavuşmuştur. İlçenin ismini nereden aldığına dair çeşitli rivayetler bulunmaktadır. Halk dilinde Latince ve Rumca bataklık-sazlık anlamına gelen "Vurla" kelimesinden ve Osmanlı Padişahı Mehmet Çelebi'nin komutanlarından İbrahim Beyin sefere



çıkarken kendisine "Uğurola", "Uğurlu geldi" demesinden üretildiği söylenmektedir. Ayrıca Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesinde şehrin Kıdafa Kralının kızı "Ullice" tarafından kurulduğu ve şehre "Urli" adının verildiği zamanla halk dilinde değişerek "Urla" dendiği yazılmaktadır. İzmir İlinin batısında, Urla yarımadasının başlangıç noktasında kurulan İlçe Merkezi İzmir'e 38 km uzaklıktadır. Deniz seviyesinden 65 metre yükseklikteki İlçede hâkim bitki örtüsü; delice, zeytin, koca yemiş, defne, mersin ve makilerdir. Arazi yapısı dağlık ve tepeliktir. Dağlar bozuk baltalık ormanlarla kaplıdır. Denize dik inen ve yaz kış yeşilliğini koruyan tepelerin eteklerinde meydana gelen düzlükler ve koylar değerlendirilmesi gereken önemli turizm potansiyeline sahiptirler. Akdeniz ikliminin bütün özelliklerine sahip Urla'nın İzmir körfezinden Karaburun ve Foça açıklığının karşısında yer alması sonucu; sürekli esinti olduğundan yaz ayları sıcak, kış ayları ılık ve yağışlıdır. İlçenin önemli akarsuyu bulunmamaktadır.

### İdari Durumu:

Urla İlçesi 1867 yılında İzmir iline bağlı ilçe statüsüne kavuşmuş olup ilçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur. Bir merkez belediyesi, merkez belediyesine bağlı 37 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır. İlçedeki Mahalleler; Altıntaş, Atatürk, Bademler, Balıklıova, Barbaros, Birgi, Camiatik, Çamlıcağ, Demircili, Denizli, Gülbahçe, Güvendik, Hacisa, İçmeler, İskele, Kadiovacık, Kalabak, Kuşçular, M.Fevzi, Naipli, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinaları, Zeytineli, Zeytinler'dir.

### İklimi:

Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

### Yeryüzü Şekilleri:

Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi

bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km<sup>2</sup>'dir. Otuz altı mahallesi vardır. Belediye binası Hacisa, Urla'da konumlanmıştır.

**Nüfusu:**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre Urla ilçesinin bağlı bulunduğu İzmir ilinde 4 milyon 394 bin 694 kişi yaşamaktadır. İzmir ili 11891 (km<sup>2</sup>) yüzölçümüne sahiptir ve bu yüzölçümünün 805 (km<sup>2</sup>) si Urla ilçesine aittir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre İzmir Urla nüfusu 69 bin 550 kişidir. Yıllık nüfus artışı Yüzde 32,3 olarak gerçekleşmiştir.

**Sağlık:**

Urla İlçe Sağlık Müdürlüğü Yeni Mahalle Zafer Caddesi No:55 adresinde 1 AÇSAP, 4 Sağlık Evi (Kuşçular Sağlıkkevi, Bademler Sağlıkkevi, Balıklıova Sağlıkkevi, Özbek Sağlıkkevi), 8 Aile Sağlığı Merkezi, 19 AHB, 2 Acil Yardım İstasyonu ile hizmet vermektedir. Urla ilçesinde 1 adet 185 yataklı devlet hastanesi bulunmakta olup özel hastane ya da üniversite hastanesi yoktur. Urla Devlet Hastanesinde 14 pratisyen hekim, 74 uzman hekim, 5 diş hekimi, 138 hemşire olmak üzere toplam 353 personel ile hizmet vermekte olup, 2 adet diyaliz aracı, 1 adet evde bakım ambulansı ve 4 hizmet aracı ile kullanılmaktadır. Ayrıca, İlçede 5 özel muayenehanede toplam 5 doktor, 15 diş hekimi muayenehanesi ile 3 ağız ve diş sağlığı polikliniğinde ise toplam 22 diş hekimi hizmet vermektedir.

**Ekonomik Yapı:**

İlk yerleşimi M.Ö. II. yüzyıla dayandığı belirlenen Urla ilçesi toplam 70.400 hektar arazi miktarına sahip olup bunun %12,2'si olan 8.600 hektarlık alanda tarım yapılmaktadır. İlçenin ekonomisi tarıma ve hayvancılığa dayalıdır. Narenciye, meyve, sebze, bağ, süs bitkileri ve zeytin alanları bulunmaktadır. Ayrıca İlçede seracılık gelişmiştir. Su ürünleri Fakültesi ile Su ürünleri Kooperatifleri mevcuttur. İlçede 4342 sayılı Mera Kanunu çerçevesinde tespit ve tahdit işlemleri bitirilmiştir.

Seracılık: Urla ilçesindeki seralarda çiçek ve sebze yetiştirilmekte olup bunlar çiftçilerimiz için önemli bir gelir kaynağıdır. İlçemizdeki tarım alanları miras ve satış yoluyla çok küçülmüştür. Bu nedenle birim alandan en fazla gelir sağlayan seracılığa eğilim artmıştır. Seracılıkta girdi maliyetleri son dönemlerde iyice artış göstermiş, özellikle işçilik ve ilaç fiyatları artmıştır. Buna karşılık, ürün fiyatlarındaki istikrarsızlık nedeniyle reel gelir düşmüştür. En büyük sorun pazarlamadan kaynaklanmaktadır. Pazarlama ihracata yönelik olduğu için, ihracatın olmadığı dönemlerde talep fazlalığı olmaktadır. İlçemizde seralar Kuşçular ve Bademler Mahallelerinde yoğunlaşmakla beraber Kalabak ve Zeytinalanı Mahallelerinde de bulunmaktadır. Urla ilçesinde 1.020 adet sera, 973 dekar üretim alanı mevcut olup bunun 700 dekarında çiçek, 259 dekarında sebze yetiştirilmektedir. Kalan alan ise boş sera alanıdır.

Zeytincilik: Urla ilçesindeki toplam tarım alanınının 4.770 ha'lık kısmında zeytin yetiştiriciliği yapılmaktadır. Bu dağılımdan da anlaşılacağı gibi yağlı hayat, yaprağı ilaç, ömrü uzun ve verimi yüksek olan zeytin Urla tarımında en önemli ürünü oluşturmaktadır. Zeytin çeşitlerinin başlıcaları; Edremit (Ayvalık), Gemlik(trilye), Domat, Memecik ve yöresel zeytindir. Yöresel çeşitlerden en önemlisi de sadece yarımadağa özgü olup dalında tatlılaşan lezzeti çok farklı bir sofralık çeşit olan aynı zamanda yağ oranı da yüksek olan Hurma zeytindir. İlçede zeytinlik arazilerin %75'i dağlık arazilerde, %20'si yamaç ve taban arazilerde yetiştirilmektedir. İlçemizde mevcut olan 831.180 adet zeytin ağacından ortalama 10.200 ton/yıl zeytin hasat edilmekte olup bunun ¾'ü zeytinyağı olarak ¼'ü sofralık olarak tüketilmektedir. Toplanan zeytinler İlçede mevcut 12 adet zeytinyağı fabrikasında işlenerek İlçemiz ekonomisine katkı sağlamaktadır. Yaklaşık 3,5-4 kg dane zeytinden 1 kg zeytinyağı elde edilmektedir. Son yıllarda Ülkemizde ve Dünyada zeytin ve zeytinyağının değerinin daha iyi anlaşılması ile diğer Akdeniz ülkelerinde olduğu gibi Ülkemizde de zeytin plantasyonları giderek artış göstermektedir.



Toprak yapısının ve ikliminin zeytine çok uygun olması Urla çiftçisini de zeytin yetiştiriciliğine yöneltmiştir.

**Açıkta Sebze ve Çiçekçilik:** Urla ilçesinde 1.230 ha alanda açıkta sebze yetiştiriciliği yapılmakta olup ilçede en çok yetiştirilen sebzelerden bazıları şöyledir; 250 ha alanda 3.250 ton enginar, 250 ha alanda 6.250 ton kavun, 90 ha alanda 2.700 ton domates, 50 ha alanda 125 ton bamyadır.

**Dış Mekan Süs Bitkileri Üretimi:** Urla ilçesinde 200 dekar alanda dış mekan süs bitkileri üretimi yapılmaktadır. Buna ilişkin işletme sayısı 28, bitki sayısı 3.500.000, çeşit sayısı 91 olup başlıca bitki çeşitleri; Palmiye, Dağ Muşmulası, Selvi, Taflan, Fenix, Yucca, Hurma ağacı, Ateş dikenidir.

**Açıkta Kesme Çiçek Yetiştiriciliği:** Urla ilçesinde 38 dekar alanda açıkta kesme çiçek yetiştiriciliği yapılmakta olup başlıca çiçek çeşitleri; Krizantem, Pat, Sümbül, Nergis, Glayöldür.

**Fidan Yetiştiriciliği:** Urla ilçesinde 5 da-10da kapasiteli 2 işletmede meyve fidanlıkları yetiştiriciliği yapılmakta olup başlıca fidan çeşitleri; zeytin (yağlık, domat, ayvalık, trilye), mandalina, limon, çeşitli meyve fidanlarıdır. Yıllık fidan sayıları 24.000'dir.

**Narenciye:** Urla ilçesinde 50 ha alanda 500 ton mandalina yetiştirilmektedir.

**Bağcılık:** Urla ilçesinde toplam 145 ha'lık bağ alanının 55 ha'lık kısmında 850 ton şaraplık üzüm, 90 ha'lık kısmında 2.200 ton sofralık üzüm üretimi yapılmaktadır.

**Tarla Ürünleri:** Urla ilçesinde 300 ha'lık alanda 1.500 ton buğday, 100 ha'lık alanda 250 ton arpa, 90 ha'lık alanda 225 ton yulaf, 75 ha'lık alanda 375 ton yonca (kuru ot), 50 ha'lık alanda 500 ton fiğ (kuru ot), 50 ha'lık alanda 2.500 ton mısır-silaj üretimi yapılmaktadır.

**İlçedeki alet ve makine varlığı şöyledir;** 256 adet traktör, 57 adet kültivatör, 9 adet silaj makinesi, 327 adet süt sağım makinesi, 224 adet su tankeri, 524 adet pulluk, 238 adet sırt pülvarizatörü, 9 adet batöz, 267 adet römork ve 13 adet pülvarizatör.

**İlçe merkez ve mahallelerinde faaliyet gösteren 8 adet ruhsatlı zirai mücadele satış bayi, 8 adet tohumluk satış bayi ve 10 adet de gübre satış bayisi bulunmaktadır.**

**Ancılık:** Urla ilçesinde 1.637 adet fenni kovan ve 20 adet eski usul kovan bulunmakta olup toplam arıcı sayısı 45'dir. İlçede 13.500 kg bal üretimi, 500 kg balmumu üretimi yapılmaktadır.

**Hayvancılık ve su ürünleri:** Urla ilçesinde 6 adet su ürünleri kooperatifi, 192 adet 6-12 metre balıkçı teknesi, 3 adet 12 metrenin üstünde tekne, 11 adet perakende balık satış yeri ve 34 adet balık restoranı ile 580 adet balıkçı teskeresi almış balıkçı bulunmakta olup amatör balıkçı teskeresine sahip kişi sayısı 650'dir. İlçede 17 adet su ürünleri yetiştiriciliği faaliyette olup ortalama 950 ton/yıl kapasite ile 16.500 ton/yıl ürün yetiştiriciliği yapılmaktadır. Başlıca ürünler; levrek, çipura, orkinos (mavi yüzgeç), sarıağızdır. İlçedeki denizlerde tutulan balık miktarı 235 ton/yıl olup başlıca balık çeşitleri çipura, kefal, sardalye, levrek, barbun, tekir, dil balığı, mırmır, mercandır. Urla ilçesinde 3.509 büyükbaş, 18.000 civarında da küçükbaş hayvan varlığı bulunmaktadır.

**Kooperatifler:** İlçede toplam 12 adet tarımsal amaçlı kooperatif bulunmaktadır. Kooperatiflerimizin 6 adedi su ürünleri, 5 adedi tarımsal kalkınma, 1 adedi sulama amaçlı kooperatifi olup toplam üye sayısı 913'dür. Bademler Mahallesinde bulunan tarımsal kooperatif zeytinyağı imalathanesi ile üyelerinin zeytinlerini işlemektedir. Su ürünleri kooperatifleri mevsime bağlı olarak değişmekle birlikte yaklaşık 200 ton/yıl değişik balık türü avlamakta ve satmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir ili, Urla İlçesi, İçmeler Mahallesi, Malgaca mevkii, 2685 ada, 7 ve 9 parsellerde kayıtlı ve "Arsa" vasıfıdır. Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Çeşme Asfaltı üzerinde İzmir merkezden Çeşme istikametinde sağa Karaburun yol ayrımına geçiş yapılır. Sonrasında karşımıza çıkan kavşaktan sağa, İçmeler yönüne sapılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde yaklaşık 450 m düz ilerlendikten sonra sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde kendisiyle benzer nitelikte turizm alanları ile doğusunda İçmeler Mahallesi bulunmaktadır. Taşınmaz çevresinde, genellikle 2 katlı tarımsal veya konut nitelikli yapılaşmalar bulunmakta olup yapılaşma oranı yaklaşık %50 seviyesindedir.



## 9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

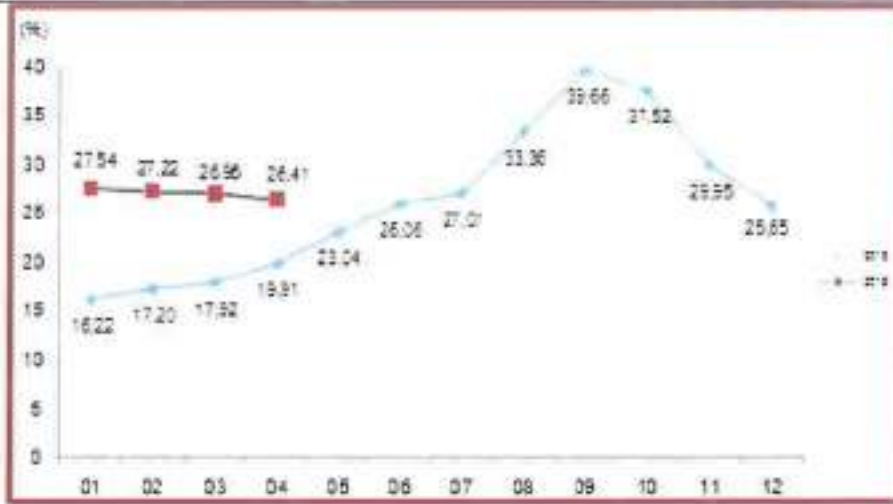
#### İnşaat Maliyet Endeksi

#### 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.

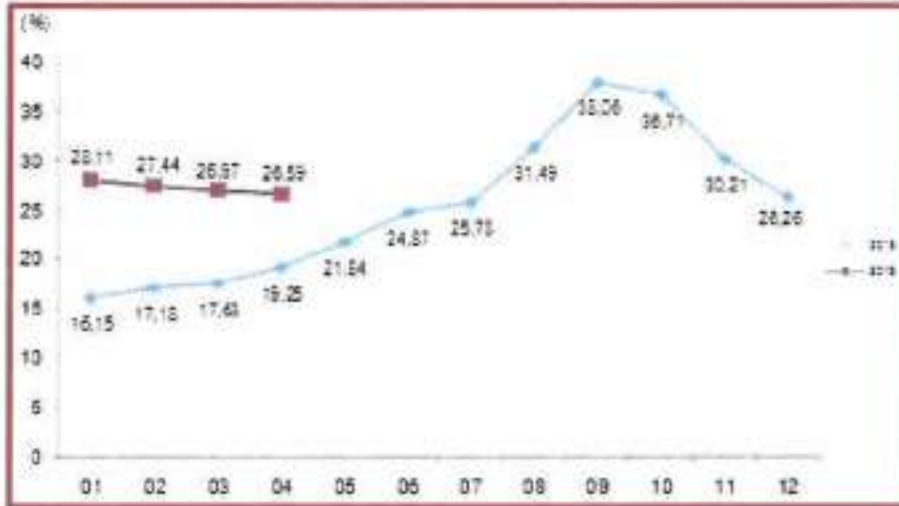
**Tablo: İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019**

**[2015=100]**

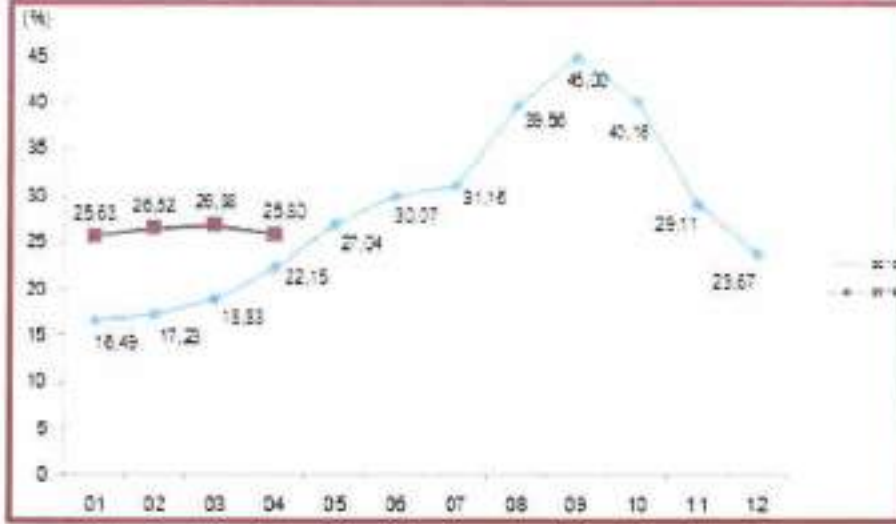


Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

**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	187,59	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

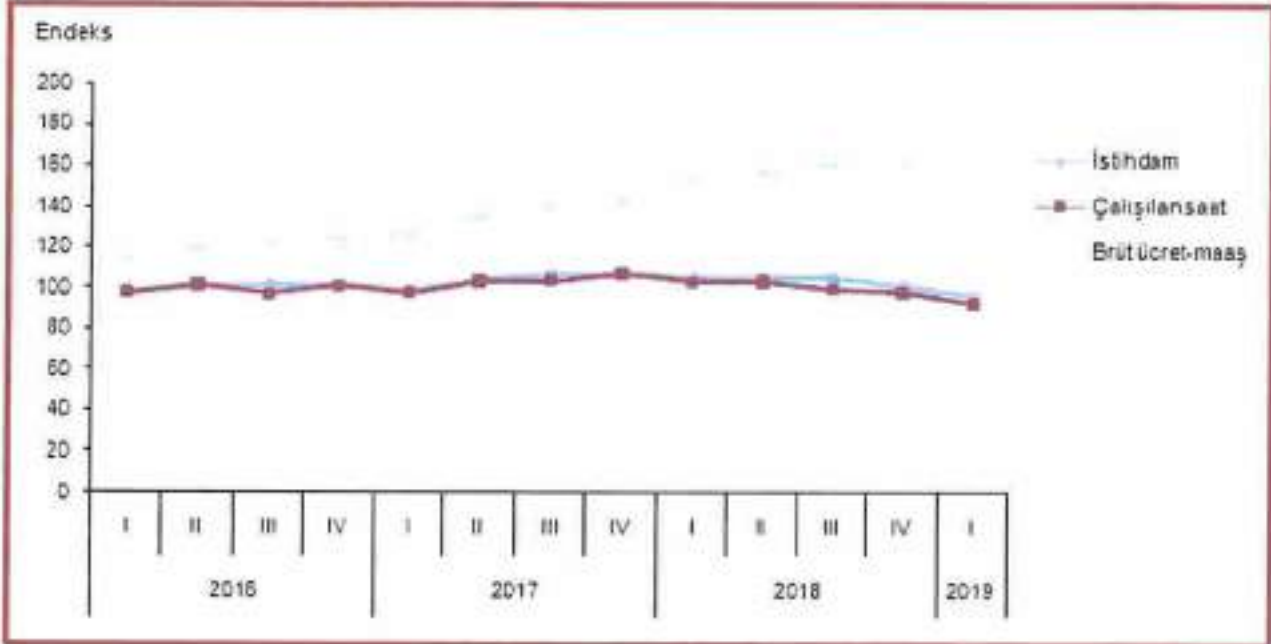
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış çalışılan saat endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %5,8, inşaat sektöründe %29,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

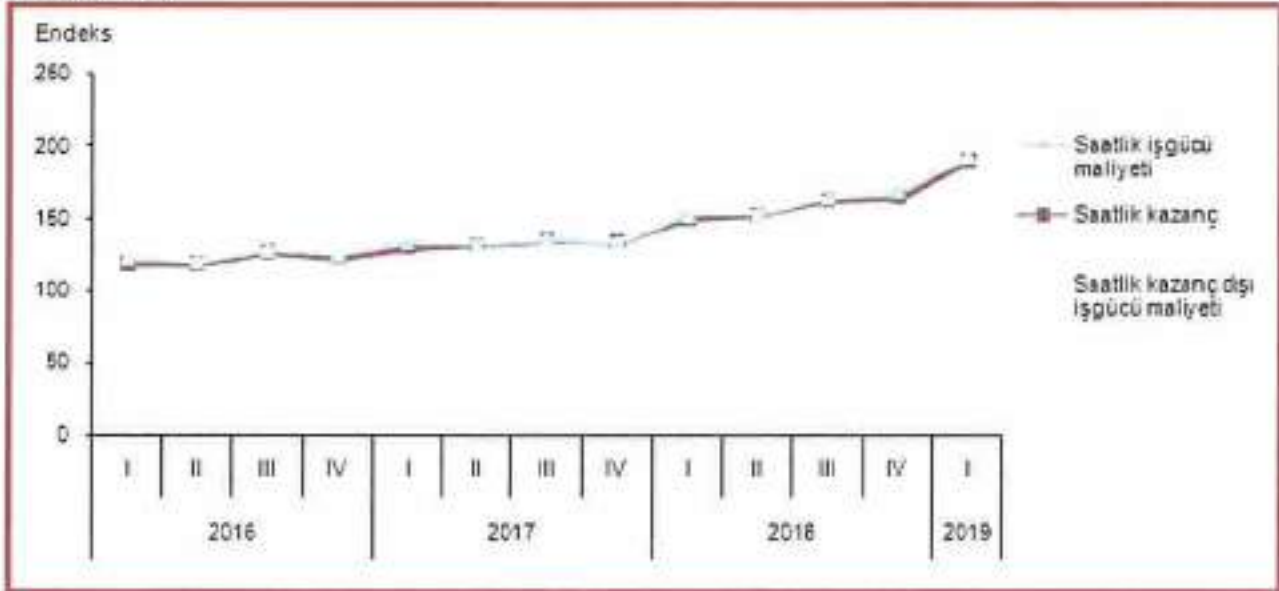
incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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]**

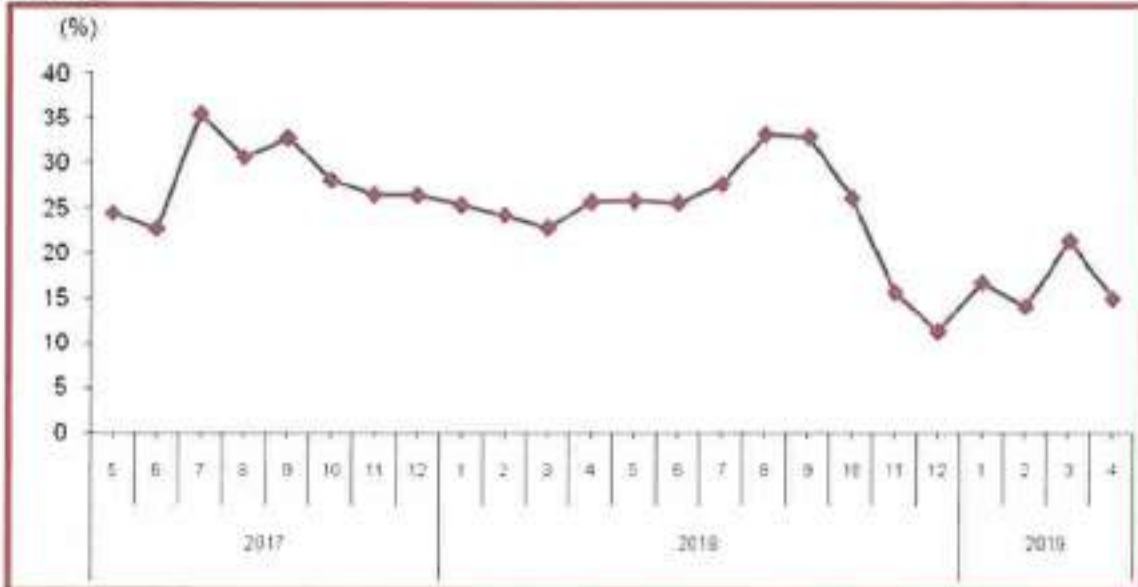
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	96.9	96.9	-8.6	99.6	-2.1
Çalışılan saat	93.6	92.7	-9.9	95.1	-2.2
Brüt ücret-maaş	176.2	176.2	14.6	175.1	6.0
Saatlik işgücü maliyeti	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

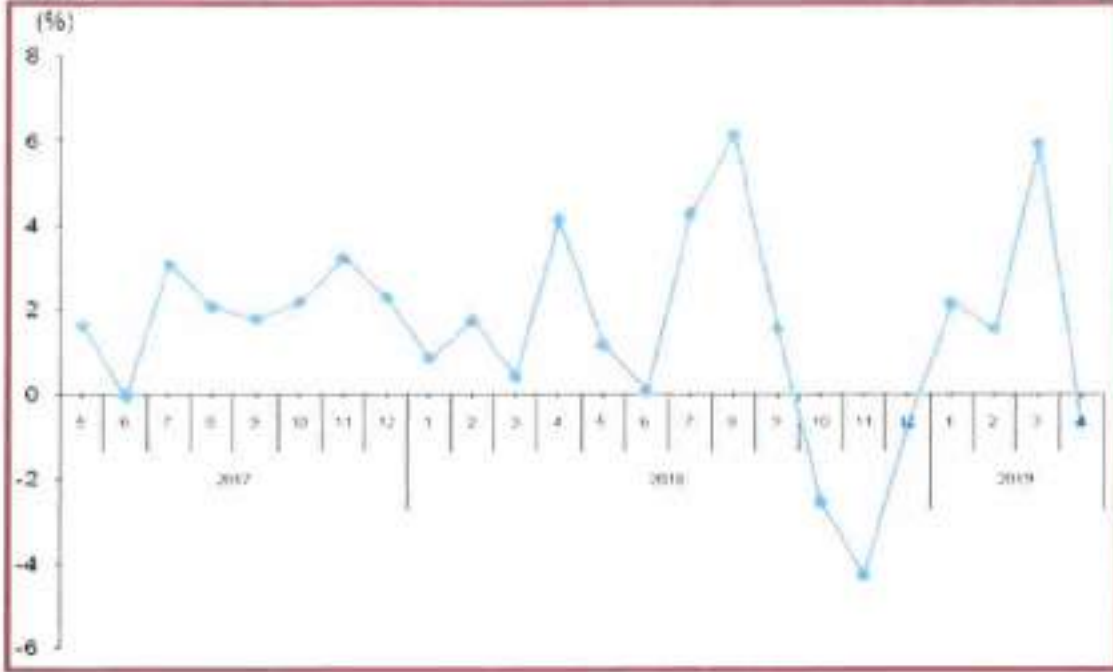
**Ciro Endeksleri**

**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		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	186,3	183,0	14,9	192,8	-0,7
Sanayi	211,5	208,7	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 m<sup>2</sup> iken bunun 8,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 7,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut

dışı ve 3,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 11,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,6 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 14,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 514 bin m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 1,2 milyon m<sup>2</sup> ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Iğdır, Karabük ve Ardahan oldu.

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

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(1)</sup>	2017 <sup>(1)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	13 674	23 626	29 664	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	19 669 781	31 576 870	46 668 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 160 703 213	38 868 341 205	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 verileri revize edilmiştir.

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %10, yüzölçümü %29,4, değeri %66,7, daire sayısı %21,1 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 51,7 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 28,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 12,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 38,4 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 43,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,2 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 5,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 2 milyon m<sup>2</sup>

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

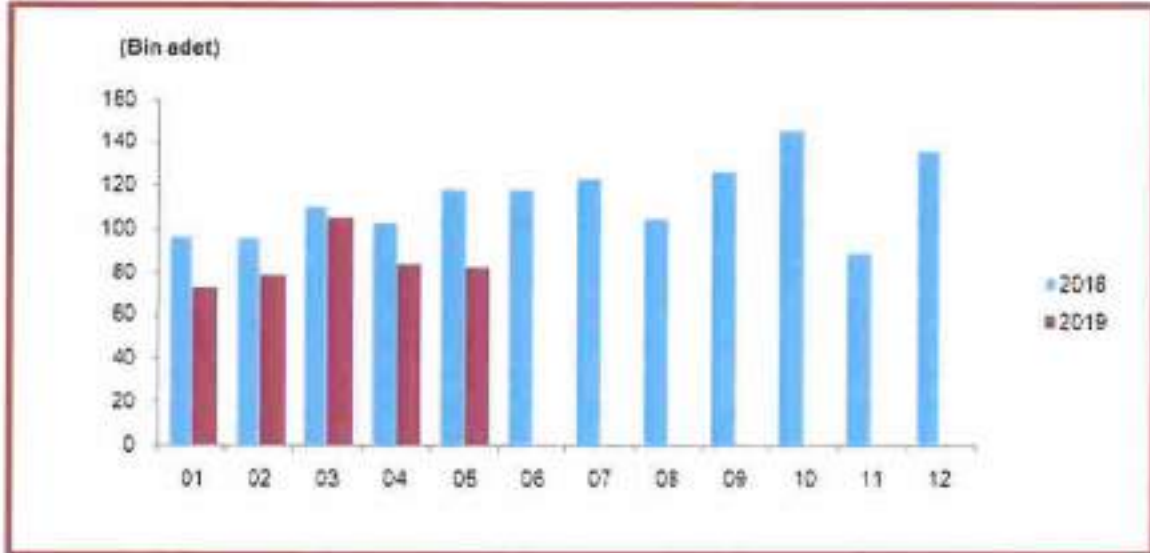
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 <sup>(1)</sup>	2017 <sup>(1)</sup>	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10,0	4,4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	61 680 361	39 947 669	39 710 025	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 611	60 017 443 703	40 623 226 993	85,7	23,1
Dairesayısı	245 819	203 016	195 930	21,1	3,6

(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.

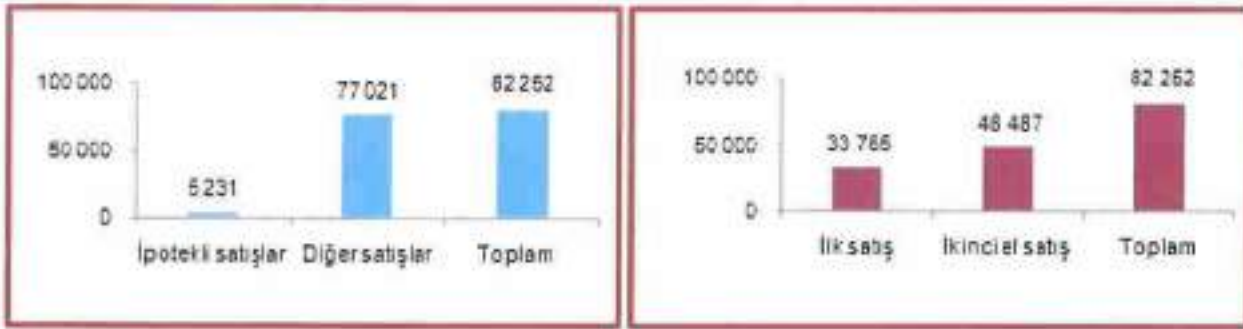


##### İpotekli Konut Satışları;

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 ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir 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)



Kaynak: BDDK

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

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



Kaynak: TBB, GYODER

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

## 11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

2008 yılında ABD’de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte hissedilmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe taleplerde çok hızlı bir daralma meydana gelmiş ve bu durum fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında sektörde talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olduğu görülmüştür. Aynı şekilde gayrimenkulün konut dışındaki diğer birleşenlerine de yansıyan bir süreç oluşmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul 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.yansını 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 ve sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

### 11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

\* Değerleme konusu 2685 ada 7 parsel, 1.303,90 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' niteliklidir. Taşınmazın doğu ve güney yönü kadastral yola cepheli olup diğer yönler komşu parseller ile çevrili durumdadır. Taşınmazın kadastral yol cephe uzunluğu güneyde (Nuri Özbek Caddesi) yaklaşık 33 metre, doğuda (Kadastral yol açılmamıştır.) yaklaşık 35 metre olup parsel derinliği yaklaşık 35 metre civarındadır. Parsel düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf yapıdadır. Parselin sınırları mahalline işaretli olmayıp üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

\* Değerleme konusu 2685 ada 9 parsel, 1.313,88 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 'Arsa' niteliklidir. Taşınmazın kuzey ve doğu yönü kadastral yola cepheli olup diğer yönler komşu parseller ile çevrili durumdadır. Taşınmazın kadastral yol cephe uzunluğu kuzeyde (Kadastral yol açılmamıştır.) yaklaşık 29 metre, batıda (Kadastral yol açılmamıştır.) yaklaşık 46 metre olup parsel derinliği yaklaşık 47 metre civarındadır. Parsel düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene benzer yapıdadır. Parselin sınırları mahalline işaretli olmayıp üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

\* Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 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,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, İskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmanın parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,

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

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

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

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

#### **Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer**

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

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden 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 istenilir liginden 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 sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

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

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

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



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

### **Fiyat, maliyet ve değer**

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

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

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

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

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

### **Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler**

**Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilerek el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

**Pazar Değeri**, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı**, **maliyet yaklaşımı**, **proje geliştirme 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 değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen

teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu taşınmazların bölgedeki emsaller ile özellikleri, konumu, alan bilgisi üzerinde kıyaslanarak değer tespitinde bulunulmuştur

#### **Proje Geliştirme Yaklaşımı**

Arsa ve arazi nitelikli yapıların değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakta birlikte bu yöntem ek olarak genellikle gelir getirmeyen veya geliri sınırlı olan arsa arazi gibi gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Özellikle imar durumu ve yapılaşma koşulları net olan arsalar gibi bu tarz gayrimenkullerde değeri belirlemek için kullanılan en uygun yaklaşımdır.

Özellikle arsa değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemine ek olarak değer in sağlamanın yapılması adına proje geliştirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntem ile imar durumuna ve yapılaşma koşullarına göre parsel üzerinde inşa edilebilecek yapı alanına ulaşılır. Yapı alanının toplam inşaat maliyeti bulunur. Tamamlanan yapının mevcut piyasa koşullarında ne kadar bir fiyat ile satış görebileceği hesaplanır. Benzer mülklerin kat karşılığı oranı belirlenir. Çok sabit bir oran olmamakla birlikte genellikle müteahhit karı (ort.~%20-30) kabul edilmekle birlikte rantın yüksek olan bölgelerde bu oran %50'leri aşabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğiyle dikkate alınması nedeniyle proje geliştirme 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 uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

#### **Güçlü Yanları**

- Merkeze ve ana artere yakın konumda olması,
- Ulaşımının kolay olması,
- Denize yakın konumda olması,
- 2685 ada 9 parselin ana yola cepheli olması,
- Net imar parseli olmaları,

#### **Zayıf Yanları**

- Mevcut piyasa koşulları,
- 2685 ada 9 parselin anayola cepheli olmaması,
- 2685 ada 9 parselin güneybirlik tesis alanı imarlı olması,

#### **Fırsatlar**

- Urla ilçesine talep her geçen gün artmakta olup arsaların yatırım aracı olarak tercih edilebilir olması,

#### **Tehditler**

- Global ekonomik krizin etkileri,

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

Konu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken emsalleri bulunmuştur. Proje geliştirme yapılırken takdirinde 2685 ada 9 parselin güneybirlik tesis alanında olması nedeniyle ticari niteliğinin ön planda olması dikkate alınmıştır. Yapılan proje geliştirme sonucunda 2685 ada 7 parselin değeri ~3.900.000-TL, 2685 ada 9 parselin değeri ise ~2.600.000-TL olarak takdir edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (2685 ADA 7 PARSEL)		
Kat Karşılığı	45%	
Arsa Alanı	1.303,90	
TAKS	0,15	
KAKS	0,3	
Ruhsat Alanı	647,00	
Yapı Birim Maliyeti		
4.500 TL		
Proje Maliyeti		
2.911.500 TL		
Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
647,00	1.000	18.000 TL
Daire Toplam Değeri		
8.705.000 TL		
Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0.000	0 TL
Dükkan Toplam Değeri		
0 TL		
Dükkan Var mı?		
HAYIR		
Toplam Ciro		
9.705.000 TL		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		
4.367.250 TL		
Proje Süresi		
20		
Proje Riski		
5%		
218.363 TL		
Finansman Maliyeti		
5%		
218.363 TL		
Arsa M2 birim Fiyatı		
3014,437457		
Kat Karşılığı Yöntemine Kartlık Oranı		
Müteahhite maliyet		
2.911.500 TL		
Müteahhit Geliri		
5.337.750 TL		
Kar /Zarar		
2.426.250 TL		
Kartlık Oranı		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Kartlık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli		
6.842.025 TL		
Müteahhit kan		
2.862.975 TL		
Kartlık Oranı		

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (2685 ADA 9 PARSEL)		
Kat Karşılığı	60%	
Arsa Alanı	1.313,88	
TAKS	0,05	
KAKS	0,1	
Ruhsat Alanı	304,00	
Yapı Birim Maliyeti		
4.500 TL		
Proje Maliyeti		
1.368.000 TL		
Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
304,00	1.000	18.000 TL
Daire Toplam Değeri		
5.776.000 TL		
Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0.000	0 TL
Dükkan Toplam Değeri		
0 TL		
Dükkan Var mı?		
HAYIR		
Toplam Ciro		
5.776.000 TL		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		
2.888.000 TL		
Proje Süresi		
20		
Proje Riski		
5%		
144.400 TL		
Finansman Maliyeti		
5%		
144.400 TL		
Arsa M2 birim Fiyatı		
1978,262855		
Kat Karşılığı Yöntemine Kartlık Oranı		
Müteahhite maliyet		
1.368.000 TL		
Müteahhit Geliri		
2.888.000 TL		
Kar /Zarar		
1.520.000 TL		
Kartlık Oranı		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Kartlık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli		
3.967.200 TL		
Müteahhit kan		
1.808.800 TL		
Kartlık Oranı		

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Nakit/Gelir Akımları Analizi**" kullanılmamıştır.

**11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:**

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

**11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:**

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazların değerleri aşağıda verilen tabloda belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)
2685	7	1303,90	2.991,03 ₺	3.900.000,00 ₺
2685	9	1313,88	1.978,87 ₺	2.600.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)				6.500.000,00 ₺

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

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" ve "**Proje Geliştirme**" yöntemleri kullanılmak suretiyle yapılmıştır.

**11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler****OLUMLU FAKTÖRLER**

- \* Merkeze ve ana artere yakın konumda olması,
- \* Ulaşımının kolay olması,
- \* Denize yakın konumda olması,
- \* 2685 ada 9 parselin ana yola cepheli olması,
- \* Net imar parseli olmaları,

**OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- \* Mevcut piyasa koşulları,
- \* 2685 ada 9 parselin anayola cepheli olmaması,
- \* 2685 ada 9 parselin günübürlük tesis alanı imarlı olması,

### 11.13.Emsaller

#### EMSALLER



#### **Emsal 1**

Konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 500 m2 alanlı konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 1.100.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu bakımından düşük şerefiyedir.

**(2.200-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 (Pazarlık) \* 1,40 (Şerefiye) = 2.772-TL/m<sup>2</sup>) Turfa Emlak: 0 507 942 30 92**

#### **Emsal 2:**

Konu taşınmaz ile aynı mahallede 2691 ada 1 parselde konumlu, 4.335 m2 alanlı günöbirlik turizm imarlı arsa pazarlıklı olarak 10.000.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu bakımından benzer şerefiyedir. **(2.306-TL/m<sup>2</sup> \* 0,85 (Pazarlık) = 1.960-TL/m<sup>2</sup>) Sahibinden: 0 535 674 77 20**

#### **Emsal 3:**

Konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 500 m2 alanlı sosyal tesis alanı imarlı arsa pazarlıklı olarak 650.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu ve yapılaşma özellikleri bakımından düşük şerefiyedir.

**(1.300-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 (Pazarlık) \* 1,5 (Şerefiye) = 1.755-TL/m<sup>2</sup>) Deri Grup Gayrimenkul: 0 546 468 65 04**

#### **Emsal 4:**

Konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 2746 ada 23 parselde bulunan 449 m2 alanlı konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 750.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu ve imar durumu bakımından düşük şerefiyedir. **(1.670-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 (Pazarlık) \* 1,5 (Şerefiye) = 2.255-TL/m<sup>2</sup>) Sahibinden: 0 530 566 64 22**

#### **Emsal 5:**

Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazların konumu ve yapılaşma özellikleri tarif edilmiş olup 7 parselin 3.000-TL/m2, 9 parselin ise 2.000-TL/m2 birim bedelleri civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. **Kılınc Emlak: 0 530 566 64 22**

**Emsal 6:**

Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazların konumu ve yapılaşma özeleri tarif edilmiş olup 7 parselin 2.000-TL/m<sup>2</sup>, 9 parselin ise 3.000-TL/m<sup>2</sup> birim bedelleri civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. **Çipli Emlak: 0 232 754 50 58**

**Emsal 7:**

Aynı bölgede deniz manzaralı 160 m<sup>2</sup> beyan edilen 110 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3 yaşında müstakil villa 1.570.000-TL bedelle satılıktır. **(14.273-TL/m<sup>2</sup>) Coldwell Banker: 0 532 480 81 86**

**Emsal 8**

Aynı bölgede önü açık deniz manzaralı denize çok yakın konumda 420 m<sup>2</sup> beyan edilen 370 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen yeni lüks özelliklerde inşa edilmiş müstakil villa 7.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal önü açık olması ve full deniz manzaralı olması nedeniyle taşınmazlara göre yüksek şerefiyelidir. **(18.919-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 (Pazarlık) \* 0,90 (Şerefiye) = 15.324-TL/m<sup>2</sup>) KW Bornova-Karşıyaka: 0 537 720 28 68**

**Emsal 9**

Aynı bölgede 120 m<sup>2</sup> beyan edilen 90 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen yeni inşa edilmekte olan müstakil villa 1.520.000-TL bedelle satılıktır. **(16.889-TL/m<sup>2</sup>) Yalçın Gayrimenkul: 0 536 495 03 13**

**EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m<sup>2</sup> birim satış değerinin imar durumları dikkate alınarak 1.700 - 3.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazın imar koşullarına istinaden yapılaşarak kullanılması 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 "**Proje Geliştirme Yöntemi**" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte arsa-mesken 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 "Proje Geliştirme Yöntemi" 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:

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir ceza işlem ve zabıt 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 taşınmazlar üzerinde satışı engelleyen herhangi bir durum bulunmamakta olup satış kabiliyetlerinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

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

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

ADA	PARSEL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ
2685	7	3.900.000,00 ₺	4.602.000,00 ₺
2685	9	2.600.000,00 ₺	3.068.000,00 ₺
TOPLAM (TL)		6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺

#### TAŞINMAZLARIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

**KDV HARİÇ 6.500.000-TL ALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI,  
759.346-\$ YEDİYÜZELLİDOKUZBİNÜÇYÜZKIRKALTI AMERİKAN DOLARI,  
623.800-€ ALTIYÜZYİRMİÜÇBİNSEKİZYÜZ EURO** olarak takdir edilmiştir.

**KDV DAHİL 7.670.000-TL YEDİMİLYONALTIYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI,  
896.028-\$ SEKİZYÜZDOKSANALTIYÜZYİRMİSEKİZ AMERİKAN DOLARI,  
736.084-€ YEDİYÜZOTUZALTIYÜZBİNSEKİNDÖRT EURO** olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 11.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,56-TL, 1 Euro = 10,42-TL



### 13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Ada	Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)
2685	7	1303,90	2.991,03 ₺	3.900.000,00 ₺
2685	9	1313,88	1.978,87 ₺	2.600.000,00 ₺
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>				<b>6.500.000,00 ₺</b>

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların toplam **yasal ve mevcut durum değerinin 6.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

#### Proje Geliştirme Yöntemi

Konu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken emsalleri bulunmuştur. Proje geliştirme yapılırken takdirinde 2685 ada 9 parselin güneybirlik tesis alanında olması nedeniyle ticari niteliğinin ön planda olması dikkate alınmıştır. Yapılan proje geliştirme sonucunda 2685 ada 7 parselin değeri ~3.900.000-TL, 2685 ada 9 parselin değeri ise ~2.600.000-TL olarak takdir edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (2685 ADA 7 PARSEL)			PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (2685 ADA 9 PARSEL)		
<b>Kat Karşılığı</b> : 45%	<b>Yapı Birim Maliyeti</b> : 4.500 TL	<b>Daire Toplam Değeri</b>	<b>Kat Karşılığı</b> : 55%	<b>Yapı Birim Maliyeti</b> : 4.500 TL	<b>Daire Toplam Değeri</b>
Arsa Alanı: 1.303,90	Proje Maliyeti: 2.911.500 TL	Alan: 304,00 m2 birim Fiyatı: 1.000	Arsa Alanı: 1.313,88	Proje Maliyeti: 1.368.000 TL	Alan: 304,00 m2 birim Fiyatı: 1.000
SAKS: 0,10		Daire Toplam Değeri: 2.705.000 TL	SAKS: 0,10		Daire Toplam Değeri: 2.734.600 TL
RAKS: 0,3			RAKS: 0,1		
Yatırım Alanı: 967,00			Yatırım Alanı: 304,00		
<b>Toplam Gelo</b> : 2.705.000 TL	<b>Dükkan (Konut + Ticari)</b>	<b>Toplam Gelo</b> : 2.734.600 TL	<b>Dükkan (Konut + Ticari)</b>		
Arsa Sahibine Düşen Değer: 4.367.250 TL	Alan: 0,00 m2 birim Fiyatı: 0,000	Arsa Sahibine Düşen Değer: 2.800.000 TL	Alan: 0,00 m2 birim Fiyatı: 0,000		
Proje Riski: 20	Dükkan Toplam Değeri: 0 TL	Proje Riski: 20	Proje Riski: 20		
Finansman Maliyeti: 5% 274.363 TL	Dükkan Var mı?: <b>YOK</b>	Finansman Maliyeti: 5% 144.400 TL	Finansman Maliyeti: 5% 144.400 TL		
Arsa M2 birim Fiyatı: 3014,437457		Arsa M2 birim Fiyatı: 1072,202855			
Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oran: 2.911.500 TL		Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oran: 1.368.000 TL			
Müteahhite maliyet: 2.337.750 TL		Müteahhite maliyet: 2.888.000 TL			
Müteahhite Geliri: 2.435.250 TL		Kar/Gazar: 1.610.000 TL			
Kar/Gazar: 2.435.250 TL		Kar/Gazar: 1.610.000 TL			
Kar/Gazar: 2.435.250 TL		Kar/Gazar: 1.610.000 TL			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlık Oran: 2.842.025 TL		Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlık Oran: 3.467.200 TL			
Arsayı satın alarak proje bedeli: 2.862.975 TL		Müteahhite Kar: 1.805.500 TL			
Müteahhite Kar: 2.862.975 TL		Karlık Oran: 1.805.500 TL			
Karlık Oran: 2.862.975 TL		Karlık Oran: 1.805.500 TL			

Proje geliştirme yöntemine göre taşınmazların toplam **yasal ve mevcut durum değerinin 6.500.000-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 Dincer**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401483

  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Ataşehir 1580 4 Sk. Aydınlar Apt. No:2/B Bayraklı İZMİR  
Tel/Fax: 0(232) 435 90 60 - 0(232) 435 91 60  
Sicil No: MERSİS:18451054000000000177947  
Lisans: 0813 0717 9478 0018

## 14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

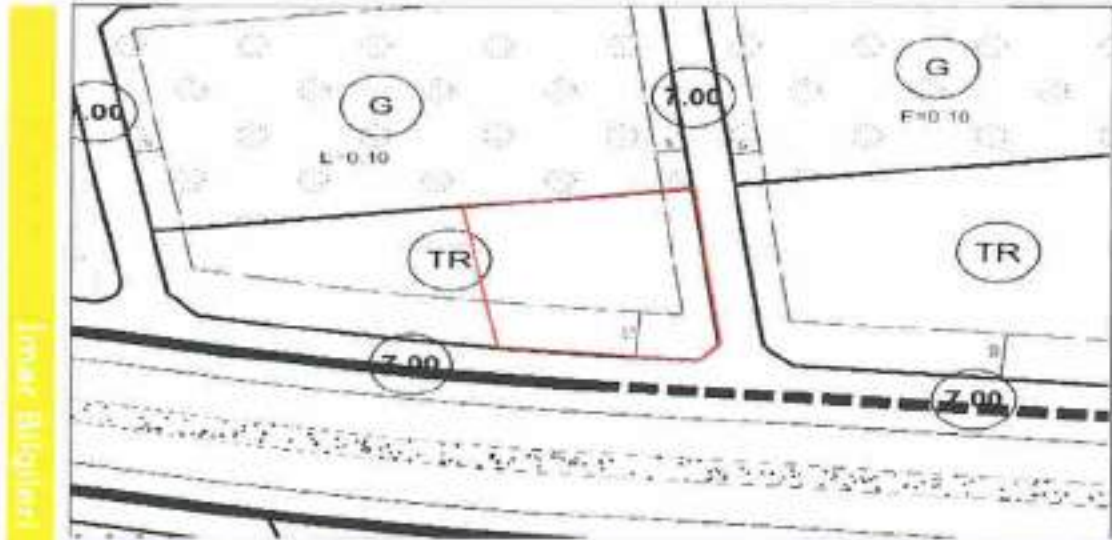
### 14.1.Rapor Fotoğrafları





**TURİZM ALANLARI**

-  TURİZM TESİS ALANI
-  TERCİHLİ KULLANIM ALANI
-  GÜNEŞBİLİK ALAN
-  KIŞ TURİZMİ
-  TERMAL TURİZM
-  GOLF
-  KAMPING



İzmir Bilgileri

Pafta No(Ulke)	L17A19C4E	Hmax	-
Pafta No(Yerel)	Ada No	TAKS	-
Parsel No	2685	KAKS	-
	7	Kat Adedi	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-10:13



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
021421125971	2021-06-11-10.12.50.157951	12597

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parşel:	2685/7
Taşınmaz Kimlik No:	107503543	AT Yüzölçümü(m2):	1303.90
İl/İlçe:	İZMİR/URLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Urla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇMELER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Malgıca	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/502	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebabi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Ürvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ olarak değişmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7902184) İZMİR TİCARET SİCE MÜDÜRLÜĞÜ	Urla - 22-01-2021 13:16 - 939	-

1 / 2

		YKN5778050433	
--	--	---------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebabi-Tarih-Yevmiye
577814729	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1303.90	1303.90	Tüzel Kişilerin Ürvanı Değişikliği 02-04-2021 5124	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8T2rYM3Y5nn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-10:13



Keydi Oluşturucu: VOLKAN KÜTÜK

Mektup No	Dekor No	Başvuru No
021421125971	2021-00-11-10.12.50.157951	12597

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2085/9
Tasınmaz Kimlik No:	167503555	AT Yüzölçümü(m2):	1313.88
İl/İlçe:	İZMİR/URLA	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Urla	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇMELER Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Malgaca	Blok/Kayı/Giriş/BENo:	
Cilt/Sayfa No:	6/504	Arca Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teskin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Ünvan NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ olarak değişmiştir. ) Tarihi - Sayı - ( Şablon Diğer)	(SN:7902184) İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Urla - 22-01-2021 13:16 - 939	-

1 / 2

	VKN:5770050433	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse/Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi Tarih-Yevmiye	Teskin Sebepi-Tarih-Yevmiye
577814730	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1313.88	1313.88	Tüzel Kişilerle Ünvan Değişikliği 02-04-2021 5124	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wRZJ2gOJe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

### ÖZGEÇMİŞ

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

Fatih Durmuş  
31550243105  
403315  
Burdur, 2020-2  
11 Ocak 1985  
0506 286 5175  
fatih2023@ictp.com



İKAMET ADRESİ

Ataşehir Mah. 245 No. No: 11/2

ÇALIŞMA ŞEKLİ

KADROLU

ÇÖZÜM ORTAĞI

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI

GÖREV ÜNVANI

SDU

DENETMEN

DEĞERLEME UZMANI

### EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm

İzmir, Şişli Etiler, Ankara, Samsun, M.Ü.

Mezuniyet Tarihi

02.08.2012

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya işbirliği firma adı)

Görevi

Bağlama ve Ayrılma Tarihleri

(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ekspertiz

01.01.2015 - Halen

Ekspertiz Uzmanlık Alanı

Konut, Dükkan  
Makine-Menkul

Nitelikli G.menkul  
Maden

Tarım arazisi  
Diğer

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı

2500

Hizmet Verilen Bankalar  
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Halkbank, Vakıfbank

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

—

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- 2012-2013 Kurum Yılı

- İstanbul Tescil Kurumu (Mülkiyet Tescil Kurumu)

### ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İŞE

Tarih: 11.05.2015

İmza/Kayıt:

Firma Ünvanı

—

Ortaklık Payı

—

Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No

—

İşyeri Adresi

—

*(Handwritten signature)*



Tarih: 02.07.2018

No : 408818

## 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

Fırat 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  
HAFİK  
07.09.1972  
0532 693 53 92  
murat@barmamuhendislik.com.tr  
Jalı Mahallesi 65001 / Saka  
No: 9H iç Kapı No: 17  
Karsiyata / İzmir



İKAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ  
GÖREV ÜNVANI

KADROLU  ÇÖZÜM ORTAĞI  
SDU DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI  
DEĞERLEME UZMANI

### EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm  
Mezuniyet Tarihi

İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği  
19.09.1995

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri

(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı 02.07.2016 / Halen Çalışıyor  
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDU 29.05.2011 / 10.02.2019

Ekspertiz Uzmanlık  
Alanı

Konut, Dükkan  
Makine-Menkul

Nitelikli G.menkul  
Maden

Terim arazisi  
Diğer

Hazırlanan Toplam  
Rapor Sayısı

16

Hizmet Verilen Bankalar  
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

İzbankası, Halkbank.

Halen Birlikte

Çalışılan Kişilerin Adı

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güneş Mimarlık Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 30.06.2016  
Acar İnşaatçılık / 17.06.2017 - 27.11.2017

### ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İŞE

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve  
Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

Tarih:

İmza/Kaşe:

*M. Barışcan*

**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 Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Murat BARIŞCAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlay ARİKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevza ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**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

## ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

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



**ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ** (Birden fazla seçilebilir.)  
**SDU** X **Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ** X **SADECE HİSSEDAR**  
**GENEL MÜDÜR** GMY/MÜDÜR **DENETMEN**  
**DİĞER** (Kısaca belirtiniz.)

### GENEL BİLGİLER

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

### EĞİTİM BİLGİLERİ

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

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

Değerleme Hizmeti Verdiği Firmanın Adı (En yakın tarihten başlayarak sıralayınız. Rapor hazırladığı bankayı değil çalıştığı firmanın adını 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.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezzat Öztangut*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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

12.01.2017 Tarih ve 28946 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEN 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 değerlendirilmediğerlenmeleri 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 raporlarımız/raporlarımızın:			
Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden	
Adı Soyadı	Adı Soyadı	Adı Soyadı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No	SPK Lisans No	SPK Lisans No	
İmzası	İmzası	İmzası	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlendirilme için kullanılan çalışmanın kapsamı hakkında bilgi			
Ada	Blok	B. Bölüm no	
Parsel	Kat	Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı			
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar			
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuc cümlesi ve nihai değer tahmini			