

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



6 ADET MESKENİN DEĞER TESPİTİ

Gaziemir - İZMİR

2021OZEL-00024 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
10.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Gaziemir İlçesi, tapu sicilinde Yeşil Mahallesi, 454,00 m² arsa alanı, Arsa vasıfı 1830 ada, 6 parselde konumlu olan 1,2,3,4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Gaziemir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TM Koşullu Konut Alanında kalmakta olup Ayrık Nizam, 3 Kat yapılaşma şartlarına tabidir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan binada yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 135 m², mevcut alanı 140 m², 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 135 m², mevcut alanı 135 m², 3 ve 5 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 153 m², mevcut alanı 153 m², 4 ve 6 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 153 m², mevcut alanı 153 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan "Gelir" ve "Emsal Karşılaştırma" yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; ekspertize konu tüm bağımsız bölümlerin toplam **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 8.000.000-TL (SEKİZMİLYONTÜRK LİRASI)**, olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların ayrı ayrı değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| YASAL DURUM DEĞER TABLOSU | | | | MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| B.B. No | ALAN (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) | B.B. No | ALAN (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) |
| 1 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ | 1 | 140 | 7.142,86 ₺ | 1.000.000,00 ₺ |
| 2 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ | 2 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ |
| 3 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 3 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 4 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 4 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 5 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 5 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 6 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 6 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| Toplam Değer (TL) | | | 8.000.000,00 ₺ | Toplam Değer (TL) | | | 8.000.000,00 ₺ |

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazlar talep gören bir bölgede konumlu olup satış kabiliyetlerinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

| | |
|--|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ: | 2 |
| Değerleme Çalışmasının Konusu: | 2 |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: | 2 |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: | 2 |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri: | 2 |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri: | 2 |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemede 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: | 35 |
| 11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: | 35 |
| 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 | 36 |
| 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 | 38 |
| 11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: | 38 |
| 12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 38 |
| 12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: | 38 |
| 12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: | 39 |
| 12.3.Yasal Gereklere 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:..... | 39 |
| 13. SONUÇ | 39 |
| 13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 39 |
| 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:..... | 63 |
| 14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: | 69 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | | | |
|--|--|----------------------------|--|
| TALEP EDEN | NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | TALEP TARİHİ | 14.04.2021 |
| MALİK ADI | NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | DEĞERLEME TARİHİ | 01.06.2021 |
| RAPOR NO | 2021OZEL-00097 | RAPOR TARİHİ | 10.06.2021 |
| RAPORUN TÜRÜ | 2 ADET OFİSİN DEĞER TESPİT RAPORU | RAPORU HAZIRLAYAN | FIRAT OVACIK |
| KONTROL EDEN | MURAT BARIŞCAN | SORUMLU DEĞ. UZMANI | ERGUN DİNÇER |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI | | | 16.02.2021 |
| RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | | | Bu gayrimenkul, değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır. |

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|---|
| ŞİRKETİN UNVANI | MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | Ataşehir Mah., 8001/3 Sokak, No: 51, K:2, D:9 Çiğli/İZMİR |
| MÜŞTERİ UNVANI | NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |
| MÜŞTERİ ADRESİ | Güneşli Mah. 529 Sok. No:2/A Konak/İZMİR |
| MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | Mesken vasıflı olan 6 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporu olup değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. |

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Yeşil Mahallesi, 40/3 Sokak, No:17, D:1 (UAVT: 1455449098), D:2 (UAVT: 1455749083), D:3 (UAVT: 1456049079), D:4 (UAVT: 1456349065), D:5 (UAVT: 1456649050), D:6 (UAVT: 1456949047)
GAZİEMİR/İZMİR

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

| Ana Gayrimenkul | | | | | | | |
|-----------------|----------|----------|-----------------|-------------------------------|-----------------------|--|-------------|
| İli | İZMİR | | | Pafta No | 0 | | |
| İlçesi | GAZİEMİR | | | Ada No | 1830 | | |
| Bucağı | - | | | Parsel No | 6 | | |
| Köyü | - | | | Niteliği | ARSA | | |
| Mahallesi | YEŞİL | | | Parsel Alanı(m ²) | 454,00 m ² | | |
| Sokağı | - | | | | | | |
| Mevkii | - | | | | | | |
| Bağımsız Bölüm | | | | | | | |
| Kat No | BB. No | Niteliği | Arsa Pay/Pay da | Cilt / Sayfa No | Tarih / Yevmiye No | Malikleri | Taşınmaz ID |
| Z | 1 | Mesken | 1/6 | 31/3031 | 10-02-2021 1134 | NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) | 20626559 |
| Z | 2 | Mesken | 1/6 | 31/3032 | 10-02-2021 1133 | | 20626560 |
| 1 | 3 | Mesken | 1/6 | 31/3033 | 10-02-2021 1135 | | 20626561 |
| 1 | 4 | Mesken | 1/6 | 31/3034 | 10-02-2021 1136 | | 20626562 |
| 2 | 5 | Mesken | 1/6 | 31/3035 | 10-02-2021 1137 | | 20626563 |
| 2 | 6 | Mesken | 1/6 | 31/3036 | 10-02-2021 1137 | | 20626564 |

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 10.06.2021 tarihinde saat; 11:03 itibarıyla temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

- YÖNETİM PLANI TARİHİ:16/08/2000

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

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

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

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

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

- * Gaziemir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TM Koşullu Konut Alanında kalmakta olup, Ayrık Nizam, 3 Kat yapılaşma şartlarına tabidir.
- * Tkgm Sistemde taşınmaza ait 16.02.200 tarih ve 142 dosya numaralı onaylı mimari proje incelenmiştir. Ana taşınmazın blok bazında tespiti mimari projesinde görülen vaziyet planından bağımsız bölümlerin konumu ise kat planlarına işlenmiş bağımsız bölüm numaralarından teyit edilmiştir.
- * Tüm taşınmazlara ait 16.02.2000 tarih 142 nolu yapı ruhsatı mevcuttur. Yapı ruhsatı 6 adet mesken olmak üzere toplam 906,20 m2 için düzenlenmiştir.
- * Tüm taşınmazlara ait 06.01.2003 tarih 1752 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesi 4 nolu bağımsız bölüm ve 155,90 m2 için düzenlenmiştir.
- * Diğer bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmamıştır.
- * Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Gaziemir Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin geçerli olan kaçak yapı tespiti, herhangi bir olumsuz karar (yıkım kararı, idari para cezası kararı vb.), riskli yapı tespiti bulunmadığı bilgisi alınmıştır.
- * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar 10/02/2021 tarihinde satış işlemi görmüştür. Taşınmazın NASHİD 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.

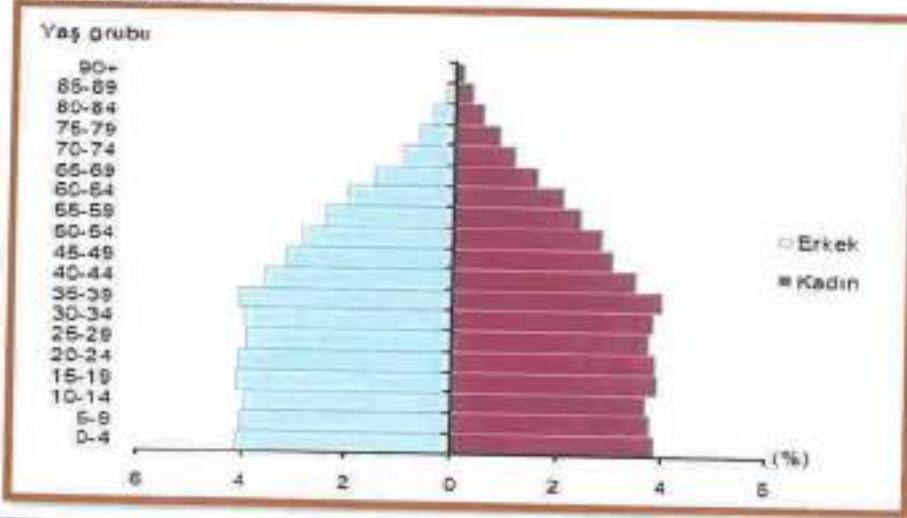
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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.

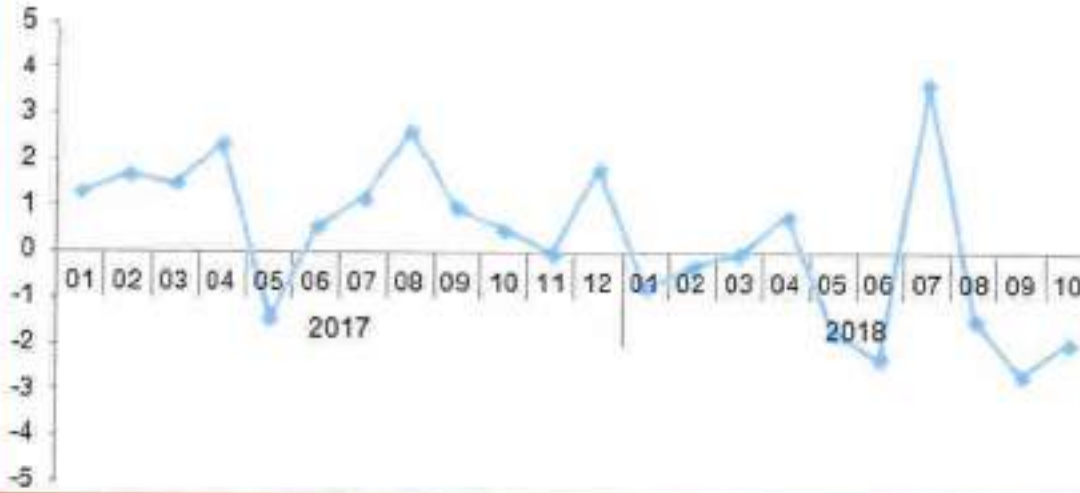
Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)

| Sektörler ve ana sanayi grupları | Arındırılmamış | | Takvim etkisinden arındırılmış | | Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış | |
|----------------------------------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--|--|
| | Endeks | Endeks | Yıllık değişim (%) | Endeks | Aylık değişim (%) | |
| Toplam sanayi | 120,5 | 116,3 | -6,7 | 111,0 | -1,0 | |
| Madencilik ve taşocakçılığı | 130,0 | 126,8 | 6,1 | 118,7 | -1,3 | |
| İmalat sanayi | 121,1 | 118,5 | -6,5 | 110,4 | -2,0 | |
| Elektrik, gaz, buhar | 109,0 | 106,1 | -1,2 | 114,6 | -1,2 | |
| Ara mal | 113,8 | 109,7 | -9,8 | 108,6 | -3,0 | |
| Dayanıklı tüketim malı | 121,1 | 116,3 | -3,0 | 113,6 | -3,4 | |
| Dayanaksız tüketim malı | 120,1 | 124,2 | 3,0 | 113,2 | -1,2 | |
| Enerji | 111,6 | 110,4 | -0,1 | 114,6 | -1,1 | |
| Sermaye malı | 126,4 | 121,1 | -6,7 | 116,6 | 0,7 | |
| Düşük teknoloji | 123,4 | 118,9 | -4,2 | 109,6 | -3,3 | |
| Orta düşük teknoloji | 114,9 | 111,1 | -10,6 | 107,2 | -2,3 | |
| Orta yüksek teknoloji | 116,0 | 110,3 | -9,6 | 108,5 | -3,4 | |
| Yüksek teknoloji | 162,0 | 163,3 | 1,7 | 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]

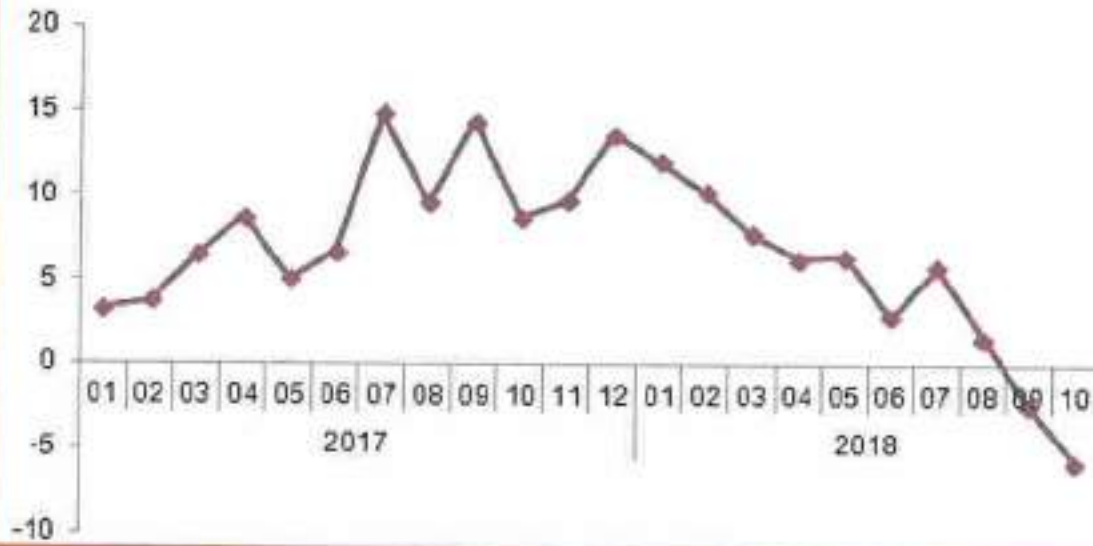
Aylık değişim oranı (%)



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 tarihi 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), Phokala (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, Asklepon, 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 eğiğine 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, Altnova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

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

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

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

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

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

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

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

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

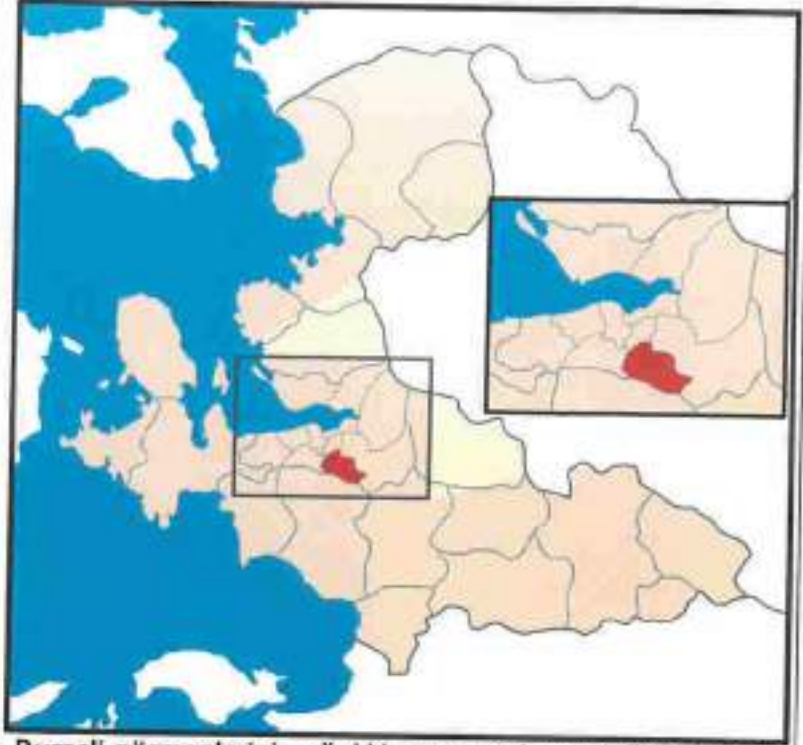
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

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

GAZİEMİR

Gaziemir, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Batısında ve kuzeyinde Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 63 km²'dir. Köyü yoktur, 1 beldesi (Sarnıç) bulunmaktadır. 1965'e kadar taşıdığı tarihi ismi Seydiköy'dür. 2007 yılı sayımına göre toplam nüfusu 109.291'dir. Bu nüfusun 86.111'i merkezde, 23.180'i Sarnıç beldesinde yaşamaktadır. Kent nüfusu 2008 yılı itibarıyla 88.829'dur. Gaziemir'de 13 İlkokul, 12 Ortaokul, 8 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 18,669 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 782 öğretmen görev yapmaktadır. İlçede, sağlık hizmetleri, 1 semt polikliniği, 6 sağlık ocağı, 2 sağlık evi ve 1 verem



savaş dispanseri tarafından verilmektedir. Rumeli göçmenlerinin ağırlıklı unsuru oluşturduğu bir nüfus yapısına sahip olan Gaziemir, günümüzde İlçe hudutları içinde bulunan askeri birliklerin çekirdeğini teşkil eden Hava Teknik Eğitim Komutanlığı'nın kurulması ve sonraki yıllarda gelişen Ulaştırma Tugay Komutanlığı ile önemli bir askeri potansiyeli bünyesinde barındıran farklı bir yerleşim birimi haline gelmiştir. Gaziemir, son yıllarda sanayinin ve ticaretin geliştiği bir bölge olarak ortaya çıkmıştır. Merkezde, Akçay Caddesi üzerinde tekstil ve mobilya üretim imalathaneleri ve satış mağazaları yer alır. Sarnıç beldesi etrafında sanayi kuruluşları toplanır. Gaziemir, sanayi ve ticaret gücü yanında, sahip olduğu üstün konut potansiyeliyle de önem kazanmıştır. Uluslararası Adnan Menderes Havalimanı, Ege Serbest Bölgesi ve Uzay Kampı Türkiye, Gaziemir sınırları içerisinde yer almaktadır.

İklimi:

Gaziemir ilçesinde İzmir merkezinde ve çevresinde olduğu gibi Akdeniz iklim etkisine sahip kıyı ege alt tipi ikliminin etkileri görülmektedir. İlçede yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılık ve yağmur yağışlı geçer. İlçede görülen nem oranı İzmir kent merkezine göre daha düşüktür.

Coğrafyası:

Ege Bölgesinde İzmir il sınırları içinde bulunan Gaziemir, Çatalkaya Dağı'nın eteğinde yer almaktadır. İlçenin yüz ölçümü 6205 hektardır. Gaziemir, batı ve kuzeybatısında Çatalkaya Dağı, doğu ve kuzeydoğusunda Nif (Kemalpaşa) Dağları uzantısı, kuzeyinde Karabağlar ilçesi, güneyinde Menderes ilçesi ile çevrilidir. Selçuk, Efes Antik Kenti, Şirince, Meryem Ana gibi önemli tarihi kalıntıların bulunduğu bölgelere ve Seferihisar, Çeşme, Kuşadası gibi tatil beldelerine otoban ile ulaşım kolaylığı, Gaziemir'i cazip bir yerleşim yeri haline getirmektedir.

Nüfusu:

Gaziemir, 2020 adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre nüfus büyüklüğü olarak büyükşehirler, il ve ilçeler içinde 177'nci sırada yer almaktadır. 2020'deki ilçe nüfusu 137.808 kişi olup bunun 69.768 kişisi erkeklerden, 68.040 kişisi ise kadınlardan oluşmaktadır.

Ulaşım:

İzmir-Aydın Otoyolu, demiryolu ve Adnan Menderes Havalimanı ile Gaziemir'den Türkiye'nin hemen her yerine rahatlıkla ulaşılabilir. İzmir'in değişik semtlerine belediye otobüsleri ve özel minibüsler çalışmaktadır. İlçe sınırlarında 5 hafif raylı sistem (İZBAN) durağı bulunmaktadır. 2016-2018 yılları arasında Gaziemir sınırları içinden geçen İZBAN'ı 30 milyon kişi kullanmıştır. Bu ilgi nedeniyle İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından raylı sistem yatırımlarına hız verilmiş, Gaziemir - Halkapınar Metrosu'nun proje ihalesine çıkılmış ve çalışmalar başlamıştır. Adnan Menderes Havalimanı Gaziemir ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Havalimanı adını 1950-1960 yılları arasında başbakanlık yapan Adnan Menderes'ten (1899-1961) almaktadır. Havalimanı; 1987 yılında hizmete girmiş olup şehir merkezine 16 km uzaklıktadır. Sahip olduğu teknoloji sayesinde havalimanının yüksek kapasiteli, yeni ve çağdaş terminali ile İzmir'in ulaşım ve turizm potansiyeline önemli katkıları bulunmaktadır. Adnan Menderes Havalimanı 8.230.945 m²'lik alan üzerinde kurulmuştur. Havalimanı, Ege Bölgesi ve İzmir'in uzun vadede turizm merkezi kimliğini güçlendirmesine yardımcı olmakta ve halihazırda ağırlıklı olarak turistik uçuşlara hizmet veren İzmir'i, ulusal ve uluslararası havayolları şirketleri için de cazip bir uçuş noktası haline getirmektedir. 2019 yılında 12 milyon 365 bin 256 yolcu ve 83 bin 585 uçak trafiğine ev sahipliği yapan Adnan Menderes Havalimanı, ülkenin en işlek beşinci havalimanıdır. Kargo trafiği bakımından ise 16 bin 915 ton ile ülkedeki havalimanları arasında üçüncü sıradadır.

Gaziemir Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

İlçe sanayisi yıllar itibarıyla sektörel bazda değişimler göstermiştir. İlçede cumhuriyetin ilk yıllarında tarıma dayalı işletmeler yer almakta iken 1980'li yıllardan sonra göç ile birlikte yaşanan hızlı nüfus artışı konut ihtiyacını artırmış, buna bağlı olarak tarımsal alanlar azalmış ve bu doğrultuda tarıma dayalı işletmeler önemini yitirerek ağırlıklı olarak tekstil, mobilya, ayakkabı, iş ve inşaat makinelerine dayalı sanayi yatırımları yapılmaya başlanmıştır. İlçenin ulaşım açısından stratejik konumu, ilçe sınırları içerisinde kapasitesi artırılmış iç ve dış hat terminaleri olan bir havalimanının oluşu, Türkiye'nin en büyük serbest bölge işletmesinin varlığı ve yeni fuar alanının ilçe sınırlarında yer alması ilçeye yeni yatırımların gelmesini daha da hızlandırmıştır. İzmir Ticaret Odasından alınan verilere göre odaya kayıtlı işletme sayısı 3458'dir. Yeni gelişen sektörler ilçedeki araç kiralama ve otel işletmeciliği, lojistik ve gümrük müşavirliği firmalarının sayısını artırmış, büyük alışveriş merkezlerinin çoğalması ile ekonomik ve sosyal hayat canlanmıştır.

Sanayi:

Gaziemir, son yıllarda sanayinin ve ticaretin geliştiği bir bölge olarak öne çıkmıştır. İlçede çeşitli alanlarda faaliyet gösteren 180'den fazla sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların içerisinde tekstil ve mobilya alanında faaliyet gösterenler çoğunluktadır. İlçe merkezinde tekstil ve mobilya üretim imalathaneleri ve satış mağazaları yer almakta, Sarnıç bölgesi etrafında ise sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Mobilya, tekstil, iş ve inşaat makineleri, tarımsal sanayi ve oyuncak üzerine kurulan fabrikaların yanı sıra ilçe merkezinde hızlı bir hipermarket gelişimi olmuştur.

Esbaz Serbest Bölgesi:

ESBAŞ tarafından işletilen Ege Serbest Bölgesi, 1990 yılında faaliyete başlamıştır. Türkiye'nin ilk üretim serbest bölgesi olan Ege Serbest Bölgesi, Adnan Menderes Havalimanı'na 4, İzmir limanına 12 km

mesafededir ve 2,5 milyon m²'lik bir alan üzerine kurulmuştur. Ege Serbest Bölgesinde elektrik ve elektronik, savunma sanayi, havacılık, otomotiv, makine, tekstil ve hazır giyim, enformasyon teknolojisi, optik aletler, kimya, mobilya, tıbbi cihazlar, gıda işleme ve paketlenme alanlarında ve diğer hafif sanayi kollarında faaliyet gösteren şirketler yer almaktadır. En fazla ticareti yapılan mallar ise tekstil ve konfeksiyon ürünleri, ağır iş makineleri, kimyasal ürünler ve dayanıklı tüketim mallarıdır. Ege Serbest Bölgesinde faaliyet gösteren firma sayısı 168 olup bunların 77'si yabancı sermayelidir. Bölgedeki istihdam 20 bin kişiyi bulmuş durumdadır. Ege Serbest Bölgesinin yıllık ticaret hacmi yaklaşık 4,4 milyar ABD Dolarıdır. Kurulduğu günden bu yana ticaret hacmi ise yaklaşık 81 milyar ABD Dolarıdır. Ege Serbest Bölgesinde 2018 yılında ihracatın ithalatı karşılama oranı %165 olarak gerçekleşmiştir. Ege Serbest Bölgesinin ileriye dönük hedefleri arasında alanını 600 bin m² daha genişletmek ve istihdam sayısını 23 bine çıkarmak bulunmaktadır.

Optimum AVM:

İzmir'in ve Ege Bölgesinin en büyük alışveriş merkezi olma unvanını elinde tutan Optimum AVM, Gaziemir ilçe sınırlarında yer almaktadır. 235.000 m²'lik bir alan üzerinde kurulu olan Optimum; 86.000 m²'lik kiralanabilir alanındaki 252 mağazası, 3000 araçlık kapalı otoparkı, sinema ve bowling salonları, buz pateni pisti, açık teraslı kafe ve restoranları, farklı yaş grupları için toplam 3.000 m²'lik ücretsiz 2 çocuk oyun parkı ile ziyaretçilerine sosyal ve kültürel açıdan tatmin edici bir yaşam alanı sunmaktadır.

Sağlık:

Gaziemir'de 1993 yılında hizmete giren Sağlık Grup Başkanlığı, 2012 yılında İlçe Sağlık Müdürlüğü olarak teşkilatlanmıştır. Nüfusu hızla artan ilçemizde 10.150 m²'lik alan üzerine 50 yataklı bir hastane inşa edilmiştir. Hastane hizmete açıldıktan sonra ilçemizin sağlık alanında önemli bir ihtiyacı giderilmiştir. İlçemizde kamu ve özel olmak üzere toplam 20 sağlık tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerle birlikte ilçedeki yatak kapasitesi 142'dir. İlçedeki sağlık tesislerinde 192 doktor, 181 hemşire görev yaparken tesislerde bir yılda toplam 1 milyon 581 bin 555 hasta tedavi görmektedir. İlçemizde ayrıca 3 laboratuvar, 3 özel muayenehane, 13 diş hekimi muayenehanesi ile 49 eczane bulunmaktadır. Gaziemir Belediyesi bünyesinde de sağlık hizmetleri verilmektedir. Evde bakım hizmeti, psikolojik destek, diyetisyen, fizyoterapi, hamilelik ve yenidoğan, sosyal alarm butonu, düşme dedektörü, Sağlık Köyü - Alzheimer Demans Merkezi, Ata Evi gibi hizmet ve merkezlerle yılda 34 bin 706 hastaya ulaşılmaktadır.

Eğitim:

Gaziemir'de 36 lise (10 kamu, 26 özel), 29 ortaokul (14 kamu, 15 özel), 25 ilkokul (13 kamu, 12 özel) ve 27 anaokulu (4 kamu, 23 özel) bulunmaktadır. Bu okullarda 28.201 öğrenciye 2.795 öğretmen ile eğitim ve öğretim verilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Gazimir ilçesi, Yeşil Mahallesi, 40/3 Sokak, No:17, D: 1, 2, 3, 4, 5, 6, posta adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım için; Gazimir ilçesi ana arterlerinden olan Önder Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlerken Gazimir Belediyesi geçildikten 280 metre sonra Abdülhamit Yavuz Caddesine dönlür. Bu cadde üzerinde 210 metre ilerlenir ve sağdan devam edilerek 51 Sokağa geçiş yapılır. Konu taşınmazlar 51 Sokak üzerinde 250 metre ilerlendikten sonra sağımızda kalan 17 kapı numaralı binada konumlu 6 adet meskendir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 3-4 katlı eski ve yeni konut özellikli yapıların yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde Sabiha Gökçen İlkokulu ve Rafet Şenbaydur Parkı bulunmaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

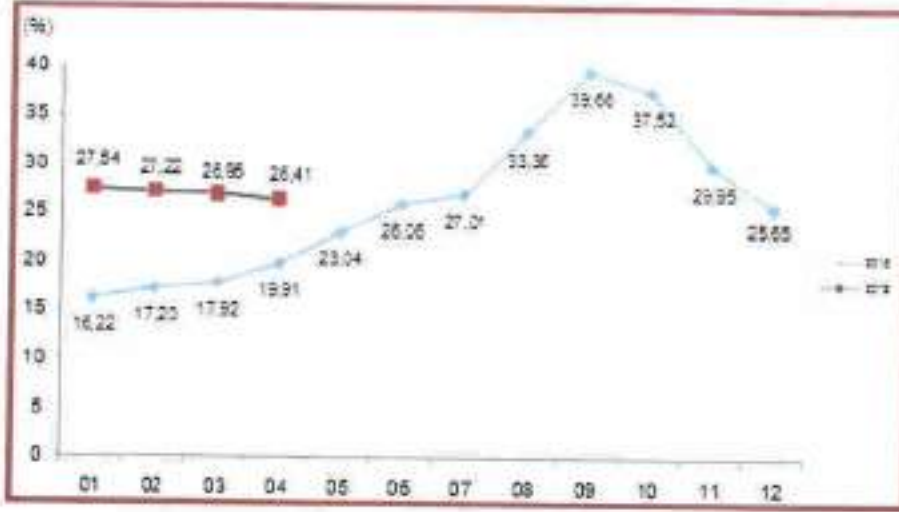
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

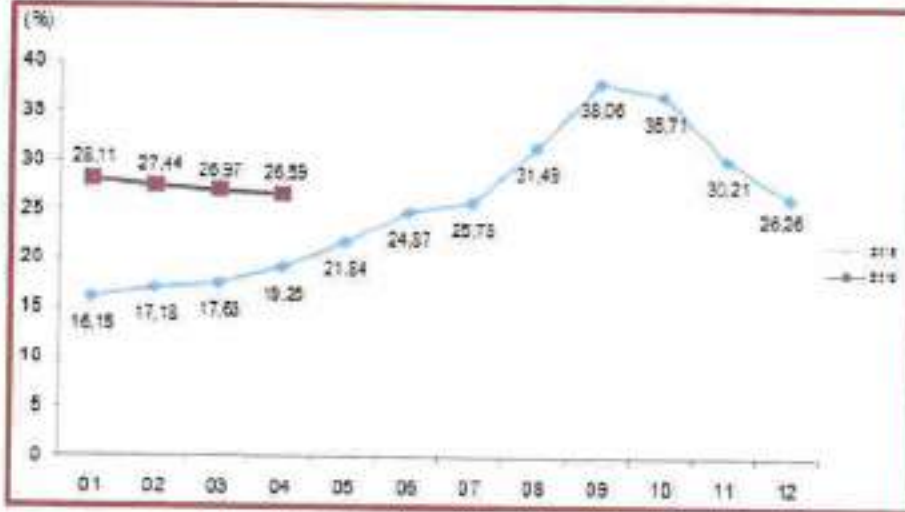
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



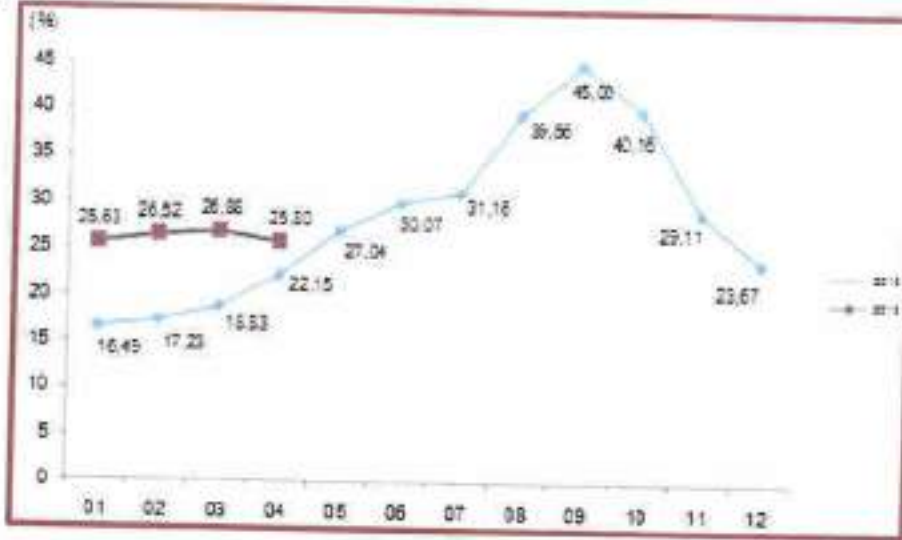
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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 | 1,80 | 26,41 |
| | Malzeme | 187,58 | 2,14 | 26,52 |
| | İşçilik | 203,53 | 0,41 | 26,15 |
| Bina inşaatı | Toplam | 191,42 | 1,39 | 26,59 |
| | Malzeme | 186,19 | 1,94 | 26,75 |
| | İşçilik | 203,66 | 0,23 | 26,23 |
| Bina dışı yapıların inşaatı | Toplam | 195,11 | 2,28 | 25,80 |
| | Malzeme | 192,09 | 2,75 | 25,79 |
| | İşçilik | 203,07 | 1,12 | 25,86 |

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

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

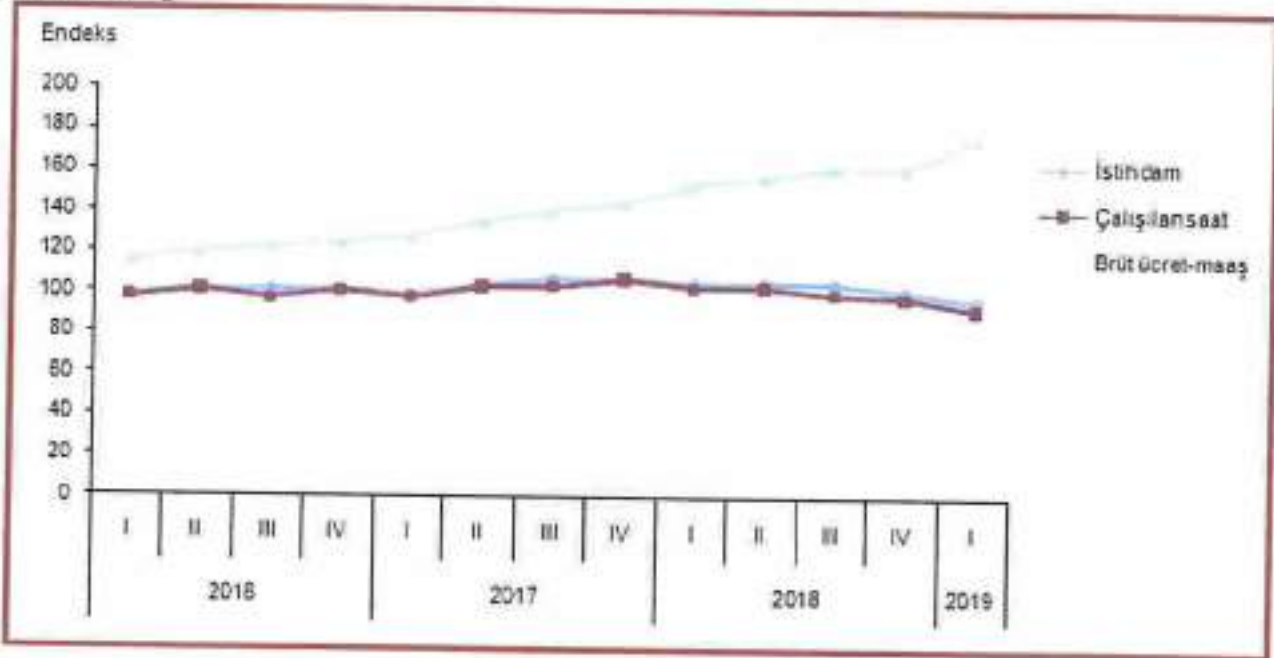
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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

Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler

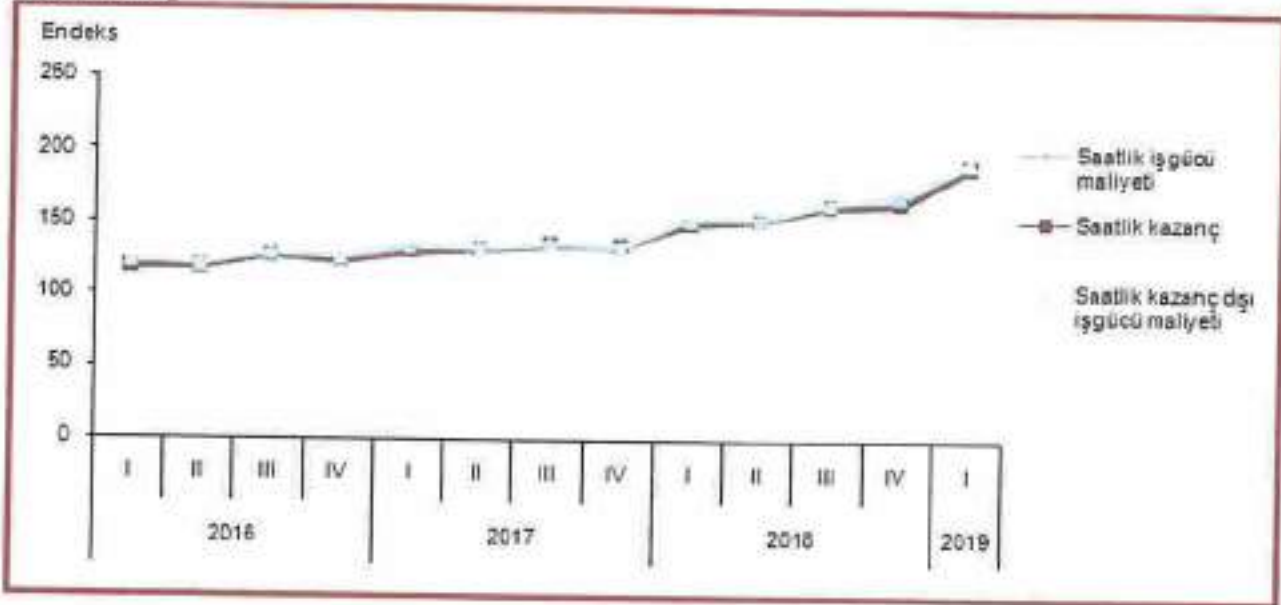
İncelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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]**

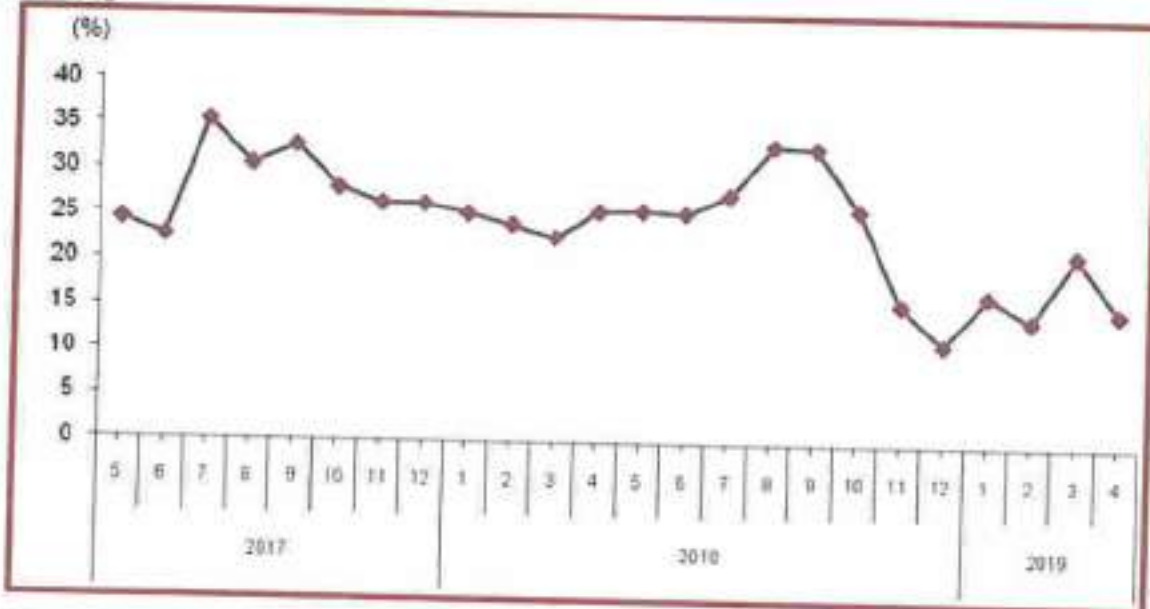
| Gösterge | Arındırılmamış | Takvim etkilerinden arındırılmış | | Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış | |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------|--|-----------------------|
| | Endeks | Endeks | Yıllık değişim (%) | Endeks | 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 |

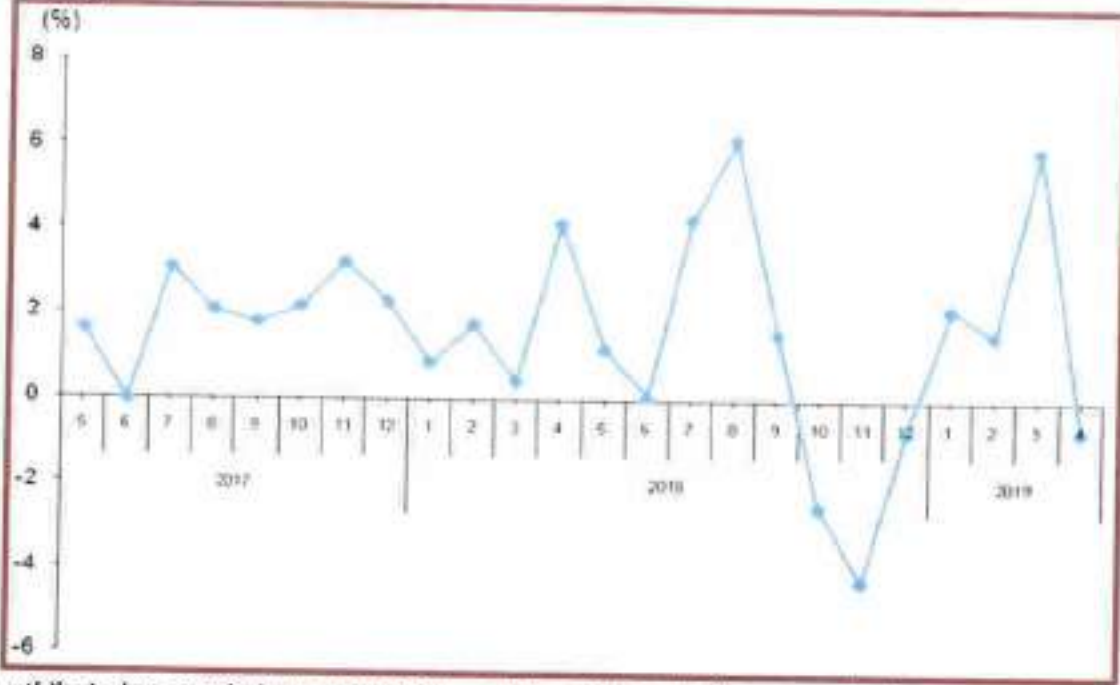
Ciro Endeksleri

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 | Yıllık değişim (%) | Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış | Aylık değişim (%) |
|-------------|----------------|----------------------------------|--------------------|--|-------------------|
| | Endeks | Endeks | | Endeks | |
| Toplam ciro | 186,3 | 183,0 | 14,9 | 192,8 | -0,7 |
| Sanayi | 211,5 | 208,7 | 22,3 | 209,5 | 1,4 |
| İnşaat | 140,2 | 138,7 | -14,0 | 185,7 | -11,6 |
| Ticaret | 179,3 | 178,3 | 12,2 | 181,6 | -0,7 |
| Hizmet | 183,6 | 181,8 | 23,9 | 200,0 | 0,6 |

Yapı İzin İstatistikleri Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------------|--|-------|
| | 2019 | 2018 ⁽¹⁾ | 2017 ⁽¹⁾ | 2019 | 2018 |
| Bina sayısı | 13 574 | 23 625 | 29 564 | -42,5 | -20,1 |
| Yüzölçümü (m ²) | 19 659 781 | 31 576 870 | 46 568 324 | -37,7 | -32,2 |
| Değer (TL) | 31 190 703 213 | 38 888 341 205 | 47 901 031 827 | -19,8 | -18,9 |
| Daire sayısı | 75 183 | 136 896 | 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 m² iken bunun 28,6 milyon m²'si konut, 12,2 milyon m²'si konut dışı ve 10,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 38,4 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 43,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi.

Daire sayısına göre ise toplam 245 bin 819 dairenin 219 bin 756'sı özel sektör, 21 bin 182'si devlet sektörü ve 4 bin 881'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 5,5 milyon m² ile Ankara, 2 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Tunceli, Ardahan ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 60 bin 657 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 19 bin 354 adet ile Ankara

ve 11 bin 457 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Tunceli, Batman ve Ardahan oldu.

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

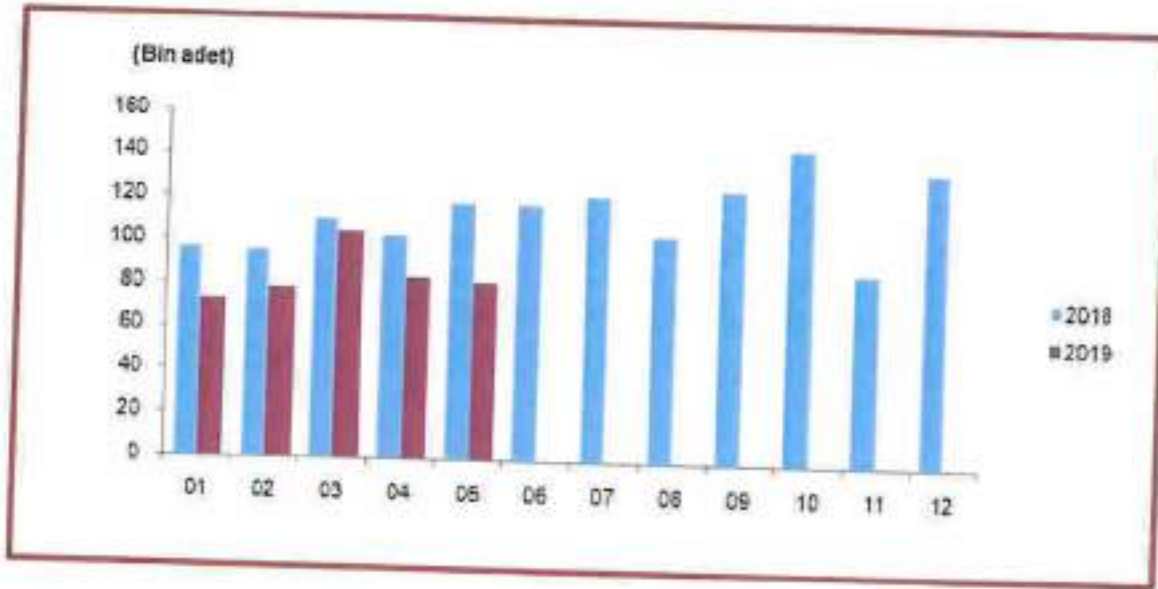
| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------------|--|------|
| | 2019 | 2018 ⁽¹⁾ | 2017 ⁽²⁾ | 2019 | 2018 |
| Bina sayısı | 31 111 | 28 287 | 27 097 | 10,0 | 4,4 |
| Yüzölçümü (m ²) | 61 680 361 | 39 947 669 | 39 710 026 | 29,4 | 0,6 |
| Değer (TL) | 83 378 079 611 | 50 017 443 703 | 40 623 226 993 | 66,7 | 23,1 |
| Daire sayısı | 245 819 | 203 016 | 196 930 | 21,1 | 3,6 |

(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılın 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.

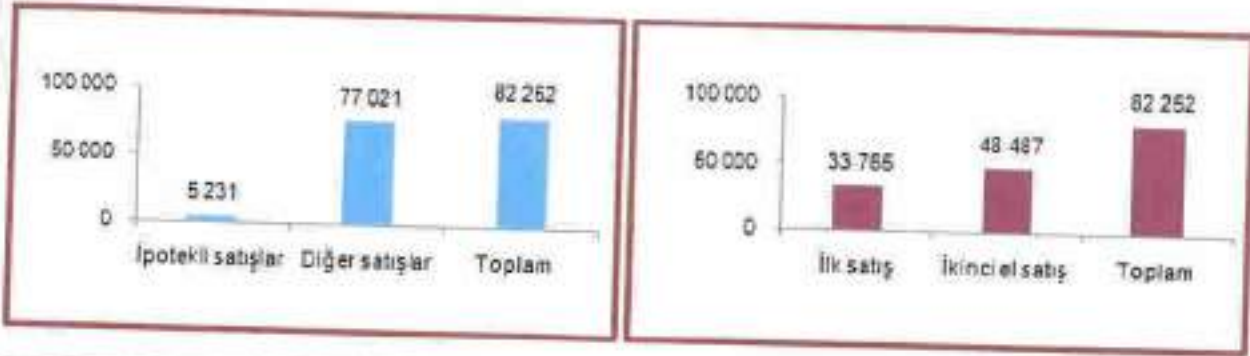


İpotekli Konut Satışları;

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.

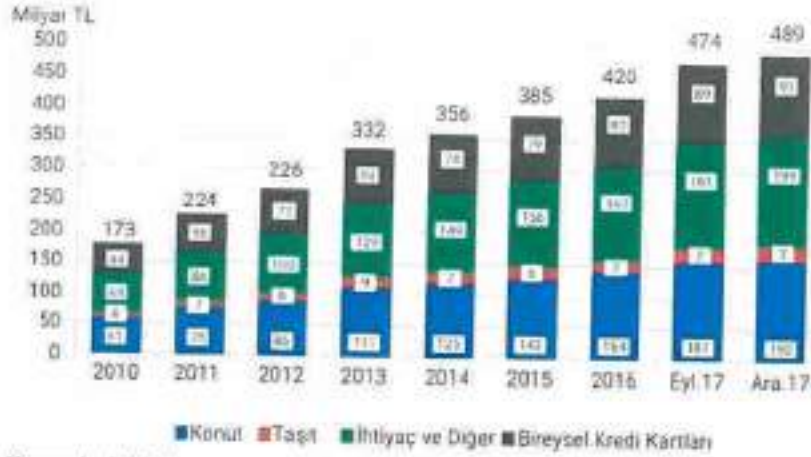
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir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

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



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

Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

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

Ortalama Konut Kredi Kullanım Tutarı (Bin TL/Adet)



Kaynak: TBB, GYODER

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

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

2008 yılında ABD’de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte hissedilmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe taleplerde çok hızlı bir daralma meydana gelmiş ve bu durum fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında sektörde talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olduğu görülmüştür. Aynı şekilde gayrimenkulün konut dışındaki diğer birleşenlerine de yansıyan bir süreç oluşmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul yatırımını en cazip yatırım aracı olarak değerlendirilmiştir. Bu süreçte banka kredi faiz oranlarının cazibesi ve konut finansmanının özellikle orta derece gelir grubu tarafından yoğun kullanımının artması ile 2010 yılı ile 2015 yılları arasındaki süreçte gayrimenkul piyasası güncel duruma kadarki en parlak dönemini yaşadığı görülmüştür. 2016 yılının son yarısında yaşanan olumsuzluklar, terör olayları ve ekonomik durgunluk gibi nedenlerden dolayı ülkede turizm, sanayi, hizmet vb. her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe olumsuz bir durum yaşanmasına sebep olmuştur. Olumsuz hava ve sektördeki durgunluk, 2017 yılında da devam ederek, gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam etmiştir. 2018 yılına bakıldığında ise faiz oranlarının aşağı çekilmesiyle hareketlenen gayrimenkul sektörü, yılın son çeyreğinde kurda meydana gelen ani artış nedeni ile tekrar eski haline dönmüştür. 2018 yılı 2.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:

Ekspertize konu taşınmazlar mesken vasıflı olup mesken olarak kullanılmaktadır. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, 1830 ada, 6 parsel numaralı, 454,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, ayrıntılı nizamda ve betonarme yapı tarzında, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın mimari projesine göre zemin katında bina girişi ve 2 adet mesken, diğer 2 normal katının her birinde 2 şer adet mesken olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalı, giriş kapısı alüminyum doğrama, kat holü ve merdiven basamakları mermer kaplama, merdiven korkulukları demir profildir. Binada asansör bulunmamakta olup doğalgaz tesisatı mevcuttur.

*Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin katında, bina girişine göre solda konumlu meskendir. Taşınmaz mimari projesine göre; antre, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo, WC, kömürlük ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 135 m² alanıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde yaklaşık 5 m² alanlı balkon hacmi imal edilerek balkon hacimlerinin birleştirildiği görülmüştür. Taşınmaz mahallinde brüt 140 m² alanıdır.

*Değerleme konusu 2 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin katında, bina girişine göre sağda konumlu meskendir. Taşınmaz mimari projesine göre ve mahallinde; antre, hol, salon, mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo, WC, kömürlük ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 135 m² alanıdır.

*Değerleme konusu sırasıyla 3 ve 5 no'lu bağımsız bölümler binanın 1 ve 2. katında, bina girişine göre solda konumlu meskenlerdir. Taşınmazlar mimari projesine göre ve mahallinde; antre, hol, salon, mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo, WC, kömürlük ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 153 m² alanıdır.

*Değerleme konusu sırasıyla 4 ve 6 no'lu bağımsız bölümler binanın 1 ve 2. katında, bina girişine göre sağda konumlu meskenlerdir. Taşınmazlar mimari projesine göre ve mahallinde; antre, hol, salon, mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo, WC, kömürlük ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 153 m² alanıdır.

Taşınmazlar benzer iç özelliklere sahiptir. Taşınmazlara ait zeminler salon ve oda hacimlerinde laminant parke kaplı olup duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak bölümlerinde zeminde seramik, tezgah duvarında dekoratif seramik kaplama, mermer tezgah ve mdfli mutfak dolapları mevcuttur. Banyo hacimlerinde zemin ve duvarlarda seramik kaplama, lavabo, klozet, duşakabini mevcuttur. Taşınmazlara ait dış kapının çelik, iç kapıların ahşap panel, pencere doğramalarının pvc doğrama olduğu görülmüştür. Taşınmazlarda ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, tazyikat, 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,

- Raporunda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporunda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporunda 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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Değerleme konusu taşınmazda yer alan meskenlerin kira gelirleri bulunması nedeniyle gelir indirgeme yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

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

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

| Güçlü Yanları | Zayıf Yanları |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Talep gören bölgede konumlu olması, - İlçenin merkezi konumunda yer alması, - Bakımlı olmaları, | <ul style="list-style-type: none"> - Kısmen eski yapı olması, - Mevcut piyasa koşulları, |
| Fırsatlar | Tehditler |
| <ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir fırsat unsuru bulunmamaktadır. | <ul style="list-style-type: none"> - Global ekonomik krizin etkileri, |

11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmamıştır.

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

| KİRA - YASAL DURUM DEĞER TABLOSU | | | | | | KİRA - MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | | | |
|----------------------------------|------------------------|--|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|--|------------------|-------------------|----------------|
| B.B. No | ALAN (m ²) | AYLIK KİRA BİKİM DEĞERİ (TL/m ²) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL) | B.B. No | ALAN (m ²) | AYLIK KİRA BİKİM DEĞERİ (TL/m ²) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL) |
| 1 | 135 | 30,86 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ | 1 | 140 | 29,76 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ |
| 2 | 135 | 30,86 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ | 2 | 135 | 30,86 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ |
| 3 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 3 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| 4 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 4 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| 5 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 5 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| 6 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 6 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| TOPLAM DEĞER (TL) | | | | | 8.000.000,00 ₺ | TOPLAM DEĞER (TL) | | | | | 8.000.000,00 ₺ |

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

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

| YASAL DURUM DEĞER TABLOSU | | | | MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| B.B. No | ALAN (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) | B.B. No | ALAN (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) |
| 1 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ | 1 | 140 | 7.142,86 ₺ | 1.000.000,00 ₺ |
| 2 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ | 2 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ |
| 3 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 3 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 4 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 4 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 5 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 5 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 6 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 6 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| Toplam Değer (TL) | | | 8.000.000,00 ₺ | Toplam Değer (TL) | | | 8.000.000,00 ₺ |

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- * Talep gören bölgede konumlu olması,
- * İlçenin merkezi konumunda yer alması,
- * Bakımlı olmaları,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

Taşınmazlara yakın konumda 25 yıllık 4 katlı binanın 4. katında konumlu, 100 m² beyan edilen 85 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte daire 750.000-TL bedel ile satılıktır. (8.824-TL/m²) Turyap Gaziemir: 0 532 623 54 40

Emsal 2:

Taşınmazlara yakın konumda 20 yıllık 4 katlı binanın 2. katında konumlu, 135 m² beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte daire 845.000-TL bedel ile satılıktır. (8.047-TL/m²) Arslan Gayrimenkul: 0 530 386 21 11

Emsal 3:

Taşınmazlara yakın konumda 15 yıllık 4 katlı binanın 1. katında konumlu, 140 m² beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak kısmen yüksek şerefiyeli 3+1 tipte daire pazarlıklı olarak 1.275.000-TL bedel ile satılıktır. (11.087-TL/m² * 0,95 Pazarlık * 0,90 Şerifiye = 9.479-TL/m²) Sahibi: 0 542 503 53 70

Emsal 4:

Taşınmazlara yakın konumda 15 yıllık 3 katlı binanın 3. katında konumlu, 125 m² beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte daire 1.000.000-TL bedel ile satılıktır. (10.000-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 9.500-TL/m²) Kuray Emlak: 0 538 674 10 78

Emsal 5:

Taşınmazlara yakın konumda 15 yıllık 4 katlı binanın 2. katında konumlu, 140 m² beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak kısmen yüksek şerefiyeli 3+1 tipte daire aylık 6.000-TL bedel ile eşyalı olarak kiralıktır. Eşya şerifiyesi indirilmesi yapılmıştır. (50-TL/m².Ay * 0,85 (Eşya) = 42,50-TL/m².Ay) Kuray Emlak: 0 538 674 10 78

Emsal 6:

Taşınmazlara yakın konumda 30 yıllık 8 katlı binanın 4. katında konumlu, 117 m² beyan edilen 90 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak benzer şerefiyeli 3+1 tipte daire aylık 2.900-TL bedel ile kiralıktır. Emsal kısmen daha eski yapı olması nedeniyle düşük şerefiyelidir. (32,22-TL/m².Ay * 1,10 (yaş) = 35,44-TL/m².Ay) Öner Emlak: 0 554 432 13 06

Emsal 7:

Taşınmazlara yakın konumda 30 yıllık 5 katlı binanın 4. katında konumlu, 100 m² beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen, iç özellik ve konum olarak düşük şerefiyeli 2+1 tipte daire aylık 2.300-TL bedel ile kiralıktır. Emsal kısmen daha eski yapı olması, iç özellik ve konum olarak daha kötü olması nedeniyle düşük şerefiyelidir. (32,85-TL/m².Ay * 1,30 (şerifiye) = 42,70-TL/m².Ay) Turyap Gaziemir: 0 532 623 54 40

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazların konumlu olduğu binada ve yakınında yer alan benzer nitelikli satış ve kiraya arz edilmiş ofis emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m² birim satış değerinin 7.500 - 9.500 TL/m² kira birim değeri 35 - 45 TL/m².Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

11.14. Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE 2. DERECE 3.DERECE 4.DERECE 5.DERECE

11.15. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde benzer yapı şartlarına sahip mesken alanlarının değerleri araştırılmıştır. Kat kullanımları ve koşulları dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş değerler üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 20 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binalarda konumlu meskenlerin kira bedelleri incelenmiş; 1 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 4.200-TL, 2 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 4.200-TL, 3 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 6.250-TL, 4 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 6.250-TL, 5 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 6.250-TL ve 6 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 6.250-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

11.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

12.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Nakit/Gelir Analizi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte 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 "Nakit/Gelir Analizi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde kullanılmıştır.

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Ekspertize konu taşınmazlar ruhsatlı olup üzerlerinde herhangi bir cezai işlem bulunmamaktadır. 4 nolu bağımsız bölüme ait iskan belgesi bulunmuş olup diğer taşınmazlara ait iskan belgesi bulunmamıştır.

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 taşınmazların talep gören bölgede bulunmakta olup alım-satım ve devir işlemlerinde herhangi bir engel bulunmadığı yapılan resmi ve fiziki araştırmalarda görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar talep gören bir bölgede konumlu olup satış kabiliyetlerinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

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

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

| B.B. No | K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ | %18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ | K.D.V. HARIÇ AYLIK KİRA DEĞERİ | %18 K.D.V. DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİ | SİGORTAYA ESAS DEĞER |
|---------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 1 | 1.000.000,00 ₺ | 1.180.000,00 ₺ | 4.200,00 ₺ | 4.956,00 ₺ | 243.000,00 ₺ |
| 2 | 1.000.000,00 ₺ | 1.180.000,00 ₺ | 4.200,00 ₺ | 4.956,00 ₺ | 243.000,00 ₺ |
| 3 | 1.500.000,00 ₺ | 1.770.000,00 ₺ | 6.250,00 ₺ | 7.375,00 ₺ | 275.400,00 ₺ |
| 4 | 1.500.000,00 ₺ | 1.770.000,00 ₺ | 6.250,00 ₺ | 7.375,00 ₺ | 275.400,00 ₺ |
| 5 | 1.500.000,00 ₺ | 1.770.000,00 ₺ | 6.250,00 ₺ | 7.375,00 ₺ | 275.400,00 ₺ |
| 6 | 1.500.000,00 ₺ | 1.770.000,00 ₺ | 6.250,00 ₺ | 7.375,00 ₺ | 275.400,00 ₺ |
| TOPLAM | 8.000.000,00 ₺ | 9.440.000,00 ₺ | 33.400,00 ₺ | 39.412,00 ₺ | 1.587.600,00 ₺ |

TASINMAZLARIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

**KDV HARIÇ 8.000.000-TL SEKİZMİLYON TÜRK LİRASI,
930.233-Ş DOKUZYÜZOTUZBİNİKİYÜZOTUZÜÇ AMERİKAN DOLARI,
762.631-€ YEDİYÜZALTMİŞİKİBİNALTIYÜZOTUZBİR EURO** olarak takdir edilmiştir.

**KDV DAHİL 9.440.000-TL DOKUZMİLYONDÖRTYÜZKIRKBİN TÜRK LİRASI,
1.097.674-Ş BİRMİLYONDOKSANYEDİBİNALTIYÜZYETMİŞDÖRT AMERİKAN DOLARI,
899.905-€ SEKİZYÜZDOKSANDOKUZBİNDOKUZYÜZBEŞ EURO** olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 10.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,60-TL, 1 Euro = 10,49-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

| YASAL DURUM DEĞER TABLOSU | | | | MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| B.B. No | ALAN (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) | B.B. No | ALAN (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) |
| 1 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ | 1 | 140 | 7.142,86 ₺ | 1.000.000,00 ₺ |
| 2 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ | 2 | 135 | 7.407,41 ₺ | 1.000.000,00 ₺ |
| 3 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 3 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 4 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 4 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 5 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 5 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| 6 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ | 6 | 153 | 9.803,92 ₺ | 1.500.000,00 ₺ |
| Toplam Değer (TL) | | | 8.000.000,00 ₺ | Toplam Değer (TL) | | | 8.000.000,00 ₺ |

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

Gelir Yöntemi

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


| KİRA - YASAL DURUM DEĞER TABLOSU | | | | | | KİRA - MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | | | |
|----------------------------------|------------------------|--|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|--|------------------|-------------------|----------------|
| B.B. No | ALAN (m ²) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL) | B.B. No | ALAN (m ²) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL) |
| 1 | 135 | 30,86 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ | 1 | 140 | 29,76 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ |
| 2 | 135 | 30,86 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ | 2 | 135 | 30,86 ₺ | 4.166,67 ₺ | 240 | 1.000.000,00 ₺ |
| 3 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 3 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| 4 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 4 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| 5 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 5 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| 6 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ | 6 | 153 | 40,85 ₺ | 6.250,00 ₺ | 240 | 1.500.000,00 ₺ |
| TOPLAM DEĞER (TL) | | | | | 8.000.000,00 ₺ | TOPLAM DEĞER (TL) | | | | | 8.000.000,00 ₺ |

Gelir yöntemine göre tüm taşınmazların toplam **yasal ve mevcut durum değerinin 8.000.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818




Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483



Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Acılar Mh. 1500 9 Sk. Ayıldu Apt. No:28/Bayraklı/İZMİR
Tel&Fak: 0(232) 435 90 60 - 0(232) 435 91 60
Sicil No: BERKEZ-154545 - Kısıryaka V.D. 613 071 7847
Mersis: 0912 0719 9470 0016

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

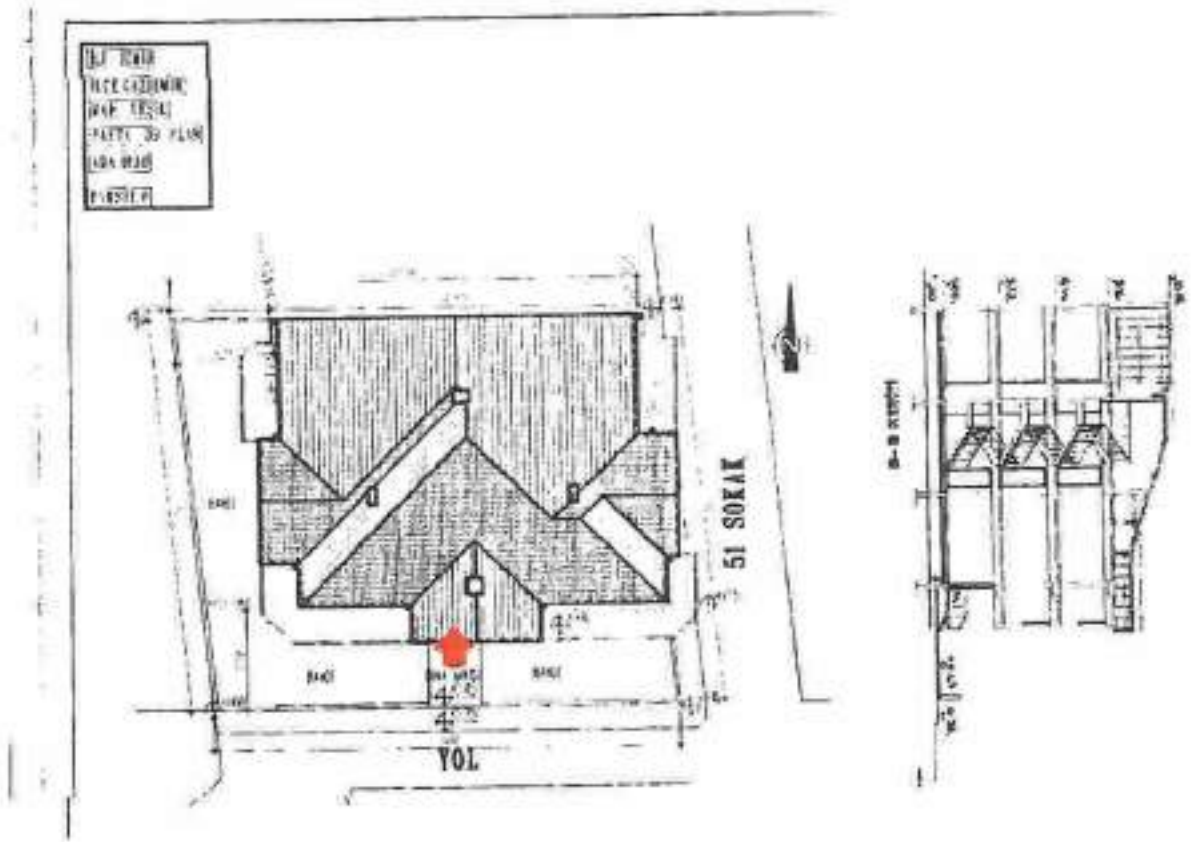
14.1.Rapor Fotoğrafları

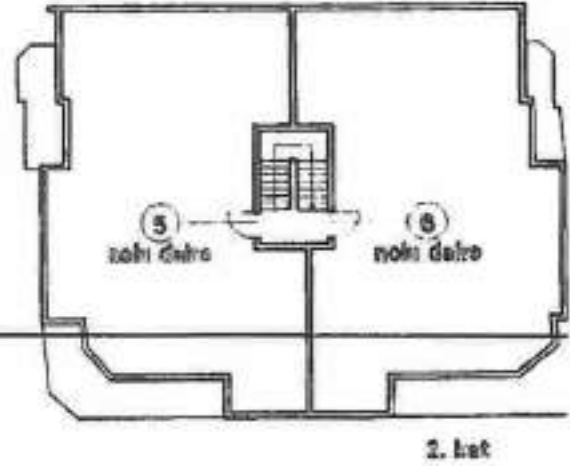
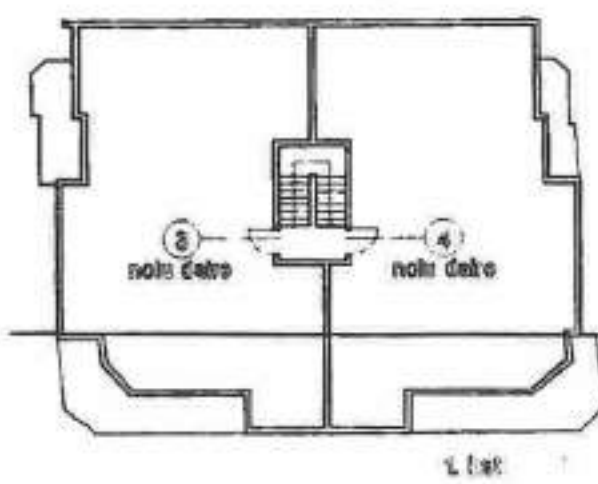
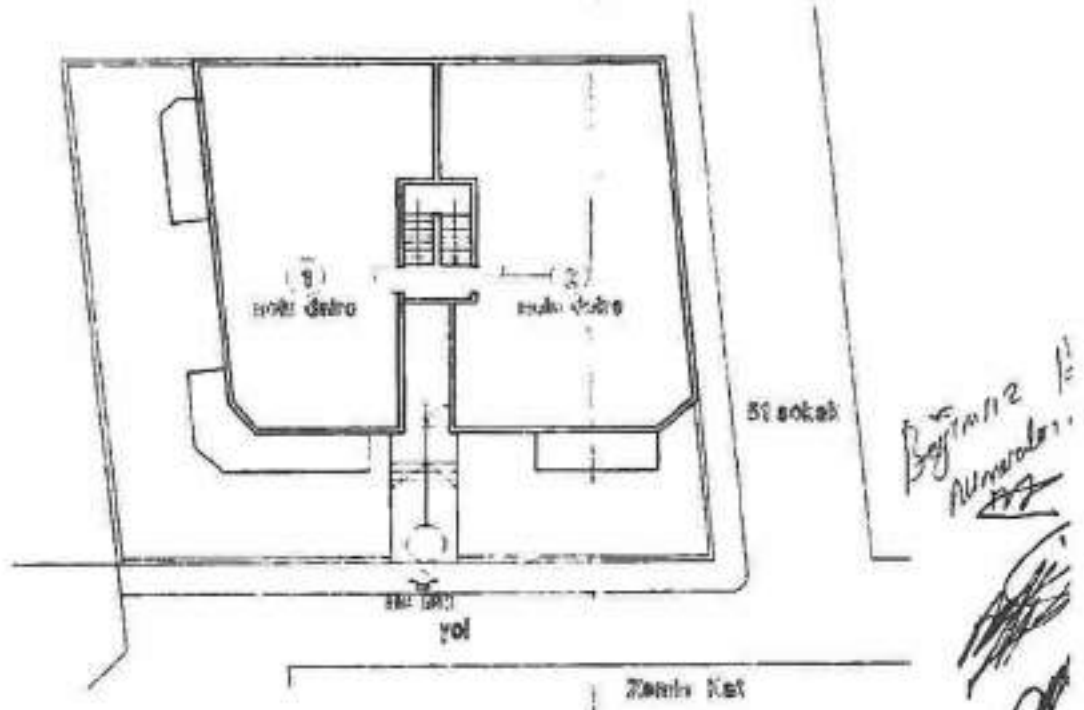




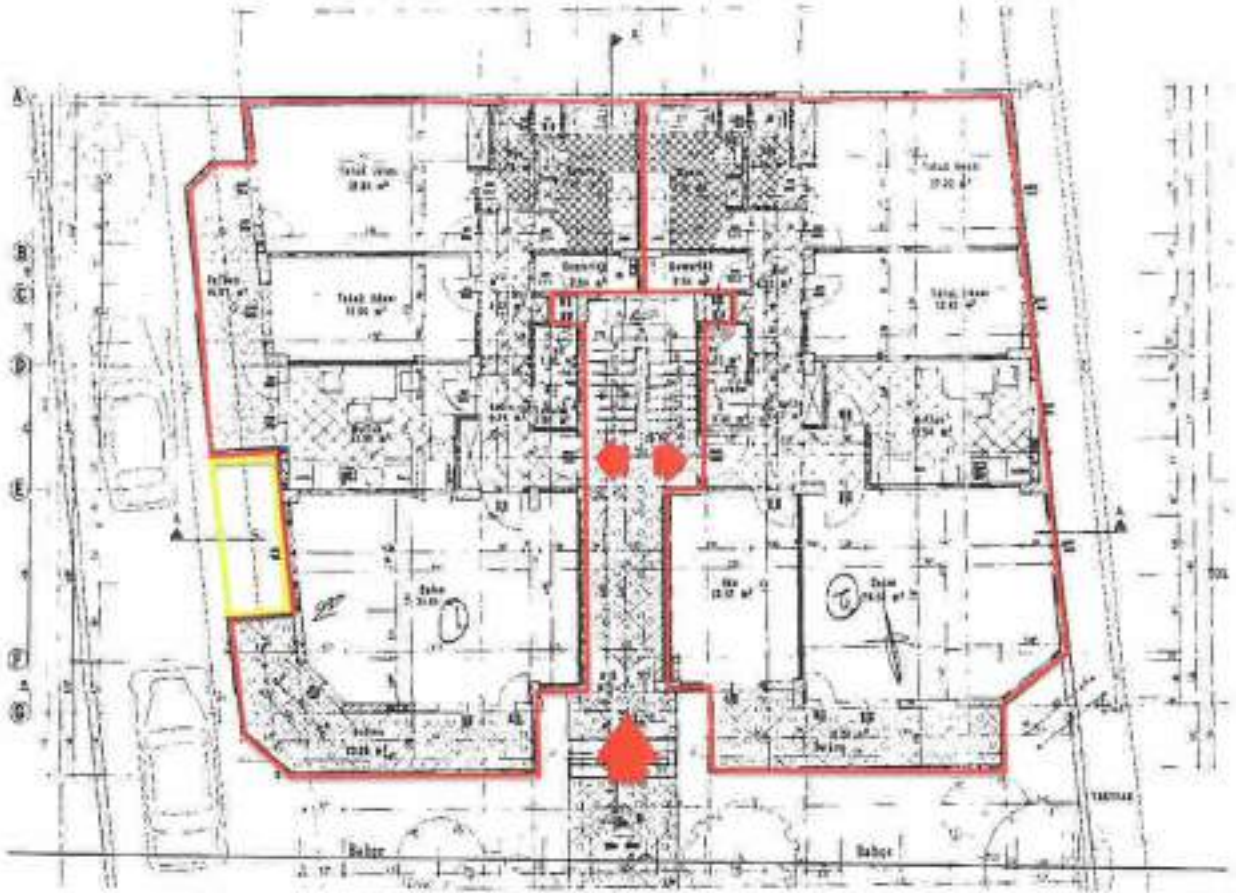


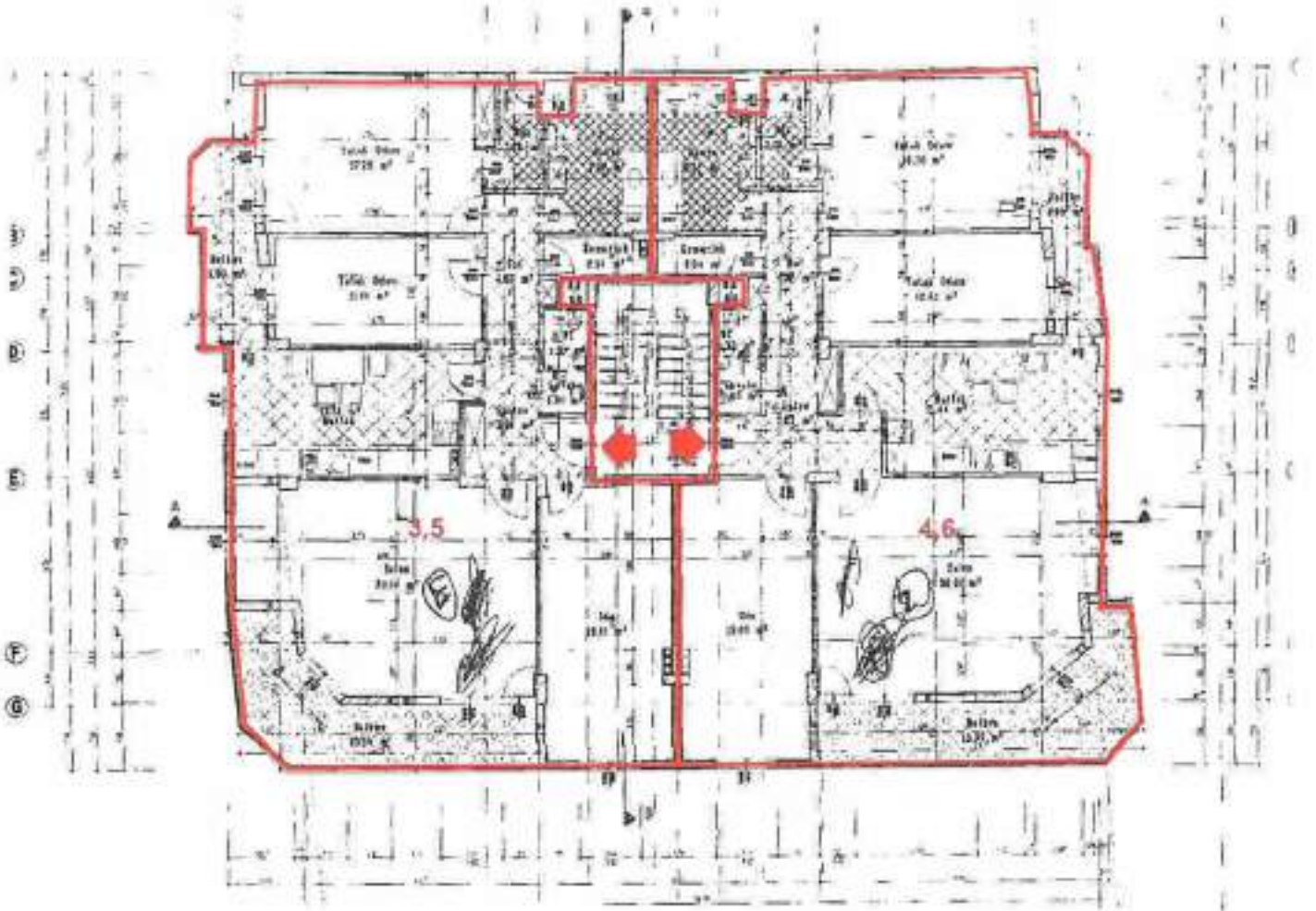






| NASHED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | | | MİMARLIK PLANI | |
|--|----------|----|----------------|---|
| MİNİME | | | KAT | |
| NO: 51/3 SOKAK | | | EYİTLİK | |
| 1. Kat | 40/10/10 | NO | 1 | 2 |
| 2. Kat | 40/10/10 | NO | 1 | 2 |
| 3. Kat | 40/10/10 | NO | 1 | 2 |



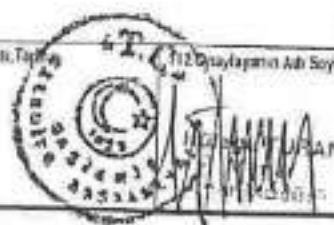


YAPI RUHSATI



İçerdiği yapıda TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şartın kabulü veya iskan ruhsatına esaslığıdır.

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| 1. Ruhsat veren kurum Gaziantep Belediyesi | | 2. Ruhsat tarihi 16.02.2000 | | 3. Ruhsat numarası 142 | |
| 4. Ruhsatın veriliş maksadı Tadilat | | 5. Mahalle Yeni Mah | | 6. Pafta no 39pafta | |
| 7. Ada no 1830 | | 8. Parsel no 6 | | | |
| 9. İmar durumu tarihi 9.9.93 | | 10. İmar durumu numarası 1293-2965 | | 11. İmar türü Soba | |
| 12. Yaptırım Kata | | 13. Tapu tesvil belgesi veren kurum Tapu Sicil Md | | 14. Tapu tesvil belgesi tarihi 9.8.93 | |
| 15. Tapu tesvil belgesi numarası 1523 | | 16. Adı soyadı / Ünvanı Niyesser Nasir | | 17. Kurum sicil numarası | |
| 18. Adresi 1396sch. No: 73 K:3 D:3 Kahramanlar | | 19. Vergi dairesi sicil numarası | | 20. Adı soyadı / Ünvanı | |
| 21. Kurum sicil numarası | | 22. Vergi dairesi sicil numarası | | 23. Vergi dairesi sicil numarası | |
| 24. Adresi | | 25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı | | 26. Ünitelerin sayısı | |
| 27. Kat sayısı | | 28. Yalıtım yapıldığı kat sayısı | | 29. Yalıtım yapılmadığı kat sayısı | |
| 30. Yapının kat sayısı | | 31. Yapının kat sayısı | | 32. Katların sayısı | |
| 33. Yapının kat sayısı | | 34. Yapının kat sayısı | | 35. Yapının kat sayısı | |
| 36. Kat sayısı | | 37. Kat sayısı | | 38. Kat sayısı | |
| 39. Kat sayısı | | 40. Kat sayısı | | 41. Kat sayısı | |
| 42. Kat sayısı | | 43. Kat sayısı | | 44. Kat sayısı | |
| 45. Kat sayısı | | 46. Kat sayısı | | 47. Kat sayısı | |
| 48. Kat sayısı | | 49. Kat sayısı | | 50. Kat sayısı | |
| 51. Kat sayısı | | 52. Kat sayısı | | 53. Kat sayısı | |
| 54. Kat sayısı | | 55. Kat sayısı | | 56. Kat sayısı | |
| 57. Kat sayısı | | 58. Kat sayısı | | 59. Kat sayısı | |
| 60. Kat sayısı | | 61. Kat sayısı | | 62. Kat sayısı | |
| 63. Kat sayısı | | 64. Kat sayısı | | 65. Kat sayısı | |
| 66. Kat sayısı | | 67. Kat sayısı | | 68. Kat sayısı | |
| 69. Kat sayısı | | 70. Kat sayısı | | 71. Kat sayısı | |
| 72. Kat sayısı | | 73. Kat sayısı | | 74. Kat sayısı | |
| 75. Kat sayısı | | 76. Kat sayısı | | 77. Kat sayısı | |
| 78. Kat sayısı | | 79. Kat sayısı | | 80. Kat sayısı | |
| 81. Kat sayısı | | 82. Kat sayısı | | 83. Kat sayısı | |
| 84. Kat sayısı | | 85. Kat sayısı | | 86. Kat sayısı | |
| 87. Kat sayısı | | 88. Kat sayısı | | 89. Kat sayısı | |
| 90. Kat sayısı | | 91. Kat sayısı | | 92. Kat sayısı | |
| 93. Kat sayısı | | 94. Kat sayısı | | 95. Kat sayısı | |
| 96. Kat sayısı | | 97. Kat sayısı | | 98. Kat sayısı | |
| 99. Kat sayısı | | 100. Kat sayısı | | 101. Kat sayısı | |
| 102. Kat sayısı | | 103. Kat sayısı | | 104. Kat sayısı | |
| 105. Kat sayısı | | 106. Kat sayısı | | 107. Kat sayısı | |
| 108. Kat sayısı | | 109. Kat sayısı | | 110. Kat sayısı | |
| 111. Kat sayısı | | 112. Kat sayısı | | 113. Kat sayısı | |
| 114. Kat sayısı | | 115. Kat sayısı | | 116. Kat sayısı | |
| 117. Kat sayısı | | 118. Kat sayısı | | 119. Kat sayısı | |
| 120. Kat sayısı | | 121. Kat sayısı | | 122. Kat sayısı | |
| 123. Kat sayısı | | 124. Kat sayısı | | 125. Kat sayısı | |
| 126. Kat sayısı | | 127. Kat sayısı | | 128. Kat sayısı | |
| 129. Kat sayısı | | 130. Kat sayısı | | 131. Kat sayısı | |
| 132. Kat sayısı | | 133. Kat sayısı | | 134. Kat sayısı | |
| 135. Kat sayısı | | 136. Kat sayısı | | 137. Kat sayısı | |
| 138. Kat sayısı | | 139. Kat sayısı | | 140. Kat sayısı | |
| 141. Kat sayısı | | 142. Kat sayısı | | 143. Kat sayısı | |
| 144. Kat sayısı | | 145. Kat sayısı | | 146. Kat sayısı | |
| 147. Kat sayısı | | 148. Kat sayısı | | 149. Kat sayısı | |
| 150. Kat sayısı | | 151. Kat sayısı | | 152. Kat sayısı | |
| 153. Kat sayısı | | 154. Kat sayısı | | 155. Kat sayısı | |
| 156. Kat sayısı | | 157. Kat sayısı | | 158. Kat sayısı | |
| 159. Kat sayısı | | 160. Kat sayısı | | 161. Kat sayısı | |
| 162. Kat sayısı | | 163. Kat sayısı | | 164. Kat sayısı | |
| 165. Kat sayısı | | 166. Kat sayısı | | 167. Kat sayısı | |
| 168. Kat sayısı | | 169. Kat sayısı | | 170. Kat sayısı | |
| 171. Kat sayısı | | 172. Kat sayısı | | 173. Kat sayısı | |
| 174. Kat sayısı | | 175. Kat sayısı | | 176. Kat sayısı | |
| 177. Kat sayısı | | 178. Kat sayısı | | 179. Kat sayısı | |
| 180. Kat sayısı | | 181. Kat sayısı | | 182. Kat sayısı | |
| 183. Kat sayısı | | 184. Kat sayısı | | 185. Kat sayısı | |
| 186. Kat sayısı | | 187. Kat sayısı | | 188. Kat sayısı | |
| 189. Kat sayısı | | 190. Kat sayısı | | 191. Kat sayısı | |
| 192. Kat sayısı | | 193. Kat sayısı | | 194. Kat sayısı | |
| 195. Kat sayısı | | 196. Kat sayısı | | 197. Kat sayısı | |
| 198. Kat sayısı | | 199. Kat sayısı | | 200. Kat sayısı | |
| 201. Kat sayısı | | 202. Kat sayısı | | 203. Kat sayısı | |
| 204. Kat sayısı | | 205. Kat sayısı | | 206. Kat sayısı | |
| 207. Kat sayısı | | 208. Kat sayısı | | 209. Kat sayısı | |
| 210. Kat sayısı | | 211. Kat sayısı | | 212. Kat sayısı | |
| 213. Kat sayısı | | 214. Kat sayısı | | 215. Kat sayısı | |
| 216. Kat sayısı | | 217. Kat sayısı | | 218. Kat sayısı | |
| 219. Kat sayısı | | 220. Kat sayısı | | 221. Kat sayısı | |
| 222. Kat sayısı | | 223. Kat sayısı | | 224. Kat sayısı | |
| 225. Kat sayısı | | 226. Kat sayısı | | 227. Kat sayısı | |
| 228. Kat sayısı | | 229. Kat sayısı | | 230. Kat sayısı | |
| 231. Kat sayısı | | 232. Kat sayısı | | 233. Kat sayısı | |
| 234. Kat sayısı | | 235. Kat sayısı | | 236. Kat sayısı | |
| 237. Kat sayısı | | 238. Kat sayısı | | 239. Kat sayısı | |
| 240. Kat sayısı | | 241. Kat sayısı | | 242. Kat sayısı | |
| 243. Kat sayısı | | 244. Kat sayısı | | 245. Kat sayısı | |
| 246. Kat sayısı | | 247. Kat sayısı | | 248. Kat sayısı | |
| 249. Kat sayısı | | 250. Kat sayısı | | 251. Kat sayısı | |
| 252. Kat sayısı | | 253. Kat sayısı | | 254. Kat sayısı | |
| 255. Kat sayısı | | 256. Kat sayısı | | 257. Kat sayısı | |
| 258. Kat sayısı | | 259. Kat sayısı | | 260. Kat sayısı | |
| 261. Kat sayısı | | 262. Kat sayısı | | 263. Kat sayısı | |
| 264. Kat sayısı | | 265. Kat sayısı | | 266. Kat sayısı | |
| 267. Kat sayısı | | 268. Kat sayısı | | 269. Kat sayısı | |
| 270. Kat sayısı | | 271. Kat sayısı | | 272. Kat sayısı | |
| 273. Kat sayısı | | 274. Kat sayısı | | 275. Kat sayısı | |
| 276. Kat sayısı | | 277. Kat sayısı | | 278. Kat sayısı | |
| 279. Kat sayısı | | 280. Kat sayısı | | 281. Kat sayısı | |
| 282. Kat sayısı | | 283. Kat sayısı | | 284. Kat sayısı | |
| 285. Kat sayısı | | 286. Kat sayısı | | 287. Kat sayısı | |
| 288. Kat sayısı | | 289. Kat sayısı | | 290. Kat sayısı | |
| 291. Kat sayısı | | 292. Kat sayısı | | 293. Kat sayısı | |
| 294. Kat sayısı | | 295. Kat sayısı | | 296. Kat sayısı | |
| 297. Kat sayısı | | 298. Kat sayısı | | 299. Kat sayısı | |
| 300. Kat sayısı | | 301. Kat sayısı | | 302. Kat sayısı | |
| 303. Kat sayısı | | 304. Kat sayısı | | 305. Kat sayısı | |
| 306. Kat sayısı | | 307. Kat sayısı | | 308. Kat sayısı | |
| 309. Kat sayısı | | 310. Kat sayısı | | 311. Kat sayısı | |
| 312. Kat sayısı | | 313. Kat sayısı | | 314. Kat sayısı | |
| 315. Kat sayısı | | 316. Kat sayısı | | 317. Kat sayısı | |
| 318. Kat sayısı | | 319. Kat sayısı | | 320. Kat sayısı | |
| 321. Kat sayısı | | 322. Kat sayısı | | 323. Kat sayısı | |
| 324. Kat sayısı | | 325. Kat sayısı | | 326. Kat sayısı | |
| 327. Kat sayısı | | 328. Kat sayısı | | 329. Kat sayısı | |
| 330. Kat sayısı | | 331. Kat sayısı | | 332. Kat sayısı | |
| 333. Kat sayısı | | 334. Kat sayısı | | 335. Kat sayısı | |
| 336. Kat sayısı | | 337. Kat sayısı | | 338. Kat sayısı | |
| 339. Kat sayısı | | 340. Kat sayısı | | 341. Kat sayısı | |
| 342. Kat sayısı | | 343. Kat sayısı | | 344. Kat sayısı | |
| 345. Kat sayısı | | 346. Kat sayısı | | 347. Kat sayısı | |
| 348. Kat sayısı | | 349. Kat sayısı | | 350. Kat sayısı | |
| 351. Kat sayısı | | 352. Kat sayısı | | 353. Kat sayısı | |
| 354. Kat sayısı | | 355. Kat sayısı | | 356. Kat sayısı | |
| 357. Kat sayısı | | 358. Kat sayısı | | 359. Kat sayısı | |
| 360. Kat sayısı | | 361. Kat sayısı | | 362. Kat sayısı | |
| 363. Kat sayısı | | 364. Kat sayısı | | 365. Kat sayısı | |
| 366. Kat sayısı | | 367. Kat sayısı | | 368. Kat sayısı | |
| 369. Kat sayısı | | 370. Kat sayısı | | 371. Kat sayısı | |
| 372. Kat sayısı | | 373. Kat sayısı | | 374. Kat sayısı | |
| 375. Kat sayısı | | 376. Kat sayısı | | 377. Kat sayısı | |
| 378. Kat sayısı | | 379. Kat sayısı | | 380. Kat sayısı | |
| 381. Kat sayısı | | 382. Kat sayısı | | 383. Kat sayısı | |
| 384. Kat sayısı | | 385. Kat sayısı | | 386. Kat sayısı | |
| 387. Kat sayısı | | 388. Kat sayısı | | 389. Kat sayısı | |
| 390. Kat sayısı | | 391. Kat sayısı | | 392. Kat sayısı | |
| 393. Kat sayısı | | 394. Kat sayısı | | 395. Kat sayısı | |
| 396. Kat sayısı | | 397. Kat sayısı | | 398. Kat sayısı | |
| 399. Kat sayısı | | 400. Kat sayısı | | 401. Kat sayısı | |
| 402. Kat sayısı | | 403. Kat sayısı | | 404. Kat sayısı | |
| 405. Kat sayısı | | 406. Kat sayısı | | 407. Kat sayısı | |
| 408. Kat sayısı | | 409. Kat sayısı | | 410. Kat sayısı | |
| 411. Kat sayısı | | 412. Kat sayısı | | 413. Kat sayısı | |
| 414. Kat sayısı | | 415. Kat sayısı | | 416. Kat sayısı | |
| 417. Kat sayısı | | 418. Kat sayısı | | 419. Kat sayısı | |
| 420. Kat sayısı | | 421. Kat sayısı | | 422. Kat sayısı | |
| 423. Kat sayısı | | 424. Kat sayısı | | 425. Kat sayısı | |
| 426. Kat sayısı | | 427. Kat sayısı | | 428. Kat sayısı | |
| 429. Kat sayısı | | 430. Kat sayısı | | 431. Kat sayısı | |
| 432. Kat sayısı | | 433. Kat sayısı | | 434. Kat sayısı | |
| 435. Kat sayısı | | 436. Kat sayısı | | 437. Kat sayısı | |
| 438. Kat sayısı | | 439. Kat sayısı | | 440. Kat sayısı | |
| 441. Kat sayısı | | 442. Kat sayısı | | 443. Kat sayısı | |
| 444. Kat sayısı | | 445. Kat sayısı | | 446. Kat sayısı | |
| 447. Kat sayısı | | 448. Kat sayısı | | 449. Kat sayısı | |
| 450. Kat sayısı | | 451. Kat sayısı | | 452. Kat sayısı | |
| 453. Kat sayısı | | 454. Kat sayısı | | 455. Kat sayısı | |
| 456. Kat sayısı | | 457. Kat sayısı | | 458. Kat sayısı | |
| 459. Kat sayısı | | 460. Kat sayısı | | 461. Kat sayısı | |
| 462. Kat sayısı | | 463. Kat sayısı | | 464. Kat sayısı | |
| 465. Kat sayısı | | 466. Kat sayısı | | 467. Kat sayısı | |
| 468. Kat sayısı | | 469. Kat sayısı | | 470. Kat sayısı | |
| 471. Kat sayısı | | 472. Kat sayısı | | 473. Kat sayısı | |
| 474. Kat sayısı | | 475. Kat sayısı | | 476. Kat sayısı | |
| 477. Kat sayısı | | 478. Kat sayısı | | 479. Kat sayısı | |
| 480. Kat sayısı | | 481. Kat sayısı | | 482. Kat sayısı | |
| 483. Kat sayısı | | 484. Kat sayısı | | 485. Kat sayısı | |
| 486. Kat sayısı | | 487. Kat sayısı | | 488. Kat sayısı | |
| 489. Kat sayısı | | 490. Kat sayısı | | 491. Kat sayısı | |
| 492. Kat sayısı | | 493. Kat sayısı | | 494. Kat sayısı | |
| 495. Kat sayısı | | 496. Kat sayısı | | 497. Kat sayısı | |
| 498. Kat sayısı | | 499. Kat sayısı | | 500. Kat sayısı | |

| YAPI DENETİMİ | | | | | | |
|---|--|--|--------------------|--------------------|-----------|----------|
| Mevcut | 81. Adı Soyadı | 82. Doğ. Sic. No. | 83. Sic. No. | 84. Doğ. Belge No. | 85. Adres | 86. İmza |
| Denetçi | FEMİ DİS ÜLÜN | Necip Nasır | 46681 | | | |
| Denetçi | | | | | | |
| Makulîyet | | | | | | |
| | | | | | | |
| YAPI DENETİM KURULUŞU | | | | | | |
| 87. Kuruluşun Adı | 88. Yetkilinin Adı Soyadı | 89. Sic. No. | 90. Doğ. Belge No. | 91. Adres | 92. İmza | |
| | | | | | | |
| BİNA PROJESİ MÜELLİFİ | | | | | | |
| 93. Adı Soyadı | 94. Doğ. Belge No. | 95. Doğ. Belge No. | 96. Sic. No. | 97. Adres | 98. İmza | |
| | | | | | | |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCAMA | | | | | | |
| 99. Kullanma İzin Belgesi Harcama | 100. Makbul Tarihi | 101. Makbul Numarası | | | | |
| | 26.02.2022 | 57498 | | | | |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN YERLER | | | | | | |
| 102. Ödenen Vergi Dairesi | 103. Dergi | 104. Tarih | 105. Numarası | 106. Daire Sahibi | | |
| İstanbul Vergi Dairesi | İstanbul Hacı | 27.07.2022 | 4652761 | Kendisi | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 107. Diğer Hususlar (40/3 sokak No:17 genişli binada 1.kat 4 adet mülk için izin verilmiştir.) | | | | | | |
| Yapı sahibinin 2022 yılı için yapmış olduğu, yukarıda tarih ve numaralı yapı ruhsatı ile ilgili işlemler yapılmış, KİSİMLİ KULLANMA İZİN verilen bina için bölümleri incelenmiş, inşaat kütüğüne, Yapı Denetimi Hakkındaki mevzuatın, İmar Planının, yönetmelikler, ruhsat ve eklerine, Bina ve Teknik Kurallara, TSK Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmaya elverişli olduğu kararına karar verilmiştir. Verilen izin yapı tarhisi ve diğer şartlarına, Kanun, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumlulardan ve her türlü vergi, resim ve harç istenebileceğinden kurtulmaz. | | | | | | |
| BİNA MAHALLERİ TETKİK EDEN GÖREVLİLER | | | | | | |
| 108. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih | 109. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih | 110. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih | | | | |
| | | | | | | |
| 111. Belgeli Tetkik Eden Farklıların Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih, Mühür | | | | | | |
|  | | | | | | |

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-02-2021-11:03



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| | | |
|--------------|----------------------------|------------|
| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
| 022621068009 | 2021-06-10-11.02.54.244766 | 6800 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|----------|
| Zemin Tipi: | Katlımfaklı | Ada/Parsel: | 1830/6 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 20626559 | AT Yüzölçümü(m2): | 454,00 |
| İl/ilçe: | İZMİR/GAZİEMİR | Bağmsız Bölüm Nitelik: | Mesken |
| Kurum Adı: | Gazienir | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YEŞİL | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Girş/BBNö: | /ZEMİN/1 |
| City/Sayfa No: | 31/3031 | Arsa Pay/Payda: | 1/6 |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Şerh | Açıklama | Malik/Lihter | Teslim Kurum Tarih-Yevmiye | Teslim Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI TARİHİ: 16/08/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Teslim Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 566681603 | (SN:8299756) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0,00 | 0,00 | Satış 10-02-2021 1134 | |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -1gDft2GP9y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2023-11:04



Kayıt Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Makbuz No | Defter No | Başuru No |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 022621068009 | 2021-06-10-11.02.54.244766 | 4800 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| Zemin Tipi | Katlı Rafakı | Ada/Parsel | 1630/5 |
|---------------------|----------------|--------------------------------|----------|
| Tapınmaz Kimlik No: | 20626560 | AT Yüzölçümü(m2): | 454,00 |
| İl/ilçe: | İZMİR/GAZİEMİR | Bağımsız Bölüm Nitelik: | Mecken |
| Kurum Adı: | Gaziemir | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YEŞİL | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /ZEMİN/2 |
| Çiz/Sayfa No: | 31/3032 | Arsa Payı/Payda: | 1/6 |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Tapınmaz Nitelik: | ARSA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI TARİHİ:16/06/2003(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi) | | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 566681117 | (SN:8299756) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0,00 | 0,00 | Satış 10-02-2021 1123 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 360kDgr3_cd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2021-11:04



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| | | |
|--------------|----------------------------|------------|
| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
| 022621098009 | 2021-06-10-11.02.54.244766 | 6900 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|--------|
| Zemin Tipi: | Katırsız/akı | Ada/Parsel: | 1830/6 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 20626561 | AT Yüzölçümü(m2): | 454.00 |
| İl/ilçe: | İZMİR/GAZİEMİR | Bağmsız Bölüm Nitelik: | MESKEN |
| Kurum Adı: | Gazemir | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YEŞİL | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BŞNo: | /1/3 |
| Cilt/Sayfa No: | 31/3033 | Arsa Payı/Payda: | 1/8 |
| Kayıt Durumu: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye | Terkin Sebepi- Tarih- Yevmiye |
|-------|---|--------------|----------------------------|-------------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI TARİHİ:16/08/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi) | | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sicil No | Malik | El Birliği No | Hisse Payı Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih- Yevmiye | Terkin Sebepi- Tarih- Yevmiye |
|------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 566681526 | (SN:8209756) NARMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Satış 10-02-2021 1135 | |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IB_cbyLtc7F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2021-11:04

webtapu
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

t

Kayıt Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Makbuz No | Doküman No | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 022621008009 | 2021-06-10-11:02:54.244708 | 6200 |

TAPU/KAYIT BELGESİ

| | | | |
|---------------------|----------------|---------------------------------|--------|
| Zemin Tipi: | Kasırlı/akı | Adı/Parçesi: | 1830/6 |
| Tapınmaz Kimlik No: | 20626562 | AT Yüzölçümü(m2): | 454.00 |
| İl/ilçe: | İZMİR/GAZİEMİR | Bağınmaz Bölüm Niteliği: | MESKEN |
| Kırsal Adı: | Gazienir | Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YEŞİL | Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriz/BİNo: | /1/04 |
| Cib/Sayfa No: | 31/3034 | Arsa Pay/Payda: | 1/5 |
| Kayıt Durumu: | Aktif | Ana Tapınmaz Niteliği: | ARSA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Mülk/Lehtar | Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|-------------|----------------------------|-----------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI TARİHİ:10/08/2000(Şahıs, Yönetim Planının Belirlenmesi) | | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| Hisse/Sistem No | Mülk | İD Bilgi No | Hisse Payı/Payda | Metrekaşe | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-----------------|--|-------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 506081083 | (SN:299750) NASHED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Satış 10-02-2021 1136 | |

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2021-11:55



Kayı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Mektuz No: | Dekont No: | Başvuru No: |
|--------------|----------------------------|-------------|
| 022621068003 | 2021-05-10-11.02.54.241766 | 6800 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|----------------|--------------------------------|--------|
| Zemin Tipi: | Kadırlıfaki | Ada/Parcel: | 1820/6 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 20626563 | AT Yüzölçümü(m2): | 454.00 |
| İl/İlçe: | İZMİR/GAZİEMİR | Bağımsız Bölüm Niteliği: | Mesken |
| Kurum Adı: | Gaziemir | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YEŞİL | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /2/05 |
| Orn/Dayfa No: | 31/3005 | Arsa Payı/Payda: | 1/6 |
| Kayı Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Niteliği: | ARSA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Teşis Kurumu Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI TARİHİ 16/08/2000 Şablon: Yönetim Planına Belirtilmesi | | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 506683025 | (SN:8299755) NASHED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Satış 10-02-2021 1337 | - |

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M7fCoGkFXEa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2021-11:05



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| | | |
|--------------|----------------------------|-----------|
| Makbuz No | Doküman No | Beyruz No |
| 022621060009 | 2021-06-10-11.02.54.244766 | 6900 |

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

| | | | |
|---------------------|----------------|--------------------------------|--------|
| Zemin Tipi: | Katlıbaki | Ada/Parsel: | 1830/6 |
| Tağınmaz Kimlik No: | 20626564 | AT Yüzölçümü(m2): | 454.00 |
| İl/ilçe: | İZMİR/GAZİEMİR | Bağınmaz Bölüm Niteliği: | Mesken |
| Kısım Adı: | Gazienir | Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | YEŞİL | Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Meski: | - | Brok/Kayı/Giriş/BBNo: | /2//5 |
| Cihiz/Dayfa No: | 31/3030 | Arsa Payı/Payda: | 1/6 |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Tağınmaz Niteliği: | ARSA |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| SyB/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarihi-Yeriniye | Terkin Sebebi-Tarih-Yeriniye |
|-------|---|--------------|-----------------------------|------------------------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI TARİHİ 14/09/2009 Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesİ | | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yeriniye | Terkin Sebebi-Tarih-Yeriniye |
|-------------------|---|---------------|-------------------|-----------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| 56003028 | (SN.0299756) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Satış 10-02-2021 1137 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tG3gUXXK1 az kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI: Firat ÖZALP
T.C. KİMLİK NO: 11558868108
SPK LİSANS NO: 405813
DOĞUM YERİ: Bornova/İzmir
DOĞUM TARİHİ: 31.05.1983
CEP TELEFONU: 0506 210 5225
E-POSTA: firat@nashed.com.tr

İKAMET ADRESİ: İbattı Mah. 145. Sk. No: 116/2
Kuşçuköy/İzmir

ÇALIŞMA ŞEKLİ: KADROLU ÇÖZÜM ORTAĞI
GÖREV ÖNVANI: SDU DENETMEN ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI



EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm: Ege Üni., İ.İ. Fakültesi, İkt. Bilimler Bölümü
Mazuniyet Tarihi: 02.08.2012

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

| Firma Adı | Görevi | Başlama ve Bitiş Tarihi (Gün/Ay/Yıl) |
|--|-----------|--------------------------------------|
| İçişleri Bakanlığı (veya lisanslı firma adı) | | |
| Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Ekspertiz | 18.01.2012 - Halen |

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

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı: 720
Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan): Halkbank, VakıfBank

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı: —

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- 2012-13 (Operasyon)
- İnteraktif Test Hizmetleri A.Ş. (Maliye - Teknoloji)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Firma Önvani: —
Ortaklık Payı: —
Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No: —
İşyeri Adresi: —

Tarih: 11.05.2013
İmza/Kayıt:

(Handwritten signature)



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI MURAT BARIŞCAN
T.C. KİMLİK NO 24971106202
SPK LİSANS NO 401886
DOĞUM YERİ HAFİK
DOĞUM TARİHİ 07.09.1972
CEP TELEFONU 0532 693 53 92
E-POSTA murat@barmamuhendislik.com.tr
İKAMET ADRESİ Jalı Mahallesi 650011 Sokak
No: 8H içi Kapı No: 17
Kızıyorta / İZMİR



| | | | | |
|---------------|---------|-------------------------------------|--------------|--|
| ÇALIŞMA ŞEKLİ | KADROLU | <input checked="" type="checkbox"/> | ÇÖZÜM ORTAĞI | ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI |
| GÖREV ÜNVANI | SDU | | DENETMEN | DEĞERLEME UZMANI <input checked="" type="checkbox"/> |

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm İstabil Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi 19.07.1995

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

| Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı) | Görevi | Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl) |
|---|---------------------|--|
| Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Değerleme Uzmanı | 02.07.2010 / Halen devam |
| Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Şirket Ortağı / SDU | 23.05.2011 / 10.07.2013 |

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---|------------------------|
| Ekspertiz Uzmanlık Alanı | Konut, Dükkan Makine-Menkul | <input checked="" type="checkbox"/> Nitelikli G.menkul Maden | Tarım arazisi Diğer |
|--------------------------|--------------------------------|---|------------------------|

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı 16 Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan) İZBAN, Halkbank.

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güçtürçü Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 21.06.2016
Acar Gayrimenkul / 13.06.2017 - 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3363

Sayın Murat BARIŞCAN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010

No : 401386

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat BARIŞCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

FİRMA ADI MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ADI - SOYADI ERGUN DİNÇER
T.C. KİMLİK NO 64863005164
SPK LİSANS NO ve LİSANS TARİHİ 401483- 04.10.2010
DOĞUM YERİ/TARİHİ MANİSA/ 09.04.1959
CEP TELEFONU 0532 345 25 60
E-POSTA ergun@mavidegerleme.com
Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No
HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta) 24894427
İKAMET ADRESİ 331 SOKAK NO:9 K:3 D:3 KARATAŞ KONAK/İZMİR



ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ (Birden fazla seçenek işaretlenebilir.)
SDU **Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ** **SADECE HİSSEDAR**
GENEL MÜDÜR **GYM/MÜDÜR** **DENETMEN**
DİĞER (Kısaca belirtiniz.)

GENEL BİLGİLER

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite (Yıllık) DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
Fakülte (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.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzar Öztangut

E. Nezzar ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

| | | | | | | |
|---|--|--|---------------------|--|--------------------------|--|
| <p>12.01.2017 Tarih ve 28846 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 14. Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlendirme/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerlendirme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> | | | | | | |
| Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı? | | | | | Rapor | |
| Daha önceki raporlarımız/raporlarımızın: | | | | | | |
| 1. Rapor Bilgileri | Rapor Tarihi | | Rapor No | | Değerleme Tarihi | |
| | Raporu Hazırlayan | | Raporu Kontrol Eden | | Sorumlu Değerleme Uzmanı | |
| | Adı Soyadı | | Adı Soyadı | | Adı Soyadı | |
| | SPK Lisans No | | SPK Lisans No | | SPK Lisans No | |
| | İmzası | | İmzası | | İmzası | |
| | Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlendirmeyi oluşturulmak için kullanılan çalışmanın kapsamı hakkında bilgi | | | | | |
| | Ada | | Blok | | B. Bölüm no | |
| | Parsel | | Kat | | Servisi | |
| | Çalışmanın Kapsamı | | | | | |
| | Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar | | | | | |
| Raporu imzalayanın yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir | | | | | | |