

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



6 ADET DÜKKANIN DEĞER TESPİTİ

Çiğli - İZMİR

2021OZEL-00025 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
13.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Çiğli İlçesi, tapu sicilinde Sasalı Mahallesi, 17.872,81 m² arsa alanlı, "Arsa" vasıflı 56 ada, 12 parselde konumlu olan "Dükkan" vasıflı 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:

Çiğli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında göre 18 uygulamasına tabi olup parsel, kısmen Rekreatif Alan, kısmen Günübirlik Tesis Alanı ve kısmen Sanayi Alanında kalmaktadır. Rekreatif alanda yapılaşma mevcut değildir. Günübirlik Tesis Alanında E:0,20, Sanayi Alanında ise E: 0:40 olarak belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu parsel Koruma ve Kontrollü Sürdürülebilir (3. Derece Doğal Sit) alanında ve kıyı kenar çizgisinin 2. 50 metresinde yer almaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların kazanılmış hakları olduğu ve imar değişikliğinin ruhsat ve iskan iptaline neden olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, zemin kat olmak üzere toplam 1 kattan oluşan binada yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 84 m², mevcut alanı 84 m², 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 84 m², mevcut alanı 84 m², 3 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 84 m², mevcut alanı 116 m², 4 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 58 m², mevcut alanı 58 m², 5 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 58 m², mevcut alanı 58 m², 6 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 58 m², mevcut alanı 58 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 **YASAL DURUM KDV Haric güncel piyasa değerinin 3.200.000-TL (ÜÇMİLYONİKİYÜZBİNTÜRLİRASI), MEVCUT DURUM KDV Haric güncel piyasa değerinin 3.500.000-TL (ÜÇMİLYONBESYÜZBİNTÜRLİRASI)**, 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	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺	1	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺
2	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺	2	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺
3	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	3	116	6.465,52 ₺	750.000,00 ₺
4	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	4	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
5	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	5	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
6	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	6	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)			3.200.000,00 ₺	Toplam Değer (TL)			3.500.000,00 ₺

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazların yasal belgeleri mevcut olup üzerinde satışı engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların 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 Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin daha önce hazırlanmış raporlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2.Tapu Takyidatı	7
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	8
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	9
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	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	19
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ	27
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	30
11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:	30
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	30
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri	31
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	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	37
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:	38
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	39
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortakıkları 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	39
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:	61
14.3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	67

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-00025	RAPOR TARİHİ	13.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	6 ADET DÜKKANIN 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	Dükkan 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:

Sasalı Merkez Mahallesi, 46 Sokak, No:42K (1 NOLU B.B. UAVT: 3224519615), No:42 (2 NOLU B.B. UAVT: 1702072503), No:42J (3 NOLU B.B. UAVT: 3214619946), No:42A (4 NOLU B.B. UAVT: 1794469427), No:42İ (5 NOLU B.B. UAVT: 3211320050), No:42B (6 NOLU B.B. UAVT: 2329642355) GAZİEMİR/İZMİR

6

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul								
İli	İZMİR			Pafta No	26 I I B			
İlçesi	ÇİĞLİ			Ada No	56			
Bucağı	-			Parsel No	12			
Köyü	-			Niteliği	ARSA			
Mahallesi	SASALI			Parsel Alanı(m ²)	17.872,81 m ²			
Sokağı	-							
Mevkii	-							
Bağımsız Bölüm								
Blok No	Kat No	BB. No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt-Sayfa	Tarih-Yevmiye	Malikleri	Taşınmaz ID
M	Z	1	Dükkan	9/879	4/353	10-02-2021 2265	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	17344390
M	Z	2	Dükkan	9/879	4/354	10-02-2021 2266		17308752
M	Z	3	Dükkan	6/879	4/355	10-02-2021 2265		17308753
M	Z	4	Dükkan	6/879	4/356	10-02-2021 2266		17308754
M	Z	5	Dükkan	6/879	4/357	10-02-2021 2265		17308755
M	Z	6	Dükkan	6/879	4/358	10-02-2021 2268		17308756

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 11.06.2021 tarihinde saat; 14:54 itibariyle temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

-Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih:-
Sayı:- (12-07-2018 - 9756)

-İmar düzenlemesine alınmıştır. (04-01-2018 - 207)

-H:TEDAŞ GENEL MÜD LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİKO İRTİFAK HK

-Y PLANI:26/11/2004

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

* Çiğli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında göre 18 uygulamasına tabi olup parsel, kısmen Rekreatif Alan, kısmen Günübürlük Tesis Alanı ve kısmen Sanayi Alanında kalmaktadır. Rekreatif alanda yapılaşma mevcut değildir. Günübürlük Tesis Alanında E:0,20, Sanayi Alanında ise E: 0:40 olarak belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu parsel Koruma ve Kontrollü Sürdürülebilir (3. Derece Doğal Sit) alanında ve kıyı kenar çizgisinin 2. 50 metresinde yer almaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların kazanılmış hakları olduğu ve imar değişikliğinin ruhsat ve iskan iptaline neden olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

* Tkgm Sistemde M Bloka ait mimari projeye ulaşılamamış, tapu müdürlüğünde de M Bloka ait mimari proje bulunamamıştır. Sistemde taşınmazın konumlu olduğu blokla ayrı özelliklerde ve tip proje olan D bloka ait mimari proje incelenmiştir. Tarafımıza gösterilen taşınmazlar ile kesitlere işlenmiş bağımsız bölüm numaraları uyumludur.

* Parsel üzerindeki tüm blok ve bağımsız bölümlere ait 15.10.2002 tarih 262/130 nolu yapı ruhsatı mevcuttur. Yapı ruhsatı 140 adet dükkan ve 1 adet büfe olmak üzere toplam 8.890 m2 için düzenlenmiştir.

* Parsel üzerindeki 129 adet bağımsız bölüme ait 30.06.2004 tarih 110 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

* Parsel üzerindeki 9 adet bağımsız bölüme ait 30.06.2004 tarih 110 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Çiğli 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 NASHMED 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.

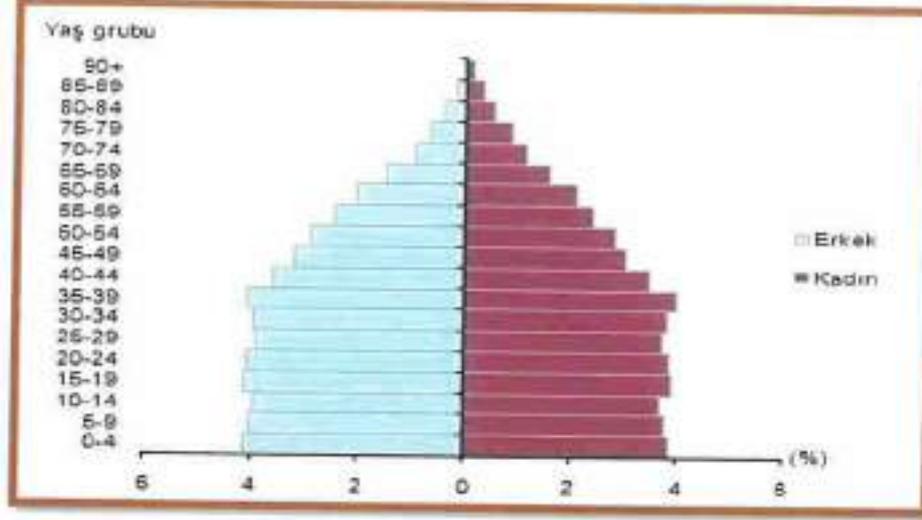
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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	120,6	118,3	-6,7	111,0	-1,9	
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,6	6,1	116,7	-1,3	
İmalat sanayi	121,1	118,6	-6,6	110,4	-2,0	
Elektrik, gaz, buhar	109,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2	
Ara malı	113,6	109,7	-9,6	106,6	-3,6	
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,8	-3,4	
Dayaniksız tüketim malı	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2	
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,0	-1,1	
Sermaye malı	126,4	121,1	-6,7	116,6	0,7	
Düşük teknoloji	123,4	118,9	-4,6	106,6	-3,9	
Orta düşük teknoloji	114,0	111,1	-10,6	107,2	-2,3	
Orta yüksek teknoloji	116,0	110,3	-9,8	106,6	-3,4	
Yüksek teknoloji	162,0	163,2	13,7	142,3	12,4	

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2017 (2015=100)
Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)


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

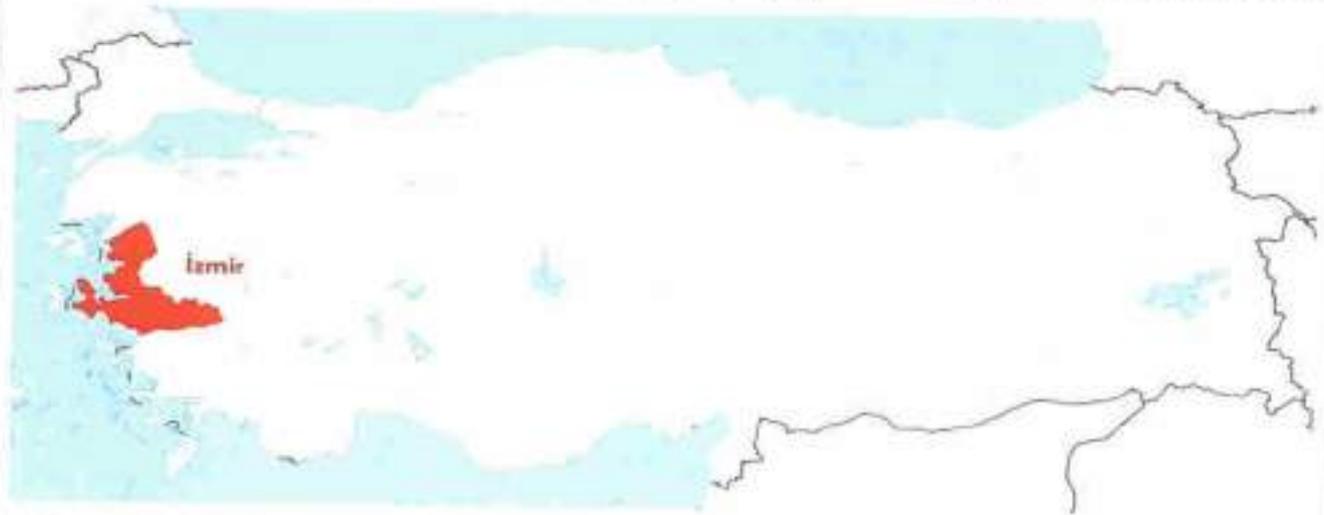


Ana sanayi grupları (MIGs) sınıflamasına göre, Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ana sanayi gruplarında en yüksek artış %12,4 ile Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleşmiştir.

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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



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

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

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

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "İmbat" 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 çığır 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 İlçesinin 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 il sınırları içerisinde:

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

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

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Alınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine kaşır. 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 Sangöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalar, Gediz Deltası'na biter. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

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

Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

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

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

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

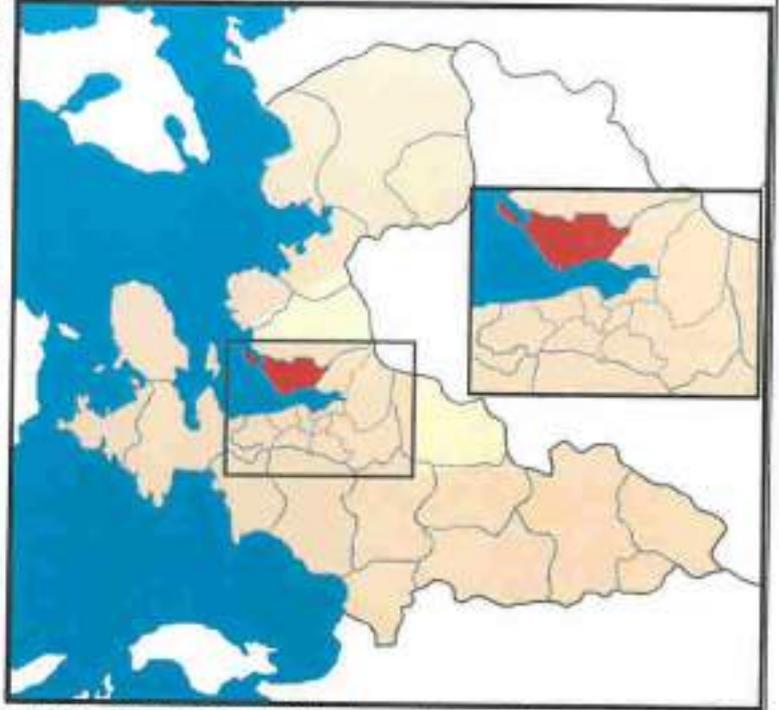
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

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

ÇİĞLİ

İzmir Körfezi'nin kuzeyinde, eski Gediz yatağının oluşturduğu ovada kurulmuş olan Çiğli ilçesinin yüzölçümü 97 km² dir. Kuzeyinde Menemen, güneybatısında İzmir Körfezi, doğusunda Karşıyaka bulunmaktadır. İlçenin denizden yüksekliği 1-150 m. arasındadır. Yörenin genelde bataklık ve sazlık olması ve yeşil alanlara çok çığ düşmesinden dolayı, ilk yerleşenler tarafından buraya "Çiğli" adının verildiği söylencelerde dile getirilmektedir. 1893 yılında Yugoslavya'dan göç eden Türk kökenli göçmenler ile birlikte, Çiğli'nin bir yerleşim alanı olarak gelişmeye başladığı bilinmektedir. Çiğli'de ilk yerleşimin, 19. yüzyılın sonlarına doğru, Balkanlardan göç eden soydaşlarımız tarafından gerçekleştirildiği bilinmektedir. Kurtuluş Savaşı öncesinde İzmir'in Yunanlılar tarafından işgalini müteakiben, bir kısım



yerli halk burayı daha güvenli bularak yerleşmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında ve daha sonra yapılan mübadeleler çerçevesinde Batı Trakya'dan gelen soydaşlarımızın yerleştirilmesiyle ilk etapta köy olarak kurulmuş, 1956 yılında belediye statüsü aldıktan sonra, 1966 yılında meydana gelen Varto ve Hınıs depremleri sonucunda evsiz kalan aileler bugünkü Güzeltepe ve Şirintepe mahallelerinin bulunduğu alanlara yerleştirilmiş, bu süreç daha sonra doğu ve güneydoğu bölgelerinden gelen vatandaşlarımızın Büyükçiğli, Küçükçiğli ve Balatçık mahallelerine iskân edilmeleri ile devam etmiştir. Çiğli, Karşıyaka İlçesine bağlı bir semt ve mahalle iken, 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı yasa ile Çiğli adı altında 10 mahallesi, beldesi ve köy ile bugünkü ilçe sınırları ile ilçe olmuştur. Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına ilişkin 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı kanunla katılma, bağlanma, sınır dışına çıkarılma ve isim değişikliği başlıklı 2.maddesi gereği Sasalı ve Harmandalı ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılarak Çiğli Belediyesine bağlanmış, Harmandalı Atatürk Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi ve İnönü Mahallesi de İlçemize bağlanmıştır. İçinde 589.627 tür kuşun barındığı dünya kuşlarının başkenti İzmir Kuş Cenneti Çiğli ve Menemen İlçe sınırları içinde yer almaktadır. İzmir'e 30 km uzaklıktadır. İzmir Kuş Cenneti'nde, Flamingo, Tepeli Pelikan, Küçük Akbalıkcıl, Gri Balıkcıl, Leylek, Saz delicesi, Kerkenez, Sakarmeke, Ev Kırangıcı, Kır Kırangıcı, Serçe, Saksışan, Kır İncirkuşu, Yalı Çapkını, Poyrazkuşu, Kocagöz, Gümüş Martı, Küçük Sumru, Kukumav, Boğmalı Toygar, Tepeli Toygar, Ankuşu, Uzunbacak, Mahmuzlu Kızkuşu, Çamurçullu ve Kızılacak kuşları en çok görülen türlerdir. 8.000 hektarlık alanda yer alan sazlıklar, adalar, yarımadalar ve Çamaltı Tuzlası'nın havuzları buranın kuş cenneti olmasına uygun ortam hazırlamıştır. Dalyan ve tuzların tuzlu suyu, sazlıkların ise tatlı suyu buralarda yaşayan çeşitli balık ve diğer canlılar, kuşların doğal besin kaynaklarını oluşturmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın en büyük doğal yaşam parkı olan İzmir Doğal Yaşam Parkı'nda Çiğli ilçesi sınırları içerisinde.

İklimi:

Tipik bir Akdeniz iklimi özelliği göstermektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlıdır. Metrekareye düşen ortalama yıllık yağış miktarı 490 mm, doğal nem ortalaması %79 civarındadır.

Coğrafyası:

Çiğli'nin yüzölçümü 139 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Menemen, doğusunda Karşıyaka ilçeleri, güneyinde ve batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Çiğli ilçesi İzmir merkeze 17 km, Menemen ilçesine 18 km, Karşıyaka ilçesine 7 km uzaklıktadır. Çiğli ilçesi sıradağ yükseltileri ile İzmir Körfezi arasındaki eski Gediz Nehri yatağının oluşturduğu ovada kurulmuştur. İlçe, geniş bir kıyı ovasına sahiptir. Yükseltiler ile ova İzmir-Çanakale Karayoluyla ayrılmış gibidir. Körfez kıyısındaki ovalık alan çorak ve bataklıktır. Egekent, Evka-2 ve Evka-5 toplu konutları az eğimli bir alandadır.

Nüfusu:

Çiğli nüfusu 2020 yılına göre 204.549 olarak hesaplanmıştır. Bu nüfus, 102.183 erkek ve 102.366 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %49,96 erkek, %50,04 kadındır.

Ulaşım:

İzmir Çevre Yolu ilçeden geçmektedir. İlçeye ulaşım İZBAN trenleri ve ESHOT otobüsleri tarafından sağlanmaktadır. İzmir tramvayının Karşıyaka hattının devamı niteliğinde olan Çiğli Tramvayının temeli 6 Şubat 2021'de atıldı. İlçede iki Bisim istasyonu bulunmaktadır.

Ekonomi:

İlçe ekonomisi ticaret ve sanayiye dayalıdır. Türkiye'nin en önde gelen sanayi bölgelerinden biri olan Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve Türkiye'nin tuz ihtiyacının yarıdan fazlasını karşılayan Çamaltı Tuzlası, Çiğli sınırları içerisindedir. İlçedeki tuzlanın bir bölümünde 1982'de koruma altına alınan İzmir Kuş Cenneti bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe kırsalında hayvancılık ve tarımsal ekonomi de oldukça önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi içinde 495 büyük ölçekli iş yeri planlanmış olup bunların 440'ı faal olarak çalışmaktadır. 22.000 kişinin çalıştığı bölgede tüm firmalar tam kapasite ile çalıştığında 40.000 kişinin istihdam edileceği tahmin edilmektedir. Bölgenin yıllık ihracatı 1 milyar \$, ithalatı ise 650.000 \$ dolayındadır. 42 MW gücünde Enerji Santrali 1999 yılı sonunda üretime alınmıştır. Bölgede yer alan tesislerin enerji kesintisi sorunu bu sayede ortadan kaldırılmıştır. Atık su Arıtma Tesisinin kapasitesi 21.000 m³/gün'dür. İlçede yaşayan örgün eğitim çağındaki çocuklarımıza yönelik İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Özel Eğitim ve Uygulama Okulu yaptırılmış ve hizmete sunulmuştur. İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'nde, Bölge Müdürlüğü binası, cami, cami altında 5 adet dükkân, eğitim merkezi, ısıtma merkezi, benzin istasyonu, itfaiye, 13 adet banka şubesi, küçük parseller merkezinde 40 dükkânlık bir sosyal merkez, atık su arıtma tesisi, Ataer A.Ş. Enerji Santrali, 41 adet trafo merkezi ile hizmet vermektedir.

Sağlık:

İlçede Çiğli Devlet Hastanesi (30 yataklı), 1 Toplum Sağlığı Merkezi, 13 Aile Sağlığı Merkezi ve 1 Verem Savaş Dispanseri bulunmaktadır. Aile sağlığı merkezinde 44 pozisyonda Aile Hekimi mevcuttur. Çiğli Toplum Sağlığı Merkezinde bölge dışı hastaların bakıldığı 1 Poliklinik, 1 Ağız Diş Sağlığı Polikliniği, 1 Acil ve Aşı Polikliniği, 1 Aile Planlaması Polikliniği, 1 Sigara Bırakma Polikliniği, 1 Evlilik Danışma Merkezi, 1 Laboratuvar birimi ve Görüntüleme birimi ve Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde Tepecik Araştırma Hastanesine bağlı bir semt polikliniği hizmet vermektedir. İlçede ayrıca 1 Özel Hastane, 5 Dal Merkezi, 3 Hekim Muayenehanesi, 11 Diş Hekimi Muayenehanesi, 1 Ağız Diş Sağlığı Merkezi, 3 Diş Polikliniği, 10 Laboratuvar ve 48 adet Eczane bulunmaktadır. Karşıyaka Demir Köprü Ağız ve Diş Sağlığı Hastanesince yapılan diş tedavi ve bakımı, 2008 yılı içerisinde açılan Çiğli Diş Tedavi ve Protez Merkezinde hizmet vermeye başlamıştır. Sağlık Grup Başkanlığı hizmet binası altında bulunan 2 dükkân İl Özel İdaresi tarafından kuruma tahsis edilmiş olup, bu dükkânlarda gerekli tadilatlar yapılarak Görüntüleme Merkezi, Laboratuvar Merkezi, Sigara Bırakma Polikliniği ve TSM Polikliniği olarak hizmet vermektedir. Sağlık Ocaklarında 2010 yılı itibarıyla toplam 279.548 kişiye poliklinik hizmeti verilmiş, bunlardan 1400'ü ikinci

basamak Sağlık Kurumlarına sevki yapılmıştır. İkinci basamak Sağlık Kurumlarına sevk oranı %0,50'dir. Sağlık Bakanlığına bağlı bu kurumlarca tedavi hizmetlerinin yanı sıra koruyucu sağlık hizmetleri de verilmektedir. Aile planlaması kapsamında 15-49 yaşları arasındaki 18.597 kadına etkili yöntemle korunma uygulanmış olup etkin korunma oranı %39,38 olarak gerçekleşmiştir.

Eğitim:

İlçede, 27 İlköğretim Okulu, 13 Orta Öğretim Kurumu bulunmaktadır. Bu okullarda 96 sı idareci olmak üzere 1229 öğretmen görev yapmakta olup, 24548 öğrenci eğitim görmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Çiğli ilçesi, Sasalı Merkez Mahallesi, 46 Sokak Sokak, 7. Sanayi Sitesi, No:42K (1), No:42 (2), No:42J (3), No:42A (4), No:42I (5), No:42B (6) posta adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazlar Ahmet Pristina Caddesi üzerinde Çiğli yönünden, Sasalı Tuzla istikametinde ilerlerken Doğal Yaşam Parkını i geçtikten 1 km sonra sağa ayrılan Kuş Cenneti Yoluna dönülerek 750 m sonra sağ tarafta bulunan 7. Sanayi Sitesi içinde konumlanmıştır. Bölge topografik olarak % 2-3 eğimli bir zemine sahip, yakın mesafesindeki binalar işyeri fonksiyonludur. Taşınmazın yakın çevresinde Sasalı yerleşkesi, Doğal Yaşam parkı, Kuş Cenneti ile Sanayi Sitesini oluşturan iş yerleri bulunmaktadır. Bölge alt yapı ve belediye hizmetlerinden tam olarak faydalanmaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

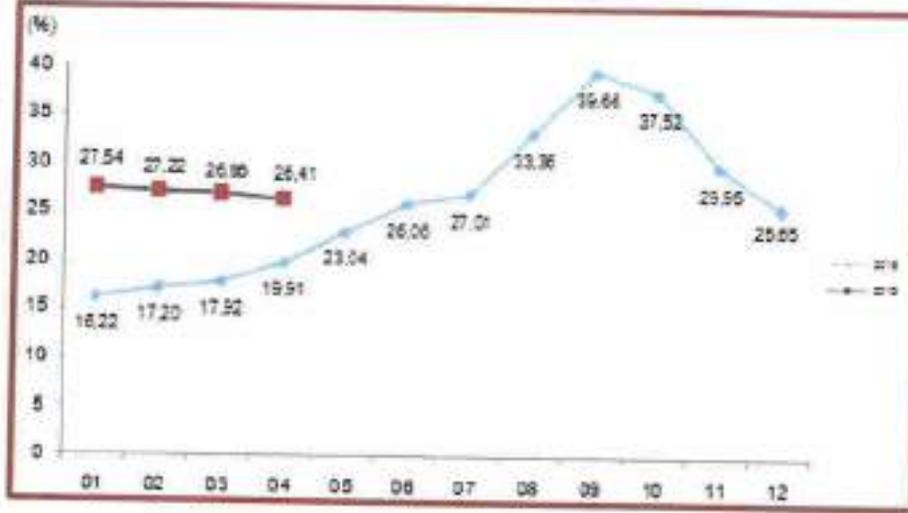
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

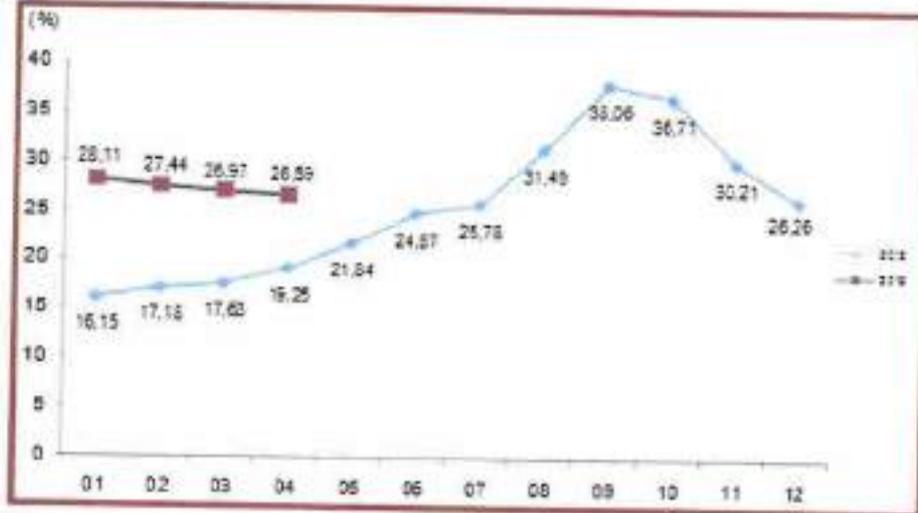
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



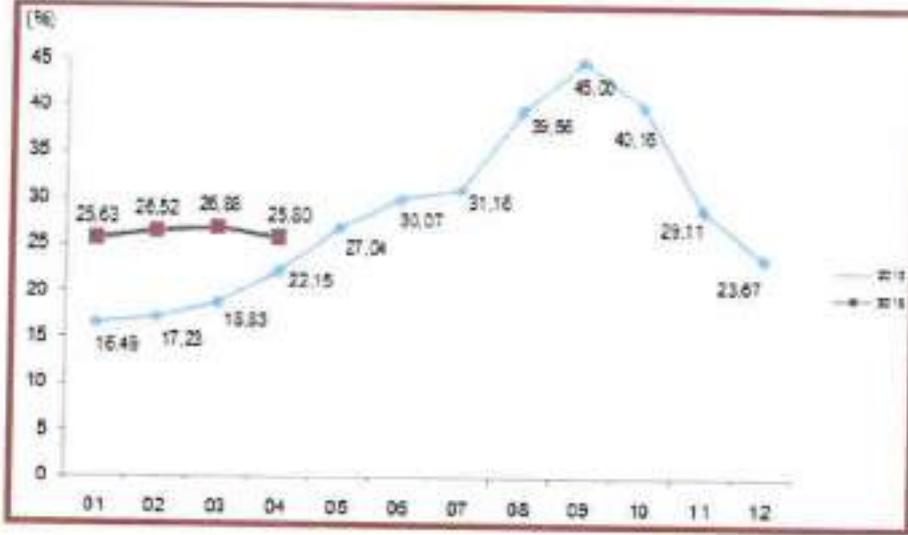
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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



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

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



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

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

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

azaldı.

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

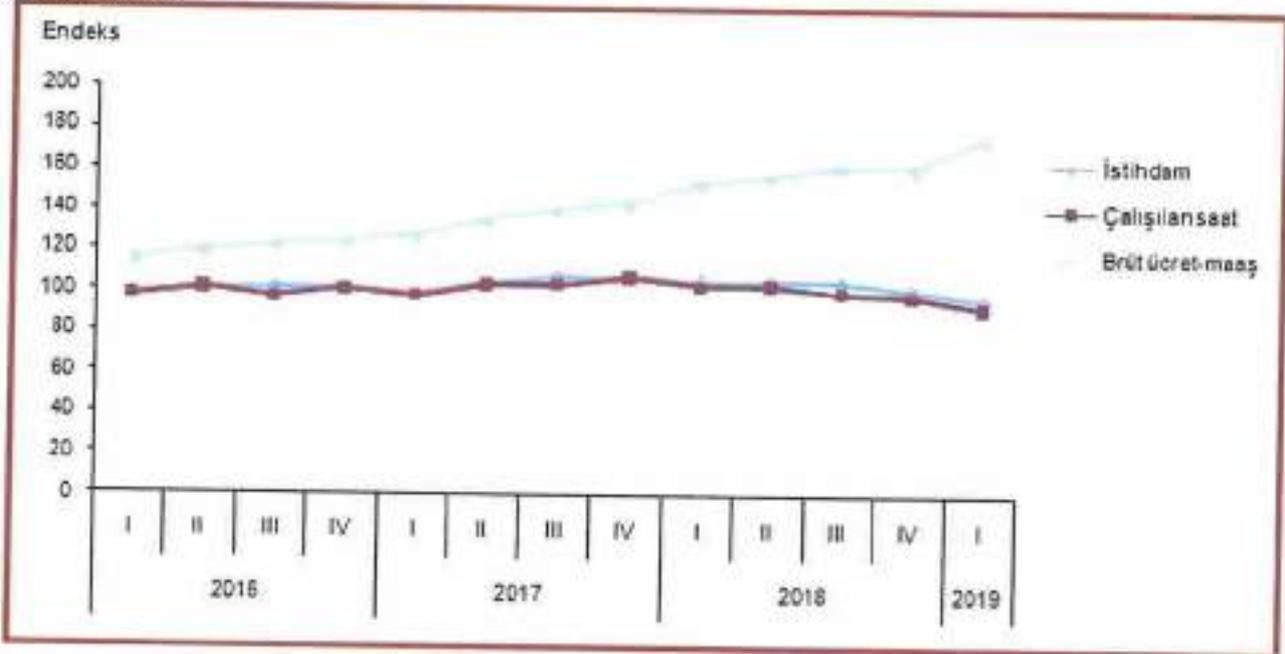
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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

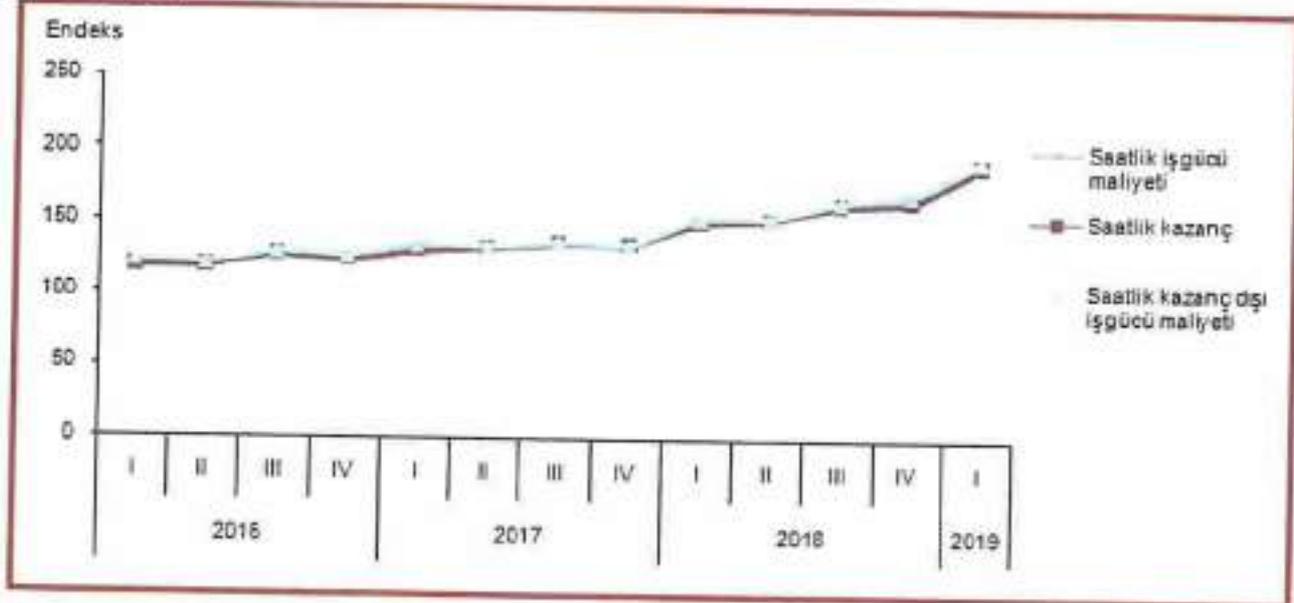
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

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

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

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

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



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

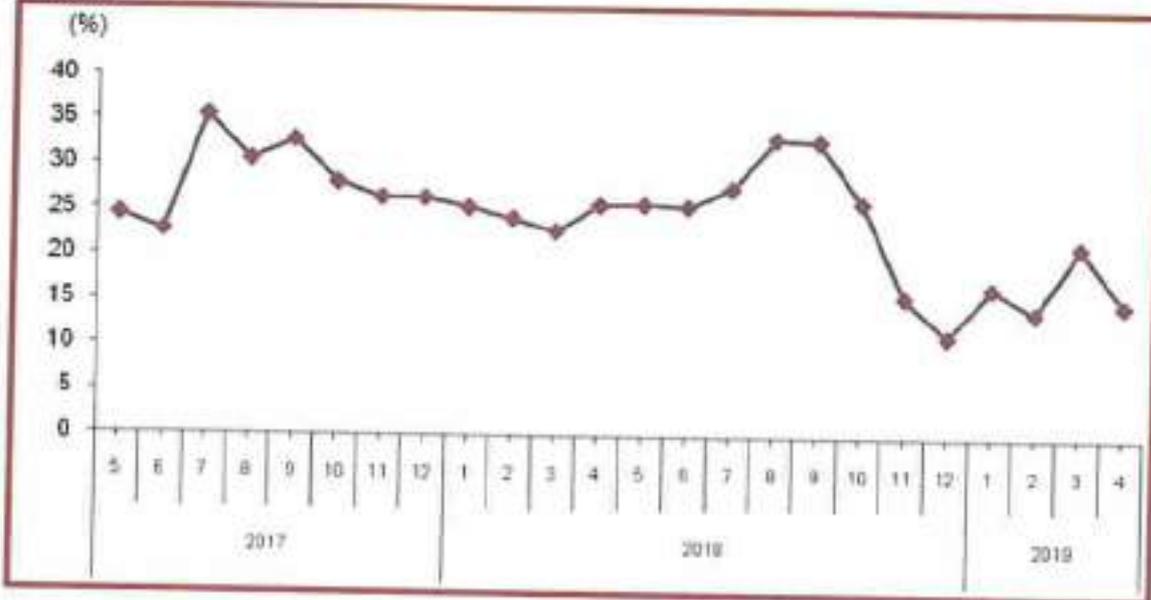
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	96,9	96,9	-8,6	99,6	-2,1
Çalışılan saat	93,6	92,7	-9,9	95,1	-2,2
Brüt ücret-maaş	176,2	176,2	14,6	175,1	6,0
Saatlik işgücü maliyeti	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

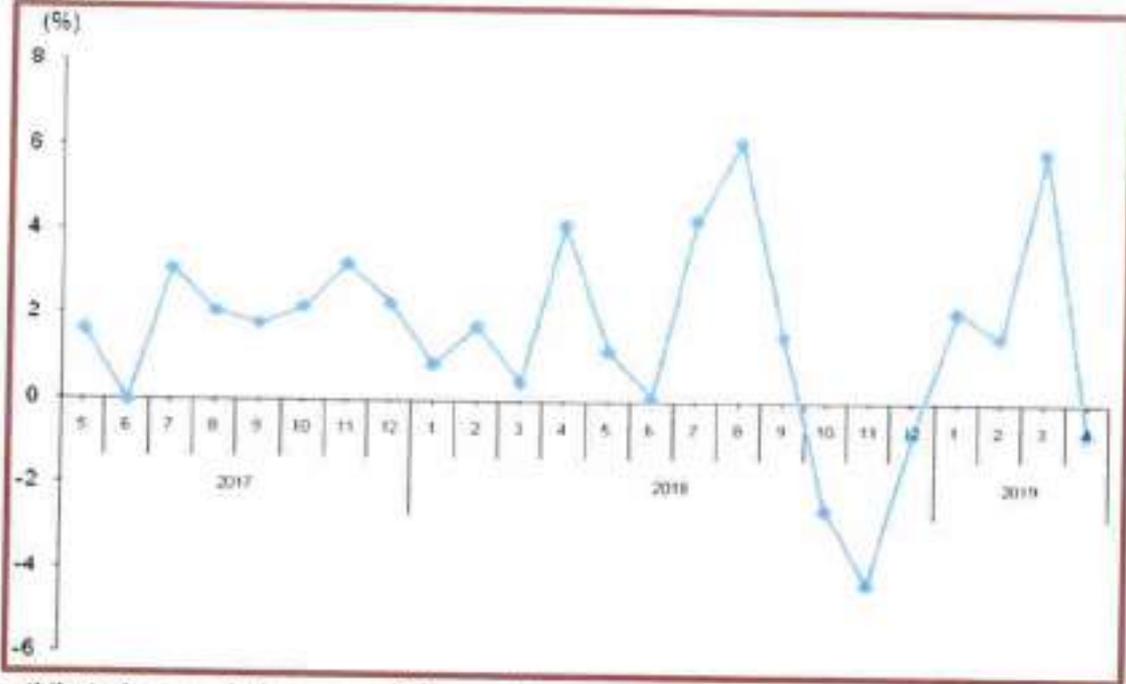
Ciro Endeksleri

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	206,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	138,7	-14,0	185,7	-11,6
Ticaret	179,3	176,3	12,2	181,6	-0,7
Hizmet	183,6	181,8	23,9	200,0	0,6

Yapı İzin İstatistikleri Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	13 674	23 625	29 564	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m ²)	19 669 781	31 576 870	46 668 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 888 341 206	47 601 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	138 898	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 (1)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10,0	4,4
Yüzölçümü (m ²)	51 680 351	39 947 659	39 710 026	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 623 225 993	66,7	23,1
Daire sayısı	245 819	203 016	196 930	21,1	3,6

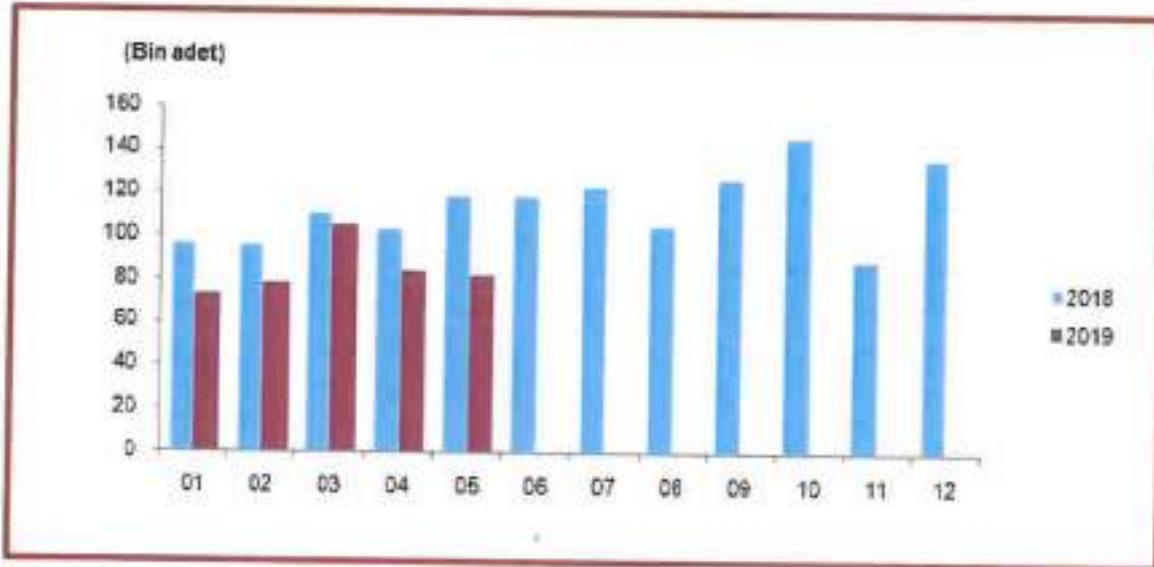
(1) Yıllık istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

Mayıs 2019

Konut Satışları;

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

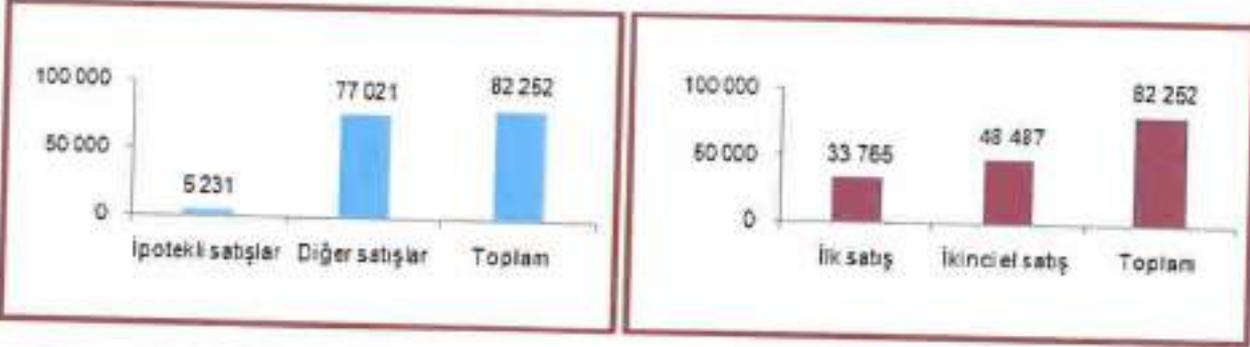


İpotekli Konut Satışları;

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

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

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

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

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

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

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

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarıyla 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 dükkan vasıflı olup mesken olarak kullanılmaktadır. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Sasalı Merkez Mahallesi 56 ada, 12 parsel üzerinde bulunan "Arsa" niteliğindeki taşınmaz üzerinde 13 adet blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M) şeklinde inşa edilmiş Sasalı Sanayi Sitesidir. Site sınırları yollar ile tanımlanmıştır. Açık otopark imkanı ve çevre düzenlemesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı M blok parselin güneybatısında konumlanmaktadır. M Blok betonarme yapı tarzında, ikiz blok nizamda, tek katlı, 12 adet bağımsız bölümlü olarak inşa edilmiştir.

*Değerlemeye konu M blok 1 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parsel bakıldığında en sağ arkadan 1. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 84 m2 alanıdır.

*Değerlemeye konu M blok 2 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parsel bakıldığında en sağ önden 1. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 84 m2 alanıdır.

*Değerlemeye konu M blok 3 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parsel bakıldığında en sağ arkadan 2. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazda 58 m2 alanlı batar kat imal edildiği görülmüştür. Taşınmaz mahallinde brüt 116 m2 alanıdır.

*Değerlemeye konu M blok 4 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parsel bakıldığında en sağ önden 2. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır.

*Değerlemeye konu M blok 5 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parsel bakıldığında en sağ arkadan 3. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır.

*Değerlemeye konu M blok 6 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parsel bakıldığında en sağ önden 3. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde 1, 2 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin aralarındaki duvarda geçiş açılarak ortak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Taşınmazların dış cephesi akrilik badanalı, demir doğrama giriş kapılıdır. 3 no'lu bağımsız bölüm ofis olarak kullanılmakta olup iç hacminde ofis alanları ve mutfak bulunmaktadır. Taşınmaza ait zeminler ofis hacimlerinde laminant parke kaplı olup duvarlar sıva üzeri plastik boyalıdır. Mutfak ve ıslak hacimlerde zemin seramik kaplıdır. Atölye hacimlerinde zemin şap beton, duvarlar plastik boyalıdır.

11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,

- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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

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

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

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve 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 filli 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 takdirdir.**

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 işleme değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu taşınmazda yer alan dükkanların 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 dükkanların 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 görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
<ul style="list-style-type: none"> - Sanayi Sitesi içinde konumlu olmaları, - İskan belgesine sahip olmaları, 	<ul style="list-style-type: none"> - Kısmen eski yapı olması, - Mevcut piyasa koşulları, - Şehir ve ilçe merkezine uzak konumda olması,
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 Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmamıştır.

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

KİRA - YASAL DURUM DEĞER TABLOSU						KİRA - MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU					
B.S. No	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (AY)	DEĞER (TL)	B.S. No	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (AY)	DEĞER (TL)
1	84	34,72 ₺	2.916,67 ₺	240	700.000,00 ₺	1	84	34,72 ₺	2.916,67 ₺	240	700.000,00 ₺
2	84	34,72 ₺	2.916,67 ₺	240	700.000,00 ₺	2	84	34,72 ₺	2.916,67 ₺	240	700.000,00 ₺
3	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	3	116	26,94 ₺	3.125,00 ₺	240	750.000,00 ₺
4	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	4	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺
5	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	5	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺
6	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	6	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)					3.200.000,00 ₺	TOPLAM DEĞER (TL)					3.200.000,00 ₺

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	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺	1	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺
2	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺	2	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺
3	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	3	116	6.465,52 ₺	750.000,00 ₺
4	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	4	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
5	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	5	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
6	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	6	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)			3.200.000,00 ₺	Toplam Değer (TL)			3.500.000,00 ₺

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- * Sanayi Sitesi içinde konumlu olmaları,
- * İskân belgesine sahip olmaları,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

Taşınmaz ile aynı sitede konumlu, 200 m2 alanlı beyan edilen 160 m2 olduğu düşünülen dükkan aylık 5.000-TL bedel ile kiralıktır. Bölgede amortisman süresi 240 ay öngörülmüştür. (Kira Birim Değeri; 31,25-TL/m².Ay) (5.000-TL/m².Ay * 240 Ay = 1.200.00-TL) (7.500-TL/m²) Çınar Emlak: 0 533 604 05 65

Emsal 2:

Bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede 58 m2 alanlı tip dükkanların 400.000-TL ile 500.000-TL aralığında satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.896-TL/m² - 8.620-TL/m²) Çınar Emlak: 0 533 604 05 65

Emsal 3:

Bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede 58 m2 alanlı tip dükkanların 450.000-TL bedel civarında satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.758-TL/m²) KW Bornova: 532 174 09 48

Emsal 4:

Bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede 58 m2 alanlı tip dükkanların 500.000-TL bedel civarında satıldığı bilgisi alınmıştır. (8.620-TL/m²) Biz Diamond Group: 506 976 33 88

Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı sitede konumlu, 120 m2 alanlı beyan edilen 80 m2 olduğu düşünülen dükkan 560.000-TL bedel ile kiralıktır. (7.000-TL/m²) (Sahibi: 0 532 067 71 32)

Emsal 6:

Taşınmaza yakın konumda 1.250 m2 kapalı alanı beyan edilen 1.100 m2 olduğu düşünülen fabrika yapısı aylık 30.000-TL bedelle kiralıktır. (27,27-TL/m².Ay * 1,40 (Alan) = 38,18-TL/m².Ay) (Turyap Çiğli: 0 544 677 71 91)

Emsal 7:

Taşınmaza kısmen uzak ve daha kötü konumda 500 m2 kapalı alanı beyan edilen 450 m2 olduğu düşünülen depo yapısı aylık 13.000-TL bedelle kiralıktır. (28,88-TL/m².Ay * 1,40 (Konum ve Alan) = 40,44-TL/m².Ay) (Turpa Ege Bölge: 0 533 221 84 77)

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazların konumlu olduğu binada ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m2 birim satış değerinin 7.000 – 8.750-TL/m² kira birim değeri 30 – 40-TL/m².Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

11.14.Deprem Risk Bölgesi

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

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde benzer yapı şartlarına sahip dükkan alanlarının değerleri araştırılmıştır. Kat kullanımları ve koşulları dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş değerler üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 20 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan dükkan, depo ve fabrika yapılarının kira bedelleri incelenmiş; 1 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~2.915-TL, 2 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~2.915-TL, 3 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~3.125-TL, 4 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~1.875-TL, 5 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~1.875-TL ve 6 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~1.875-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazların mevcut kullanım şekli olan dükkan 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 dükkan olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Nakit/Gelir Analizi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde kullanılmıştır.

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Eksptize konu taşınmazlar ruhsatlı olup üzerlerinde herhangi bir cezai işlem bulunmamaktadır. Tüm taşınmazların ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

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 inşaat ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmıştır. Bulunduğu bölgeye göre alıcı bulup bulamayacağı gibi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Gelir Analizi" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

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

YASAL DURUM DEĞERİ					
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	700.000,00 ₺	826.000,00 ₺	2.915,00 ₺	4.956,00 ₺	86.520,00 ₺
2	700.000,00 ₺	826.000,00 ₺	2.915,00 ₺	4.956,00 ₺	86.520,00 ₺
3	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
4	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
5	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
6	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
TOPLAM	3.200.000,00 ₺	3.776.000,00 ₺	13.330,00 ₺	39.412,00 ₺	412.000,00 ₺

MEVCUT DURUM DEĞERİ					
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	700.000,00 ₺	826.000,00 ₺	2.915,00 ₺	4.956,00 ₺	86.520,00 ₺
2	700.000,00 ₺	826.000,00 ₺	2.915,00 ₺	4.956,00 ₺	86.520,00 ₺
3	750.000,00 ₺	885.000,00 ₺	3.125,00 ₺	7.375,00 ₺	119.480,00 ₺
4	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
5	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
6	450.000,00 ₺	531.000,00 ₺	1.875,00 ₺	7.375,00 ₺	59.740,00 ₺
TOPLAM	3.500.000,00 ₺	4.130.000,00 ₺	14.580,00 ₺	39.412,00 ₺	471.740,00 ₺

TASINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARIÇ 3.200.000-TL ÜÇMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI,
381.862-\$ ÜÇYÜZSEKSENBİRBİNSEKİZYÜZALTMİŞİKİ AMERİKAN DOLARI,
313.725-€ ÜÇYÜZONÜÇBİNYEDİYÜZYİRMİBEŞ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 3.776.000-TL ÜÇMİLYONYEDİYÜZYETMİŞALTIBİN TÜRK LİRASI,
450.597-\$ DÖRTYÜZELLİBİNBEŞYÜZDOKSANYEDİ AMERİKAN DOLARI,
370.196-€ ÜÇYÜZYETMİŞBİNYÜZDOKSANALTI EURO olarak takdir edilmiştir.

TASINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARIÇ 3.500.000-TL ÜÇMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI,
417.661-\$ DÖRTYÜZONVEDİBİNALTIYÜZALTMİŞBİR AMERİKAN DOLARI,
343.137-€ ÜÇYÜZKIRKÜÇBİNYÜZOTUZYEDİ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 4.130.000-TL DÖRTMİLYONYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI,
492.840-\$ DÖRTYÜZDOKSANİKİBİNSEKİZYÜZKIRK AMERİKAN DOLARI,
404.902-€ DÖRTYÜZDÖRTBİNDOKUZYÜZİKİ EURO olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 13.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,38-TL, 1 Euro = 10,20-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde bölgede tespit edilen benzer özellikler gösteren ve satışa sunulmuş ve/veya satılmış dükkan 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	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺	1	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺
2	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺	2	84	8.333,33 ₺	700.000,00 ₺
3	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	3	116	6.465,52 ₺	750.000,00 ₺
4	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	4	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
5	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	5	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
6	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺	6	58	7.758,62 ₺	450.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)			3.200.000,00 ₺	Toplam Değer (TL)			3.500.000,00 ₺

Emsal karşılaştırma yöntemine göre tüm taşınmazların toplam **yasal durum değerinin 3.200.000-TL ve mevcut durum değerinin 3.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

Gelir Yöntemi

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

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	84	34,70 ₺	2.915,00 ₺	240	700.000,00 ₺	1	84	34,70 ₺	2.915,00 ₺	240	700.000,00 ₺
2	84	34,70 ₺	2.915,00 ₺	240	700.000,00 ₺	2	84	34,70 ₺	2.915,00 ₺	240	700.000,00 ₺
3	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	3	116	26,94 ₺	3.125,00 ₺	240	750.000,00 ₺
4	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	4	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺
5	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	5	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺
6	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺	6	58	32,33 ₺	1.875,00 ₺	240	450.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)					3.200.000,00 ₺	TOPLAM DEĞER (TL)					3.500.000,00 ₺

Gelir yöntemine göre tüm taşınmazların toplam **yasal durum değerinin 3.200.000-TL ve mevcut durum değerinin 3.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818




Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483


Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ataşehir 15664 Sk. Ayvık Apt. No:2/0 Bayraklı/İZMİR
Tel/Fax: 0232 435 90 60 - 0232 435 91 50
Sicil No: MERSİS:154545-Katipasa V.D. 613 071 947
Mersis: 0813 0717 9470 0016

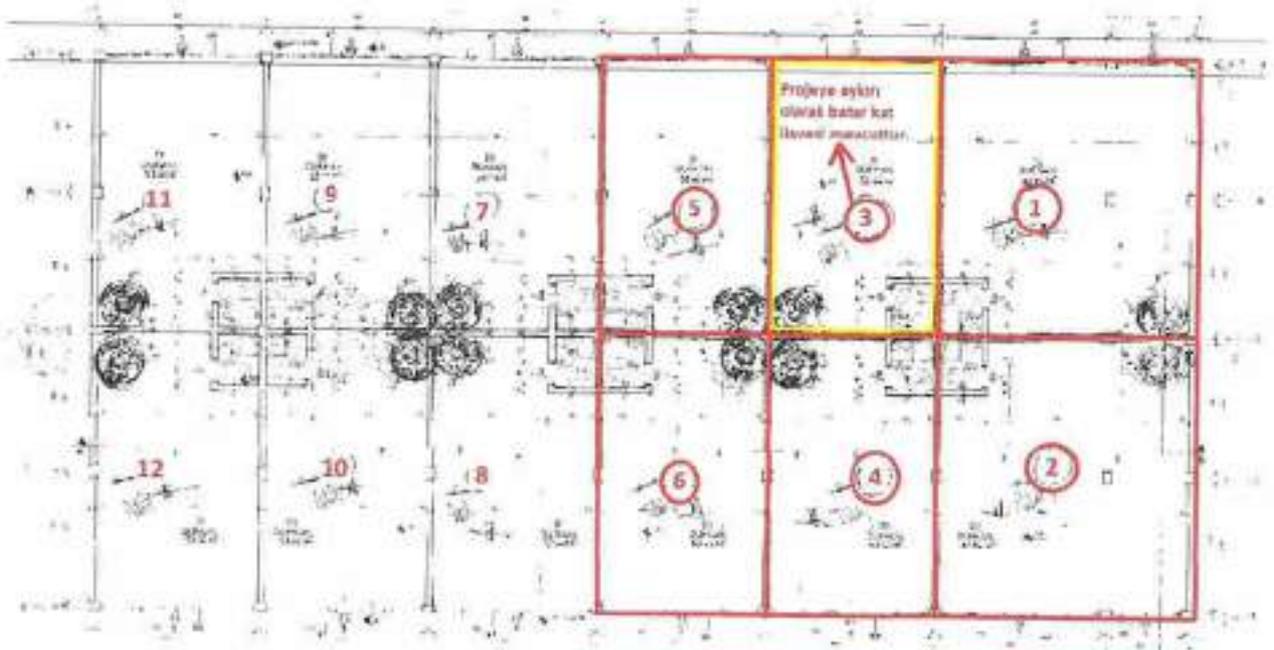
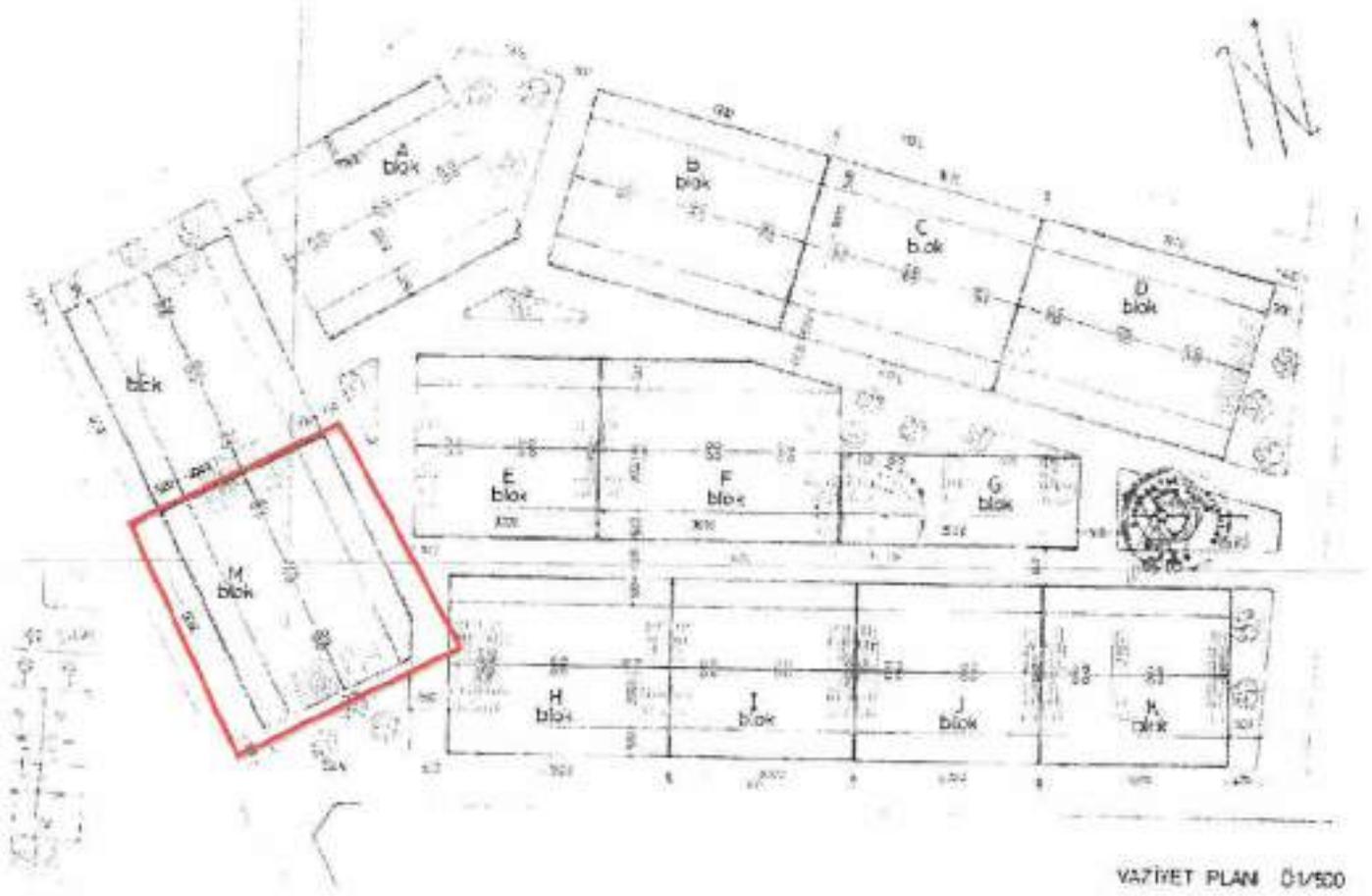
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları



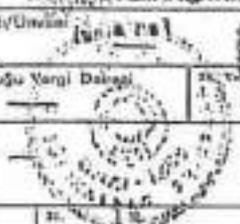
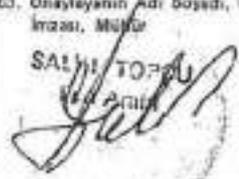






YAPI RUHSATI

Yapı ruhsatı bilaharelik gösterir. Bu ruhsatın kabulü için önce ruhsatın alınması gerekir.

1. Ruhsatı Veren Kurum SARALI BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 2.11.1993		3. Ruhsat Numarası 130	
4. Ruhsatın Veriliş Meselesi İşyeri Dükkan		5. Mahallesi Merkez		6. Pafta No. -	7. Ada No. 56
8. İnşaat Durumu Tarihi 31.8.1993		10. İnşaat Durumu Numarası -		11. İnşaat TGD Saba	
13. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum Çiğli Tapu Sicil Müd.		14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 29.7.1993		15. Tapu Teslim Belgesi Numarası 2594	
YAPI SAHİBİNİN					
16. Adı Soyadı/Ünvanı S.G. İsmail ÖZ TUNAÇLI		20. Adı Soyadı/Ünvanı YAPI MÜTBAHHİDİNİN		21. Etiler No. 12	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kordon V. D.		18. Vergi Dairesi Sicil No. 484990017		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
19. Adresi 2830 Sokak N°34/c-210		24. Adresi Bir. San. Sitesi 12MK			
25. Yapının Her Bir Katına Etiler No. Dükkan		26. Etiler No. 148	27. Yık. Dışındaki Yık. Alanı 8840		
30. Yapının Her Bir Katına Etiler No. Büfe		31. Etiler No. 1	32. Yık. Alanı İçindeki Yık. Alanı '50	33. Yık. Alanı İçindeki Yık. Alanı 1	34. Yık. Alanı İçindeki Yık. Alanı 6.80
TOPLAM		8890			
35. Yapının Toplam Mülkiyet Kaynağı (Ara Karşılı)		36. Abi Olduğu Yıl		37. Yapının Ara Karşılı	
38. İşletme Gelişim Belgesi Belaname		39. İşletme Gelişim Belgesi Tüzel		40. Diğer Yapının Gelişim	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MESULÜN (TUS)		
41. Mimari Proje X		49. Adı Soyadı MFCip NALISIK		50. Adresi 1396 Sokak N°73 kat: 03 izmir	
42. Statik Proje X		51. Teahhütü İzmir 21. Noter		54. İnşaat	
43. Tesisat Projeleri X		52. Kurum Sicil No. 051314			
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı			
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamına Döküleceği Yer			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelişim Mektubu	56. Mektubun Tarihi 9.11.1993	57. Mektubun No. 24801	58. Tutarı (TL) 55.118.000	59. Açıklama oto tamir dükkanları yapımı için verildi	60. Otopark Harcı Trafik Karşılığının alınması için ve Kazan karşılığında otopark ihtiyacı karşılanmasından dolayı. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
TOPLAM					
3194 Sayılı İnşaat Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan inşaatçının imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası 		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür 	

Yapı ruhsatı verildiği takdirde - 1/25000

1. Yapı Sahibi 2. Belediye Başkan 3. Mülkiyet ve Gelişim Bakanlığı 4. Ticaret Bakanlığı

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum SASALI BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 2.11.1993		3. Ruhsat Numarası 130	
4. Ruhsatın Verilme Motosu İşyeri Dükkan		5. Mahalle Merkez		6. Pafta No. -	7. Ada No. 58
8. İmar Durumu Tarihi 31.8.1993		10. İmar Durumu Numarası -		11. İmarın Türü Sokak	
12. Yaptı Tevcih Bölgesi Veya Kurum Çiğli Tevcih Bölgesi		14. Yaptı Tevcih Bölgesi Tarihi 29.7.1993		12. Yaptı Tevcih Bölgesi Durumu 2594	
13. Yaptı Sahibinin YAPI SAHİBİNİN			14. Yaptı Mütbaahininin YAPI MÜTBAHİNİNİN		
16. Adı Soyadı/Ünvanı İ. Z. Tunc 'makine Sanayi' Sitesi Yapı İşleri		20. Adı Soyadı/Ünvanı Y. A. R. A.		21. Ruhsat Durumu	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Karadeniz V. D.		18. Vergi Dairesi Sicil No. 48499007		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
19. Adresi 2830 Sokak K:3/2 - 210		24. Adresi			
23. Adresi F.İ. San. Sitesi 12. Blok		25. Adresi			
26. Yapının Her Bir Katındaki Katlı Alanın Miktarı	27. Kat Sayısı	28. Yalıtım Yalıtım Alanı (m ²)	29. Yalıtım Yalıtım Alanı (m ²)	30. Yalıtım Yalıtım Alanı (m ²)	31. Yalıtım Yalıtım Alanı (m ²)
Dükkan	168	8240	-	1	6.20
Büfe	1	50			
TOPLAM		8290			
32. İmarın Toplam Miktarı (Ara Daire)		33. Ara Daire Yalıtım Alanı		34. Toplam Miktar (Ara Daire)	
35. İmarın Durumu Betonarme		36. İmarın Durumu Tuğla		37. Yalıtım Yalıtım Alanı	
38. RUPHSAT EKİ PROJELER			39. FENLİ MESULÜN (TUSİ)		
42. Mimari Proje X			48. Adı Soyadı Necip Nispet		
43. Statik Proje X			50. Adresi 1396 Sokak No: 73 Kat: 03 İZMİR		
44. Tesisat Projeleri X			51. Tazihüdü İzmir 21 Nöbet		
45. Dalgın Toplamı			52. Kurum Sicil No. 051314		
46. Karı Toplamı			53. Oda Sicil No. 40609		
47. Harcı Çıkacak Karı Toplamı			54. İmza		
48. Harcı Çıkacak Karı Toplamının Döküleceği Yeri			55. İmza		
39. RUPHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Çekim Mektubu	57. Mektubun Tarihi	58. Mektubun No.	59. Tutarı (TL)	60. Açıklama	61. Otopark Harcı
Yalıtım Harcı				oto tamir tuğlakları	Trafik Komisyonunun gün ve aylık
Harç Harcı	9.11.1993	24801	55.118.000	Yapım işi verildi.	Karın gereğince parselinde oto park ihtiyacı karşılanmadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 maddelerine göre işlenmiş teminler olup, yapının Fenli Sorumluluğuna alın fon adanmış imza alınarak İŞBU YAPI RUHSATI verilmiştir.					
62. Değerlendiren Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası SASALI BELEDİYESİ		63. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası SASALI BELEDİYESİ		64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür SASALI BELEDİYESİ	

Yapı Ruhsatı Formu - Revizyon

1. Yaptı Mütbaahisi 2. Belediye Katibi 3. Belediye ve Çekim Bölgesinin 4. Değerlendiren Kurumunun

YAPI RUHSATI

Yapı ruhsatı TÜRKİYE İNŞAAT KURUMU'na uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılarak yapılır. Bu yapı ruhsatı katıba veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1- Ruhsatı veren kurum Sasalı Belediyesi		2- Ruhsat tarihi 15.10.2002		3- Ruhsat numarası 262/130	
4- Ruhsate verilen maksadı Yenileme		5- Mahallesi Sasalı Mahallesi		6- Parsel no 56	
7- Ada no 56		8- Parsel no 12		9- İmar durumu tarihi 31.8.1993	
10- İmar durumu numarası		11- İsmine küri Sobay		12- Yakın küri Kat 1	
13- Tapu tescil belgesi veren kurum Çiğli Tapu Sicil Müdürlüğü		14- Tapu tescil belgesi tarihi 29.7.1993		15- Tapu tescil belgesi numarası 2594	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16- Adı soyadı ve ünvanı S.S. İZMİR ÇİĞLİ TANIYICILAR İZ. TAN. SEN. SİYASİ Sİ. KUR. YAP. KOOP.		20- Adı soyadı ve ünvanı		21- Kurum sicil no	
17- Başlı olduğu vergi dairesi KORDAN V.D.		18- Vergi dairesi sicil no su 4849900117		22- Başlı olduğu vergi dairesi	
19- Adresi 2830 sokak No: 34/2 - 210		24- Adresi		23- Vergi dairesi sicil no su	
25- Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı Dükkan Bute		26- Ünite sayısı 140	27- Yüzölçümü 8840	28- Yıl önceki ölçülen alan -	29- Yıl önceki ölçülen alan 1
				30- Tapın kat sayısı 1	31- Yapılan alan 650
				32- 1 m ² için maliyet	33- Yapılan alan
					34- Tapın alanı
TOPLAM		6890			
35- İmarat toplam maliyet (Arsa hariç)		36- Alt olduğu yıl		37- Yapının asıl değeri	
38- Toplam maliyet (Arsa dahil)		39- İmaratın cinsi Restorasyon		40- İmaratın delgi maddesi TUĞLA	
41- Yapının yapım cinsi		42- Mimari proje 1		43- Statik proje 1	
44- Tesisat projeleri 1		45- Dalgı toplamı		46- Kazı toplamı	
47- Harcı çıkacak kazı toplamı		48- Harcı çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer		49- Adı soyadı Necip Nasir	
50- Adresi 1396 cad. No: 73 kat: 2.D3		51- Taahhüdü İzmir 21. Nöbet		52- Kurum sicil no 051314	
53- Oda sicil no 40609		54- İmzası			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55- Gelir tablosu	56- Makbuz tarihi	57- Makbuz no	58- Tutar (TL)	59- Açıklama	60- Ödeme tarihi
Yıl başı harc					
Enstrüman harc	15.10.2002	5848	7050.000.000		
Çevre			7		
TOPLAM			7050.000.000		
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 26. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fennî Sorumluların imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61- Davaçının Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası Tayfun S. S. 5.10.2002		62- Kontrol edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası		63- Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası M. ÖZTAN	

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR (BİLGİ AMAÇLIDIR).

Tarih: 11-6-2021-1454



Kayıt Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Mekuz No	Dokü No	Başvuru No
622521126681	2021-06-11-14.52.19.930451	12668

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıksız	Ada/Parsel:	56/12
Tapınmaz Kimlik No:	17944390	AT Yüzölçümü(m2):	17872.81
İlçe:	İZMİR/ÇİĞLİ	Bağmsız Bölüm Niteliği:	DÜKKAN
Kurum Adı:	ÇİĞLİ	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SASALI	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BİNo:	M/ZEMİN/1
Çift/Sayı No:	4/353	Arsa Payı/Payda:	9/879
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SIF-SÖNDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	Çiğli - 12-07-2018 10:38 - 07:56	

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SIF-SÖNDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN.	Çiğli - 12-07-2018 10:38 - 07:56	
Beyan	İmar düzenlemesine akmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çiğli - 04-01-2018 15:35 - 207	
İrtifak	H.TEDAŞ GENEL MÜD LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTIFAKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013297		
Beyan	Y PLANI:26/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse-Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
566672241	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 2265	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y1BBxV7f1z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYIYADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2023-14:54



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dokant No	Bağırır No
022521126881	2021-06-11-14.53.19.930451	12604

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırlıfakı	Ada/Parsel:	56/12
Tayınmaz Kimlik No:	17308752	AT Yüzölçümü(m2):	17872.81
İl/İlçe:	İZMİR/ÇİĞLİ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DÜKKAN
Kısım Adı:	ÇİĞLİ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAGALı	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Katı/Giriş/BBNo:	M/ZEMİN/2
Çiğ Sayfa No:	4/354	Alan Payı/Payda:	9/879
Kayıt Durumu:	AKİT	Alan Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bl	Açıklama	Makul/Lehtar	Teşis Kurum Tarih- Yevmiye	Tekin Sebabi- Tarih- Yevmiye
Beşan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-GERÖRÖRLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şahıs: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	ÇİĞLİ - 12.07.2018 10.38 - 9756	

1 / 3

53

Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-GÜRDÜRLÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	VKN:		
		(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	ÇİĞİ - 12-07-2018 18:38 - 9756	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		ÇİĞİ - 04-01-2018 15:25 - 207	
İrtifak	H:TEDAŞ GENEL MÜD LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAF0 İRTİFAK HK(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397		
Beyan	Y PLANI:26/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edine Sebebi-Tarih-Yerimeye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimeye
566674273	(SN:9299225) NAGMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-03-2021 2266	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZAUqWYqE1RD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:53



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dokuz No	Başvuru No
022521126881	2021-06-11-14:52-10.930451	12688

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlımfak	Ada/Parcel:	56/12
Taşınmaz Kimlik No:	17308751	AT Yüzölçümü(m2):	17873.81
İl/ilçe:	İZMİR/ÇİĞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	ÇİĞLİ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SASALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menkıle:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	M/ZEMİN/3
Çiğ/Sayfa No:	4/955	Arsa Payı/Payda:	6/879
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkis Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SIF-SÖRDÜRÜLEBLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756	-

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	VKN	Tarih-Yevmiye	Terkis Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SIF-SÖRDÜRÜLEBLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtilmesi)		ÇİĞLİ - 04-01-2018 15:35 - 207	-
İrtifak	İRTİFAK GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KESİMDE TRAFİKO İRTİFAK HAKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013357	-	-
Beyan	Y PLANI(26/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrakane	Toplam Metrakane	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkis Sebabi-Tarih-Yevmiye
060072229	(SN:0299225) NASHMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 2265	-

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 010jAkbb-10 kodunu Online İşlemler ekranına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:54



Kayıt Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
027521126881	2021-06-11-14.52.19.030451	12608

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlılık:	Ada/Parsel:	56/12
Tapınmaz Kimlik No:	17388754	AT Yüzölçümü(m ²):	17872.81
İl/İlçe:	İZMİR/ÇİĞLİ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Korum Adı:	ÇİĞE	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SASALI	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNO:	M/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	4/356	Arsa Payı/Payda:	4/879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/	Açıklama	Malk/Lehtar:	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	ÇİĞE - 12-07-2018 10:38 - 9756	

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİTİSÖRDÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	VKN: (SN:7065196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	ÇİĞİ- 12-07-2018 10:38 - 9750	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		ÇİĞİ- 04-01-2018 15:35 - 207	-
İrtifak	H:TEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTIFAK HAKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	-	-
Beyan	Y PLANI:26/11/2004/ Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sızem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yesniye	Terkin Sebebi-Tarih-Yesniye
566674277	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 2266	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oYTNKXJA7B80 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇUDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:53



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
022521126881	2021-06-11-14.52.19.030451	12688

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlımfaki	Ada/Parsel:	56/12
Taşınmaz Kimlik No:	17308755	AT Yüzölçümü(m2):	17872.81
İl/ilçe:	İZMİR/ÇİĞLİ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Karım Adı:	ÇİĞLİ	Bağınmaz Bölüm İnitölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SASALI	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	M/ZEMİN/5
Çift/Sayfa No:	4/357	Arsa Payı/Payda:	0/879
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÖRÜMÜRELEBLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756	-

1 / 3

		VKN		
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÖRÜMÜRELEBLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		ÇİĞLİ - 04-01-2018 15:35 - 207	-
İrtifak	HETEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 116 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTIFAK HAKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8700013317		
Beyan	Y PLANI 25/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sitem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566672235	(SN:8296225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 2203	-

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cY51GyLEJgl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021 14:53



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022521126881	2021-06-11-14.52.19.930451	12088

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	56/12
Taşınmaz Kimlik No:	17308756	AT Yüzölçümü(m2):	17872.81
İl/ilçe:	İZMİR/ÇİĞLI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DUKKAN
Konum Adı:	Çiğli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SASALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meski:	-	Blok/Kat/Üstü/BBNo:	M/ZEMİN/06
Çiğ/Sayfa No:	4/358	Alan Pay/Payda:	6/879
Kayıt Durum:	Aktif	Alan Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Makul, elbir	Tescil Kurum Tarih- Yemiyse	Teklin Sebabi- Tarih- Yemiyse
Beyan	Diğer (Konumu: DOĞAL SIF SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayf: (Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	ÇİĞLI - 12-07-2018 16:38 - 9756	-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİTSURDURULUMLAR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	VKN:		
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır(Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Bekirtmesi)	(SN:7865194) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Çiğli - 12-02-2018 10:38 - 9756	
İntifa	H.TEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İNTEFAK HAKKI (Şablon: Diğer İntifa Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013207		
Beyan	Y.PLANE26/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Bekirtmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sistem No	Malik	Et Davası No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edime Sebepi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
56677227	(SN:8299756) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0,00	0,00	Satış 10-02-2021 2268	

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

2 / 3



3 / 3

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

ÖZGEÇMİŞ

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

F.İ.Ö.Ö. ÖZARCI
31553368106
403818
Kızılay/İzmir
31.05.1983
0406 210 5825
f.ozarci@narmed.com

İKAMET ADRESİ

İbattı Sokak No:51, No:111/2

ÇALIŞMA ŞEKLİ
GÖREV ÖNVANI

KADROLU
SDU

ÇÖZÜM ORTAĞI
DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI



EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm
Mezuniyet Tarihi

Ezra, Sa. Müh. Fak. Sa. Müh. Böl.
02.08.2012

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Aynılma Tarihleri
(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ekspert

18.01.2012 - Halen

Ekspertiz Uzmanlık
Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

Nitelikli G.menkul
Maden

Tarım arazisi
Diğer

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

200-
v.t.m.

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 ve (Önergen)

- İnterbel Test Hizmetleri A.Ş. (Mükerrer Tezisi)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: 11.05.2013
İmza/Kayıt:

Firma Önvani

Ortaklık Payı

Vergi Dalresi ve

Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

(Handwritten signature)



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ

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

MURAT BARIŞCAN
24971106202
401386
HAFİK
07.09.1972
0532 693 53 92
murat@barmarmuhendislik.com.tr
Yalı Mahallesi: 65001 / Sakak
No: 8H iç Kapı No: 17
Karduşota / İzmir



KAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ

KADROLU

X ÇÖZÜM ORTAĞI

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI

GÖREV ÜNVANI

SDU

DENETMEN

DEĞERLEME UZMANI

X

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm

İstanbul 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 02.07.2016 / 16.06.2017
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDU 29.05.2011 / 16.07.2017

Ekspertiz Uzmanlık Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

Nitelikli G.menkul
Maden

Tarım arazisi
Diğer

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı

16

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

İzbankası, Halkbank.

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güçlüne Mühürli Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 20.06.2017
Agor Gayrimenkul / 13.06.2017 - 27.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

Tarih:

İmza/Kayı:

M. Barışcan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

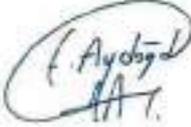
Belge No: 2019-01.3363

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.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

FİRMA ADI MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ADI - SOYADI ERGUN DİNÇER
T.C. KİMLİK NO 64363005164
SPK LİSANS NO ve LİSANS TARİHİ 401483- 04.10.2010
DOĞUM YERİ/TARİHİ MANİSA/ 09.04.1959
CEP TELEFONU 0532 345 25 60
E-POSTA ergun@mavidegerleme.com

Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No
HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta) 24894427

İKAMET ADRESİ 331 SOKAK NO:9 K:3 D:3 KARATAŞ KONAK/İZMİR

ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ (Birden fazla seçenek işaretlenebilir.)
SDU X Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ X SADECE HİSSEDAR
GENEL MÜDÜR GMY/MÜDÜR DENETMEN
DİĞER (Kaçak betiriniz.)



GENEL BİLGİLER

ORTAKLIK PAYI % 70
İlk Çalışmaya Başlama Tarihi 1992
Ekspertiz Tecrübesi (Değerleme Sektörüne Sektör Çalışmaya Başladığı Tarih) 23.05.2011
Denetmen Olduğu Tarih (Denetmen/SDÜ İsa) 23.05.2011
Meslek Unvanı (İnceleme Müh. İnşaat Teknikeri, Arvaka vb.) İNŞAAT MÜHENDİSİ

EĞİTİM BİLGİLERİ

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

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

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

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.10.2010

No : 401483

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ergun DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

<p>12.01.2017 Tarih ve 29546 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VEREREK 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/değerlendirmeleri 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?					Hayır	
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın:						
1. Rapor Bilgileri	Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
	Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
	Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
	SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
	İmzası		İmzası		İmzası	
	Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturmak için kullandığımız çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
	Ada		Blok		B. Blok no	
	Farsel		Kat		Seviyesi	
	Çalışmanın Kapsamı					
	Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerün bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuc cümlesi ve nihai değer takdir						