

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



6 ADET MESKENİN DEĞER TESPİTİ

Gaziemir - İZMİR

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

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

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

Taşınmazların ayrı ayrı değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

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

YÖNETİCİ ÖZETİ:	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2.Tapu Takyidatı	7
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	8
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	8
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	9
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	9
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	12
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	18
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ	27
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	30
11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:	30
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	30
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri	31
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	31
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:	32
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler	34
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:	35

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:	35
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:	35
11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	36
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:	36
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler	36
11.13.Emsaller	36
11.14.Deprem Risk Bölgesi	38
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	38
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	38
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	38
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	38
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	39
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	39
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	39
13. SONUÇ	39
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri	40
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	41
13.4.Raporu Hazırlayanlar	42
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	43
14.1.Rapor Fotoğrafları	43
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	63
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	69

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

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

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

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

3.2.2.Tapu Takyidatı

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

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

- YÖNETİM PLANI TARİHİ: 16/08/2000

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

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

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

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

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar 10/02/2021 tarihinde satış işlemi görmüştür. Taşınmazın NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescilli olduğu görülmüştür. Tapu kütüğü görülemediğinden son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olup olmadığı tespit edilememiştir. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir.

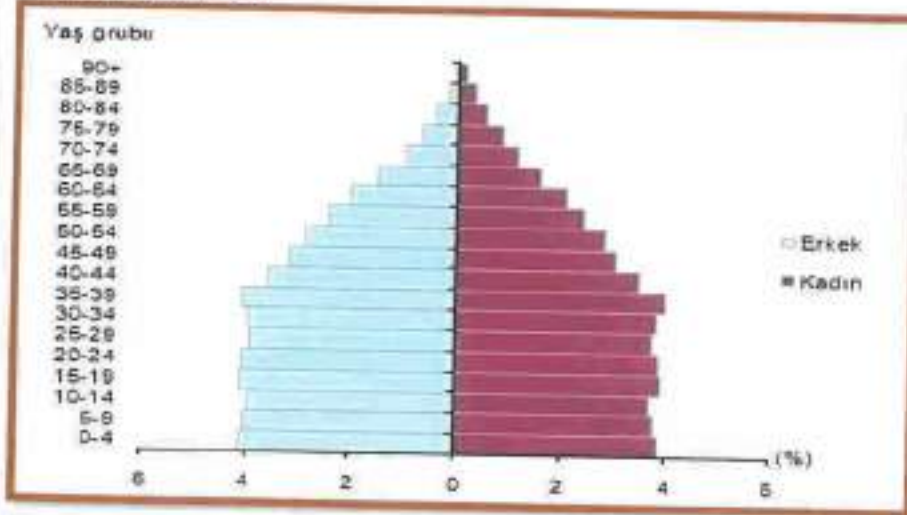
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2017



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

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan elde edilen verilere göre Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısının arttığı görülmüştür. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

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

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

Sanayi Verileri (*)

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

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

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

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

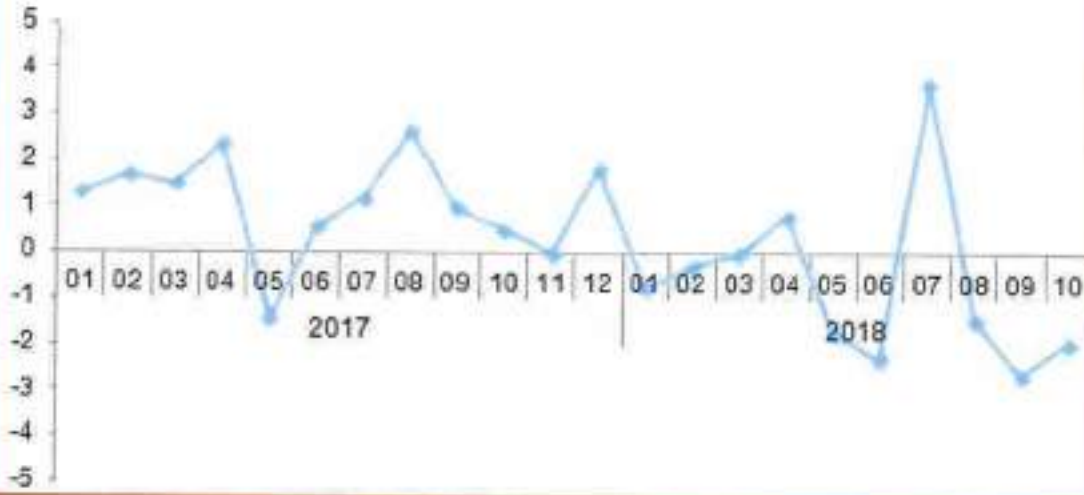
Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış		Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks		Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	120,5	116,3	-3,7	111,8	-1,9
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,5	6,1	118,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	116,5	-6,5	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	109,0	106,1	-1,2	114,6	-1,2
Ara malı	113,5	109,7	-9,5	108,6	-3,8
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,5	-3,4
Dayanaksız tüketim malı	120,1	124,2	3,0	113,2	-1,2
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,8	-1,1
Sermaye malı	125,4	121,1	-6,7	116,5	0,7
Düşük teknoloji	123,4	118,9	-4,2	109,6	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,5	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	116,0	110,3	-9,6	108,5	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	163,2	1,7	142,0	12,4

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

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

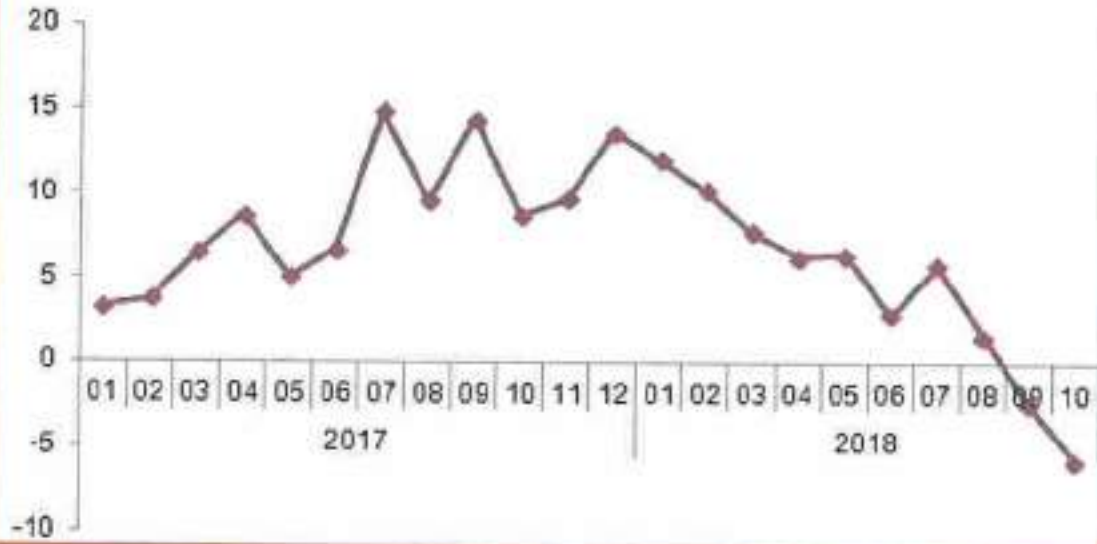
Aylık değişim oranı (%)



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

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

Yıllık değişim oranı (%)



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

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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



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

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

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır.

İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokala (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

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

İklimi

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

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

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

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

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

İşletmede olan;

- 11 adet Baraj ve HES (Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy),Güzelhisar (Aliağa),Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüşdüz), 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 karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

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

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

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

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na 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 Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

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

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

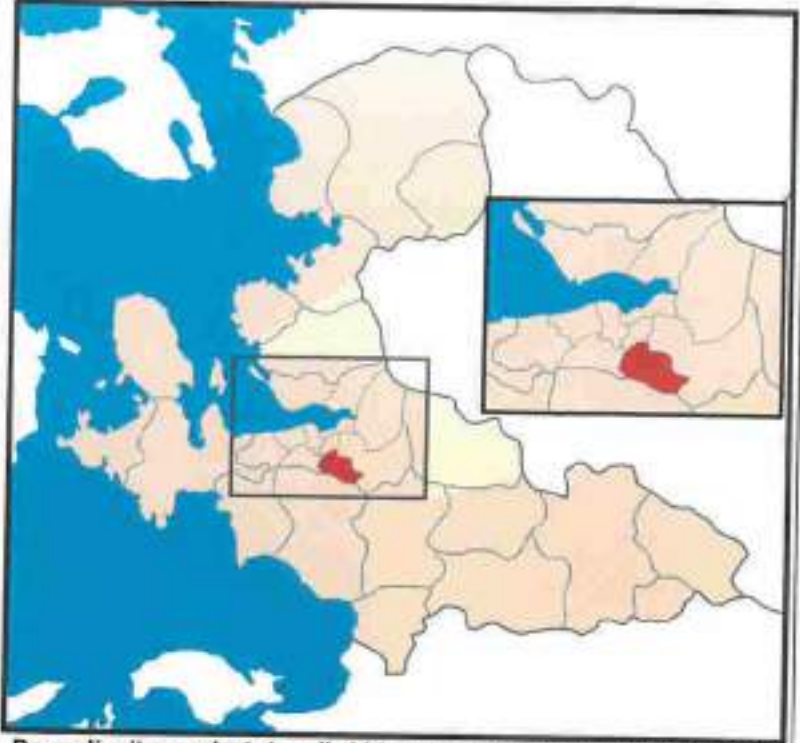
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

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

GAZİEMİR

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



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

İklimi:

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

Coğrafyası:

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

Nüfusu:

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

Ulaşım:

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

Gaziemir Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

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

Sanayi:

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

Esbaş Serbest Bölgesi:

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

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

Optimum AVM:

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

Sağlık:

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

Eğitim:

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

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

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



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

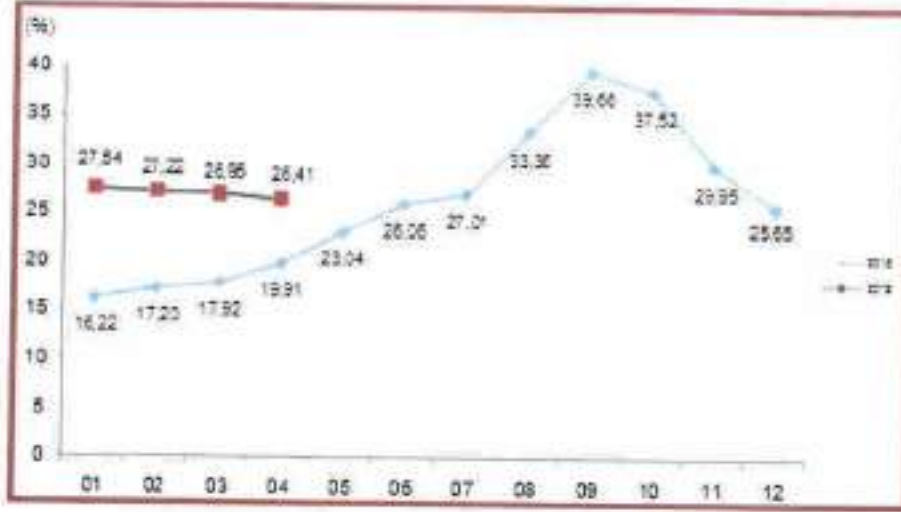
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

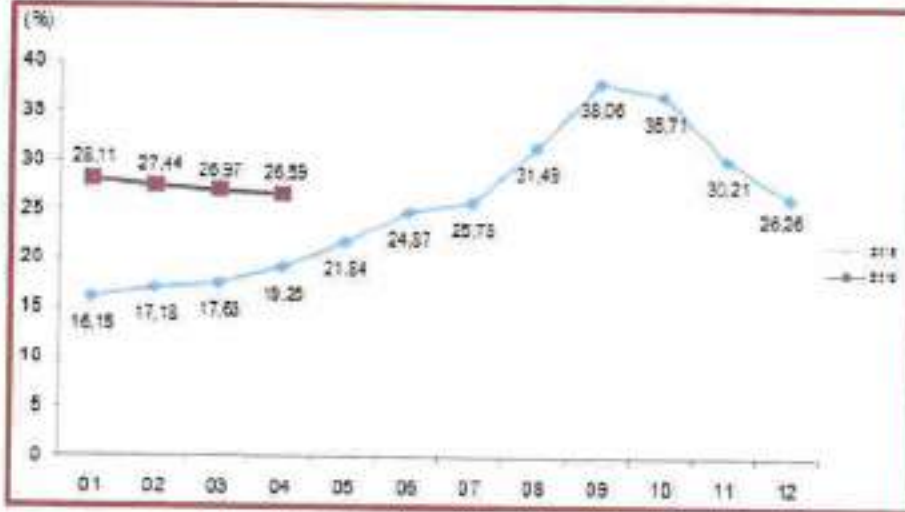
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



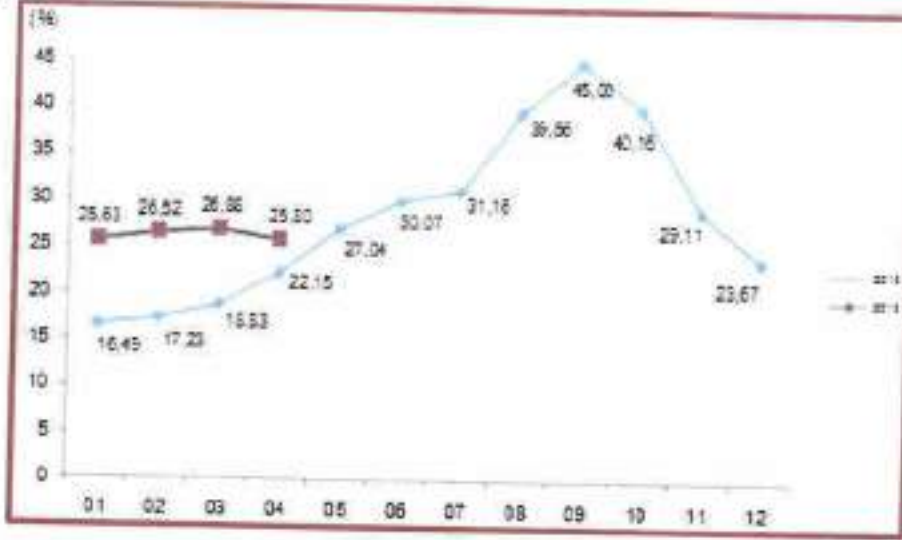
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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



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

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



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

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

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

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

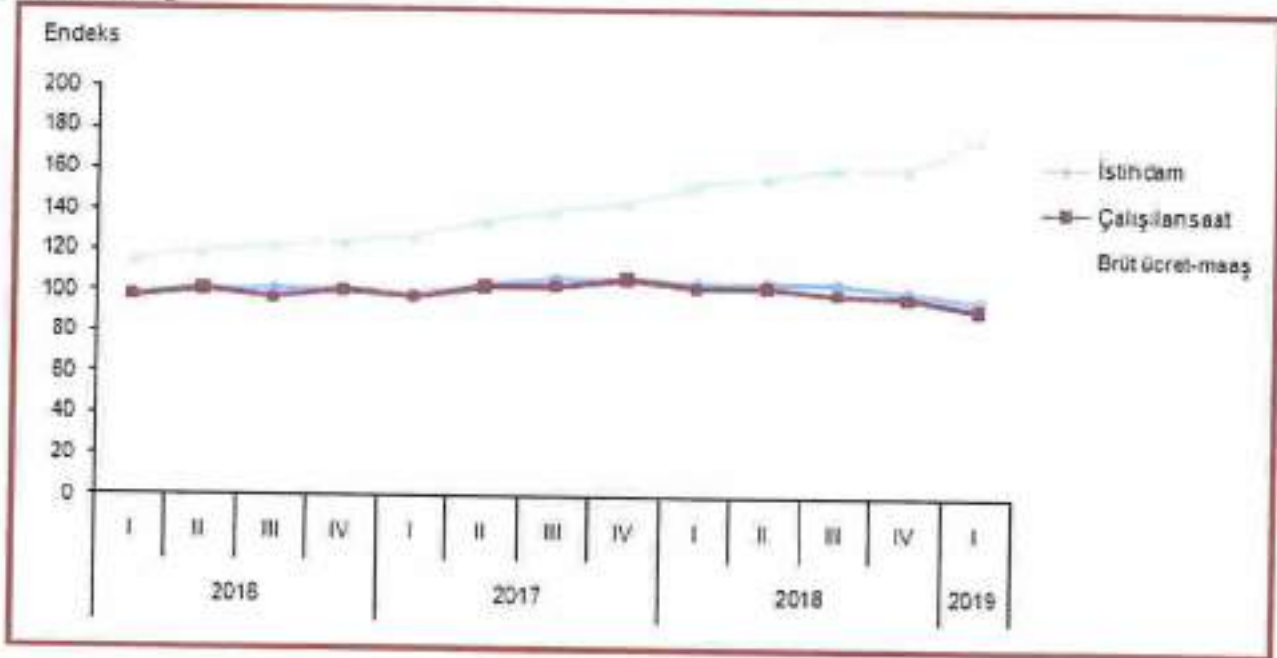
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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

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

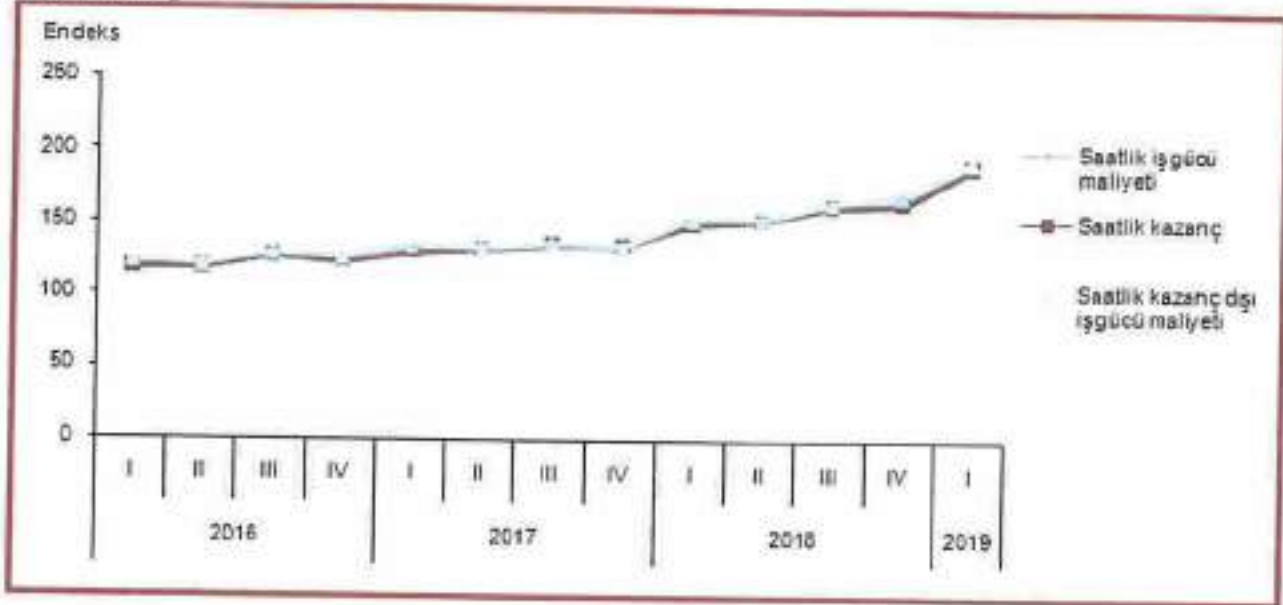
İncelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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

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

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

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

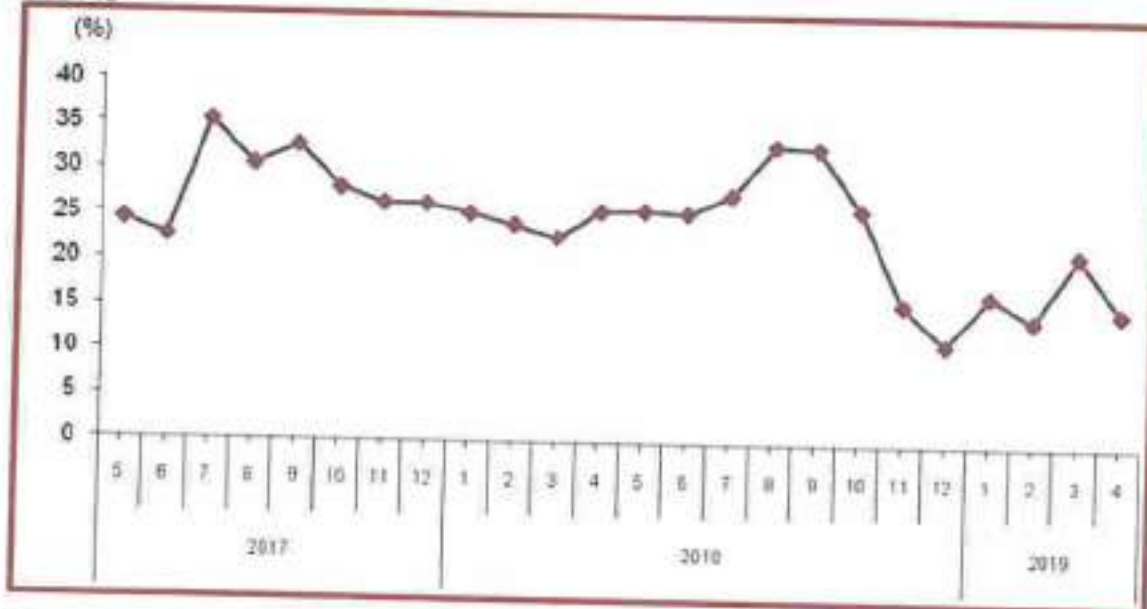


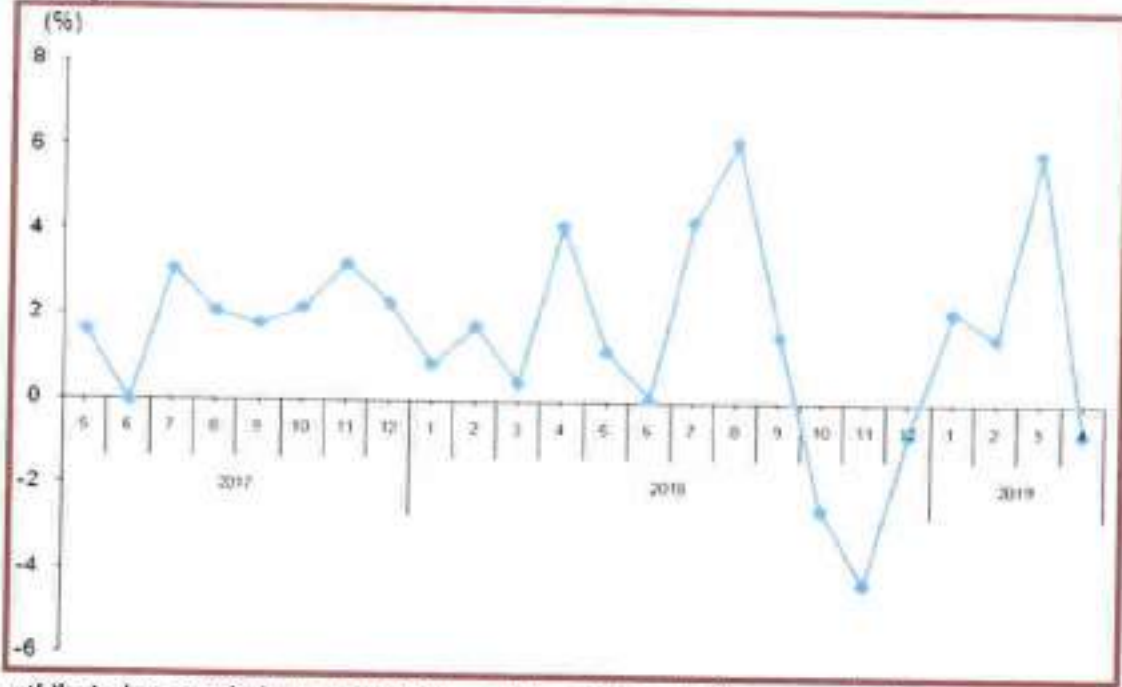
İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019
[2015=100]

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

Ciro Endeksleri
Nisan, 2019

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

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


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


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

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

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

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

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

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	186,3	183,0	14,9	192,8	-0,7
Sanayi	211,5	208,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	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	13 574	23 625	29 564	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m ²)	19 669 781	31 576 870	46 568 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 888 341 205	47 901 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	136 896	236 739	-45,9	-41,3

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

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

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

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

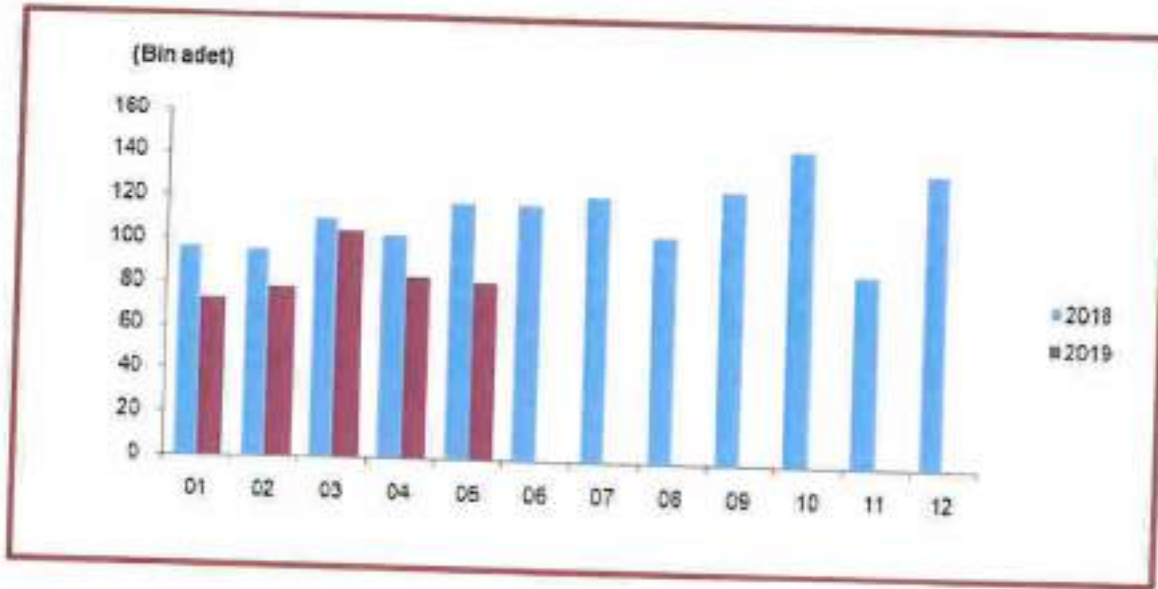
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 087	10,0	4,4
Yüzölçümü (m ²)	51 880 351	39 947 659	39 710 025	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 623 225 993	66,7	23,1
Daire sayısı	245 819	203 015	196 930	21,1	3,6

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

Konut Satış İstatistikleri Mayıs 2019

Konut Satışları;

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

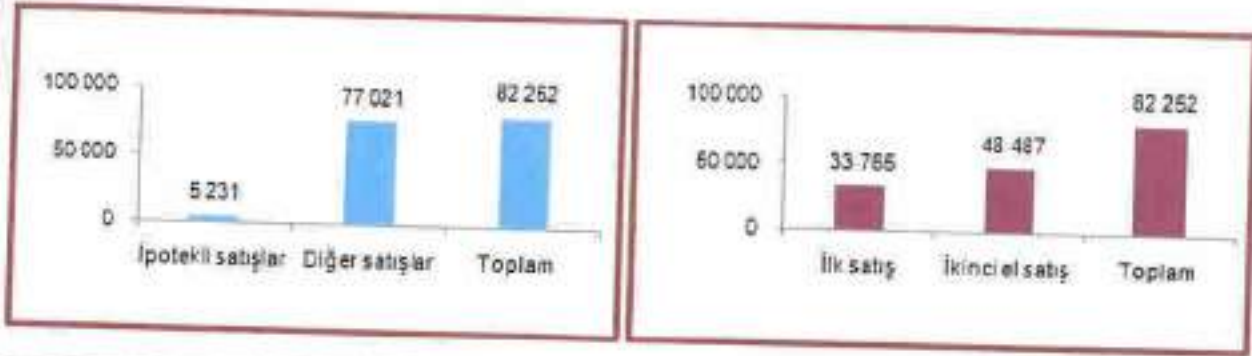


İpotekli Konut Satışları;

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

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

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



10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

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

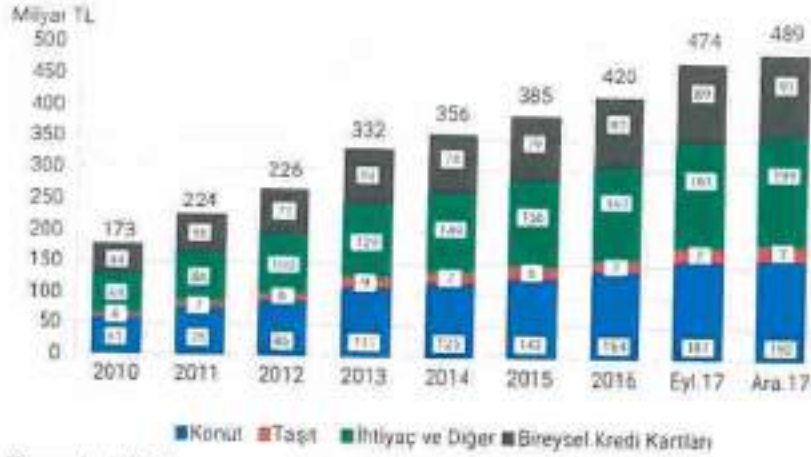
Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında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

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

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



Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

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

Ortalama Konut Kredi Kullanım Tutarı (Bin TL/Adet)



Kaynak: TBB, GYODER

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

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

11.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

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

11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,

- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, 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 unsursa, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat, maliyet ve değer

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

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

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

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

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

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya

en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

Gelir indirgeme yaklaşımı

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

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

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

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

Güçlü Yanları - Talep gören bölgede konumlu olması, - İlçenin merkezi konumunda yer alması, - Bakımlı olmaları,	Zayıf Yanları - Kısmen eski yapı olması, - Mevcut piyasa koşulları,
Fırsatlar - Herhangi bir fırsat unsuru bulunmamaktadır.	Tehditler - Global ekonomik krizin etkileri,

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmamıştır.

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

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

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)
1	140	29,75 ₺	4.166,67 ₺	240	1.000.000,00 ₺
2	135	30,86 ₺	4.166,67 ₺	240	1.000.000,00 ₺
3	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
4	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
5	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
6	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)					8.000.000,00 ₺

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

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

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

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

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

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

Emsal 2:

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

Emsal 3:

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

Emsal 4:

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

Emsal 5:

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

Emsal 6:

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

Emsal 7:

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

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

11.14. Deprem Risk Bölgesi1.DERECE ☒2. DERECE ☐3.DERECE ☐4.DERECE ☐5.DERECE ☐**11.15. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

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

11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

11.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkulün değerlemesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Nakit/Gelir Analizi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte mesken olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze

ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Nakit/Gelir Analizi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde kullanılmıştır.

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

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

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

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

13. SONUÇ

13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

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

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

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

**KDV HARİÇ 8.000.000-TL SEKİZMİLYON TÜRK LİRASI,
 930.233-\$ DOKUZYÜZOTUZBİNİKİYÜZOTUZÜÇ AMERİKAN DOLARI,
 762.631-€ YEDİYÜZALTMİŞİKİBİNALTİYÜZOTUZBİR EURO** olarak takdir edilmiştir.

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

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

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU				MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU			
B.B. No	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	B.B. No	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
1	135	7.407,41 ₺	1.000.000,00 ₺	1	140	7.142,85 ₺	1.000.000,00 ₺
2	135	7.407,41 ₺	1.000.000,00 ₺	2	135	7.407,41 ₺	1.000.000,00 ₺
3	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺	3	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺
4	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺	4	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺
5	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺	5	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺
6	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺	6	153	9.803,92 ₺	1.500.000,00 ₺
Toplam Değer (TL)			8.000.000,00 ₺	Toplam Değer (TL)			8.000.000,00 ₺

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

Gelir Yöntemi

Taşınmaz bulunduğu bölge, konum ve özellikleri itibarı ile büro-ofis tarzında kullanımın yüksek olduğu bir bölgedir. Bu neden ile bölgede satılmış-satışa sunulmuş ve kiralık olan emsal nitelikteki taşınmazlara ait bilgiler alınmış olup 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	135	30,86 ₺	4.166,67 ₺	240	1.000.000,00 ₺	1	140	29,76 ₺	4.166,67 ₺	240	1.000.000,00 ₺
2	135	30,86 ₺	4.166,67 ₺	240	1.000.000,00 ₺	2	135	30,86 ₺	4.166,67 ₺	240	1.000.000,00 ₺
3	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺	3	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
4	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺	4	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
5	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺	5	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
6	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺	6	153	40,85 ₺	6.250,00 ₺	240	1.500.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)					8.000.000,00 ₺	TOPLAM DEĞER (TL)					8.000.000,00 ₺

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

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818




Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483



Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres: M. 1500 9 Sk. Ayvalık Apt. No:23/Sarıyer/İSTANBUL
Tel&Fak: 0232 435 90 60 - 0232 435 91 60
Sicil No: MERSİS:151515 + Kısıtlı V.D. 613 071 7817
Nispeti: 0012 0717 9470 0016

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları









BELEDİYE ONAY BOLUMU

ON TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK
	HOLOGRAFİK TİPİRAN İSİM: T. T. T.	
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
		16.3.2002 142
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT SUBE SEPE	İMAR MÜHÜRÜ
		İMAR MÜHÜRÜ

HER TÜRLÜ PLAN, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, DENİZİ PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKİLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK, BU BELGELENE TABİT EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU.

(A ve B bölümleri projelerin, ve belgelerin özellikleri tarafından doldurulacaktır)

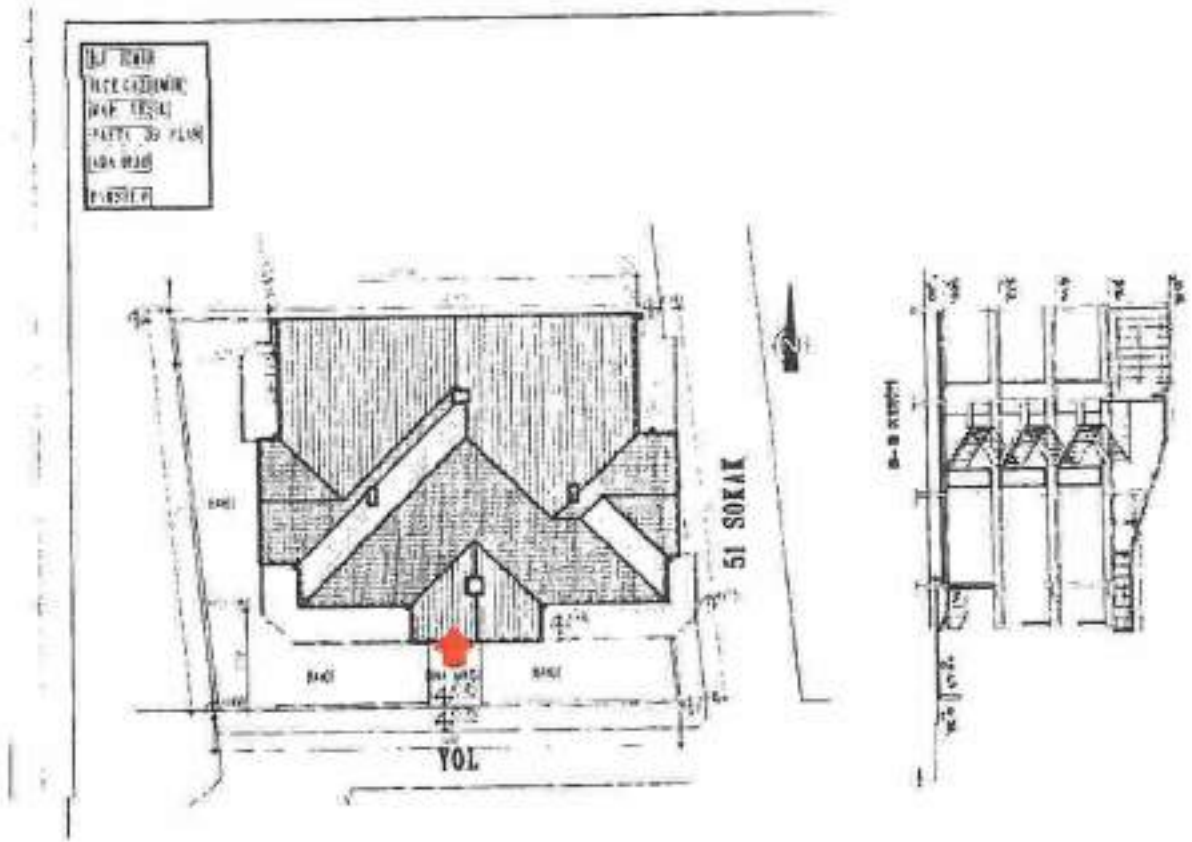
A PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	KODU	11 VERGİ DAİRESİ	-
2 SİCİL NO	0 50000 351 3	12 SİCİL NO	-
3 SOYADI (UNYAN)	ARNE TEKİNİS KAYA AKALITS	13 SOYADI (UNYAN)	NASHED
4 ADI	SEYMEN AKCI	14 ADI	MURATSA
5 İMZA ADI	ARNE TEKİNİS	15 İMZA ADI	MURATSA
6 DOĞUM TARİHİ	1970	16 DOĞUM TARİHİ	1970
7 DOĞUM YERİ	İSTANBUL	17 DOĞUM YERİ	İSTANBUL
8 MESLEĞİ	MİMAR	18 MESLEĞİ	MİMAR
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI	19 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI
10 ODA SİCİL NO	52217	20 ODA SİCİL NO	52217
Plan, proje, resim ve hesap yapar Adı Soyadı: ARNE TEKİNİS İmza: [İmza]		Plan, proje, resim ve hesap yaptırır Adı Soyadı: MURATSA İmza: [İmza]	

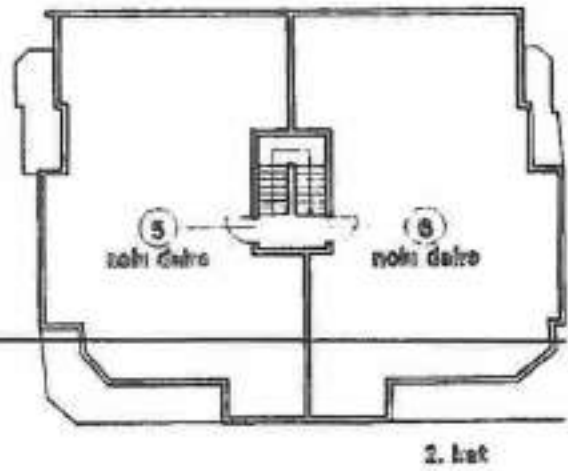
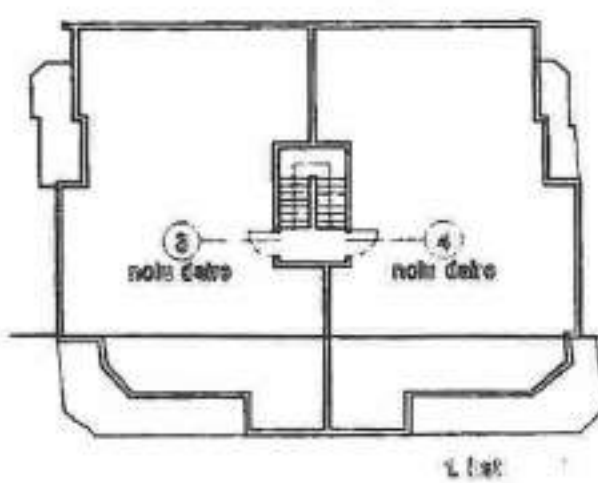
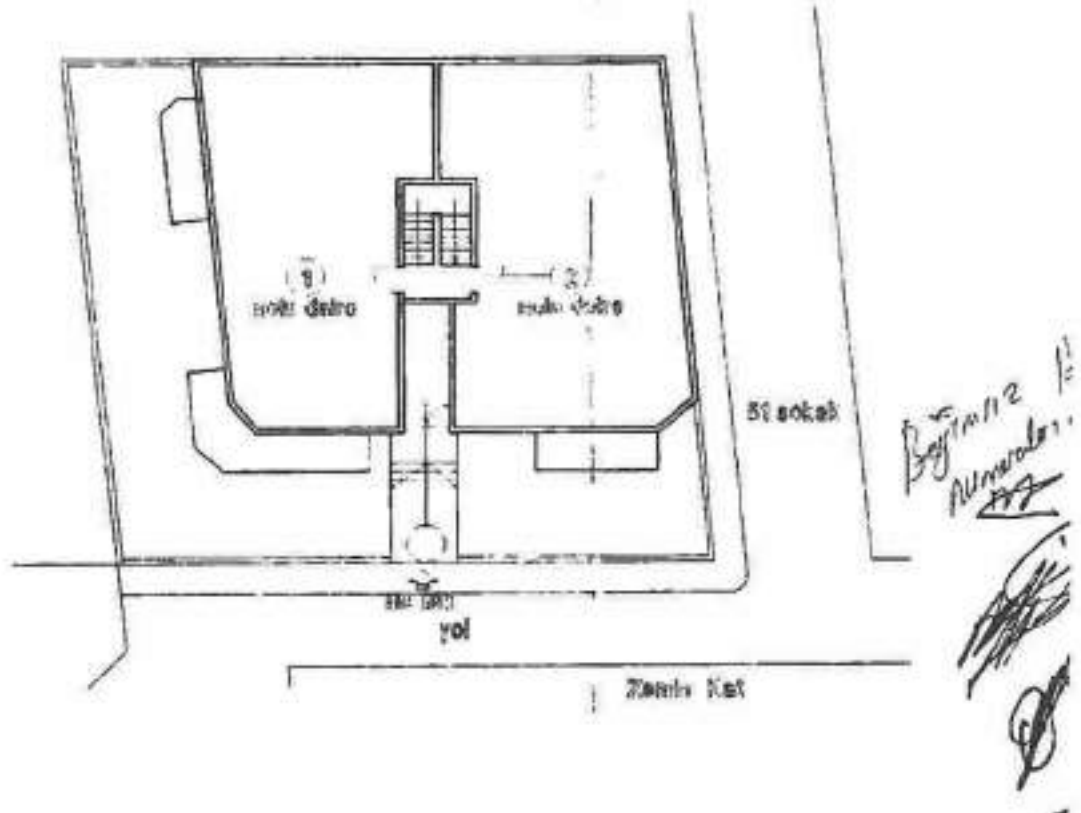
BU BÖLÜM BİLGİ FORMU, ÇIKARILAN EKLERİ, PLAN VE RESİMLERİ İÇERİMLİDİR.

25 KURUM ADI	
26 PROJE KAYIT NO	
27 PROJE ONAY TARİHİ	
28 İLGİLİ DÖNEM	

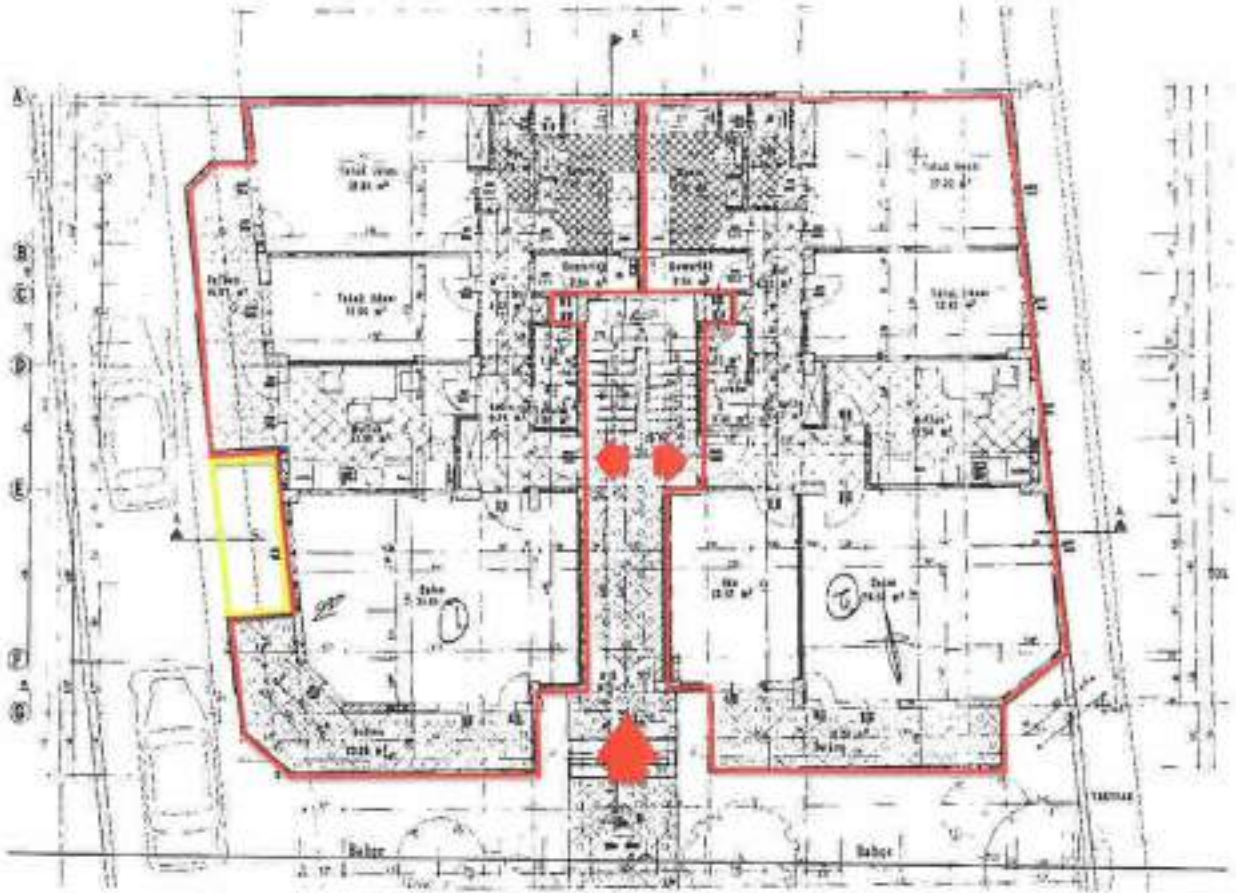
YERİNDEN YER ALAN BİLGİLER
PROJE, YERİNDE VE GÖRÜLMEZ
J.1/100
TARİHİ İÇİN KURUM YETKİLİ
BİRE KADİ

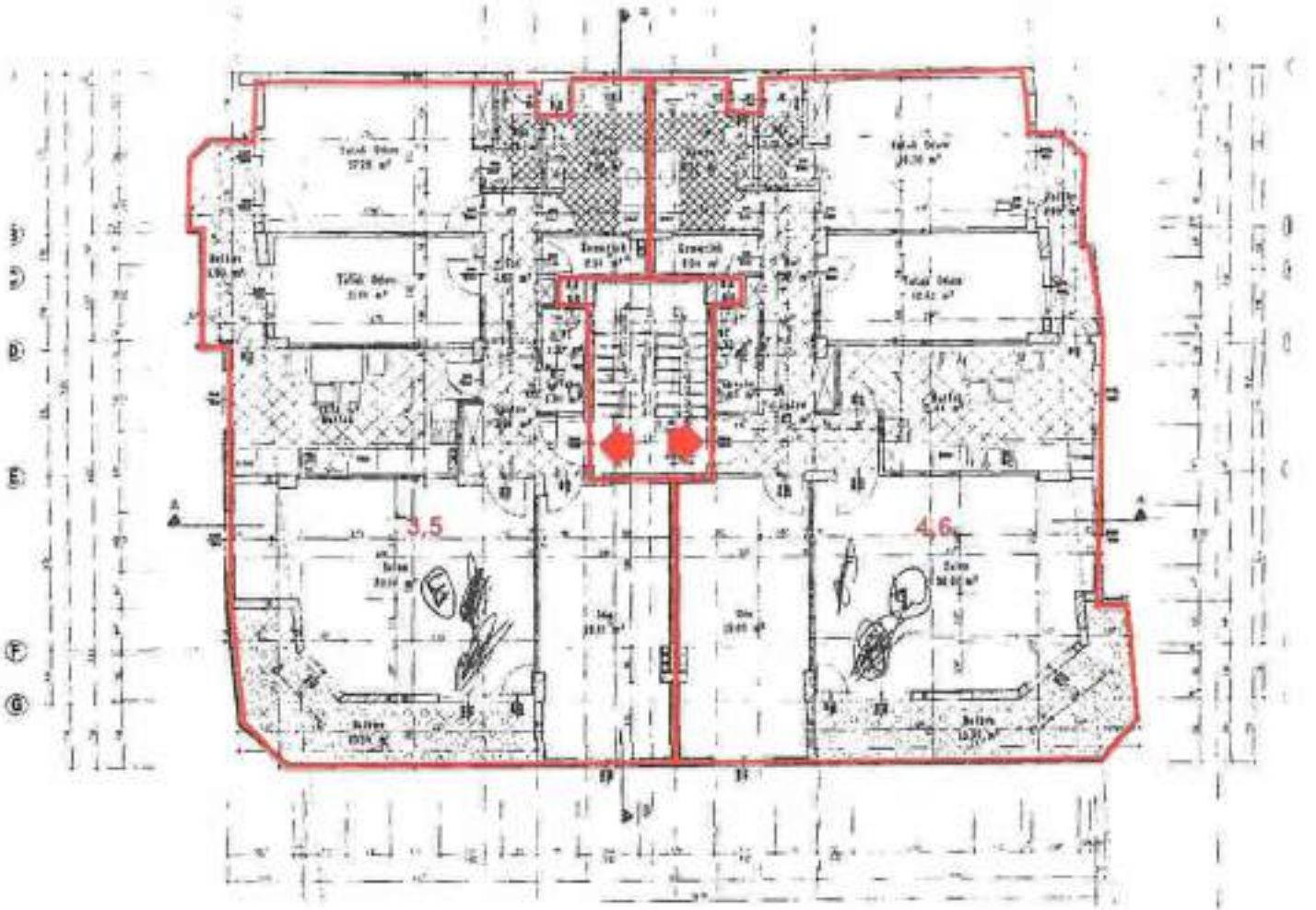
ARMER TEKNİK MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. L.T.D. Ş.T.İ.		MAHALLE : Yesil ÇIT/SAVFA : 14/1368 ADA : 1030 PARSEL : 6 SİSTEM NO : 20589123 TARİH : 17.08.2000 YERİ : 1974						
		Adres: 1396 Sok. No: 73 Alsancak/İZMİR Tel: 0 232 445 26 61						
M	İSİN YERİ							
	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU	
	İZMİR	GAZİEMİR	YESİL	30 PLAN	1030	6		
BU PROJE ABİDİA İZANİ VE MİHURU BULUNAN İMAR / İMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİN İZALANİ İMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAKIMDIRLER.								
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
ADI SOYADI	EÖLMEY AUCI			ADI SOYADI				
UNVANI	ARMA TEKNİK MİMARLIK L.T.D.			UNVANI				
ODA SİCİL NO:	22213			ODA SİCİL NO:				
YETKİ BEL. NO:	35776			YETKİ BEL. NO:				
VERGİ D. NO:	EÖLMEY 090005543			VERGİ D. NO:				
İSVEREN	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAYI TARİHİ			
	İN YERİNE 19312			1396 Sok. No: 72/2-3 Kahramanmaraş İZMİR				
TADLAT OLURU VEREN İMAR	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO:	YETKİ BEL. NO:	VERGİ NO	İMZA	ADRES - TEL	
İMARLAR ODASI ONAY				BİLGİLER				
31. AĞUSTOS 1999 MİMARLAR ODASI İZMİR ŞİBESİ Proje İZMİR İTİBİTİ Odama Üyeliktir.				1				
				2				
				3				
				4				
				5				
				6				
KULL. ANAĞI	BİR. TÜRÜ	BİR. ALAN	TL / M2	Y. YAK. HAL.	YAP. BİRF.	İL İZ. SİM.	ZOR. KİM. KTD.	BİRE KAT. SAY.
BU PROJE MÜELLİFINİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ (ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)								





NASHED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				FİNALE FİNANSEMAN			
MÜHÜR		MÜHÜR		MÜHÜR		MÜHÜR	
İmza	İmza	İmza	İmza	İmza	İmza	İmza	İmza





YAPI RUHSATI


İş bu yapıda TÜRK STANDARTLARI'na uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu yapı papiri kabule veya işlenmiş rufozuna esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum Gaziantep Belediyesi		2. Ruhsat tarihi 16.02.2000		3. Ruhsat numarası 142	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Tadilat		5. Mahalle Yeni Mah.		6. Posta no 39100	
7. Ada no 1830		8. Parsel no 6			
9. İmar durumu tarihi 9.9.93		10. İmar durumu numarası 1293-2965		11. İmar türü Soba	
12. Yıkılma türü Katı		13. Tapu tesol belgesi verip kurum Tapu Sicil Md.		14. Tapu tesol belgesi tarihi 9.8.93	
15. Tapu tesol belgesi numarası 1523		16. Adı soyadı / Ünvanı Müeyesser Nasır		17. Kurum sicil numarası	
18. Başı olduğu vergi dairesi		19. Vergi dairesi sicil numarası		20. Başı olduğu vergi dairesi	
21. Vergi dairesi sicil numarası		22. Adresi 1396sch. No: 73 K:3 D:3		23. Adresi	
24. Adresi		25. Yapının her bir bölümünün kullanım maksadı		26. Üst kat	
27. Yüzölçümü		28. Yüzölçümü		29. Yüzölçümü	
30. Yüzölçümü		31. Yüzölçümü		32. Yüzölçümü	
33. Yüzölçümü		34. Yüzölçümü		35. Yüzölçümü	
36. Yüzölçümü		37. Yüzölçümü		38. Yüzölçümü	
39. Yüzölçümü		40. Yüzölçümü		41. Yüzölçümü	
42. Yüzölçümü		43. Yüzölçümü		44. Yüzölçümü	
45. Yüzölçümü		46. Yüzölçümü		47. Yüzölçümü	
48. Yüzölçümü		49. Yüzölçümü		50. Yüzölçümü	
51. Yüzölçümü		52. Yüzölçümü		53. Yüzölçümü	
54. Yüzölçümü		55. Yüzölçümü		56. Yüzölçümü	
57. Yüzölçümü		58. Yüzölçümü		59. Yüzölçümü	
60. Yüzölçümü		61. Yüzölçümü		62. Yüzölçümü	
63. Yüzölçümü		64. Yüzölçümü		65. Yüzölçümü	
66. Yüzölçümü		67. Yüzölçümü		68. Yüzölçümü	
69. Yüzölçümü		70. Yüzölçümü		71. Yüzölçümü	
72. Yüzölçümü		73. Yüzölçümü		74. Yüzölçümü	
75. Yüzölçümü		76. Yüzölçümü		77. Yüzölçümü	
78. Yüzölçümü		79. Yüzölçümü		80. Yüzölçümü	
81. Yüzölçümü		82. Yüzölçümü		83. Yüzölçümü	
84. Yüzölçümü		85. Yüzölçümü		86. Yüzölçümü	
87. Yüzölçümü		88. Yüzölçümü		89. Yüzölçümü	
90. Yüzölçümü		91. Yüzölçümü		92. Yüzölçümü	
93. Yüzölçümü		94. Yüzölçümü		95. Yüzölçümü	
96. Yüzölçümü		97. Yüzölçümü		98. Yüzölçümü	
99. Yüzölçümü		100. Yüzölçümü		101. Yüzölçümü	
102. Yüzölçümü		103. Yüzölçümü		104. Yüzölçümü	
105. Yüzölçümü		106. Yüzölçümü		107. Yüzölçümü	
108. Yüzölçümü		109. Yüzölçümü		110. Yüzölçümü	
111. Yüzölçümü		112. Yüzölçümü		113. Yüzölçümü	
114. Yüzölçümü		115. Yüzölçümü		116. Yüzölçümü	
117. Yüzölçümü		118. Yüzölçümü		119. Yüzölçümü	
120. Yüzölçümü		121. Yüzölçümü		122. Yüzölçümü	
123. Yüzölçümü		124. Yüzölçümü		125. Yüzölçümü	
126. Yüzölçümü		127. Yüzölçümü		128. Yüzölçümü	
129. Yüzölçümü		130. Yüzölçümü		131. Yüzölçümü	
132. Yüzölçümü		133. Yüzölçümü		134. Yüzölçümü	
135. Yüzölçümü		136. Yüzölçümü		137. Yüzölçümü	
138. Yüzölçümü		139. Yüzölçümü		140. Yüzölçümü	
141. Yüzölçümü		142. Yüzölçümü		143. Yüzölçümü	
144. Yüzölçümü		145. Yüzölçümü		146. Yüzölçümü	
147. Yüzölçümü		148. Yüzölçümü		149. Yüzölçümü	
150. Yüzölçümü		151. Yüzölçümü		152. Yüzölçümü	
153. Yüzölçümü		154. Yüzölçümü		155. Yüzölçümü	
156. Yüzölçümü		157. Yüzölçümü		158. Yüzölçümü	
159. Yüzölçümü		160. Yüzölçümü		161. Yüzölçümü	
162. Yüzölçümü		163. Yüzölçümü		164. Yüzölçümü	
165. Yüzölçümü		166. Yüzölçümü		167. Yüzölçümü	
168. Yüzölçümü		169. Yüzölçümü		170. Yüzölçümü	
171. Yüzölçümü		172. Yüzölçümü		173. Yüzölçümü	
174. Yüzölçümü		175. Yüzölçümü		176. Yüzölçümü	
177. Yüzölçümü		178. Yüzölçümü		179. Yüzölçümü	
180. Yüzölçümü		181. Yüzölçümü		182. Yüzölçümü	
183. Yüzölçümü		184. Yüzölçümü		185. Yüzölçümü	
186. Yüzölçümü		187. Yüzölçümü		188. Yüzölçümü	
189. Yüzölçümü		190. Yüzölçümü		191. Yüzölçümü	
192. Yüzölçümü		193. Yüzölçümü		194. Yüzölçümü	
195. Yüzölçümü		196. Yüzölçümü		197. Yüzölçümü	
198. Yüzölçümü		199. Yüzölçümü		200. Yüzölçümü	
201. Yüzölçümü		202. Yüzölçümü		203. Yüzölçümü	
204. Yüzölçümü		205. Yüzölçümü		206. Yüzölçümü	
207. Yüzölçümü		208. Yüzölçümü		209. Yüzölçümü	
210. Yüzölçümü		211. Yüzölçümü		212. Yüzölçümü	
213. Yüzölçümü		214. Yüzölçümü		215. Yüzölçümü	
216. Yüzölçümü		217. Yüzölçümü		218. Yüzölçümü	
219. Yüzölçümü		220. Yüzölçümü		221. Yüzölçümü	
222. Yüzölçümü		223. Yüzölçümü		224. Yüzölçümü	
225. Yüzölçümü		226. Yüzölçümü		227. Yüzölçümü	
228. Yüzölçümü		229. Yüzölçümü		230. Yüzölçümü	
231. Yüzölçümü		232. Yüzölçümü		233. Yüzölçümü	
234. Yüzölçümü		235. Yüzölçümü		236. Yüzölçümü	
237. Yüzölçümü		238. Yüzölçümü		239. Yüzölçümü	
240. Yüzölçümü		241. Yüzölçümü		242. Yüzölçümü	
243. Yüzölçümü		244. Yüzölçümü		245. Yüzölçümü	
246. Yüzölçümü		247. Yüzölçümü		248. Yüzölçümü	
249. Yüzölçümü		250. Yüzölçümü		251. Yüzölçümü	
252. Yüzölçümü		253. Yüzölçümü		254. Yüzölçümü	
255. Yüzölçümü		256. Yüzölçümü		257. Yüzölçümü	
258. Yüzölçümü		259. Yüzölçümü		260. Yüzölçümü	
261. Yüzölçümü		262. Yüzölçümü		263. Yüzölçümü	
264. Yüzölçümü		265. Yüzölçümü		266. Yüzölçümü	
267. Yüzölçümü		268. Yüzölçümü		269. Yüzölçümü	
270. Yüzölçümü		271. Yüzölçümü		272. Yüzölçümü	
273. Yüzölçümü		274. Yüzölçümü		275. Yüzölçümü	
276. Yüzölçümü		277. Yüzölçümü		278. Yüzölçümü	
279. Yüzölçümü		280. Yüzölçümü		281. Yüzölçümü	
282. Yüzölçümü		283. Yüzölçümü		284. Yüzölçümü	
285. Yüzölçümü		286. Yüzölçümü		287. Yüzölçümü	
288. Yüzölçümü		289. Yüzölçümü		290. Yüzölçümü	
291. Yüzölçümü		292. Yüzölçümü		293. Yüzölçümü	
294. Yüzölçümü		295. Yüzölçümü		296. Yüzölçümü	
297. Yüzölçümü		298. Yüzölçümü		299. Yüzölçümü	
300. Yüzölçümü		301. Yüzölçümü		302. Yüzölçümü	
303. Yüzölçümü		304. Yüzölçümü		305. Yüzölçümü	
306. Yüzölçümü		307. Yüzölçümü		308. Yüzölçümü	
309. Yüzölçümü		310. Yüzölçümü		311. Yüzölçümü	
312. Yüzölçümü		313. Yüzölçümü		314. Yüzölçümü	
315. Yüzölçümü		316. Yüzölçümü		317. Yüzölçümü	
318. Yüzölçümü		319. Yüzölçümü		320. Yüzölçümü	
321. Yüzölçümü		322. Yüzölçümü		323. Yüzölçümü	
324. Yüzölçümü		325. Yüzölçümü		326. Yüzölçümü	
327. Yüzölçümü		328. Yüzölçümü		329. Yüzölçümü	
330. Yüzölçümü		331. Yüzölçümü		332. Yüzölçümü	
333. Yüzölçümü		334. Yüzölçümü		335. Yüzölçümü	
336. Yüzölçümü		337. Yüzölçümü		338. Yüzölçümü	
339. Yüzölçümü		340. Yüzölçümü		341. Yüzölçümü	
342. Yüzölçümü		343. Yüzölçümü		344. Yüzölçümü	
345. Yüzölçümü		346. Yüzölçümü		347. Yüzölçümü	
348. Yüzölçümü		349. Yüzölçümü		350. Yüzölçümü	
351. Yüzölçümü		352. Yüzölçümü		353. Yüzölçümü	
354. Yüzölçümü		355. Yüzölçümü		356. Yüzölçümü	
357. Yüzölçümü		358. Yüzölçümü		359. Yüzölçümü	
360. Yüzölçümü		361. Yüzölçümü		362. Yüzölçümü	
363. Yüzölçümü		364. Yüzölçümü		365. Yüzölçümü	
366. Yüzölçümü		367. Yüzölçümü		368. Yüzölçümü	
369. Yüzölçümü		370. Yüzölçümü		371. Yüzölçümü	
372. Yüzölçümü		373. Yüzölçümü		374. Yüzölçümü	
375. Yüzölçümü		376. Yüzölçümü		377. Yüzölçümü	
378. Yüzölçümü		379. Yüzölçümü		380. Yüzölçümü	
381. Yüzölçümü		382. Yüzölçümü		383. Yüzölçümü	
384. Yüzölçümü		385. Yüzölçümü		386. Yüzölçümü	
387. Yüzölçümü		388. Yüzölçümü		389. Yüzölçümü	
390. Yüzölçümü		391. Yüzölçümü		392. Yüzölçümü	
393. Yüzölçümü		394. Yüzölçümü		395. Yüzölçümü	
396. Yüzölçümü		397. Yüzölçümü		398. Yüzölçümü	
399. Yüzölçümü		400. Yüzölçümü		401. Yüzölçümü	
402. Yüzölçümü		403. Yüzölçümü		404. Yüzölçümü	
405. Yüzölçümü		406. Yüzölçümü		407. Yüzölçümü	
408. Yüzölçümü		409. Yüzölçümü		410. Yüzölçümü	
411. Yüzölçümü		412. Yüzölçümü		413. Yüzölçümü	
414. Yüzölçümü		415. Yüzölçümü		416. Yüzölçümü	
417. Yüzölçümü		418. Yüzölçümü		419. Yüzölçümü	
420. Yüzölçümü		421. Yüzölçümü		422. Yüzölçümü	
423. Yüzölçümü		424. Yüzölçümü		425. Yüzölçümü	
426. Yüzölçümü		427. Yüzölçümü		428. Yüzölçümü	
429. Yüzölçümü		430. Yüzölçümü		431. Yüzölçümü	
432. Yüzölçümü		433. Yüzölçümü		434. Yüzölçümü	
435. Yüzölçümü		436. Yüzölçümü		437. Yüzölçümü	
438. Yüzölçümü		439. Yüzölçümü		440. Yüzölçümü	
441. Yüzölçümü		442. Yüzölçümü		443. Yüzölçümü	
444. Yüzölçümü		445. Yüzölçümü		446. Yüzölçümü	
447. Yüzölçümü		448. Yüzölçümü		449. Yüzölçümü	
450. Yüzölçümü		451. Yüzölçümü		452. Yüzölçümü	
453. Yüzölçümü		454. Yüzölçümü		455. Yüzölçümü	
456. Yüzölçümü		457. Yüzölçümü		458. Yüzölçümü	
459. Yüzölçümü		460. Yüzölçümü		461. Yüzölçümü	
462. Yüzölçümü		463. Yüzölçümü		464. Yüzölçümü	
465. Yüzölçümü		466. Yüzölçümü		467. Yüzölçümü	
468. Yüzölçümü		469. Yüzölçümü		470. Yüzölçümü	
471. Yüzölçümü		472. Yüzölçümü		473. Yüzölçümü	
474. Yüzölçümü		475. Yüzölçümü		476. Yüzölçümü	
477. Yüzölçümü		478. Yüzölçümü		479. Yüzölçümü	
480. Yüzölçümü		481. Yüzölçümü		482. Yüzölçümü	
483. Yüzölçümü		484. Yüzölçümü		485. Yüzölçümü	
486. Yüzölçümü		487. Yüzölçümü		488. Yüzölçümü	
489. Yüzölçümü		490. Yüzölçümü		491. Yüzölçümü	
492. Yüzölçümü		493. Yüzölçümü		494. Yüzölçümü	
495. Yüzölçümü		496. Yüzölçümü		497. Yüzölçümü	
498. Yüzölçümü		499. Yüzölçümü		500. Yüzölçümü	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: GKKK/L 63

1. Belgeli Yere Kurum		2. Belgeli Kurum Adı ☒ Kurum Kurum İsmi ☐ Yeri Kurum İsmi		3. Belgeli Önce Yeri		4. Belgeli No	
5. Belgeli Eski Kurum		6. Belgeli Eski Kurum		7. Belgeli Eski Kurum		8. Belgeli Eski Kurum	
9. Belgeli Eski Kurum		10. Belgeli Eski Kurum		11. Belgeli Eski Kurum		12. Belgeli Eski Kurum	
13. Belgeli Eski Kurum		14. Belgeli Eski Kurum		15. Belgeli Eski Kurum		16. Belgeli Eski Kurum	
17. Belgeli Eski Kurum		18. Belgeli Eski Kurum		19. Belgeli Eski Kurum		20. Belgeli Eski Kurum	
21. Belgeli Eski Kurum		22. Belgeli Eski Kurum		23. Belgeli Eski Kurum		24. Belgeli Eski Kurum	
25. Belgeli Eski Kurum		26. Belgeli Eski Kurum		27. Belgeli Eski Kurum		28. Belgeli Eski Kurum	
29. Belgeli Eski Kurum		30. Belgeli Eski Kurum		31. Belgeli Eski Kurum		32. Belgeli Eski Kurum	
33. Belgeli Eski Kurum		34. Belgeli Eski Kurum		35. Belgeli Eski Kurum		36. Belgeli Eski Kurum	
37. Belgeli Eski Kurum		38. Belgeli Eski Kurum		39. Belgeli Eski Kurum		40. Belgeli Eski Kurum	
41. Belgeli Eski Kurum		42. Belgeli Eski Kurum		43. Belgeli Eski Kurum		44. Belgeli Eski Kurum	
45. Belgeli Eski Kurum		46. Belgeli Eski Kurum		47. Belgeli Eski Kurum		48. Belgeli Eski Kurum	
49. Belgeli Eski Kurum		50. Belgeli Eski Kurum		51. Belgeli Eski Kurum		52. Belgeli Eski Kurum	
53. Belgeli Eski Kurum		54. Belgeli Eski Kurum		55. Belgeli Eski Kurum		56. Belgeli Eski Kurum	
57. Belgeli Eski Kurum		58. Belgeli Eski Kurum		59. Belgeli Eski Kurum		60. Belgeli Eski Kurum	
61. Belgeli Eski Kurum		62. Belgeli Eski Kurum		63. Belgeli Eski Kurum		64. Belgeli Eski Kurum	
65. Belgeli Eski Kurum		66. Belgeli Eski Kurum		67. Belgeli Eski Kurum		68. Belgeli Eski Kurum	
69. Belgeli Eski Kurum		70. Belgeli Eski Kurum		71. Belgeli Eski Kurum		72. Belgeli Eski Kurum	
73. Belgeli Eski Kurum		74. Belgeli Eski Kurum		75. Belgeli Eski Kurum		76. Belgeli Eski Kurum	
77. Belgeli Eski Kurum		78. Belgeli Eski Kurum		79. Belgeli Eski Kurum		80. Belgeli Eski Kurum	
81. Belgeli Eski Kurum		82. Belgeli Eski Kurum		83. Belgeli Eski Kurum		84. Belgeli Eski Kurum	
85. Belgeli Eski Kurum		86. Belgeli Eski Kurum		87. Belgeli Eski Kurum		88. Belgeli Eski Kurum	
89. Belgeli Eski Kurum		90. Belgeli Eski Kurum		91. Belgeli Eski Kurum		92. Belgeli Eski Kurum	
93. Belgeli Eski Kurum		94. Belgeli Eski Kurum		95. Belgeli Eski Kurum		96. Belgeli Eski Kurum	
97. Belgeli Eski Kurum		98. Belgeli Eski Kurum		99. Belgeli Eski Kurum		100. Belgeli Eski Kurum	

YAPI DENETİMİ						
81. Adı Soyadı	82. Doğ. Sic. No.	83. Sic. Tescim No.	84. Doğ. Belg. No.	85. Adres	86. İmza	
Necip Nasır	4665					
87. Kuruluşun Adı	88. Yetkilinin Adı Soyadı	89. Sic. No.	90. Doğ. Belg. No.	91. Adres	92. İmza	
BİNA KİMLİK MÜELLİFİ						
93. Adı Soyadı	94. Doğ. Belg. No.	95. Doğ. Sic. No.	96. Sic. Tescim No.	97. Adres	98. İmza	
99. KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	100. Makbuz Tarihi	101. Makbuz Numarası				
16.000.000	26.12.2002	57498				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN YERLER						
102. Ödenen Vergi Dairesi	103. Dergi	104. Tarih	105. Muvazat	106. Daire Sahibi		
İstanbul Vergi Dairesi	İstanbul Hacı	27.12.2002	4652764	Kendisi		
107. Diğer Hususlar						
(40/3 sokak No:17 girişli binada 1.kat 4.nokta mülkem için verilmiştir.)						
Yapı sahibinin 26.12.2002 tarihli tapu senedi ile, yukarıda tarih ve numarası yapı Yayı Ruhsatı ile ilgili işlemler yapılarak, KİMLİK KULLANMA İZİN BELGESİ verildiği görülmüştür. Bu belge, yapının tüm bölümleri incelenmiş, inşaat kütüphanesine, Yapı Denetimi Halkındaki mevzuatla ilgili Planda, planlar, çizimler, ruhsat ve eklerine, Bina ve Teknik Kurallara, TSK Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılabileceği ile ilgili bilgilerin sağlanması için verilmiştir. Verilen izin yapı sahibine ve diğer sorumluları, Kanun, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılacak işlemlerden doğacak sorumlulardan ve her türlü vergi, resim ve harca karşı sorumlu tutulmaz.						
BİNA MAHALLERİ TETKİK EDEN GÖREVLİLER						
108. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	109. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	110. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih				
111. Birim/Teknik Tetkik Yetkilisinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih						
112. Sayı/Yetkilinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih						

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-04-2021-11:03



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/ŞİD	Açıklama	Malik/Liktar	Teslim Kurum Tarih-Yevmiye	Teslim Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ: 16/06/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Teslim Sebebi-Tarih-Yevmiye
566681603	(SNR299/56) NASHMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 1134	

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2023-13:04



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022621068089	2021-06-10-11.02.54.244766	4800

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edişme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566681117	(SN:8299756) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0,00	0,00	Satış 10-02-2023 1123	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 368kDgr3_cd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2021-11:04



Kayıd Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022621098009	2021-06-10-11.02.54.244768	6900

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtfaki	Ada/Parsel:	1030/6
Taşınmaz Kimlik No:	20626561	AT Yüzölçümü(m2):	454.00
İl/İlçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağmsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Gaztemir	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİL	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BŞNo:	/1/3
Cilt/Sayfa No:	31 / 3033	Arsa Payı/Payda:	1/6
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Teklin Sebabi-Tarih-Yerliye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:16/08/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerliye	Teklin Sebabi-Tarih-Yerliye
566681526	(SN:8209756) NARMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 1135	

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2021-11:04

webtapu
TAPU VE KAYIT

te

Kayıt Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
022621008009	2021-06-10-11:02:54.244708	6800

TAPU/KAYIT BELGESİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Mülk/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ:10/06/2000(Şahıs, Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	İD Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
566081083	(SN:2297759) NİSMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 1136	

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 10-02-2021-11:55



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Mektuz No:	Doküman No:	Başvuru No:
022621068003	2021-05-10-11.02.54.244766	6800

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kadırtıfaki	Ada/Parcel:	1820/6
Taşınmaz Kimlik No:	20626563	AT Yüzölçümü(m2):	454,00
İl/İlçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağımsız Bölüm Niteliği:	Mesken
Kurum Adı:	Gaziemir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/5
Orta/Sayfa No:	31/3035	Arsa Payı/Payda:	1/6
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisce) Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisce Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Etilme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506683025	(SN:8299755) NASHED-ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0,00	0,00	Satış 10-02-2021 11:37	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-06-2021-11:05



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Doküman No	Beyan No
022621060009	2021-06-10-11:02:54 244766	6900

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	Katlı/Üstü	Ada/Parsel:	1830/6
Tağınmaz Kimlik No:	20826564	AT Yüzölçümü(m2):	454.00
İl/İlçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	Mesken
Kısım Adı:	Gazienir	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEĞİL	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blوک/Kay/Giriş/BBNo:	/2//5
Cih/Şeyfa No:	31/3036	Arsa Payı/Payda:	1/6
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tağınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Ş/İ	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	YÖNETİM PLANI TAİDDİ 14/08/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

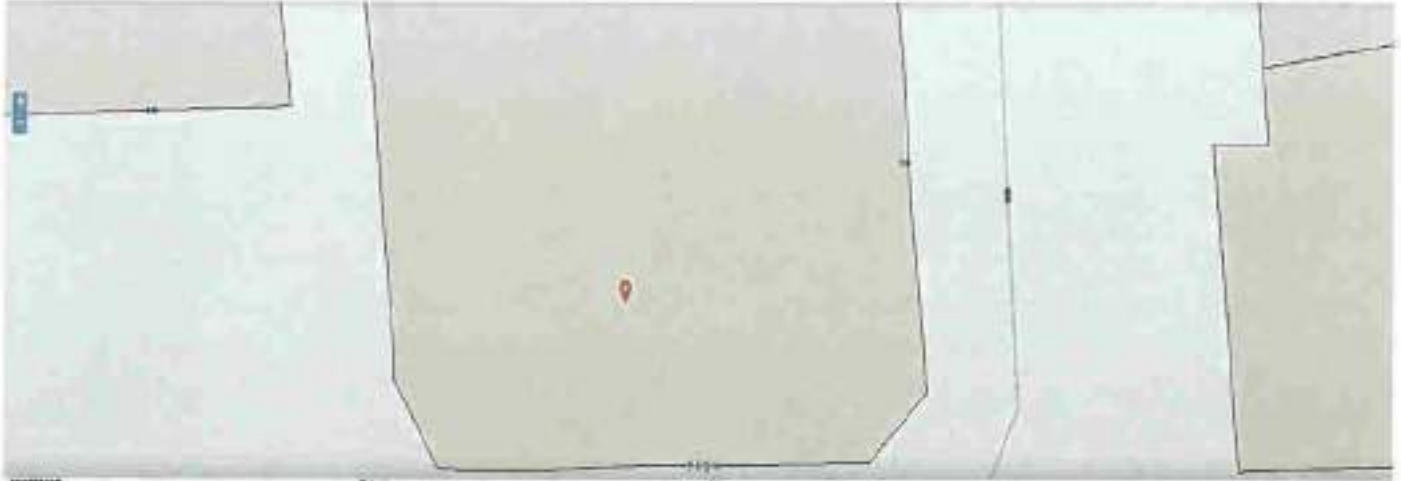
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
56003028	(SN.0299756) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-02-2021 1137	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tG3gUXXK1az kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İZMİR / GAZİEMİR (YEŞİL MAHALLESİ) / 400 (Sokak) / 17 - Mesken - Bir Aile Giriş - Bilinmeyen

[illegible]

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

ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI: Fikri ÖZALP
T.C. KİMLİK NO: 11558368108
SPK LİSANS NO: 403813
DOĞUM YERİ: Bursa
DOĞUM TARİHİ: 31.05.1983
CEP TELEFONU: 0526 210 5215
E-POSTA: fikri.ozalp@nashed.com



İKAMET ADRESİ: Mithat Paşa Bulvarı No: 116/2
Kızılkaya Mahallesi
ÇALIŞMA ŞEKLİ: KADROLU
GÖREV ÖNVANI: SDÜ

ÇÖZÜM ORTAĞI
DENETMEN
ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm: Ege Üni., İktisadi İdari Bilimler Fak., İktisadi İstatistik Bölümü
Mezuniyet Tarihi: 02.08.2012

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı	Görevi	Başlama ve Bitiş Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
İçişleri Bakanlığı (veya lisanslı firma adı)		
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Ekspertiz	18.08.2012 - Halen

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

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

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı: —

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- 2012-13 (Özet)

- İnteraktif Test Hizmetleri A.Ş. (Maliye - Teknoloji)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İŞİ

Tarih: 11.03.2013
İmza/Kayıt:

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

(İmza)



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI **MURAT BARIŞCAN**
T.C. KİMLİK NO **24971106202**
SPK LİSANS NO **401386**
DOĞUM YERİ **HAFİK**
DOĞUM TARİHİ **07.09.1972**
CEP TELEFONU **0532 693 53 92**
E-POSTA **murat@barmamuhendislik.com.tr**
İKAMET ADRESİ **Yalı Mahallesi 650011 Sokak
No: 8H iç Kapı No: 17
Kızıyorta / İzmir**



ÇALIŞMA ŞEKLİ	KADROLU	☒ ÇÖZÜM ORTAĞI	ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
GÖREV ÜNVANI	SDU	DENETMEN	DEĞERLEME UZMANI ☒

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm **İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği**
Mazuniyet 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 / Halen devam
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şirket Ortağı / Sdu	29.05.2011 / 10.07.2017

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

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

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güneş Mimarlık Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 21.06.2017
Acar İnşaat / 13.06.2017 - 27.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İŞE

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

Tarih:
İmza/Kaşe:

M. Barışcan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3363

Sayın Murat BARIŞCAN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010

No : 401386

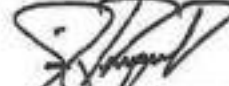
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat BARIŞCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

FİRMA ADI MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ADI - SOYADI ERGUN DİNÇER
T.C. KİMLİK NO 54363005164
SPK LİSANS NO ve LİSANS TARİHİ 401483- 04.10.2010
DOĞUM YERİ/TARİHİ MANİSA/ 09.04.1959
CEP TELEFONU 0532 345 25 60
E-POSTA ergun@mavidegerleme.com
Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No
HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta) 24894427
İKAMET ADRESİ 331 SOKAK NO:9 K:3 D:3 KARATAŞ KONAK/İZMİR



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

GENEL BİLGİLER

ORTAKLIK PAYI % 70
İlk Çalışmaya Başlama Tarihi 1992
Ekspertiz Tecrübesi (Değerleme Sektörüne Sektörel Çalışmaya Başladığı Tarih) 23.05.2011
Denetmen Olduğu Tarih (Denetmen/SDU ise) 23.05.2011
Meslek Unvanı (İnşaat Müh. İnşaat Teknikeri, Aruket 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. Nezzar Öztangut

E. Nezzar ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

12.01.2017 Tarih ve 28946 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 14. Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlemesi/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerleme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:					
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?					Rapor
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın:					
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 oluşturulmak için kullandığınız çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seyyisi	
Çalışmanın Kapsamı					
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir					