TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

1 ADET MESKENİN DEĞER TESPİTİ

Bayraklı - İZMİR

2021OZEL-00092 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
09.06.2021

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com

Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, tapu sicilinde Bayraklı Mahallesi, 361 m² arsa alanlı, ZEMİN VE ÇATI KATLI HAVİ BEŞ KAT ON DAİRELİ KARGİR APARTMAN vasıflı 1965 ada, 18 parselde konumlu olan 6 nolu bağımsız bölümdür.

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:

Taşınmaz ile ilgili olarak Bayraklı Belediyesinden, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; bitişik nizam, TAKS: 0,50, KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmakta olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. Ayrıca parselin yola/parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu belediyesinde görülen imar paftasından teyit edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı olmak üzere toplam 6 katlı binada yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 6 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 87 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın içi pandemi nedeniyle görülememiştir.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

ESİN ADİL MASMEDİ ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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; 6 nolu bağımsız bölümün **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 600.000-TL (ALTIYÜZBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamakta olup talep gören bölgede konumlu olması nedeniyle satış kabiliyetinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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 7
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler 7
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 8
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 17
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER 18
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ 26
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 29
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler: 29
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: 29
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri 30
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: 30
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: 31
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler 33
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: 34
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: 34
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: 34

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: 34
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: 34
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler 34
11.13.Emsaller 35
11.14.Deprem Risk Bölgesi 36
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler 36
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 36
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 37
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: 37
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: 37
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: 37
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: 37
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: 37
13. SONUÇ 38
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri 38
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler 39
13.4.Raporu Hazırlayanlar 39
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI 40
14.1.Rapor Fotoğrafları 40
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri: 50
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: 56

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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-00092**	**RAPOR TARİHİ**	09.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET MESKENİN DEĞER TESPİT RAPORU	**RAPORU HAZIRLAYAN**	FIRAT OVACIK
KONTROL EDEN	MURAT BARIŞCAN	**SORUMLU DEĞ. UZMANI**	ERGUN DİNÇER
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			16.02.2021
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Ataşehir Mah., 8001/3 Sokak, No: 51, K:2, D:9 Çiğli/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	Güneşli Mah. 529 Sok. No:2/A Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Mesken vasıflı olan 1 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:

Fuat Edip Baksı Mahallesi Anadolu Caddesi No:153 K:4 D:6 BAYRAKLI/İZMİR (UAVT: 2436416636)

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - BAYRAKLI	**YÜZÖLÇÜMÜ**	361,00 m²
TAŞINMAZ ID	14205122	**HİSSE ORANI**	1/1
MAHALLESİ	BAYRAKLI	**BLOK / KAT NO**	-/4
KÖYÜ	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	6
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ**	MESKEN
MEVKİİ	-	**ARSA PAYI**	35/350
PAFTA NO	28PII	**YEVMİYE**	5523
ADA NO	1965	**CİLT NO**	1
PARSEL NO	18	**SAHİFE NO**	48
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ZEMİN VE ÇATI KATLI HAVİ BEŞ KAT ON DAİRELİ KARGİR APARTMAN	**TAPU TARİHİ**	18/03/2021
MALİK		NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 09.06.2021 tarihinde saat; 17:27 itibariyle temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu gayrimenkulün tapu kaydında aşağıda belirtilen takyidat mevcuttur.
-YÖNETİM PLANI 09/07/1970

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

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

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

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Taşınmaz ile ilgili olarak Bayraklı Belediyesinden, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; bitişik nizam, TAKS: 0,50, KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmakta olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. Ayrıca parselin yola/parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu belediyesinde görülen imar paftasından teyit edilmiştir.

TKGM sisteminde yapılan incelemede zemin katın 1. kat olarak adlandırıldığı ve kat irtifakının bu şekilde kurulduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle ekspertize konu taşınmaz yerinde ve belediye numarataj krokisinde göre 3. normal katta konumlu iken tapu kaydında ve kat irtifak listesinde 4. kat olarak belirtilmiştir. Bu durum taşınmazın konumunda bir değişiklik yaratmamaktadır.

Bayraklı Belediyesinde yapılan incelemede ana taşınmaza ait 22.11.1968 tarihli, 839/1967 numaralı Tadilat Ruhsatı, 23.07.1969 tarihli Tadilat Ruhsatı ve 25.07.1969 tarihli, 19/25 numaralı parsel üzerinde 10 adet meskenin 1.060 m2lik inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Bayraklı 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 taşınmazın konumlu olduğu yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunamamıştır.

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 18/03/2021 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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

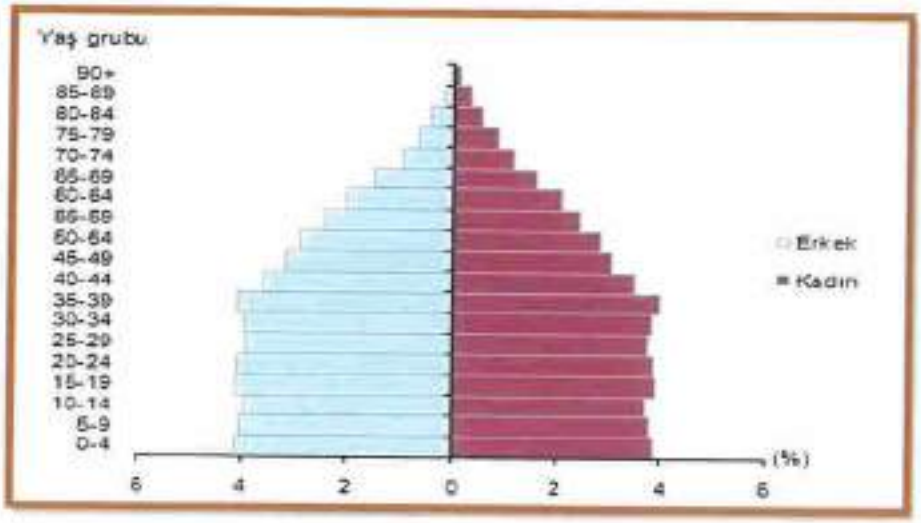
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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 ‰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 ortanca 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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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 yıllı) 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 dağıtımı 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 yıllı) 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 dağıtımı sektörü endeksi %1,2 azaldı.

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

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

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış	Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	120,5	116,3	-5,7	111,0	-1,9
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,6	6,1	116,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	116,5	-6,5	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	109,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2
Ara mal	113,6	109,7	-9,6	106,6	-3,8
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	3,0	113,6	-3,4
Dayanıksız tüketim malı	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,8	-1,1
Sermaye malı	126,4	121,1	-6,7	116,5	0,7
Düşük teknoloji	123,4	118,9	-4,8	109,8	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,5	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	115,0	110,3	-9,8	108,5	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	153,2	13,7	142,3	12,4

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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

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

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

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

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

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

İklimi

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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 (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

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

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine 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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

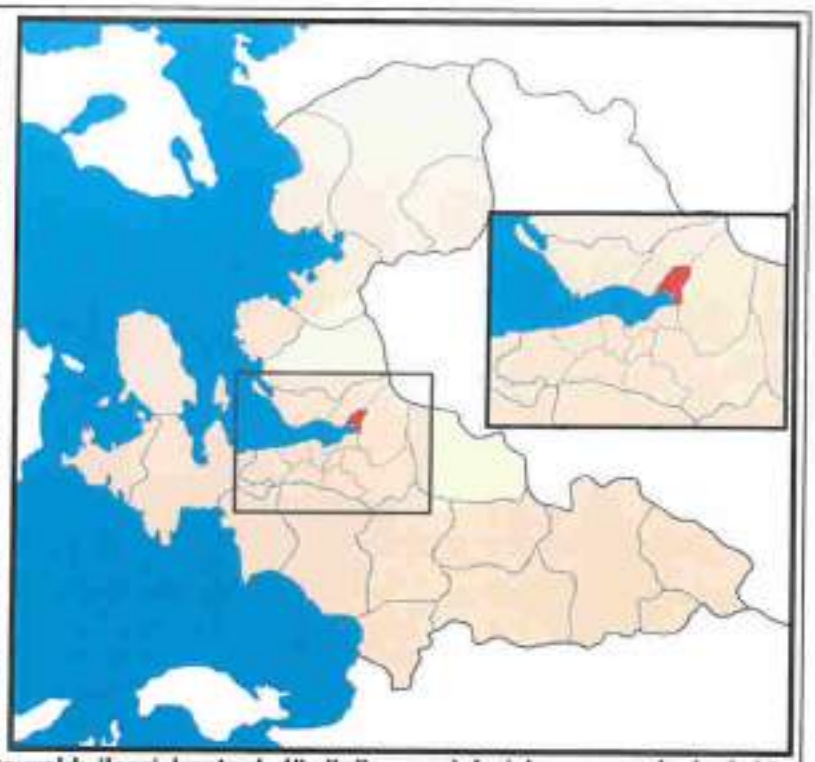
ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.
Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.
Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yükseklğin 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 taşım 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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

BAYRAKLI



İlçe, 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'a" göre, Bayraklı 6 Mart 2008 tarihinde İzmir'in ilçesi olmuştur. Bayraklı, İzmir'e bağlı bir ilçedir. Doğusunda Çiğli; batısında Bornova; kuzeyinde Karşıyaka ve Menemen ilçeleriyle komşudur. Bayraklı İzmir'in merkez ilçesi Konak'a ise yaklaşık 13 km mesafededir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Folkart Towers, İzmir Manhattan Bölgesi olarak anılan gökdelenler bölgesindedir. Bölge İzmir İli'nin gelişmekte olan gökdelenler bölgesinde önemli yatırımların ve değişimlerin yaşandığı bölgede yer almakta olup, bölgede özellikle karma projeler yoğunluk kazanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde bulunan Bayraklı ilçesi kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hızlı bir değişim ve gelişim içerisindedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan, fakat 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında plan notları ve lejant uyuşmazlığı nedeni ile iptal edilen planların iptal edilmesinden önce Bayraklı ilçesinin "Yeni Kent Merkezi" ilan edildiği ve özellikle güney ve batı kısımlarının cazibe merkezi konumuna geldiği görülmektedir. Genel olarak İstanbul'da faaliyet gösteren büyük inşaat firmaları yatırımlarını Bayraklı ilçesine yöneltmiş bulunmaktadır. Bölgede birden fazla kullanım fonksiyonu olan, aynı parselde ticaret, konut, turizm ve diğer fonksiyonları içinde barındıran karma projelerin yoğunluk kazandığı görülmektedir. Yatırımların hız kazanmasına paralel olarak Bayraklı prestij bölgesi olmaya başlamıştır. Bölgede çok katlı yapıları bünyesinde barındıran karma projelerin zemin katlarında ticaret alanı ve AVM, üst katlarında ofis, rezidans ve otel kullanımları yer almaktadır. Bayraklı Salhane bölgesinde ilk olarak Sun Plaza ve Sunucu Plaza olarak bilinen ticaret artı ofis kullanımını birlikte barındıran projeler hayata geçmiştir. Bu projeden sonra taşınmazların konumlu olduğu eski Tekel Depoları üzerinde Folkart Towers yükselmiştir. Söz konusu projeleri tamamlanan ve tamamlanmak üzere olan Altınyol sahil bölgesinde yer alan Megapol Tower, Ankara Asfaltı üzerinde yer alan Bayraklı Tower, Ege Perla, Mistral İzmir, Novus & Ventus Towers izlemektedir. Bu projelerin dışında Bayraklı bölgesinde Bayraklı City of Sunset, İzmir Turan Karma Kullanım Projesi, Şaraphane Karma Projesi, İzmir Marina Park Projesi, Salhane Karma Projesi, Konak Karma Projesi gibi önemli projeler planlanmaktadır. Bölge her geçen gün gelişimine hızlı bir şekilde devam etmekte olup sadece İzmir İlinin değil Türkiye'nin de cazibe merkezi olmuştur.

İklimi: Bayraklı'da ılıman Akdeniz iklimi hâkimdir. Kışın karayel, yıldız ve poyraz kuru soğuk getirmekte, yazın ise batıdan esen İmbat ve poyraz ilçeye hâkimdir. Kış aylarının sıcaklık ortalaması 7 C' dir. Aliağa'da en soğuk ay Ocak'tır. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak'tır.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yeryüzü Şekilleri:
Akarsular/Göller: Yamaçlardan akan sular yer altı suları ve yağışlarla beslenen akarsular bulunmaktadır. Manda Çayı, Kavaklıdere Çayı, Şeytanderesi Çayı, Nif Çayı önemli akarsulardandır. Yamanlar Dağı üzerinde İkizgöl yer almaktadır.
Dağlar/Ovalar: Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600 m'ye kadar çıkmakta hatta aşmaktadır. İlçe Merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bayraklı Ovalarından oluşmaktadır. Bu ovalar genelde yamaçlardan inen suların getirdiği alüvyonların birikmesiyle oluşmuştur.
Bitki Örtüsü: İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.
Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılcık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

Nüfusu:
İzmir'in ilçesi. 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'a" göre, Bayraklı 6 Mart 2008 tarihinde İzmir'in ilçesi olmuş, ilgili Kanun 22 Mart 2008 tarihli ve 26824 sayılı Resmi Gazete yayımlanmıştır. Bayraklı ilçe nüfusunun 314.008 olduğu bunların 156.425'inin erkek nüfusu olduğu,17.583 nüfusun ise kadın nüfusu olduğu görülmüştür.

Kuruluşu:
Konak Belediyesi: 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanununun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.
4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazetede 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.
6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

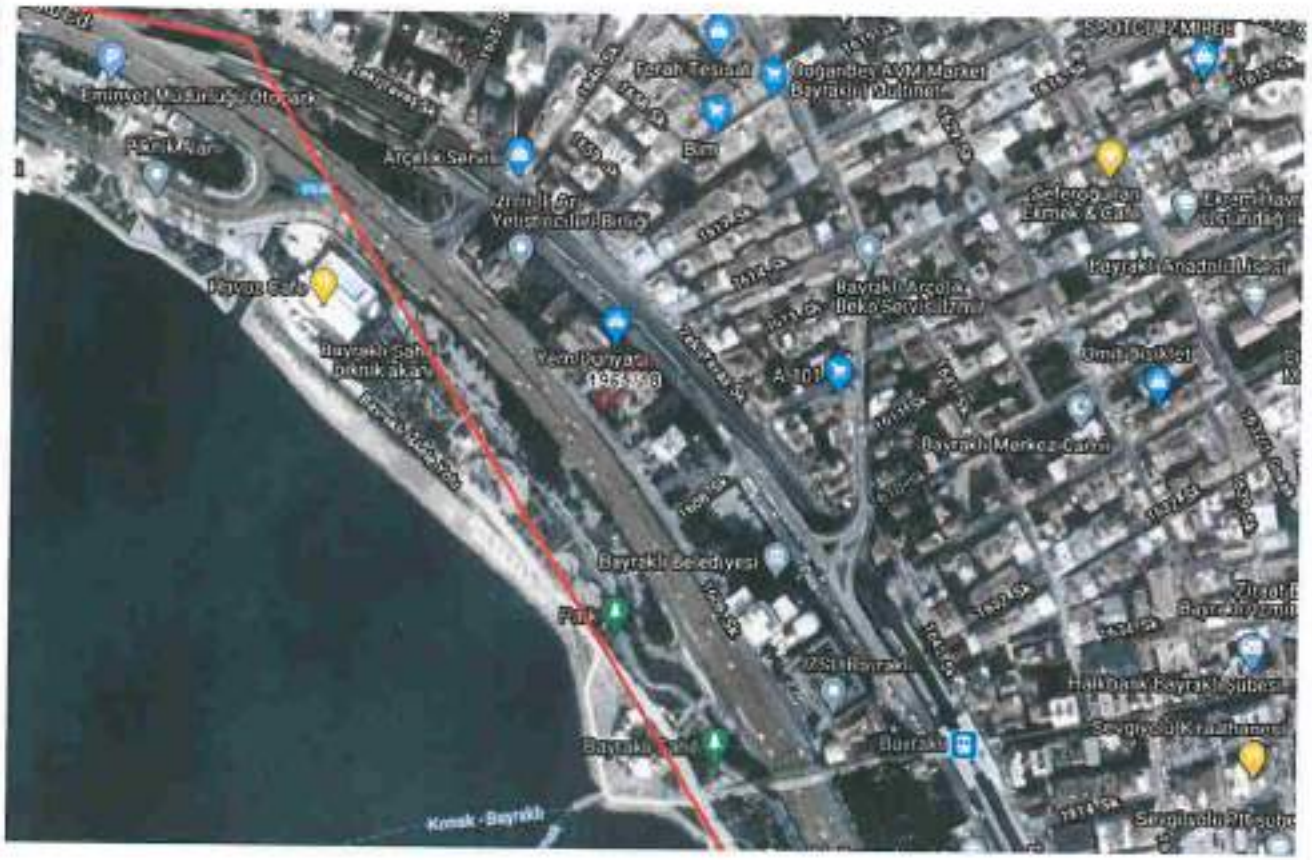
Bayraklı Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:
Bayraklı İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans ve hizmet sektörüne dayalı olup ilçede büyük sanayi tesisleride bulunmaktadır.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

(SİN ADİ: RASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

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

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Fuat Edip Baksı Mahallesi, Anadolu Caddesi, Altınyol Apartmanı, No: 153, Daire: 6 açık adresinde konumludur. Konu taşınmaz Anadolu Caddesi üzerinde Çiğli istikametinde ilerlenirken Bayraklı Belediye binası geçildikten 190 metre sonra sol kolda kalan 153 dış kapı numaralı binanın 3. katında konumlu 6 kapı numaralı meskendir. Ana bina girişi Anadolu Caddesi ve 1606 Sokak üzerinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu topografik olarak eğimsiz olup olup söz konusu taşınmaz ve çevresindeki yapılar genellikle bitişik nizamda 5-6 katlı konut fonksiyonlu olup orta gelir düzey grubu ikamet etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Bayraklı Belediyesi ve Altınyol Caddesi yer almaktadır.



Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

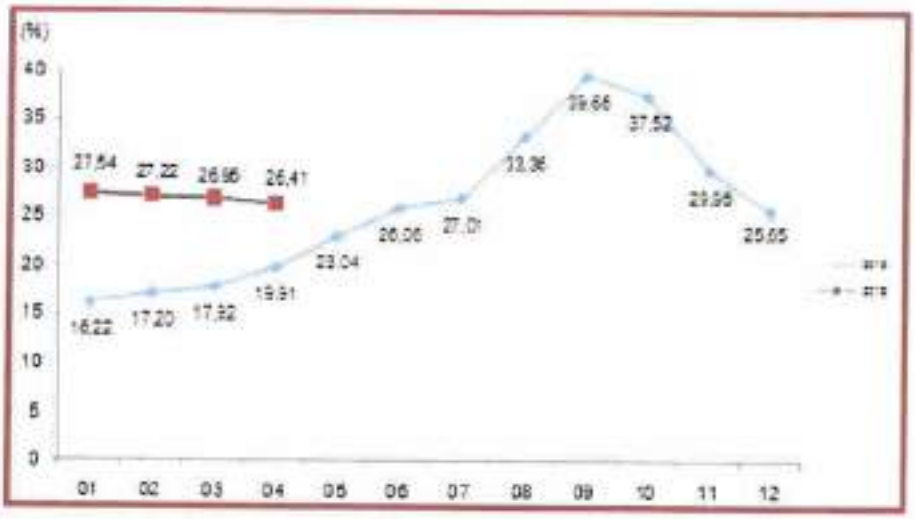
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

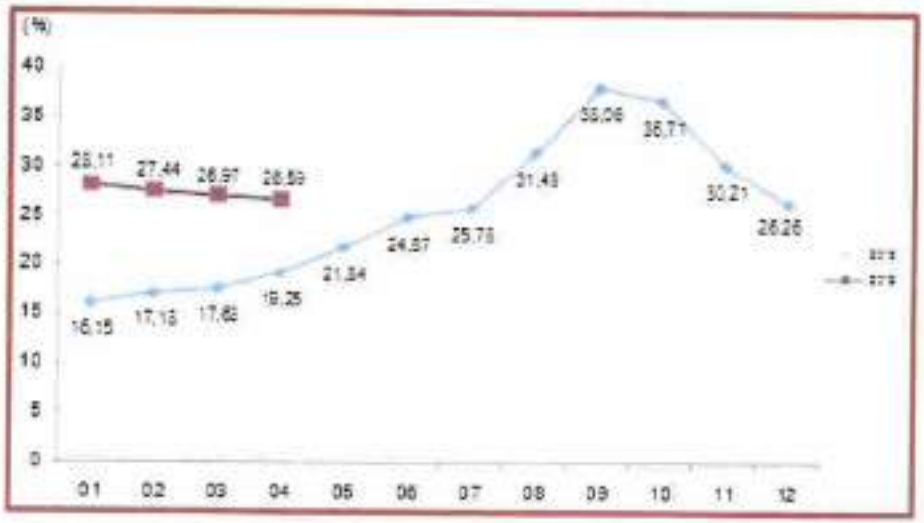
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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.

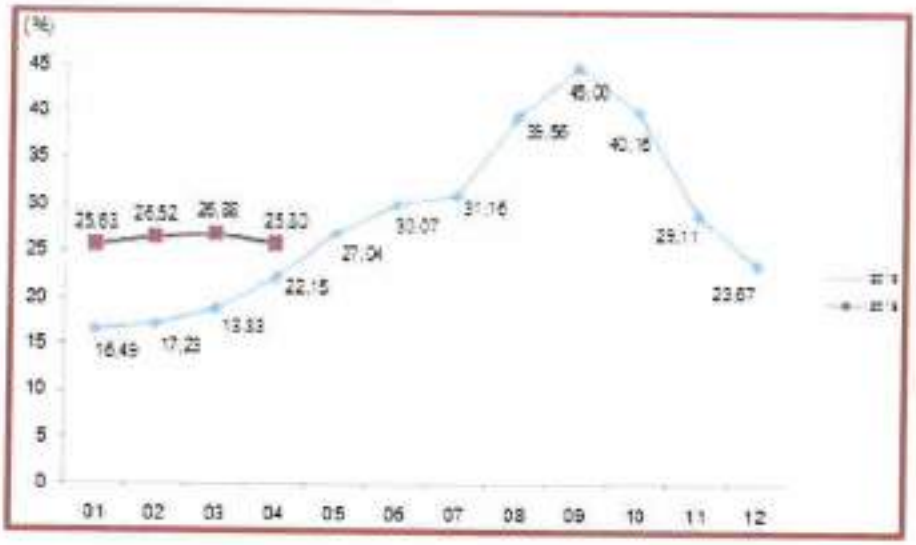
Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019
[2015=100]



Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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



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

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

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

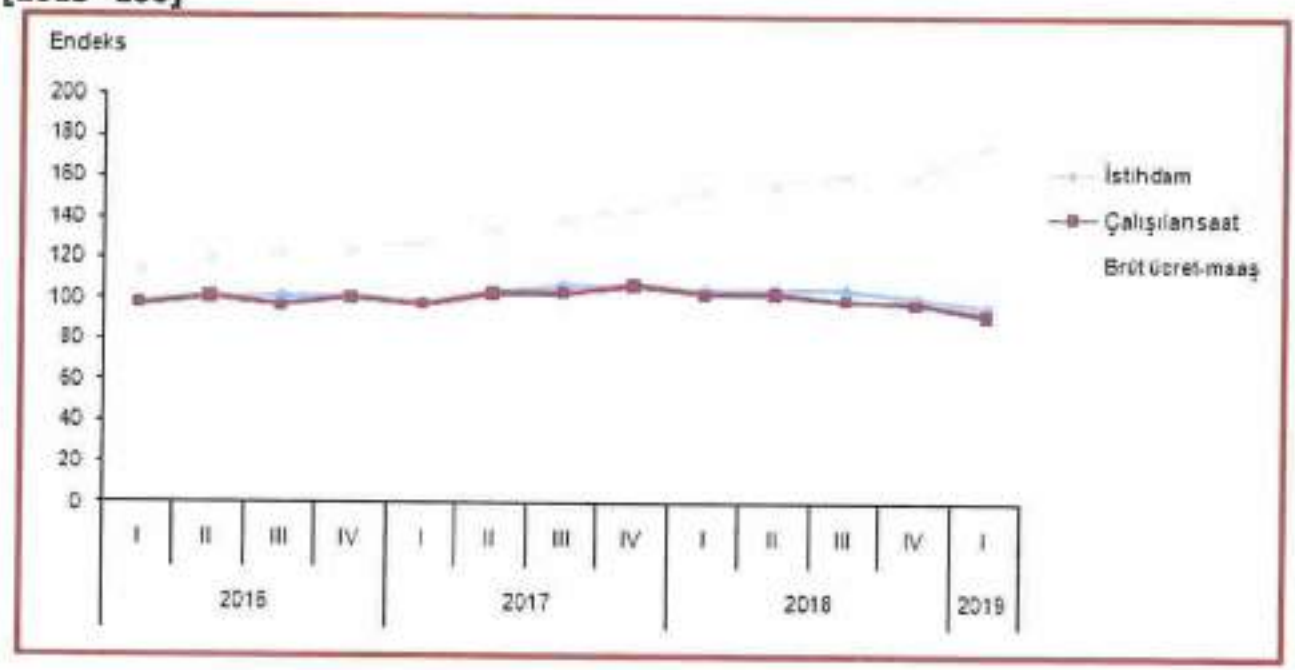
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

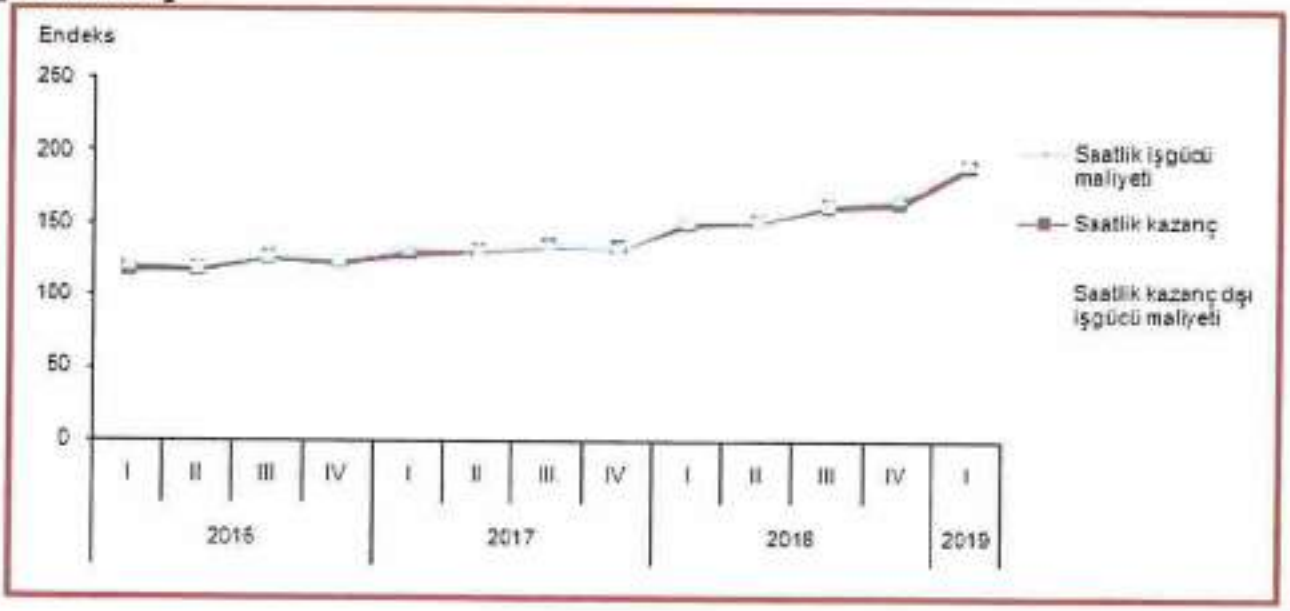
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış saatlik işgücü maliyeti endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %8,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,5, inşaat sektöründe %13,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %7,8 arttı.
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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

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

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

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



Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

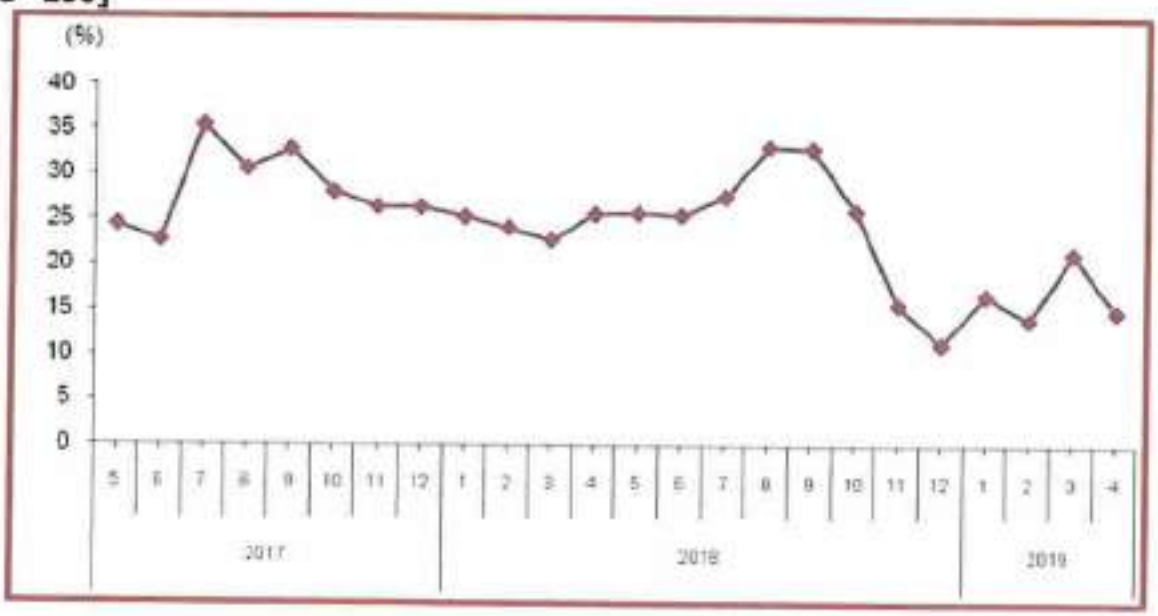
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	96.9	96.9	-8.6	99.6	-2.1
Çalışılan saat	93.6	92.7	-9.9	95.1	-2.2
Brüt ücret-maaş	176.2	176.2	14.6	175.1	5.0
Saatlik işgücü maliyeti	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

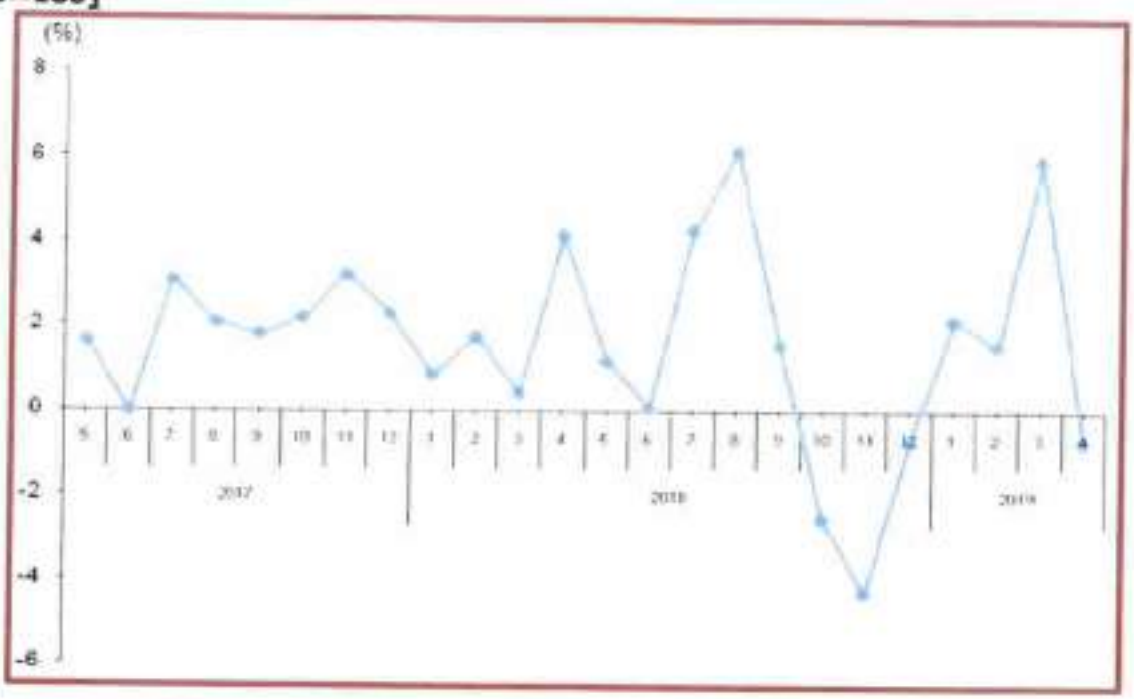
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,7 azaldı.

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



Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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]

	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Sektörler	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	186,3	183,0	14,9	192,8	-0,7
Sanayi	211,5	206,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	136,7	-14,0	165,7	-11,6
Ticaret	179,3	176,3	12,2	181,6	-0,7
Hizmet	183,6	181,8	23,9	200,0	0,6

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2019	2018(*)	2017(*)	2019	2018
Bina sayısı	13 574	23 625	29 564	-42,6	-20,1
Yüzölçümü (m²)	19 669 781	31 576 870	46 568 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 868 341 205	47 901 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	138 896	236 739	-45,9	-41,3

(*) 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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İle 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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2019	2018 (r)	2017 (r)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10.0	4.4
Yüzölçümü (m²)	51 680 361	39 947 659	39 710 026	29.4	0.6
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 623 226 993	66.7	23.1
Daire sayısı	246 819	203 016	195 930	21.1	3.6

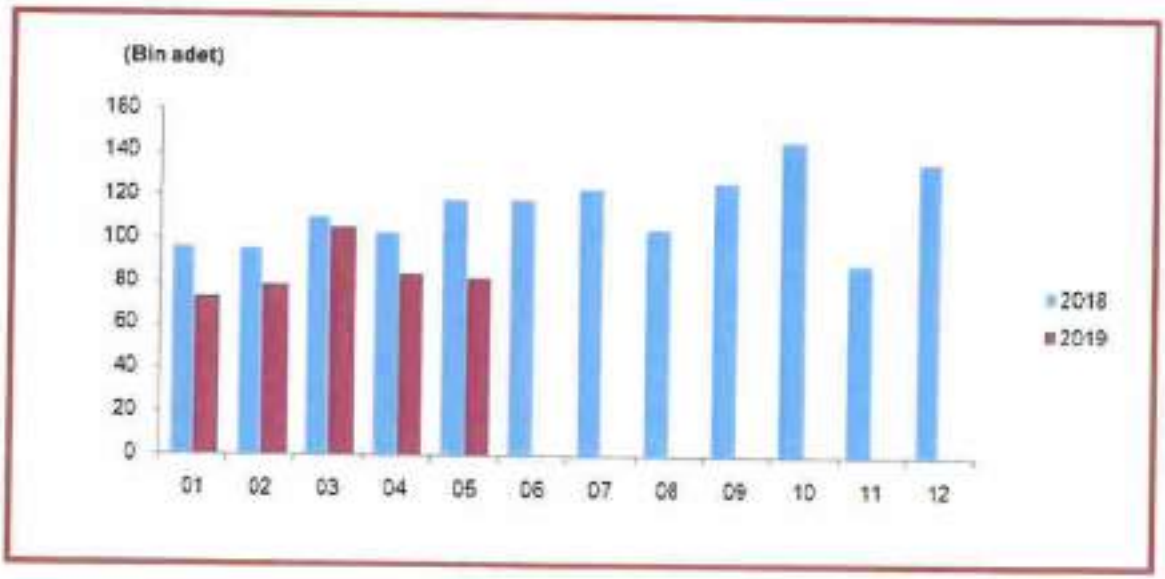
(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

Mayıs 2019

Konut Satışları;

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

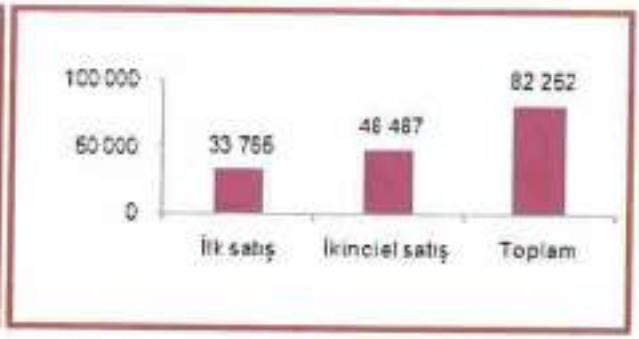


İpotekli Konut Satışları;

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

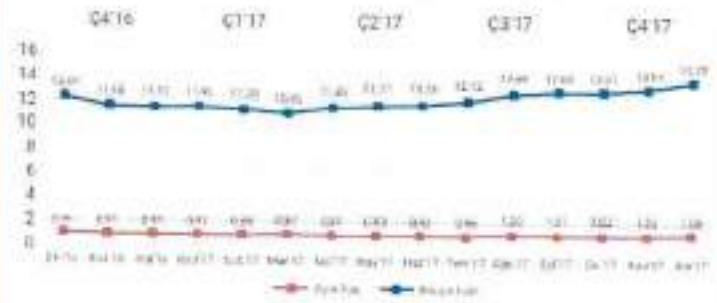
Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri 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 değişiklikle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlımı 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 belirlemekte 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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi 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 aranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.

Konut Kredisi Faiz Oranları
(Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)



Kaynak: TCMB ve GYODER

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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.

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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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 toparlanır gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul yatırımı en cazip yatırım aracı olarak değerlenmiştir. 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.yarısını 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) yansıması olmadığı değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yapısı itibariyle gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu eğilim aynen devam edecektir.

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz, 361,00 m2 alanlı 1965 ada 18 parsel olup "Zemin Ve Çatı Katlı Havi Beş Kat On Daireli Kargir Apartman" vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Bayraklı Belediyesinde konu taşınmaza ait onaylı tadili mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre ve mevcutta parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı olmak üzere toplam 6 katlı yapının projelendirilmiş ve inşa edilmiş olduğu görülmüştür. Ana taşınmaz binanın mimari projesine göre bodrum katında kömürlük alanları, zemin katında 2 adet bina girişi, 1 adet mesken ve kapıcı dairesi, 4 normal katın her birinde 2'şer adet mesken, çatı katında ise 1 adet mesken olmak üzere binada toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzeydoğu ve güneybatı cephelerinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalı, giriş kapısı demir doğramadır. Binada asansör bulunmamakta olup doğalgaz tesisatı mevcuttur.

Taşınmazın belediyesinde incelenen onaylı numarataj krokisine göre göre binanın 3. katında, kuzeydoğu cephesinde bulunan bina girişine göre arka cephede konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, mutfak, antre, koridor, 2 adet oda, banyo, WC ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 87 m2 alanlıdır. Taşınmazın içi pandemiden dolayı görülememiş olup iç özellikleri vasat olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın geniş deniz manzarası bulunmaktadır.

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

- 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 değerleme 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, değerleme 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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.
Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer
Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.
Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.
Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, **değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.**
Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler
Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme 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 değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk,

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN AÇIK NAMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu taşınmazda yer alan meskenin bölgedeki emsaller ile yapım yılı, inşaat özellikleri, konumu, alan bilgisi üzerinde kıyaslanarak değer tespitinde bulunulmuştur

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

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

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

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

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Deniz manzaralı olması, - Deniz ile arasında herhangi bir yapı olmaması, - Ara kat daire olması,	- Eski yapı olması, - İçinin görülememiş olması,
Fırsatlar	**Tehditler**
- Hızla gelişmekte olan bir ilçede konumlu olması,	- Global ekonomik krizin etkileri, - İlçenin iş alanı olması nedeniyle diğer ilçelerden günlük göçün fazla olması ve bunun yarattığı sorunlar (trafik, vb.),

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: HASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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.

Taşınmazın aylık kira değeri; 87 m2 * 31,61-TL/m2.Ay = 2.750-TL/Ay
Taşınmazın değeri; 2.750-TL/Ay * 220 Ay = 605.000-TL olarak hesaplanmış ve ~600.000-TL olarak kabul edilmiştir.

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.

Taşınmazın değeri; 87 m2 * 6.897-TL/m2 = 600.000-TL olarak takdir edilmiştir.

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	OLUMSUZ FAKTÖRLER
* Deniz manzaralı olması, * Deniz ile arasında herhangi bir yapı olmaması, * Ara kat daire olması,	* Eski yapı olması, * İçinin görülememiş olması,

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.13.Emsaller

EMSALLER

Emsal 1

Konu taşınmaz ile aynı sırada aynı deniz manzarasına sahip ancak içi lüks malzeme ile yenilenmiş 15 yıllık 9 katlı binanın son katında konumlu, 270 m2 beyan edilen 220 m2 olduğu düşünülen, 5+2 dubleks daire pazarlıklı olarak 2.350.000-TL bedel ile satılıktır.
(10.682-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 0,70 (Şerefiye) = 6.730-TL/m²) Remax: 0 553 450 28 79

Emsal 2:

Konu taşınmaza yakın 30 yıllık 6 katlı binanın 6. katında konumlu, 90 m2 beyan edilen 70 m2 olduğu düşünülen, iç özellik ve asansörlü olması bakımından yüksek, manzara bakımından benzer şerefiyeli, 2+1 tipte daire pazarlıklı eşyalı olarak 550.000-TL bedel ile satılıktır. İçindeki eşyalar için 50.000-TL değer öngörülmüştür. **(7.143-TL/m² * 0,95 (Pazarlık) = 6.786-TL/m²) Sahibinden (Telefon numarası bulunmamaktadır.)**

Emsal 3:

Konu taşınmaza yakın 25 yıllık 4 katlı binanın 4. katında konumlu, 95 m2 beyan edilen 75 m2 olduğu düşünülen, iç özellik bakımından benzer, manzara bakımından düşük şerefiyeli, 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 290.000-TL bedel ile satılıktır. **(3.866-TL/m² * 1,70 (Şerefiye) = 6.572-TL/m²) Çınarlı Gayrimenkul: 0 532 397 57 53**

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 4:
Konu taşınmaza yakın 25 yıllık 4 katlı binanın 2. katında konumlu, 100 m2 beyan edilen 75 m2 olduğu düşünülen, iç özellik bakımından benzer, manzara bakımından düşük şerefiyeli, 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 300.000-TL bedel ile satılıktır.
(4.000-TL/m² * 1,70 (Şerefiye) = 6.800-TL/m²) Eken Emlak: 0 537 959 25 00

Emsal 5:
Taşınmazın bulunduğu bölgede kısmen daha kötü konumda kısmen daha yeni binada, 5 katlı binanın 2. katında konumlu 3+1 120 m2 beyan edilen 90 m2 olduğu düşünülen mesken aylık 2.300-TL bedelle kiralıktır. **(25,55-TL/m2.Ay * 1,30 Şerefiye = 33,22-TL/m2.Ay) Diamond Gayrimenkul (0 506 417 36 67)**

Emsal 6:
Taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda deniz manzarası olmayan, 4 katlı binanın 1. katında konumlu 2+1 70 m2 beyan edilen 60 m2 olduğu düşünülen mesken eşyalı olarak aylık 2.300-TL bedelle kiralıktır. Eşyalar için şerefiyesi indirgemesi yapılmıştır. **(38.33-TL/m2.Ay * 0,75 (Eşya+Pazarlık) * 1,20 (Konum) = 34,50-TL/m2.Ay) İmbatlı Gayrimenkul (0 542 403 05 82)**

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:
Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazların konumlu olduğu binada ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş ofis emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m2 birim satış değerinin 6.500 - 7.000 TL/m2 kira birim değeri 30 - 40 TL/m2.Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

11.14.Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde mesken alanlarının değerleri araştırılmıştır. Kat kullanımları ve koşulları dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş değerler üzerinden değerleme yapılmıştır. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile mesken verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 220 ay olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın yalı dairesi vasfında olup arka parselinde kalan emsallerin şerefiyesi taşınmaza göre düşüktür. Bu durum dikkate alınarak 6 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 2.750-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazın mevcut kullanım şekli olan mesken kullanımı en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerleme 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 taşınmaz ruhsat ve iskanlı olup yasal belgeleri tamdır.

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.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

13. SONUÇ

13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Değerleme konusu taşınmaz talep gören bölgede bulunmakta olup alım-satım ve devir işlemlerinde herhangi bir engel bulunmadığı yapılan resmi ve fiziki araştırmalarda görülmüştür. Taşınmaz satılabilir niteliktedir.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma ve brüt kira yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Parsel üzerindeki yapının inşa 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
6	600.000,00 ₺	708.000,00 ₺	2.750,00 ₺	3.245,00 ₺	167.040,00 ₺

TAŞINMAZIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ;

KDV HARİÇ 600.000-TL ALTIYÜZBİN TÜRK LİRASI,
69.606-$ ALTMIŞDOKUZBİNALTIYÜZALTI AMERİKAN DOLARI,
57.197-€ ELLİYEDİBİNYÜZDOKSANYEDİ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 708.000-TL YEDİYÜZSEKİZBİN TÜRK LİRASI,
82.135-$ SEKSENİKİBİNYÜZOTUZBEŞ AMERİKAN DOLARI,
67.493-€ ALTMIŞYEDİBİNDÖRTYÜZDOKSANÜÇ EURO olarak takdir edilmiştir.

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
•Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
•09.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,62-TL, 1 Euro = 10,49-TL

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

BİN ATİF KAŞMER ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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.

Taşınmazın değeri; 87 m2 * 6.897-TL/m2 = 600.000-TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 6 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 600.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

Gelir Yöntemi

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

Taşınmazın aylık kira değeri; 87 m2 * 31,61-TL/m2.Ay = 2.750-TL/Ay
Taşınmazın değeri; 2.750-TL/Ay * 220 Ay = 605.000-TL olarak hesaplanmış ve ~600.000-TL olarak kabul edilmiştir.

Gelir yöntemine göre 6 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 600.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818

Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483

mavi
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com

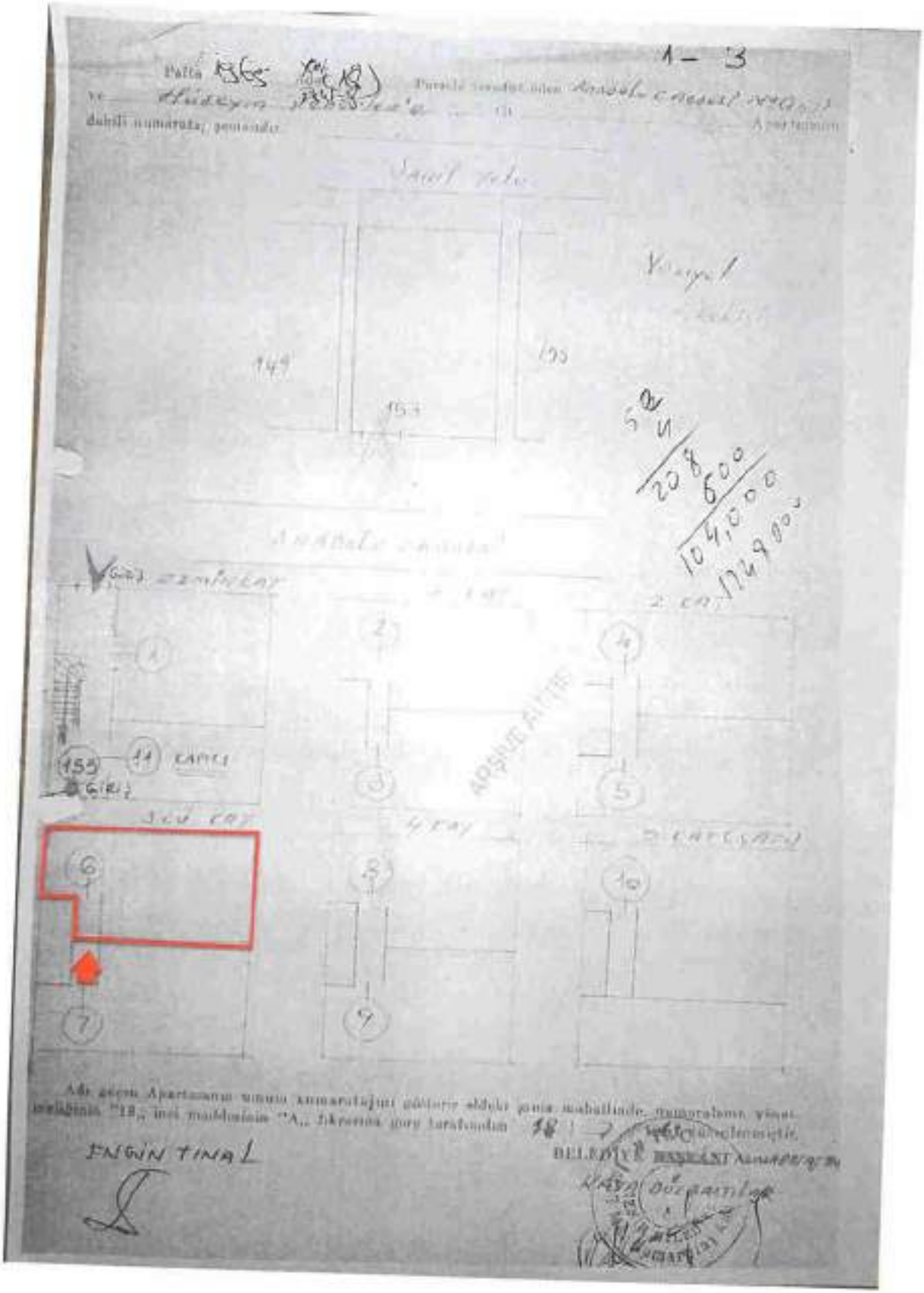
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

ÇİN ARL. MAKİNECİ ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İli

Belediyesi

Cilt No. : 19

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Sahife № 25

(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi :
Ada ve parsel No. :

Yapı sahibi :
(Adı, soyadı ve ünvanı)

Bölüm : I - Yapı Kullanma izin kâğıdı kapsamı

a) (yaklaşık On dairelik ile kapalı daireği içindir)

Yapı kullanma izin kâğıdı

- Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒
- İlâve yapı için verilmiştir. ☐
- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihi :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 22-11-1968 24/31
Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 13-7-1969 12/23

Bölüm III - Yapının Kullanılış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m²	Kullanılış Maksadı	m²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apartman	102	12 - Okul	
3 - Dükkan sayısı		13 - Hastahane	
4 - Otel		14 - Spor Sal.	
5 - İş hanı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		Toplam	

(X) Kullanılış maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı sistemi : Yığma ☐ Cinsi
Iskelet ☒ Cinsi
Dolgu maddesi cinsi

Bölüm : V - Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi üstünde : ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bitiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzatmı yapılmıştır ? ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır ? ☐

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒	☐	Kaloriifer	☐	☒
Havagazı	☐	☒	Sıcak su	☒	☐
Şehir suyu (varsa)	☒	☐	Kanalizasyon	☒	☐
İçerde	☒	☐	Fosseptik	☒	☐
Avluda	☐	☐	Asansör	☐	☒
Dışarda	☐	☐			

	Oda sayısı	Her dairenin yüzölçümü m² (x)
1 Odalı		
2 »		
3 »	2	120
4 »	1	120
5 »	2	130
6 »		
7 ve+		
Toplam	10	

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairenin Özellikleri	Dışarda	Müştereken	Olmayan	Toplam
	Daire sayıları			
Mutfak	10			10
Banyo	10			10
Helâ	10			10
Parke Döşeme				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

22-11-968 Tarih 23 Cilt 32 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellik belirtilen yapının müsaadesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğün 6785 sayılı İmar Kanunun 16 ıncı maddesi gereğince (tamamı) (ilâve) (kısmı) için " Yapı Kullanma izin kâğıdı " verilmiştir.

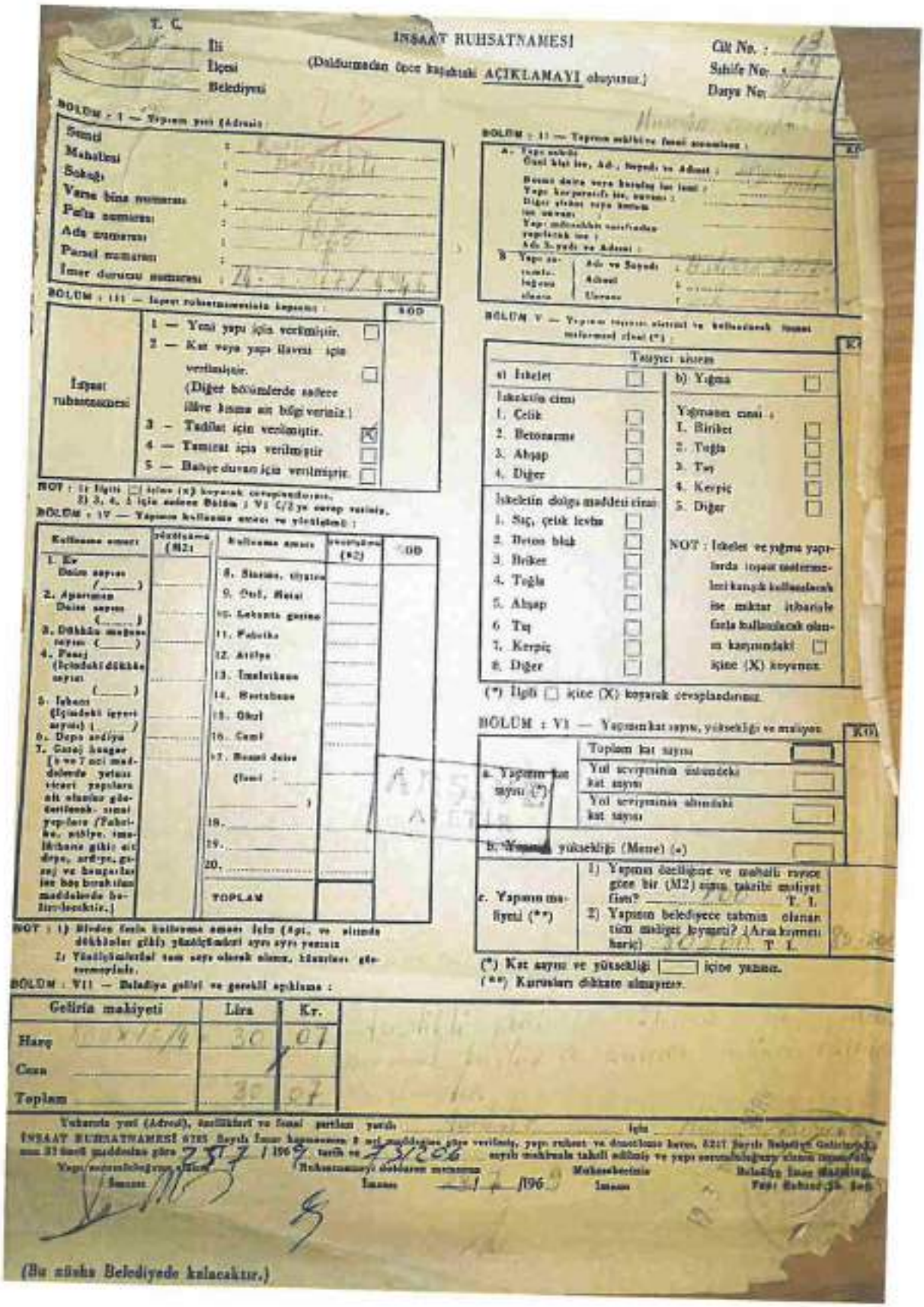
25 / 7 / 19 73

Belediye Tahsildarı

Belediye İnşaat Kontrol Amiri

Teknisyen

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



T. C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kaşıdaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No :

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Posta numarası :
Ada numarası :
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının mülkiyet ve fenni mesuliyeti :

A — Yapı sahibi
Gerçek kişi ise, Ad., Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhidi vazifesini yapacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B — Yapı sorumlu mühendis veya mimarın
Adı ve Soyadı :
Adresi :
Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi

1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve hacme ait bilgi verilir.)
3 — Tadilât için verilmiştir. ☒
4 — Tamirat için verilmiştir ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	yüzölçümü (M2)
1. Ev Daire sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro	
2. Apartıman Daire sayısı (.....)		9. Otel, Motel	
3. Dükkân mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj (İçindeki dükkân sayısı (.....)		11. Fabrika	
5. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı) ( )		12. Atölye	
6. Depo ardiye		13. İmalathane	
7. Garaj hangar [5 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari yapılara ait olanlar gösterilmek zorunda yapılara /Fabrika, atölye, imalâthane gibi ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.]		14. Hastahane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire (İsmi :)	
		18.	
		19.	
		20.	
		TOPLAM	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazılır.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınır, kesirler gösterilmeyecektir.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi
1. Sıç, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemelerinden karışık kullanılacak ise miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) inşa tekrar maliyet fiyatı? ..... T. L.
2) Yapının belediyece tatmin olunan tüm maliyet bedeli? (Arsa kıymeti hariç) ..... T. L.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

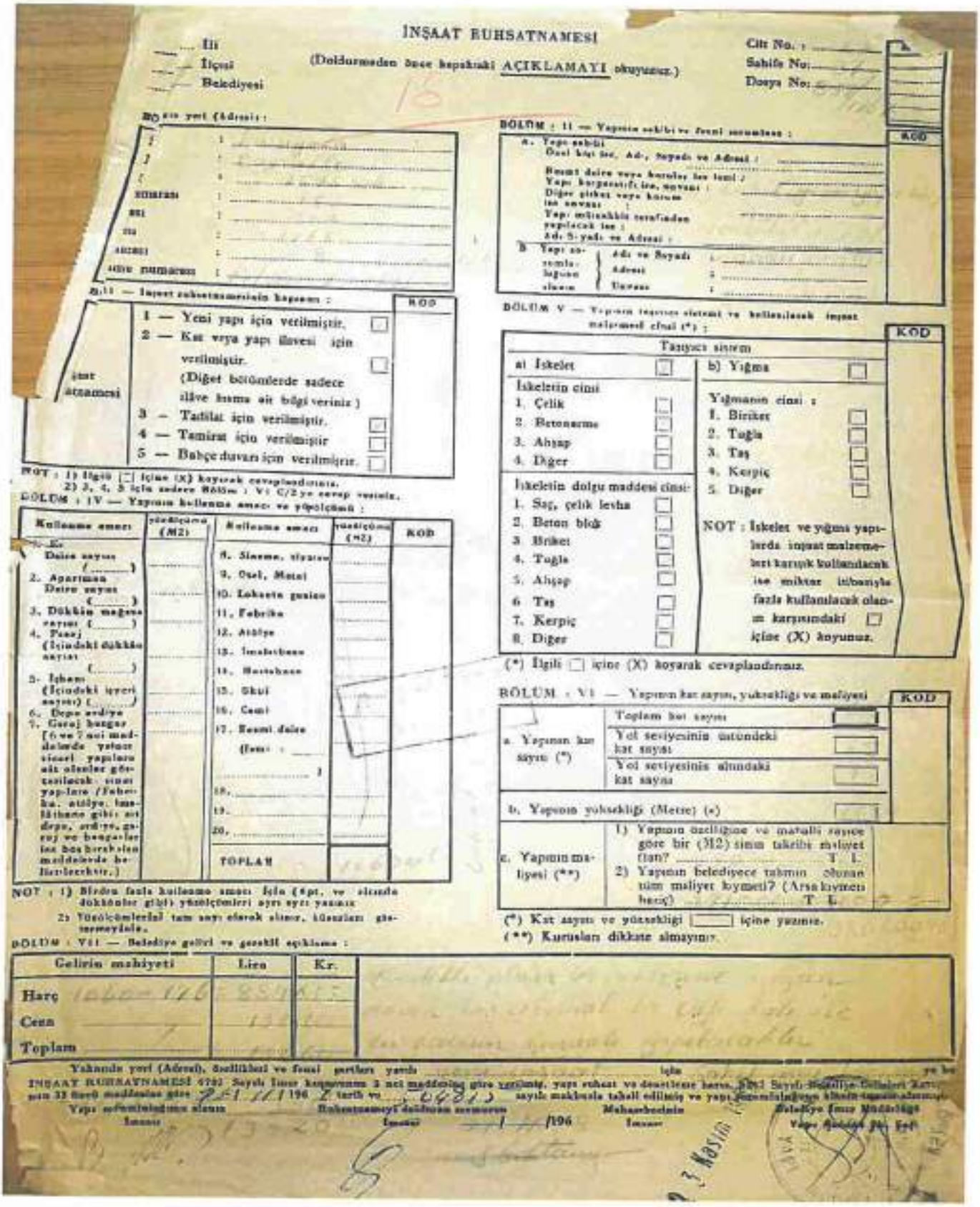
BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	30	07
Ceza		
Toplam	30	07

Yukarıda yazılı (Adresi), özelliklerdeki binanın inşaatı için
İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar kanununun 8 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme bürosu, 6785 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 7857 / 1969 tarihli ve 13266 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası mühürlü
Yapı sorumluluğunu alanın
İmzası
Ruhsatnameyi doldurun memurun
İmzası
— / — / 196
Muhasebenin
İmzası
Belediye İmar Müdürlüğü
Fen Heyeti Üyesi

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmeden önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

İli
İlçesi
Belediyesi

Cilt No. :
Sahife No.:
Dosya No.:

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni mesuliyeti :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir.
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve hacmı ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilat için verilmiştir.
4 — Tamirat için verilmiştir.
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :

Taşıyıcı sistem
a) İskelet
b) Yığma

İskeletin cinsi
1. Çelik
2. Betonarme
3. Ahşap
4. Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1. Saç, çelik levha
2. Beton blok
3. Briket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

Yığmanın cinsi :
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Kerpiç
5. Diğer

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin tahmini maliyet (lan)? ..... T. L.
2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... T. L.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç		
Ceza		
Toplam		

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... işin İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar kanununun 3 üncü maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı ..... Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ..... tarih ve ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı ..... ye bu ruhsatname ile izin verilmiştir.

Yapı sorumlusunun imzası — Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası — ... / ... /196 — Muhasebecinin imzası — Belediye İmar Müdürlüğü Yapı Kontrol Şefi

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

T.C
BAYRAKLI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı:20191754-310.05.02-3285/10362 13-03-2020

MÜRACAAT SAHİBİ
SUZAN ÖNDER
(İlgi 09.03.2020 tarih,202102-3085 sayılı dilekçeniz hk.)

*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
*Yenikent Merkezi Uygulama İmar Planına ait tüm plan notlarına uyulacaktır.
*TAKS:0.50,KAKS:3.00 yapılaşma emsali Konut alanında kalmaktadır.
*Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. *İmar kanununun 23.maddesine tabidir.
*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2.maddesine istinaden tescil edilmiştir.
*İmar hattı ihlalliyle(yola terk işlemi) gerçekleşecektir.
*3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇİCİ 20.MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

İMAR HATTI TALEBİ PTT CİVARI ... İLÇESİ ... GERÇEKLEŞMEKTEDİR. GEÇİRİLMEKTEDİR. GİRİNGEKTEDİR.

Bayraklı Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nden Yıkım ve Hafriyat izni alınması gerekmektedir.

İMAR DURUMU HAZIRLAYAN 13.03.2020

İLÇESİ	BAYRAKLI	İnşaat Nizamı	Bitişik
Mahallesi	BAYRAKLI	Kat Adeti	TAKS-KAKS'a göre
Pafta	25 N I C	Bina Yüksekliği	3194 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 20. MADDESİNE GÖRE
Ada	1965	Bina Derinliği	TAKS-KAKS ve YÖNETMELİĞE GÖRE
Parsel	18	Ön Bahçe Mesafesi	Krokiye gtre
Ölçek	1/1000	Komşu Mesafeler	------
Tastik		Arka Bahçe Mesafesi	Krokiye göre

Yukarıda imar durumu cari mevzuata tabi olmarak tanzim edilmiştir.
Sonde imar planlarında ve yönetmeliklerde bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.
İmar durumu üzerinden ölçü alınarak projelendirilemez.

İMAR D.B. ŞEFİ

İMAR MÜDÜRÜ V.
Dilşer DİNÇER
Mühendis

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 9-6-2021-17:27

webtapu

Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180921147382	2021-06-09-17:27:07.018931	14736

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyet
Taşınmaz Kimlik No:	14205122
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI
Kurum Adı:	Bayraklı
Mahalle/Köy Adı:	BAYRAKLI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	1/48
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1965/18
AT Yüzölçümü(m2):	361.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/6
Arsa Pay/Payda:	35/350
Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN VE ÇATI KATLI HAVİ BEŞ KAT ON DAİRELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 09/07/1970(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ö Belgi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
574542572	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-03-2021 3523	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 5VMyOA1eLAB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI	[illegible]
T.C. KİMLİK NO	[illegible]
SPK LİSANS NO	405313
DOĞUM YERİ	[illegible]
DOĞUM TARİHİ	[illegible]
CEP TELEFONU	[illegible]
E-POSTA	[illegible]
İKAMET ADRESİ	[illegible]

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm	[illegible]
Mezuniyet Tarihi	02.08 [illegible]

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
[illegible]	[illegible]	[illegible]

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

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı: [illegible]

Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan): [illegible]

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı: —

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- [illegible]
- [illegible]

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: [illegible]

İmza/Kaşe:

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 02.07.2018 No : 409838

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

Leyla EKTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com

Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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 6500/1 Sokak No: 8H İç Kapı No: 17 Karşıyaka / İZMİR

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm	İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi	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	07.09.2010 / Halen devam
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Şirket Ortağı / SDU	23.05.2011 / 10.07.2013

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

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı	1600	Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan)	İşbankası, Halkbank.

Helen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Gökçe Mimarlık Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 30.06.2020
Acar Bağımsız / 13.06.2007 - 17.11.2009

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

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

Tarih:
İmza/Kaşe

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TDUB

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

F.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com

Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: NASNED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

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

ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVİ (Birden fazla seçenek işaretlenebilir.)	SDU	X	Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ	X SADECE HİSSEDAR
	GENEL MÜDÜR		GM/YMÜDÜR	DENETMEN
	DİĞER (Kısaca belirtiniz.)			

GENEL BİLGİLER

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

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

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

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

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com

Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İŞİN ADI: HASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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

	12.01.2017 Tarih ve 29946 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 14. Maddesinin 3'ü-2 hükmüne göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerleme/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? — Hayır
1. Rapor Bilgileri	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 kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi

Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	

Çalışmanın Kapsamı

Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar

Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri

Ataşehir Mahallesi, 8001/3 Sokak, No:51, D:9 Çiğli/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60