

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



1 ADET ARSA DEĞER TESPİTİ

Konak - İZMİR

2021OZEL-00094 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
08.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Tepecik Mahallesi, 5.358,90 m² arsa alanlı, BAHÇE TARLA KULE VE SEBZE BAHÇESİ, BASMA SANAYİ FABRİKASI VE ARSA vasıflı 7805 ada 1 parseldir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 1/1000 uygulama imar planında TAKS:0.40, KAKS:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "M1A" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Bina yükseklikleri yengok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğinden plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması gerekmektedir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Taşınmaz boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 7805 ada 1 parsel üzerindeki herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın arsa alanı yasal ve mevcut durumda toplam brüt 5.358,90 m²'dir. Raporun düzenlendiği NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ maliki ekspertize konu arsada 42466/267945 oranında hisseli olup hissesine düşen arsa alanı 849,32 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan **"Proje Geliştirme"** ve **"Emsal Karşılaştırma"** yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazın tamamının **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 135.500.000-TL (YÜZOTUZBEŞMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Raporun düzenlendiği NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ maliki ekspertize konu arsada 42466/267945 oranında hisseli olup hissesine düşen arsa alanı 849,32 m² olarak hesaplanmıştır. NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen **KDV Hariç güncel piyasa değerinin ~21.475.090-TL (YİRMİBİRMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİN DOKSAN TÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazın hisseli mülk olması ve yüksek değeri dikkate alındığında satış kabiliyetinin Alıcısı Az olabileceği düşünülmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	6
3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1. Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2. Tapu Takyidatı	7
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.2.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	8
4.1. Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	9
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	9
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	12
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	18
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ	27
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	30
11.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:	30
11.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	30
11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri	31
11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	31
11.5. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:	32
11.6. Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler	34
11.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:	35
11.8. Nakit / Gelir Akımları Analizi:	35
11.9. Maliyet Oluşumları Analizi:	36

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	36
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:	36
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler:	36
11.13.Emsaller:	36
11.14.Deprem Risk Bölgesi:	38
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler:	38
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi:	38
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi:	38
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	38
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:	38
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	38
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	39
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzın Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	39
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	39
13. SONUÇ:	39
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi:	39
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri:	39
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler:	41
13.4.Raporu Hazırlayanlar:	41
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI:	42
14.1.Rapor Fotoğrafları:	42
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	47
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	53

1. RAPOR BİLGİLERİ

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-00094	RAPOR TARİHİ	08.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET ARSANIN 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	1 adet arsanın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporu olup değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Tepecik Mahallesi 7805 ada 1 parsel KONAK/İZMİR

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - KONAK	YÜZÖLÇÜMÜ	5.358,90 m ²
TAŞINMAZ ID	89946426	HİSSE ORANI	1/1
MAHALLESİ	TEPECİK	BLOK / KAT NO	-/-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	-
PAFTA NO	23N-1A-1B	YEVMIYE	9105
ADA NO	7805	CİLT NO	486
PARSEL NO	1	SAHİFE NO	2785
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	BAHÇE TARLA KULE VE SEBZE BAHÇESİ, BASMA SANAYİ FABRİKASI VE ARSA	TAPU TARİHİ	18/03/2021

MALİK

MALİK	HİSSE		
	PAY	PAYDA	HİSSE ORANI
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	42466	267945	0,158487749
MALİYE HAZİNESİ	3000	17863	0,167944914
MEHMET TABAĞ	3227	178630	0,018065275
GÜLSÜM HÜLYA KENDİR	3227	714520	0,004516319
KORHAN KENDİR	9681	3429040	0,006774478
HANDE KENDİR SERT	9681	1429040	0,006774478
OSMAN GÜRKAYNAK	10310631	66450360	0,155161402
ÇAMKIRAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	47047	267945	0,175584542
RÜYAM OFLAZ	28129	535890	0,05249025
ZEYNEP GÜRKAYNAK	2851849	88600480	0,032187738
RÜYAM OFLAZ	2851849	88600480	0,032187738
AHMET GÜRKAYNAK	2851849	88600480	0,032187738
İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK	2851849	88600480	0,032187738
ZEYNEP GÜRKAYNAK	4168087	398702160	0,010454137
RÜYAM OFLAZ	4168087	398702160	0,010454137
AHMET GÜRKAYNAK	4168087	398702160	0,010454137
İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK	4168087	398702160	0,010454137
HATİCE GÜRKAYNAK	12504261	299026620	0,041816548
OSMAN GÜRKAYNAK	12504261	299026620	0,041816548
TOPLAM HİSSE ORANI			1,00000000

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbîs Portalı üzerinden 08.06.2021 tarihinde saat; 13:07 itibariyle temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.

Tüm hisseler üzerinde müşterek olarak;

- Diğer (Konusu: Malik Ünvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN Ünvan Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ) (21-01-2021 - 2169)

- Diğer (Konusu: 2190 ada 15 parselin cinsinde yazılmakta olan KULE zeminde mevcut değildir. 2939 ada 186 parselin cinsinde yazılmakta olan BASMA SANAYİ FABRİKASI zeminde mevcut değildir.) Tarih: 24/07/2015 Sayı: 773483 (31-07-2015 - 18864)
- 291M² LİK KROKİDE SARI İLE BOYALI YERDE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (23-02-1965 - 665)
- H. 291 M² LİK KROKİDE SARI İLE BOYALI YERDE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİM İRTİFAK HAKKI (23-02-1965 - 665)

Zeynep Gürkaynak, Rüyam Ofaz, Ahmet Gürkaynak, Işıl Deniz Gürkaynak Hisseleri üzerinde müşterek olarak;

- OSMAN VEDAT GÜRKAYNAK A AİT 39/124 HİSSENİN İNTİFA HAKKIAHMET GÜRKAYNAK A AİTTİR (Lehdar: AHMET GÜRKAYNAK) (26-07-1996 - 2928)

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

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

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

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

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

*Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 1/1000 uygulama imar planında TAKS:0.40, KAKS:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "M1A" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğinden plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması gerekmektedir.

*Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup Konak Belediyesinde yapılan araştırmada parsel için düzenlenmiş herhangi bir resmi belge bulunamamıştır.

*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Konak 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.

*Parsele ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerindeki yapı bulunmamakta olup Yapı Denetim Kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz hisseli mülk olup 18/03/2021 tarihinde satış işlemi görmüştür. Taşınmazın 42466/267945 hissesi NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescilli olduğu görülmüştür. Tapu kütüğü görülemediğinden son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olup olmadığı tespit edilememiştir. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir.

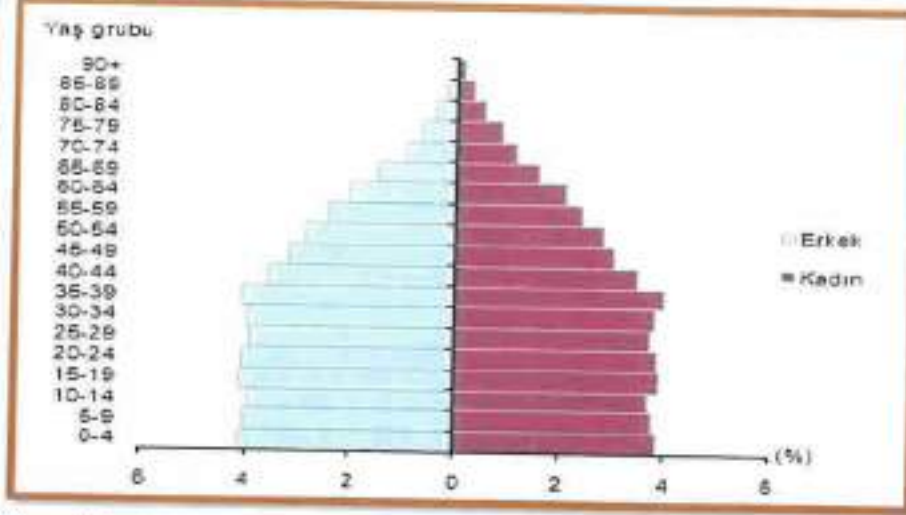
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2017



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

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

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

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

Sanayi Verileri (*)

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

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

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

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

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

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış	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 taş ocaklığı	135,6	126,6	6,1	116,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	116,5	-6,5	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	105,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2
Ara malı	113,6	109,7	-9,5	106,6	-3,8
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,6	-3,4
Dayanıklı 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	108,6	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,5	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	115,0	110,3	-9,8	108,6	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	163,2	13,7	142,3	12,4

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

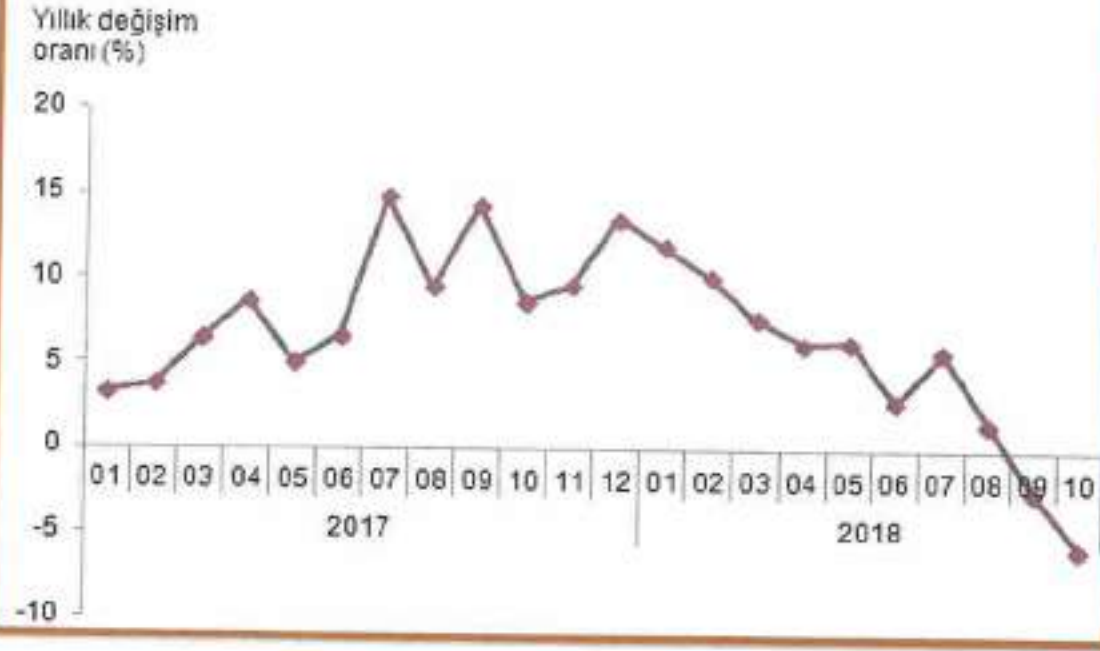
Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2018 [2015=100]

Aylık değişim oranı (%)



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

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



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

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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



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

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

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Smyrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allanoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

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

İklimi

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

Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı 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 İl sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

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

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

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

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

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

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yüksekti 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 Geyikliadağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m. ye ulaşır.

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

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıadağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.

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

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

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

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

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

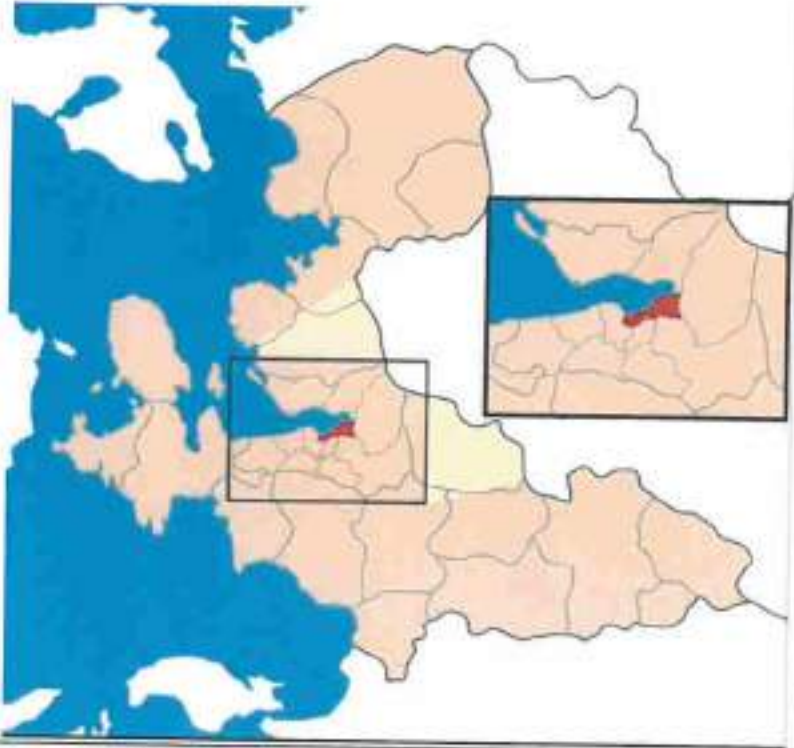
İzmir ilinin güney sınır üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

Şehir içinde toplu taşıma olanakları son derece düzenli olup, tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Şehir içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır. Bunun dışında Bornova-Karşıyaka, Bornova-Buca, Bornova-Gazlemir, 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.

KONAK

İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka olmak üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile



denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle, 2.905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

İklimi: Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Rakım Konak meydanında 3 metre, Kadifekale'de 185 metredir.

Yeryüzü Şekilleri:

Dağlar/Ovalar: Konak İlçesinin 24,4 km² yüzölçümü ile doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova İlçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatakkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Nüfusu: Konak İlçe nüfusu 2015 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 375.490' dır. İzmir'in 30 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 4. sıradadır. Konak İlçe nüfusu son yıllarda devamlı azalma göstermekte olup, yıllık artış hızı negatif yönde % -1,4 civarındadır.

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.

Konak Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

Konak İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup, ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

Ticaret Sektörü

Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır. Konak sınırları içerisinde büyük Alışveriş Merkezleri yer almamakta olup, Tarihi Kemeraltı Çarşısında binlerce işyeri geleneksel satış yöntemleri ile her kesimden vatandaşa hitap etmekte, Mimar Kemalettin Moda Merkezi ise giyim sektöründe 1.000'i aşkın esnafın faaliyet gösterdiği bir semt olarak ülke genelinde bilinmektedir. Kültür Park'ta gerçekleştirilen İzmir Enternasyonal Fuarı eski cazibesini yitirmişse de, yine de bir ekonomik hareket ve canlılık getirmekte, bunun yerine ağırlık kazanan ihtisas fuarları ilçe dışında konuşlandırılan Fuar İzmir'de yoğunlaşmıştır. İlçede bulunan gıda çarşısı da 1000'i aşkın işyeri ile önemli bir ticari faaliyet merkezi olarak İl ve bölge bazında önemini korumaktadır.

Gümrük Hizmetleri

Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğüne bağlı 15 Şube ve 21 Müdürlük bulunmaktadır. İzmir Gümrük Müdürlüğü A sınıfı gümrük idaresi olarak her türlü ithalat, ihracat ve transit işlemlerini yapmaktadır. İthalatı yapılan başlıca ürünler; makineler ve mekanik cihazlar, plastik ve plastikten eşya, elektrikli makine ve cihazlar, bakır ve bakırdan eşyalar ağırlıklı olup, en çok ithalat yapılan ülkeler Almanya, İsviçre, İtalya, Çin H.C., A.B.D., İngiltere, Hollanda, Fransa, Birleşik Arap Emirlikleri ve İsveç'tir. Başlıca ihraç edilen ürünler arasında ise makineler ve mekanik cihazlar, motorlu kara taşıtları, motosikletler, bisikletler ve aksamları, elektrikli makine ve cihazlar, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, plastikler ve plastikten eşya yer almakta olup, en fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, İngiltere, İsviçre, İtalya, A.B.D., Hollanda, Fransa, İsrail, İspanya ve Rusya Federasyonudur.

İzmir Yolcu Salonu Gümrük Müdürlüğü A sınıfı Gümrük idaresi olarak her türlü giriş, çıkış ve transit işlemleri yanında ithalat, ihracat, transit, NATO, tahrir, ikinci iskele, posta, Fuar gümrük işlemleri ile İl sınırları dahilindeki kaçak içki, sigara ve yolcu beraberli eşyanın 5607 ve 4733 sayılı Kanunlara yönelik işlemlerini de yürütmektedir.

Sanayi Sektörü

İlçede sanayi ve imalat sektörünün yoğun olduğunu söylemek mümkün değildir. Büyük sanayi tesisi veya sanayi sitesi bulunmamaktadır.

Hizmet Sektörü

Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü

Konak ilçesi, İzmir merkezinde bulunduğundan ekonomisinde tarım ve hayvancılık üretimine ilişkin gelir yer almamaktadır. Ancak gıda denetimleri ve diğer görevler açısından İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü faaliyetlerini sürdürmektedir.

Turizm Sektörü

Konak turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Tepecik Mahallesi, 7805 Ada, 1 parselde konumlanmaktadır. Konu taşınmaz Mürselpaşa Bulvarı üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlerken Medicana İzmir Hastanesi geçildikten 130 metre sonra sağda konumlanmaktadır. Taşınmaz gelişmekte olan bölgede yer almakta olup boş arsalar ve ticari yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 800 m kuzeydoğusunda Halkapınar Metro İstasyonu, 2 km kuzeybatısında Konak Şehir merkezi, güneyinde Yenışehir Mahallesi ile güney doğusunda Gıda Çarşısı yer almakta olup ticari fonksiyonlu yeni inşa edilmiş yüksek katlı ve taşınmaza çok yakın konumda inşa edilmiş olan Medicana İzmir Hastanesi, inşa edilmekte olan Folkart Vega, Mahall Bomonti benzeri yapılar ve taşınmazla benzer özelliklerde boş parseller yer almaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

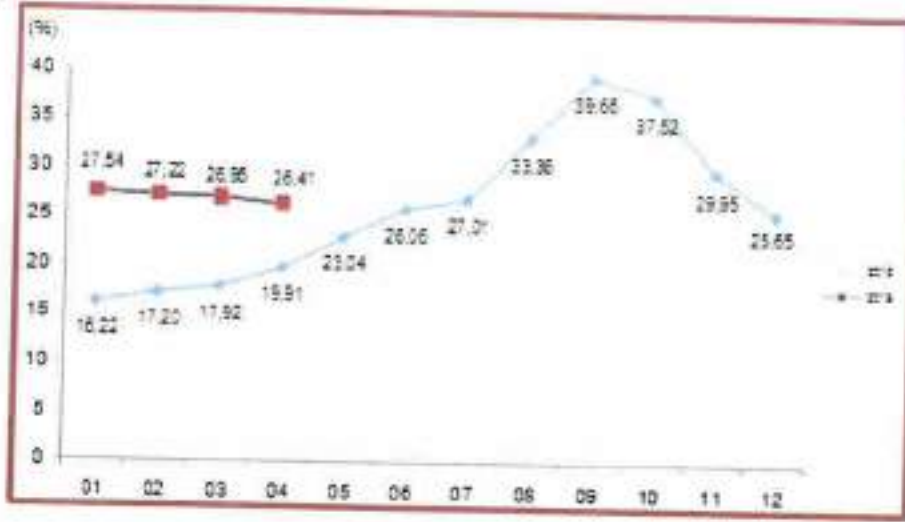
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

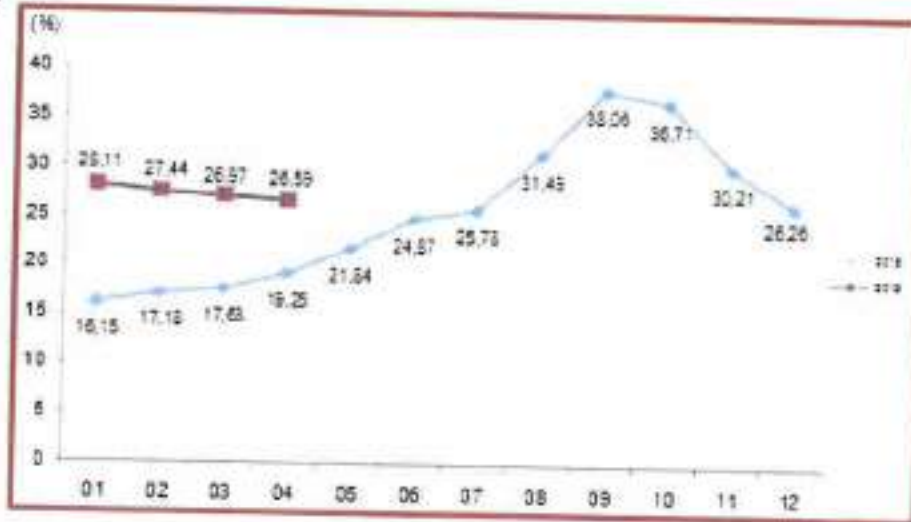
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



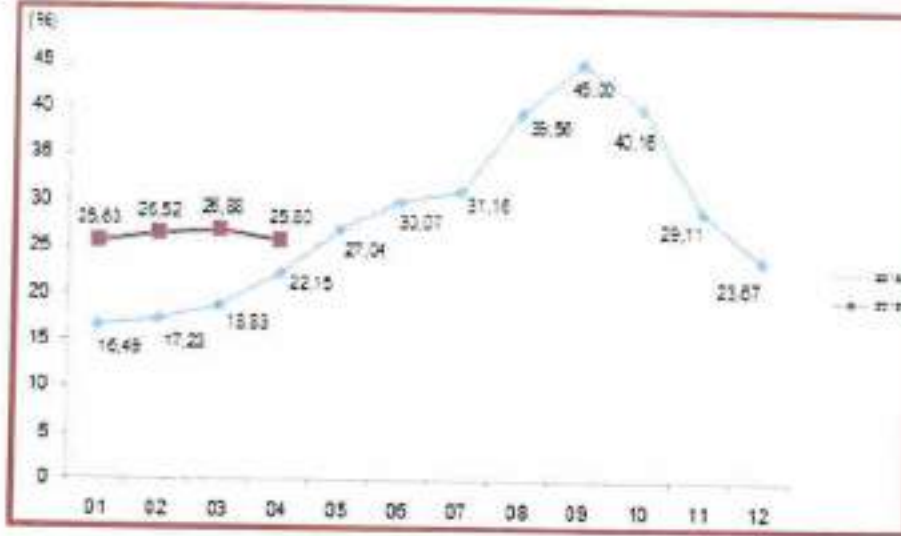
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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



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

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



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

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	192,27	1,60	26,41
	Malzeme	187,58	2,14	26,52
	İşçilik	203,53	0,41	26,15
Bina inşaatı	Toplam	191,42	1,39	26,59
	Malzeme	186,19	1,94	26,75
	İşçilik	203,66	0,23	26,23
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	195,11	2,28	25,80
	Malzeme	192,08	2,75	25,79
	İşçilik	203,07	1,12	25,86

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

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

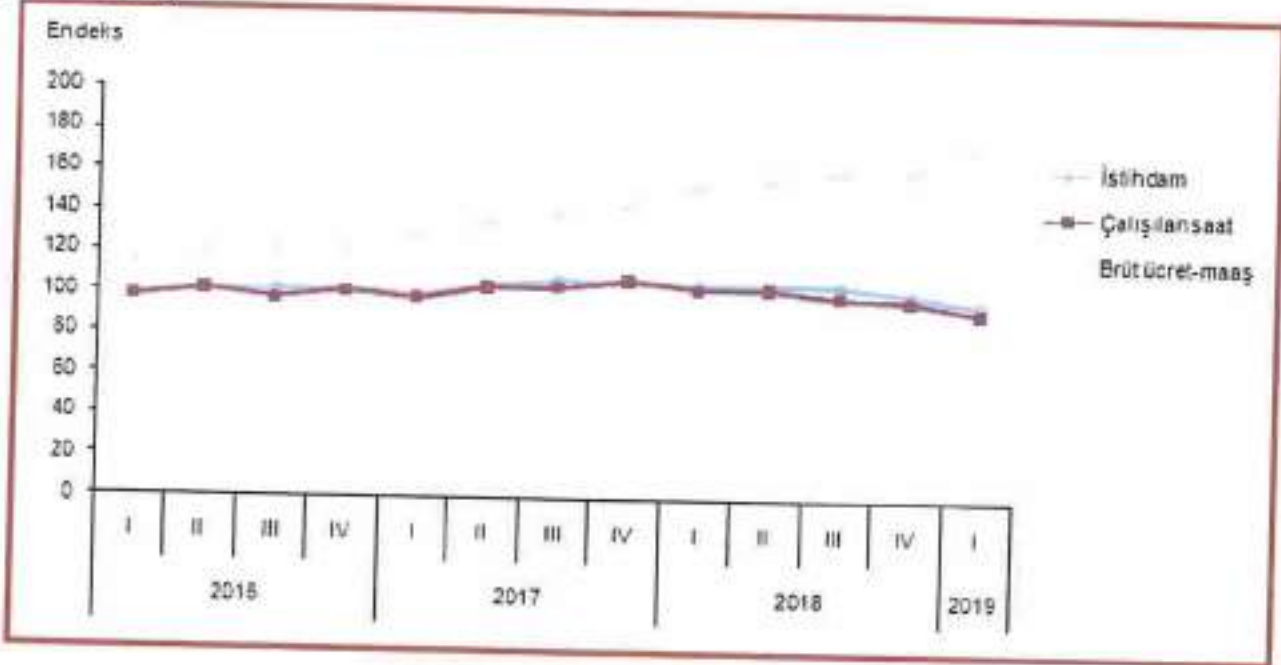
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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

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

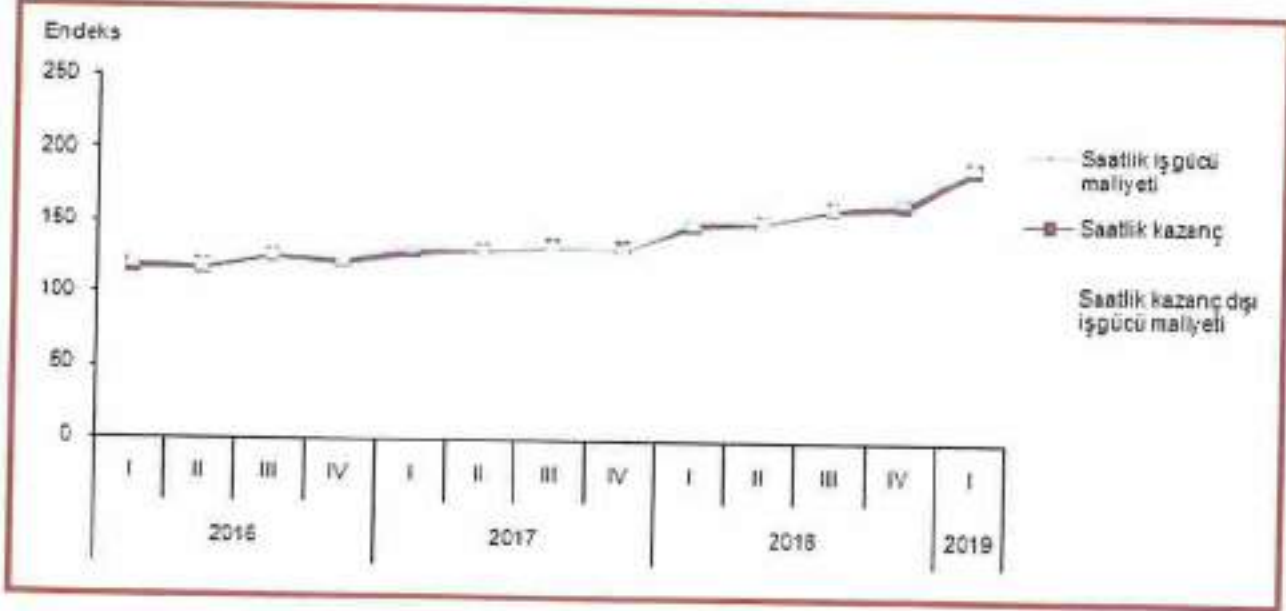
İncelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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

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

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

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

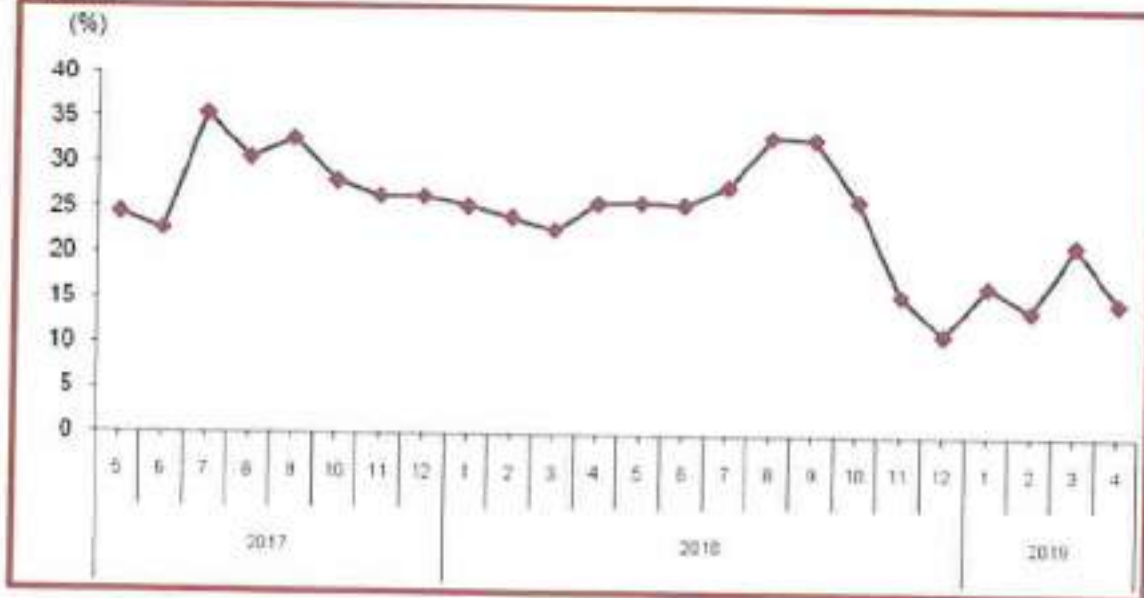


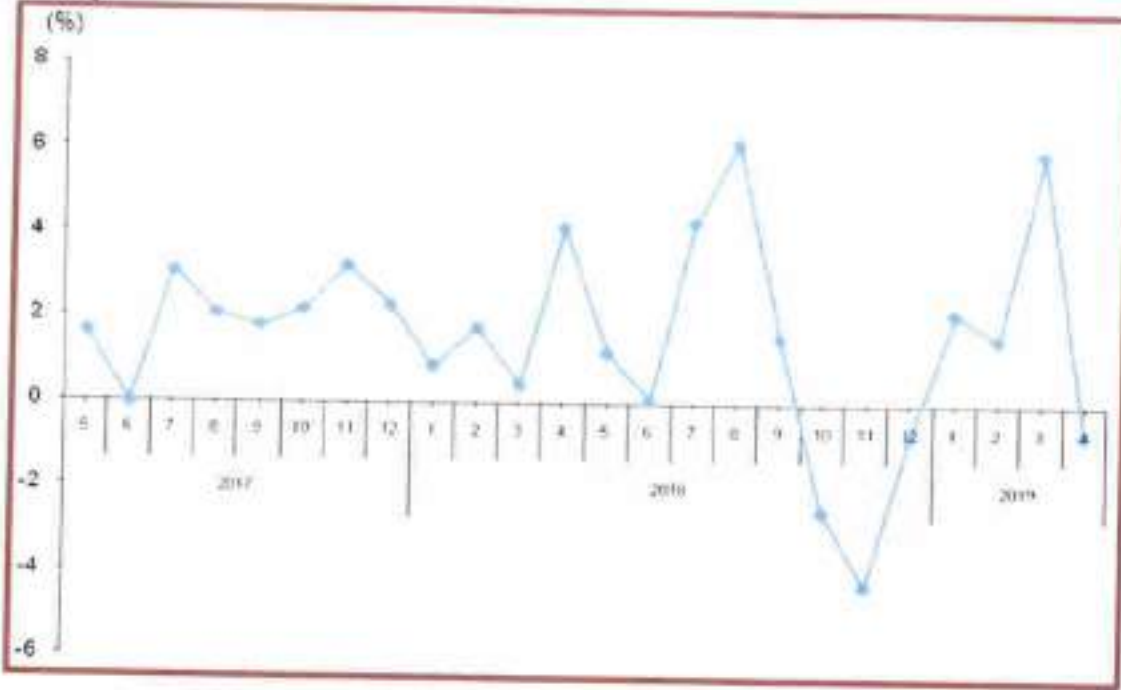
**İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019
 [2015=100]**

Gösterge	Anadılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	96.9	96.9	-8.6	98.6	-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	5.7

Ciro Endeksleri
Nisan, 2019

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

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


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


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

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

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

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

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

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	186,3	183,0	14,9	192,8	-0,7
Sanayi	211,5	206,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	138,7	-14,0	185,7	-11,6
Ticaret	179,3	176,3	12,2	181,6	-0,7
Hizmet	183,6	181,8	23,9	200,0	0,6

Yapı İzin İstatistikleri

Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018/19	2017/19	2019	2018
Bina sayısı	13 674	23 626	29 664	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m ²)	19 659 781	31 676 870	46 568 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 868 341 206	47 901 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	136 896	236 739	-45,9	-41,3

(r) Yapı İzin İstatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

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

göre, İstanbul ili 60 bin 657 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 19 bin 354 adet ile Ankara ve 11 bin 457 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Tunceli, Batman ve Ardahan oldu.

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (1)	2017 (1)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10,0	4,4
Yüzölçümü (m ²)	51 880 361	39 947 659	39 710 025	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 811	60 017 443 703	40 623 225 993	66,7	23,1
Daire sayısı	246 819	203 016	196 930	21,1	3,6

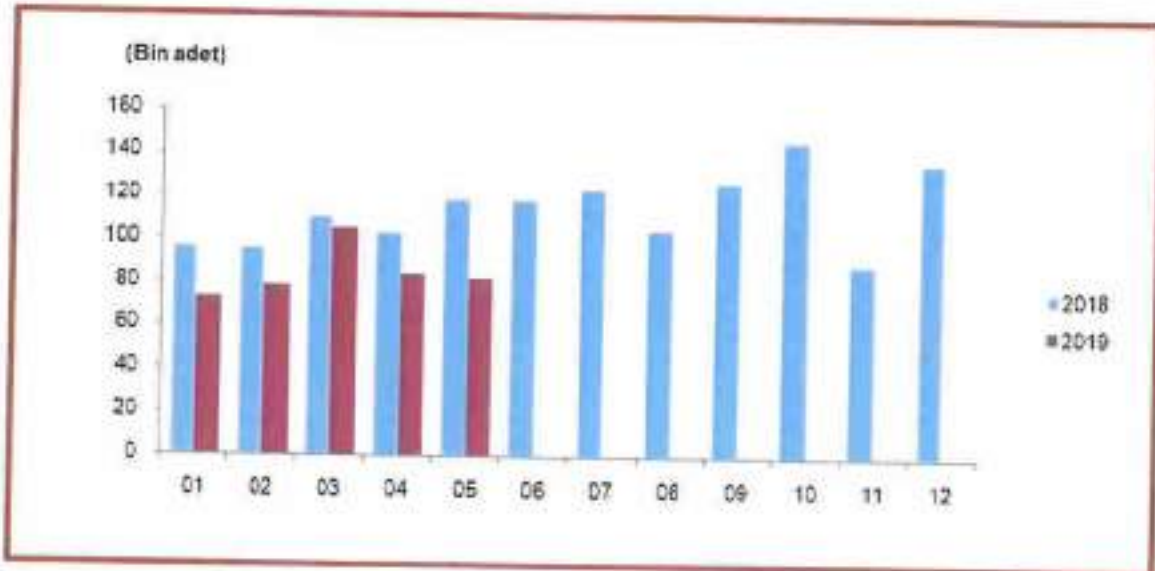
(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

Mayıs 2019

Konut Satışları;

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



İpotekli Konut Satışları;

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

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

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



10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

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

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini 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.

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 oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.



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

Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

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

Ortalama Konut Kredi Kullanım Tutarı (Bin TL/Adet)



Kaynak: TBB, GYODER

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

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu 7805 ada, 1 parsel, 5.358,90 m² yüzölçümlü "BAHÇE TARLA KULE VE SEBZE BAHÇESİ, BASMA SANAYİ FABRİKASI VE ARSA" niteliklidir. Taşınmazın kuzeybatı ve güneybatı yönü kadastral yola cepheli olup diğer yönleri komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmazın yol cephesi kuzeybatıda (Mürselpaşa Bulvarı Yan Yolu) yaklaşık 50 metre, güneybatıda (Kadastral yol açılmamıştır.) yaklaşık 94 metredir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup mahallinde parsel sınırları belirgin değildir. Taşınmaz eğimsiz bir bölgede konumlanmaktadır.

Konu taşınmaz BAHÇE TARLA KULE VE SEBZE BAHÇESİ, BASMA SANAYİ FABRİKASI VE ARSA vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmaza arsa değer takdir edilmiştir.

11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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

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

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

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat, maliyet ve değer

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

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

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

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

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

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu taşınmazda yer alan işyerlerinin bölgedeki emsaller

ile yapım yılı, inşaat özellikleri, konumu, alan bilgisi üzerinde kıyaslanarak değer tespitinde bulunulmuştur.

Proje Geliştirme Yaklaşımı

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

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

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

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

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

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Şehir merkezine yakın konumda olması, - Parsel alanının büyük olması, - Merkezi iş alanı imarlı olması, - Net imar parselli olması,	- Geçmişteki plansız kentleşme ve altyapı eksikliği, - Hisseli mülk olması,
Fırsatlar	Tehditler
- Bulunduğu bölgede yapılan yeni projeler ile değerler gün geçtikçe artmaktadır.	- Global ekonomik krizin etkileri,

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda dükkan, ofis ve mesken emsalleri bulunmuştur. Proje geliştirme yönteminde, arsa alanı ve emsal alan dikkate alındığına yaklaşık inşaat alanı 33.750 m² olup (emsal dışı otopark alanları ve bodrum kat dahil) toplam 16.606 m² alanlı ofis - daire, toplam 2.150 m² alanlı dükkan projelendirilme ve inşa edilme imkanı mevcuttur. Buna göre, taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların dükkan satış birim değeri göre ortalama 40.000-TL/m², ofis - daire satış birim değerinin ortalama 17.500-TL/m² olabileceği belirlenmiştir. Proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın arsa değeri yaklaşık ~135.500.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	40%
Arsa Alanı	5.358,90
TAKS	0
KAKS	3,5
Ruhsat Alanı	33761,07

Yapı Birim Maliyeti
5.500 TL
Proje Maliyeti
185.685.885 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
16606,00	1,000	17.500 TL
Daire Toplam Değeri		
290.605.000 TL		

Toplam Ciro	376.605.000 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	150.642.000 TL
Proje Süresi	24
Proje Riski	5%
Finansman Maliyeti	5%
Arsa Değeri	135.577.000 TL

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
2150,00	1,000	40.000 TL
Dükkan Toplam Değeri		
86.000.000 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	

Arsa M2 birim Fiyatı	25299,55775
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	185.685.885 TL
Müteahhit Geliri	225.963.000 TL
Kar / Zarar	40.277.115 TL
Karlılık Oranı	0,1762

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	321.263.685 TL
Müteahhit karı	55.341.315 TL
Karlılık Oranı	0,1725

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

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

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m2 birim satış değerinin 20.000 - 25.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri; $5.358,90 \text{ m}^2 * 25.285\text{-TL/m}^2 = 135.500.000\text{-TL}$ olarak takdir edilmiştir.

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- * Şehir merkezine yakın konumda olması,
- * Parsel alanının büyük olması,
- * Merkezi iş alanı imarlı olması,
- * Net imar parseli olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Geçmişteki plansız kentleşme ve altyapı eksikliği,
- * Hisseli mülk olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

Konu taşınmaza yakın, Megapol Tower'da 12. katta konumlu, 155 m² alanlı beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 3+0 tipte ofis pazarlıklı olarak 1.000.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal shell and core şeklinde pazarlanmakta olduğundan şerefiyesi düşüktür. **(9.091-TL/m² * 1,60 (Şerefiye) = 14.545-TL/m²) Slayt Gayrimenkul: 532 747 07 48**

Emsal 2:

Konu taşınmaza yakın, Megapol Tower'da zemin katta konumlu, 375 m² alanlı beyan edilen 200 m² olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı olarak 7.700.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konumu bakımından benzer şerefiyelidir. **(38.500-TL/m²) CB Teok: 537 237 04 66**

Emsal 3:

Konu taşınmaza yakın inşa edilmekte olan Mahall Bomonti'de ortalama konut satış fiyatlarının 15.000-17.500-TL/m² birim bedeller civarında olduğu görülmüştür. **Satış Ofisi: 549 827 46 67**

Emsal 4:

Konu taşınmaz yakın inşa edilmekte olan Folkart Vega'da ortalama konut satış fiyatlarının 15.000-18.000-TL/m² birim bedeller civarında olduğu görülmüştür. **Satış Ofisi: 444 22 78**

Emsal 5:

Konu taşınmaza yakın, Tepecik Mahallesi, 2145 Ada 1 ve 13 Parsellerde konumlu, E:3,50 MİA imarlı toplam 5.785 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 60.000.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konumu bakımından düşük şerefiyelidir. **(10.371-TL/m² * 1,80 (Şerefiye) = 18.669-TL/m²) Remax Dost: 552 627 62 37**

Emsal 6:

Taşınmaza göre daha kötü konumda 3.100 m² arsa alanlı Mersinli Mahallesi 1505 ada 7 parsel 55.000.000-TL bedelle satılıktır. Parsel için hazır 38 katlı yapı projesi olduğu beyan edilmiştir. **(17.742-TL/m² * 1,30 (Şerefiye) = 23.065-TL/m²) Coldwell Banker: 0 544 828 08 96**

Emsal 7:

Folkart Time içinde konumlu 7. Kat 2+1 67 m² beyan edilen mesken 1.400.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaza göre daha iyi konumdadır. **(20.896-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 0,90 (Şerefiye) = 16.926-TL/m²) Forent Gayrimenkul: 0 532 063 54 54**

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m² birim satış değerinin 20.000 - 25.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazın imar koşullarına istinaden yapılaşarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerlendirilmiştir.

11.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkulün değerlemesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte arsa-mesken-ofis-dükkan olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Proje Geliştirme Yöntemi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde kullanılmıştır.

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza arsa değer takdir edilmiştir.

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

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

13.SONUÇ**13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

Değerleme konusu taşınmazın hisseli mülk olması ve yüksek değeri dikkate alındığında satış kabiliyetinin Alıcısı Az olabileceği düşünülmektedir.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

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

K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ
135.500.000,00 ₺	159.890.000,00 ₺

MALİK	HİSSE		HİSSEYE DÜŞEN DEĞER	HİSSEYE DÜŞEN DEĞER
	PAY	PAYDA	(TL) (KDV HARİÇ)	(TL) (KDV DAHİL)
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	42466	267945	21.475.090,04 ₺	25.340.606,24 ₺
MALİYE HAZİNESİ	3000	17863	22.756.535,86 ₺	26.852.712,31 ₺
MEHMET TABAĞ	3227	178630	2.447.844,71 ₺	2.888.456,75 ₺
GÜLSÜM HÜLYA KENDİR	3227	714520	611.961,18 ₺	722.114,19 ₺
KORHAN KENDİR	9681	1429040	917.941,77 ₺	1.083.171,28 ₺
HANDE KENDİR SERT	9681	1429040	917.941,77 ₺	1.083.171,28 ₺
OSMAN GÜRKAYNAK	10310531	66450360	21.024.369,93 ₺	24.808.756,52 ₺
ÇAMKIRAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	47047	267945	23.791.705,39 ₺	28.074.212,36 ₺
RÜYAM OFLAZ	28129	535890	7.112.428,86 ₺	8.392.666,05 ₺
ZEYNEP GÜRKAYNAK	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
RÜYAM OFLAZ	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
AHMET GÜRKAYNAK	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
ZEYNEP GÜRKAYNAK	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
RÜYAM OFLAZ	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
AHMET GÜRKAYNAK	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
HATİCE GÜRKAYNAK	12504261	299026620	5.666.142,25 ₺	6.686.047,86 ₺
OSMAN GÜRKAYNAK	12504261	299026620	5.666.142,25 ₺	6.686.047,86 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)			135.500.000,00 ₺	159.890.000,00 ₺

TASINMAZIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ;

KDV HARİÇ 135.500.000-TL YÜZOTUZBEŞMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI,
 15.682.870-\$ ONBEŞMİLYONALTİYÜZYİRMİBEŞBİN AMERİKAN DOLARI,
 12.880.228-€ ONİKİMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBİNİKİYÜZYİRMİSEKİZ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 159.890.000-TL YÜZELLİDOKUZMİLYONSEKİZYÜZDOKSANBİN TÜRK LİRASI,
 18.505.787-\$ ONSEKİZMİLYONBEŞYÜZBEŞBİNYEDİYÜZSEKSENEDİ AMERİKAN DOLARI,
 15.198.669-€ ONBEŞMİLYONYÜZDOKSANSEKİZBİNALTİYÜZALTIMIŞDOKUZ EURO olarak takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN GÜNCEL PİYASA DEĞERİ;

KDV HARİÇ 21.475.090-TL YİRMİBİRMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNDOKSAN TÜRK LİRASI,
 2.485.543-\$ İKİMİLYONDÖRTYÜZSEKSENBEŞBİNBEŞYÜZKIRKÜÇ AMERİKAN DOLARI,
 2.041.358-€ İKİMİLYONKIRKBİRBİNÜÇYÜZELLİSEKİZ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 25.340.606-TL YİRMİBEŞMİLYONÜÇYÜZKIRKBİNALTİYÜZALTI TÜRK LİRASI,
 2.932.941-\$ İKİMİLYONDOKUZYÜZOTUZİKİBİNDOKUZYÜZKIRKBİR AMERİKAN DOLARI,
 2.408.803-€ İKİMİLYONDÖRTYÜZSEKİZBİNSEKİZYÜZÜÇ EURO olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 08.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,64-TL, 1 Euro = 10,52-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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

$$5.358,90 \text{ m}^2 * 25.285,03\text{-TL/m}^2 = 135.500.000\text{-TL}$$

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsasının **yasal ve mevcut durum değerinin 135.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

Proje Geliştirme Yöntemi

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda dükkan, ofis ve mesken emsalleri bulunmuştur. Proje geliştirme yönteminde, arsa alanı ve emsal alan dikkate alındığına yaklaşık inşaat alanı 33.750 m2 olup (emsal dışı otopark alanları ve bodrum kat dahil) toplam 16.606 m2 alanlı ofis - daire, toplam 2.150 m2 alanlı dükkan projelendirilme ve inşa edilme imkanı mevcuttur. Buna göre, taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların dükkan satış birim değeri göre ortalama 40.000-TL/m2, ofis - daire satış birim değerinin ortalama 17.500-TL/m2 olabileceği belirlenmiştir. Proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın arsa değeri yaklaşık ~135.500.000-TL olarak bulunmuştur.

Proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın arsasının **yasal ve mevcut durum değerinin 135.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Firat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818




Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483


Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres: 1936 8 Sk. Ayıldız Apt. No:208 Beyoğlu /İzmir
Tic.Sic. No: 0232 435 90 60 - 0232 435 91 60
P.İ.T.Ü. MERKEZ:754519 •Karşıyaka YOL: 613 011 7547
Tic.Sic. No:13 0117 9470 0016

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları



MALİK	HİSSE		HİSSEYE DÜŞEN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞER (TL) (KDV DAHİL)
	PAY	PAYDA		
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	42466	267945	21.475.090,04 ₺	25.340.606,24 ₺
MALİYE HAZİNESİ	3000	17863	22.756.535,86 ₺	26.852.712,31 ₺
MEHMET TABAĞ	3227	178630	2.447.844,71 ₺	2.888.456,75 ₺
GÜLSÜM HÜLYA KENDİR	3227	714520	611.961,18 ₺	722.114,19 ₺
KORHAN KENDİR	9681	1429040	917.941,77 ₺	1.083.171,28 ₺
HANDE KENDİR SERT	9681	1429040	917.941,77 ₺	1.083.171,28 ₺
OSMAN GÜRKAYNAK	10310531	66450360	21.024.369,93 ₺	24.808.756,52 ₺
ÇAMKIRAN OTOMOTİV SANAYİİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	47047	267945	23.791.705,39 ₺	28.074.212,36 ₺
RÜYAM OFLAZ	28129	535890	7.112.428,86 ₺	8.392.666,05 ₺
ZEYNEP GÜRKAYNAK	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
RÜYAM OFLAZ	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
AHMET GÜRKAYNAK	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK	2851849	88600480	4.361.438,44 ₺	5.146.497,36 ₺
ZEYNEP GÜRKAYNAK	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
RÜYAM OFLAZ	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
AHMET GÜRKAYNAK	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK	4168087	398702160	1.416.535,56 ₺	1.671.511,96 ₺
HATİCE GÜRKAYNAK	12504261	299026620	5.666.142,25 ₺	6.686.047,86 ₺
OSMAN GÜRKAYNAK	12504261	299026620	5.666.142,25 ₺	6.686.047,86 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)			135.500.000,00 ₺	159.890.000,00 ₺

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU			
Kat Karşılığı		40%	
Arsa Alanı		5.358,90	
TAKS		0	
KAKS		3,5	
Ruhsat Alanı		33761,07	
Yapı Birim Maliyeti		5.500 TL	
Proje Maliyeti		185.685.885 TL	
Daire Toplam Değeri			
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
16606,00	1,000	17.500 TL	
Daire Toplam Değeri		290.605.000 TL	
Toplam Ciro		376.605.000 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		150.642.000 TL	
Proje Süresi		24	
Proje Riski		5%	7.532.100 TL
Finansman Maliyeti		5%	7.532.100 TL
Arsa M2 birim Fiyatı		25299,55775	
Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oranı			
Müteahhite maliyet		185.685.885 TL	
Müteahhit Geliri		225.963.000 TL	
Kar /Zarar		40.277.115 TL	
Karlılık Oranı			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı			
Arsayı satın alarak proje bedeli		321.263.685 TL	
Müteahhit karı		55.341.315 TL	
Karlılık Oranı			
Dükkan (Konut + Ticari)			
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
2150,00	1,000	40.000 TL	
Dükkan Toplam Değeri		86.000.000 TL	
Dükkan Var mı?		EVET	

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR. BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-6-2021-13:07




Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Mekbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521231130	2021-06-08-13.06.23.300246	23113

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	7805/1
Taşınmaz Kimlik No:	89946426	AT Yüzölçümü(m2):	5358.90
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Konak	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPECİK Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	486/2783	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	BAHÇE TARLA KÜLE VE SERZE BAHÇESİ(BASMA SANAYİ FABRİKASI VE ARSA)

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Malik Üvvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ)	(SN:7902184)	Konak -	-

1 / 5

	TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN Ünvan Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5770050433	21-01-2021 16:58 - 2109	
Beyan	Diğer (Konusu: 2190 ada 15 parselin cinsinde yazılmakta olan KÜLE zeminde mevcut değildir.2939 ada 186 parselin cinsinde yazılmakta olan BASMA SANAYİ FABRİKASI zeminde mevcut değildir.) Tarih: 24/07/2015 Sayı: 773483(Şablon: Diğer)	(SN:7870679) İZMİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4840067148	Konak - 31-07-2015 00:00 - 18864	
İrtifak	291MP LİK KROKİDE SARİ İLE BOYALI YERDE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:3040431) İZMİR BELEDİYESİ VKN:	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 23-02-1965 00:00 - 665	
İrtifak	H. 291 MP LİK KROKİDE SARİ İLE BOYALI YERDE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:3040431) İZMİR BELEDİYESİ VKN:	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 23-02-1965 00:00 - 665	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
310363214	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	3000/1786 3	900.00	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	
310363217	(SN:40472529) MEHMET TABAĞ : ALİ OĞLU	-	3227/1786 30	96.81	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	
310363218	(SN:160463383) GÜLDÜM HÜLYA KENDİR : HAYRETTİN Kızı	-	3227/7145 20	24.20	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	
310363219	(SN:160463383) KORHAN KENDİR :	-	9681/1429	36.30	5358.90	İmar (TSM)	

2 / 5

	CUMHUR Oğlu		048			31-07-2015	
310363220	(SN:160462418) HANDE KENDİR SERT : CUMHUR Kızı	-	9681/1429 840	36.39	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	-
310363224	(SN:40486613) OSMAN GÜRKAYNAK : MEHMET Oğlu	-	10310531/ 86450960	831.49	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	-
310363226	(SN:7469284) ÇANKIRAN OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	47047/267 945	940.94	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	-
310363216	(SN:40472587) RÜYAM OFLAZ : OSMAN VEDAT Kızı	-	28129/535 890	281.29	5358.90	İmar (TSM) 31-07-2015 18864	-
399001047	(SN:180462745) ZEYNEP GÜRKAYNAK : MESTAN Kızı	63278910	2851849/8 8600480	172.49	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001048	(SN:42727624) RÜYAM OFLAZ : OSMAN VEDAT Kızı	63278910	2851849/8 8600480	172.49	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001049	(SN:156741019) AHMET GÜRKAYNAK : OSMAN VEDAT Oğlu	63278910	2851849/8 8600480	172.49	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001050	(SN:108815019) İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK : OSMAN VEDAT Kızı	63278910	2851849/8 8600480	172.49	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001051	(SN:180462745) ZEYNEP GÜRKAYNAK : MESTAN Kızı	63278909	4168087/3 98702160	56.02	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001052	(SN:42727624) RÜYAM OFLAZ : OSMAN VEDAT Kızı	63278909	4168087/3 98702160	56.02	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-

3 / 5

399001053	(SN:156741019) AHMET GÜRKAYNAK : OSMAN VEDAT Oğlu	63278909	4168087/3 98702160	56.02	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001054	(SN:108815019) İŞİL DENİZ GÜRKAYNAK : OSMAN VEDAT Kızı	63278909	4168087/3 98702160	56.02	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001119	(SN:40486615) HATİCE GÜRKAYNAK : MEHMET Kızı	63278909	12504261/ 29902662 0	224.09	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
399001120	(SN:40486616) OSMAN GÜRKAYNAK : MEHMET Oğlu	63278909	12504261/ 29902662 0	224.09	5358.90	İmkal 10-10-2017 25082	-
574532542	(SN:299225) NASHED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	42466/267 945	849.32	5358.90	Tüzel Kıbrısın Unvan Doğruluğu 18-03-2021 9105	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

G/B/H	Açıklama	Kurtul Mülk (Hisse) Ad Soyad	Mülk/Lehtar	Tescil Kanun Tarih- Yerineye	Terkin Sebebi Tarih- Yerineye
İrtifak	OSMAN VEDAT GÜRKAYNAK A. AİT 39/124 HİSSENİN İNTİFA HAKKIAHMET GÜRKAYNAK A. AİTTİR	ZEYNEP GÜRKAYNAK	(SN:40486610) AHMET GÜRKAYNAK : KN	Konak 1. Bölge(Kapalıdır) 26-07-1996 00:00 - 2028	
İrtifak	OSMAN VEDAT GÜRKAYNAK A. AİT 39/124 HİSSENİN İNTİFA HAKKIAHMET GÜRKAYNAK A. AİTTİR	RÜYAM OFLAZ	(SN:40486610) AHMET GÜRKAYNAK : KN	Konak 1. Bölge(Kapalıdır) 26-07-1996 00:00 - 2028	

4 / 5

İntifa	OSMAN VEDAT GÜRKAYNAK A. AİT 39/124 HİSSENİN İNTİFA HAKKIAHMET GÜRKAYNAK A. AİTTİR	AHMET GÜRKAYNAK	(SN:40486619) AHMET GÜRKAYNAK : KNL	Kota 1.Bölge(Kapatıldı) - 25-07-1996 00:00 - 2928	
İntifa	OSMAN VEDAT GÜRKAYNAK A. AİT 39/124 HİSSENİN İNTİFA HAKKIAHMET GÜRKAYNAK A. AİTTİR	İŞL DENİZ GÜRKAYNAK	(SN:40486619) AHMET GÜRKAYNAK : KNL	Kota 1.Bölge(Kapatıldı) - 26-07-1996 00:00 - 2928	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YH_J-mNyR6T kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

İntifa	M.3 PARSEL ALEYHİNE AVLUYA NAZIR 0,85 0,80 EBAĞINDA ZEMİNDEN 420 ME. YÜKSEKLİKTE BİR PENCERE İLE IŞIK HAKKI (Şablon: Diğer İntifa Hakkı)	VKN:5770050433		
İfyon	SIT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.03/06/1983 3059 YEV.(Şablon: KURU ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mülk	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yerime	Terkin Sebebi Tarih-Yerime
574552539	(SN:8294225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'Y	-	1/1	140.00	140.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 18-03-2021 9105	-

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



2 / 2

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

ÖZGEÇMİŞ

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

Fatih Duran
11553343108
403313
Bordano 1/20-2
11.05.1983
0206 210 5375
fatih263@gmail.com



İKAMET ADRESİ

Ataşehir Mah. 1551. Sk. No: 11/2

ÇALIŞMA ŞEKLİ
GÖREV ÜNVANI

KADROLU
SDÜ

ÇÖZÜM ORTAĞI
DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI

X

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm
Mezuniyet Tarihi

Eğilim, S. M. K. Fak. S. B. Böl. S. B. Böl.
02.08.2012

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. Ekspert

18.01.2015 - Halen

Ekspertiz Uzmanlık
Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

X Nitelikli G.menkul
Maden

X Tarım arazisi
Diğer

X

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

200-
634

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Halkbank, VakıfBank

Halen Birlikte

Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- 2013-14 (2013-14)

- VakıfBank Teftiş Kurulu A.Ş. (Mavi - Teftiş Kurulu)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İŞİ

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

Tarih: 11.05.2015

İmza/Kaşe:

(Handwritten signature)



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent BANOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI: MURAT BARIŞCAN
T.C. KİMLİK NO: 24971106202
SPK LİSANS NO: 401386
DOĞUM YERİ: HAFİK
DOĞUM TARİHİ: 07.09.1972
CEP TELEFONU: 0532 693 53 92
E-POSTA: murat@barmamuhendislik.com.tr
İKAMET ADRESİ: Jale Mahallesi 65001 / Sakak
No: 8 H. içi Kapsı No: 17
Karduşta / İzmir
ÇALIŞMA ŞEKLİ: KAOROLU X ÇÖZÜM ORTAĞI
GÖREV ÜNVANI: SDU DENETMEN



ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI X

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm: İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi: 1997.1995

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Aynılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı		02.07.2010 / Halen devam
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDU		23.05.2011 / 01.07.2013

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

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı: 16 Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan): Ziraat Bankası, Halkbank

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Gökçe Mimarlık Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 30.06.2017
Acar İnşaat / 13.06.2017 - 27.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

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

Tarih:
İmza/Kaşe:

(İmza)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3363

Sayın Murat BARIŞCAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010

No : 401386

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat BARIŞCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

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



ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ (Birden fazla seçeneğe işaretlenmelidir.)
SDÜ X Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ X SADECE HİSSEDAR
GENEL MÜDÜR GMY/MÜDÜR DENETMEN
DİĞER (Kısaca belirtiniz.)

GENEL BİLGİLER

ORTAKLIK PAYI %: 70
İlk Çalışmaya Bağlama Tarihi: 1992
Ekspertiz Tecrübesi (Değerleme Sektörüne Sürekli Çalışmaya Başladığı Tarih): 23.05.2011
Denetmen Olduğu Tarih (Denetmen/SDÜ ise): 23.05.2011
Meslek Umransı (İnşaat Müh. İnşaat Tekniker, 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/SDÜ	23.05.2011	--	
MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	DEĞERLEME UZMANI	23.05.2011	--	3
MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	DENETMEN	23.05.2011	--	161
TÜRKİYE İŞ BANKASI	DEĞERLEME UZMANI	02.01.2003	21.09.2010	5169

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.10.2010

No : 401483

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ergun DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

12.01.2017 Tarih ve 29948 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERİLECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK' in 14. Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlemesi/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerlendirme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:					
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?					Hayı
Daha önceki raporunuz/raporlanmaması:					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
İmzası		İmzası		İmzası	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığınız çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parset		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer in bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuc cümlesi ve nihai değer takdir					