TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

1 ADET TARLANIN DEĞER TESPİTİ

Narlıdere - İZMİR

2021OZEL-00088 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
11.06.2021

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

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Narlıdere İlçesi, tapu sicilinde Yeniköy Mahallesi, 2.805,00 m² arsa alanlı, BOSTAN TARLASI vasıflı 2328 ada, 15 parseldir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Taşınmaz ile ilgili olarak Narlıdere Belediyesinden, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planın imar planında, E:0,60, Yençok:13 Metre yapılaşma koşullarında Termal Turizm Alanında kaldığı ifade edilmiştir. Ayrıca taşınmazın yola terkleri mevcut olup İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulamasına tabi olduğu öğrenilmiştir. Uygulama sonrası imarlı bölümde parselin 1.721,04 m2 alanı olacağı belediye tarafından hesaplanarak tarafımıza beyan edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 2328 ada 15 parsel Bostan Tarlası vasıflı olup yasal ve mevcut durumda toplam 2.805,00 m2 alana sahiptir. Taşınmaz hisseli mülk olup NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2) hissesine düşen arsa alanı 1.402,50 m²'dir.

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

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 **"Emsal Karşılaştırma" ve "Proje Geliştirme"** yöntemi kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazın TÜM HİSSELER DAHİL **KDV Haric güncel piyasa değerinin 8.200.000-TL (SEKİZMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2) hissesine düşen **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 4.100.000-TL (DÖRTMİLYONYÜZBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazın NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2) hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamakta olup satış kabiliyetinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ: 2
Değerleme Çalışmasının Konusu: 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri: 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri: 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: 3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti: 3
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar 6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi: 6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri: 7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı 7
3.2.2.Tapu Takyidatı 7
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 7
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler 8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU 8
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 8
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER 8
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*) 9
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: 12
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI 16
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER 17
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ 25
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 28
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler: 28
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: 28
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri 29
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: 29
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: 30
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler 32
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: 33
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: 33

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

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: 33
11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: 34
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: 34
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler 34
11.13.Emsaller 34
11.14.Deprem Risk Bölgesi 36
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler 36
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 36
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 36
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: 36
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: 36
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: 37
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: 37
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş: 37
13. SONUÇ 37
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri 37
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler 38
13.4.Raporu Hazırlayanlar 39
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI 40
14.1.Rapor Fotoğrafları 40
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri: 44
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: 50

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	**TALEP TARİHİ**	14.04.2021
MALİK ADI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2)	**DEĞERLEME TARİHİ**	01.06.2021
RAPOR NO	**2021OZEL-00088**	**RAPOR TARİHİ**	11.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET TARLANIN 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	Tarla vasıflı olan 1 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporu olup değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Yeniköy Mahallesi, Kağıthane Mevkii, 2328 Ada 15 Parsel NARLIDERE/İZMİR

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

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - NARLIDERE	**YÜZÖLÇÜMÜ**	2.805,00 m²
BUCAĞI	-	**HİSSE ORANI**	-
MAHALLESİ	YENİKÖY	**BLOK / KAT NO**	-/-
KÖYÜ	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	-
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ**	-
MEVKİİ	KAGITHANE	**ARSA PAYI**	1/1
PAFTA NO	364	**YEVMİYE**	784
ADA NO	2328	**CİLT NO**	26
PARSEL NO	15	**SAHİFE NO**	2558
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	BOSTAN TARLASI	**TAPU TARİHİ**	27/02/2014
MALİK		İSMAİL ŞADİ KATIRCIOĞLU (1/4), NACİ KATIRCIOĞLU (1/4), NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2)	

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 11.06.2021 tarihinde saat; 14:25 itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu gayrimenkulün tapu kaydında aşağıda belirtilen takyidat kayıtları mevcuttur.

Tüm hisseler üzerinde müşterek olarak;
-3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (04-11-2020 - 5213)
-2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ: 09/12/1996 4496 YEV. (09-12-1996 - 4496)

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2) hissesi üzerinde;
- Diğer (Konusu: NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ÜNVANI NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR.) Tarih: İZMİR TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: B19-E (22-01-2021 - 324)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında satışı engelleyen herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde bulunan 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ kamulaştırma şerhi olup geçerliliğinin bulunmadığı ve maliklerin başvurusu dahilinde kaldırılabileceği bilgisi tarafımıza verilmiştir.

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

3.2.4.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

Taşınmaz ile ilgili olarak Narlıdere Belediyesinden, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planın imar planında, E:0,60, Yençok:13 Metre yapılaşma koşullarında Termal Turizm Alanında kaldığı ifade edilmiştir. Ayrıca taşınmazın yola terkleri mevcut olup İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulamasına tabi olduğu öğrenilmiştir. Uygulama sonrası imarlı bölümde parselin 1.721,04 m2 alanı olacağı belediye tarafından hesaplanarak tarafımıza beyan edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup tapu ve belediyede dosyası bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup Enerji Kimlik Belgesi mevcut değildir.

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

Parsel üzerinde 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 en son 27/02/2014 tarihinde satış işlemi görmüştür. Bu tarihten sonra herhangi bir satış işlemiş bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir.

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

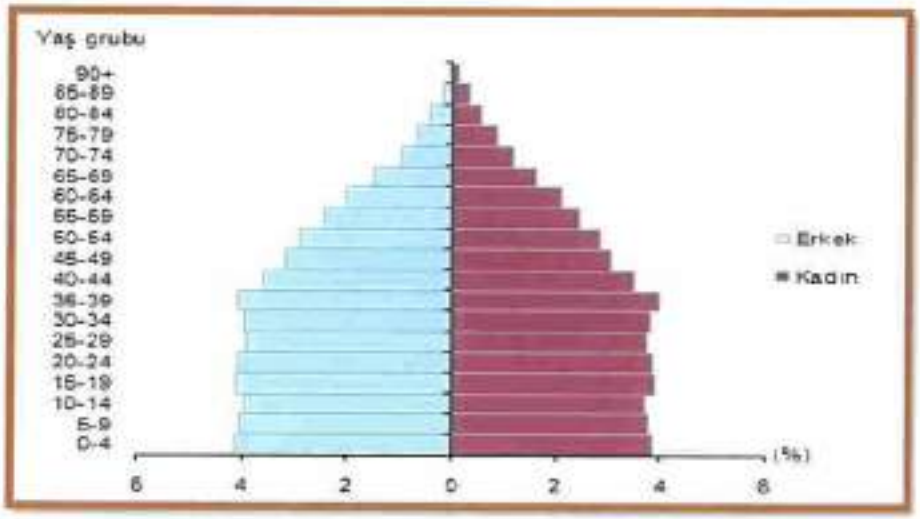
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2017



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

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

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

İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.
Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.
* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan faydalanılmıştır.

Sanayi Verileri (*)

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

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayinin alt sektörleri (2015=100 temel yıllı) incelendiğinde, 2018 yılı Ekim ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3, imalat sanayi sektörü endeksi %2 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %1,2 azaldı.
Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretiminin bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 azaldığı görülmüştür.

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

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

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

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

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

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

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

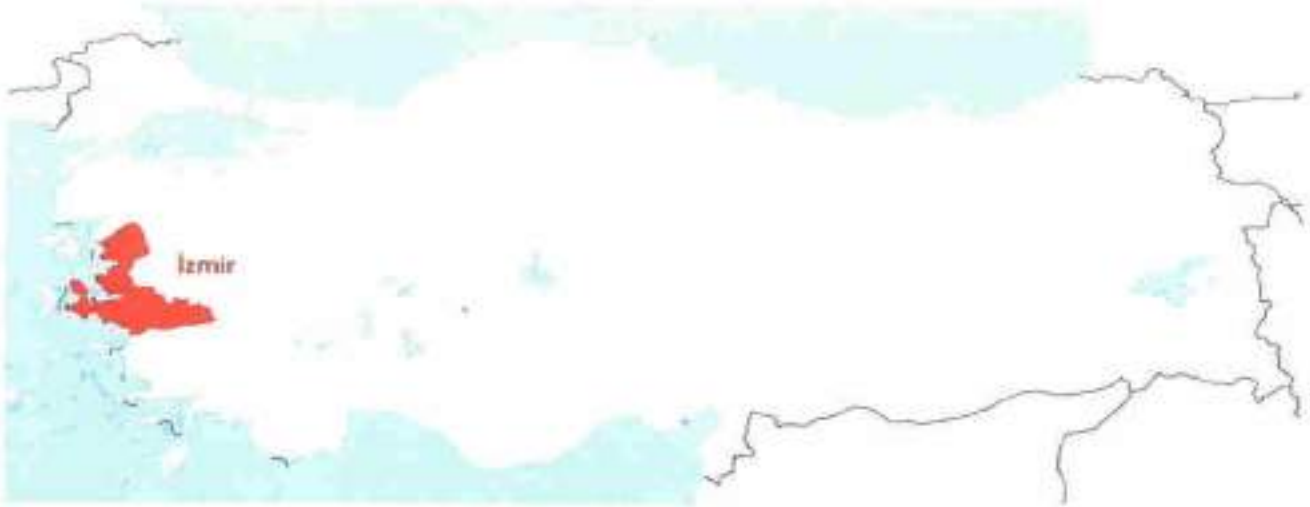
Ana sanayi grupları (MIGs) sınıflamasına göre, Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ana sanayi gruplarında en yüksek artış %12,4 ile Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleşmiştir.

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

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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



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

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

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

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

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

İklimi

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

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

Bitki Örtüsü

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

Coğrafya

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

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

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

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

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

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

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

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

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

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

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

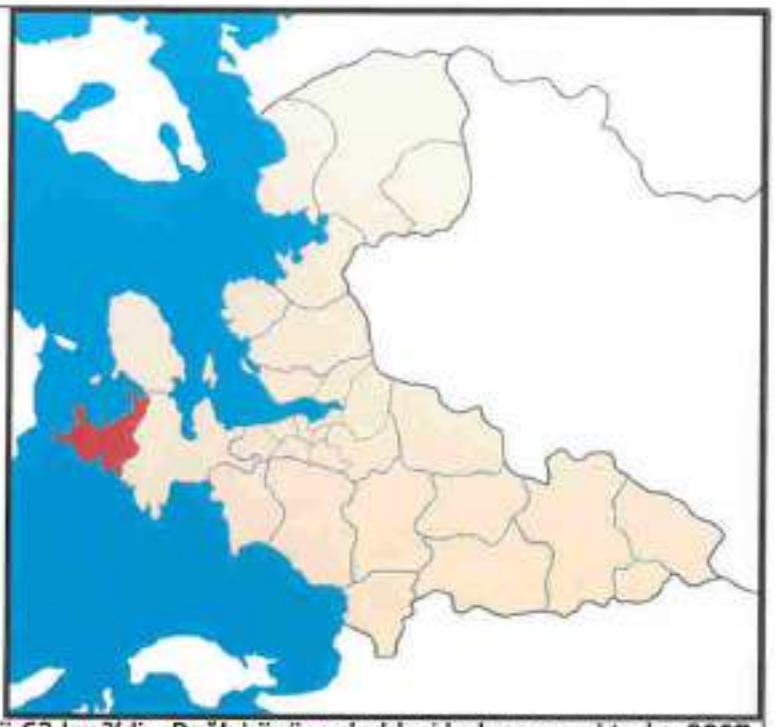
ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.
Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.
Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.
İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.
Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır. Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.
Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

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

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

NARLIDERE



İzmir'in batısında yer alan Narlıdere, Balçova ile Güzelbahçe ilçeleri ile sınır komşusudur. İzmir Körfezi'nin en temiz sularına sahip olan Narlıdere, Çatalkaya Dağı'nı kaplayan çam ormanlarıyla oksijen deposu konumundadır. Çağdaş konutları, düzenli kentleşmesi sayesinde İzmir'in en geniş yeşil dokusuna sahip ilçelerinden birisi olan Narlıdere, bu özellikleri sayesinde İzmir'in en gözde ilçeleri arasında yer almıştır. İlçe sınırlan içinde modernlik ve büyüklük açısından dünyanın en büyük ikinci huzurevi ve 5 yıldızlı turistik bir otel bulunmaktadır. Narlıdere'nin en büyük hedefi, termal turizme yönelik yatırımlara ev sahipliği yapmaktır. Narlıdere, Anakent sınırları içerisinde yer alır. Doğusunda Balçova, batısında Güzelbahçe, Menderes İlçesi, kuzeyinde İzmir Körfezi ile çevrelenir. İlçenin yüzölçümü 63 km²'dir. Bağlı köyü ve beldesi bulunmamaktadır. 2007 Yılı sayımına göre nüfusu 61.455'dir.2008 yılına göre ise 63.020'dir. İlçesi, güneyinde İlçede 9 İlköğretim Okulu, 3 ortaöğretim kurumu bulunmakta; 6.829 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 372 öğretmen görev yapmaktadır. İlçede sağlık hizmetleri, 3 sağlık ocağı ve 1 sağlık evi tarafından verilmektedir. Narlıdere, prestijli konut alanlarının hızla geliştiği bir yerleşim yeri özelliği kazanmıştır. İlçede 1.500 civarında konut jeotermal enerjiyle ısıtılmaktadır. Narlıdere ilçesinin sınırları içinde ayrıca olimpik yüzme havuzu vardır. Bu yüzme havuzu yirmi üçüncüsü İzmir'de düzenlenen Universiade oyunlarında ihtiyaç duyulduğundan yapılmıştır. Güney Deniz Saha Komutanlığı, Ege Ordu Komutanlığı, Narlıdere Kışlası ve lojmanları da Narlıdere'de bulunmaktadır. Narlıdere Şehitliği, Kurtuluş Savaşı döneminde canlarını vatan uğruna veren gençlerin anısına yapılmış olup Atatürk Kültür Merkezi'nin karşısındadır. Atatürk Kültür Merkezi, Narlıdere'deki en büyük kültür tesisi olup içinde nikah salonu da bulunmaktadır. Modern pazaryeri, diğer beldeler için örnek alınan bir pazaryeri projesidir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında 1056 konutluk Narkent toplu projesi sedece İzmir'e değil Türkiye'ye örnek bir kentsel dönüşüm modeli olarak Narlıdere'nin en güzel sırtlarında yükselmektedir.

İklimi: Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazları kurak ve sıcak kışları ılık ve yağışlı geçer. Temmuz-ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır.

Coğrafya:
Batı Ege Bölgesi'nde İzmir Körfezi'nin güney kıyısında yer alan Narlıdere 63 km²'lik bir alana sahiptir. İlçenin doğusunda Balçova, batısında Güzelbahçe, güneyinde Karabağlar ilçelerine sınırı bulunmakta olup kuzeyi ise İzmir Körfezi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümünün %20'si yerleşim alanı; %10'u tarım arazisi; %70 fidanlık, çalılık ve ormandır. İlçemizde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. İlçemizin önemli bir akarsuyu olmamakla birlikte Ilıca Deresi ve Ali Onbaşı Deresi gibi küçük dereler İzmir Körfezi'ne akmaktadır.

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

Nüfusu:
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) açıkladığı rakamlara göre Narlıdere ilçesinin bağlı bulunduğu İzmir ilinde 4 milyon 394 bin 694 kişi yaşamaktadır. İzmir ili 11891 km² yüzölçümüne sahiptir ve bu yüzölçümünün 48 km²'si Narlıdere ilçesine aittir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) açıkladığı rakamlara göre Narlıdere nüfusu 65 bin 178 kişidir. 2020 yılı yıllık nüfus artışı %-8,5 olarak hesaplanmıştır.

Eğitim:
İlçede biri özel toplam on ilköğretim kurumu, biri özel toplam 4 ortaöğretim kurumu bulunmakta olup, 6.829 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 372 öğretmen görev yapmaktadır. Ayrıca Dokuz Eylül Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi bu ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Sağlık:
Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi ilçede yer almaktadır. Diğer sağlık hizmetleri; üç sağlık ocağı, bir sağlıkevi ve Narlıdere 112 Acil Komuta merkezi tarafından sağlanmaktadır.

Ulaşım:
İzmir-Çeşme Otoyolu ilçeden geçmektedir. İlçeye ulaşım ESHOT otobüsleri tarafından sağlanmaktadır. İzmir metrosunun M1 hattının Narlıdere'ye uzatılması için inşaat çalışmaları devam etmektedir. İlçede üç Bisim istasyonu bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Kağıthane Mevkii, 2328 Ada 15 parseldir. Konu taşınmaz bölgenin ana arteri olan Mithatpaşa Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlenirken Dokuz Eylül Üniversitesi Hastanesine varılmadan hemen önce sağ tali yoldan 200 metre ilerlenildikten sonra karşımızda konumludur. Taşınmazın Altay Spor Kulübü Futbol Tesislerinin bir kısmı oluşturmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede 4-5 katlı konut özellikli yapıları, depolama alanları ve villa tipi yapılaşmalar bulunmakta olup yapılaşma %75 seviyesindedir.

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

9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

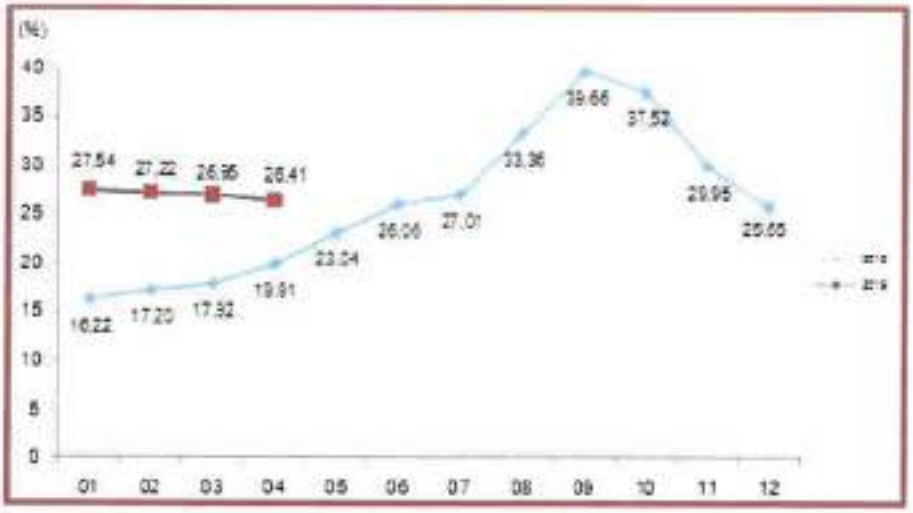
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

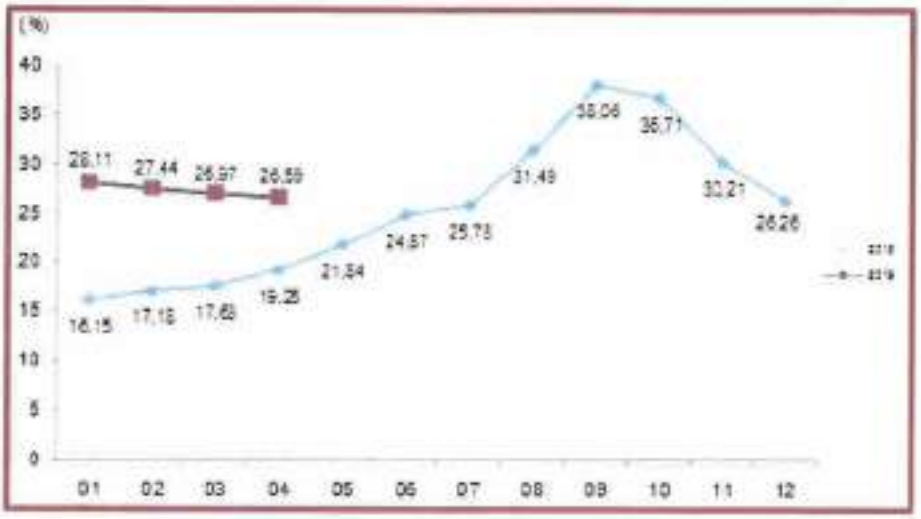
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



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

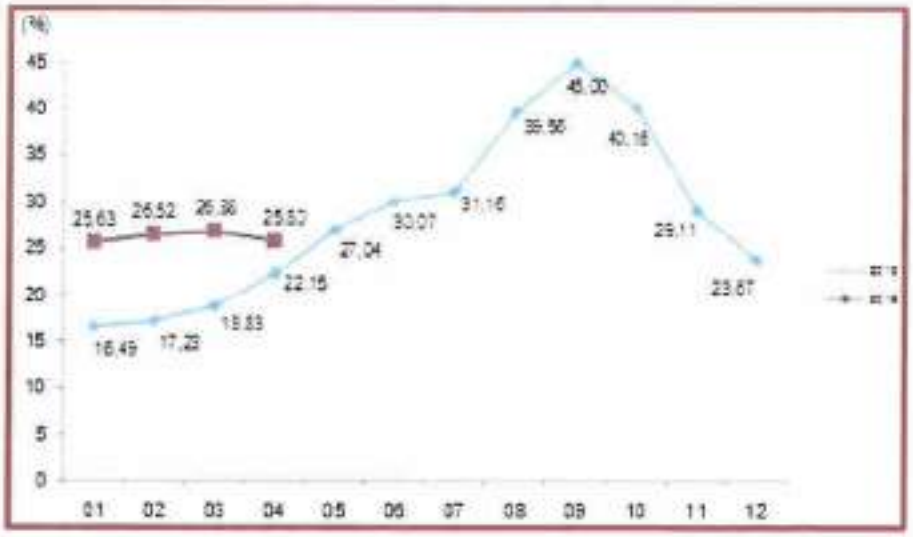
Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019
[2015=100]



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

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

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



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

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

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

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

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

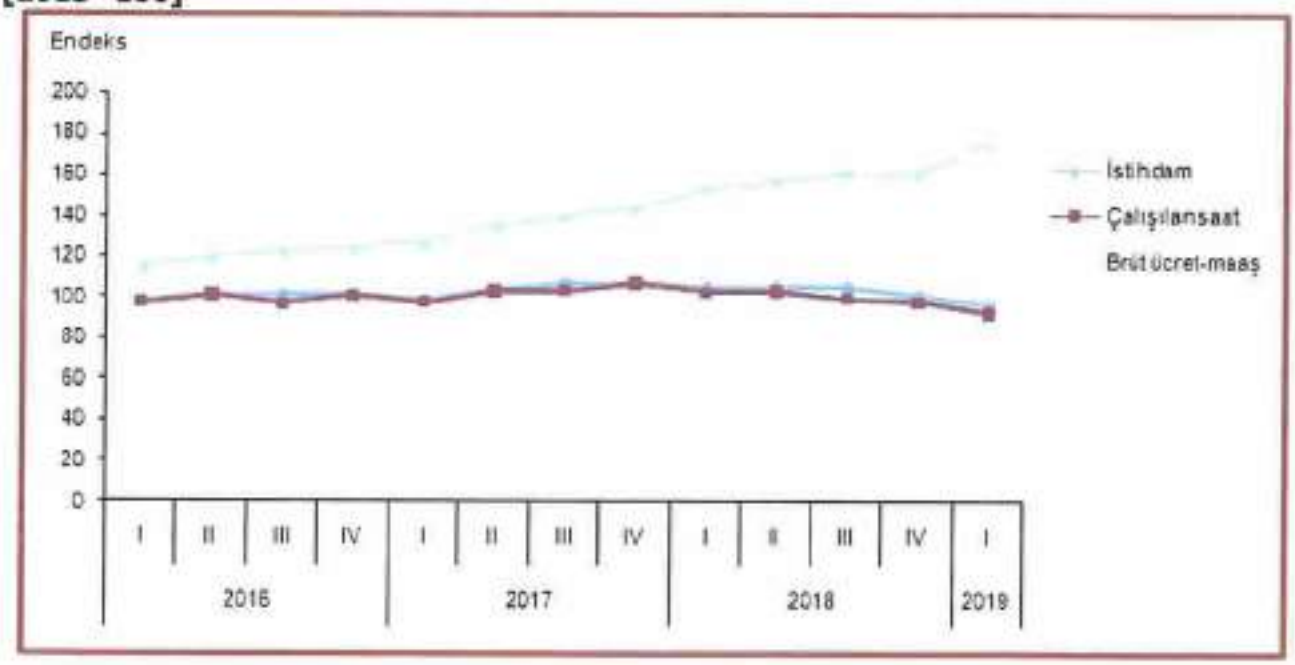
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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

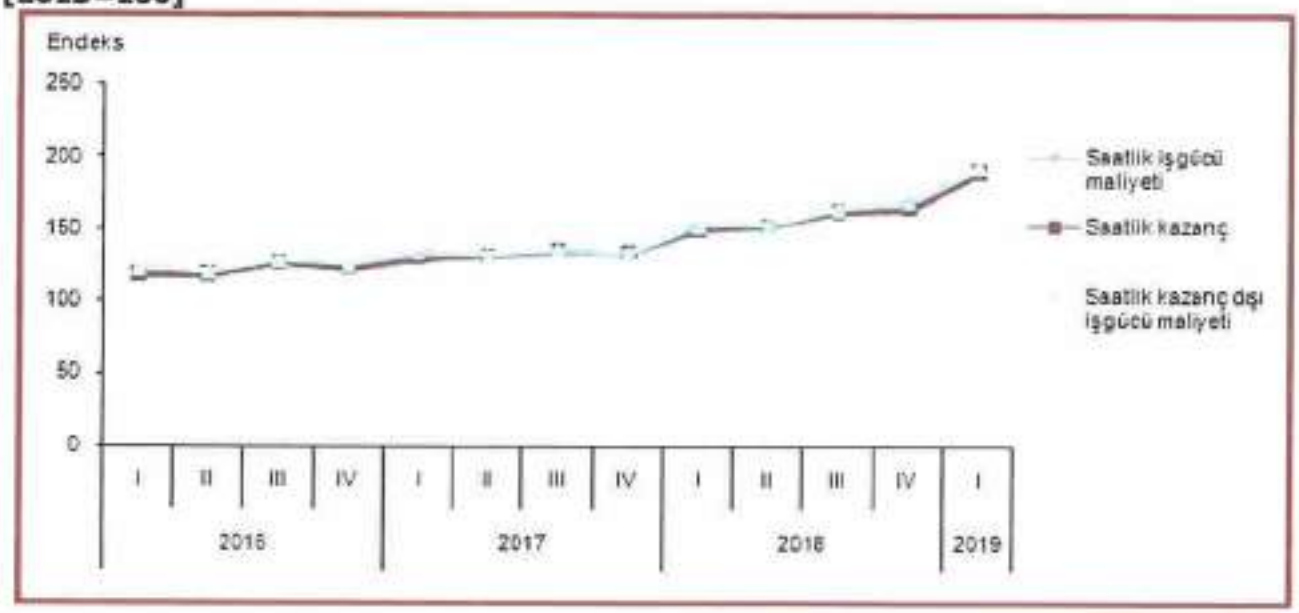
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış saatlik işgücü maliyeti endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %8,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,5, inşaat sektöründe %13,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %7,8 arttı.
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim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

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

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

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

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



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

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

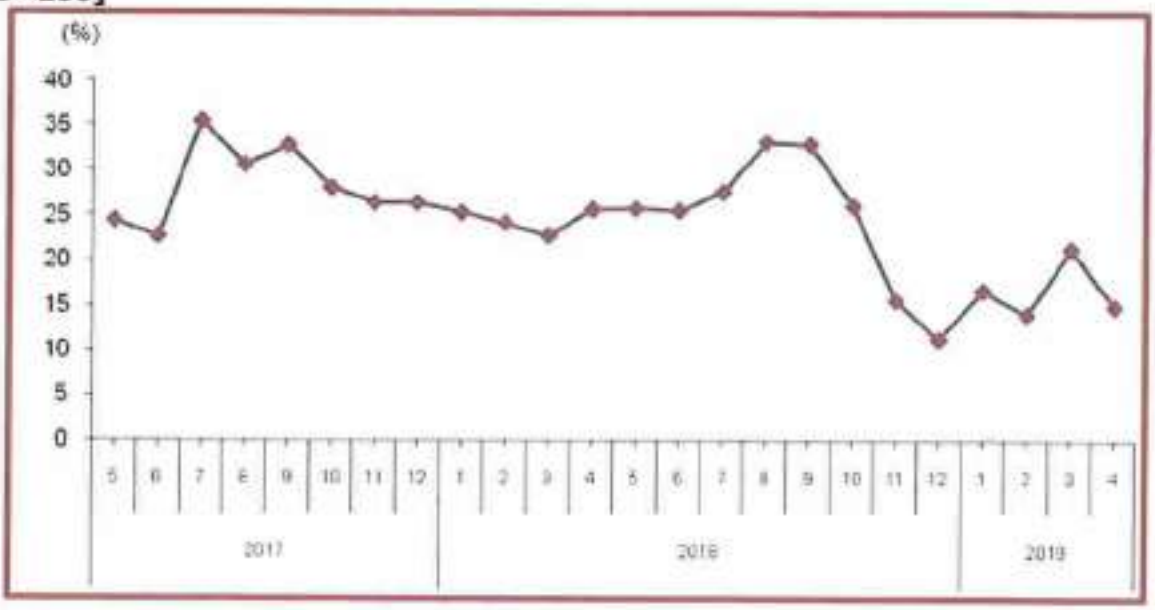
	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Gösterge	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	96,9	96,9	-6,6	99,6	-2,1
Çalışılan saat	93,6	92,7	-9,9	95,1	-2,2
Brüt ücret-maaş	176,2	176,2	14,6	175,1	6,0
Saatlik işgücü maliyeti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

Ciro Endeksleri

Nisan, 2019

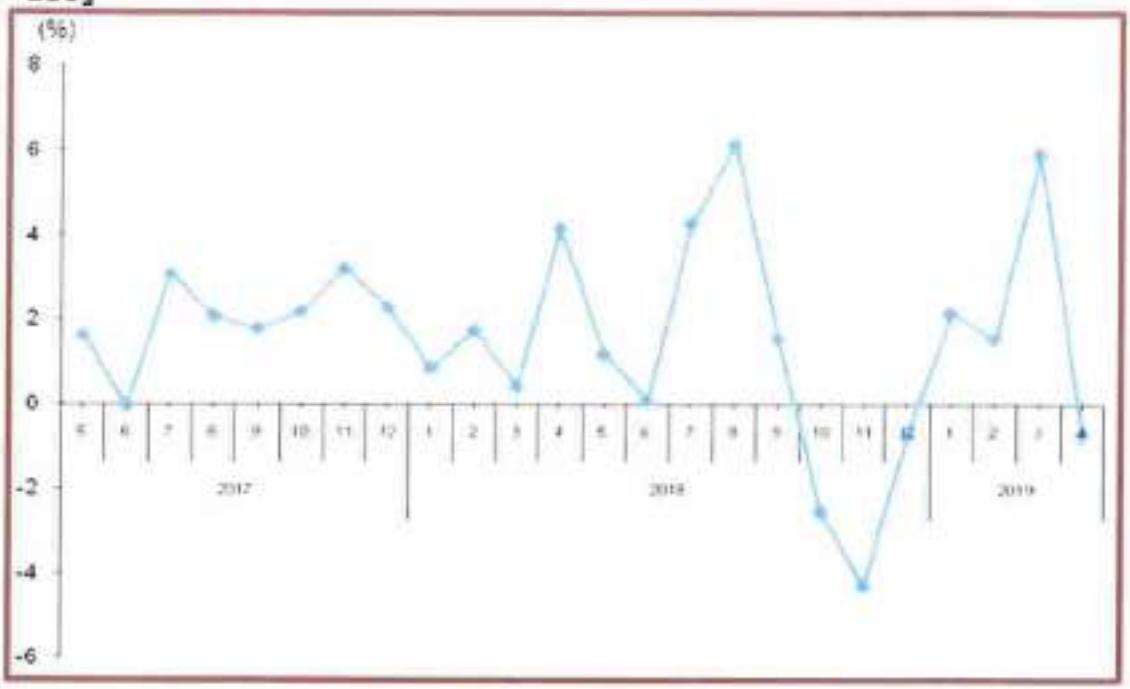
Sanayi, İnşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,7 azaldı.

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



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

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



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

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

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

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

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

	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Sektörler	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	**186,3**	**183,0**	**14,9**	**192,8**	**-0,7**
Sanayi	211,5	206,7	22,3	209,5	1,4
İnşaat	140,2	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

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

Yapı İzin İstatistikleri

Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %42,5, yüzölçümü %37,7, değeri %19,8, daire sayısı %45,9 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 19,7 milyon m2 iken bunun 8,6 milyon m2'si konut, 7,6 milyon m2'si konut
dışı ve 3,5 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 11,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,6 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 14,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m2 ile devlet sektörü ve 514 bin m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 75 bin 183 dairenin 66 bin 223'ü özel sektör, 7 bin 902'si devlet sektörü ve bin 58'i yapı kooperatifleri tarafından alındı.
Yapıların toplam yüzölçümüne göre 3,6 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 1,4 milyon m2 ile Ankara, 1,2 milyon m2 ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Iğdır, Karabük ve Ardahan oldu.
Daire sayılarına göre İstanbul ili 13 bin 668 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 4 bin 375 adet ile İzmir ve 3 bin 783 adet ile Konya illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Karabük ve Bayburt oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2019	2018(r)	2017(r)	2019	2018
Bina sayısı	13 574	23 626	29 564	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m²)	19 659 781	31 576 870	48 688 324	-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	138 896	236 739	-45,9	-41,3

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;
Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %10, yüzölçümü %29,4, değeri %66,7, daire sayısı %21,1 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 51,7 milyon m2 iken bunun 28,6 milyon m2'si konut, 12,2 milyon m2'si konut dışı ve 10,9 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 38,4 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 43,4 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,2 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi.
Daire sayısına göre ise toplam 245 bin 819 dairenin 219 bin 756'sı özel sektör, 21 bin 182'si devlet sektörü ve 4 bin 881'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,3 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 5,5 milyon m2 ile Ankara, 2 milyon m2

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

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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2019	2018 (r)	2017 (r)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10.0	4.4
Yüzölçümü (m²)	51 680 361	39 947 659	39 710 026	29.4	0.6
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 623 225 993	66.7	23.1
Daire sayısı	245 619	203 016	196 930	21.1	3.6

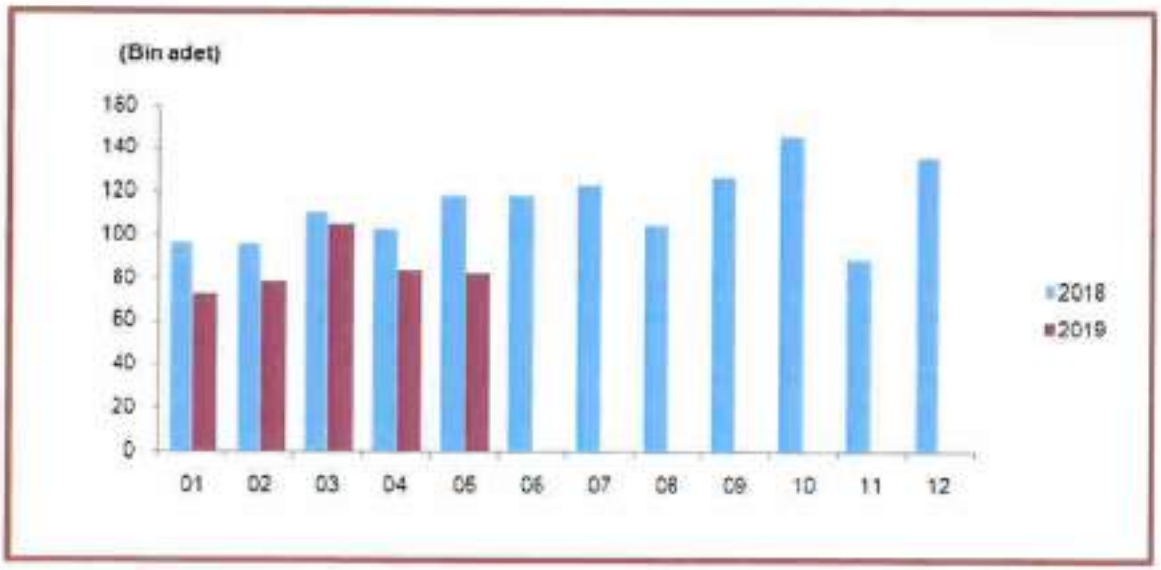
(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

Mayıs 2019

Konut Satışları;

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



İpotekli Konut Satışları;

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

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

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

10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

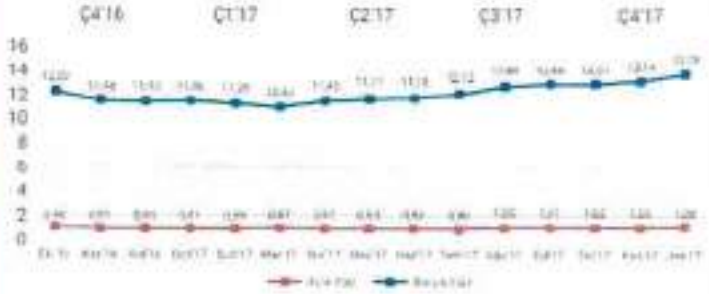
Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişiklikle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlımı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.
Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

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

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

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

Konut Kredisi Faiz Oranları
(Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)



Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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

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

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

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

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

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

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu 2328 ada, 15 parsel, 2.805 m2 yüzölçümlü olup "BOSTAN TARLASI" niteliklidir. Taşınmazın kuzey ve doğu yönü kadastral yola cepheli olup diğer yönleri komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmazın kadastral yola cephesi kuzeyde yaklaşık 10 metre doğuda ise yaklaşık 60 metredir. Taşınmazın bir kısmında halı saha tesisinin bir kısmı mevcuttur. Basit yapı olması ve ekonomik değerinin az olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

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

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

- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

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

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

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

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Değerleme konusu tarla vasıflı taşınmaza benzer nitelikte emsallerin özellikleri, konumu ve alan bilgisi üzerinde kıyaslanarak değer tespitinde bulunulmuştur.

Proje Geliştirme Yaklaşımı
Arsa ve arazi nitelikli yapıların değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakta birlikte bu yönteme ek olarak genellikle gelir getirmeyen veya geliri sınırlı olan arsa arazi gibi gayrimenkullerin

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

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 değerin sağlamasının 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 uygulanamayacağının anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Talep gören bölgede konumlu olması, - İmarlı olması,	- Denize uzak mesafede olması, - 18 uygulamasının tamamlanmamış olması, - Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Hisseli mülk olması,
Fırsatlar	**Tehditler**
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge talep gören bir bölge olup büyük projeler için büyük alanlı arsaların önemi mevcuttur.	- Global ekonomik krizin etkileri,

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

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın Emsal oranı 0,60 olarak belirtilmiştir. Buna göre satılabilir alan çıkmalar ve çatı kat gibi etkenler dikkate alınarak 1.250 m2 olarak alınmıştır. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri ~8.200.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	1.721,04
TAKS	0,5
KAKS	1
Ruhsat Alanı	1500,00

Yapı Birim Maliyeti
4.500 TL
Proje Maliyeti
6.750.000 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1250,00	1,000	14.500 TL
Daire Toplam Değeri		
18.125.000 TL		

Toplam Ciro		18.125.000 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri		9.062.500 TL
Proje Süresi		20
Proje Riski	5%	453.125 TL
Finansman Maliyeti	5%	453.125 TL
[illegible]		[illegible]

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0,000	0 TL
Dükkan Toplam Değeri		
0 TL		
Dükkan Var mı?		HAYIR

Arsa M2 birim Fiyatı	4739,140287
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	6.750.000 TL
Müteahhit Geliri	9.062.500 TL
Kar /Zarar	2.312.500 TL
Karlılık Oranı	[illegible]

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	14.906.250 TL
Müteahit karı	3.218.750 TL
Karlılık Oranı	[illegible]

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

Konu gayrimenkulün kira getirisinin olmaması ve gelir getiremeyen arazi olması nedeniyle **"Gelir Akımları Analizi"** kullanılamamıştır.

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

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

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

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde **"Emsal Karşılaştırma Analizi"** yöntemi kullanılmıştır.
Terk sonrası taşınmazın alanı; 1.721,04 m²
Taşınmazın değeri; 1.721,04 m2 * 4.764,56-TL/m2 = 8.200.000-TL olarak takdir edilmiştir.

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
* Talep gören bölgede konumlu olması, * İmarlı olması,	* Denize uzak mesafede olması, * 18 uygulamasının tamamlanmamış olması, * Alıcı kitlesinin sınırlı olması, * Hisseli mülk olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER

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

Emsal 1
Konu taşınmaza yakın, İnciraltı Mahallesi 1555 ada 1 parselde konumlu, TTA imarlı 10.997 m2 alanlı arsanın 712 m2 lik kısmı pazarlıklı olarak 1.800.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal yapılaşmanın olmadığı bölgede konumlu olup ekspertize konu taşınmaz konum olarak emsale göre daha iyidir. Taşınmaz lüks konutların olduğu bölgede ve Narlıdere il sınırları içinde olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.
(2.528-TL/m2 * 1,80 Şerefiye = 4.550-TL/m2) Siyo Gayrimenkul: 0 555 880 11 11

Emsal 2:
Konu taşınmaza yakın konumlu, TTA imarlı 2.890 m2 alanlı arsa pazarlıklı olarak 7.000.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum bakımından benzer şerefiyelidir. Taşınmaz lüks konutların olduğu bölgede ve Narlıdere il sınırları içinde olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.
(2.422-TL/m2 * 1,80 Şerefiye = 4.360-TL/m2) Vizyon Gayrimenkul: 0 553 909 50 99

Emsal 3:
Konu taşınmaza yakın konumlu, TTA imarlı 440 m2 lik hisseli arsa pazarlıklı olarak 1.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz lüks konutların olduğu bölgede ve Narlıdere il sınırları içinde olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(3.409-TL/m2 * 1,40 Şerefiye = 4.773-TL/m2) A24 Site Gayrimenkul: 0 505 821 40 23**

Emsal 4:
Konu taşınmaza yakın, İnciraltı Mahallesi 1554 ada 2 parselde konumlu, TTA imarlı 10.997 m2 alanlı arsanın 2.350 m2 lik kısmı pazarlıklı olarak 9.500.000-TL bedel ile satılıktır. İstenen değer oldukça yüksektir. Taşınmaz lüks konutların olduğu bölgede ve Narlıdere il sınırları içinde olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(4.042-TL/m2 * 0,70 (Değer indirgemesi) = 2.829-TL/m2) Sahibinden: 0 530 419 37 49**

Emsal 5:
Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumu ve yapılaşma özellikleri tarif edilmiş olup mevcut hali ile 2.500-TL/m2 ile 3.000-TL/m2 birim bedeller civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın ~%39 luk bölümü uygulama sonrası terk edilecek olup bu durum dikkate alındığında net parsel birim değeri; 3.475-TL/m2 - 4.170-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. **Ülker İnşaat: 0 232 279 07 85**

Emsal 6:
Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni inşa edilmiş 8 katlı binanın 3. katında konumlu lüks özelliklerde 185 m2 beyan edilen 130 m2 olduğu düşünülen dubleks daire 1.600.000-TL bedelle satılıktır. **(12.308-TL/m2) Egenur Emlak: 0 533 344 49 45**

Emsal 7:
Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni inşa edilmiş 8 katlı binanın 4. katında konumlu lüks özelliklerde 130 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen dubleks daire 1.650.000-TL bedelle satılıktır. **(13.750-TL/m2) Haff Gayrimenkul: 0 505 452 74 03**

Emsal 8:
Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni inşa edilmiş 5 katlı binanın 1. katında konumlu lüks özelliklerde 140 m2 beyan edilen 110 m2 olduğu düşünülen dubleks daire 1.500.000-TL bedelle satılıktır. **(13.636-TL/m2) Turpa Narlıdere: 0 543 277 27 85**

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:
Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın m2 birim satış değerinin 4.000 - 5.000-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

11.14.Deprem Risk Bölgesi

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

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira getirmeyen mülk olduğundan 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 durumuna göre yapılaşarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerleme yapılmıştır.

11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlemesi **"Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Proje Geliştirme Yöntemi"** kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte arsa 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. Ayrıca bölgede yeni inşa edilmiş mesken emsalleri toplanarak proje geliştirme yapılmıştır.

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

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. Belediyeden yapılan sorgulamada taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz belge ve karar bulunmamaktadır.

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 alım-satım ve devir işlemlerinde herhangi bir engel bulunmadığı yapılan resmi ve fiziki araştırmalarda görülmüştür. Taşınmaz satılabilir niteliktedir.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımına göre bulunmuştur. Parselin 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 Yöntemi" analiz edilerek yapılmıştır. Çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda benzer nitelikli yapıların satışlarının gerçekleştiği ve yeterli sayıda emsal bilgisine ulaşıldığı görülmüştür.

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

Malik	Pay	Payda	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ
İSMAİL ŞADİ KATIRCIOĞLU	1	4	2.050.000,00 ₺	2.419.000,00 ₺
NACİ KATIRCIOĞLU	1	4	2.050.000,00 ₺	2.419.000,00 ₺
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.	1	2	4.100.000,00 ₺	4.838.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)			8.200.000,00 ₺	9.676.000,00 ₺

TAŞINMAZIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ;

KDV HARİÇ 8.200.000-TL SEKİZMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI,
959.064-$ DOKUZYÜZELLİDOKUZBİNALTMIŞDÖRT AMERİKAN DOLARI,
787.704-€ YEDİYÜZSEKSENYEDİBİNYEDİYÜZDÖRT EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 9.676.000-TL DOKUZMİLYONALTIYÜZYETMİŞALTIBİN TÜRK LİRASI,
1.131.696-$ BİRMİLYONYÜZOTUZBİRBİNALTIYÜZDOKSANALTI AMERİKAN DOLARI,
929.491-€ DOKUZYÜZYİRMİDOKUZBİNDÖRTYÜZDOKSANBİR EURO olarak takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2) HİSSE GÜNCEL PİYASA DEĞERİ;

KDV HARİÇ 4.100.000-TL DÖRTMİLYONYÜZBİN TÜRK LİRASI,
479.532-$ DÖRTYÜZYETMİŞDOKUZBİNBEŞYÜZOTUZİKİ AMERİKAN DOLARI,
393.852-€ ÜÇYÜZDOKSANÜÇBİNSEKİZYÜZELLİİKİ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 4.838.000-TL DOKUZMİLYONALTIYÜZYETMİŞALTIBİN TÜRK LİRASI,
565.848-$ BEŞYÜZALTMIŞBEŞBİNSEKİZYÜZKIRKSEKİZ AMERİKAN DOLARI,
464.745-€ DÖRTYÜZALTMIŞDÖRTBİNYEDİYÜZKIRKBEŞ EURO olarak takdir edilmiştir.

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
•Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
•11.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,55-TL, 1 Euro = 10,41-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

Terk sonrası taşınmazın alanı; 1.721,04 m²
Taşınmazın değeri; 1.721,04 m2 * 4.764,56-TL/m2 = 8.200.000-TL olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın **yasal ve mevcut durum değerinin 8.200.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

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

Proje Geliştirme Yöntemi

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın Emsal oranı 0,60 olarak belirtilmiştir. Buna göre satılabilir alan çıkmalar ve çatı kat gibi etkenler dikkate alınarak 1.250 m2 olarak alınmıştır. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri ~8.200.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	1.721,04
TAKS	0,5
KAKS	1
Ruhsat Alanı	1500,00

Yapı Birim Maliyeti
4.500 TL
Proje Maliyeti
6.750.000 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1250,00	1,000	14.500 TL
Daire Toplam Değeri		
18.125.000 TL		

Toplam Ciro		18.125.000 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri		9.062.500 TL
Proje Süresi		20
Proje Riski	5%	453.125 TL
Finansman Maliyeti	5%	453.125 TL
Arsa M2 birim Fiyatı		4739,140257
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Müteahhite maliyet		6.750.000 TL
Müteahhit Geliri		9.062.500 TL
Kar /Zarar		2.312.500 TL
Karlılık Oranı		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli		14.906.250 TL
Müteahit karı		3.218.750 TL
Karlılık Oranı		

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0,000	0 TL
Dükkan Toplam Değeri		
0 TL		
Dükkan Var mı?		HAYIR

Proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın arsasının **yasal ve mevcut durum değerinin 8.200.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818

Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483

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

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları

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

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:25

weblapu

Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022721039364	2021-06-11-14.24.10.630028	3936

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	18535219
İl/İlçe:	İZMİR/NARLIDERE
Kurum Adı:	Narlıdere
Mahalle/Köy Adı:	YENİKÖY Mah.
Mevkii:	KAGITHANE
Cilt/Sayfa No:	26/2558
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2328/15
AT Yüzölçümü(m2):	2805.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BOSTAN TARLASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Narlıdere - 04-11-2020 14:43 - 5213	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127255794	(SN:36172034) İSMAİL ŞADİ KATIRCIOĞLU : RECEP TEVFİK oğlu	-	1/4	701.25	2805.00	İntikal 25-02-2011 808	-
127255797	(SN:4990504) NACİ KATIRCIOĞLU : RECEP TEVFİK oğlu	-	1/4	701.25	2805.00	İntikal 25-02-2011 808	-
262085253	(SN:8077380) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/2	1402.50	2805.00	Satış 27-02-2014 784	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ: 09/12/1996 4496 YEV.	İSMAİL ŞADİ KATIRCIOĞLU	(SN:2859110) NARLIDERE BELEDİYESİ VKN:4840013148	Narlıdere - 09-12-1996 00:00 - 4496	
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ: 09/12/1996 4496 YEV.	NACİ KATIRCIOĞLU	(SN:2859110) NARLIDERE BELEDİYESİ VKN:4840013148	Narlıdere - 09-12-1996 00:00 - 4496	
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ: 09/12/1996 4496 YEV.	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET	(SN:2859110) NARLIDERE BELEDİYESİ VKN:4840013148	Narlıdere - 09-12-1996 00:00 - 4496	

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

		LİMİTED ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Diğer (Konusu: NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ÜNVANI NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR.) Tarih: İZMİR TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 819-E	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:8077380) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6290308894	Nakiden - 22-01-2021 14:13-324	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) ilByS1NXbYA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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

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

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

ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI	[illegible]
T.C. KİMLİK NO	[illegible]
SPK LİSANS NO	403518
DOĞUM YERİ	[illegible]
DOĞUM TARİHİ	11 05 1985
CEP TELEFONU	0506 210 [illegible]
E-POSTA	[illegible]
İKAMET ADRESİ	[illegible]

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm	[illegible]
Mezuniyet Tarihi	02 08 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	[illegible] - Halen

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

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı	[illegible]	Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan)	[illegible]

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı: —

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- [illegible]
- [illegible] A.Ş. ([illegible])

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: 11 05 2015

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

İmza/Kaşe :

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

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 02.07.2018 No : 409818

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

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

ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI	MURAT BARIŞCAN
T.C. KİMLİK NO	24971106202
SPK LİSANS NO	401386
DOĞUM YERİ	HAFİK
DOĞUM TARİHİ	07.09.1972
CEP TELEFONU	0532 693 53 92
E-POSTA	murat@barmamuhendislik.com.tr
İKAMET ADRESİ	Yeni Mahallesi 6500/1 Sokak No: 8H İç Kapı No: 17 Karşıyaka / İzmir

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm	İstanbul Teknik Üniv., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi	19.07.1995

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı	02.07.2020 / Halen devam
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şirket Ortağı / SDU	23.05.2011 / 10.07.2019

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

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı	10	Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan)	İş Bankası, Halkbank.

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı	

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Göltaşı Madencilik İnşaat / 02.12.2016 - 23.06.2020
Acar Engineering / 13.06.2007 - 17.11.2007

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

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

Tarih:
İmza/Kaşe:

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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020 **Belge No: 2019-01.3363**

Sayın Murat BARIŞCAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010 No : 401386

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat BARIŞCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

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

GENEL BİLGİLER

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

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

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

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

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.10.2010 No : 401483

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ergun DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat OZTANGUT
BAŞKAN

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

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

	12.01.2017 Tarih ve 29946 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEGERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEGERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK' in 14. Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Degerleme Kuruluşunuz tarafından değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha onceki tarihlerde degerlemesi/degerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç degerleme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:					
	Degerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha öncekı tarıhlerde Degerleme Kuruluşunuz tarafından hazırlanan rapor var mı?				Hayır	
	Daha öneki raporumuz/raporlarımızın:					
1. Rapor Bilgileri	Rapor Tarihi		Rapor No		Degerleme Tarihi	
	Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Degerleme Uzmanı	
	Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
	SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
	İmzası		İmzası		İmzası	
	Degerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve degerlemeyi oluşturulmak için kullandıgını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
	Ada		Blok		B. Bolum no	
	Parsel		Kat		Seviyesi	
	Çalışmanın Kapsamı					
	Degerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai degerin baglı oldugu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
	Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai deger tahdidi					

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