

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



1 ADET TARLA DEĞER TESPİTİ

Bornova - İZMİR

2021OZEL-00091 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
14.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Bornova İlçesi, tapu sicilinde Erzene Mahallesi, Papas Kuyusu Mevki 18.941,00 m² parsel alanlı, ZEYTİNLİK vasıflı 135 ada 32 parseldir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 - 1/5.000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı 1/25.000 ölçekli planda ; "17.12.2002 gün,10162 sayılı kurul kararıyla 1. dereceden doğal SİT alanı olarak belirlenen ancak SİT derecesi yeniden irdelenene kadar uygulaması durdurulacak alan sınırı" dahilinde kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmaz Doğal Ve Ağaçlık karakteri Korunacak Alanda, Sürdürülebilir ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Taşınmazlar üzerinde yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Konu taşınmaz zeytinlik vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 135 ada 32 parsel ZEYTİNLİK vasıflı olup yasal ve mevcut durumda toplam 18.941,00 m² alana sahiptir. Taşınmaz hisseli mülk olup NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (553/18941) hissesine düşen arsa alanı 553,00 m²'dir.

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"** yöntemi kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazın TÜM HİSSELER DAHİL **KDV Haric güncel piyasa değerinin 20.000.000-TL (YİRMİMİLYONTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (553/18941) hissesine düşen **KDV Haric güncel piyasa değerinin 583.918-TL (BEŞYÜZSEKSENÜÇBİNDOKUZYÜZON SEKİZ TÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazın imar koşulları, hisseli mülk olması nedeniyle satış kabiliyetlerinin Alıcısı Az olabileceği düşünülmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ:	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin daha önce hazırlanmış raporlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2.Tapu Takyidatı	8
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	9
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	9
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	10
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	10
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	13
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	18
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ	27
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:	29
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	30
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri	30
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	30
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:	31
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler	33
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:	34
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:	34
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:	34

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	34
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:	34
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler	34
11.13.Emsaller	35
11.14.Deprem Risk Bölgesi	36
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	36
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	36
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	36
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	37
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	37
12.3.Yasal Gereklilerin 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	38
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	39
13.4.Raporu Hazırlayanlar	39
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	40
14.1.Rapor Fotoğrafları	40
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	50
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	56

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TALEP TARİHİ	14.04.2021
MALİK ADI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	DEĞERLEME TARİHİ	01.06.2021
RAPOR NO	2021OZEL-00091	RAPOR TARİHİ	14.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET TARLA 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 ÇİĞLİ/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	Güneşli Mah. 529 Sok. No:2/A Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	1 adet tarlanın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporu olup değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Erzene Mahallesi, Papas Kuyusu Mevkii, 135 Ada 32 Parsel Bornova/İZMİR

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR – BORNOVA	YÜZÖLÇÜMÜ	18.941,00 m ²
TAŞINMAZ ID	18017977	HİSSE ORANI	-
MAHALLESİ	ERZENE	BLOK / KAT NO	-/-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ	PAPASKUYUSU	ARSA PAYI	1/1
PAFTA NO	41	YEVMIYE	8705
ADA NO	135	CİLT NO	3
PARSEL NO	32	SAHİFE NO	225
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ZEYTLİK	TAPU TARİHİ	18/03/2021

MALİK

MALİK LİSTESİ 1			MALİK LİSTESİ 2			MALİK LİSTESİ 3		
Malik	Pay	Payda	Malik	Pay	Payda	Malik	Pay	Payda
ABDULVAHİT ÖREN	304	37882	ZEKİ ŞENSOZ	270	37882	ŞAHİN USLU	264	37882
KENAN ÇAKAR	304	37882	İSMET ERCAN DEVRİMCİ	540	37882	ER-KAL ELEKTRİK İNŞAAT TAHAHHÜT TİCARET MÜŞAVİRLİK LİMİTED ŞİRKETİ	550	18941
KEMAL ÇAKAR	304	37882	MUSTAFA UYANIK	270	37882	FIKRI ÇAVUŞLAR	75	18941
ULUDAĞ TUNÇ	518	37882	CENGİZ UHURAY	270	37882	ŞAKİR ÇAVUŞLAR	75	18941
NERİ NEBİOĞLU	270	37882	GÜLFİDAN BİTLİSÜ	270	37882	EMİN KARACA	135	75764
AHMET BOROĞLU	304	37882	İBRAHİM SİCAK	270	37882	AYDIN KARACA	135	75764
ALİ SAİT ERDURAN	608	37882	FADİME TAŞCIOĞLU	260	37882	CEVDET KARACA	135	75764
MEHMET GÖRGÜN	486	37882	LATİFE SEZER	260	37882	VEYSEL KARACA	135	75764
MURAT DEMİR	608	37882	ESMA KARDEŞ	260	37882	MEHMET ÜRÜNDÜ	135	18941
REŞAT DEMİR	494	37882	MEHMET KARAKAYA	260	37882	MEHMET ÜRÜNDÜ	135	18941
HASAN AYDIN	756	37882	CEMİLE TATLI	180	37882	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	553	18941
MUHSİN AKGÜN	304	37882	HASAN UYANIK	300	37882			
ŞEMSETTİN YÜCEL	304	37882	ZÜLFİYE TATLI	180	37882			
ZAKİR CENGİZ	304	37882	HALİL YILMAZ	358	37882			
MÜRSEL AKGÜN	304	37882	MEHMET ALİ ORHAN	352	37882			
NAİM GÜNEŞ	608	37882	MUSTAFA HUN	300	37882			
HÜSEYİN DURAN	486	37882	OSMAN ÖNAL	270	37882			
MEHMET YOL	304	37882	MUSTAFA SOLMAZ	244	37882			
EKREM GÜVEN	304	37882	FIKRET ŞENTÜRK	270	37882			
MUSTAFA YÜCE	304	37882	DUDU DALGIÇ	270	37882			
EROL AKSOY	304	37882	SADETTİN TOKTAY	10669	37882			
SELAHATTİN TOKTAY	7341	37882	EROL TEMELLİ	608	37882			
HAKKI YIGİN	304	37882	AYDEMİR ACAR	254	37882			
MUSTAFA KARAKUŞ	270	37882	GALİP DURGUT	270	37882			
İLYAS ULUTÜRK	270	37882	NURSEN TATLI	180	37882			

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbîs Portalı üzerinden 11.06.2021 tarihinde saat; 14:49 itibarıyla temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.

- Diğer (Konusu: Tamamı Sürdürülebilir ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: 22/09/2017 Sayı: E.2081180(Şablon: Diğer) (05-10-2017/19844)

-Diğer İrtifak Hakkı : KROKİDE 31/IRT 122.20 m2 LİK KISIMDA MALİYE HAZİNESİ LEHİNE MECRA İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (24-08-2016/18364)

KENAN ÇAKAR hissesi üzerinde;

-Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 10/03/2020 tarih 2822 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 935.08 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (10-03-2020/9211)

KEMAL ÇAKAR hissesi üzerinde;

-Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 10/03/2020 tarih 3496 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 476.37 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (10-03-2020/9251)

ŞEMSETTİN YÜCEL hissesi üzerinde;

-HACİZ: 20/04/2006 YEV:5646 BOR. BEL. BŞK. 10/04/2006 TAR. 2006/1254 SY. (388,23 YTL) ŞEMSETTİN YÜCEL HİS. (20-04-2006/5646)

SELAHATTİN TOKTAY hissesi üzerinde;

-HACİZ: 28/06/2000 Y:4151 BORÇ: 10.655.529.909 TL (BORNOVA 2. İCRA MD. 08/03/2000 TA. 2000/827 TAL. SA. YAZISI) ALACAKLI AKBANK T.A.Ş. COMDİBİ ŞB. SELAHATTİN TOKTAY VE SADETTİN TOKTAY HİSSELERİ ÜZERİNE (28-06-2000/4151)

-İcrai Haciz : İZMİR 18.İCRA DAİRESİ nin 24/05/2016 tarih 2016/6084 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12415.74 TL bedel ile Alacaklı : ÖZŞANAL ZÜC. VE DAY. TÜK. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (27-05-2016/11823)

-Kamu Haczi : BAYRAKLI BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/12/2018 tarih 8379/28933 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 72811.16 TL (Alacaklı : 0) (11-12-2018/27862)

-Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 30/04/2020 tarih 17805 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3932942 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (30-04-2020/11578)

- Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 15/02/2021 tarih 8784 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 781.62 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (15-02-2021/4797)

-HACİZ: 28/06/2000 Y:4151 BORÇ: 10.655.529.909 TL (BORNOVA 2. İCRA MD. 08/03/2000 TA. 2000/827 TAL. SA. YAZISI) ALACAKLI AKBANK T.A.Ş. COMDİBİ ŞB. SELAHATTİN TOKTAY VE SADETTİN TOKTAY HİSSELERİ ÜZERİNE (28-06-2000/4151)

-Kamu Haczi : BAYRAKLI BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/12/2018 tarih 8379/28933 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 72811.16 TL (Alacaklı : 0) (11-12-2018/27862)

-Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 30/04/2020 tarih 17805 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3932942 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (30-04-2020/11578)

-Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 15/02/2021 tarih 8784 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 781.62 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (15-02-2021/4797)

HAKKI YİĞİN hissesi üzerinde;

- Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Kamu Hacizi: GÜZELHİSAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/06/2019 tarih E.41476 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile MURAT YİĞİN hissesi üzerine Borç: 11373.25 TL . (Alacaklı: GÜZELHİSAR VERGİ DAİRESİ) (28-06-2019/15604)

İSMET ERCAN DEVRİMCİ hissesi üzerinde;

- HACİZ: 27/04/2006 T. YEV:5973 BORNOVA GEL. MÜD. 17/04/2006 T. 2006/1505 SAYILI YAZI İLE İSMET ERCAN DEVRİMCİ HİSSESİNE BORÇ:425,70 (27-04-2006/5973)

HALİL YILMAZ hissesi üzerinde;

-Kamu Haczi : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/05/2019 tarih E.443741 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 143406.31 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (24-05-2019/13091)
GALİP DURGUT hissesi üzerinde;
-Bornova Belediye Başkanlığı nin 10/03/2020 tarih 7340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 256.4 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (10-03-2020/9316)
NURSEN TATLI hissesi üzerinde;
-Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı nin 12/03/2020 tarih 5696 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 135.08 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı) (12-03-2020/9554)
-BURHANİYE SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 18/12/2020 tarih 2020/571 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. (18-12-2020/36122)
OSMAN ÖNAL, MUSTAFA SOLMAZ, FİKRET ŞENTÜRK, EMİN KARACA, AYDIN KARACA, CEVDET KARACA, VEYSEL KARACA hisseleri üzerinde müştereken;
-SADETTİN TOKTAY lehine, 22.09.1980 tarih ve 6212 yevmiyeli, 1. dereceden, 5.000-ETL değerinde ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetlerinden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında 3.2.2. maddede belirtilen haciz ve ipotek şerhleri mevcuttur. NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde herhangi bir haciz ve ipotek şerhi bulunmamaktadır.

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

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

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 - 1/5.000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı 1/25.000 ölçekli planda ; "17.12.2002 gün,10162 sayılı kurul kararıyla 1. dereceden doğal SİT alanı olarak belirlenen ancak SİT derecesi yeniden irdelenene kadar uygulaması durdurulacak alan sınırı" dahilinde kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmaz Doğal Ve Ağaçlık karakteri Korunacak Alanda, Sürdürülebilir ve Kontrollü Kullanım Alanı'nda kalmaktadır. Taşınmazlar üzerinde yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup belediyede dosyası bulunmamaktadır.

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 üzerindeki herhangi bir yapı 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 18/03/2021 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi görmüştür. Tapu kütüğü görülemediğinden son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olup olmadığı tespit edilememiştir. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir.

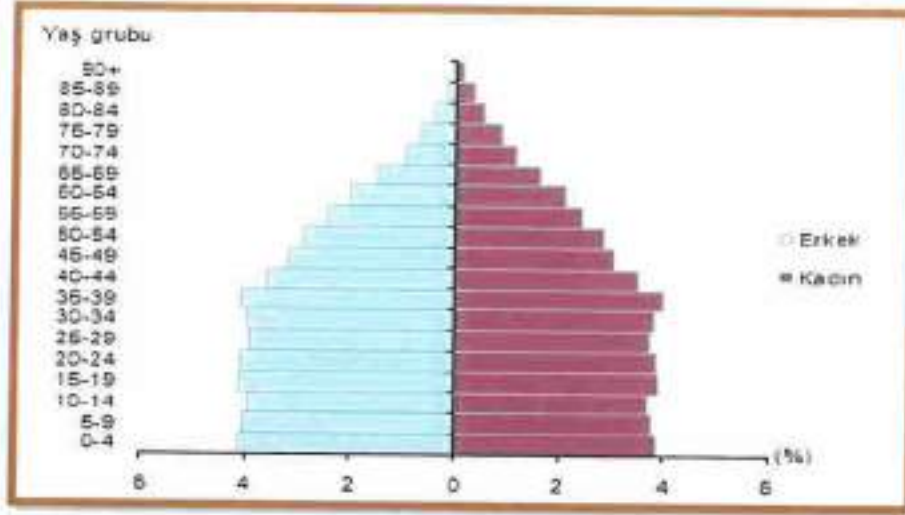
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2017



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

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

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

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

Sanayi Verileri (*)

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

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

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

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

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

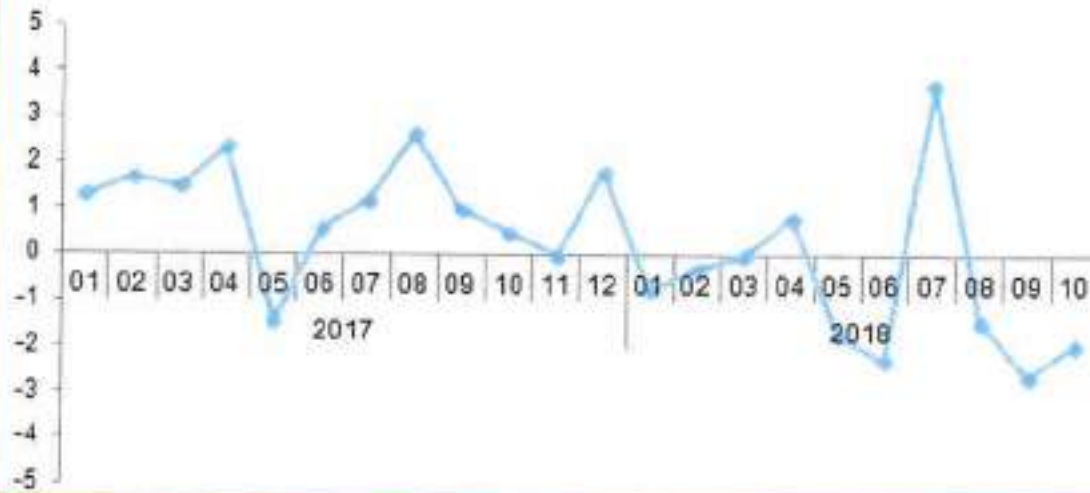
Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018
[2015=100]

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmış	Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	120,5	118,3	-5,7	111,0	-1,9
Madencilik ve taş ocaklığı	130,0	128,6	6,1	116,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	116,5	-6,5	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	108,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2
Ara mal	113,6	109,7	-9,5	106,6	-3,8
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,6	-3,4
Dayanısız tüketim malı	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,8	-1,1
Sermaye malı	126,4	121,1	-6,7	116,6	0,7
Düşük teknoloji	123,4	118,9	-4,5	109,6	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,5	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	116,0	110,3	-9,5	108,5	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	163,2	13,7	142,3	12,4

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

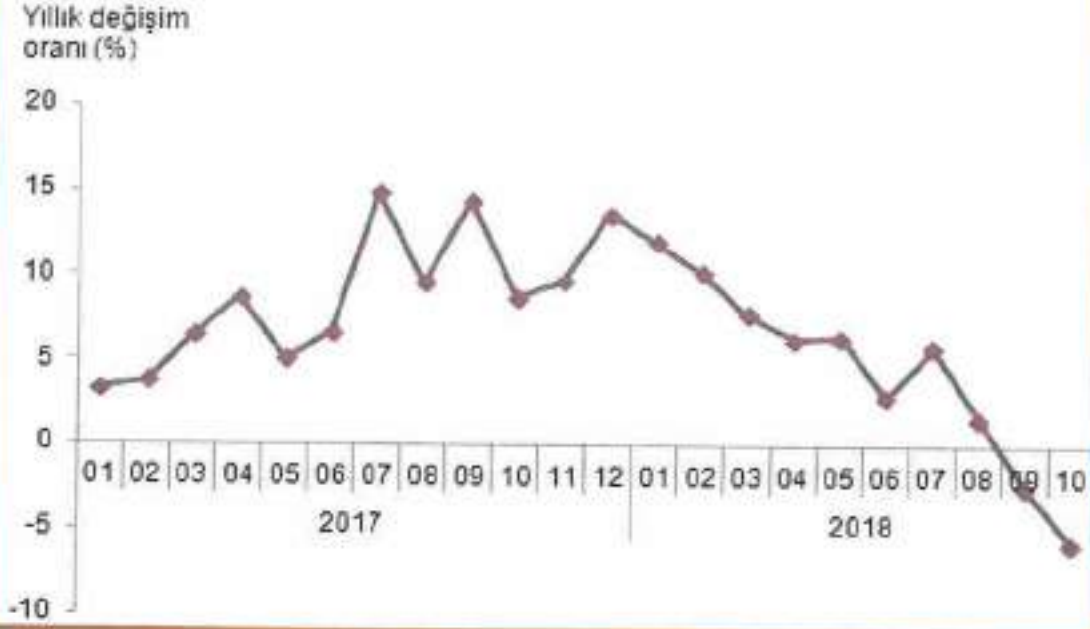
Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2018
[2015=100]

Aylık değişim
oranı (%)



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

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



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

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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



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

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

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Alliano (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, Alliano, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi

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

Bitki Örtüsü

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

Coğrafya

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

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

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

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

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

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu 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 Geyikliadağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m. ye ulaşır.

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

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

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

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

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

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

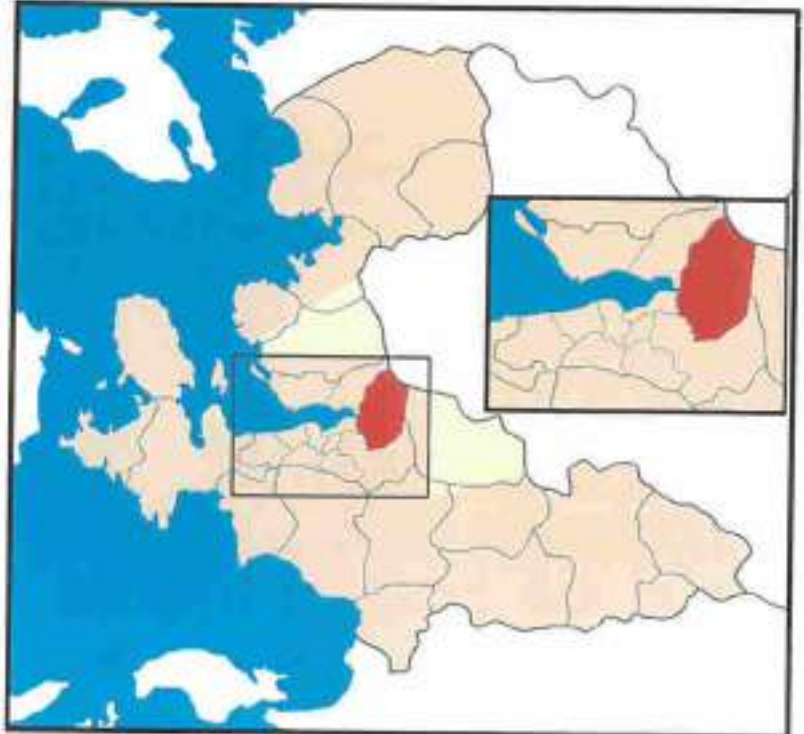
Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin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

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

Ulaşım

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

BORNOVA İzmir'in kuzeydoğusunda kalan ve İzmir merkeze 8 km uzaklıkta olan Bornova'nın 45 mahallesi vardır. İlçe çok eski bir yerleşim yeri iken 1881 yılında belediyelik, 1957 yılında ise ilçe olmuştur. Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600m'ye kadar çıkmakta hatta aşmaktadır. İlçe merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası şeklinde adlandırılmıştır. Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkın, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır. Bu ovalar genelde yamaçlardan inen suların getirdiği alüvyonların birikmesiyle oluşmuştur. İlçenin yüzölçümü 220 km²'dir. İzmir'in merkezi Konak'ın 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezinden 3 km doğudadır.



Kuzeyinde Karşıyaka ilçesi ve Manisa ili toprakları, doğusunda Kemalpaşa ilçesi, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak, güneyinde Buca ile çevrelenmektedir. İlçede yer alan ormanlık alanlar su yönünden oldukça zengindir. Yamaçlardan akan sular, yer altı suları ve yağışlarla beslenen akarsular bulunmaktadır. Manda Çayı, Kavaklıdere Çayı, Şeytanderesi Çayı, Bornova Çayı ve Nif Çayı önemli akarsulardandır. Ayrıca Yamanlar Dağı üzerinde İkizgöl yer almaktadır. İkizgöl, çam ormanları arasında Bornova'nın önemli dinlenme alanlarından birini oluşturmaktadır. İlçe merkezi, Yamanlar Dağı eteğinde kurulmuştur. Hızlı sanayileşme, köylerden ve özellikle doğu bölgelerinden gelen göç ilçe nüfusunun hızlı artmasına yol açmaktadır. Bunların yanında, Ege Üniversitesi'nin ve daha sonra da Yaşar Üniversitesi'nin kurulması, asker sayısının artması ve bölgesel kuruluşların ilçede bulunması ilçe nüfusuna önemli katkılarda bulunmaktadır. Tüm bu unsurların da etkisiyle 2018 yılında ilçe nüfusu 445.232 kişiye ulaşmıştır.

Bornova, hızla büyüyen bir yerleşim alanı ve bir üniversite ilçesi olmasının yanısıra gelişmiş bir sanayi yöresidir. Günümüzde sanayi-ticaret-eğitim ve lojistik üssü olarak İzmir'in en gelişmiş ilçeleri arasında yer almaktadır. İlçenin tarıma ve sanayiye dayalı ticaret hacmi ve kapasitesi oldukça yüksektir. Tarım ve hayvancılıktan elde edilen gelir az da olsa bölge ekonomisine katkı sağlamaktadır. İlçede mısır, buğday, arpa, yulaf, börülce ve fasulye ekimi yapılmaktadır. DSİ, Karayolları, Tarım ve Orman, Gıda Kontrol Laboratuvarı İzmir İl Müdürlüğü gibi kamu kuruluşlarının il merkezleri Bornova'dadır. İzmir'in konutlarının önemli bir bölümü de bu ilçede yer almaktadır. İlçede 14 banka, 84 şubesi ile hizmet vermektedir. Bornova'da sanayileşme yoğunudur. Sanayi sitelerinde ana metal, taşıt, plastik, çimento ve toprak mamulleri dallarında büyük, küçük sanayi ve üretim kuruluşları bulunmaktadır. Sanayi işyerlerinin üretimi iç ve dış piyasaya yöneliktir. Dış ticarete özellikle gıda, otomotiv, döküm, inşaat malzemeleri, meşrubat ve içki sanayi başta gelmektedir. İlçede yer alan başlıca sanayi siteleri; MTK Tekstilciler Çarşısı, Bornova Ayakkabıcılar Sitesi, Bornova Züccacılar Sitesi, Bornova Hurdacılar Sitesi, Nİ-KA-İŞ Küçük Sanayi Sitesi, Bornova 2. Sanayi Sitesi, Bornova 3. Sanayi Sitesi, Küçük Sanayi Sitesi, Bornova 5. Sanayi Sitesi, Keresteciler Sitesi'dir. Bornova'daki önemli ihtisas çarşıları; Fincancılar Çarşısı, Manifatura, Tuhafiye ve Konfeksiyon Toptancıları Toplu İşyeri Sitesi, Ambarlar Sitesi, Kara Nakliyecileri Sitesi, Keresteciler Sitesi ve Hurdacılar Çarşısı'dır. İlçede büyük 23 alışveriş merkezleri olarak Park Bornova, Koçtaş, Point Bornova ve Forum Bornova yer almaktadır. İlçede orta öğretim ilk, orta ve lise seviyesinde 99 devlet okulu ve 88 özel okul olmak üzere toplam 187 okul bulunmaktadır. Okul öncesi seviyesinde ilk, orta ve lise bünyesinde 59 adet devlet ve 10 adet özel okul faaliyet göstermektedir. Bağımsız anaokulu sayısı ise 50'si özel ve 2'si devlet olmak üzere 52 adettir. Ayrıca ilçede 3.700 dekar alana sahip olan ve 63 yıllık geçmişe sahip Ege Üniversitesi ve 2001 yılında kurulan Yaşar Üniversitesi bulunmaktadır. Ege Üniversitesi Rektörlüğü bünyesinde bulunan 14 Fakülte, 14 Yüksek Okul ve 9 Enstitü ile eğitim ve öğretime devam etmektedir. Yaşar Üniversitesi, 7 Fakülte, 2 Yüksek Okul, 2 Enstitü ile 7409 öğrenci ve 417 Akademisyen Personelle Eğitim Öğretim yapmaktadır. İlçede sağlık hizmetleri, Ege Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi, Bornova İlçe Sağlık Müdürlüğüne bağlı kurumlar ile Bornova Türkan Özlühan Devlet Hastanesi ve buna bağlı 1 Semt Polikliniği, Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi Ek Hizmet Binası ve buna bağlı 1 Semt Polikliniği, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezine bağlı 2 Semt Polikliniği, Bornova Göçmen Sağlığı Merkezi, Çiçekli Köy Sağlık Evi, Yaka köy Sağlık Evi ve Özel Sağlık Kuruluşları tarafından verilmektedir. İzmir'in diğer ilçeleriyle karşılaştırıldığında Bornova turizm açısından göreceli olarak daha az bir potansiyele sahip olsa da; tarih boyunca ilçede hüküm süren uygarlıklardan geriye birçok eser kalmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, Papas Kuyusu Mevkii, 135 Ada, 32 parselde konumlanmaktadır. Konu taşınmaz İstanbul Caddesi üzerinde Manisa istikametinde ilerlenirken Bornova Belediyesi Fen İşleri Şantiyesi geçildikten 1.8 km sonra hemen sağımızda konumlanmaktadır. Taşınmaz İstanbul Caddesine 110 metre mesafededir. Taşınmaz Eski Bornova Mezarlığına cepheli olup çevresinde benzer nitelikli orman arazileri bulunmaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

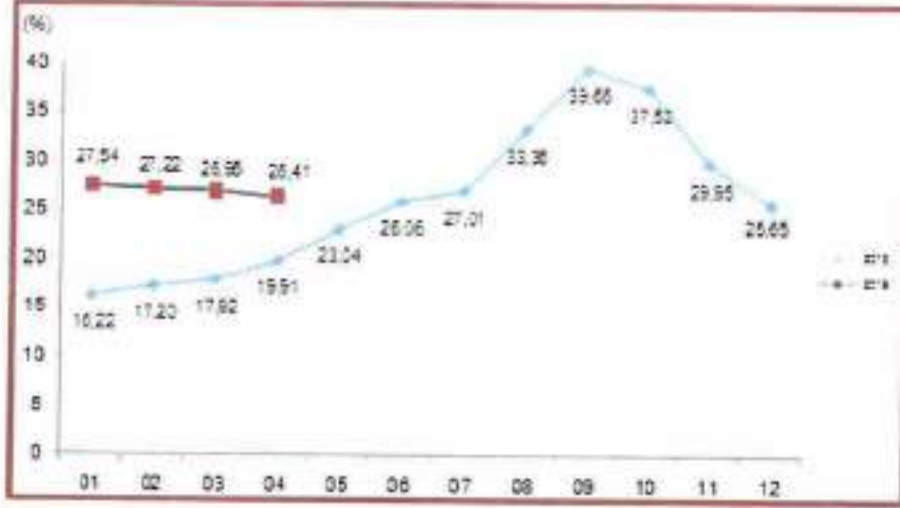
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

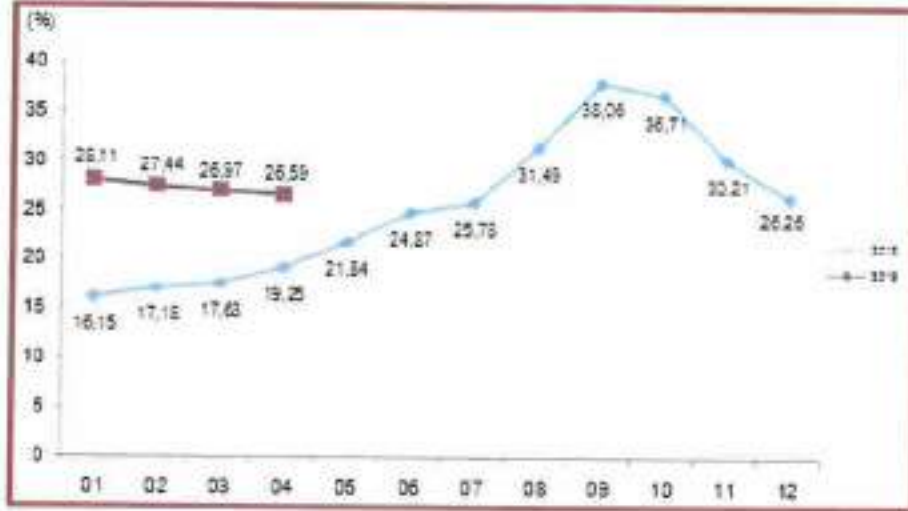
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



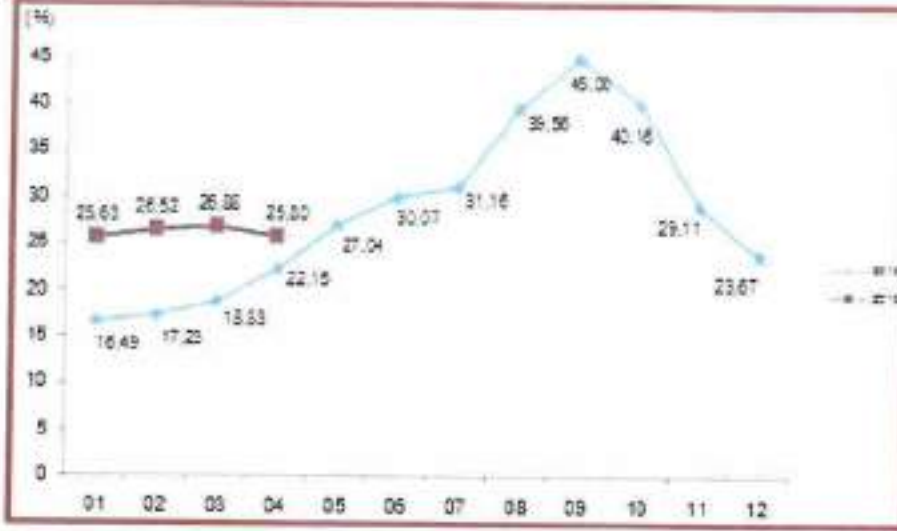
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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



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

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



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

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

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

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

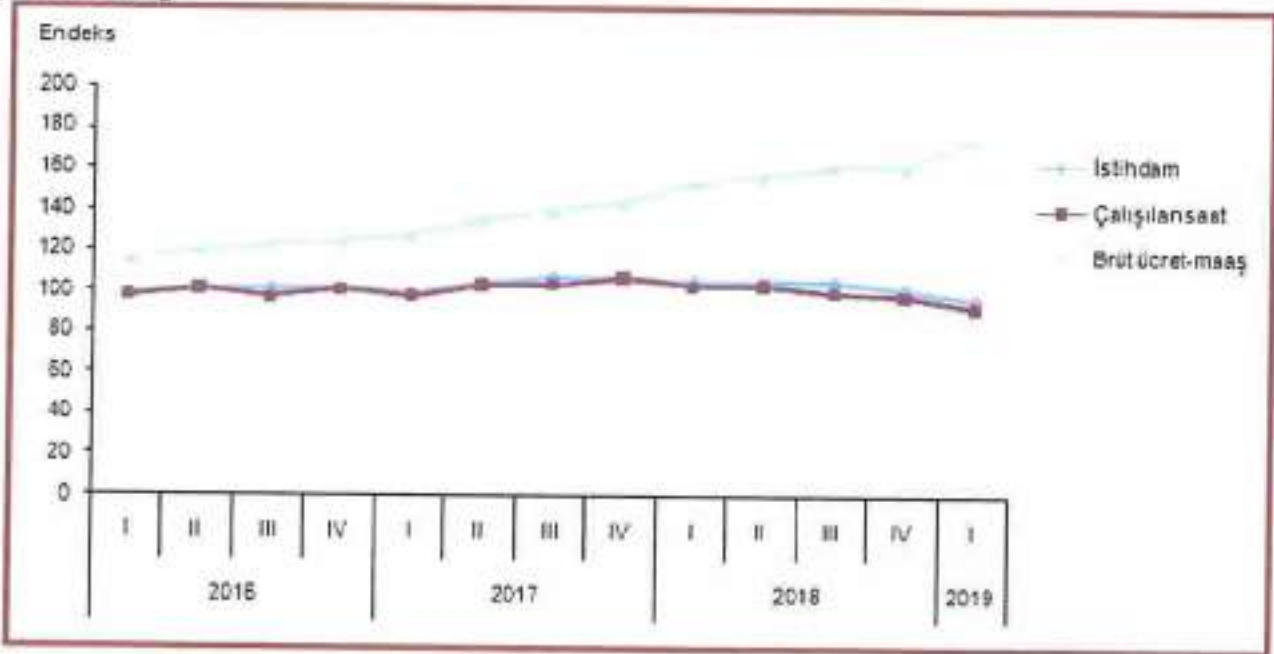
İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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

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

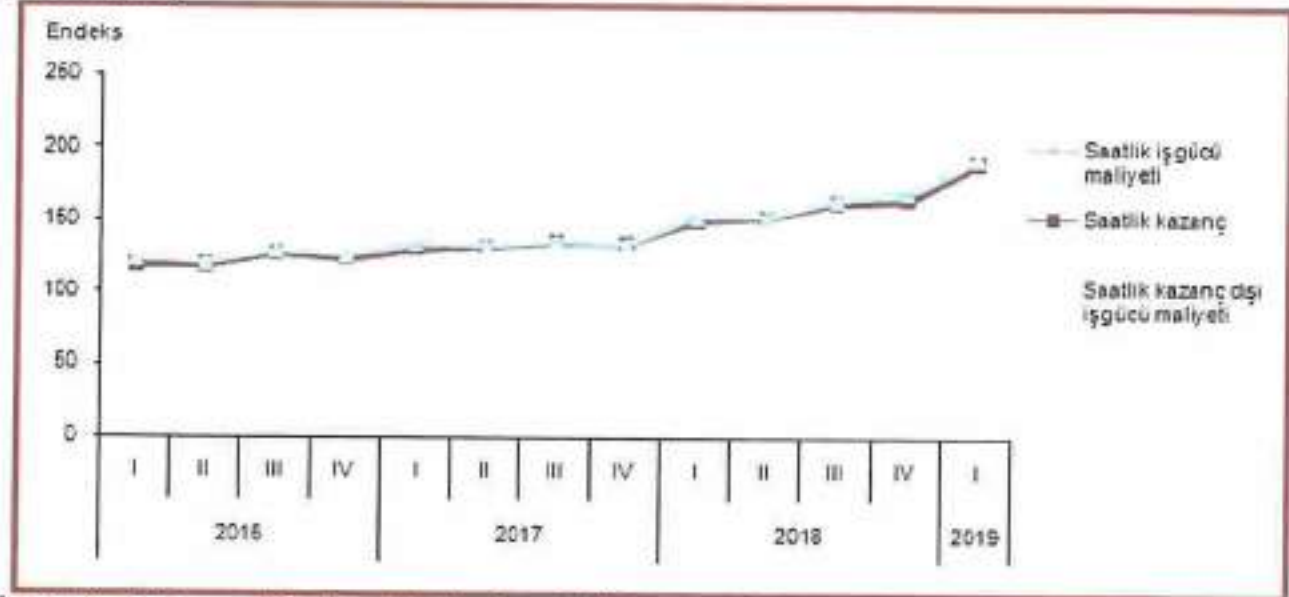
incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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

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

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

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



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

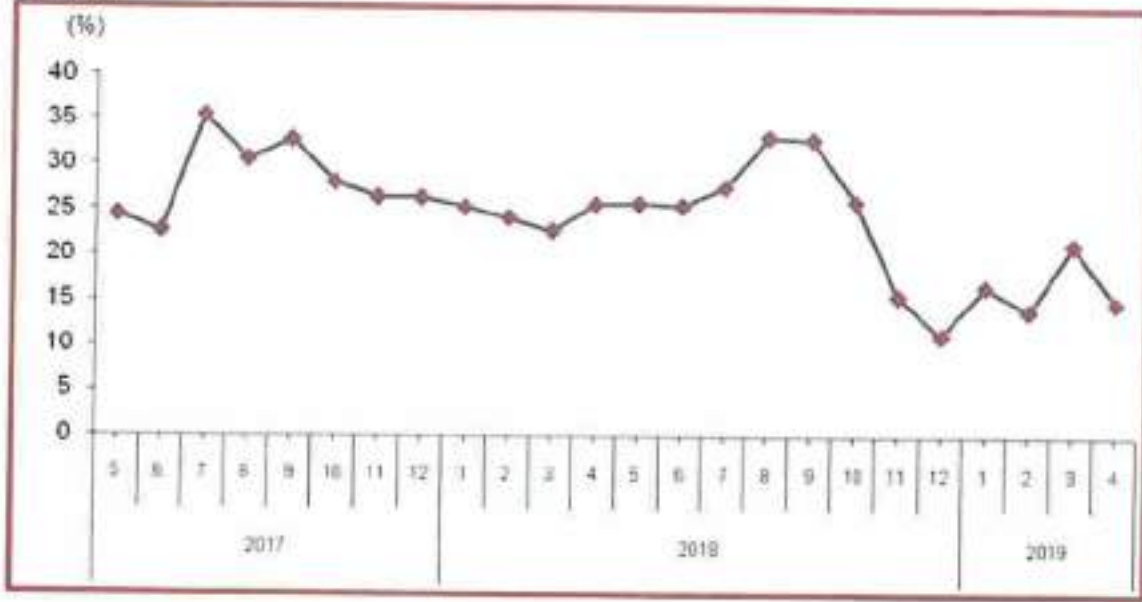
Gösterge	Azaltılmış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	95,9	95,9	-8,5	95,6	-2,1
Çalışılan saat	93,6	92,7	-9,9	95,1	-2,2
Brüt ücret-maaş	176,2	176,2	14,6	178,1	6,0
Saatlik işgücü maliyeti	180,6	180,6	27,1	184,3	8,1
Saatlik kazanç	186,3	180,1	27,2	184,1	8,4
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	191,8	193,5	26,5	186,7	6,7

Ciro Endeksleri

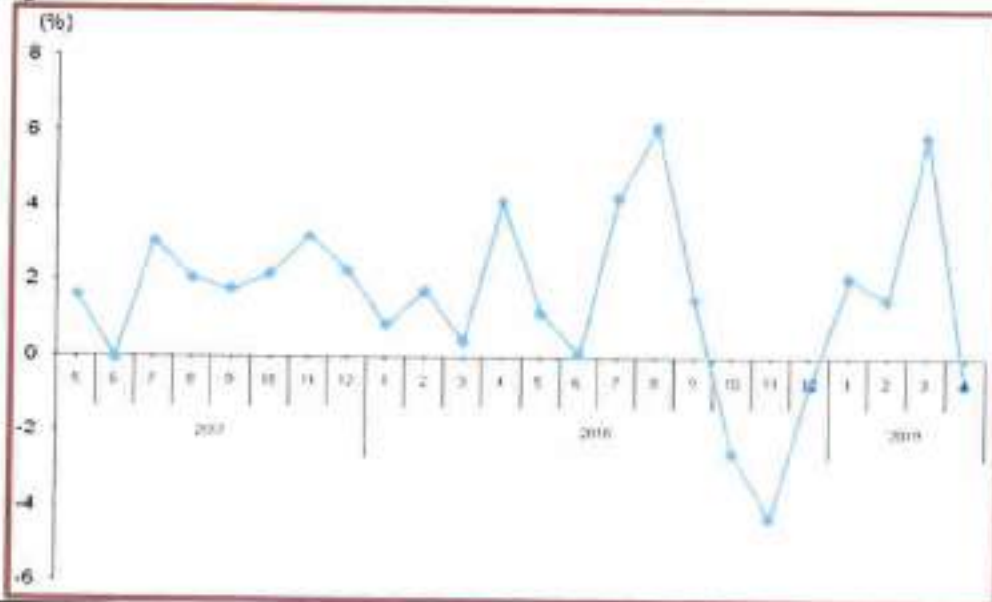
Nisan, 2019

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

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



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



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

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri

Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	13 574	23 626	29 664	-42,6	-20,1
Yüzölçümü (m ²)	19 659 761	31 576 870	46 568 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 868 341 206	47 901 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	138 896	236 739	-45,9	-41,3

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

Daire sayısına göre ise toplam 245 bin 819 dairenin 219 bin 756'sı özel sektör, 21 bin 182'si devlet sektörü ve 4 bin 881'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 5,5 milyon m² ile Ankara, 2 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Tunceli, Ardahan ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 60 bin 657 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 19 bin 354 adet ile Ankara ve 11 bin 457 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Tunceli, Batman ve Ardahan oldu.

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

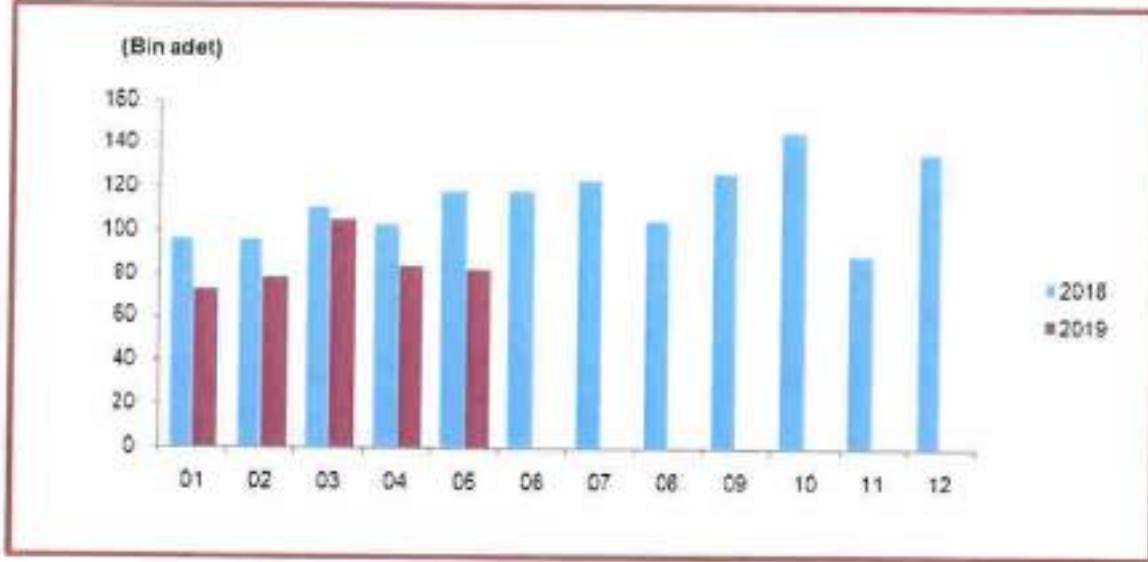
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10,0	4,4
Yüzölçümü (m ²)	51 660 361	39 947 669	39 710 025	29,4	0,6
Değer (TL)	63 378 079 611	60 017 443 703	40 823 226 993	66,7	23,1
Daire sayısı	245 819	203 016	195 930	21,1	3,6

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

Konut Satış İstatistikleri
Mayıs 2019
Konut Satışları;

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 oranında azalarak 82 252 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15 895 konut satışı ve %19,3 ile en yüksek paya

sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 8 240 konut satışı ve %10 pay ile Ankara, 5 091 konut satışı ve %6,2 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 4 konut ile Ardahan, 10 konut ile Hakkari ve 26 konut ile Bayburt oldu.

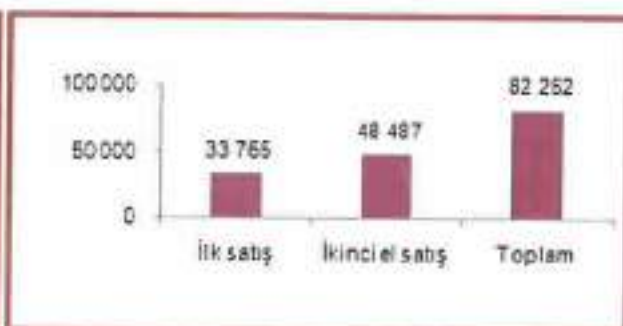


İpotekli Konut Satışları;

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

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

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



10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

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

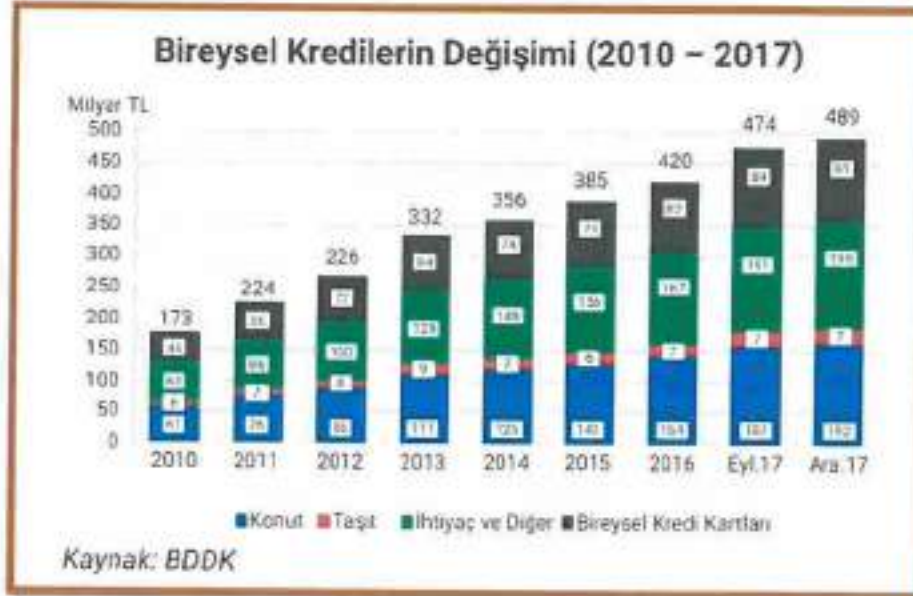
Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında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

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

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



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



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.

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

kurlarının hızlı yükselişi ve sonradan durağanlaşması, gayrimenkul sektörünün geçmiş yıllardan gelen durağan yapısı sektör açısından bölgesel farklılıklar gösteren karışık bir dönemi işaret etmektedir. Sektör hakkında genel veri yayınlayan platformlar (TÜİK, GYODER, Emlak Konut Fiyat Endeksleri) incelendiğinde geçen yıla göre Türkiye genelinde konut satışlarının %5 ile 10 oranında artış gösterdiği öğrenilmiştir. Ancak artış beklenen düzeyde olmayıp gayrimenkulün diğer çeşitlerine (arsa, tarla, ticari gayrimenkul vb) yansımaları olmadığı değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yapısı itibarıyla gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu eğilim aynen devam edecektir.

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 - 1/5.000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı 1/25.000 ölçekli planda ; "17.12.2002 gün,10162 sayılı kurul kararıyla 1. dereceden doğal SİT alanı olarak belirlenen ancak SİT derecesi yeniden irdelenene kadar uygulaması durdurulacak alan sınırı" dahilinde kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmaz Doğal Ve Ağaçlık karakteri Korunacak Alanda, Sürdürülebilir ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Taşınmazlar üzerinde yapılaşma izni bulunmamaktadır.

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu 135 ada, 32 parsel, 18.941,00 m2 yüzölçümlü Zeytinlik niteliklidir. Taşınmazın kuzeybatı yönü kadastral yola cepheli olup diğer yönleri komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmazın cadde cephesi yaklaşık 240 metredir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup mahallinde parsel sınırları belirgin değildir. Taşınmaz eğimli bir bölgede konumlanmaktadır.

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,

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

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

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

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

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür. Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile

oluşmakta ve kıtlığı ve istenilir liginden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

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

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

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

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

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

Fiyat, maliyet ve değer

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

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

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

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

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

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

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 alt önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
-Kadastral yolunun olması.	-Mevcut piyasa koşulları, -Mevcut imar koşulları, -Ana caddeye cephesinin olmaması, -Alıcı kitlesinin sınırlı olması, -Eğimli arazide konumlu olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Herhangi bir fırsat unsuru bulunamamıştır.	- Global ekonomik krizin etkileri,

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Proje Geliştirme Yöntemi**" mevcut imar koşulları nedeniyle kullanılamamıştır.

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

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

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m2 birim satış değerinin 900 - 1.200 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri; 18.941 m² * 1.055-TL/m² = ~20.000.000-TL, NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (553/18941) hissesine düşen değer ise 20.000.000 * 553/18941= 583.918-TL takdir edilmiştir.

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanmak suretiyle yapılmıştır.

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

-Kadastral yolunun olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

-Mevcut piyasa koşulları,
-Mevcut imar koşulları,
-Ana caddeye cephesinin olmaması,
-Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
-Eğimli arazide konumlu olması.

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

Konu taşınmaza yakın, 263 ada 12-13-14-15-16 parselde konumlu, İstanbul Caddesi cepheli, benzer imar koşuluna sahip toplam 922 m² pazarlıklı olarak 2.300.000-TL bedel ile satılıktır. Emsaller konum bakımından benzer şerefiyelidir. Emlak danışmanı ile yapılan görüşmede ilana bu bedelden arama yapılmadığı ilanın 750.000-TL bedel civarında olması gerektiği bilgisi alınmıştır. **(813-TL/m²) Pİ Grup Emlak: 530 700 87 12**

Emsal 2:

Konu taşınmaza yakın, 267 ada 6 parselde konumlu, kadastral yolu bulunan, benzer imar koşuluna sahip 6.919 m² lik arazinin 150 m² lik kısmı pazarlıklı olarak 130.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum bakımından düşük şerefiyelidir. **(866-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 1,40 (Şerefiye) = 1.091-TL/m²) İkra Gayrimenkul: 549 604 35 04**

Emsal 3:

Konu taşınmazlara yakın, 477 ada 36 parselde konumlu, kadastral yolu bulunan, benzer imar koşuluna sahip 10.758 m² lik arazinin 4.700 m² lik kısmı pazarlıklı olarak 1.750.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum bakımından düşük şerefiyelidir. **(372-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 1,50 (Şerefiye) = 502-TL/m²) Sahibinden: 505 525 02 02**

Emsal 4:

Konu taşınmaza yakın konumlu, İstanbul Caddesi cepheli, benzer imar koşuluna sahip 5.000 m2 alanlı beyan edilen arazi pazarlıklı olarak 5.500.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum bakımından benzer şerefiyelidir. **(1.100-TL/m2 * 0,90 (Pazarlık) = 990-TL/m2) Turkuaz Gayrimenkul: 533 744 76 04**

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m2 birim satış değerinin 950 - 1.200 TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlemesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte tarla 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.

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 boş arsa durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı 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 mevcut imar koşulları ve taşınmaz üzerinde hacizlerin olmasında dolayı satış kabiliyetlerinin Alıcısı Az olabileceği düşünülmektedir.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımına göre bulunmuştur. Parselinin değer tespitinde 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" kullanılmıştır.

Malik	Pay	Payda	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ
Diğer +60 Malik	18388	18941	19.416.082 ₺	22.910.976 ₺
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	553	18941	583.918 ₺	689.024 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)			20.000.000 ₺	23.600.000 ₺

TAŞINMAZIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARİÇ 20.000.000-TL YIRMİMİLYON TÜRK LİRASI,

2.392.344-\$ İKİMİLYONÜÇYÜZDOKSANİKİBİNÜÇYÜZKIRKDÖRT AMERİKAN DOLARI,

1.974.334-€ BİRMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞDÖRTBİNÜÇYÜZOTUZDÖRT EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 23.600.000-TL YİRMİÜÇMİLYONALTİYÜZBİN TÜRK LİRASI,

2.822.967-\$ İKİMİLYONSEKİZYÜZYİRMİİKİBİNDOKUZYÜZALTIMIŞYEDİ AMERİKAN DOLARI,

2.329.714-€ İKİMİLYONÜÇYÜZYİRMİDOKUZBİNYEDİYÜZONDÖRT EURO olarak takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (553/18941) HİSSE GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARİÇ 583.918-TL BEŞYÜZSEKSENÜÇBİNDOKUZYÜZONSEKİZ TÜRK LİRASI,

69.847-\$ ALTIMIŞSEKİZBİNDÖRTYÜZYİRMİBİR AMERİKAN DOLARI,

57.642-€ ELLİALTIBİNYÜZDOKSANBEŞ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 689.024-TL ALTİYÜZSEKSENDOKUZBİNYİRMİDÖRT TÜRK LİRASI,

82.419-\$ SEKSENİKİBİNYEDİYÜZOTUZALTI AMERİKAN DOLARI,

66.311-€ ALTIMIŞALTIBİNÜÇYÜZONBİR EURO olarak takdir edilmiştir.

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.

•Değerlemede ± % 15 yanlışlık payı mevcuttur.

•14.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,36-TL, 1 Euro = 10,13-TL

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

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

Arazi Değeri: 18.941 m² * 1.055-TL/m² = ~20.000.000-TL

**NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Hisseye Düşen Değer;
20.000.000 * 553/18941= ~583.918-TL**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsasının **yasal ve mevcut durum değerinin 20.000.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818



Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483



Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres: 181. 1506 9 Sk. Aydınlık Apt. No:2/0 Başyaka/İZMİR
Telefon: 0232 435 90 60 • 0232 435 91 87
Sicil No: MERSİS: 154143 • Karşıyaka V.D. 643 071 7947
Tic. Sic. No: 0912 0717 9470 0016

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları



BU BELGE TOPLAM 18 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:49




Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181021233951	2021-06-11-14:48:14.706994	23395

TAPU/KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	135/32
Taşınmaz Kimlik No:	18017977	AT Yüzölçümü(m2):	18941.00
İl/ilçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERZENE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevce:	PAPASKUYUSU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/225	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Akış	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYTİNLİK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tamamı Sınırlanabilir ve Kontrolü Kullanım Alanı) Tarih: 22/09/2017 Sayı: E.2081180(Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	Bornova - 05-10-2017 15:49 - 15844	-

1 / 18

İrtifak	VKN:		
Diğer İrtifak Hakkı : KROKİDE 31/İRT 122.20 m2 LİK KISIMDA MALİYE HAZİNESİ LEHİNE MECRA İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:5110312836	Bornova - 24-08-2016 16:40 - 18364	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
41936395	(SN:40239607) ABULVAHİT ÖREN : YUSUF Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 15-05-1979 2847	-
41936396	(SN:40239608) KENAN ÇAKAR : KEMAL Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 15-05-1979 2847	-
41936398	(SN:40239610) KEMAL ÇAKAR : ALİ Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 15-05-1979 2847	-
41936399	(SN:40239611) ULUDAĞ TUNÇ : YUSUF Oğlu	-	518/37882	259.00	18941.00	Satış 15-05-1979 2847	-
41936400	(SN:40239612) NEBİ NEBİOĞLU : AVNİ Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	Satış 15-05-1979 2847	-
41936397	(SN:40239609) AHMET BOROĞLU : ZARİT Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 15-05-1979 2847	-
41936402	(SN:40239614) ALİ SAİT ERDURAN : SEMSİ Oğlu	-	608/37882	304.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-

2 / 18

41936411	(SN:40239623) MEHMET GÖRGÜN : MEVLÜT Oğlu	-	486/37882	243.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936404	(SN:40239616) MURAT DEMİR : HİMMET Oğlu	-	608/37882	304.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936405	(SN:40239617) RESAT DEMİR : HÜSEYİN Oğlu	-	494/37882	247.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936406	(SN:40239618) HASAN AYDIN : HÜSEYİN Oğlu	-	756/37882	378.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936407	(SN:40239619) MUHSİN AKGÜN : İLYAS Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936408	(SN:40239620) ŞEMSETTİN YÜCEL : EMİR Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936409	(SN:40239621) ZAKİR CENGİZ : NURETTİN Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936410	(SN:40239622) MURSEL AKGÜN : İLYAS Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936401	(SN:40239613) NAİM GÜNEŞ : ALİ Oğlu	-	608/37882	304.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936412	(SN:40239624) HÜSEYİN DURAN : DAVUT Oğlu	-	486/37882	243.00	18941.00	Satış 01-06-1979 3219	-
41936403	(SN:40239615) MEHMET YOL : KEMAL Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 01-06-1979	-

3 / 18

						3219	
41936413	(SN:40239625) EKREM GÜVEN : NURİ Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 08-06-1979 3371	-
41936414	(SN:40239626) MUSTAFA YÜCE : RÜŞTEM Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 17-08-1979 4836	-
41936417	(SN:40239629) EROL AKSOY : HASAN HÜSEYİN Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 08-01-1980 110	-
41936418	(SN:40239630) SELAHATTİN TOKTAY : İSMAIL Oğlu	-	7341/37882	3670.50	18941.00	İske (Kalan) - Toplu Yen Sayısalartırma 08-01-1980 110	-
41936416	(SN:40239628) HAKKI YIGİN : MAHMUT Oğlu	-	304/37882	152.00	18941.00	Satış 08-01-1980 110	-
41936419	(SN:40239631) MUSTAFA KARAKUŞ : İBRAHİM Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	Satış 26-02-1980 1237	-
41936421	(SN:40239633) İLYAS ULUTÜRK : ALİ Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	Satış 26-02-1980 1237	-
41936423	(SN:40239635) ZEKİ ŞENSOZ : MEHMET Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	Satış 26-02-1980 1237	-
41936424	(SN:40239636) İSMET ERCAN DEVRİMCI : KEMAL Oğlu	-	540/37882	270.00	18941.00	Satış 26-02-1980 1237	-
41936426	(SN:40239638) MUSTAFA UYANIK : HÜSEYİN Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	Satış 26-02-1980	-

4 / 18

41936427	(SN:40239639) CENGİZ UHRAY : AHMET Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	1237	Satış 26-02-1980 1237
41936422	(SN:40239634) GULFİDAN BİLİSLİ : KASIM Kızı	-	270/37882	135.00	18941.00	1237	Satış 20-02-1980 1237
41936428	(SN:40239640) İBRAHİM SİCAK : HÜSEYİN Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	2380	Satış 31-03-1980 2380
41936429	(SN:40239641) FADİME TAŞÇIOĞLU : HÜSEYİN Kızı	-	260/37882	130.00	18941.00	2523	Satış 07-04-1980 2523
41936430	(SN:40239642) LATİFE SEZER : HÜSEYİN Kızı	-	260/37882	130.00	18941.00	2523	Satış 07-04-1980 2523
41936432	(SN:40239644) ESMA KARDEŞ : RECEP Kızı	-	260/37882	130.00	18941.00	2523	Satış 07-04-1980 2523
41936431	(SN:40239643) MEHMET KARAKAYA : ABDURRAHMAN Oğlu	-	260/37882	130.00	18941.00	2523	Satış 07-04-1980 2523
41936434	(SN:40239646) CEMLE TATLI : MEHMET Kızı	-	180/37882	90.00	18941.00	2576	Satış 09-04-1980 2576
41936433	(SN:40239645) HASAN UYANIK : MEHMET Oğlu	-	300/37882	150.00	18941.00	2576	Satış 09-04-1980 2576
41936435	(SN:40239647) ZÜLFİYE TATLI : MEHMET Kızı	-	180/37882	90.00	18941.00	2576	Satış 09-04-1980 2576
41936436	(SN:40239648) HALİL YILMAZ : ŞİH	-	358/37882	179.00	18941.00		Satış

5 / 18

41936437	MEHMET Oğlu	-				09-05-1980 3268	
41936437	(SN:40239649) MEHMET ALİ ÖRHAN : ŞEVKET Oğlu	-	352/37882	176.00	18941.00	5183	Satış 29-07-1980 5183
41936438	(SN:40239650) MUSTAFA HUN : MEHMET Oğlu	-	300/37882	150.00	18941.00	5248	Satış 31-07-1980 5248
41936441	(SN:40239653) OSMAN ÖNAL : MEHMET Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	6212	Satış 22-09-1980 6212
41936442	(SN:40239654) MUSTAFA SOLMAZ : HALİL İBRAHİM Oğlu	-	344/37882	122.00	18941.00	6212	Satış 22-09-1980 6212
41936440	(SN:40239652) FİKRET ŞENTÜRK : İBRAHİM Oğlu	-	270/37882	135.00	18941.00	6212	Satış 22-09-1980 6212
41936443	(SN:40239655) DUDU DALDICI : YAŞAR Kızı	-	270/37882	135.00	18941.00	269	Satış 20-01-1981 269
41936445	(SN:40239657) SADETTİN TOKTAY : İSMAİL Oğlu	-	10669/37882	5334.50	18941.00		İpka (Kalan) - Toplu Veri Sıyışlaştırma 03-09-1982 2322
41936446	(SN:40239658) EROL TEMELLİ : İSMAİL HAKKI Oğlu	-	608/37882	304.00	18941.00	5425	Satış 03-08-1988 5425
41936447	(SN:40239659) AYDEMİR ACAR : HİLMİ Oğlu	-	254/37882	127.00	18941.00	469	Satış 23-01-1992 469
41936448	(SN:40239660) GALİP DURDUT :	-	270/37882	135.00	18941.00		Satış

6 / 18

	NURETTİN Oğlu					12-05-1993 3742	
41936449	(SN:40239661) NURSEN TATLI : NURİ Kız	-	180/37882	90.00	18941.00	Satış 03-05-1994 2210	
41936450	(SN:40239662) ŞAHİN USLU : HAMZA Oğlu	-	264/37882	132.00	18941.00	Satış 21-08-1995 3586	
125310682	(SN:3663053) ER KAL ELEKTRİK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET MÜŞAVİRLİK LİMİTED ŞİRKETİ V	-	550/18941	550.00	18941.00	Satış 12-01-2011 502	
292141201	(SN:165577935) FIKRİ ÇAVUŞLAR : MAHİMUT Oğlu	37839269	75/18941	75.00	18941.00	İmtikal 06-02-2015 2475	
292141203	(SN:165577973) ŞAKİR ÇAVUŞLAR : MAHİMUT Oğlu	37839269	75/18941	75.00	18941.00	İmtikal 06-02-2015 2475	
303583362	(SN:163243454) EMİN KARACA : MEHMET Oğlu	40297142	135/75764	33.75	18941.00	İmtikal 01-06-2015 10968	
303583363	(SN:164236740) AYDIN KARACA : MEHMET Oğlu	40297142	135/75764	33.75	18941.00	İmtikal 01-06-2015 10968	
303583364	(SN:164236731) CEVDET KARACA : MEHMET Oğlu	40297142	135/75764	33.75	18941.00	İmtikal 01-06-2015 10968	
303583365	(SN:164236711) VEYSEL KARACA : MEHMET Oğlu	40297142	135/75764	33.75	18941.00	İmtikal 01-06-2015 10968	
354648053	(SN:111022781) MEHMET ÜRÜNDÜ : MUSA Oğlu	-	135/18941	135.00	18941.00	Satış 25-08-2016 18460	

7 / 18

355748326	(SN:171160406) MEHMET ÜRÜNDÜ : MUSA Oğlu	-	135/18941	135.00	18941.00	Satış 08-09-2016 19298	
574541341	(SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	553/18941	553.00	18941.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 18-03-2021 8705	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısmi Mülk (Hisse) Ad Soyad	Mülk/Lettar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih- Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı'nın 16/03/2020 tarih 2822 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 935.06 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı)	KEMAL ÇAKAR		Bornova - 10-03-2020 14:26 - 9211	
Serh	Kamu Haczi : Bornova Belediye Başkanlığı'nın 16/03/2020 tarih 3496 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 476.37 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı)	KEMAL ÇAKAR		Bornova - 10-03-2020 15:49 - 9251	
Serh	HACİZ: 20/04/2006 YEV:5646 BOR. BEL. BŞK. 10/04/2006 TAR. 2006/1254 SY. (388,23 YTL) SEMSETTİN YÜCEL HİS.	SEMSETTİN YÜCEL		Bornova - 20-04-2006 00:00 - 5646	
Serh	HACİZ: 28/05/2000 Y:4151 BORÇ: 10.655.529.909 TL (BORNOVA 2. İCRA MD. 08/03/2000 TA. 2000/827 TAL. SA. YAZISI) ALACAKLI AKBANK T.A.Ş.	SELAHATTİN TÖKTAY		Bornova 2. Bölge (Kapatıldı) - 28-06-2000 00:00 - 4151	

8 / 18

	COMDİBİ ŞB. SELAHATTİN TOKTAY VE SADETTİN TOKTAY HİSSELERİ ÜZERİNE			
Serh	İcra Hacı: İZMİR 16. İCRA DAİRESİ'nin 24/05/2016 tarih 2016/5084 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 12415.74 TL bedel ile Alacaklı: OZSANAL ZUC. VE DAY. TUK. SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.	SELAHATTİN TOKTAY		Bornova - 27-05-2016 12:56 - 11822
Serh	Kamu Hacı: BAYRAKLI BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nin 11/12/2018 tarih 8379/28933 E. sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 72811.16 TL (Alacaklı: 0)	SELAHATTİN TOKTAY		Bornova - 11-12-2018 15:06 - 27862
Serh	Kamu Hacı: Bornova Belediye Başkanlığı'nın 30/04/2020 tarih 17805 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 3932942 TL (Alacaklı: Bornova Belediye Başkanlığı)	SELAHATTİN TOKTAY		Bornova - 30-04-2020 14:23 - 11578
Serh	Kamu Hacı: Bornova Belediye Başkanlığı'nın 15/02/2021 tarih 8784 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 781.62 TL (Alacaklı: Bornova Belediye Başkanlığı)	SELAHATTİN TOKTAY		Bornova - 15-02-2021 13:50 - 4797
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Kamu Hacı: GÜZELHISAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 27/06/2019 tarih E-41476 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile MURAT YIGİN Hissesi Üzerine Borç: 11373.25 TL (Alacaklı: GÜZELHISAR VERGİ DAİRESİ)	HAKKI YIGİN		Bornova - 28-06-2019 09:23 - 15604
Serh	HACİZ: 27/04/2006 T. YEV: 5073 BORNova GEL. MÜD. 17/04/2006 T. 2006/1505 SAYILI YAZI İLE İSMET ERCAN DEVRİMCI	İSMET ERCAN DEVRİMCI		Bornova 2. Bölge (Kapatıldı) - 27-04-2006 00:00 -

9 / 18

	HİSSESİNE BORÇ: 425.70			5973
Serh	Kamu Hacı: İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 24/05/2019 tarih E-443741 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 143406.31 TL (Alacaklı: İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	HALİL YILMAZ		Bornova - 24-05-2019 16:07 - 13091
Serh	HACİZ: 28/06/2000 Y-4151 BORÇ: 10.655.529.409 TL (BORNova 2. İCRA MD. 08/03/2000 TA. 2000/827 TAL. SA. YAZISI) ALACAKLI: AKBANK T.A.Ş. COMDİBİ ŞB. SELAHATTİN TOKTAY VE SADETTİN TOKTAY HİSSELERİ ÜZERİNE	SADETTİN TOKTAY		Bornova 2. Bölge (Kapatıldı) - 28-06-2000 00:00 - 4151
Serh	Kamu Hacı: BAYRAKLI BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nin 11/12/2018 tarih 8379/28933 E. sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 72811.16 TL (Alacaklı: 0)	SADETTİN TOKTAY		Bornova - 11-12-2018 15:06 - 27862
Serh	Kamu Hacı: Bornova Belediye Başkanlığı'nın 30/04/2020 tarih 17805 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 3932942 TL (Alacaklı: Bornova Belediye Başkanlığı)	SADETTİN TOKTAY		Bornova - 30-04-2020 14:23 - 11578
Serh	Kamu Hacı: Bornova Belediye Başkanlığı'nın 15/02/2021 tarih 8784 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 781.62 TL (Alacaklı: Bornova Belediye Başkanlığı)	SADETTİN TOKTAY		Bornova - 15-02-2021 13:50 - 4797
Serh	Kamu Hacı: Bornova Belediye Başkanlığı'nın 10/03/2020 tarih 7340 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 256.4 TL (Alacaklı: Bornova Belediye Başkanlığı)	GALİP DURGUT		Bornova - 10-03-2020 19:25 - 9316

10 / 18

Sıra	Konu Hakkı : Bornova Belediye Başkanlığı'nın 12/03/2020 tarih 5696 sayılı Hariz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 135.00 TL (Alacaklı : Bornova Belediye Başkanlığı)	NURSEN TATLI		Bornova - 12-03-2020 09:14 - 9554	
Beyan	BURHANİYE SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 18/12/2020 tarih 2020/571 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı karar ile velayet altına alınmıştır.	NURSEN TATLI		Bornova - 18-12-2020 15:38 - 36122	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

11 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40239663) SADETTİN TOKTAY : İSMAIL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2 Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212
İpotekin Konakduğu Hisses Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	270/37882	(SN:40239653) OSMAN ÖNAL : MEHMET Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2 Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212		

12 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40239655) SADETTİN TOKTAY İSMAIL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	244/37882	(SN:40239654) MUSTAFA SOLMAZ - HALİL İBRAHİM Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212		

13 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40239656) SADETTİN TOKTAY İSMAIL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	270/37882	(SN:40239652) FIKRET ŞENTÜRK - İBRAHİM Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212		

14 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40239664) SADETTİN TOKTAY : İSMAIL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	135/75764	(SN:163243454) EMİN KARACA : MEHMET Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212		

15 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40239664) SADETTİN TOKTAY : İSMAIL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	135/75764	(SN:164236740) AYDIN KARACA : MEHMET Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2.Bölge (Kapatıldı) - 22-09-1980 00:00 - 6212		

16 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40239564) SADETTİN TOKTAY : İSMAİL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2.Bölge (Kapasiteli) - 22-09-1980 00.00 - 6212
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	135/75764	(SN:164236731) CEVDET KARACA : MEHMET Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2.Bölge (Kapasiteli) - 22-09-1980 00.00 - 6212		

17 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40239664) SADETTİN TOKTAY : İSMAİL Oğlu KN:41692548784	Hayır	5000.00 ETL	BİLA	1/0	5/10/1 981	Bornova 2.Bölge (Kapasiteli) - 22-09-1980 00.00 - 6212
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bornova - ERZENE Mah. - (Aktif) - 135 Ada - 32 Parsel	135/75764	(SN:164236711) VEYSEL KARACA : MEHMET Oğlu	5000.00 ETL	Bornova 2.Bölge (Kapasiteli) - 22-09-1980 00.00 - 6212		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ADFVMRaa06X kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



18 / 18

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

ÖZGEÇMİŞ

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

İsmail Özacık
11655342108
403818
Beyoğlu / İstanbul
11.05.1984
0212 410 5325
ismail.ozacik@mavi.com



İKAMET ADRESİ

İstanbul, Beşiktaş, Nispetiye, No: 11612

ÇALIŞMA ŞEKLİ

KADROLU

X ÇÖZÜM ORTAĞI

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI

GÖREV ÜNVANI

SDU

DENETMEN

DEĞERLEME UZMANI

X

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm
Mazuniyet Tarihi

Eğilim, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü
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. Ekspertiz

18.01.2013 - Halen

Ekspertiz Uzmanlık
Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

X Nitelikli G.menkul
Maden

X Tarım arazisi
Diğer

X

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

2012
100

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Halkbank, Nispetiye

Halen Birlikte

Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- Petrol (Özet rapor)

- İktisadi Tarih Kurumu A.Ş. (Maliye Bakanlığı)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: 11.03.2013
İmza/Kaşe:

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve
Vergi Kimlik No

İşyeri Adres

İsmail Özacık



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"ı (VII-128.7) uyarınca

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ

ADI - SOYADI: MURAT BARIŞCAN
T.C. KİMLİK NO: 24971106202
SPK LİSANS NO: 401386
DOĞUM YERİ: HAFİK
DOĞUM TARİHİ: 07.09.1972
CEP TELEFONU: 0532 693 53 92
E-POSTA: murat@barmamuhendislik.com.tr
İKAMET ADRESİ: Jali Mahallesi, 55001 / Sakak
No: 8H, İç Kapı No: 17
Kızılay / İZMİR



ÇALIŞMA ŞEKLİ: KADROLU ☒ ÇÖZÜM ORTAĞI
GÖREV ÜNVANI: SDÜ DENETMEN DEĞERLEME UZMANI ☒

EĞİTİM BİLGİLERİ

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

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	02.03.2010 / 16.06.2016
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şirket Ortağı / SDÜ	23.05.2011 / 10.02.2017

Ekspertiz Uzmanlık Alanı	Konut, Dükkan Makine-Menkul	☒ Nitelikli G.menkul Maden	Tarım arazisi Diğer
Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı	16	Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan)	İzbank, Halkbank

Halen Birlikte
Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güçtürç Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 30.06.2017
Açık Kurumculuk / 13.06.2017 - 29.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İŞE

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

Tarih:
İmza/Kaşe:

(Signature)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3383

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.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

FİRMA ADI MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ADI - SOYADI ERGUN DİNÇER

T.C. KİMLİK NO 64363005164

SPK LİSANS NO ve LİSANS TARİHİ 401483- 04.10.2010

DOĞUM YERİ/TARİHİ MANİSA/ 09.04.1959

CEP TELEFONU 0532 345 25 60

E-POSTA ergun@mavidegerleme.com

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta)

24894427

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

ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ (Birden fazla seçeneğe işaretlenebilir.)

SDU

GENEL MÜDÜR

DİĞER (Kısaca belirtiniz.)

X Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ

GMY/MÜDÜR

X SADECE HİSSEDAR

DENETMEN



GENEL BİLGİLER

ORTAKLIK PAYI % 70
İlk Çalışmaya Başlama Tarihi 1992
Ekspertiz Tecrübesi (Değerleme Sektörüne Sadece Çalışmaya Başladığı Tarih) 23.05.2011
Denetmen Olduğu Tarih (Denemen/SDU ise) 23.05.2011
Meslek Unvanı (İşgücü Mük. İnşaat Teknikleri, 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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.10.2010

No : 401483

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ergun DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzar Öztangut

E. Nezzar ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

11.01.2017 Tarihli ve 29946 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VEREREK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK' in 14. Maddesinin 3-G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlemesi/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerleme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:						
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?					Hayır	
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın:						
1. Rapor Bilgileri	Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
	Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
	Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
	SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
	İmzası		İmzası		İmzası	
	Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlenmeyi oluşturulmak için kullandığımız çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
	Ada		Blok		B. Bölüm no	
	Parcel		Kat		Seyyesi	
	Çalışmanın Kapsamı					
	Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir						