

# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



6 ADET DÜKKANIN DEĞER TESPİTİ

**Çiğli - İZMİR**

2021OZEL-00025 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)  
13.06.2021

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

### Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Çiğli İlçesi, tapu sicilinde Sasalı Mahallesi, 17.872,81 m<sup>2</sup> arsa alanlı, "Arsa" vasıflı 56 ada, 12 parselde konumlu olan "Dükkan" vasıflı 1,2,3,4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerdir.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Çiğli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında göre 18 uygulamasına tabi olup parsel, kısmen Rekreatif Alan, kısmen Günübirlik Tesis Alanı ve kısmen Sanayi Alanında kalmaktadır. Rekreatif alanda yapılaşma mevcut değildir. Günübirlik Tesis Alanında E:0,20, Sanayi Alanında ise E: 0:40 olarak belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu parsel Koruma ve Kontrollü Sürdürülebilir (3. Derece Doğal Sit) alanında ve kıyı kenar çizgisinin 2. 50 metresinde yer almaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların kazanılmış hakları olduğu ve imar değişikliğinin ruhsat ve iskan iptaline neden olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, zemin kat olmak üzere toplam 1 kattan oluşan binada yer almaktadır.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 84 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 84 m<sup>2</sup>, 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 84 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 84 m<sup>2</sup>, 3 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 84 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 116 m<sup>2</sup>, 4 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 58 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 58 m<sup>2</sup>, 5 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 58 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 58 m<sup>2</sup>, 6 bağımsız bölüm nolu taşınmazın yasal alanı 58 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 58 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.



## Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan "Gelir" ve "Emsal Karşılaştırma" yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; ekspertize konu tüm bağımsız bölümlerin toplam **YASAL DURUM KDV Haric güncel piyasa değerinin 3.200.000-TL (ÜÇMİLYONİKİYÜZBİNTÜRLİRASI), MEVCUT DURUM KDV Haric güncel piyasa değerinin 3.500.000-TL (ÜÇMİLYONBESYÜZBİNTÜRLİRASI),** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların ayrı ayrı değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| YASAL DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                  |                | MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                  |                |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| B.B. No                   | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     | B.B. No                    | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     |
| 1                         | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   | 1                          | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   |
| 2                         | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   | 2                          | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   |
| 3                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 3                          | 116                    | 6.465,52 ₺                       | 750.000,00 ₺   |
| 4                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 4                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| 5                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 5                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| 6                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 6                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| Toplam Değer (TL)         |                        |                                  | 3.200.000,00 ₺ | Toplam Değer (TL)          |                        |                                  | 3.500.000,00 ₺ |

## Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazların yasal belgeleri mevcut olup üzerinde satışı engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların satış kabiliyetlerinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Değerleme Çalışmasının Konusu:                                                                                                                     | 2  |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:                                                                                       | 2  |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:                                                                                    | 2  |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:                                                                                           | 2  |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:                                                                          | 2  |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:                                              | 3  |
| Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:                                                                                         | 3  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ                                                                                                                                 | 6  |
| 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                           | 6  |
| 2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar 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                                                                                                                               | 7  |
| 3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi                                                | 8  |
| 3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler                                                     | 8  |
| 4. İMAR VE RUHSAT DURUMU                                                                                                                           | 8  |
| 4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi  | 9  |
| 5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER | 9  |
| 6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)                                                                                                                   | 9  |
| 7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:                                                                                               | 12 |
| 8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI                                                          | 18 |
| 9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER                                                                                                    | 19 |
| 10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ                                                                                                    | 27 |
| 11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER                                                                                                | 30 |
| 11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:                                              | 30 |
| 11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:                                                                         | 30 |
| 11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri                                                                                                            | 31 |
| 11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:                                                                  | 31 |
| 11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:                                                    | 32 |
| 11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler                                                                                                      | 34 |
| 11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:                                                                           | 35 |
| 11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:                                                                                                               | 35 |
| 11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:                                                                                                                   | 35 |



|                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: .....                                                                                                                                                                                                       | 36 |
| 11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: .....                                                                                                                                                                                         | 36 |
| 11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler .....                                                                                                                                                                                             | 36 |
| 11.13.Emsaller .....                                                                                                                                                                                                                           | 36 |
| 11.14.Deprem Risk Bölgesi .....                                                                                                                                                                                                                | 37 |
| 11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                          | 38 |
| 11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                        | 38 |
| 11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                                                                                                                                        | 38 |
| 11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: .....                                                                                                                                                                               | 38 |
| 12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                | 38 |
| 12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: .....                                                                                                    | 38 |
| 12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: .....                                                                                                                                                     | 38 |
| 12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: .....                                                                | 39 |
| 12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortakıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş: ..... | 39 |
| 13. SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                | 39 |
| 13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                           | 39 |
| 13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                        | 39 |
| 13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                                                                   | 41 |
| 13.4.Raporu Hazırlayanlar .....                                                                                                                                                                                                                | 42 |
| 14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI .....                                                                                                                                                                                                              | 43 |
| 14.1.Rapor Fotoğrafları .....                                                                                                                                                                                                                  | 43 |
| 14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri: .....                                                                                                                                                                   | 61 |
| 14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: .....                                                                                                                                                           | 67 |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                                    |                                                         |                                |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TALEP EDEN</b>                                                                                                  | NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | <b>TALEP TARİHİ</b>            | 14.04.2021                                                                                                                |
| <b>MALİK ADI</b>                                                                                                   | NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | <b>DEĞERLEME<br/>TARİHİ</b>    | 01.06.2021                                                                                                                |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                                    | <b>2021ÖZEL-00025</b>                                   | <b>RAPOR TARİHİ</b>            | 13.06.2021                                                                                                                |
| <b>RAPORUN<br/>TÜRÜ</b>                                                                                            | 6 ADET DÜKKANIN DEĞER TESPİT<br>RAPORU                  | <b>RAPORU<br/>HAZIRLAYAN</b>   | FIRAT OVACIK                                                                                                              |
| <b>KONTROL EDEN</b>                                                                                                | MURAT BARIŞCAN                                          | <b>SORUMLU DEĞ.<br/>UZMANI</b> | ERGUN DİNÇER                                                                                                              |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>                                                                       |                                                         |                                | 16.02.2021                                                                                                                |
| <b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME<br/>AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b> |                                                         |                                | Bu gayrimenkul,<br>değerleme raporu,<br>Sermaye Piyasası<br>Kurulu ilgili tebliğlerine<br>uygun olarak<br>hazırlanmıştır. |

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

*Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.*

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Sasalı Merkez Mahallesi, 46 Sokak, No:42K (1 NOLU B.B. UAVT: 3224519615), No:42 (2 NOLU B.B. UAVT: 1702072503), No:42J (3 NOLU B.B. UAVT: 3214619946), No:42A (4 NOLU B.B. UAVT: 1794469427), No:42İ (5 NOLU B.B. UAVT: 3211320050), No:42B (6 NOLU B.B. UAVT: 2329642355) GAZİEMİR/İZMİR

6



### 3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

#### 3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

| Ana Gayrimenkul |        |        |          |           |            |                    |                                                                           |              |
|-----------------|--------|--------|----------|-----------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| İli             |        |        | İZMİR    |           |            | Pafta No           |                                                                           | 26 I I B     |
| İlçesi          |        |        | ÇİĞLİ    |           |            | Ada No             |                                                                           | 56           |
| Bucağı          |        |        | -        |           |            | Parsel No          |                                                                           | 12           |
| Köyü            |        |        | -        |           |            | Niteliği           |                                                                           | ARSA         |
| Mahallesi       |        |        | SASALI   |           |            | Parsel Alanı(m²)   |                                                                           | 17.872,81 m² |
| Sokağı          |        |        | -        |           |            |                    |                                                                           |              |
| Mevkii          |        |        | -        |           |            |                    |                                                                           |              |
| Bağımsız Bölüm  |        |        |          |           |            |                    |                                                                           |              |
| Blok No         | Kat No | BB. No | Niteliği | Arsa Payı | Cilt-Sayfa | Tarih-Yevmiye      | Malikleri                                                                 | Taşınmaz ID  |
| M               | Z      | 1      | Dükkan   | 9/879     | 4/353      | 10-02-2021<br>2265 | NASMED ÖZEL<br>SAĞLIK<br>HİZMETLERİ<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ (1/1) | 17344390     |
| M               | Z      | 2      | Dükkan   | 9/879     | 4/354      | 10-02-2021<br>2266 |                                                                           | 17308752     |
| M               | Z      | 3      | Dükkan   | 6/879     | 4/355      | 10-02-2021<br>2265 |                                                                           | 17308753     |
| M               | Z      | 4      | Dükkan   | 6/879     | 4/356      | 10-02-2021<br>2266 |                                                                           | 17308754     |
| M               | Z      | 5      | Dükkan   | 6/879     | 4/357      | 10-02-2021<br>2265 |                                                                           | 17308755     |
| M               | Z      | 6      | Dükkan   | 6/879     | 4/358      | 10-02-2021<br>2268 |                                                                           | 17308756     |

#### 3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 11.06.2021 tarihinde saat; 14:54 itibariyle temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

-Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih:-

Sayı:- (12-07-2018 - 9756)

-İmar düzenlemesine alınmıştır. (04-01-2018 - 207)

-H:TEDAŞ GENEL MÜD LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTİFAK HK

-Y PLANI:26/11/2004

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

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

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

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

**4. İMAR VE RUHSAT DURUMU**

\* Çiğli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında göre 18 uygulamasına tabi olup parsel, kısmen Rekreatif Alan, kısmen Günübirlilik Tesis Alanı ve kısmen Sanayi Alanında kalmaktadır. Rekreatif alanda yapılaşma mevcut değildir. Günübirlilik Tesis Alanında E:0,20, Sanayi Alanında ise E: 0:40 olarak belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu parsel Koruma ve Kontrollü Sürdürülebilir (3. Derece Doğal Sit) alanında ve kıyı kenar çizgisinin 2. 50 metresinde yer almaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların kazanılmış hakları olduğu ve imar değişikliğinin ruhsat ve iskan iptaline neden olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

\* Tkgm Sistemde M Bloka ait mimari projeye ulaşılamamış, tapu müdürlüğünde de M Bloka ait mimari proje bulunamamıştır. Sistemde taşınmazın konumlu olduğu blokla aynı özelliklerde ve tip proje olan D bloka ait mimari proje incelenmiştir. Tarafımıza gösterilen taşınmazlar ile kesitlere işlenmiş bağımsız bölüm numaraları uyumludur.

\* Parsel üzerindeki tüm blok ve bağımsız bölümlere ait 15.10.2002 tarih 262/130 nolu yapı ruhsatı mevcuttur. Yapı ruhsatı 140 adet dükkan ve 1 adet büfe olmak üzere toplam 8.890 m2 için düzenlenmiştir.

\* Parsel üzerindeki 129 adet bağımsız bölüme ait 30.06.2004 tarih 110 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

\* Parsel üzerindeki 9 adet bağımsız bölüme ait 30.06.2004 tarih 110 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

\* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Çiğli Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin geçerli olan kaçak yapı tespiti, herhangi bir olumsuz karar (yıkım kararı, idari para cezası kararı vb.), riskli yapı tespiti bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

\* Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



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

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

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

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

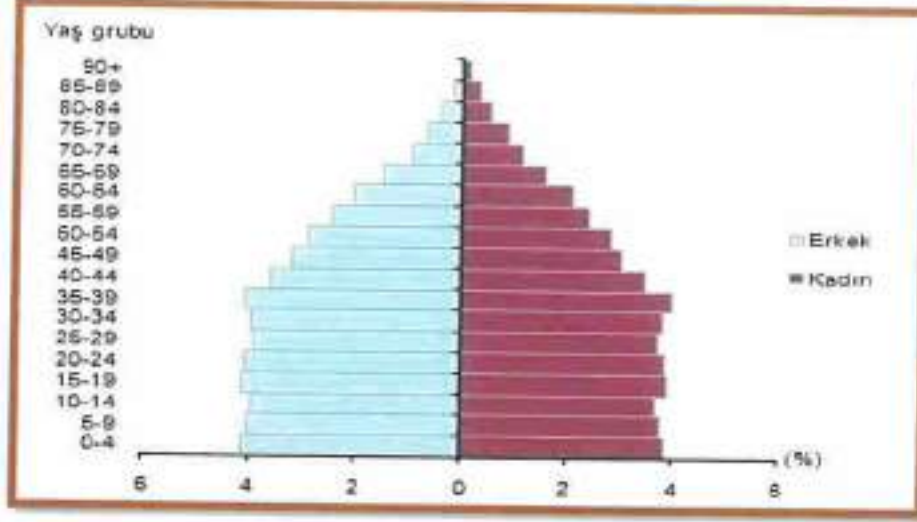
### 6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(\*)

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

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

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

### Nüfus Piramidi, 2017



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

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

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

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

### Sanayi Verileri (\*)

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

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayinin alt sektörleri (2015=100 temel yılı) incelendiğinde, 2018 yılı Ekim ayında madencilik ve 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.



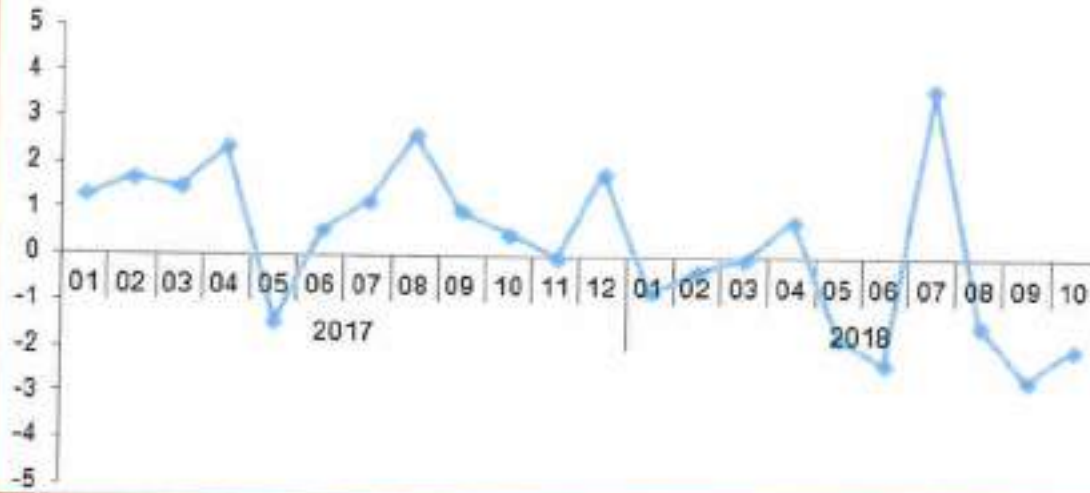
**Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)**

| Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2016<br>[2015=100] |                |                                |                    |                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-------------------|
| Sektörler ve ana sanayi grupları                                   | Arındırılmamış | Takvim etkisinden arındırılmış |                    | Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış |                   |
|                                                                    | Endeks         | Endeks                         | Yıllık değişim (%) | Endeks                                   | Aylık değişim (%) |
| Toplam sanayi                                                      | 120,5          | 118,3                          | -6,7               | 111,0                                    | -1,9              |
| Madencilik ve taş ocaklığı                                         | 130,0          | 125,8                          | 8,1                | 115,7                                    | -1,3              |
| İmalat sanayi                                                      | 121,1          | 118,5                          | -8,5               | 110,4                                    | -2,0              |
| Elektrik, gaz, buhar                                               | 109,0          | 108,1                          | -1,2               | 114,5                                    | -1,2              |
| Ara malı                                                           | 113,6          | 109,7                          | -9,5               | 108,6                                    | -3,5              |
| Dayanıklı tüketim malı                                             | 121,1          | 115,3                          | -3,0               | 113,8                                    | -3,4              |
| Dayanısız tüketim malı                                             | 129,1          | 124,2                          | -3,0               | 113,2                                    | -1,2              |
| Enerji                                                             | 111,5          | 110,4                          | -0,1               | 114,0                                    | -1,1              |
| Sermaye malı                                                       | 125,4          | 121,1                          | -6,7               | 115,5                                    | 0,7               |
| Düşük teknoloji                                                    | 123,4          | 118,9                          | -4,6               | 109,5                                    | -3,3              |
| Orta düşük teknoloji                                               | 114,0          | 111,1                          | -10,9              | 107,2                                    | -2,3              |
| Orta yüksek teknoloji                                              | 115,0          | 110,3                          | -9,8               | 108,5                                    | -3,4              |
| Yüksek teknoloji                                                   | 152,0          | 153,2                          | 13,7               | 142,3                                    | 12,4              |

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

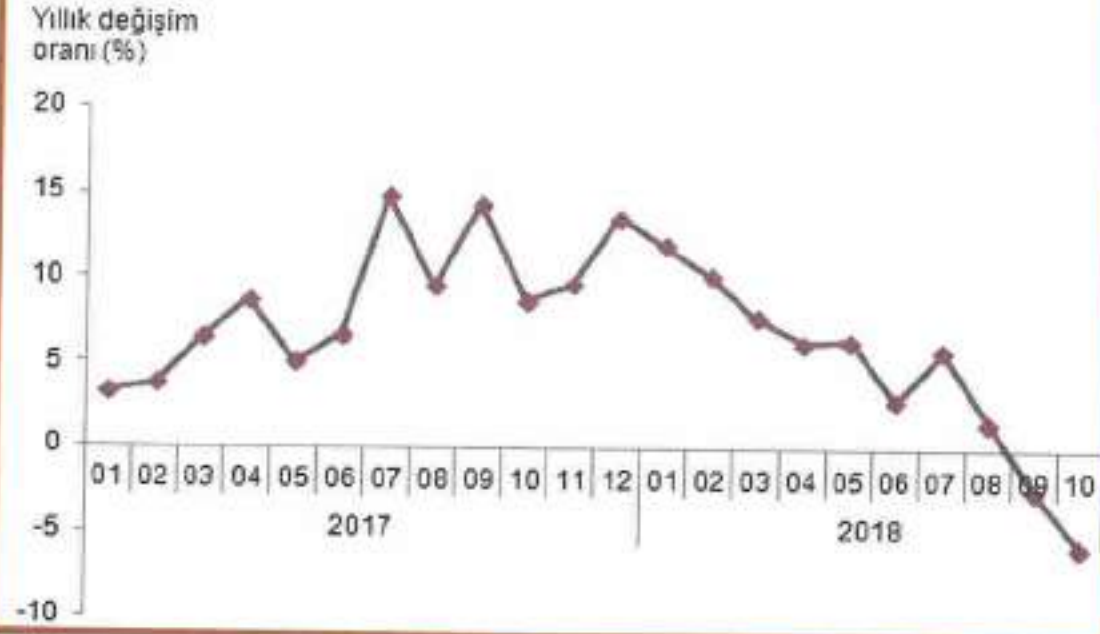
Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)

Aylık değişim oranı (%)



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

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



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

**7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:**

**İZMİR**

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





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

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

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Smyrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), 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, Asklepon, 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 eğiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "İmbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

### **Bitki Örtüsü**

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

### **Coğrafya**

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

Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir 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 İlçesinin 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 il sınırları içerisinde:

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

### Yeryüzü Şekilleri

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

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

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

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

Dumanlı Dağı'nın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağı 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 itibariyle 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 Sangö'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 Küçük menderes 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 Çatakkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatakkaya'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 Küçük menderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçük menderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçük menderes 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 Küçük menderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

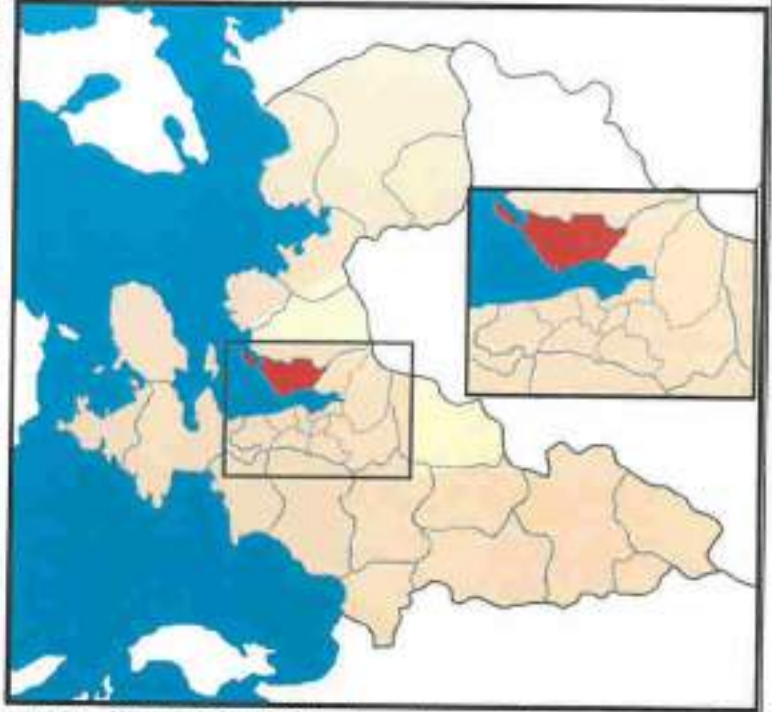
#### **Ulaşım**

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



**ÇİĞLİ**

İzmir Körfezi'nin kuzeyinde, eski Gediz yatağının oluşturduğu ovada kurulmuş olan Çiğli ilçesinin yüzölçümü 97 km<sup>2</sup> dir. Kuzeyinde Menemen, güneybatısında İzmir Körfezi, doğusunda Karşıyaka bulunmaktadır. İlçenin denizden yüksekliği 1-150 m. arasındadır. Yörenin genelde bataklık ve sazlık olması ve yeşil alanlara çok çiğ düşmesinden dolayı, ilk yerleşenler tarafından buraya "Çiğli" adının verildiği söylencelerde dile getirilmektedir. 1893 yılında Yugoslavya'dan göç eden Türk kökenli göçmenler ile birlikte, Çiğli'nin bir yerleşim alanı olarak gelişmeye başladığı bilinmektedir. Çiğli'de ilk yerleşimin, 19. yüzyılın sonlarına doğru, Balkanlardan göç eden soydaşlarımız tarafından gerçekleştirildiği bilinmektedir. Kurtuluş Savaşı öncesinde İzmir'in Yunanlılar tarafından işgalini müteakiben, bir kısım



yerli halk burayı daha güvenli bularak yerleşmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında ve daha sonra yapılan mübadeleler çerçevesinde Batı Trakya'dan gelen soydaşlarımızın yerleştirilmesiyle ilk etapta köy olarak kurulmuş, 1956 yılında belediye statüsü aldıktan sonra, 1966 yılında meydana gelen Varto ve Hınıs depremleri sonucunda evsiz kalan aileler bugünkü Güzeltepe ve Şirintepe mahallelerinin bulunduğu alanlara yerleştirilmiş, bu süreç daha sonra doğu ve güneydoğu bölgelerinden gelen vatandaşlarımızın Büyükçiğli, Küçükçiğli ve Balatçık mahallelerine iskân edilmeleri ile devam etmiştir. Çiğli, Karşıyaka İlçesine bağlı bir semt ve mahalle iken, 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı yasa ile Çiğli adı altında 10 mahallesi, beldesi ve köy ile bugünkü ilçe sınırları ile ilçe olmuştur. Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına ilişkin 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı kanunla katılma, bağlanma, sınır dışına çıkarılma ve isim değişikliği başlıklı 2.maddesi gereği Sasalı ve Harmandalı ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılarak Çiğli Belediyesine bağlanmış, Harmandalı Atatürk Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi ve İnönü Mahallesi de İlçemize bağlanmıştır. İçinde 589.627 tür kuşun barındığı dünya kuşlarının başkenti İzmir Kuş Cenneti Çiğli ve Menemen İlçe sınırları içinde yer almaktadır. İzmir'e 30 km uzaklıktadır. İzmir Kuş Cenneti'nde, Flamingo, Tepeli Pelikan, Küçük Akbalıkçıl, Gri Balıkçıl, Leylek, Saz delicesi, Kerkenez, Sakarmekke, Ev Kırangıcı, Kır Kırangıcı, Serçe, Saksığan, Kır İncirkuşu, Yalı Çapkını, Poyrazkuşu, Kocagöz, Gümüş Martı, Küçük Sumru, Kukumav, Boğmalı Toygar, Tepeli Toygar, Anıkuşu, Uzunbacak, Mahmuzlu Kızkuşu, Çamurçullu ve Kızılacak kuşları en çok görülen türlerdir. 8.000 hektarlık alanda yer alan sazlıklar, adalar, yarımadalar ve Çamaltı Tuzlası'nın havuzları buranın kuş cenneti olmasına uygun ortam hazırlamıştır. Dalyan ve tuzların tuzlu suyu, sazlıkların ise tatlı suyu buralarda yaşayan çeşitli balık ve diğer canlılar, kuşların doğal besin kaynaklarını oluşturmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın en büyük doğal yaşam parkı olan İzmir Doğal Yaşam Parkı'nda Çiğli ilçesi sınırları içerisinde.

**İklimi:**

Tipik bir Akdeniz iklimi özelliği göstermektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlıdır. Metrekareye düşen ortalama yıllık yağış miktarı 490 mm, doğal nem ortalaması %79 civarındadır.



**Coğrafyası:**

Çiğli'nin yüzölçümü 139 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin kuzeyinde Menemen, doğusunda Karşıyaka ilçeleri, güneyinde ve batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Çiğli ilçesi İzmir merkeze 17 km, Menemen ilçesine 18 km, Karşıyaka ilçesine 7 km uzaklıktadır. Çiğli ilçesi sıradağ yükseltileri ile İzmir Körfezi arasındaki eski Gediz Nehri yatağının oluşturduğu ovada kurulmuştur. İlçe, geniş bir kıyı ovasına sahiptir. Yükseltiler ile ova İzmir-Çanakkale Karayoluyla ayrılmış gibidir. Körfez kıyısındaki ovalık alan çorak ve bataklıktır. Egkent, Evka-2 ve Evka-5 toplu konutları az eğimli bir alandadır.

**Nüfusu:**

Çiğli nüfusu 2020 yılına göre 204.549 olarak hesaplanmıştır. Bu nüfus, 102.183 erkek ve 102.366 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %49,96 erkek, %50,04 kadındır.

**Ulaşım:**

İzmir Çevre Yolu ilçeden geçmektedir. İlçeye ulaşım İZBAN trenleri ve ESHOT otobüsleri tarafından sağlanmaktadır. İzmir tramvayının Karşıyaka hattının devamı niteliğinde olan Çiğli Tramvayının temeli 6 Şubat 2021'de atıldı. İlçede iki Bisim istasyonu bulunmaktadır.

**Ekonomi:**

İlçe ekonomisi ticaret ve sanayiye dayalıdır. Türkiye'nin en önde gelen sanayi bölgelerinden biri olan Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve Türkiye'nin tuz ihtiyacının yarıdan fazlasını karşılayan Çamaltı Tuzlası, Çiğli sınırları içerisinde, İlçedeki tuzlanın bir bölümünde 1982'de koruma altına alınan İzmir Kuş Cenneti bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe kırsalında hayvancılık ve tarımsal ekonomi de oldukça önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi içinde 495 büyük ölçekli iş yeri planlanmış olup bunların 440'ı faal olarak çalışmaktadır. 22.000 kişinin çalıştığı bölgede tüm firmalar tam kapasite ile çalıştığında 40.000 kişinin istihdam edileceği tahmin edilmektedir. Bölgenin yıllık ihracatı 1 milyar \$, ithalatı ise 650.000 \$ dolayındadır. 42 MW gücünde Enerji Santrali 1999 yılı sonunda üretime alınmıştır. Bölgede yer alan tesislerin enerji kesintisi sorunu bu sayede ortadan kaldırılmıştır. Atık su Arıtma Tesisinin kapasitesi 21.000 m<sup>3</sup>/gün'dür. İlçede yaşayan örgün eğitim çağındaki çocuklarımıza yönelik İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Özel Eğitim ve Uygulama Okulu yaptırılmış ve hizmete sunulmuştur. İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'nde, Bölge Müdürlüğü binası, cami, cami altında 5 adet dükkân, eğitim merkezi, ısıtma merkezi, benzin istasyonu, itfaiye, 13 adet banka şubesi, küçük parseller merkezinde 40 dükkânlık bir sosyal merkez, atık su arıtma tesisi, Ataer A.Ş. Enerji Santrali, 41 adet trafo merkezi ile hizmet vermektedir.

**Sağlık:**

İlçede Çiğli Devlet Hastanesi (30 yataklı), 1 Toplum Sağlığı Merkezi, 13 Aile Sağlığı Merkezi ve 1 Verem Savaş Dispanseri bulunmaktadır. Aile sağlığı merkezinde 44 pozisyonda Aile Hekimi mevcuttur. Çiğli Toplum Sağlığı Merkezinde bölge dışı hastaların bakıldığı 1 Poliklinik, 1 Ağız Diş Sağlığı Polikliniği, 1 Acil ve Aşı Polikliniği, 1 Aile Planlaması Polikliniği, 1 Sigara Bırakma Polikliniği, 1 Evlilik Danışma Merkezi, 1 Laboratuvar birimi ve Görüntüleme birimi ve Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde Tepecik Araştırma Hastanesine bağlı bir semt polikliniği hizmet vermektedir. İlçede ayrıca 1 Özel Hastane, 5 Dal Merkezi, 3 Hekim Muayenehanesi, 11 Diş Hekimi Muayenehanesi, 1 Ağız Diş Sağlığı Merkezi, 3 Diş Polikliniği, 10 Laboratuvar ve 48 adet Eczane bulunmaktadır. Karşıyaka Demir Köprü Ağız ve Diş Sağlığı Hastanesince yapılan diş tedavi ve bakımı, 2008 yılı içerisinde açılan Çiğli Diş Tedavi ve Protez Merkezinde hizmet vermeye başlamıştır. Sağlık Grup Başkanlığı hizmet binası altında bulunan 2 dükkân İl Özel İdaresi tarafından kuruma tahsis edilmiş olup, bu dükkânlarda gerekli tadilatlar yapılarak Görüntüleme Merkezi, Laboratuvar Merkezi, Sigara Bırakma Polikliniği ve TSM Polikliniği olarak hizmet vermektedir. Sağlık Ocaklarında 2010 yılı itibarıyla toplam 279.548 kişiye poliklinik hizmeti verilmiş, bunlardan 1400'ü ikinci



basamak Sağlık Kurumlarına sevk yapılmıştır. İkinci basamak Sağlık Kurumlarına sevk oranı %0,50'dir. Sağlık Bakanlığına bağlı bu kurumlarca tedavi hizmetlerinin yanı sıra koruyucu sağlık hizmetleri de verilmektedir. Aile planlaması kapsamında 15-49 yaşları arasındaki 18.597 kadına etkili yöntemle korunma uygulanmış olup etkin korunma oranı %39,38 olarak gerçekleşmiştir.

**Eğitim:**

İlçede, 27 İlköğretim Okulu, 13 Orta Öğretim Kurumu bulunmaktadır. Bu okullarda 96 sı idareci olmak üzere 1229 öğretmen görev yapmakta olup, 24548 öğrenci eğitim görmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Çiğli ilçesi, Sasalı Merkez Mahallesi, 46 Sokak Sokak, 7. Sanayi Sitesi, No:42K (1), No:42 (2), No:42J (3), No:42A (4), No:42I (5), No:42B (6) posta adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazlar Ahmet Pıstina Caddesi üzerinde Çiğli yönünden, Sasalı Tuzla istikametinde ilerlerken Doğal Yaşam Parkını i geçtikten 1 km sonra sağa ayrılan Kuş Cenneti Yoluna dönülerek 750 m sonra sağ tarafta bulunan 7. Sanayi Sitesi içinde konumlanmaktadır. Bölge topografik olarak % 2-3 eğimli bir zemine sahip, yakın mesafesindeki binalar işyeri fonksiyonludur. Taşınmazın yakın çevresinde Sasalı yerleşkesi, Doğal Yaşam parkı, Kuş Cenneti ile Sanayi Sitesini oluşturan iş yerleri bulunmaktadır. Bölge alt yapı ve belediye hizmetlerinden tam olarak faydalanmaktadır.





## 9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

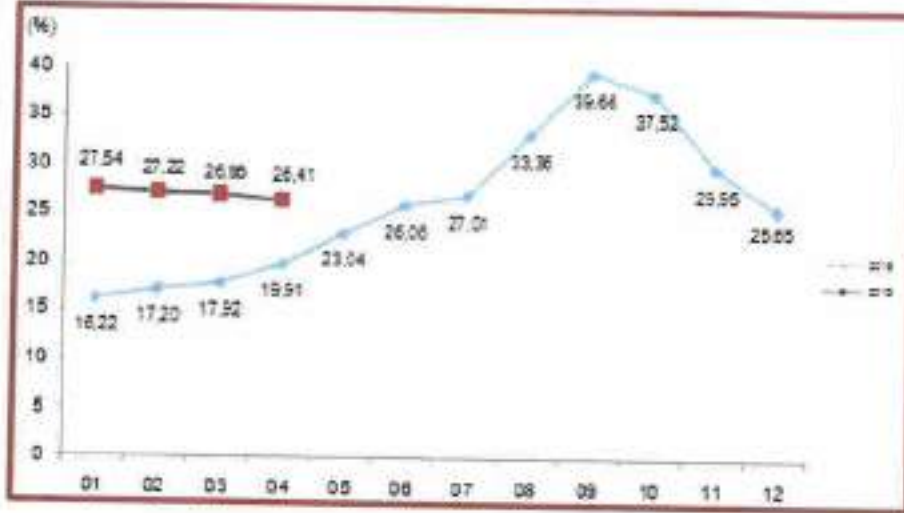
### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

#### İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

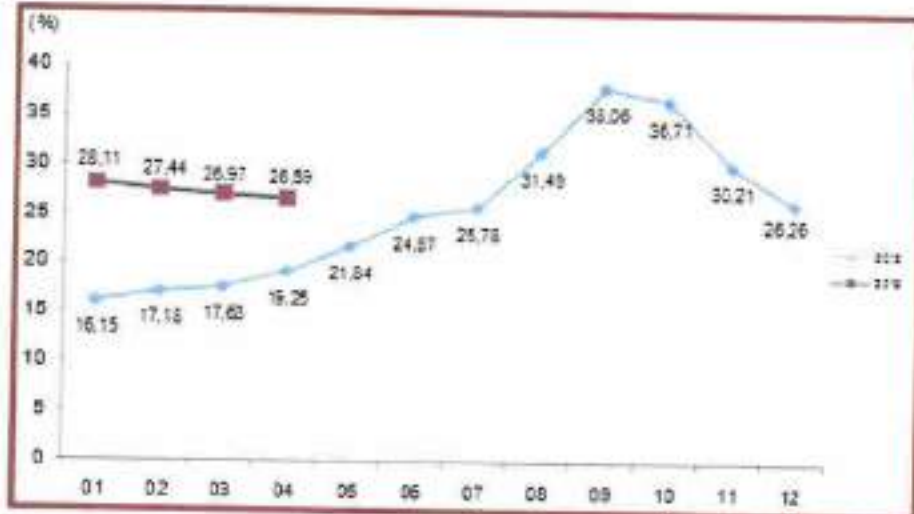
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



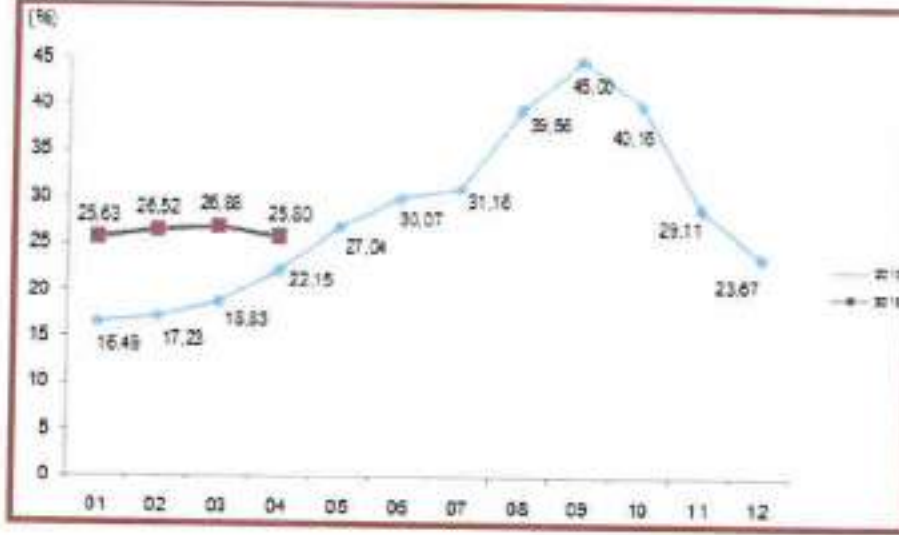
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

**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.

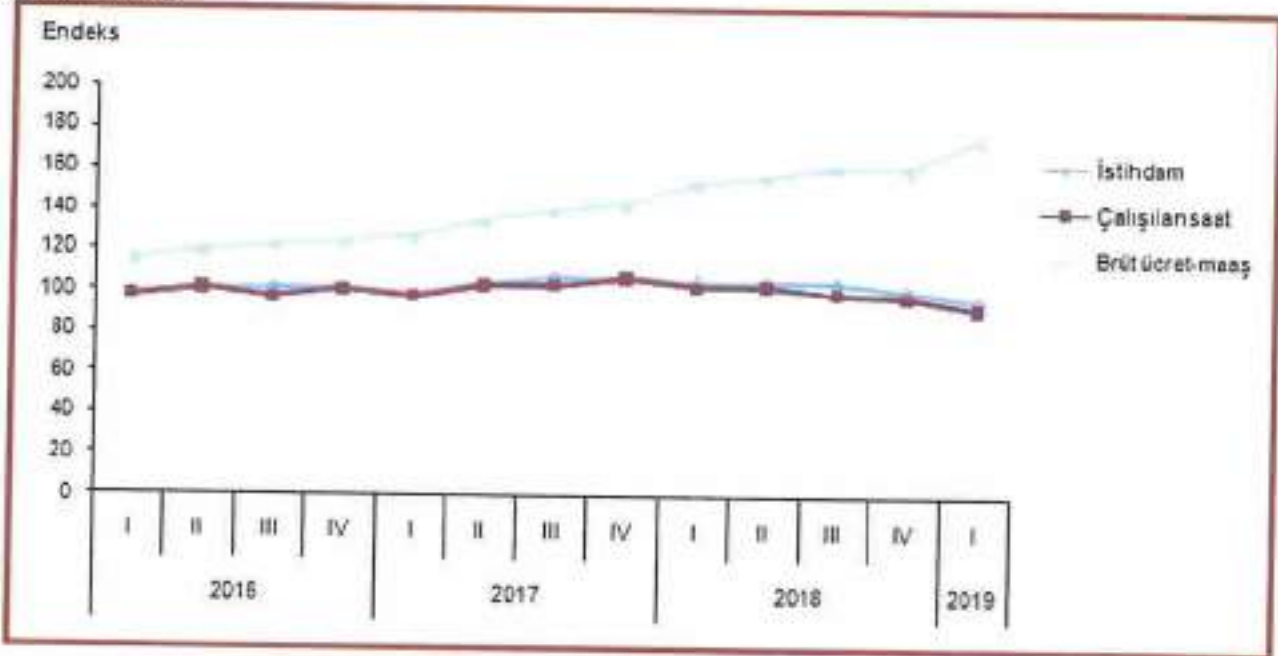
#### İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

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

#### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

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



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

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.

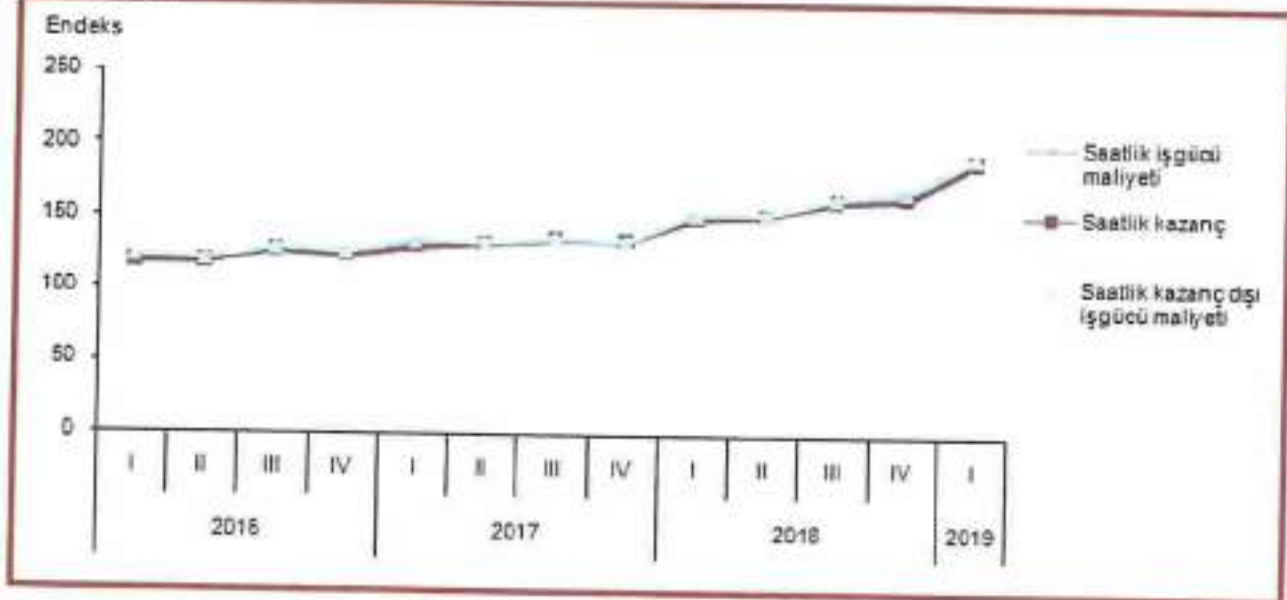
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %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]**



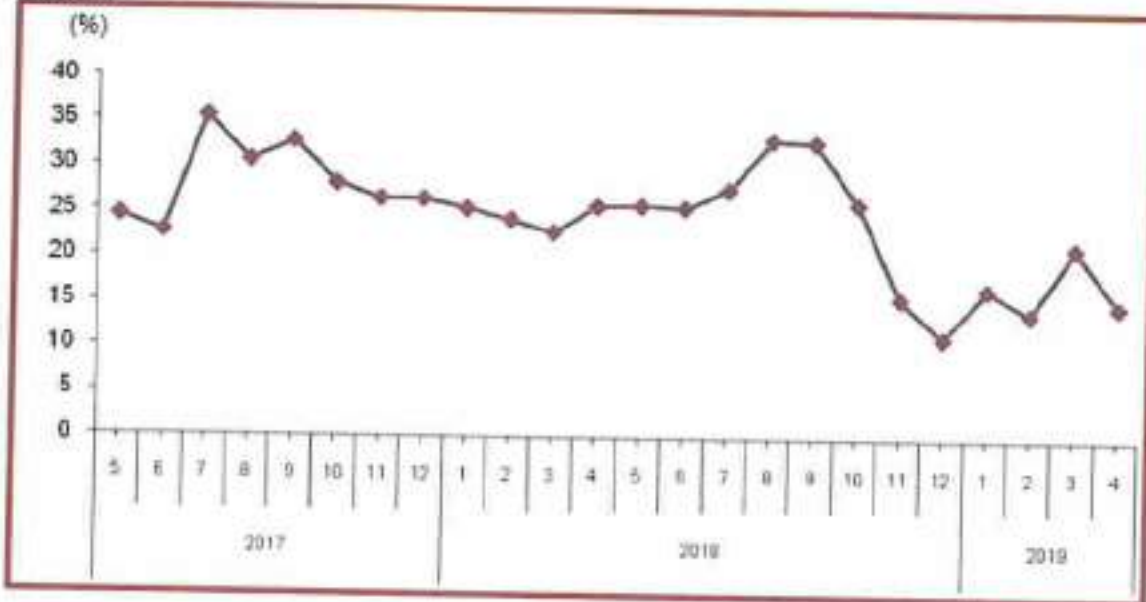


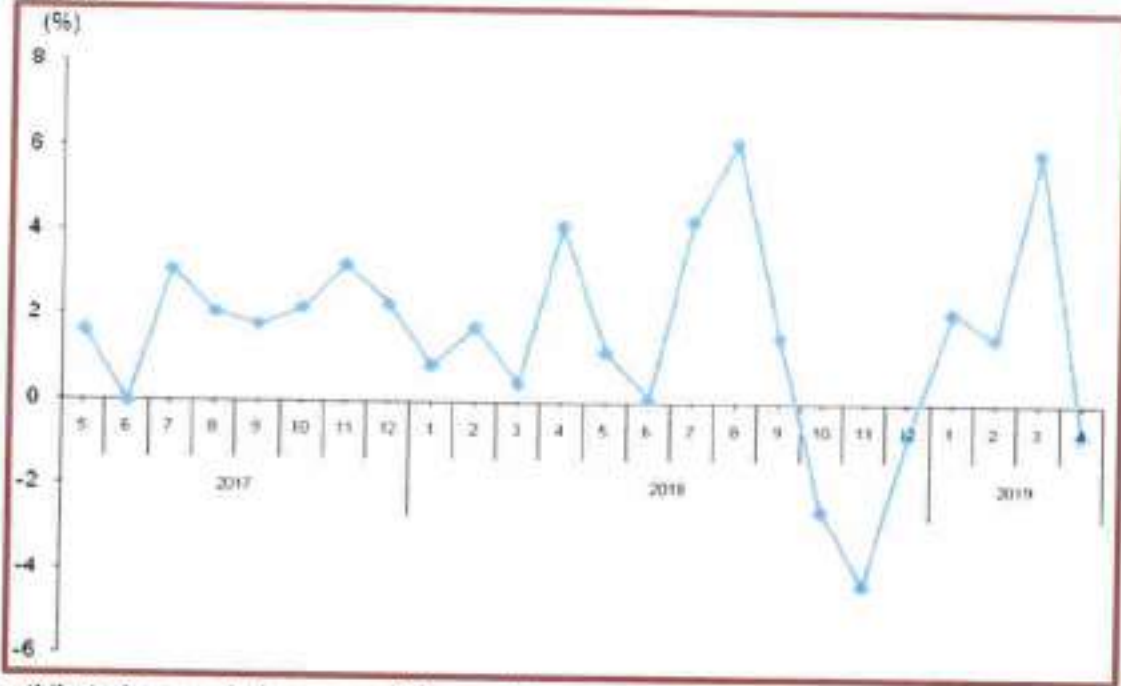
**İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019**  
**[2015=100]**

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

**Ciro Endeksleri**
**Nisan, 2019**

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

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


**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<br>Endeks | Takvim etkilerinden<br>arındırılmış |                          | Mevsim ve takvim<br>etkilerinden arındırılmış |                         |
|-------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
|             |                          | Endeks                              | Yıllık<br>değişim<br>(%) | Endeks                                        | Aylık<br>değişim<br>(%) |
| 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 <sup>(1)</sup> | 2017 <sup>(1)</sup> | 2019                                                 | 2018  |
| Bina sayısı                 | 13 874         | 23 825              | 29 584              | -42,5                                                | -20,1 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 19 669 781     | 31 576 870          | 46 568 324          | -37,7                                                | -32,2 |
| Değer (TL)                  | 31 190 703 213 | 38 888 341 206      | 47 801 031 827      | -19,8                                                | -18,9 |
| Daire sayısı                | 75 183         | 138 898             | 236 739             | -45,9                                                | -41,3 |

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

### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

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

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

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

| Göstergeler                 | Yıl            |                |                | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%) |      |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|------|
|                             | 2019           | 2018 (1)       | 2017 (1)       | 2019                                                 | 2018 |
| Bina sayısı                 | 31 111         | 28 287         | 27 097         | 10,0                                                 | 4,4  |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 51 680 351     | 39 947 659     | 39 710 026     | 29,4                                                 | 0,6  |
| Değer (TL)                  | 83 378 079 611 | 50 017 443 703 | 40 623 225 993 | 66,7                                                 | 23,1 |
| Daire sayısı                | 245 819        | 203 016        | 195 930        | 21,1                                                 | 3,6  |

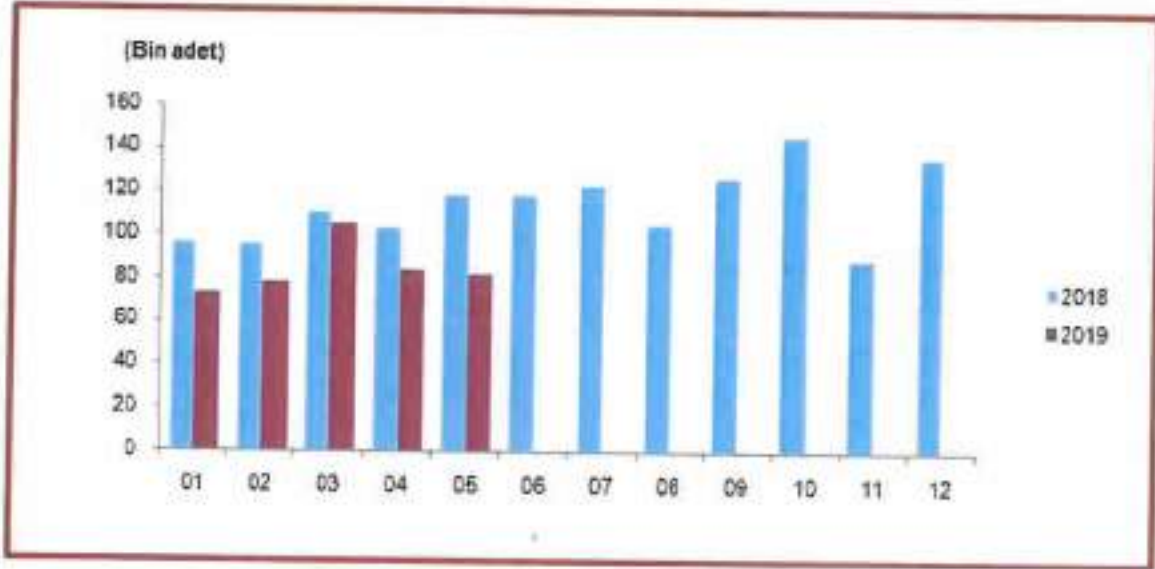
(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

#### 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 kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

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

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

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





### Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

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

### Ortalama Konut Kredi Kullanım Tutarı (Bin TL/Adet)



Kaynak: TBB, GYODER

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

## 11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

2008 yılında ABD’de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte hissedilmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe taleplerde çok hızlı bir daralma meydana gelmiş ve bu durum fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında sektörde talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olduğu görülmüştür. Aynı şekilde gayrimenkulün konut dışındaki diğer birleşenlerine de yansıyan bir süreç oluşmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul 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.yansını kapsayan dönemde Türkiye genelinde yaşanan seçim sonrası dönem, döviz kurlarının hızlı yükselişi ve sonradan durağanlaşması, gayrimenkul sektörünün geçmiş yıllardan gelen durağan yapısı sektör açısından bölgesel farklılıklar gösteren karışık bir dönemi işaret etmektedir. Sektör hakkında genel veri yayınlayan platformlar (TÜİK, GYODER, Emlak Konut Fiyat Endeksleri) incelendiğinde geçen yıla göre Türkiye genelinde konut satışlarının %5 ile 10 oranında artış gösterdiği öğrenilmiştir. Ancak artış beklenen düzeyde olmayıp gayrimenkulün diğer çeşitlerine (arsa, tarla, ticari gayrimenkul vb) yansımaları olmadığı değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yapısı itibarıyla gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu eğilim aynen devam edecektir.

### 11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

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



### 11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Sasalı Merkez Mahallesi 56 ada, 12 parsel üzerinde bulunan "Arsa" niteliğindeki taşınmaz üzerinde 13 adet blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M) şeklinde inşa edilmiş Sasalı Sanayi Sitesidir. Site sınırları yollar ile tanımlanmıştır. Açık otopark imkanı ve çevre düzenlemesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı M blok parselin güneybatısında konumlanmaktadır. M Blok betonarme yapı tarzında, ikiz blok nizamda, tek katlı, 12 adet bağımsız bölümlü olarak inşa edilmiştir.

\*Değerlemeye konu M blok 1 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parseli bakıldığında en sağ arkadan 1. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 84 m2 alanıdır.

\*Değerlemeye konu M blok 2 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parseli bakıldığında en sağ önden 1. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 84 m2 alanıdır.

\*Değerlemeye konu M blok 3 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parseli bakıldığında en sağ arkadan 2. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazda 58 m2 alanlı batar kat imal edildiği görülmüştür. Taşınmaz mahallinde brüt 116 m2 alanıdır.

\*Değerlemeye konu M blok 4 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parseli bakıldığında en sağ önden 2. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır.

\*Değerlemeye konu M blok 5 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parseli bakıldığında en sağ arkadan 3. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır.

\*Değerlemeye konu M blok 6 no'lu dükkan, 46 Sokak'tan parseli bakıldığında en sağ önden 3. dükkan konumundadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre dükkan ve WC alanında oluşmakta olup brüt 58 m2 alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde 1, 2 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin aralarındaki duvarda geçiş açılarak ortak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Taşınmazların dış cephesi akrilik badanalı, demir doğrama giriş kapılıdır. 3 no'lu bağımsız bölüm ofis olarak kullanılmakta olup iç hacminde ofis alanları ve mutfak bulunmaktadır. Taşınmaza ait zeminler ofis hacimlerinde laminant parke kaplı olup duvarlar sıva üzeri plastik boyalıdır. Mutfak ve ıslak hacimlerde zemin seramik kaplıdır. Atölye hacimlerinde zemin şap beton, duvarlar plastik boyalıdır.

### 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 takdir edilmiştir.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,

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

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 değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı**

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

**Gelir indirgeme yaklaşımı**

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

**11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler****SWOT ANALİZİ:**

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



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

| Güçlü Yanları                                                                                                                         | Zayıf Yanları                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanayi Sitesi içinde konumlu olmaları,</li> <li>- İskan belgesine sahip olmaları,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kısmen eski yapı olması,</li> <li>- Mevcut piyasa koşulları,</li> <li>- Şehir ve ilçe merkezine uzak konumda olması,</li> </ul> |
| Fırsatlar                                                                                                                             | Tehditler                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herhangi bir fırsat unsuru bulunmamaktadır.</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Global ekonomik krizin etkileri,</li> </ul>                                                                                     |

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmamıştır.

### 11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

| KİRA - YASAL DURUM DEĞER TABLOSU |           |                                 |                  |                   |                |
|----------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| S.B. No                          | ALAN (m²) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL)     |
| 1                                | 84        | 34,72 ₺                         | 2.916,67 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   |
| 2                                | 84        | 34,72 ₺                         | 2.916,67 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   |
| 3                                | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 4                                | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 5                                | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 6                                | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| TOPLAM DEĞER (TL)                |           |                                 |                  |                   | 3.200.000,00 ₺ |

| KİRA - MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU |           |                                 |                  |                   |                |
|-----------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| S.B. No                           | ALAN (m²) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL)     |
| 1                                 | 84        | 34,72 ₺                         | 2.916,67 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   |
| 2                                 | 84        | 34,72 ₺                         | 2.916,67 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   |
| 3                                 | 116       | 26,94 ₺                         | 3.125,00 ₺       | 240               | 750.000,00 ₺   |
| 4                                 | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 5                                 | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 6                                 | 58        | 32,33 ₺                         | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| TOPLAM DEĞER (TL)                 |           |                                 |                  |                   | 3.000.000,00 ₺ |

### 11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

### 11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

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

| YASAL DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                  |                | MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                  |                |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| B.B. No                   | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     | B.B. No                    | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     |
| 1                         | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   | 1                          | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   |
| 2                         | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   | 2                          | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   |
| 3                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 3                          | 116                    | 6.465,52 ₺                       | 750.000,00 ₺   |
| 4                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 4                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| 5                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 5                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| 6                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 6                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| Toplam Değer (TL)         |                        |                                  | 3.200.000,00 ₺ | Toplam Değer (TL)          |                        |                                  | 3.500.000,00 ₺ |

### 11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

### 11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU FAKTÖRLER

- \* Sanayi Sitesi içinde konumlu olmaları,
- \* İskân belgesine sahip olmaları,

#### OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

### 11.13.Emsaller

#### EMSALLER





**Emsal 1**

Taşınmaz ile aynı sitede konumlu, 200 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 160 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan aylık 5.000-TL bedel ile kiralıktır. Bölgede amortisman süresi 240 ay öngörülmüştür. (Kira Birim Değeri; 31,25-TL/m<sup>2</sup>.Ay) (5.000-TL/m<sup>2</sup>.Ay \* 240 Ay = 1.200.00-TL) (7.500-TL/m<sup>2</sup>) Çınar Emlak: 0 533 604 05 65

**Emsal 2:**

Bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede 58 m<sup>2</sup> alanlı tip dükkanların 400.000-TL ile 500.000-TL aralığında satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.896-TL/m<sup>2</sup> - 8.620-TL/m<sup>2</sup>) Çınar Emlak: 0 533 604 05 65

**Emsal 3:**

Bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede 58 m<sup>2</sup> alanlı tip dükkanların 450.000-TL bedel civarında satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.758-TL/m<sup>2</sup>) KW Bornova: 532 174 09 48

**Emsal 4:**

Bölgede faaliyetini sürdüren emlak ofisi ile yapılan görüşmede 58 m<sup>2</sup> alanlı tip dükkanların 500.000-TL bedel civarında satıldığı bilgisi alınmıştır. (8.620-TL/m<sup>2</sup>) Biz Diamond Group: 506 976 33 88

**Emsal 5:**

Taşınmaz ile aynı sitede konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 80 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 560.000-TL bedel ile kiralıktır. (7.000-TL/m<sup>2</sup>) (Sahibi: 0 532 067 71 32)

**Emsal 6:**

Taşınmaza yakın konumda 1.250 m<sup>2</sup> kapalı alanı beyan edilen 1.100 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen fabrika yapısı aylık 30.000-TL bedelle kiralıktır. (27,27-TL/m<sup>2</sup>.Ay \* 1,40 (Alan) = 38,18-TL/m<sup>2</sup>.Ay) (Turyap Çiğli: 0 544 677 71 91)

**Emsal 7:**

Taşınmaza kısmen uzak ve daha kötü konumda 500 m<sup>2</sup> kapalı alanı beyan edilen 450 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen depo yapısı aylık 13.000-TL bedelle kiralıktır. (28,88-TL/m<sup>2</sup>.Ay \* 1,40 (Konum ve Alan) = 40,44-TL/m<sup>2</sup>.Ay) (Turpa Ege Bölge: 0 533 221 84 77)

**EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazların konumlu olduğu binada ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m<sup>2</sup> birim satış değerinin 7.000 – 8.750-TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri 30 – 40-TL/m<sup>2</sup>.Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

**11.14.Deprem Risk Bölgesi**1.DERECE ☒2. DERECE ☐3.DERECE ☐4.DERECE ☐5.DERECE ☐

**11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde benzer yapı şartlarına sahip dükkan alanlarının değerleri araştırılmıştır. Kat kullanımları ve koşulları dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş değerler üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 20 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan dükkan, depo ve fabrika yapılarının kira bedelleri incelenmiş; 1 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~2.915-TL, 2 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~2.915-TL, 3 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~3.125-TL, 4 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~1.875-TL, 5 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~1.875-TL ve 6 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç ~1.875-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

**11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

**11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

**11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:**

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

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

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

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.



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

Eksptize konu taşınmazlar ruhsatlı olup üzerlerinde herhangi bir cezai işlem bulunmamaktadır. Tüm taşınmazların ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

**13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri**

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

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

| YASAL DURUM DEĞERİ |                           |                               |                                |                                    |                      |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| B.B. No            | K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ | %18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ | K.D.V. HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ | %18 K.D.V. DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİ | SİGORTAYA ESAS DEĞER |
| 1                  | 700.000,00 ₺              | 826.000,00 ₺                  | 2.915,00 ₺                     | 4.956,00 ₺                         | 86.520,00 ₺          |
| 2                  | 700.000,00 ₺              | 826.000,00 ₺                  | 2.915,00 ₺                     | 4.956,00 ₺                         | 86.520,00 ₺          |
| 3                  | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| 4                  | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| 5                  | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| 6                  | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| TOPLAM             | 3.200.000,00 ₺            | 3.776.000,00 ₺                | 13.330,00 ₺                    | 39.412,00 ₺                        | 412.000,00 ₺         |

| MEVCUT DURUM DEĞERİ |                           |                               |                                |                                    |                      |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| B.B. No             | K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ | %18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ | K.D.V. HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ | %18 K.D.V. DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİ | SİGORTAYA ESAS DEĞER |
| 1                   | 700.000,00 ₺              | 826.000,00 ₺                  | 2.915,00 ₺                     | 4.956,00 ₺                         | 86.520,00 ₺          |
| 2                   | 700.000,00 ₺              | 826.000,00 ₺                  | 2.915,00 ₺                     | 4.956,00 ₺                         | 86.520,00 ₺          |
| 3                   | 750.000,00 ₺              | 885.000,00 ₺                  | 3.125,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 119.480,00 ₺         |
| 4                   | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| 5                   | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| 6                   | 450.000,00 ₺              | 531.000,00 ₺                  | 1.875,00 ₺                     | 7.375,00 ₺                         | 59.740,00 ₺          |
| TOPLAM              | 3.500.000,00 ₺            | 4.130.000,00 ₺                | 14.580,00 ₺                    | 39.412,00 ₺                        | 471.740,00 ₺         |

#### TASINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARİÇ 3.200.000-TL ÜÇMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI,  
 381.862-\$ ÜÇYÜZSEKSENBİRBİNSEKİZYÜZALTMİŞİKİ AMERİKAN DOLARI,  
 313.725-€ ÜÇYÜZONÜÇBİNYEDİYÜZYİRMİBEŞ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 3.776.000-TL ÜÇMİLYONYEDİYÜZYETMİŞALTIBİN TÜRK LİRASI,  
 450.597-\$ DÖRTYÜZELLİBİNBEŞYÜZDOKSANYEDİ AMERİKAN DOLARI,  
 370.196-€ ÜÇYÜZYETMİŞBİNYÜZDOKSANALTI EURO olarak takdir edilmiştir.

#### TASINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARİÇ 3.500.000-TL ÜÇMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI,  
 417.661-\$ DÖRTYÜZONYEDİBİNALTIYÜZALTMİŞBİR AMERİKAN DOLARI,  
 343.137-€ ÜÇYÜZKIRKÜÇBİNYÜZOTUZYEDİ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 4.130.000-TL DÖRTMİLYONYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI,  
 492.840-\$ DÖRTYÜZDOKSANİKİBİNSEKİZYÜZKIRK AMERİKAN DOLARI,  
 404.902-€ DÖRTYÜZDÖRTBİNDOKUZYÜZİKİ EURO olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanlışlık payı mevcuttur.
- 13.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,38-TL, 1 Euro = 10,20-TL



### 13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

| YASAL DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                  |                | MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                  |                |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| B.B. No                   | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     | B.B. No                    | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     |
| 1                         | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   | 1                          | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   |
| 2                         | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   | 2                          | 84                     | 8.333,33 ₺                       | 700.000,00 ₺   |
| 3                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 3                          | 116                    | 6.465,52 ₺                       | 750.000,00 ₺   |
| 4                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 4                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| 5                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 5                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| 6                         | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   | 6                          | 58                     | 7.758,62 ₺                       | 450.000,00 ₺   |
| Toplam Değer (TL)         |                        |                                  | 3.200.000,00 ₺ | Toplam Değer (TL)          |                        |                                  | 3.500.000,00 ₺ |

Emsal karşılaştırma yöntemine göre tüm taşınmazların toplam **yasal durum değerinin 3.200.000-TL ve mevcut durum değerinin 3.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

#### Gelir Yöntemi

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

| KİRA - YASAL DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                              |                  |                   |                | KİRA - MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU |                        |                                              |                  |                   |                |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| B.B. No                          | ALAN (m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL)     | B.B. No                           | ALAN (m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | KİRA DEĞERİ (TL) | KİRA ÇARPANI (AY) | DEĞER (TL)     |
| 1                                | 84                     | 34,70 ₺                                      | 2.915,00 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   | 1                                 | 84                     | 34,70 ₺                                      | 2.915,00 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   |
| 2                                | 84                     | 34,70 ₺                                      | 2.915,00 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   | 2                                 | 84                     | 34,70 ₺                                      | 2.915,00 ₺       | 240               | 700.000,00 ₺   |
| 3                                | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   | 3                                 | 116                    | 28,94 ₺                                      | 3.125,00 ₺       | 240               | 750.000,00 ₺   |
| 4                                | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   | 4                                 | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 5                                | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   | 5                                 | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| 6                                | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   | 6                                 | 58                     | 32,33 ₺                                      | 1.875,00 ₺       | 240               | 450.000,00 ₺   |
| TOPLAM DEĞER (TL)                |                        |                                              |                  |                   | 3.200.000,00 ₺ | TOPLAM DEĞER (TL)                 |                        |                                              |                  |                   | 3.500.000,00 ₺ |

Gelir yöntemine göre tüm taşınmazların toplam **yasal durum değerinin 3.200.000-TL ve mevcut durum değerinin 3.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

#### 13.4.Raporu Hazırlayanlar

**Fırat OVACIK**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 409818



  
**Murat Barışcan**  
Denetmen  
SPK Lisans No: 401386

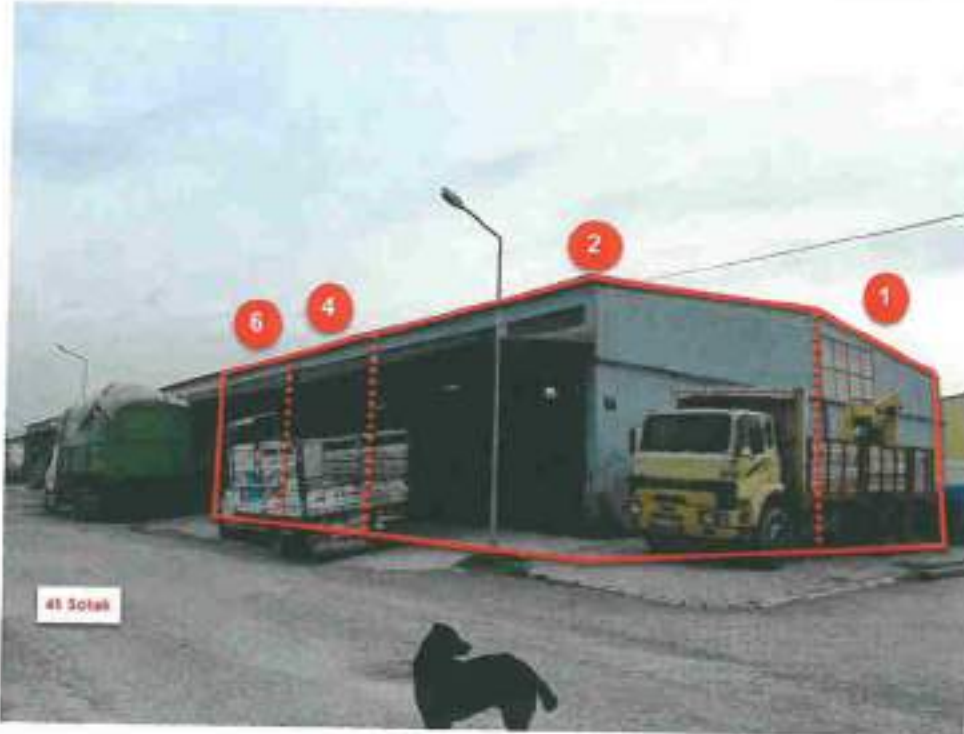
**Ergun Dinçer**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401483

  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Adanış: 1516/4 Sk. Ayvıldız Apt. No:2/0 Bayraklı/İZMİR  
Tel/Fax: 0(232) 435 90 60 - 0(232) 435 91 50  
Sicil No: MERMER-154549 - Kurumlar V.D. 613 071 947  
Mersis: 0813 0717 0470 0016



## 14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

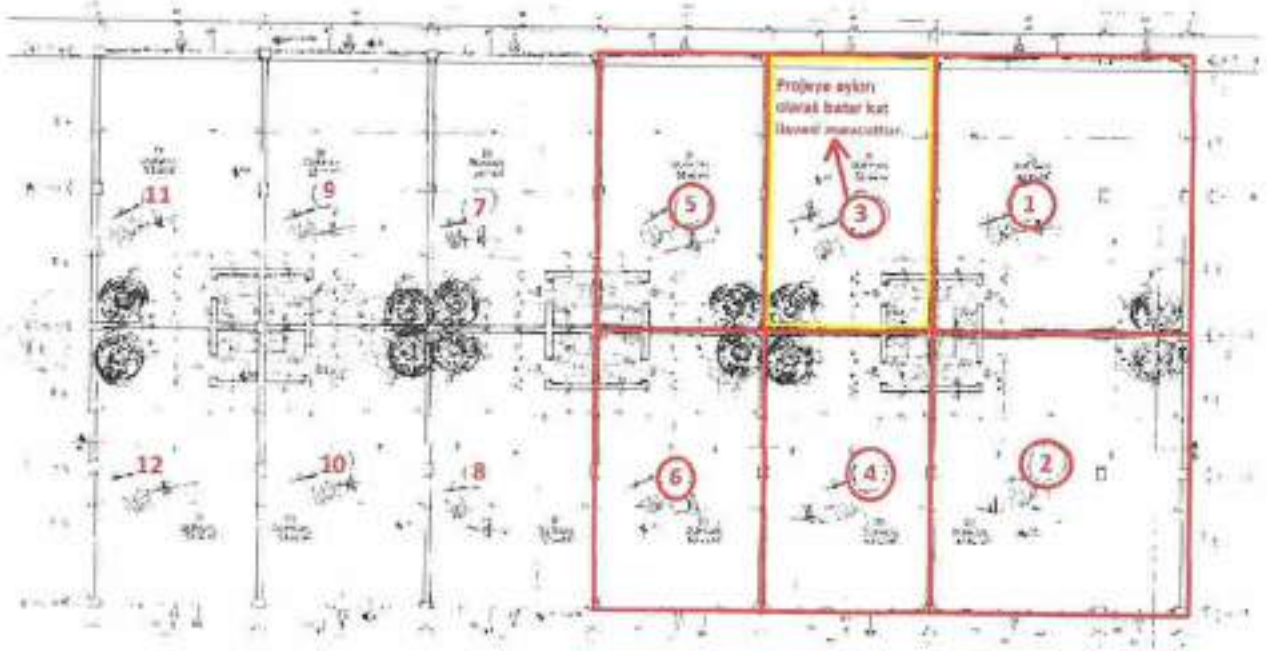
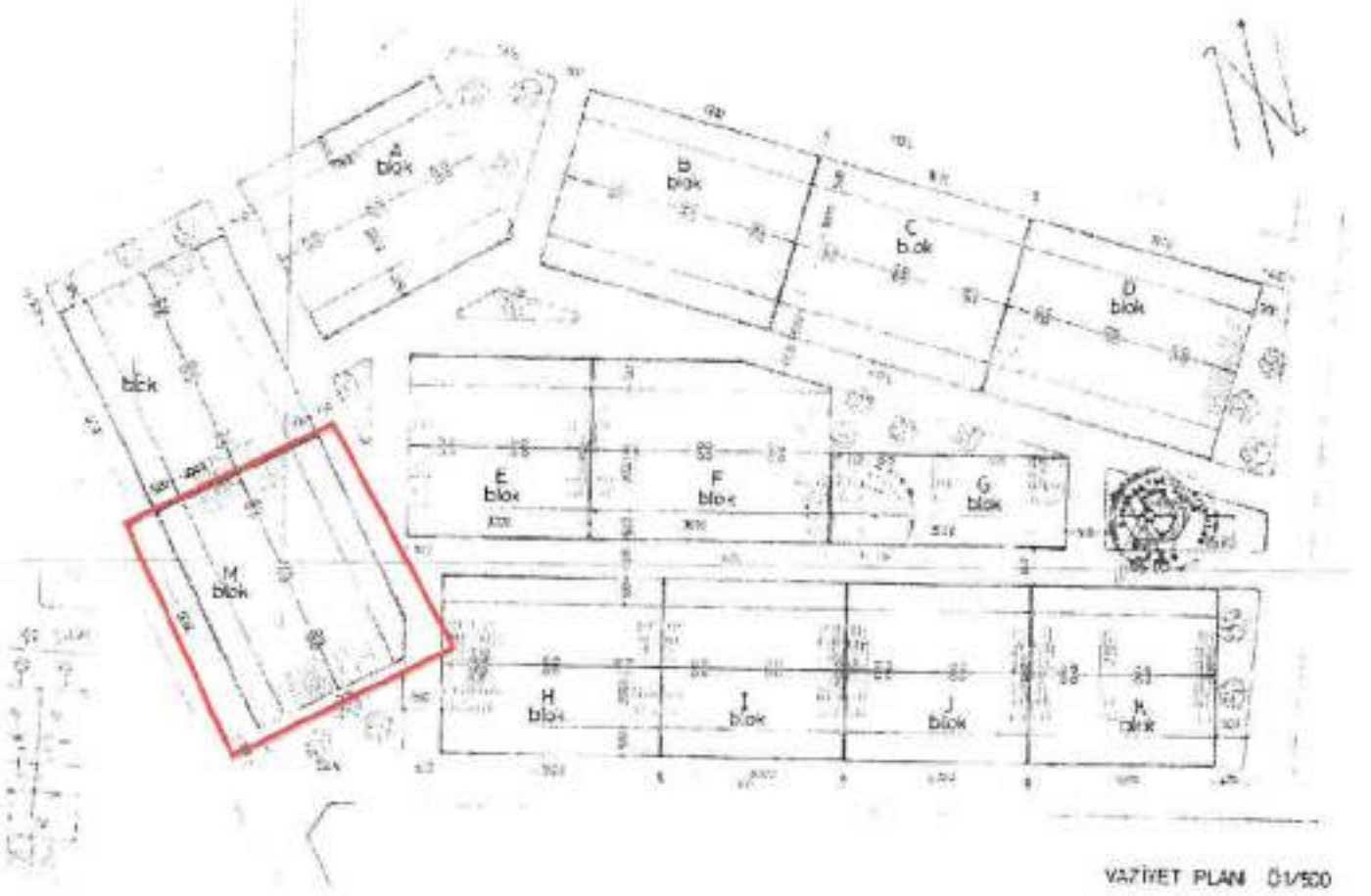
### 14.1.Rapor Fotoğrafları













YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi:

2. Başvuru tarihi:

3. Başvuru tarihi:

4. Başvuru tarihi:

5. Başvuru tarihi:

6. Başvuru tarihi:

7. Başvuru tarihi:

8. Başvuru tarihi:

9. Başvuru tarihi:

10. Başvuru tarihi:

11. Başvuru tarihi:

12. Başvuru tarihi:

13. Başvuru tarihi:

14. Başvuru tarihi:

15. Başvuru tarihi:

16. Başvuru tarihi:

17. Başvuru tarihi:

18. Başvuru tarihi:

19. Başvuru tarihi:

20. Başvuru tarihi:

21. Başvuru tarihi:

22. Başvuru tarihi:

23. Başvuru tarihi:

24. Başvuru tarihi:

25. Başvuru tarihi:

26. Başvuru tarihi:

27. Başvuru tarihi:

28. Başvuru tarihi:

29. Başvuru tarihi:

30. Başvuru tarihi:

31. Başvuru tarihi:

32. Başvuru tarihi:

33. Başvuru tarihi:

34. Başvuru tarihi:

35. Başvuru tarihi:

36. Başvuru tarihi:

37. Başvuru tarihi:

38. Başvuru tarihi:

39. Başvuru tarihi:

40. Başvuru tarihi:

41. Başvuru tarihi:

42. Başvuru tarihi:

43. Başvuru tarihi:

44. Başvuru tarihi:

45. Başvuru tarihi:

46. Başvuru tarihi:

47. Başvuru tarihi:

48. Başvuru tarihi:

49. Başvuru tarihi:

50. Başvuru tarihi:

51. Başvuru tarihi:

52. Başvuru tarihi:

53. Başvuru tarihi:

54. Başvuru tarihi:

55. Başvuru tarihi:

56. Başvuru tarihi:

57. Başvuru tarihi:

58. Başvuru tarihi:

59. Başvuru tarihi:

60. Başvuru tarihi:

61. Başvuru tarihi:

62. Başvuru tarihi:

63. Başvuru tarihi:

64. Başvuru tarihi:

65. Başvuru tarihi:

66. Başvuru tarihi:

67. Başvuru tarihi:

68. Başvuru tarihi:

69. Başvuru tarihi:

70. Başvuru tarihi:

71. Başvuru tarihi:

72. Başvuru tarihi:

73. Başvuru tarihi:

74. Başvuru tarihi:

75. Başvuru tarihi:

76. Başvuru tarihi:

77. Başvuru tarihi:

78. Başvuru tarihi:

79. Başvuru tarihi:

80. Başvuru tarihi:

81. Başvuru tarihi:

82. Başvuru tarihi:

83. Başvuru tarihi:

84. Başvuru tarihi:

85. Başvuru tarihi:

86. Başvuru tarihi:

87. Başvuru tarihi:

88. Başvuru tarihi:

89. Başvuru tarihi:

90. Başvuru tarihi:

91. Başvuru tarihi:

92. Başvuru tarihi:

93. Başvuru tarihi:

94. Başvuru tarihi:

95. Başvuru tarihi:

96. Başvuru tarihi:

97. Başvuru tarihi:

98. Başvuru tarihi:

99. Başvuru tarihi:

100. Başvuru tarihi:

SUNULAN YER

ASLI GİBİDİR

**YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ**

Proje No: 10000000000000000000

|                                     |  |                                    |  |                                    |  |                                    |  |                                     |  |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| 1. Değerlendirme tarihi: 01.01.2020 |  | 2. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 3. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 4. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 5. Değerlendirme yeri: 01.01.2020   |  |
| 6. Değerlendirme yeri: 01.01.2020   |  | 7. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 8. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 9. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 10. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 11. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 12. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 13. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 14. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 15. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 16. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 17. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 18. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 19. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 20. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 21. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 22. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 23. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 24. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 25. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 26. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 27. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 28. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 29. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 30. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 31. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 32. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 33. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 34. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 35. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 36. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 37. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 38. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 39. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 40. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 41. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 42. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 43. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 44. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 45. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 46. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 47. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 48. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 49. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 50. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 51. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 52. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 53. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 54. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 55. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 56. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 57. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 58. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 59. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 60. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 61. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 62. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 63. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 64. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 65. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 66. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 67. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 68. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 69. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 70. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 71. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 72. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 73. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 74. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 75. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 76. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 77. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 78. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 79. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 80. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 81. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 82. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 83. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 84. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 85. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 86. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 87. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 88. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 89. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 90. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 91. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 92. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 93. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 94. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 95. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  |
| 96. Değerlendirme yeri: 01.01.2020  |  | 97. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 98. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 99. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  | 100. Değerlendirme yeri: 01.01.2020 |  |



## YAPI RUHSATI

yapı ruhsatı bilaharelik gösterir, bu yerin görünüşü aşağıda gösterilmektedir.

|                                                                 |  |                                                       |  |                                              |                         |
|-----------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|-------------------------|
| 1. Ruhsat Veren Kurum<br><b>SASALI BELEDİYESİ</b>               |  | 2. Ruhsat Tarihi<br><b>2.11.1993</b>                  |  | 3. Ruhsat Numarası<br><b>130</b>             |                         |
| 4. Ruhsat Veriliş Maksudu<br><b>İşyeri Dükkan</b>               |  | 5. Mahallesi<br><b>Merkez</b>                         |  | 6. Pafta No.<br><b>-</b>                     | 7. Ada No.<br><b>56</b> |
| 8. Parsel No.<br><b>12</b>                                      |  | 9. İnşaat Durumu Tarihi<br><b>31.8.1993</b>           |  | 10. İnşaat Durumu Numarası<br><b>-</b>       |                         |
| 11. İnşaat TGD<br><b>Saba</b>                                   |  | 12. Yıkılma Tarihi<br><b>Kalı</b>                     |  | 13. Yıkılma Numarası<br><b>-</b>             |                         |
| 14. Yıkılma Tespit Belgesi Tarihi<br><b>29.7.1993</b>           |  | 15. Yıkılma Tespit Belgesi Numarası<br><b>2584</b>    |  | 16. Yıkılma Tespit Belgesi Yeri<br><b>-</b>  |                         |
| 17. Yıkılma Tespit Belgesi Yeri<br><b>Çiğli Tapu Sicil Müd.</b> |  | 18. Yıkılma Tespit Belgesi Yeri<br><b>YAPI MÜHÜRÜ</b> |  | 19. Yıkılma Tespit Belgesi Yeri<br><b>-</b>  |                         |
| 20. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 21. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 22. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 23. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 24. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 25. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 26. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 27. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 28. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 29. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 30. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 31. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 32. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 33. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 34. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 35. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 36. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 37. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 38. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 39. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 40. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 41. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 42. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 43. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 44. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 45. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 46. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 47. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 48. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 49. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 50. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 51. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 52. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 53. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 54. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 55. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 56. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 57. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 58. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 59. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 60. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 61. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 62. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 63. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 64. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 65. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 66. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 67. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 68. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 69. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 70. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 71. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 72. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 73. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 74. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 75. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 76. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 77. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 78. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 79. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 80. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 81. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 82. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 83. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 84. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 85. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 86. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 87. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 88. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 89. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 90. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 91. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 92. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 93. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 94. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 95. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 96. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 97. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>  |                         |
| 98. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>                     |  | 99. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b>           |  | 100. Adı Soyadı/Ünvanı<br><b>İ. Z. Tamer</b> |                         |

## YAPI RUHSATI

|                                                                                                            |                   |                                                    |                                                             |                                                 |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Ruhsat Veren Kurum<br><b>SASALI BELEDİYESİ</b>                                                          |                   | 2. Ruhsat Tarihi<br><b>2.11.1993</b>               |                                                             | 3. Ruhsat Numarası<br><b>130</b>                |                   |
| 4. Ruhsatın Verilme Malesi<br><b>İşyeri Dükkan</b>                                                         |                   | 5. Mahallesi<br><b>Merkez</b>                      |                                                             | 6. Pafta No.<br><b>-</b>                        |                   |
| 7. Ada No.<br><b>58</b>                                                                                    |                   | 8. Parsel No.<br><b>12</b>                         |                                                             |                                                 |                   |
| 9. İmar Durumu Tarihi<br><b>31.8.1993</b>                                                                  |                   | 10. İmar Durumu Numarası<br><b>-</b>               |                                                             | 11. İmar Türü<br><b>Sokak</b>                   |                   |
| 12. Yata Türü<br><b>Katı</b>                                                                               |                   | 13. Tapu Teslim Belgesi Tarihi<br><b>29.7.1993</b> |                                                             | 14. Yata Teslim Belgesi Numarası<br><b>2594</b> |                   |
| 15. YAPI SAHİBİNİN<br><b>Adı Soyadı/Ünvanı: S. S. NİSMEC ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b> |                   |                                                    | 16. YAPI MÜTEBAHHİDİNİN<br><b>Adı Soyadı/Ünvanı: (İmza)</b> |                                                 |                   |
| 17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi<br><b>Karadeniz V. D.</b>                                                   |                   | 18. Vergi Dairesi Sicil No.<br><b>48499007</b>     |                                                             | 19. Yata Dairesi Kati Numarası<br><b>-</b>      |                   |
| 20. Adresi<br><b>2830 Sokak K:2/2 - 210</b>                                                                |                   | 21. Adresi<br><b>Büyük Sanayi Sitesi 12. Blok</b>  |                                                             |                                                 |                   |
| 22. Yapının Her Bir Katındaki Katman Sayısı                                                                | 23. Katman Sayısı | 24. Katman Sayısı                                  | 25. Katman Sayısı                                           | 26. Katman Sayısı                               | 27. Katman Sayısı |
| Dükkan                                                                                                     | 1                 | 8240                                               | -                                                           | 1                                               | 6.2               |
| Büfe                                                                                                       | 1                 | 50                                                 | -                                                           | -                                               | -                 |
| TOPLAM                                                                                                     |                   | 8290                                               |                                                             |                                                 |                   |
| 28. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   | 29. Ana Bina Yılı                                  |                                                             | 30. Yıllık Ana Bina                             |                   |
| 31. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   | 32. Ana Bina Yılı                                  |                                                             | 33. Yıllık Ana Bina                             |                   |
| 34. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   | 35. Ana Bina Yılı                                  |                                                             | 36. Yıllık Ana Bina                             |                   |
| 37. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   | 38. Ana Bina Yılı                                  |                                                             | 39. Yıllık Ana Bina                             |                   |
| 40. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   | 41. Ana Bina Yılı                                  |                                                             | 42. Yıllık Ana Bina                             |                   |
| 43. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 44. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 45. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 46. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 47. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 48. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 49. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 50. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 51. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 52. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 53. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 54. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 55. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 56. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 57. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 58. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 59. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 60. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 61. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 62. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 63. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 64. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 65. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 66. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 67. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 68. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 69. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 70. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 71. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 72. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 73. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 74. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 75. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 76. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 77. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 78. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 79. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 80. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 81. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 82. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 83. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 84. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 85. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 86. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 87. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 88. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 89. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 90. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 91. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 92. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 93. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 94. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 95. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 96. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 97. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 98. Ana Bina Yılı                                           |                                                 |                   |
| 99. İmarın Toplam Mülkiyet (Ana Bina)                                                                      |                   |                                                    | 100. Ana Bina Yılı                                          |                                                 |                   |

Yapı Ruhsatı - 1993

1. Yayımlama 2. Belediye 3. Mülkiyet ve Gıda Bakanlığı 4. Devlet İmarat Bakanlığı



**YAPI RUHSATI**

1- Ruhsat veren kurum  
**Sasalı Belediyesi**

2- Ruhsat tarihi  
**15.10.2002**

3- Ruhsat numarası  
**262 / 130**

4- Ruhsat verilecek maddesi  
**Yenileme**

5- Mahalle  
**Merh.**

6- Parsel no  
**56**

7- Ada no  
**12**

8- Yıkıl tarihi  
**31.8.1993**

9- İmar durumu numarası  
**10- İmar durumu numarası**

11- İşleme türü  
**Soluk**

12- Yıkıl türü  
**Katı**

13- Tapu tescil belgesi veren kurum  
**Çiğli Tapu Sicil Müdürlüğü**

14- Tapu tescil belgesi tarihi  
**29.7.1993**

15- Tapu tescil belgesi numarası  
**2594**

**YAPI SAHİBİNİN**

16- Adı soyadı ve ünvanı  
**S.S. İZMİR ETO TANIŞIKLAR**

20- Adı soyadı ve ünvanı  
**YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

21- Kurum sicil no  
**17- Eski olduğu vergi dairesi**

18- Vergi dairesi sicil no  
**4849900117**

22- Eski olduğu vergi dairesi

23- Vergi dairesi sicil no

19- Adresi  
**2830 Sokak No: 34/2 - 210**

24- Adresi

25- Yapının her bir ünitesinin kullandığı maddesi

26- Ünite sayısı  
**140**

27- Yüzölçümü  
**8840**

28- Yal maddesi  
**1**

29- Yal maddesi  
**1**

30- Yal maddesi  
**1**

31- Yal maddesi  
**650**

32- 1 m<sup>2</sup> için maliyet

33- Yal maddesi

34- Yal maddesi

**TOPLAM**

35- İmarat toplamı maliyet (Arsa hariç)

36- Alt olduğu yıl

37- Yapının asıl değeri

38- Toplam maliyet (Arsa dahil)

39- İmaratın cinsi  
**Detaylı**

40- İmaratın değeri  
**Tuğla**

41- Yapının yapım cinsi

**RUHSAT EKI PROJELER**

42- Mimari proje  
**1**

43- Statik proje  
**1**

44- Tesisat projeleri  
**1**

45- Dalgı toplamı

46- Kazı toplamı

47- Harcı çıkacak kazı toplamı

48- Harcı çıkacak kazı toplamının dokümanı yer

**FENİ MESULÜN (TUS)**

49- Adı, soyadı  
**Necir Nair**

50- Adresi  
**1396 cad. No: 73 kat: 2.D3**

51- Tarih  
**İzmir 21. Nispet**

52- Kurum sicil no  
**051314**

53- Oda sicil no  
**40609**

54- İmza

**RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER**

55- Gelir maddesi

56- Maktuza tarihi  
**15.10.2002**

57- Maktuza no  
**5848**

58- Tutar (TL)  
**7.050.000.00**

59- Açıklama

60- Ödeme tarihi

61- Duvanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası  
**Tanju S. S. 15.10.2002**

62- Kontrol edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası  
**Ali ÖZTAN**

63- Onay edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası  
**Ali ÖZTAN**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR (BİLGİ AMAÇLIDIR).

Tarih: 11-6-2021-1454



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Mekbuz No    | Doküman No                 | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 622521126681 | 2021-06-11-14.52.19.930451 | 12668      |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |             |                                |           |
|---------------------|-------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | Katlılıksız | Ada/Parset:                    | 56/12     |
| Tapınmaz Kimlik No: | 17944390    | AT Yüzölçümü(m2):              | 17872.81  |
| İl/İlçe:            | İZMİR/ÇİĞLI | Bağimsız Bölüm Niteliği:       | DÜKKAN    |
| Kurum Adı:          | ÇİĞLI       | Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | SASALI      | Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevki:              | -           | Blok/Kat/Giriş/Bölme:          | M/ZEMİN/1 |
| Çift/Sayfa No:      | 4/353       | Arsa Pay/Payda:                | 9/879     |
| Kayıt Durumu:       | Akıl        | Ana Tapınmaz Niteliği:         | ARSA      |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/İ/B/İ | Açıklama                                                                                                           | Malik/Lehtar                                        | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan   | Diğer (Konusu: DOĞAL SIF-SÖNDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ | Çiğli - 12-07-2018<br>10:38 - 9756 |                             |

1 / 3

|         |                                                                                                                    | VKN:                                                           |                                    |   |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|
| Beyan   | Diğer (Konusu: DOĞAL SIF-SÖNDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:       | Çiğli - 12-07-2018<br>10:38 - 9756 | - |
| Beyan   | İmar düzenlemesine akmıştır. ( Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Akma Belirtilmesi)                  |                                                                | Çiğli - 04-07-2018<br>15:35 - 207  | - |
| İrtifak | H.TEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTİFAK HAKI ( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)                    | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 |                                    | - |
| Beyan   | Y PLANI:26/11/2004( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)                                                         |                                                                |                                    | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                               | El Birliği No | Hisse-Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 566672241         | (SN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 0.00      | 0.00             | Satış<br>10-07-2021<br>2265 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y1BBxV7t1z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYIYADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2023-14:54



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Mukbuz No    | Dokant No                  | Bağvane No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 022521126881 | 2021-06-11-14:53:19-930451 | 12604      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |             |                               |           |
|---------------------|-------------|-------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | Katırlıklı  | Ada/Parsel:                   | 56/12     |
| Tapınmaz Kimlik No: | 17308752    | AT Yüzölçümü(m2):             | 17872.81  |
| İl/İlçe:            | İZMİR/ÇİĞLI | Bağımsız Bölüm Niteliği:      | DÜKKAN    |
| Kurum Adı:          | ÇİĞLI       | Bağımsız Bölüm Bölümleri:     |           |
| Mahalle/Möy Adı:    | SAGALI      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: |           |
| Mevki:              | -           | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          | M/ZEMİN/2 |
| Ciüs Sayfa No:      | 4/354       | Arsa Payı/Payda:              | 9/079     |
| Kayıt Durumu:       | Aktif       | Ana Tapınmaz Niteliği:        | ARSA      |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/Bİ  | Açıklama                                                                                                     | Malk/Lehtar                                         | Tescil Kurum Tarih-Yerine       | Teklin Sebabi Tarih-Yerine |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-GÖRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ | ÇİĞLI - 12-07-2018 10:38 - 9756 |                            |

1 / 3

|         |                                                                                                                     |                                                                               |                                   |  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Beyan   | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-GÜRDÜRLÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) | VKN:                                                                          |                                   |  |
|         |                                                                                                                     | (SN:7865196)<br>İZMİR ÇEVRE VE<br>ŞEHİRCİLİK İL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:          | ÇİĞİ - 12-07-2018<br>18:38 - 9756 |  |
| Beyan   | İmar düzenlemesine alınmıştır ( Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)                  |                                                                               | ÇİĞİ - 04-01-2018<br>15:25 - 207  |  |
| İrtifak | H:TEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTİFAK HK( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)                        | (SN:5273)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş.<br>(TEDAŞ)<br>VKN:8790013397 |                                   |  |
| Beyan   | Y PLANI:26/11/2004( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)                                                          |                                                                               |                                   |  |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | Et Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerimeye | Terkin Sebebi-Tarih-Yerimeye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| 566674272         | (SN:6299225) NAMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Satış<br>10-02-2021<br>2266  | -                            |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarayıcı programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZAUqWYqE1RD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇIDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:53




Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Makbuz No    | Doküman No                 | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 022521126881 | 2021-06-11-14:52-10.930451 | 12688      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                    |             |                                |           |
|--------------------|-------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:        | Katlırak    | Ada/Parsel:                    | 56/12     |
| Taahhüt Kimlik No: | 17308753    | AT Yüzölçümü(m2):              | 17873.81  |
| İl/İlçe:           | İZMİR/ÇİĞLİ | Bağımsız Bölüm Nispeti:        | DÜKKAN    |
| Kurum Adı:         | ÇİĞLİ       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:   | SASALI      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Menkili:           | -           | Blok/Kat/Giriş/BBN:            | M/ZEMİN/3 |
| Çift/Sayfa No:     | 4/955       | Arsa Payı/Payda:               | 6/879     |
| Kayıt Durumu:      | Aktif       | Ana Taahhüt Nispeti:           | ARSA      |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                         | Malik/Lehtar                                        | Teşis Kurum Tarih-Yerine        | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÖRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ | ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756 |                            |

1 / 3

|         |                                                                                                                  |                                                                |                                 |   |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|
| Beyan   | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÖRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | VKN: (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:  | ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756 | - |
| Beyan   | İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtilmesi)             |                                                                | ÇİĞLİ - 04-01-2018 15:35 - 207  | - |
| İrtifak | İRTİFAK GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİKO İRTİFAK HK (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)                    | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013357 |                                 | - |
| Beyan   | Y PLANI(26/11/2004( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                                       |                                                                |                                 | - |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerine | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| 060672229         | (SN:8299225) NASHMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Satış 10-02-2021 2265      | -                          |

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OIOjAkbb-10 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021-14:54



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Makbuz No    | Doküman No                 | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 027521126881 | 2021-06-11-14.52.19.030451 | 12688      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |              |                                |           |
|---------------------|--------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | Katlılıkları | Ada/Parsel:                    | 56/12     |
| Tapınmaz Kimlik No: | 17388754     | AT Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ): | 17872.81  |
| İl/İlçe:            | İZMİR/ÇİĞLİ  | Bağimsız Bölüm Niteliği:       | DÜKKAN    |
| Kurum Adı:          | ÇİĞLİ        | Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | SASALI       | Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevki:              | -            | Blok/Kat/Giriş/BBNö:           | M/ZEMİN/4 |
| Cih/Sayfa No:       | 4/356        | Arsa Payı/Payda:               | 4/879     |
| Kayıt Durum:        | Aktif        | Arsa Tapınmaz Niteliği:        | ARSA      |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| G/B   | Açıklama                                                                                                         | Makb/Lehtar:                                        | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkib Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ | ÇİĞLİ - 12-07-2018 10:38 - 9756 |                             |

1 / 3



|         |                                                                                                               |                                                                               |                                   |   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Beyan   | Diğer (Konusu: DOĞAL SİTİSÖRDÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | VKN:<br>(SN:7665196)<br>İZMİR ÇEVRE VE<br>ŞEHİRCİLİK İL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:  | ÇİĞİİ- 12-07-2018<br>10:38 - 9756 | - |
| Beyan   | İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)           |                                                                               | ÇİĞİİ- 04-01-2018<br>15:35 - 207  | - |
| İrtifak | H:TEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTIFAK İM( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)                  | (SN:5273)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş.<br>(TEDAŞ)<br>VKN:8790013297 | -                                 | - |
| Beyan   | Y PLANI:26/11/2004( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                                    |                                                                               | -                                 | - |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yesniye | Terkin Sebebi-Tarih-Yesniye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 566674277         | (SN:8299225) NAMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM (ŞİRKETİ) V | -             | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Satış<br>10-02-2021<br>2266 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oYTNKXJA7B80 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇUDUR.

Tarih: 11-6-2021-14:53



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Makbuz No    | Doküman No                 | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 022521126881 | 2021-06-11-14:52:19.930451 | 12688      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |             |                               |           |
|---------------------|-------------|-------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | Katlıtıklı  | Ada/Parsel:                   | 56/12     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 17308755    | AT Yüzölçümü(m2):             | 17872.81  |
| İl/İlçe:            | İZMİR/ÇİĞLI | Bağınmaz Bölüm Nispeti:       | DÜKKAN    |
| Karım Adı:          | ÇİĞLI       | Bağınmaz Bölüm İmti:          |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | SASALI      | Bağınmaz Bölüm Yüzölçümü:     |           |
| Mevki:              | -           | Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü: |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 4/357       | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          | M/ZEMİN/5 |
| Kayıt Durumu:       | Aktif       | Arsa Payı/Payda:              | 6/879     |
|                     |             | Arsa Taşınmaz Nispeti:        | ARSA      |

## TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/Bİ  | Açıklama                                                                                                        | Malik/Lehtar                                        | Tesis Kurum Tarih-Yemyiye       | Teklin Sebabi Tarih-Yemyiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÖRÖRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ | ÇİĞLI - 12-07-2018 10:38 - 9756 | -                           |

1 / 3

| Beyan   | Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÖRÖRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | VKN                                                            | ÇİĞLI - 12-07-2018 10:38 - 9756 | - |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|
| Beyan   | İmar düzenlemesine alınmıştır ( Şablon: 3194/18.Maddede göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)              |                                                                | ÇİĞLI - 04-01-2018 15:35 - 207  | - |
| İrtifak | HEMEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 116 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İRTIFAK HAKI ( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)                 | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8700013347 |                                 | - |
| Beyan   | Y PLANI 25/11/2004( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)                                                      |                                                                |                                 | - |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                               | El Biliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebabi Tarih-Yemyiye | Teklin Sebabi Tarih-Yemyiye |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 566672235         | (SN:8296225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -            | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Satış 10-02-2021 2203       | -                           |

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cY51GyLEJgl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2021 14:53



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 022521126881 | 2021-06-11-14.52.19.930451 | 12088      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |              |                                |            |
|---------------------|--------------|--------------------------------|------------|
| Zemin Tipi:         | Katırtıfaklı | Ada/Parsel:                    | 56/12      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 17308756     | AT Yüzölçümü(m2):              | 17872.81   |
| İl/ilçe:            | İZMİR/ÇİĞLI  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | DUKKAN     |
| Kurum Adı:          | ÇİĞLI        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | SASALI       | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Meski:              | -            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | M/ZEMİN/06 |
| Çift/Sayfa No:      | 4/358        | Arsa Payı/Payda:               | 6/879      |
| Kayıt Durumu:       | Aktif        | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA       |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/I | Açıklama                                                                                                        | Makbuz/Lehiz                                        | Tesis Kurum Tarih-Yerimye       | Teklin Sebebi-Tarih-Yerimye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konum: DOĞAL SIF SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ | ÇİĞLI - 12-07-2018 10:38 - 9756 | -                           |

1 / 3

|        |                                                                                                                 |                                                                               |                                   |  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Beyan  | Diğer (Konusu: DOĞAL SİTSURDURULENİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANIDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | VKN:                                                                          |                                   |  |
|        |                                                                                                                 | (SN:7865194)<br>İZMİR ÇEVRE VE<br>ŞEHİRCİLİK İL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:          | Çığı - 12-07-2018<br>10:38 - 9756 |  |
| Beyan  | İmar düzenlemesine alınmıştır (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar<br>Düzenlemesine Alınma Bekirtmesi)            |                                                                               | Çığı - 04-01-2018<br>15:35 - 207  |  |
| İmtlak | H.TEDAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 110 M2 LİK KISIMDA TRAFİK İTİFAK<br>HKT (Şablon: Diğer İmtlak Hakkı)                  | (SN:5273)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş.<br>(TEDAŞ)<br>VKN:8790013207 |                                   |  |
| Beyan  | Y PLANE26/11/2004 (Şablon: Yönetim Planının Bekirtmesi)                                                         |                                                                               |                                   |  |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem<br>No | Malik                                                                     | El Birliği<br>No | Hisse Payı/<br>Payda | Metrekare | Toplam<br>Metrekare | Edime<br>Sebebi-Tarih-<br>Yerineye | Tarhin Sebebi-<br>Tarih-Yerineye |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-----------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 56677227             | (SN:8299756) NASHED ÖZEL SAĞLIK<br>HİZMETLERİ TİCARET ANONİM<br>ŞİRKETİ V | -                | 1/1                  | 0.00      | 0.00                | Satış<br>10-02-2021<br>2268        |                                  |

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

2 / 3



3 / 3



**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

1st Quad.  
 3458368106  
 403818  
 8222211202  
 71 25 1383  
 0406 210 5325  
 62-2650-1.10-

İKAMET ADRESİ

Sebutkan Pak Ts. Si. No III/2

ÇALIŞMA ŞEKLİ  
GÖREV ÜNVANI

KADROLU  
SDU

ÇÖZÜM ORTAĞI:  
DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI  
DEĞERLEME UZMANI

### EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm  
Mazuniyet Tarihi

02 08 2012

**EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ**

Firma Adı

**Görevi**

**Başlama ve Ayrılma Tarihleri**  
(Gün/Ay/Yıl)

[Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı]

Max. Geometrisch Değeri:  $A_3$  Ekipaj

18.01.1962 - Friday

**Eksperliz Uzmanlık  
Alanı**

Konut, Dükkan  
Makine-Menkul

**Nitelikli G.menkul  
Maden**

✕ Tarım arazisi  
Diğer

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı

233 - 234

**Hizmet Verilen Bankalar**  
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Haltbar 1. Jahr / 1000 km

## Halen Eirliktø

### Çalgılan Kızların Adı

**EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR**

- Petrus (Opuscula)

- Interval Test Handle als (Mittlerer Tensoren)

**ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE**

Tarih: 11.05.2013  
İmza/Kapo:

Firma Drivani

**Örtaklı Payı**

Vergi Dairesi ve  
Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Fırat OVACIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





### ÖZGEÇMİŞ

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

MURAT BARIŞCAN

24971106202

401386

HAFİK

07.09.1972

0532 693 53 92

murat@barmarmuhendislik.com.tr

Yalı Mahallesi: 65001 / Saklık

No: 8 H iç Kapı No: 17

Karşıyaka / İzmir



KAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ

KADROLU

X ÇÖZÜM ORTAĞI

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI

GÖREV ÜNVANI

SDU

DENETMEN

DEĞERLEME UZMANI

X

### EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm

İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği

Mezuniyet Tarihi

19.07.1995

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri

(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı 02.07.2016 / 16.06.2017

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDU 23.05.2011 / 16.07.2017

Ekspertiz Uzmanlık Alanı

Konut, Dükkan

✓ Nitelikli G.menkul

Tarım arazisi

Makine-Menkul

Maden

Diğer

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı

(6)

Hizmet Verilen Bankalar (En az 100 adet rapor hazırlanan)

İzbankası, Halkbank.

Halen Birlikte Çalışılan Kişilerin Adı

### EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güçler Mühendislik Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 23.06.2017

Agor Kuyumculuk / 13.06.2017 - 27.11.2017

### ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

Tarih:

İmza/Kayıt:

*M. Barışcan*



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

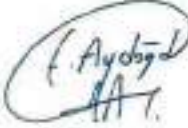
Belge No: 2019-01.3363

**Sayın Murat BARIŞCAN**

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

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

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010

No : 401386

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Murat BARIŞCAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
**İlker ARIKAN**  
GENEL SEKRETER

  
**E. Nihat 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 seçenek işaretlenebilir.)  
**SDU** ☒ **Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ** ☒ **SADECE HİSSEDAR**  
**GENEL MÜDÜR** ☐ **GM/MÜDÜR** ☐ **DENETMEN**  
**DİĞER** (Kısaca belirtiniz.)

### GENEL BİLGİLER

**ORTAKLIK PAYI %** 70  
**İlk Çalışmaya Başlama Tarihi** 1992  
**Ekspertiz Tecrübesi** (Değerleme Sektörüne Sıradaki Çalışmaya Başladığı Tarih) 23.05.2011  
**Denetmen Olduğu Tarih** (Denetmen/SDU İsa) 23.05.2011  
**Meslek Unvanı** (İşlet Müh. İnşaat Teknikeri, Arvaka 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<br>(En yakın tarihten başlayarak sıralayınız. Rapor hazırladığı bankayı değil çalıştığı firmanın adını yazınız.) | Görevi           | Başlama Tarihleri<br>(Gün/Ay/Yıl) | Ayrılma Tarihleri<br>(Gün/Ay/Yıl) | Hazırladığı<br>Ekspertiz<br>Raporu<br>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. Nezzat Öztangut*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                     |  |                          |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|--------------------------|-------|
| 12.01.2017 Tarih ve 29546 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VEREREK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK' in 14. Maddesinde 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlendirme/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerlendirme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: |  |                     |  |                          |       |
| Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                     |  |                          | Hayır |
| Daha önceki raporumuz/raporlarımızın:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                     |  |                          |       |
| Rapor Tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Rapor No            |  | Değerleme Tarihi         |       |
| Raporu Hazırlayan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Raporu Kontrol Eden |  | Sorumlu Değerleme Uzmanı |       |
| Adı Soyadı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Adı Soyadı          |  | Adı Soyadı               |       |
| SPK Lisans No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | SPK Lisans No       |  | SPK Lisans No            |       |
| İmzası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | İmzası              |  | İmzası                   |       |
| Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturmak için kullandığımız çalışmanın kapsamı hakkında bilgi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                     |  |                          |       |
| Ada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Blok                |  | B. Bölüm no              |       |
| Forsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Kat                 |  | Seviyesi                 |       |
| Çalışmanın Kapsamı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                     |  |                          |       |
| Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerün bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                     |  |                          |       |
| Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                     |  |                          |       |