

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



1 ADET ARSANIN DEĞER TESPİTİ

Balçova - İZMİR

2021OZEL-00087 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
11.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Balçova İlçesi, tapu sicilinde İnciraltı Mahallesi, 10.847,20 m² arsa alanlı, ARSA vasıflı 1554 ada, 1 parseldir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Taşınmaz ile ilgili olarak Balçova Belediyesi'nden, değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:0.60, Hmax: 13 metre (3 kat) yapılaşma koşullarında "Termal Turizm Alanında" kaldığı ifade edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 1554 ada 1 parsel ARSA vasıflı olup yasal ve mevcut durumda toplam 10.847,20 m² alana sahiptir. Taşınmaz hisseli mülk olup NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (38749/813540) hissesine düşen arsa alanı 516,65 m²'dir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan **"Emsal Karşılaştırma"** ve **"Proje Geliştirme"** yöntemi kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazın TÜM HİSSELER DAHİL **KDV Haric güncel piyasa değerinin 51.500.000-TL (ELLİBİRMİLYONBESYÜZBİNTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (38749/813540) hissesine düşen **KDV Haric güncel piyasa değerinin 2.452.951-TL (İKİMİLYONDÖRTYÜZELLİİKİBİN DOKUZYÜZELLİBİRTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında satışı engelleyen İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİ mevcuttur. Şerh kaldırılmadan taşınmazın satışı mümkün değildir. Bu nedenle taşınmazın satış kabiliyeti SATILAMAZ olarak değerlendirilmiştir. İlgili şerhin kaldırılması durumunda taşınmaz satılabilir nitelikte olacaktır.

YÖNETİCİ ÖZETİ:	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin daha önce hazırlanmış raporlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	6
3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1. Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2. Tapu Takyidatı	8
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.2.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	9
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	10
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	10
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	10
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	13
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	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	38
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	38
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	38
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	38
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	38
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	39
12.3.Yasal 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 Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	39
13. SONUÇ	39
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri	39
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	42
13.4.Raporu Hazırlayanlar	43
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	44
14.1.Rapor Fotoğrafları	44
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	55
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	61

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TALEP TARİHİ	14.04.2021
MALİK ADI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (38749/813540)	DEĞERLEME TARİHİ	01.06.2021
RAPOR NO	2021OZEL-00087	RAPOR TARİHİ	11.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET ARSANIN DEĞER TESPİT RAPORU	RAPORU HAZIRLAYAN	FIRAT OVACIK
KONTROL EDEN	MURAT BARIŞÇAN	SORUMLU DEĞ. UZMANI	ERGUN DİNÇER
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			16.02.2021
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Ataşehir Mah., 8001/3 Sokak, No: 51, K:2, D:9 Çiğli/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	Güneşli Mah. 529 Sok. No:2/A Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Arsa vasıflı olan 1 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporu olup değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

İnciraltı Mahallesi, 1554 Ada 1 Parsel BALÇOVA/İZMİR

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR – BALÇOVA	YÜZÖLÇÜMÜ	10.874,20 m ²
BUCAĞI	-	HİSSE ORANI	-
MAHALLESİ	İNCİRALTI	BLOK / KAT NO	-/-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	1/1
PAFTA NO	124	YEVMIYE	765
ADA NO	1554	CİLT NO	29
PARSEL NO	1	SAHİFE NO	2848
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ARSA	TAPU TARİHİ	04/02/2021

MALİK

MALİK LİSTESİ 1			MALİK LİSTESİ 2		
Malik	Pay	Payda	Malik	Pay	Payda
OSMAN TEKİN	0	1	SUAT	31689	1239680
HİNDİYE	49797	1239680	YEŞİM DÜLMEN	35031	1084720
BEHİYE	31689	1239680	ÖMİRİYE KARATOP	11677	1084720
ALİ İHSAN ÖZKAN	13581	381440	AHMET ŞENYERLİ	10781	1084720
CENGİZ KARATOP	13581	762880	ŞERİF ŞENYERLİ	10781	1084720
SEVİL EVLİOĞLU	13581	381440	AYÇA ÖZENÇ	10781	4338880
ORHAN ÖZKAN	13581	762880	AIDA VURAL	10781	4338880
CENGİZ YAKAR	13581	381440	MERT SAİM ŞENYERLİ	10781	4338880
CAFER ÖZDAMAR	5659	216944	ÖZGE ARSLAN	10781	4338880
ÖNAL ÖZDAMAR	5659	216944	MALİYE HAZİNESİ	10001	216944
ÜLKÜ ÖZDAMAR	5659	216944	HÜSEYİN YİĞİT	13029	867776
AYSEL ÖZDAMAR	16977	3471104	BAHRİYE SEZER	13029	433888
MEHMET ÖZDAMAR	16977	3471104	AYSUN BOLEL	13029	433888
METİN ÖZDAMAR	16977	3471104	KADRI YİĞİT	13029	433888
SEVİNÇ DEMİR	38749	1627080	LÜTFÜ ÖZDAMAR	5659	433888
MEHMET ALİ DEMİR	38749	1627080	KEMAL ÖZDAMAR	5659	867776
ALİ İHSAN ÖZKAN	38749	3254160	HAFİFE DİKİCİ	5659	867776
CENGİZ YAKAR	38749	1084720	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	38749	813540
UZAY ALBAYRAK	93477	1084720	YUNUSOĞLU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TAHHÜT MİMARLIK AKARYAKIT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	11677	542960
FERİHA GÜLERYÜZ	21633	867776	ERDEM DEMİREL İNŞAAT TURİZM NAKLİYE GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	13029	867776
FEHİME GÜLERYÜZ	21633	867776	MEHMET ÖZDAMAR	5659	3471104
HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ	21633	867776	METİN ÖZDAMAR	5659	3471104
ALİ GÜLERYÜZ	21633	867776	ALİ ÖZDAMAR	5659	3471104
KURTULUŞ AYDIN	10079	215944	AYSEL KABUKOĞLU	5659	3471104
FATMA TEKİN	0	1	EGE İNCİ TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	16977	3471104

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbîs Portalı üzerinden 11.06.2021 tarihinde saat; 14:30 itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkulün tapu kaydında aşağıda belirtilen takyidat kayıtları mevcuttur.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

-Diğer (Konusu: 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunun 19/2 nci maddesi gereğince; Suzan ÖZDAMAR'dan mirasçılara intikalen gelen hisselerin V.İ.V. İlişği kesilmeden temlik işleme konu edilemez.) Tarih: - Sayı: - (15-03-2021 - 1808)

-İhtiyati Tedbir: İZMİR 5. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 23/10/2019 tarih 2019/1305 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ortaklığın Giderilmesi Davası) (24-10-2019 - 6770)
-BU TARLA İÇİNDE RAŞİT KIZI HESNA YA AİT DÖRT ZEYTİN AĞACI VARDIR.

FERİHA GÜLERYÜZ hissesi üzerinde;

-İcrai Haciz: İzmir 6. İcra Dairesi nin 27/12/2019 tarih 2018/12112 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2090.44 TL bedel ile Alacaklı : İnci Apartmanı lehine haciz işlenmiştir. (27-12-2019 - 8623)

HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ hissesi üzerinde;

-İcrai Haciz: İZMİR 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/11/2018 tarih 2018/14682 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 456365.85 TL bedel ile Alacaklı : TC.ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (06-12-2018 - 6097)

-İcrai Haciz: İZMİR 22. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2018 tarih 2018/15149 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 80404.93 TL bedel ile Alacaklı : KULALILAR İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ

lehine haciz işlenmiştir. (18-12-2018 - 6327)

-İcrai Haciz: İzmir 26. İcra Dairesi nin 20/01/2020 tarih 2018/14682 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 617021.07 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21-01-2020 - 454)

-İcrai Haciz: İzmir 18. İcra Dairesi nin 23/07/2020 tarih 2020/1914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 78767.19 TL bedel ile Alacaklı : Özlem Sertkaya lehine haciz işlenmiştir. (23-07-2020 - 4042)

-İcrai Haciz : İzmir 26. İcra Dairesi nin 14/10/2020 tarih 2018/14682 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 711543.63 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (16-10-2020 - 6429)

AYÇA ÖZENÇ hissesi üzerinde;

-Kamu Haczi: BALÇOVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/02/2012 tarih 3123 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0TL (Alacaklı : 0) (13-07-2012 - 3108)

-Kamu Haczi: DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 29/12/2017 tarih 15.952362(2017/B-2240) sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 19400 TL (Alacaklı : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ) (04-01-2018 - 53)

-İcrai Haciz: İzmir 4. İcra Dairesi nin 23/03/2021 tarih 2015/9798 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 415.52 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Kuru lehine haciz işlenmiştir. (24-03-2021 - 2126)

AJDA VURAL hissesi üzerinde;

Kamu Haczi: Balçova Belediye Başkanlığı nin 15/03/2021 tarih 1291 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 89000 TL (Alacaklı : Balçova Belediye Başkanlığı) (15-03-2021 - 1819)

CAFER ÖZDAMAR hissesi üzerinde;

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 62.000.000-ETL bedelli 1. dereceden ipotek. (07-11-1986 - 9315)

ÜNAL ÖZDAMAR hissesi üzerinde;

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 62.000.000-ETL bedelli 1. dereceden ipotek. (07-11-1986 - 9315)

ÜLKÜ ÖZDAMAR hissesi üzerinde;

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 62.000.000-ETL bedelli 1. dereceden ipotek. (07-11-1986 - 9315)

LÜTFÜ ÖZDAMAR hissesi üzerinde;

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 62.000.000-ETL bedelli 1. dereceden ipotek. (07-11-1986 - 9315)

KEMAL ÖZDAMAR hissesi üzerinde;

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 62.000.000-ETL bedelli 1. dereceden ipotek. (07-11-1986 - 9315)

HAFİFE DİKİCİ hissesi üzerinde;

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 62.000.000-ETL bedelli 1. dereceden ipotek. (07-11-1986 - 9315)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında satışı engelleyen İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİ mevcuttur. Şerh kaldırılmadan taşınmazın satışı mümkün değildir. Bunun dışında 3.2.2. maddede belirtilen haciz ve ipotek şerhleri mevcuttur. NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde herhangi bir haciz ve ipotek şerhi bulunmamaktadır.

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

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

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Taşınmaz ile ilgili olarak Balçova Belediyesi'nden, değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:0.60, Hmax: 13 metre (3 kat) yapılaşma koşullarında "Termal Turizm Alanında" kaldığı ifade edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup tapu ve belediyede dosyası bulunmamaktadır.

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup yapı denetim kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz hisseli mülk olup en son 24/03/2021 tarihinde satış işlemi görmüştür. Söz konusu taşınmazın kütüğü incelenememiştir. Taşınmaz üzerinde 24.10.2019 tarih 6770 yevmiye numaralı ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh taşınmazın satışını engelleyen bir şerh olup ekspertize konu taşınmaz bu şerh kaldırılmadan satış işlemine konu olamamaktadır.

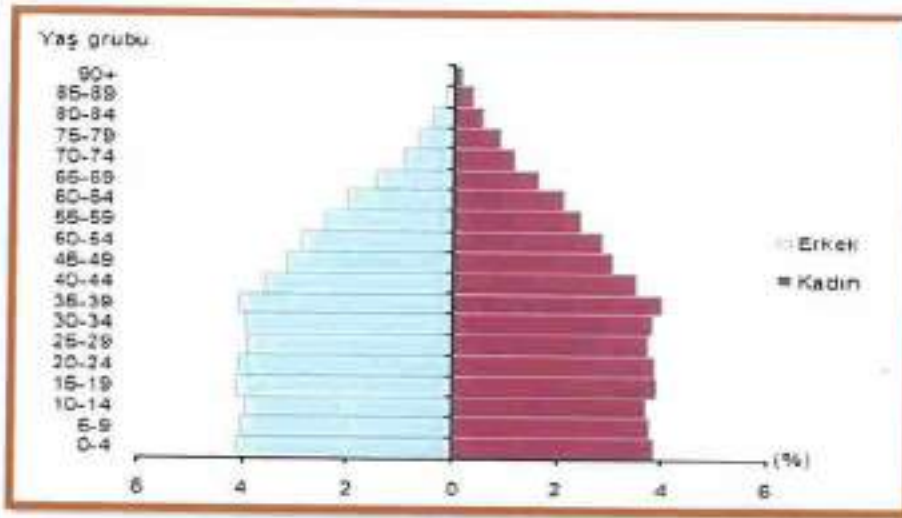
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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 %0,13,9 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezinde yaşayanların oranı %92,8 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2 olarak gerçekleşti.

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

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

Nüfus Piramidi, 2017



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

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

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

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

Sanayi Verileri (*)

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

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

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

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

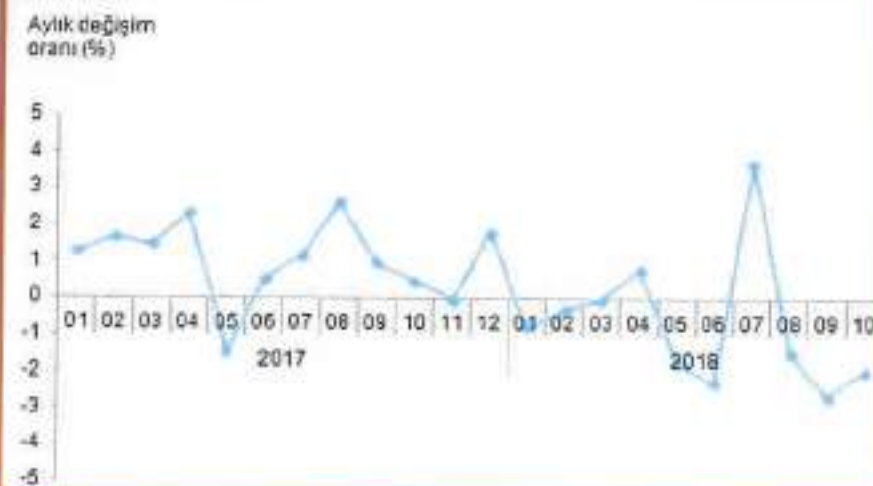
Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Ekim 2018 (2015=100)

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

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış	Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	120,5	116,3	-5,7	111,0	-1,9
Madencilik ve taşocakçılığı	130,0	126,8	6,1	116,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	118,5	-6,5	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	109,0	108,1	-1,2	114,6	-1,2
Ara malı	113,6	109,7	-9,5	105,6	-3,8
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,6	-3,4
Dayanaksız tüketim malı	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,6	-1,1
Sermaye malı	126,4	121,1	-5,7	116,6	0,7
Düşük teknoloji	123,4	118,9	-4,8	109,5	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,5	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	115,0	110,3	-9,8	108,6	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	163,2	13,7	142,3	12,4

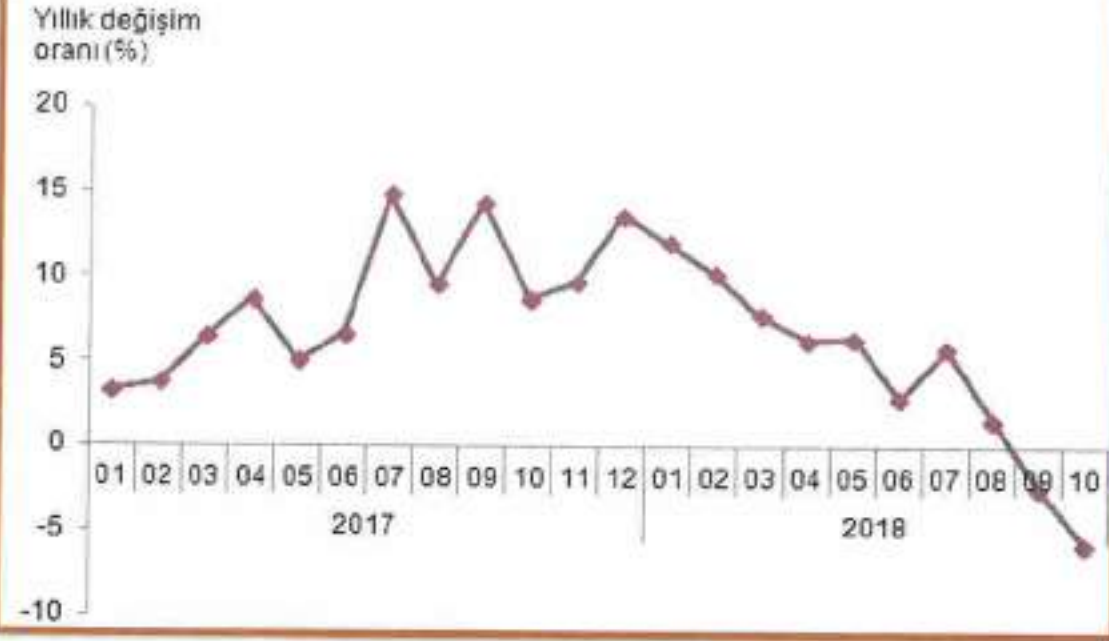
Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2017 (2015=100)

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



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

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

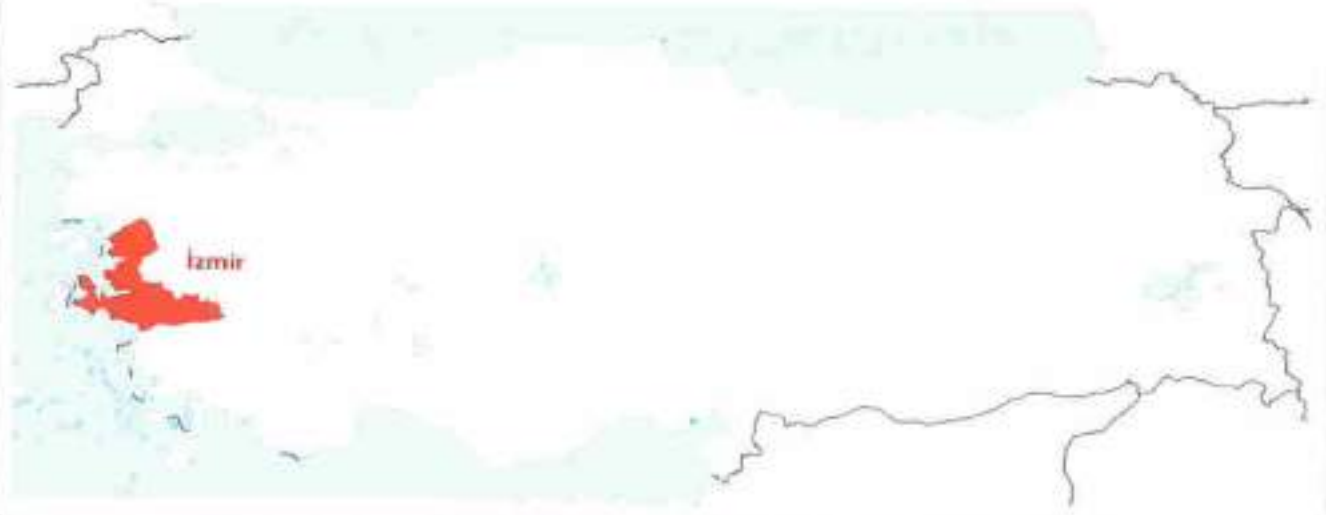


Ana sanayi grupları (MIGs) sınıflamasına göre, Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ana sanayi gruplarında en yüksek artış %12,4 ile Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleşmiştir.

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

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

İklimi

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

Bitki Örtüsü

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

Coğrafya

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

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

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

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

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

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

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

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altnova 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, İçine 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 itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Delta'sına bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

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

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

Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında 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 Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).

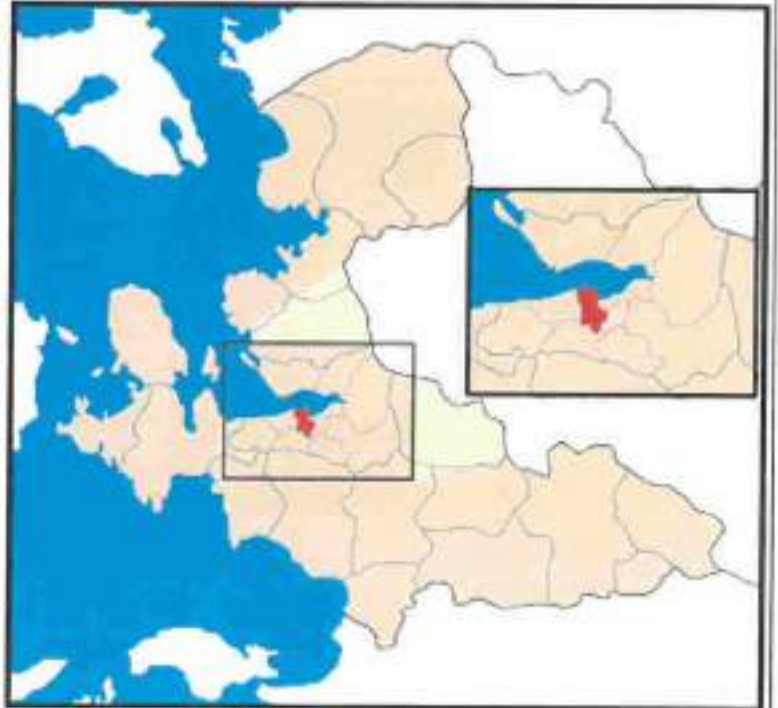
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

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

BALÇOVA

Balçova, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Konak, doğu ve güneyinde Karabağlar, batısında Narlıdere ilçeleri, kuzeyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. İzmir merkeze 8 kilometre uzaklıktadır. İlçe merkezinin yayılım alanının denizden uzaklığı 20 ila 80 metre arasında değişmektedir. İlçenin havaalanına uzaklığı ise 18 kilometredir. Balçova, anakent sınırları içerisinde yer alır. İlçe denize yakın yani kuzey tarafa kurulmuştur. Güney tarafı ise orman ve dağlarla kaplıdır. Yüzölçümü 16 km² olup nüfus yoğunluğu 3.229'dur. Konak ilçesine bağlıyken 3 Haziran 1992 tarihli 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. Balçova Termal Tesisleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi ve Türkiye'nin ikinci büyük teleferiği olan Balçova Teleferiği bu ilçenin sınırları içerisinde yer almaktadır.



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

Coğrafya:

Balçova'nın yüzölçümü 16 km²'dir.[2] İlçenin 6 km doğal sahil şeridi bulunmakta, ayrıca bir adet baraj gölü (Cengiz Saran Barajı) ve 5 adet dere (Yahya Deresi, Sarıpınar Deresi, Hacı Ahmet Deresi, Molla Kuyu Deresi ve İlica Deresi) mevcuttur. İnciraltı dışında ilçenin kuzey kısmında ormanlar ve seracılık vardır. Orta taraflar yerleşim yeri olarak seçilmiştir. Güney taraf dağlık olduğu boş bırakılmıştır. Dağın eteklerinde ise ormanlık alan vardır. Bazen kışın soğuk olduğunda çok az kar yağar İzmir'in bu tepesinde kar görebilirsiniz. Bu ilçede Akdeniz iklimi görülmektedir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçer. İlçede hüküm süren Akdeniz iklim şartlarına ve toprak özelliklerine bağlı olarak farklı bitki toplulukları yer almaktadır. İklim şartlarına göre oluşan ve doğal ortamda denge halinde olan bitki toplulukları asıl Akdeniz bitki topluluklarından oluşmaktadır. Balçova ve çevresindeki toprak oluşumunda coğrafi-jeomorfoloji ana materyal özellikler ve zamana bağlı olarak fiziksel ve kimyasal özellikler, çok değişik olan farklı toprak gruplarını meydana getirmiştir. Bunlar, Zonal ve Azonal toprak gruplarından oluşmaktadır. Zonal topraklar "Kırmızı Akdeniz Toprakları" Akdeniz iklim şartlarının etkisi ile oluşmuş bu toprağa Teleferik Dağının eteklerinde rastlanmaktadır. Bu toprak verimlilik yönünden orta ve kireç yönünden oldukça fakirdir. Azonal topraklar (Alüvyal topraklar) bu toprak çeşidi Balçova yerleşim merkezi ile kıyı arasında dar bir şerit halinde uzanan ovada yaygındır. Kumlu, milî ve killi bünyededir. Ayrıca ova yüzeyi ile güneyde yükselen dağlık kesim arasındaki eteklerde Kolüvyal topraklar gelişmiştir. Çatakkaya'nın kuzey yamaçlarında maki, Teke Dağının yamaçlarında ise çoğunlukla kısa boylu çalılardan oluşan garig türleri stabil duruma geçmiştir.

Nüfusu:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı 2020 yılı rakamlarına göre Balçova nüfusu 78.804'tür. Bu nüfus, 38.607 erkek ve 40.197 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak %48,99 erkek, %51,01 kadındır.

Eğitim:

İlçede, 9 ilköğretim okulu, 6 orta öğretim kurumu bulunmakta; 8236 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 406 öğretmen görev yapmaktadır. İzmir Ekonomi Üniversitesi ve Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Sağlık:

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

Ulaşım:

Balçova ilçesinde Üçkuyular Vapur İskelesi ile deniz ulaşımı sağlanırken karayolu bağlantıları açısından da ilçe önemli bir noktada yer almaktadır. İzmir Çevre Yolu ile ulaşım olanağı vardır. Ayrıca bu çevre yolu sayesinde Balçova'dan Adnan Menderes Havalimanı'na 15 dakikada ulaşılabilir. İzmir-Çeşme Otoyolu da ilçeden geçmektedir. İzmir metrosunun M1 hattının Balçova'ya uzatılması için inşaat çalışmaları devam etmektedir. İlçede üç Bisim istasyonu bulunmaktadır.

Ekonomi:

İlçenin Ata Caddesi ve Mithatpaşa Caddeleri ticari açıdan büyük öneme sahiptirler. Ata Caddesi üzerinde birçok dükkân, mağazalar ve bankalar yer almaktadır. Mithatpaşa Caddesi üzerinde ise birçok alışveriş

merkezi yer almaktadır. Kipa AVM, Agora AVM, Palmiye AVM, Özdilek AVM, Ege Park Balçova, Asmaçatı AVM, Balpa AVM, Selway Novada Outlet AVM gibi alışveriş merkezlerinin açılması ile ilçe önemli bir cazibe merkezi haline gelmiştir. İlçenin ve İzmir'in tek marinası olan Levent Marina gerek sosyal tesisleri gerekse bünyesinde tekne alım-satımlarının yapıldığı Yatmarket ile bölgeye önemli bir ticari hareket sağlamaktadır.

Turizm:

İlçe, iç turizm ve dış turizm faaliyetleri sürdürülmektedir. Balçova'nın doğal çekiciliklerinin temelinde, ilçe merkezinin hemen güneyinde 500 m.'ye yaklaşan bir yükselti alanı, onun önünde eğimi kıyıya doğru yavaş yavaş azalan bir etek ovası ve deniz kıyısının varlığı yatmaktadır. Bu üçlü morfolojik yapıyı ormanlar, ve termal sular tamamlamaktadır. Balçova ilçe merkezinin yaslandığı Dede Dağı, başta Ilıca Deresi olmak üzere, diğer derelerle yanılmış, büyük kısmı ormanlarla kaplı bir röfleye sahiptir. Ayrıca Agamemnon kaplıcaları ilçeye önemli derece yabancı (özellikle İskandinav) turist çekmiştir. İlçede 3 adet 5 yıldızlı otel (Kaya Otel, Wyndham ve Ramada Encore) ve bir adet termal otel bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir ili, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi, 1554 ada, 1 parselde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için Fahrettin Altay Meydan'ından başlayarak Mithatpaşa Caddesi üzerinden Balçova istikametinde yaklaşık 4 km ilerlenir. Sonrasında solda bulunan tali yola sapılır. Yaklaşık 450 m yol takip edilir ve söz konusu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde kendisiyle benzer nitelikte termal turizm alanları ile kuzeyinde Balçova Termal Otel bulunmaktadır. Taşınmaz çevresinde, genellikle 2 katlı ticari veya konut nitelikli yapılaşmalar bulunmakta olup yapılaşma oranı yaklaşık %50 seviyesindedir.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

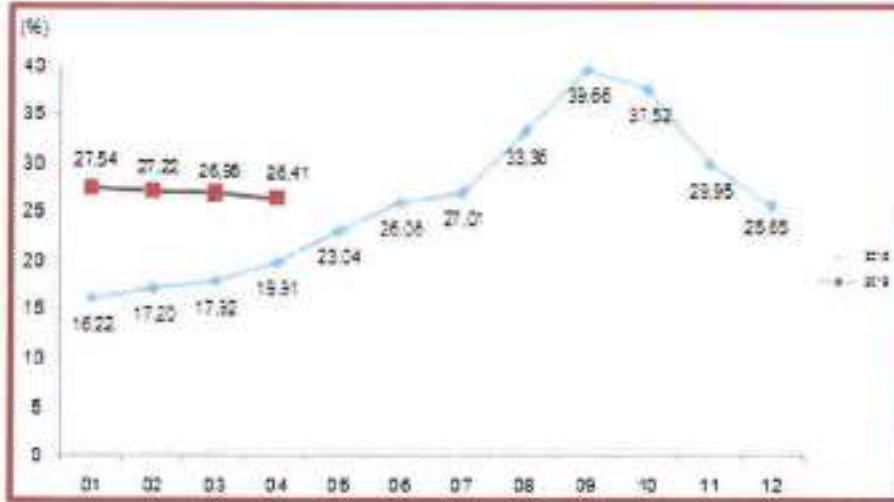
İnşaat Maliyet Endeksi

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

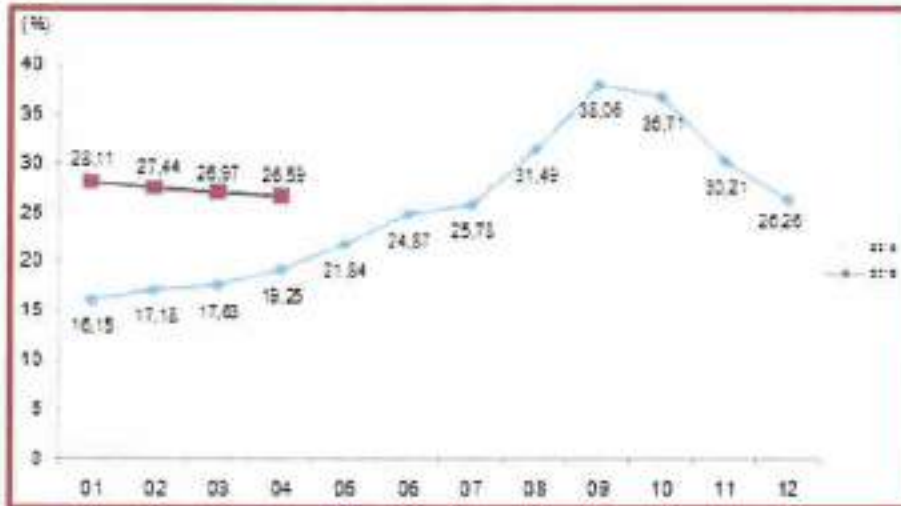
[2015=100]



Bina İnşaatı 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.

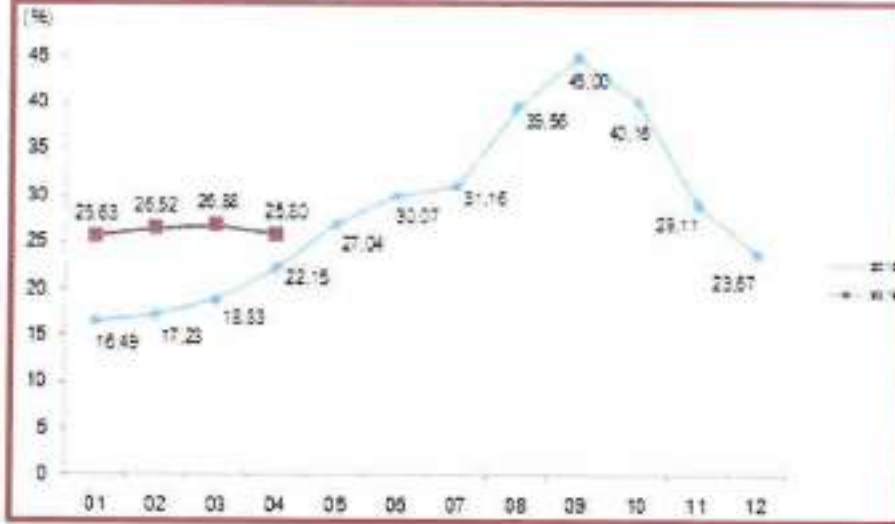
Tablo: Bina İnşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Nisan 2019

[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	1,80	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

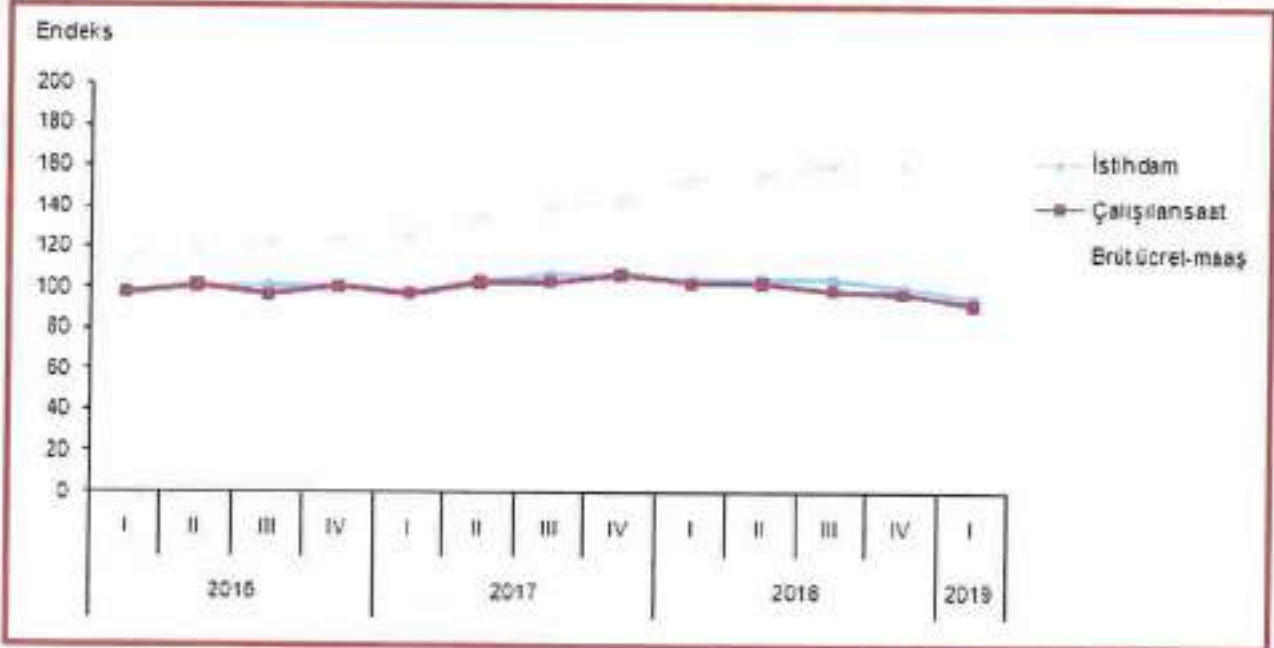
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış çalışılan saat endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %5,8, inşaat sektöründe %29,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

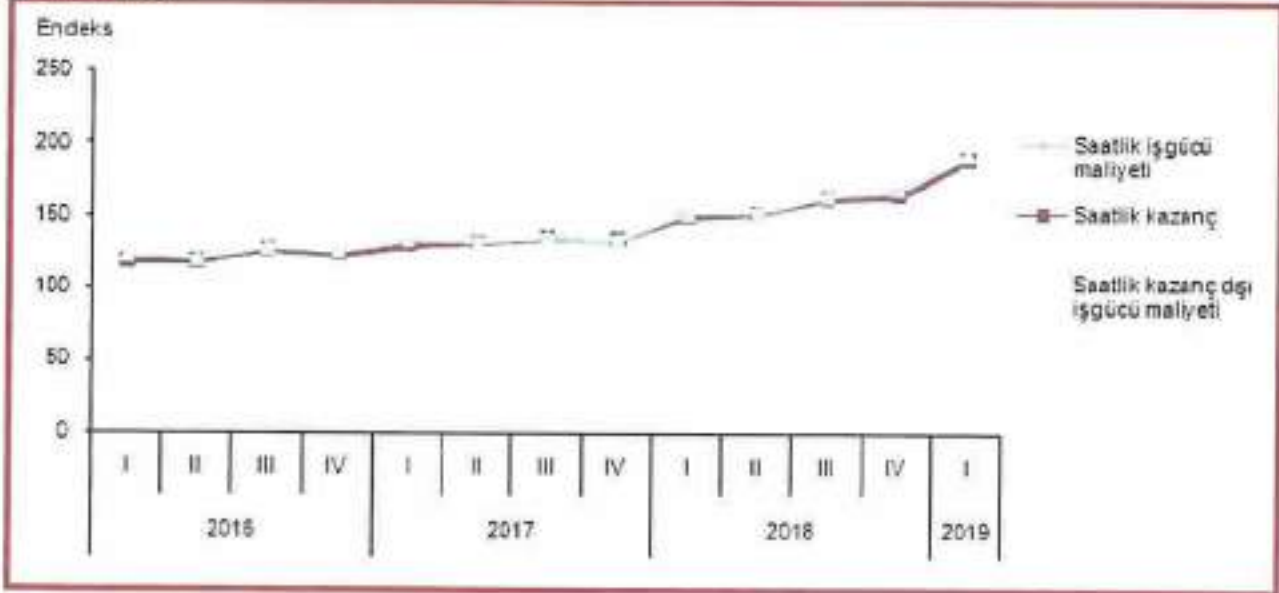
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış saatlik kazanç endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

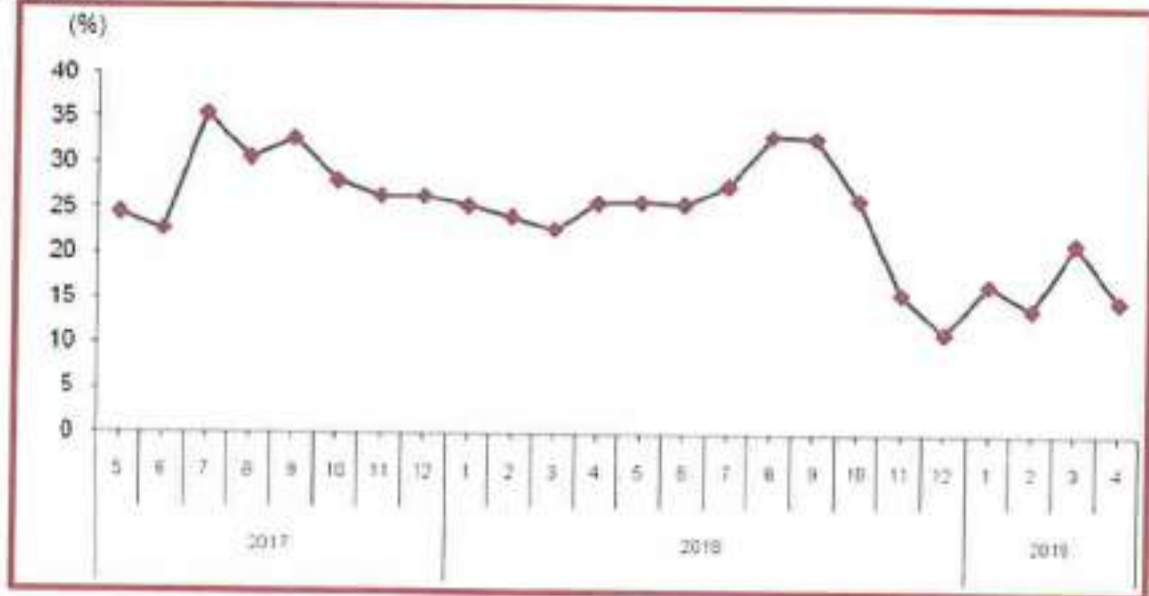


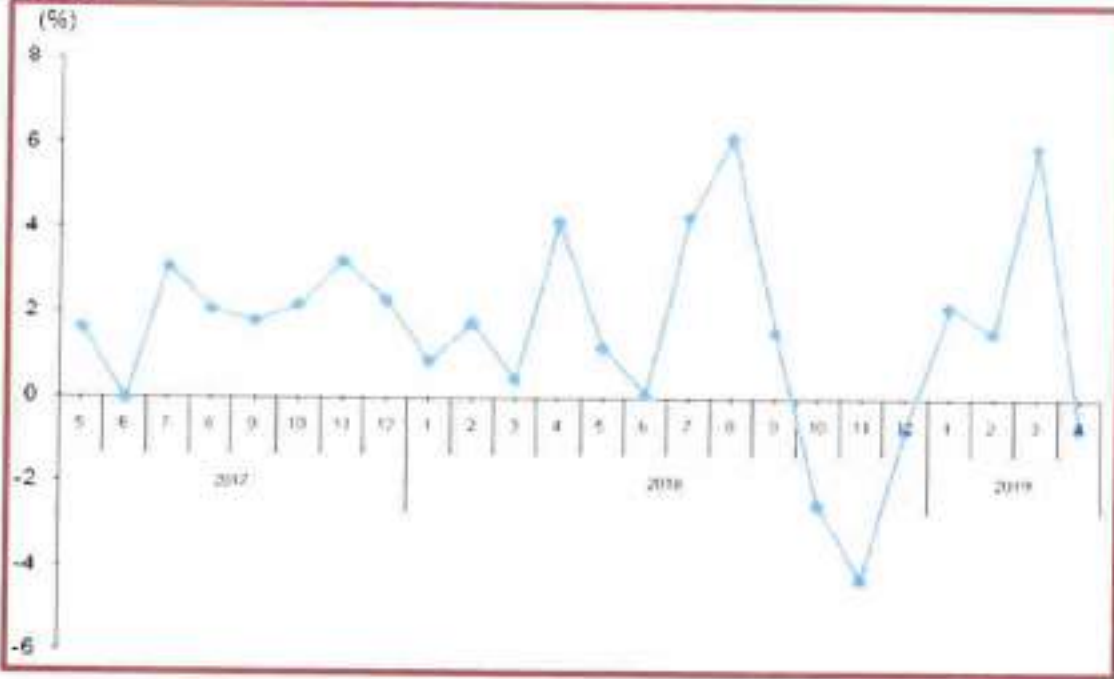
**İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019
 [2015=100]**

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

Yapı İzin İstatistikleri

Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	13 574	23 625	29 554	-42,5	-20,1
Yüzölçümü (m ²)	19 659 781	31 576 870	46 568 324	-37,7	-32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 868 341 205	47 801 031 827	-19,8	-18,9
Daire sayısı	75 183	138 856	236 739	-45,9	-41,3

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

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

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

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (1)	2017 (1)	2019	2018
Bina sayısı	31 111	28 287	27 097	10,0	4,4
Yüzölçümü (m ²)	51 680 351	39 947 889	39 710 025	29,4	0,8
Değer (TL)	83 378 079 611	50 017 443 703	40 823 226 993	66,7	23,1
Dairesayısı	245 819	203 016	195 930	21,1	3,6

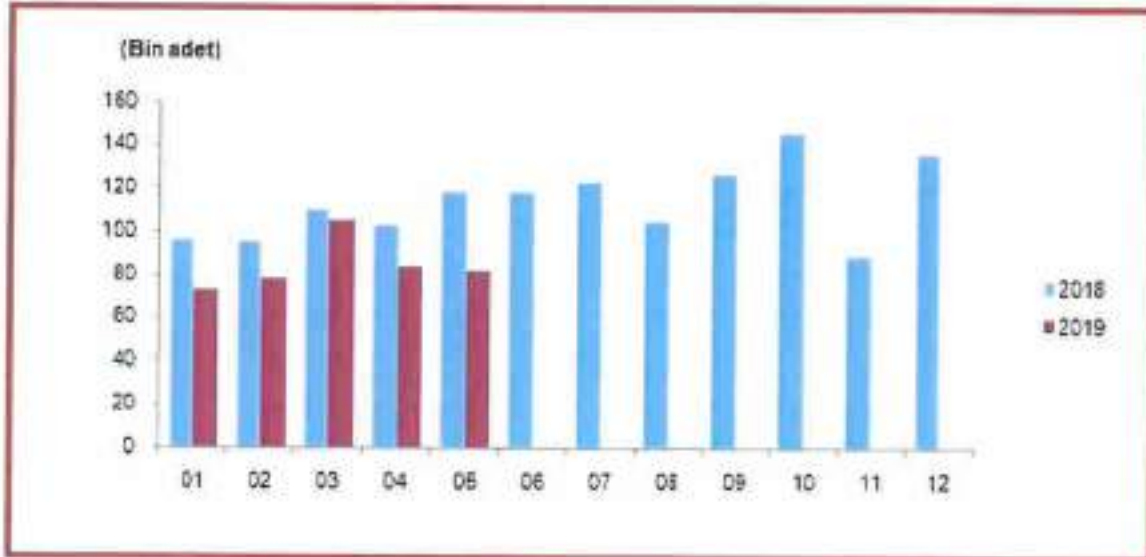
(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

Mayıs 2019

Konut Satışları;

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

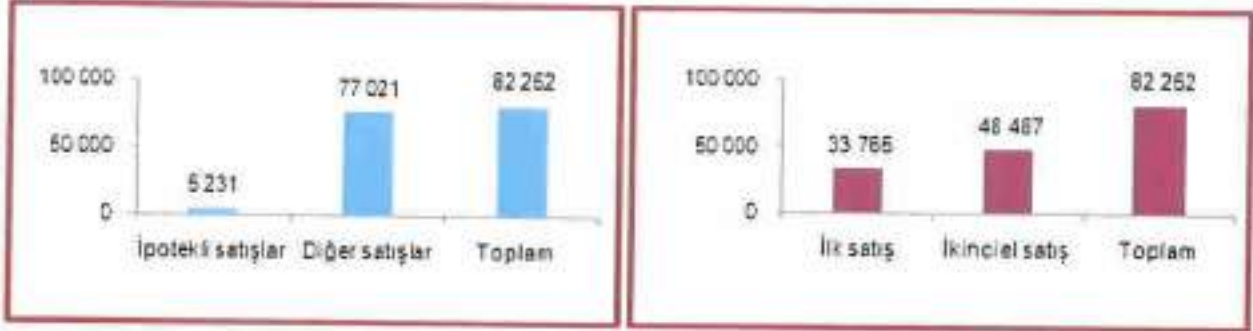


İpotekli Konut Satışları;

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

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

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



10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

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

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

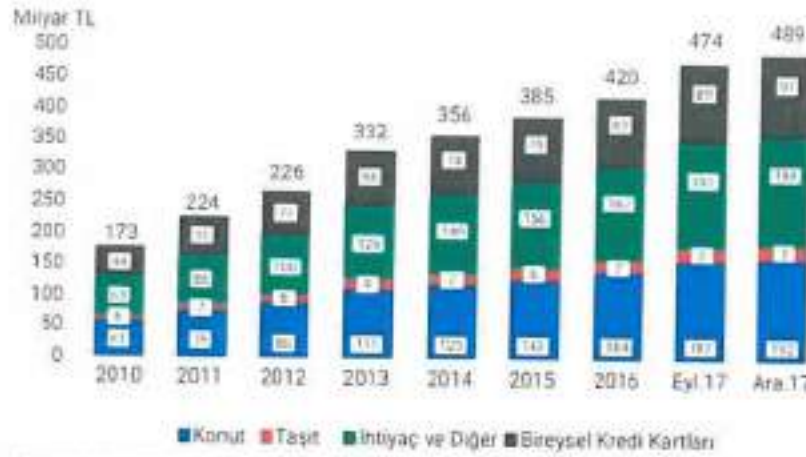
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir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

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



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

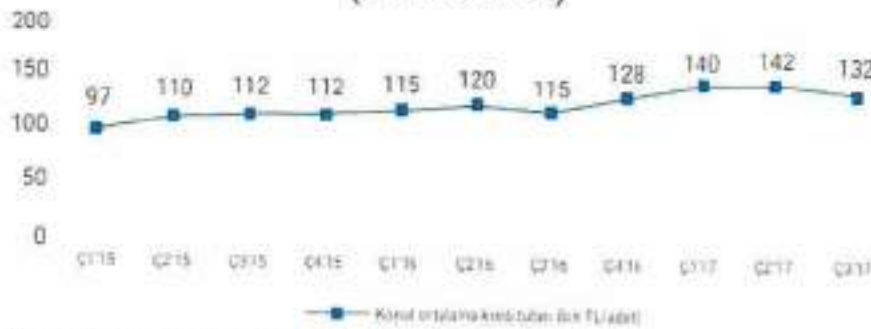
Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

Krediler 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 toparlanıp 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:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu 1554 ada 1 parsel, 10.847,20 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliklidir. Taşınmazın batı, kuzey ve güney yönü kadastral yola cepheli olup diğer doğu yönü komşu parseller ile çevrili durumdadır. Taşınmazın kadastral yol cephe uzunluğu güneyde (Ahmet Pıhtına Sokak) yaklaşık 132 metre, kuzeyde (kadastral yol açılmamıştır.) yaklaşık 130 metre, batıda (kadastral yol açılmamıştır.) yaklaşık 70 metre olup parsel derinliği yaklaşık 79 metre civarındadır. Parsel düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene benzer yapıdadır. Parselin sınırları mahallinde işaretli değildir. Parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan veya çok düşük olan yapılar mevcuttur. Taşınmazın arsa vasfının değerinde öncelikli olması ve üzerindeki basit yapıların ekonomik değerinin az olması ve yapıların görülebilmesi gibi nedenler dikkate alınarak yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

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,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, 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 örneklerle 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 unsurda, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat, maliyet ve değer

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

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

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı

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

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

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

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

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

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Talep gören bölgede konumlu olması, - Net imar parseli olması,	- Denize uzak mesafede olması, - Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Hisseli mülk olması, - Üzerinde ihtiyati tedbir şerhi olması,
Fırsatlar	Tehditler
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge talep gören bir bölge olup büyük projeler için büyük alanlı arsaların önemi mevcuttur.	- Global ekonomik krizin etkileri,

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın Emsal oranı 0,60 olarak belirtilmiştir. Buna göre satılabilir alan çıkımlar ve çatı kat gibi etkenler dikkate alınarak 7.810 m2 olarak alınmıştır. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri ~51.500.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	10.847,20
TAKS	
KAKS	0,6
Ruhsat Alanı	10000,00

Yapı Birim Maliyeti
4.500 TL
Proje Maliyeti
45.000.000 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
7810,00	1,000	46.750 TL
Daire Toplam Değeri		
115.197.500 TL		

Toplam Ciro	115.197.500 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	57.598.750 TL	
Proje Süresi	20	
Proje Riski	5%	2.879.938 TL
Finansman Maliyeti	5%	2.879.938 TL
Arsa Değeri	51.500.000 TL	

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

Arsa M2 birim Fiyatı	4779,009791
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	45.000.000 TL
Müteahhit Geliri	57.598.750 TL
Kar /Zarar	12.598.750 TL
Karlılık Oranı	21,98%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	96.838.875 TL
Müteahhit karı	18.358.625 TL
Karlılık Oranı	19,06%

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
7810,00	1,000	14.750 TL
Daire Toplam Değeri		
115.197.500 TL		
Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0,000	0 TL
Dükkan Toplam Değeri		
0 TL		
Dükkan Var mı?	HAYIR	

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır.
Taşınmazın değeri; $10.847,20 \text{ m}^2 * 4.747,77\text{-TL/m}^2 = 51.500.000\text{-TL}$ olarak takdir edilmiştir.

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- * Talep gören bölgede konumlu olması,
- * Net imar parseli olması,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Denize uzak mesafede olması,
- * Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- * Hisseli mülk olması,
- * Üzerinde ihtiyati tedbir şerhinin olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

Konu taşınmaza yakın, İnciraltı Mahallesi 1555 ada 1 parselde konumlu, TTA imarlı 10.997 m2 alanlı arsanın 712 m2 lik kısmı pazarlıklı olarak 1.800.000-TL bedel ile satılıktır. Konu taşınmaz konum olarak emsale göre daha iyidir. Taşınmaz imar paftasında 2 cephesi park ve 3 cephesi yol ile çevrili olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.

(2.528-TL/m2 * 1,80 Şerefeye = 4.550-TL/m2) Siyo Gayrimenkul: 0 555 880 11 11

Emsal 2:

Konu taşınmaza yakın konumlu, TTA imarlı 2.890 m2 alanlı arsa pazarlıklı olarak 7.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz imar paftasında 2 cephesi park ve 3 cephesi yol ile çevrili olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.

(2.422-TL/m2 * 1,80 Şerefeye = 4.360-TL/m2) Vizyon Gayrimenkul: 0 553 909 50 99

Emsal 3:

Konu taşınmaza yakın konumlu, TTA imarlı 440 m2 lik hisseli arsa pazarlıklı olarak 1.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz imar paftasında 2 cephesi park ve 3 cephesi yol ile çevrili olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir. (3.409-TL/m2 * 1,40 Şerefeye = 4.773-TL/m2) A24 Site Gayrimenkul: 0 505 821 40 23

Emsal 4:

Konu taşınmaza yakın, İnciraltı Mahallesi 1554 ada 2 parselde konumlu, TTA imarlı 10.997 m2 alanlı arsanın 2.350 m2 lik kısmı pazarlıklı olarak 9.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz imar paftasında 2 cephesi park ve 3 cephesi yol ile çevrili olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir. (4.042-TL/m2 * 1,20 Şerefeye) = 4.850-TL/m2) Sahibinden: 0 530 419 37 49

Emsal 6:

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

Emsal 7:

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

Emsal 8:

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

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

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

Kira getirmeyen mülk olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında satışı engelleyen İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİ mevcuttur. Şerh kaldırılmadan taşınmazın satışı mümkün değildir. Bu nedenle taşınmazın satış kabiliyeti SATILAMAZ olarak değerlendirilmiştir.

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 kullanımdır. Taşınmazın imar durumuna göre yapılaşarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerlendirilmiştir.

11.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte arsa olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. Ayrıca bölgede yeni inşa edilmiş mesken emsalleri toplanarak proje geliştirme yapılmıştır.

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan yapılar bulunmaktadır. Bu yapılara ait belediyede herhangi bir belge bulunmamaktadır. Yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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:

Taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir şerhi mevcut olup ilgili şerh ortaklığın giderilmesi ile ilgilidir. Bu şerh satışa engel bir durum olsa da Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmemektedir.

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 gayrimenkulün tapu kayıtlarında satışı engelleyen İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİ mevcuttur. Şerh kaldırılmadan taşınmazın satışı mümkün değildir. Bu nedenle taşınmazın satış kabiliyeti **SATILAMAZ** olarak değerlendirilmiştir. İlgili şerhin kaldırılması durumunda taşınmaz satılabilir nitelikte olacaktır.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımına göre bulunmuştur. Parselin ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmıştır. Bulunduğu bölgeye göre alıcı bulup bulamayacağı gibi tüm faktörler göz önünde

bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yöntemi" analiz edilerek yapılmıştır. Çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda benzer nitelikli yapıların satışlarının gerçekleştiği ve yeterli sayıda emsal bilgisine ulaşıldığı görülmüştür.

Malik	Pay	Payda	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ	VE K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ
Diğer +49 Malik	774791	813540	49.047.049 ₺	57.875.518 ₺
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	38749	813540	2.452.951 ₺	2.894.482 ₺
TOPLAM DEĞER (TL)			51.500.000 ₺	60.770.000 ₺

TAŞINMAZIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARIÇ 51.500.000-TL ELLİBİRMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI,

6.023.392-\$ ALTIMİLYONYİRMİÜÇBİNÜÇYÜZDOKSANİKİ AMERİKAN DOLARI,

4.947.166-€ DÖRTMİLYONDOKUZYÜZKIRKYEDİBİNYÜZALTMİŞALTI EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 60.770.000-TL ALTMİŞMİLYONEDİYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI,

7.107.602-\$ YEDİMİLYONYÜZYEDİBİNALTİYÜZİKİ AMERİKAN DOLARI,

5.837.656-€ BEŞMİLYONSEKİZYÜZOTUZYEDİBİNALTİYÜZELLİALTI EURO olarak takdir edilmiştir.

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (38749/813540) HİSSE GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARIÇ 2.452.951-TL İKİMİLYONDÖRTYÜZELLİKİBİNDOKUZYÜZELLİBİR TÜRK LİRASI,

286.895-\$ İKİYÜZSEKSENALTİBİNSEKİZYÜZDOKSANBEŞ AMERİKAN DOLARI,

235.634-€ İKİYÜZOTUZBEŞBİNALTİYÜZOTUZDÖRT EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 2.894.482-TL İKİMİLYONSEKİZYÜZDOKSANDÖRTBİNDÖRTYÜZSEKSENİKİ TÜRK LİRASI,

338.536-\$ ÜÇYÜZOTUZSEKİZBİNBEŞYÜZOTUZALTI AMERİKAN DOLARI,

278.048-€ İKİYÜZYETMİŞSEKİZBİNKIRKSEKİZ EURO olarak takdir edilmiştir.

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.

•Değerlemede ± % 15 yanlış payı mevcuttur.

•11.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,55-TL, 1 Euro = 10,41-TL

Not: Hisselere düşen değerler Sayfa 41'de verilmiştir.

HİSSELERE DÜŞEN DEĞER TABLOSU			
Malik	Pay	Payda	Değer (TL)
OSMAN TEKİN	0	1	0 ₺
HİNDİYE	49797	1239680	2.068.716 ₺
BEHİYE	31689	1239680	1.316.455 ₺
ALİ İHSAN ÖZKAN	13581	381440	1.833.634 ₺
CENGİZ KARATOP	13581	762880	916.817 ₺
SEVİL EVÜOĞLU	13581	381440	1.833.634 ₺
ORHAN ÖZKAN	13581	762880	916.817 ₺
CENGİZ YAKAR	13581	381440	1.833.634 ₺
CAFER ÖZDAMAR	5659	216944	1.343.381 ₺
ÖNAL ÖZDAMAR	5659	216944	1.343.381 ₺
ÜLKÜ ÖZDAMAR	5659	216944	1.343.381 ₺
AYSEL ÖZDAMAR	16977	3471104	251.884 ₺
MEHMET ÖZDAMAR	16977	3471104	251.884 ₺
METİN ÖZDAMAR	16977	3471104	251.884 ₺
SEVİNÇ DEMİR	38749	1627080	1.226.475 ₺
MEHMET ALİ DEMİR	38749	1627080	1.226.475 ₺
ALİ İHSAN ÖZKAN	38749	3254160	613.238 ₺
CENGİZ YAKAR	38749	1084720	1.839.713 ₺
UZAY ALBAYRAK	93477	1084720	4.438.072 ₺
FERİHA GÜLERYÜZ	21633	867776	1.283.856 ₺
FEHİME GÜLERYÜZ	21633	867776	1.283.856 ₺
HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ	21633	867776	1.283.856 ₺
ALİ GÜLERYÜZ	21633	867776	1.283.856 ₺
KURTULUŞ AYDIN	10079	216944	2.392.638 ₺
FATMA TEKİN	0	1	0 ₺
SJAT	31689	1239680	1.316.455 ₺
YEŞİM DİLMEN	35031	1084720	1.663.191 ₺
ÖMRİYE KARATOP	11677	1084720	554.397 ₺
AHMET ŞENYERLİ	10781	1084720	511.857 ₺
ŞERİF ŞENYERLİ	10781	1084720	511.857 ₺
AYÇA ÖZENÇ	10781	4338880	127.964 ₺
AIDA VURAL	10781	4338880	127.964 ₺
MERT SAİM ŞENYERLİ	10781	4338880	127.964 ₺
ÖZGE ARSLAN	10781	4338880	127.964 ₺
MALİYE HAZİNESİ	10001	216944	2.374.122 ₺
HÜSEYİN YİĞİT	13029	867776	773.234 ₺
BAHRİYE SEZER	13029	433888	1.546.467 ₺
AYSLIN BOLEL	13029	433888	1.546.467 ₺
KADRI YİĞİT	13029	433888	1.546.467 ₺
LÜTFÜ ÖZDAMAR	5659	433888	671.691 ₺
KEMAL ÖZDAMAR	5659	867776	335.845 ₺
HAFİFE DİKİCİ	5659	867776	335.845 ₺
NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	38749	813540	2.452.951 ₺
YUNUSOĞLU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TAARHÜT MİMARLIK AKARYAKIT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	11677	542360	1.108.794 ₺
ERDEM DEMİREL İNŞAAT TURİZM NAKİYE GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	13029	867776	773.234 ₺
MEHMET ÖZDAMAR	5659	3471104	83.961 ₺
METİN ÖZDAMAR	5659	3471104	83.961 ₺
ALİ ÖZDAMAR	5659	3471104	83.961 ₺
AYSEL KABUKOĞLU	5659	3471104	83.961 ₺
EGE İNÇİ TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	16977	3471104	251.884 ₺
TOPLAM HİSSE ORANI			51.500.000 ₺

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Taşınmazın değeri; 10.847,20 m² * 4.747,77-TL/m² = 51.500.000-TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın **yasal ve mevcut durum değerinin 51.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

Proje Geliştirme Yöntemi

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın Emsal oranı 0,60 olarak belirtilmiştir. Buna göre satılabilir alan çıkmalar ve çatı kat gibi etkenler dikkate alınarak 7.810 m² olarak alınmıştır. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri ~51.500.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Kat Karşılığı</td> <td style="width: 40%;">50%</td> </tr> <tr> <td>Arsa Alanı</td> <td>1.721,04</td> </tr> <tr> <td>TAKS</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>KAKS</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ruhsat Alanı</td> <td>1500,00</td> </tr> </table>	Kat Karşılığı	50%	Arsa Alanı	1.721,04	TAKS	0,5	KAKS	1	Ruhsat Alanı	1500,00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Yapı Birim Maliyeti</td> <td style="width: 40%;">4.500 TL</td> </tr> <tr> <td>Proje Maliyeti</td> <td>6.750.000 TL</td> </tr> </table>	Yapı Birim Maliyeti	4.500 TL	Proje Maliyeti	6.750.000 TL	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Daire Toplam Değeri</td> </tr> <tr> <td style="width: 33%;">Alanı</td> <td style="width: 33%;">Adedi</td> <td style="width: 34%;">m2 birim Fiyatı</td> </tr> <tr> <td>1250,00</td> <td>1,000</td> <td>14.000 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Daire Toplam Değeri</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">18.125.000 TL</td> </tr> </table>	Daire Toplam Değeri			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	1250,00	1,000	14.000 TL	Daire Toplam Değeri			18.125.000 TL		
Kat Karşılığı	50%																														
Arsa Alanı	1.721,04																														
TAKS	0,5																														
KAKS	1																														
Ruhsat Alanı	1500,00																														
Yapı Birim Maliyeti	4.500 TL																														
Proje Maliyeti	6.750.000 TL																														
Daire Toplam Değeri																															
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı																													
1250,00	1,000	14.000 TL																													
Daire Toplam Değeri																															
18.125.000 TL																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Toplam Ciro</td> <td style="text-align: right;">18.125.000 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Arsa Sahibine Döğen Değeri</td> <td style="text-align: right;">9.062.500 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Proje Süresi</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Proje Riski</td> <td style="text-align: center;">5%</td> <td style="text-align: right;">453.125 TL</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Finansman Maliyeti</td> <td style="text-align: center;">5%</td> <td style="text-align: right;">453.125 TL</td> </tr> </table>			Toplam Ciro		18.125.000 TL	Arsa Sahibine Döğen Değeri		9.062.500 TL	Proje Süresi		20	Proje Riski	5%	453.125 TL	Finansman Maliyeti	5%	453.125 TL														
Toplam Ciro		18.125.000 TL																													
Arsa Sahibine Döğen Değeri		9.062.500 TL																													
Proje Süresi		20																													
Proje Riski	5%	453.125 TL																													
Finansman Maliyeti	5%	453.125 TL																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Dükkan (Konut + Ticari)</td> </tr> <tr> <td style="width: 33%;">Alanı</td> <td style="width: 33%;">Adedi</td> <td style="width: 34%;">m2 birim Fiyatı</td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>0,000</td> <td>0 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Dükkan Toplam Değeri</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">0 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dükkan Var mı?</td> <td style="text-align: center;">HAYIR</td> </tr> </table>			Dükkan (Konut + Ticari)			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	0,00	0,000	0 TL	Dükkan Toplam Değeri			0 TL			Dükkan Var mı?		HAYIR											
Dükkan (Konut + Ticari)																															
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı																													
0,00	0,000	0 TL																													
Dükkan Toplam Değeri																															
0 TL																															
Dükkan Var mı?		HAYIR																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Arsa M2 birim Fiyatı</td> <td style="text-align: right;">4739,140267</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oranı</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Müteahhile maliyet</td> <td style="text-align: right;">6.750.000 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Müteahhit Geliri</td> <td style="text-align: right;">9.062.500 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Kar /Zarar</td> <td style="text-align: right;">2.312.500 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Karlılık Oranı</td> <td></td> </tr> </table>			Arsa M2 birim Fiyatı		4739,140267	Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oranı			Müteahhile maliyet		6.750.000 TL	Müteahhit Geliri		9.062.500 TL	Kar /Zarar		2.312.500 TL	Karlılık Oranı													
Arsa M2 birim Fiyatı		4739,140267																													
Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oranı																															
Müteahhile maliyet		6.750.000 TL																													
Müteahhit Geliri		9.062.500 TL																													
Kar /Zarar		2.312.500 TL																													
Karlılık Oranı																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Arsayı satın alarak proje bedeli</td> <td style="text-align: right;">14.906.250 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Müteahhit karı</td> <td style="text-align: right;">3.218.750 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Karlılık Oranı</td> <td></td> </tr> </table>			Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı			Arsayı satın alarak proje bedeli		14.906.250 TL	Müteahhit karı		3.218.750 TL	Karlılık Oranı																			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı																															
Arsayı satın alarak proje bedeli		14.906.250 TL																													
Müteahhit karı		3.218.750 TL																													
Karlılık Oranı																															

Proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın arsasının **yasal ve mevcut durum değerinin 51.500.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818

Steve

Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386

Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483

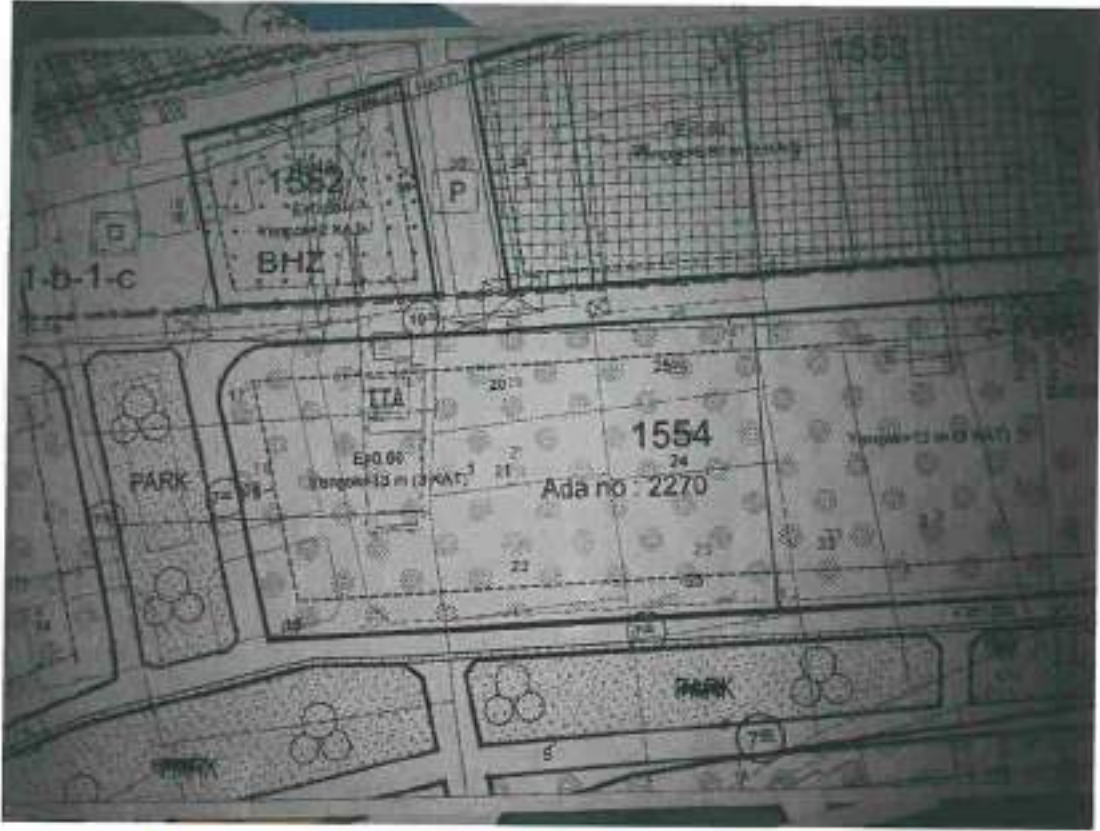
mavi
Самостоятельная деятельность
Адрес: М. 1539-958, Архитект. Ах. №2/8 Бирман/ДМР
Тел./факс: 0232 435 50 00 - 0232 435 30/60
А/с № МЕ 6027-15-15-15, 44 микрорайон ВД. 613 071 7907
Адрес: 0812 0117 9470 0016

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları







BU BELGE TOPLAM 15 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-0-2021-14:30



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
022421051245	2021-08-11-14.28.23.362029	5124

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1554/1
Taşınmaz Kimlik No:	108496776	AT Yüzölçümü(m2):	10847.20
İl/ilçe:	İZMİR/BALÇOVA	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Balçova	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCİRALTI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BŞNo:	
Çi/Sayfa No:	29/2848	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lefası	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 7336 sayılı Veraset ve İhtikal Vergisi Kanunun 19/2 nci maddesi gereğince; Şahzen ÖZDAMAR'dan mirasçılığa intikalen gelen hisselerin V.Y.Y. ilağı kısılmadan temlik işlemine konu edilemez.) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer)	(SN:7958266) BALÇOVA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1370276000	Balçova - 15-03-2021 11:09 - 1808	

1 / 15

Serh	İhtiyatı Tedbir: İZMİR 5. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 23/10/2019 tarih 2019/1305 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkatesi sayılı yazılan ile (Açıklama: Ortaklığın Giderilmesi Davası) (Şablon: İhtiyatı Tedbir)	Balçova - 24-10-2019 08:50 - 6770	
Beyan	BU TARLA İÇİNDE RAŞİT KIZI HESNA YA AİT DÖRT ZEYTİN AĞACI VARDIR.(Şablon: Diğer)		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İl Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Teskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513657544	(SN:42827752) ÖSMAN TEKİN : MUSTAFA Oğlu	1	0/1	0.00	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	
513657502	(SN:42807453) HİNDİYE : RIZA Kızı	-	46797/123 9680	435.72	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	
513657504	(SN:42807455) BEHİYE : YUSUF İHSAN Kızı	-	31589/123 9680	277.28	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	
513657505	(SN:42807456) ALİ İHSAN ÖZKAN : MEHMET Oğlu	-	13581/301 440	386.21	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	
513657506	(SN:42807456) CENGİZ KARATOP : HÜSEYİN Oğlu	-	13581/762 880	193.10	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	
513657507	(SN:42807452) DEVİL EYLİĞÖLÜ : HASAN Kızı	-	13581/381 440	386.21	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	
513657508	(SN:42807451) ORHAN ÖZKAN : MEHMET Oğlu	-	13581/762 880	193.10	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	

2 / 15

513657509	(SN:42807449) CENGİZ YAKAR : NECATİ Oğlu	-	13581/381 440	286.21	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657510	(SN:42807458) CAFER ÖZDAMAR : ALİ Oğlu	-	5559/2169 44	282.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657511	(SN:42807459) ÜNAL ÖZDAMAR : ALİ Oğlu	-	5659/2169 44	282.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657512	(SN:42807460) ÖLKÜ ÖZDAMAR : ALİ Kızı	-	5659/2169 44	282.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657513	(SN:42807462) AYSEL ÖZDAMAR : İSMAIL Kız	-	16977/347 1104	53.05	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657514	(SN:42807463) MEHMET ÖZDAMAR : İSMAIL Oğlu	-	16977/347 1104	53.05	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657515	(SN:42807464) METİN ÖZDAMAR : İSMAIL Oğlu	-	16977/347 1104	53.05	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657522	(SN:42807469) SEYİNCİ DEMİR : FEYZİ Kız	-	38749/162 7880	256.33	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657523	(SN:42807470) MEHMET ALİ DEMİR : FEYZİ Oğlu	-	38749/162 7880	256.33	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657524	(SN:42807466) ALİ İHSAN ÖZKAN : MEHMET Oğlu	-	38749/325 4100	129.16	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657525	(SN:42807467) CENGİZ YAKAR : NECATİ Oğlu	-	38749/108 4720	387.49	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019	-

3 / 15

						8671	
513657537	(SN:42822139) UZAY ALBAYRAK : MEHMET EMİN Kızı	-	93477/108 4720	934.77	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657538	(SN:53782784) FERİHA GÜLERYÜZ : MUSTAFA Kızı	-	21633/867 776	270.41	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657539	(SN:56423706) FEHİME GÜLERYÜZ : MUSTAFA Kızı	-	21633/867 776	270.41	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657540	(SN:53782832) HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ : MUSTAFA Oğlu	-	21633/867 776	270.41	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657541	(SN:53783010) ALİ GÜLERYÜZ : MUSTAFA Oğlu	-	21633/867 776	270.41	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657542	(SN:42807475) KURTULUŞ AYDIN : İBRAHİM Oğlu	-	10079/216 944	503.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657543	(SN:42827751) FATMA TEKİN : SALİH Kızı	1	0/1	0.00	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657503	(SN:42807454) SUAT : YUSUF İHSAN Oğlu	-	31689/123 9680	277.28	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657545	(SN:42827753) YEŞİM DİLMEN : MUSTAFA Kızı	1	35031/108 4720	350.31	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657547	(SN:42827750) ÖMRİYE KARATOPRAK : AHMET Kızı	-	11477/108 4720	116.77	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657548	(SN:42826663) AHMET ŞENYERLİ :	-	10781/108	107.81	10847.20	İmar (TSM)	-

4 / 15

	Saim Oğlu		4720			27-12-2019 8671	
513657550	(SN:42824652) ŞERİF ŞENYERLİ : SAIM Oğlu	-	10781/108 4720	107.81	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657551	(SN:111486133) AYÇA ÖZENCİ : ÖZCAN Kızı	14923181	10781/433 8880	26.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657552	(SN:111486145) AJDA VURAL : ÖZCAN Kızı	14923181	10781/433 8880	26.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657553	(SN:41247136) MERT SAIM ŞENYERLİ : ÖZCAN Oğlu	14923181	10781/433 8880	26.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
513657554	(SN:111486183) ÖZGE ARSLAN : ÖZCAN Kızı	14923181	10781/433 8880	26.95	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
570892316	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	10001/216 944	508.05	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
570892312	(SN:16268777) HÜSEYİN YIGİT : KAHRAMAN Oğlu	-	13029/867 776	162.86	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
570892309	(SN:162688756) BAHRIYE SEZER : MEHMET ŞÜKRÜ Kızı	-	13029/433 888	325.73	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
570892307	(SN:162688721) AYSUN BOLEL : MEHMET ŞÜKRÜ Kızı	-	13029/433 888	325.73	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-
570892306	(SN:162685162) KADRI YIGİT : MEHMET ŞÜKRÜ Oğlu	-	13029/433 888	325.73	10847.20	İmar (TSM) 27-12-2019 8671	-

5 / 15

542058208	(SN:177926824) LÜTFÜ ÖZDAMAR : ABDULLAH Oğlu	91087561	5659/4338 88	141.48	10847.20	Satış Suretiyle Pay Temliki 12-10-2020 6245	-
542058206	(SN:177926885) KEMAL ÖZDAMAR : ABDULLAH Oğlu	91087561	5659/8677 76	70.74	10847.20	Satış Suretiyle Pay Temliki 12-10-2020 6245	-
542058205	(SN:177926538) HAFİFE DİKİCİ : ABDULLAH Kızı	91087561	5659/8677 76	70.74	10847.20	Satış Suretiyle Pay Temliki 12-10-2020 6245	-
564897341	(SN:82992225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	38748/813 540	516.65	10847.20	Tüzel Kişilerin Önvan Değişikliği 04-02-2021 765	-
565701851	(SN:7826226) YUNUSOĞLU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TAHHÜT MİMARLIK AKARYAKIT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11677/542 360	233.54	10847.20	Satış 08-02-2021 836	-
570907510	(SN:8299354) ERDEM DEMREL İNŞAAT TURİZM NAKLİYE GIDA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	13029/867 776	162.86	10847.20	Satış 02-03-2021 1446	-
573430322	(SN:183655367) MEHMET ÖZDAMAR : İSMAİL Oğlu	95508152	5659/3471 104	17.68	10847.20	İhtikal 15-03-2021 1808	-
573430324	(SN:183655370) METİN ÖZDAMAR : İSMAİL Oğlu	95508152	5659/3471 104	17.68	10847.20	İhtikal 15-03-2021 1808	-

6 / 15

573430326	(SN:183455388) ALI ÖZDAMAR - İSMAİL Oğlu	95508152	5059/3471 104	17.68	10847.20	İstiklal 15-03-2021 1808	-
573430328	(SN:183455398) AYSEL KARUKOĞLU - İSMAİL Kız	95508152	5059/3471 104	17.68	10847.20	İstiklal 15-03-2021 1808	-
575860025	(SN:8309422) EGE İNÇİ TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	16977/347 1104	53.05	10847.20	Sarı 24-03-2021 2121	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yerine	Terkib Sebete Tarih-Yerine
Serh	İcrai Hacz : İzmir 6. İcra Dairesi'nin 27/12/2018 tarih 2018/12112 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 2090.44 TL bedel ile Alacaklı : İnci Apartmanı lehine haciz işlemiştir.	FERİHA GÜLERYÜZ		Balçova - 27-12-2018 12:51 - 8623	
Serh	İcrai Hacz : İZMİR 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 30/11/2018 tarih 2018/14052 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 456365.85 TL bedel ile Alacaklı : TC.ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ		Balçova - 06-12-2018 11:10 - 6097	
Serh	İcrai Hacz : İZMİR 22. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 17/12/2018 tarih 2018/15149 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 80404.93 TL bedel ile Alacaklı : KULALILAR İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ lehine haciz işlemiştir.	HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ		Balçova - 18-12-2018 08:50 - 6327	

7 / 15

Serh	İcrai Hacz : İzmir 26. İcra Dairesi'nin 20/01/2020 tarih 2018/14682 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 617021.97 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ		Balçova - 21-01-2020 09:22 - 454	
Serh	İcrai Hacz : İzmir 18. İcra Dairesi'nin 23/07/2020 tarih 2020/1914 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 78767.19 TL bedel ile Alacaklı : Özlem Sarıkaya lehine haciz işlemiştir.	HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ		Balçova - 23-07-2020 10:58 - 4042	
Serh	İcrai Hacz : İzmir 26. İcra Dairesi'nin 14/10/2020 tarih 2019/14682 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 711543.63 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	HÜSEYİN CUMHUR GÜLERYÜZ		Balçova - 16-10-2020 17:19 - 6429	
Serh	İHTİYATİ HACİZ:22/01/2007 GÜN 357 YEV. (BAL-BEL-GEL.MD.17/01/2007 GÜN 192 SAYILI YAZISI)	AHMET ŞENYERLİ		Balçova - 22-01-2007 00:00 - 357	Balçova - 23-03-20 11:16:09 - 1658
Serh	İHTİYATİ HACİZ:22/01/2007 GÜN 357 YEV. (BAL-BEL-GEL.MD.17/01/2007 GÜN 192 SAYILI YAZISI)	ŞERİF ŞENYERLİ		Balçova - 22-01-2007 00:00 - 357	Balçova - 23-03-20 11:16:09 - 1658
Serh	Kamu Hacz : BALÇOVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE'nin 13/02/2012 tarih 3123 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	AYÇA ÖZENC		Balçova - 13-02-2012 09:44 - 3108	
Serh	Kamu Hacz : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 29/12/2017 tarih 15.952302(2017/B-2240) sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 19400 TL (Alacaklı : DOKUZ EYLÜL SOSYAL	AYÇA ÖZENC		Balçova - 04-01-2018 12:23 - 53	

8 / 15

GÜVENLİK MERKEZİ)					
Serhi	İcra Hacı : İzmir 4. İcra Dairesi nin 23/03/2021 tarih 2015/9798 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile 41552 TL bedel ile Alacaklı : Erdem Kuru lehine haciz işlemiştir.	AYÇA ÖZENC		Balçova - 24-03-2021 17:41 - 2129	
Serhi	Kamu Hacı : Balçova Belediye Başkanlığı nin 15/03/2021 tarih 1291 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 66000 TL (Alacaklı : Balçova Belediye Başkanlığı)	AJDA VURAL		Balçova - 15-03-2021 11:37 - 1819	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

9 / 15

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. YKN:9980050675	Hayır	62000000.00 ETL	30	1/0	FBK	Balçova - 07-11-1986 00:00 - 9315	
İpoteklin Konusundağı Hisseler Bİlgisi							
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Balçova - İNCİRALTI Mah. - (Aktif) - 1554 Ada - 1 Parsel	5659/2169 44	(SN:42807458) CAFER ÖZDAMAR : ALİ OĞLU	62000000.00 ETL	Balçova - 07-11-1986 00:00 - 9315			

10 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müptezek M/?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	62000000.00 ETL	30	1/0	FBK	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315
İpoteklin Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teskin Sebebi Tarih Yev	
Balıçova - İNCİRALTI Mah. - (Aktif) - 1554 Ada - 1 Parsel	5659/2169 44	(SN:42807456) ÜNAL ÖZDAMAR : ALI Oğlu	62000000.00 ETL	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315		

11 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müptezek M/?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	62000000.00 ETL	30	1/0	FBK	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315
İpoteklin Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teskin Sebebi Tarih Yev	
Balıçova - İNCİRALTI Mah. - (Aktif) - 1554 Ada - 1 Parsel	5659/2169 44	(SN:42807460) ÜLKÜ ÖZDAMAR : ALI Kızı	62000000.00 ETL	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315		

12 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	02000000.00 ETL	30	1/0	FBK	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315
İpoteklin Konulduğu Hissa Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Balıçova - İNCİRALTI Mah. - (Aktif) - 1554 Ada - 1 Parsel	5659/4338 88	(SN:177926824) LÜTFÜ ÖZDAMAR : ABDULLAH Oğlu	62000000.00 ETL	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315	-	

13 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	62000000.00 ETL	30	1/0	FBK	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315
İpoteklin Konulduğu Hissa Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkis Sebebi Tarih Yev	
Balıçova - İNCİRALTI Mah. - (Aktif) - 1554 Ada - 1 Parsel	5659/8677 76	(SN:177926585) KEMAL ÖZDAMAR : ABDULLAH Oğlu	62000000.00 ETL	Balıçova - 07-11-1986 00:00 - 9315	-	

14 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslit Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9900060675	Hayır	62000000.00 ETL	30	1/0	FBK	Bağcova - 07-11-1986 00:00 - 9315
İpotek Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslit Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bağcova - INCIRALTI Mah. - (Aktif) - 1554 Ada - 1 Parsel	5659/8677 76	(SN:177926538) HAFİFE BİKİCİ : ABDULLAH Kızı	62000000.00 ETL	Bağcova - 07-11-1986 00:00 - 9315	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9KY5Ngla3Qz kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

ÖZGEÇMİŞ

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

İsmail ERENK
31658342126
405318
Bakırköy / İstanbul
11.05.1983
0532 610 5575
ismail@masmed.com.tr



İKAMET ADRESİ

İsmail ERENK, 14550. Sİ. NO: 11112

ÇALIŞMA ŞEKLİ

KADROLU

ÇÖZÜM ORTAĞI
DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI

GÖREV ÖNVANI

SDU

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm

İzmir, Bozüyük Fakültesi, Sivil Mimarlık

Mezuniyet Tarihi

02.08.2012

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri
(Gör/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ekspertiz

18.01.2015 - Halen

Eksperiz Uzmanlık
Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

X Nitelikli G.menkul
Maden

X Tarım arazisi
Diğer

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

225 tane

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Halkbank, Vakıfbank

Halen Birlikte

Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- Porsuk (Orman)

- İnteraktif Test Hizmetleri A.Ş. (Maden Testleri)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: 11.05.2015
İmza/Kaşe:

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

İmza



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

CAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Fırat 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

401886

HAFİK

07.09.1972

0532 693 53 92

murat@barmarmuhendislik.com.tr

İzmir Mahallesi 6500/1 Sokak

No: 8 H iç kapı No: 17

Karşıyaka / İzmir

İKAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ

GÖREV ÜNVANI

KADROLU

X ÇÖZÜM ORTAĞI

SDÜ

DENETMEN



ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI

DEĞERLEME UZMANI

X

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm
Mezuniyet Tarihi

İstanbul Teknik Üni., Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği

19.07.1995

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri

(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı 02.07.2020 / 16.06.2021
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDÜ 29.05.2011 / 16.07.2017

Ekspertiz Uzmanlık
Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

✓ Nitelikli Gayrimenkul
Maden

Tarım arazisi
Diğer

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

10

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

İzmirli, Halkbank

Halen Birlikte
Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güneş Mimarlık Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 26.06.2020
Agor Eyaletçilik / 13.02.2017 - 17.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

Tarih:

İmza/Kaşe:

M. Barışcan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3363

Sayın Murat BARIŞCAN

(T.C. Kimlik No: 24971108202 - 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.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

FİRMA ADI MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ADI - SOYADI ERGUN DİNÇER

T.C. KİMLİK NO 54253005164

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 erguson@mavidegerleme.com

Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No
HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta) 24894427

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

ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVLİ (Birden fazla seçeneğe işaretlenebilir.)
SDU X Y.K. BAŞKANI/ÖYESİ X SADECE HİSSEDAR
GENEL MÜDÜR GMY/MÜDÜR DENETMEN
DİĞER (Kısaca belirtiniz.)



GENEL BİLGİLER

ORTAKLIK PAYI % 70
İlk Çalışmaya Bağlama Tarihi 1992
Ekspertiz Tecrübesi (Değerleme Sektörüne Sıradaki Çalışmaya Bağlılığı Tarihi) 23.05.2011
Denetmen Olduğu Tarih (Denetmen/SDU ile) 23.05.2011
Meslek Unvanı (İnşaat Müh. İnşaat Tecrübesi, Anket 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 / 15.07.1985
2 Yıllık Bölüm Adı ve Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans Bölümü ve Mezuniyet Tarihi

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.10.2010

No: 401483

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ergun DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztançut

E. Nevzat ÖZTANÇUT
BAŞKAN

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

	12.01.2017 Tarih ve 28946 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VEREREK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 14. Maddesinin 3-G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlemesi/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerleme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı? Hayır Daha önceki raporlarımız/raporlarımızın:																														
1. Rapor Bilgileri	<table border="1"> <tr> <td>Rapor Tarihi</td> <td></td> <td>Rapor No</td> <td></td> <td>Değerleme Tarihi</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Raporu Hazırlayan</td> <td></td> <td>Raporu Kontrol Eden</td> <td></td> <td>Sorumlu Değerleme Uzmanı</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adı Soyadı</td> <td></td> <td>Adı Soyadı</td> <td></td> <td>Adı Soyadı</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SPK Lisans No</td> <td></td> <td>SPK Lisans No</td> <td></td> <td>SPK Lisans No</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İmzası</td> <td></td> <td>İmzası</td> <td></td> <td>İmzası</td> <td></td> </tr> </table>	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	
	Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi																										
	Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı																										
	Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı																										
	SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No																										
	İmzası		İmzası		İmzası																										
	Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullanılan çalışmanın kapsamı hakkında bilgi Ada		Blok		B. Bölüm no																										
	Parsel		Kat		Seviyesi																										
	Çalışmanın Kapsamı																														
	Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer ve bağlı olduğu varsayımlar ve amirler/kısıtlar																														
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir																															