

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



2 ADET OFİSİN DEĞER TESPİTİ

Konak - İZMİR

2021OZEL-00097 (NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
07.06.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Halkapınar Mahallesi, 5.477,27 m² arsa alanlı, 26 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI vasıflı 8509 ada, 3 parselde konumlu olan 114 ve 115 nolu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü servsinden alınan sözlü bilgiye göre ilgili parsel 13.05.2011 tasdik tarihli Alsancak Liman arkası ve Salhane Bölgesi, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında taks: 0.40, kaks: 3.50, çekme mesafeleri: 10 m yapılaşma koşullarında MİA (merkezi iş alanı) imarlı alan kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumu imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz, betonarme karkas inşaat tarzında imal edilmiş, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 otopark katı + 19 normal kat olmak üzere toplam 26 kattan oluşan binada yer almaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu 114 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 151 m², 115 bağımsız bölüm nolu taşınmaz yasal ve mevcut durumda toplam brüt 109 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan "Gelir" ve "Emsal Karşılaştırma" yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; 114 nolu bağımsız bölümün **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 3.000.000-TL (ÜÇMİLYONTÜRK LİRASI)**, 115 nolu bağımsız bölümün **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 2.200.000-TL (İKİMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Yukarıda ayrı ayrı değerleri belirtilen taşınmazların toplam **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 5.200.000-TL (BEŞMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazlar nitelikli bir yapıda ve talep gören bir bölgede konumlu olup satış kabiliyetlerinin satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	6
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2.Tapu Takyidatı	7
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	8
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	8
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	9
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)	9
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	12
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	18
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	18
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ	27
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
11.1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:	29
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	30
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri	30
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	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:	34
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:	34
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:	35

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	35
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:	35
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler	35
11.13.Emsaller	36
11.14.Deprem Risk Bölgesi	37
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	38
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	38
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	38
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	38
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	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	40
13.4.Raporu Hazırlayanlar	41
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	42
14.1.Rapor Fotoğrafları	42
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	63
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	69

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TALEP TARİHİ	14.04.2021
MALİK ADI	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	DEĞERLEME TARİHİ	01.06.2021
RAPOR NO	2021OZEL-00097	RAPOR TARİHİ	07.06.2021
RAPORUN TÜRÜ	2 ADET OFİSİN 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	Ofis vasıflı olan 2 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:

Halkapınar Mahallesi 1203/11 Sokak Megapol Çarşı Kule Apartmanı Giriş No:5-7 Kat No:18 No:186 (UAVT: 3389816822) ve No:187 (UAVT: 2209058078) KONAK/İZMİR

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - KONAK	YÜZÖLÇÜMÜ	5.477,27 m ²
TAŞINMAZ ID	97066659	HİSSE ORANI	1/1
MAHALLESİ	HALKAPINAR	BLOK / KAT NO	-/18
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	114
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	OFİS
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	92/10000
PAFTA NO	23N-1B	YEVMIYE	9105
ADA NO	8509	CİLT NO	41
PARSEL NO	3	SAHİFE NO	4054
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	26 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	TAPU TARİHİ	18/03/2021
MALİK	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

İLİ - İLÇESİ	İZMİR - KONAK	YÜZÖLÇÜMÜ	5.477,27 m ²
TAŞINMAZ ID	97066660	HİSSE ORANI	1/1
MAHALLESİ	HALKAPINAR	BLOK / KAT NO	-/18
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	115
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	OFİS
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	59/10000
PAFTA NO	23N-1B	YEVMIYE	9105
ADA NO	8509	CİLT NO	41
PARSEL NO	3	SAHİFE NO	4055
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	26 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	TAPU TARİHİ	18/03/2021
MALİK	NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 07.06.2021 tarihinde saat; 17:45 itibarıyla temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar mevcuttur.
Her iki taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

- Diğer (Konusu: Malik Ünvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN Ünvan Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tür Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ) (21-01-2021 - 2169)
-KM ne Çevrilmiştir. (28-12-2018 - 36610)
- Yönetim Planı Değişikliği: 10.08.2018 (17-08-2018 - 24088)
- Yönetim Planı Değişikliği: 02.07.2018 (05-07-2018 - 20160)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün, tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Konak Belediyesi'nde yapılan araştırmada:

Yapı Ruhsatları:

- 31.05.2014 tarih, 60 nolu toplam 163 bağımsız bölüm için düzenlenmiş 36.945 m2 alanlı Yeni Yapı ruhsatı,
- 20.11.2015 tarih, 4/2014 nolu isim değişikliği ruhsatı,
- 30.11.2016 tarih, 60/2014 nolu tadilat ruhsatı,
- 24.08.2017 tarih, 60/2014 nolu tadilat ruhsatı,
- 13.08.2018 tarih, 60/2014 nolu isim değişikliği ruhsatı düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri;

- 19.10.2018 tarih, 118 nolu 155 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş toplam 38.098 m2 alanlı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.

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

* Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapıya ait 16.05.2018 tarihli Y24356022B9D4 numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

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

TEPEKULE STAR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Adalet Mah. Anadolu Cad. No:40 D:506 Bayraklı/İZMİR

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

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

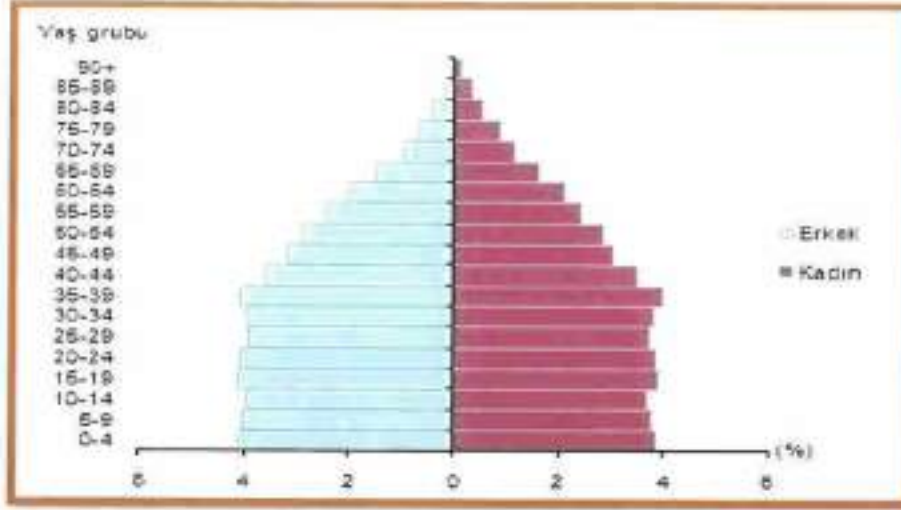
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2017



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

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

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

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

Sanayi Verileri (*)

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

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

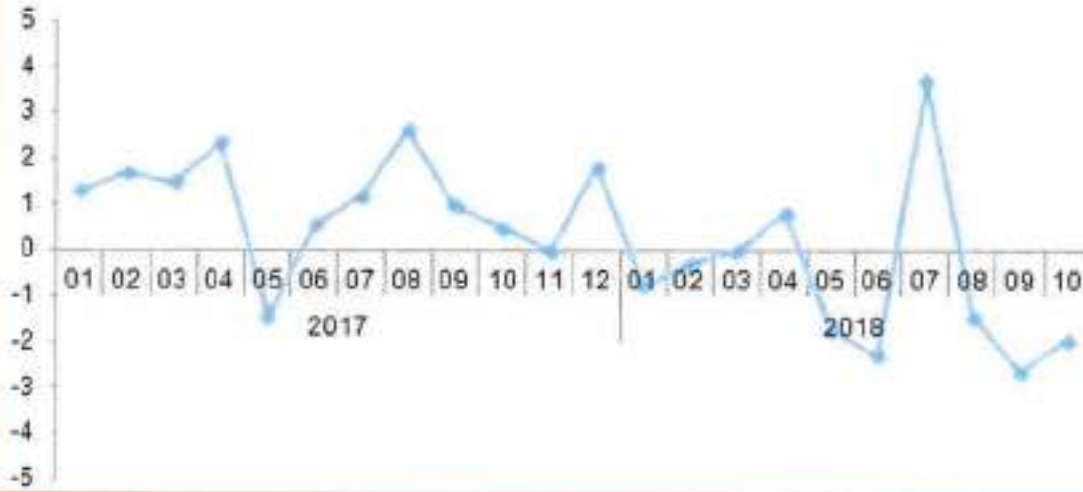
Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretiminin bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 azaldığı görülmüştür.

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

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

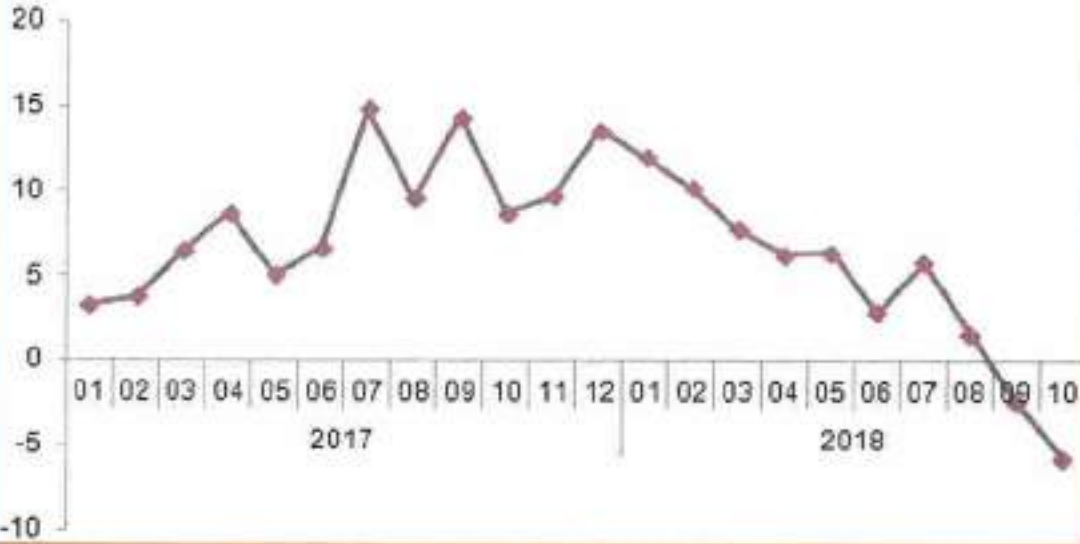
Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış	Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	120,6	119,3	-6,7	111,0	-1,9
Madencilik ve taş ocaklığı	130,0	129,6	6,1	116,7	-1,3
İmalat sanayi	121,1	118,5	-8,5	110,4	-2,0
Elektrik, gaz, buhar	109,0	108,1	-1,2	114,8	-1,2
Ara malı	113,8	109,7	-9,5	106,6	-3,8
Dayanıklı tüketim malı	121,1	116,3	-3,0	113,5	-3,4
Dayanısız tüketim malı	129,1	124,2	-3,0	113,2	-1,2
Enerji	111,6	110,4	-0,1	114,8	-1,1
Sermaye malı	126,4	121,1	-6,7	116,6	0,7
Düşük teknoloji	122,4	118,9	-4,8	106,6	-3,3
Orta düşük teknoloji	114,9	111,1	-10,6	107,2	-2,3
Orta yüksek teknoloji	115,0	110,3	-9,6	108,5	-3,4
Yüksek teknoloji	162,0	153,2	13,7	142,3	12,4

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2017 (2015=100)
**Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış aylık değişim oranları, Ekim 2018
[2015=100]**

 Aylık değişim
oranı (%)

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

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

Yıllık değişim oranı (%)



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

7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

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



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

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

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, 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 eşliğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

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

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

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

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

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

İşletmede olan;

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

İnşa halinde olan;

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

Yeryüzü Şekilleri

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

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

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

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

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas 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 Küçük menderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır. Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

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

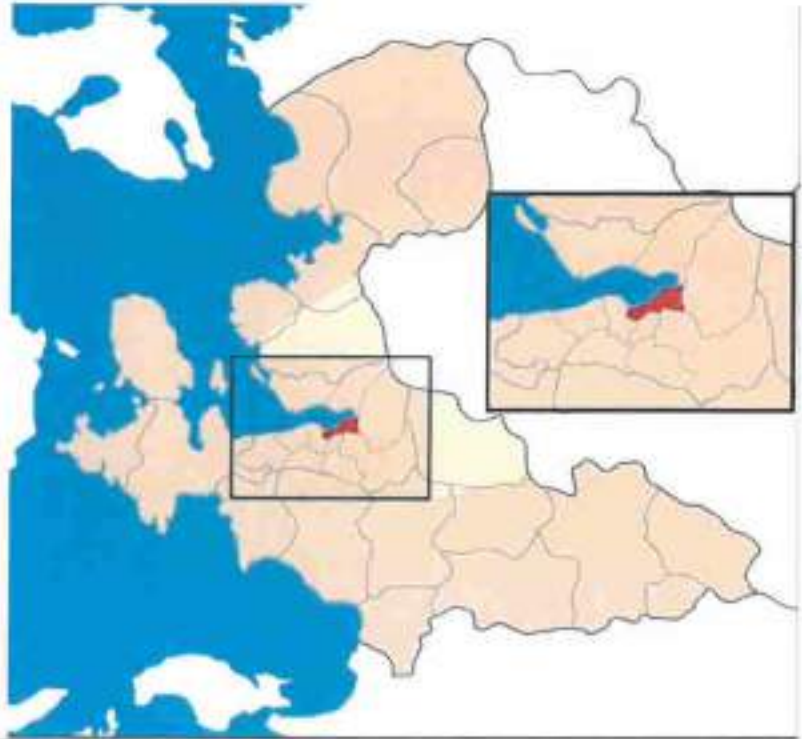
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçük menderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

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

KONAK

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



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

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

Yeryüzü Şekilleri:

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

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

Kuruluşu:

Konak Belediyesi: 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanununun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazetede 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

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

Ticaret Sektörü

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

Gümrük Hizmetleri

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

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

Sanayi Sektörü

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

Hizmet Sektörü

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

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü

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

Turizm Sektörü

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, KONAK ilçesi, Halkapınar Mahallesi, 1203/11 Sokak, Megapol Çarşı Kule Apartmanı, No:5-7, D:186 ve 187 aşk adresinde konumlandır. Konu taşınmaza ulaşım için; Halkapınar Metro İstasyonu'ndan başlayarak, Pakistan Caddesi üzerinde güneybatı istikametinde, yaklaşık 900 m ilerlenir. Konu taşınma sağ kolda kalan 5-7 dış kapı numaralı binanın 18. Katında konumlu 187 kapı numaralı ofistir. Ana bina girişi 1203/11 Sokak üzerinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge düz arazi üzerinde yapılaşmaya açılmış olup söz konusu taşınmaz ve çevresindeki yapılar genellikle benzer nitelikli iş merkezleri ve bitişik nizamda 2-3 katlı işyerleridir. Taşınmazın yakın çevresinde Gıda Çarşısı ve TCDD Lokomotif Atölyesi yer almaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

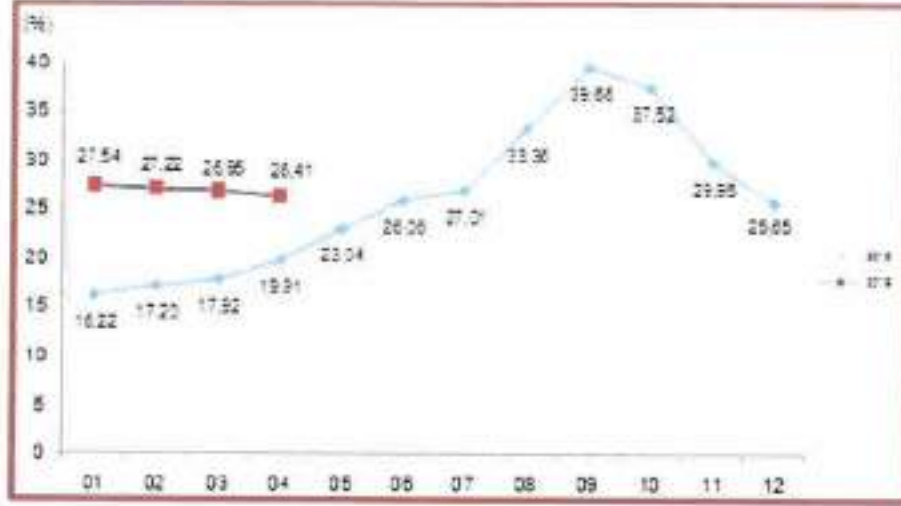
Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan 2019

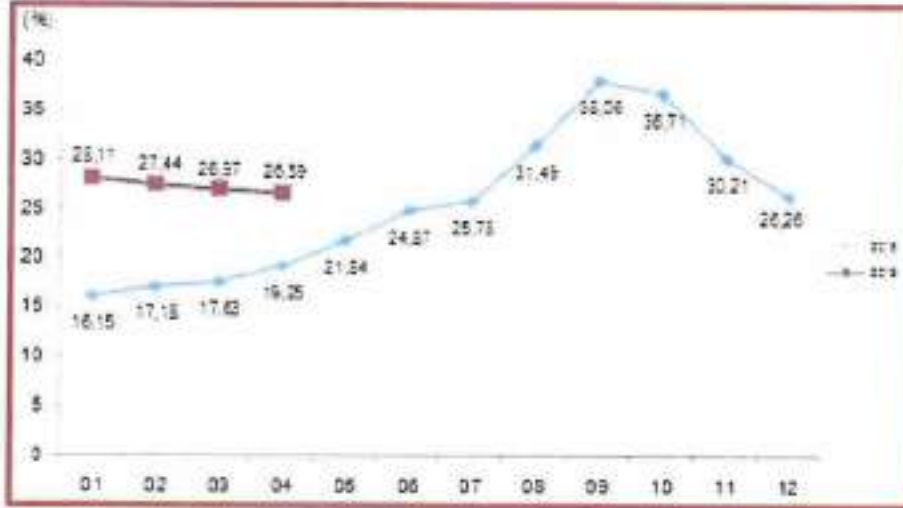
İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,41 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14, işçilik endeksi %0,41 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,52, işçilik endeksi %26,15 arttı.

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



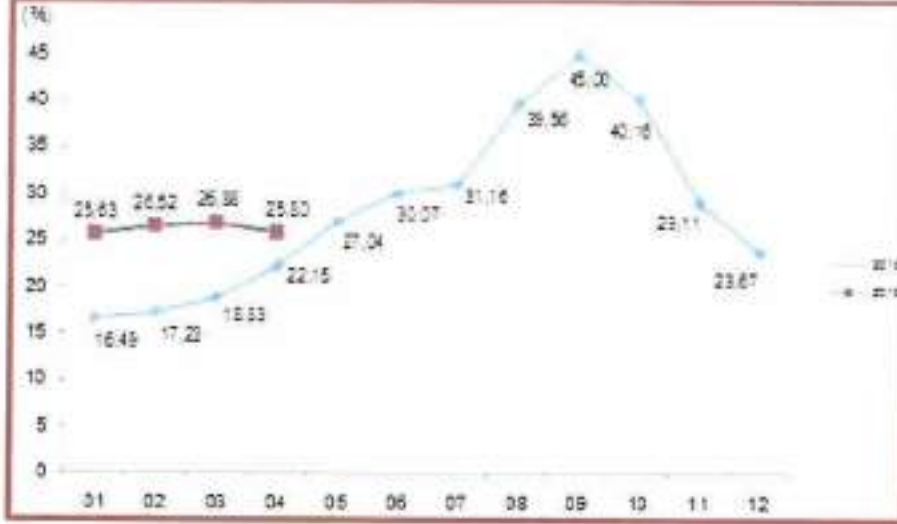
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,94, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,75, işçilik endeksi %26,23 arttı.

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



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

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



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

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

İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

İnşaat Sektöründe İstihdam

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

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

İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

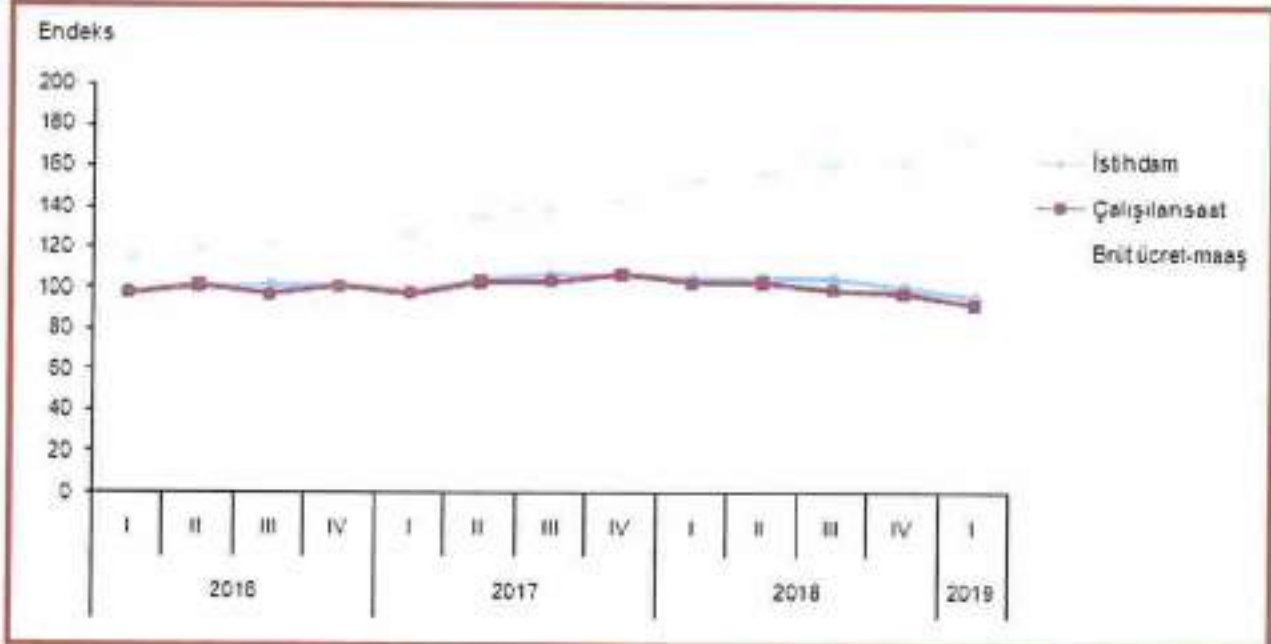
Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış çalışan saat endeksi, 2019 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %5,8, inşaat sektöründe %29,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

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

Takvim etkisinden arındırılmış işgücü girdi endeksleri, 2016-2019

[2015=100]



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

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

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

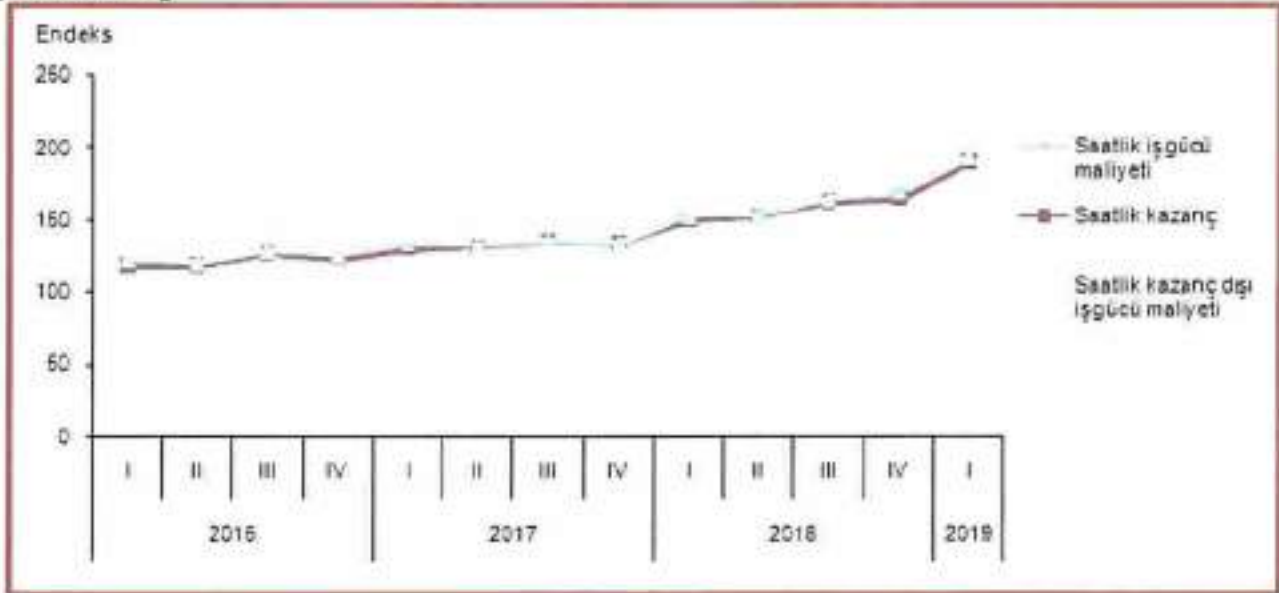
incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %24,3, inşaat sektöründe %34,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,8 arttı.

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

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

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

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



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

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	95.9	96.9	-8.6	99.6	-2.1
Çalışılan saat	93.6	92.7	-9.9	95.1	-2.2
Brüt ücret-maaş	175.2	175.2	14.6	173.1	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

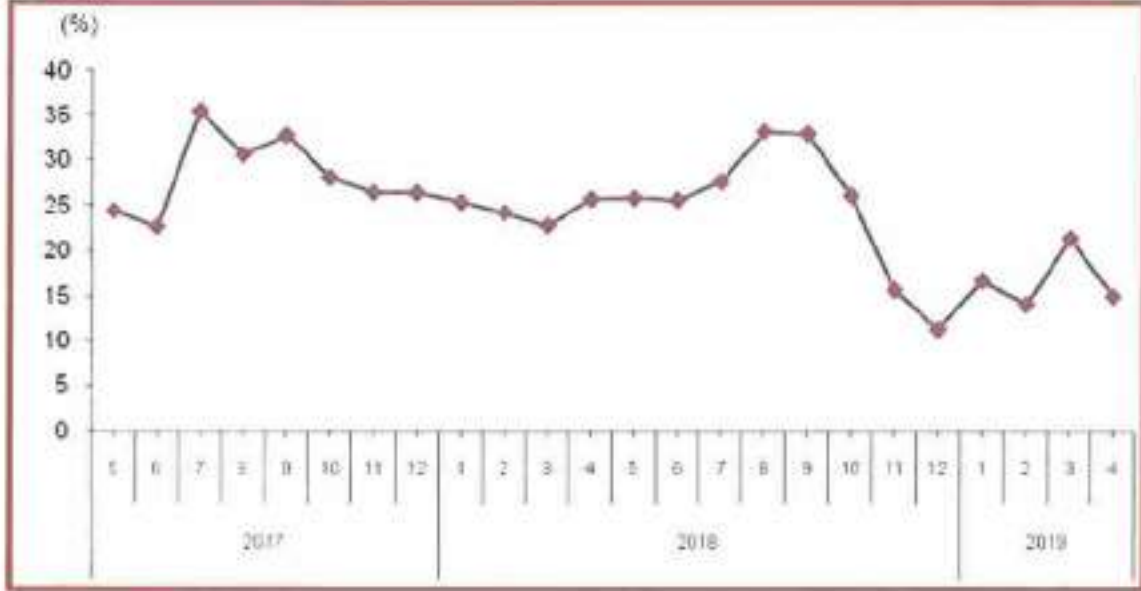
Ciro Endeksleri

Nisan, 2019

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

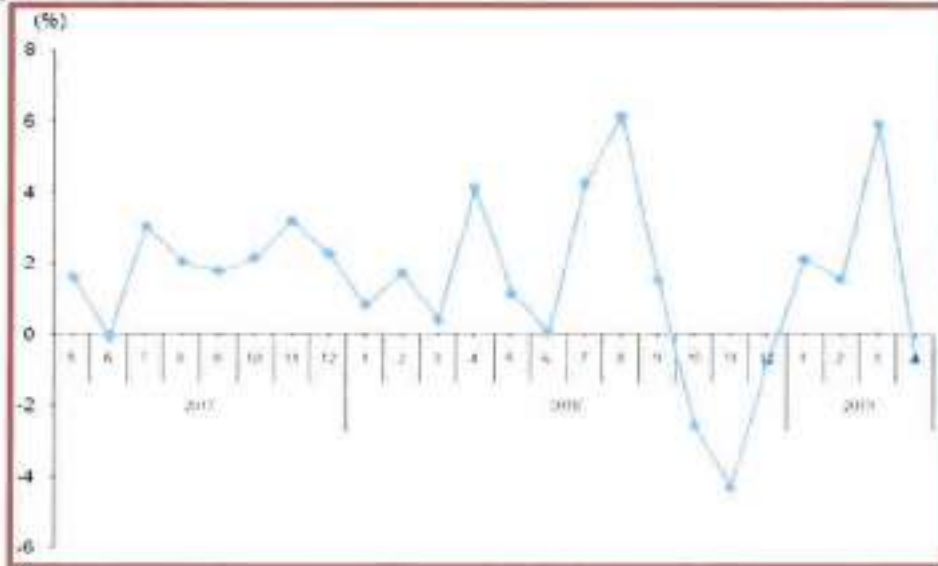
Takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Mayıs 2019

[2015=100]



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Ekim 2018

[2015=100]



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

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri

Ocak-Mart 2019

Yapı Ruhsatı;

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak – Mart 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	13 674	23 626	29 664	+42,6	+20,1
Yüzölçümü (m ²)	19 659 761	31 676 870	46 668 324	+37,7	+32,2
Değer (TL)	31 190 703 213	38 868 341 206	47 901 031 827	+19,8	+18,9
Daire sayısı	75 183	138 896	236 739	+46,9	+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)	61 680 361	39 947 669	39 710 026	29,4	0,6
Değer (TL)	83 378 079 611	60 017 443 703	40 623 226 993	66,7	23,1
Daire sayısı	245 819	203 016	196 930	21,1	3,6

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

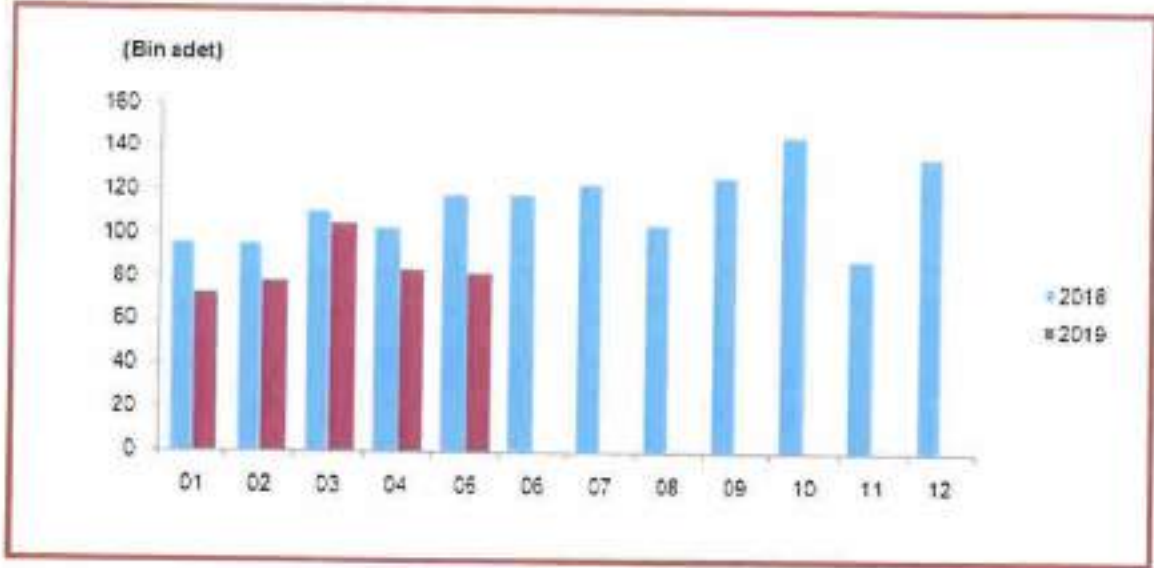
Konut Satış İstatistikleri

Mayıs 2019

Konut Satışları;

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

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

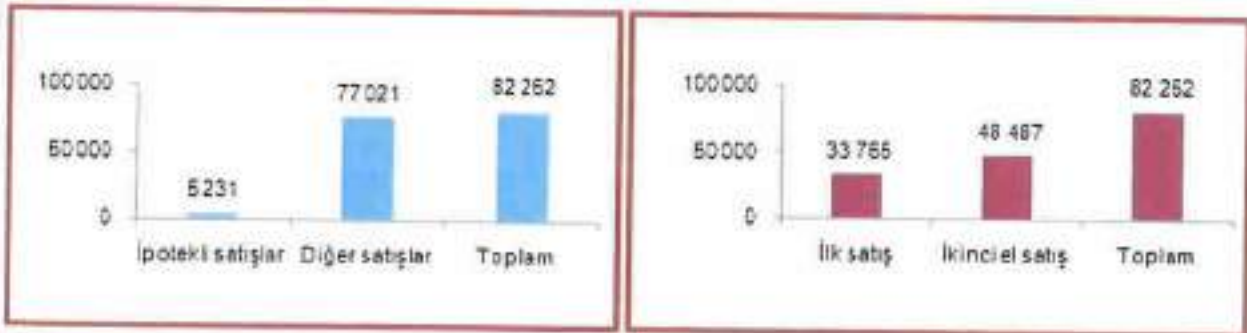


İpotekli Konut Satışları;

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

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

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



10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

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

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

2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu 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.



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



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

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

Eksptize konu taşınmazlar aralarındaki duvarlar kaldırılmak üzere tek ofis olarak yeniden dizayn edilmiştir. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz, 5.477,27 m2 alanlı 8509 ada 3 parsel olup "26 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI" vasıflı taşınmaz niteliğindedir. KONAK Tapu Müdürlüğünde (Tkgm sistem) konu taşınmaza ait kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre ve mevcutta parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 otopark katı + 19 normal kat olmak üzere toplam 26 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta sığınak, 5 adet depo, zemin katta kule girişi ve 6 adet dükkan ve otopark, 5 otopark katında otopark, 6. katta 2 adet ofis, 7. ve 21 katlar dahil normal katlarda 9 ar adet ofis, 22. 23. ve 24. katlarda 4 er adet ofis olmak üzere toplam 155 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana bina girişi vaziyet planı ve kat planına göre doğu yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmazda 1 adet servis, 6 adet yolcu asansörü olmak üzere 7 asansör ve merkezi klima ısıtma sistemi bulunmaktadır.

114 no'lu b.b. incelenen kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre binanın 18. katında, doğu cephesinde bulunan bina girişine göre ön, sağ cephede köşe konumudur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup brüt 151 m2 alanlıdır.

115 no'lu b.b. incelenen kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre binanın 18. katında, doğu cephesinde bulunan bina girişine göre ön, sağ cephede sağdan 2. ofis konumundadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup brüt 109 m2 alanlıdır.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazların bileştirilerek ve aralarında geçiş açılarak tek bir ofis hacmine dönüştürüldüğü gözlemlenmiştir. İç mekânda mutfak, banyo ve yatak odası bölümleri oluşturulmuştur. Yapılan değişiklikler taşınmazın brüt alanında farklılık meydana getirmemiştir. İç mekân; zeminde seramik, duvarlarda saten boya ve yer yer dekoratif kompozit paneller kullanılmıştır. Mutfak ve banyo hacimlerinde zeminin yanı sıra duvarlar da seramik kaplanmıştır ve lavabo, klozet, duşakabini olduğu görülmüştür. Taşınmaza ait dış kapının çelik, iç kapıların ahşap panel olduğu görülmüştür. Taşınmaz güneydoğu yönüne cepheleli olup ısıtması merkezi sistem havalandırma ile sağlanmaktadır.

11.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- 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 tutanın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

Gelir indirgeme yaklaşımı

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

11.6. Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

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

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

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Finans, ticaret ve eğlence merkezlerinin ilçede bulunması, - İzmir'in merkezi olarak algılanması, - Nitelikli yapı içinde konumlu olmaları,	- Geçmişteki plansız kentleşme ve altyapı eksikliği, - Trafik ve ulaşım altyapısının zayıflığı, - Trafik sorunu,
Fırsatlar	Tehditler
- Bölgenin ticaret potansiyeli yüksek olduğu için tercih edilen bölge olması, - Nitelikli işgücünün varlığı,	- Global ekonomik krizin etkileri, - İlçenin iş alanı olması nedeniyle diğer ilçelerden günlük göçün fazla olması ve bunun yarattığı sorunlar (trafik, vb.),

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmamıştır.

11.8. Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

114 no'lu b.b.; 151 m² * 82,78-TL/m².Ay = 12.500-TL/Ay * 240 Ay = ~3.000.000-TL

115 no'lu b.b.; 109 m² * 84,86-TL/m².Ay = 9.250-TL/Ay * 240 Ay = ~2.200.000-TL

Gelir yöntemine göre 114 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 3.000.000-TL, 115 nolu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerinin 2.200.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

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.

114 no'lu b.b.; 151 m² * 19.867-TL/m²= 3.000.000-TL
115 no'lu b.b.; 109 m² * 20.186-TL/m²= 2.200.000-TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 114 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 3.000.000-TL**, 115 nolu bağımsız bölümün **yasal ve mevcut durum değerinin 2.200.000-TL** olacağı tespit edilmiştir.

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler**OLUMLU FAKTÖRLER**

- * İzmir şehrinin merkezi sayılabilecek bir mevkide yer alması,
- * Yaya ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması,
- * Nitelikli bir yapı içinde konumlu olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Global ekonomide yaşanan dalgalanmalar,
- * Özellikle ofis taleplerinin Bayraklı Gökdelenler bölgesine kaymış olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1

Taşınmazın bulunduğu binada, 9. katta yer alan, benzer tip ve özellikte, 101 m2 alanlı olarak beyan edilen, 71 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, konum bakımından benzer, shell and core olarak pazarlandığından dolayı düşük şerefiyeli ofis pazarlıklı olarak 845.000-TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ve taşınmaz lehine %30 şerefiye uygulanmıştır.

(11.901-TL/m2 * 0,90 * 1,30 = 13.924-TL/m2) Remax Renk: 0 535 291 56 53

Emsal 2:

Taşınmazın bulunduğu binada, 17. katta yer alan, 101 m2 alanlı olarak beyan edilen 71 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, konum bakımından benzer, iç özellikleri bakımından düşük şerefiyeli ofis pazarlıklı 950.000-TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ve taşınmaz lehine %30 şerefiye uygulanmıştır.

(13.380-TL/m2 * 0.90 * 1,30 = 15.655-TL/m2) Remax Renk: 0 535 291 56 53

Emsal 3:

Taşınmazın bulunduğu binada, 17. katta yer alan, 101 m2 alanlı olarak beyan edilen 71 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, konum bakımından benzer, iç özellikleri bakımından düşük şerefiyeli ofis pazarlıklı 1.000.000-TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı ve taşınmaz lehine %30 şerefiye uygulanmıştır.

(14.084-TL/m2 * 0.90 * 1,30 = 16.479-TL/m2) Sahibinden: 0 530 579 15 29

Emsal 4:

Taşınmazın bulunduğu binada, 13. katta yer alan, içi yapılmış kullanıma hazır durumda, 155 m2 alanlı olarak beyan edilen, 110 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, konum bakımından benzer, iç özellikleri

bakımından düşük şerefiyeli ofis pazarlıklı aylık 6.000-TL/ay fiyat ile kiralıktır. Amortisman süresi 240 ay olarak öngörülmüştür. %10 pazarlık payı ve taşınmaz lehine %30 şerefiye uygulanmıştır.
(6.000 * 240 / 110 m² * 0,90 * 1,30 : 15.316-TL/m²) Sahibinden: 0 541 463 63 26

Emsal 5:

Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmazın konumlandığı binaya komşu olan plazada yer alan, içi yapılmamış kullanıma hazır durumda, 92 m² alanlı olarak beyan edilen, 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı 750.000-TL bedelle satılıktır. Emsalin prestiji daha düşük durumdadır. 10 pazarlık payı ve taşınmaz lehine % 30 şerefiye uygulanmıştır.

(10.714-TL/m² * 0,90 * 1,40= 13.500-TL/m²) (Telefon numarası verilmemiştir.)

Emsal 6:

Aynı binada 15. katta açık körfez manzaralı 147 m² alanlı beyan edilen içi yapılmamış ofis aylık 10.000-TL bedelle kiralıktır. Emsalin 110 m² olabileceği düşünülmektedir.

(90,91-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) = 81,82-TL/m²) Şensoylar Gayrimenkul: 0 536 797 70 77

Emsal 7:

Aynı binada 14. katta 65 m² alanlı beyan edilen (55 m² olduğu düşünülen) ofis aylık 6.000-TL bedelle kiralıktır.

(109,09-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 0,90 (Alan) = 88,36-TL/m²) Startkey Alfa: 0 532 397 85 26

Emsal 8:

Aynı binada 8. katta 66 m² alanlı beyan edilen (55 m² olduğu düşünülen) ofis aylık 5.000-TL bedelle kiralıktır.

(90,91-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 0,90 (Alan) = 73,64-TL/m²) Bumerang Global: 0 532 166 07 19

Emsal 9:

Aynı binada 6. katta 600 m² alanlı beyan edilen 500 m² olduğu düşünülen içi yapılmamış ofis aylık 50.000-TL bedelle kiralıktır.

(100,00-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) = 90,00-TL/m²) Bumerang Global: 0 532 166 07 19

Emsal 10:

Aynı binada 5. katta 350 m² alanlı beyan edilen (275 m² olduğu düşünülen) içi yapılmamış ofis aylık 18.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal iç özellik ve kat olarak taşınmaza göre daha kötü şerefiyelidir.

(65,45-TL/m² * 0,90 (Pazarlık) * 1,20 (İç özellik) * 1,10 (Kat Şerefiyesi) = 77,76-TL/m²) BTA Gayrimenkul: 0 536 352 22 22

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazların konumlu olduğu binada ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş ofis emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda m² birim satış değerinin 13.000 - 20.000 TL/m² kira birim değeri 70 - 90 TL/m².Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

11.14.Deprem Risk Bölgesi

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

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde benzer yapı şartlarına sahip ofis alanlarının değerleri araştırılmıştır. Kat kullanımları ve koşulları dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş değerler üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 20 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; 114 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 12.500-TL, 115 nolu bağımsız bölümün aylık kira değerinin KDV hariç 9.250-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazların mevcut kullanım şekli olan ofis kullanımı 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 "Nakit/Gelir Analizi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte büro-ofis olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Nakit/Gelir Analizi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde kullanılmıştır.

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Ekspertize konu taşınmazlar ruhsat ve iskanlı olup yasal belgeleri tamdır.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların talep gören bölgede bulunmakta olup alım-satım ve devir işlemlerinde herhangi bir engel bulunmadığı yapılan resmi ve fiziki araştırmalarda görülmüştür.

13.2. Taşınmaz 2021 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

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

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

B.B. No	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ	K.D.V. HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ	%18 K.D.V. DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİ	SİGORTAYA ESAS DEĞER
114	3.000.000,00 ₺	3.540.000,00 ₺	12.500,00 ₺	14.750,00 ₺	448.470,00 ₺
115	2.200.000,00 ₺	2.596.000,00 ₺	9.250,00 ₺	10.915,00 ₺	323.730,00 ₺
TOPLAM	5.200.000,00 ₺	6.136.000,00 ₺	21.750,00 ₺	25.665,00 ₺	772.200,00 ₺

TAŞINMAZLARIN TOPLAM GÜNCEL PİYASA DEĞERİ:

KDV HARİÇ 5.200.000-TL BEŞMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI,
 601.852-Ş ALTIYÜZBİRBİNSEKİZYÜZELLİKİ AMERİKAN DOLARI,
 494.297-€ DÖRTYÜZDOKSANDÖRTBİNİKİYÜZDOKSANYEDİ EURO olarak takdir edilmiştir.

KDV DAHİL 6.136.000-TL ALTIMİLYONYÜZOTUZALTIBİN TÜRK LİRASI,
 710.185-Ş YEDİYÜZONBİNYÜZSEKSENBEŞ AMERİKAN DOLARI,
 583.270-€ BEŞYÜZSEKSENÜÇBİNİKİYÜZYETMİŞ EURO olarak takdir edilmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 07.06.2021 tarihi itibarı ile 1 USD= 8,64-TL, 1 Euro = 10,52-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

114 no'lu b.b.; $151 \text{ m}^2 * 19.867\text{-TL/m}^2 = 3.000.000\text{-TL}$

115 no'lu b.b.; $109 \text{ m}^2 * 20.186\text{-TL/m}^2 = 2.200.000\text{-TL}$

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 114 nolu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerinin 3.000.000-TL, 115 nolu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerinin 2.200.000-TL olacağı tespit edilmiştir.

Gelir Yöntemi

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

114 no'lu b.b.; $151 \text{ m}^2 * 82,78\text{-TL/m}^2.\text{Ay} = 12.500\text{-TL/Ay} * 240 \text{ Ay} = \sim 3.000.000\text{-TL}$

115 no'lu b.b.; $109 \text{ m}^2 * 84,86\text{-TL/m}^2.\text{Ay} = 9.250\text{-TL/Ay} * 240 \text{ Ay} = \sim 2.200.000\text{-TL}$

Gelir yöntemine göre 114 nolu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerinin 3.000.000-TL, 115 nolu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerinin 2.200.000-TL olacağı tespit edilmiştir.

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Fırat OVACIK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409818



Murat Barışcan
Denetmen
SPK Lisans No: 401386



Ergun Dinçer
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483



mavi
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Anadoluhisari 1556-9 Sok. Ayvalık Apt. No:23 Beşiktaş/İZMİR
Tic.Sic.No: 0232 435 90 60 • 0232 435 91 00
Sicil No: 449462-1545-16 • Kurumlar M.D: 613 071 7917
Merkez: 0613 0717 9470 0010

14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

14.1.Rapor Fotoğrafları



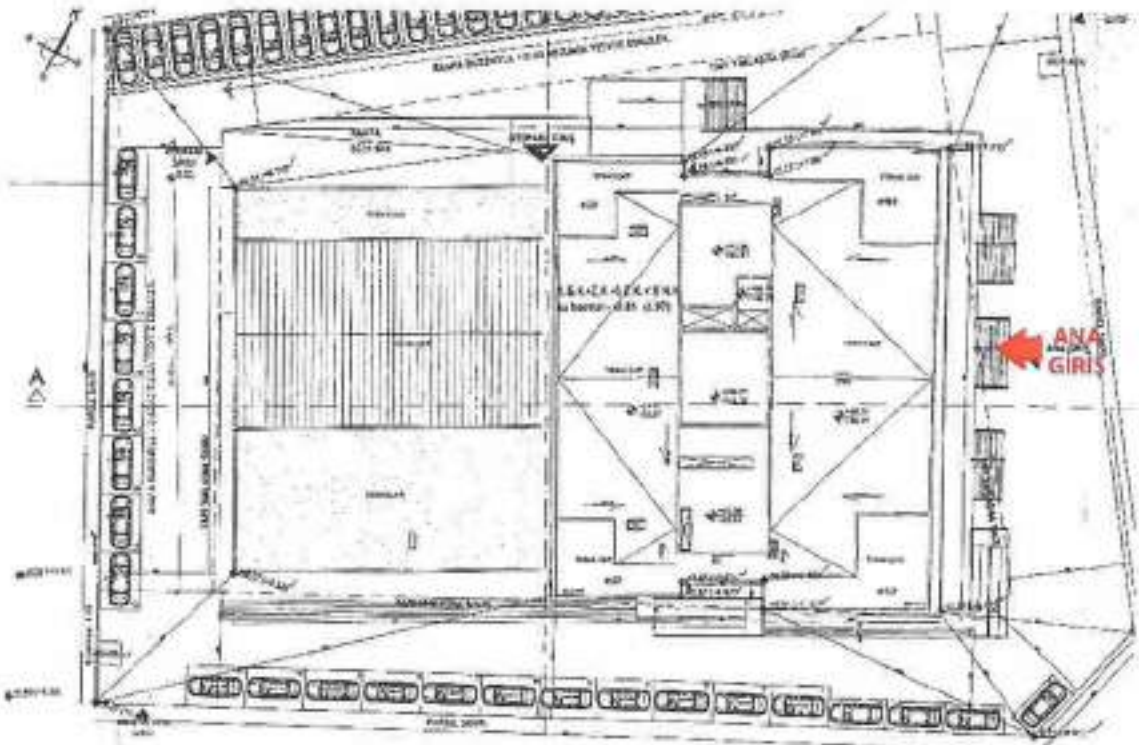
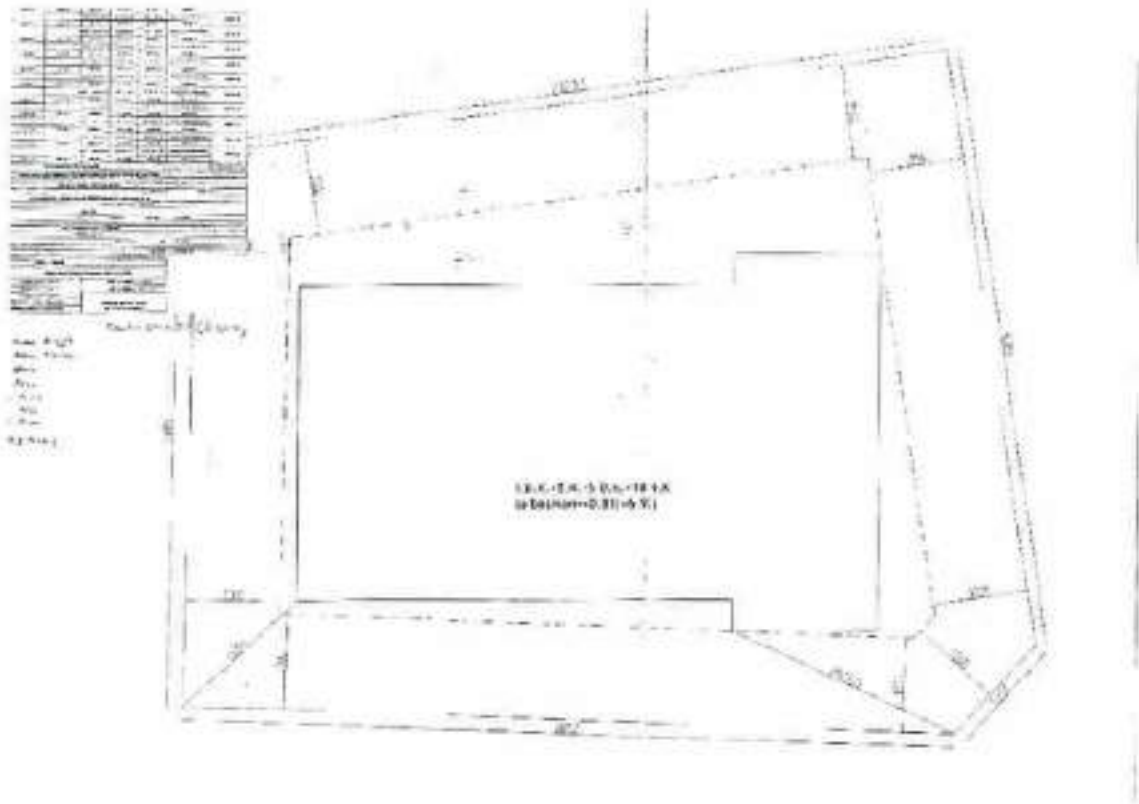


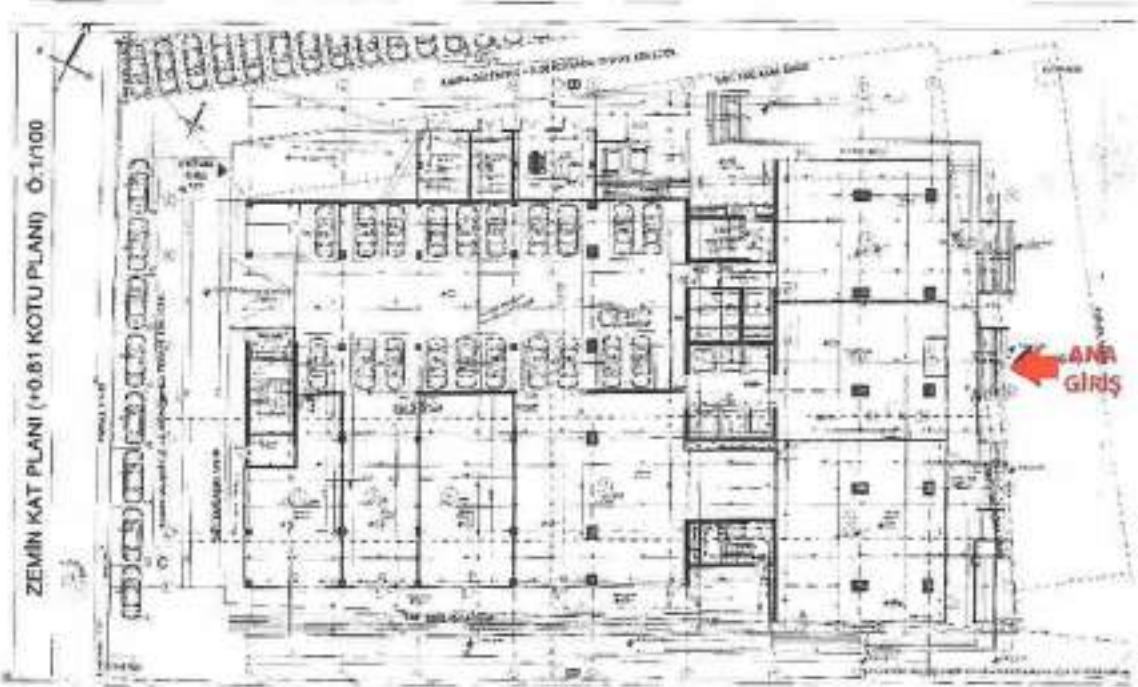
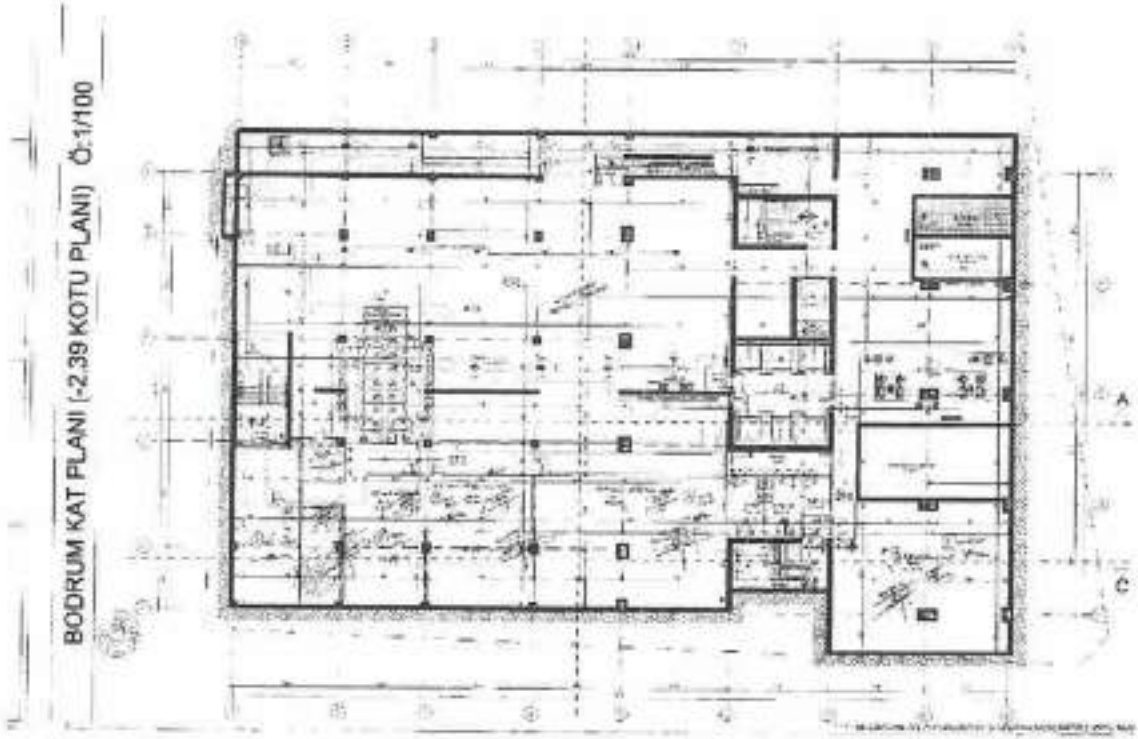


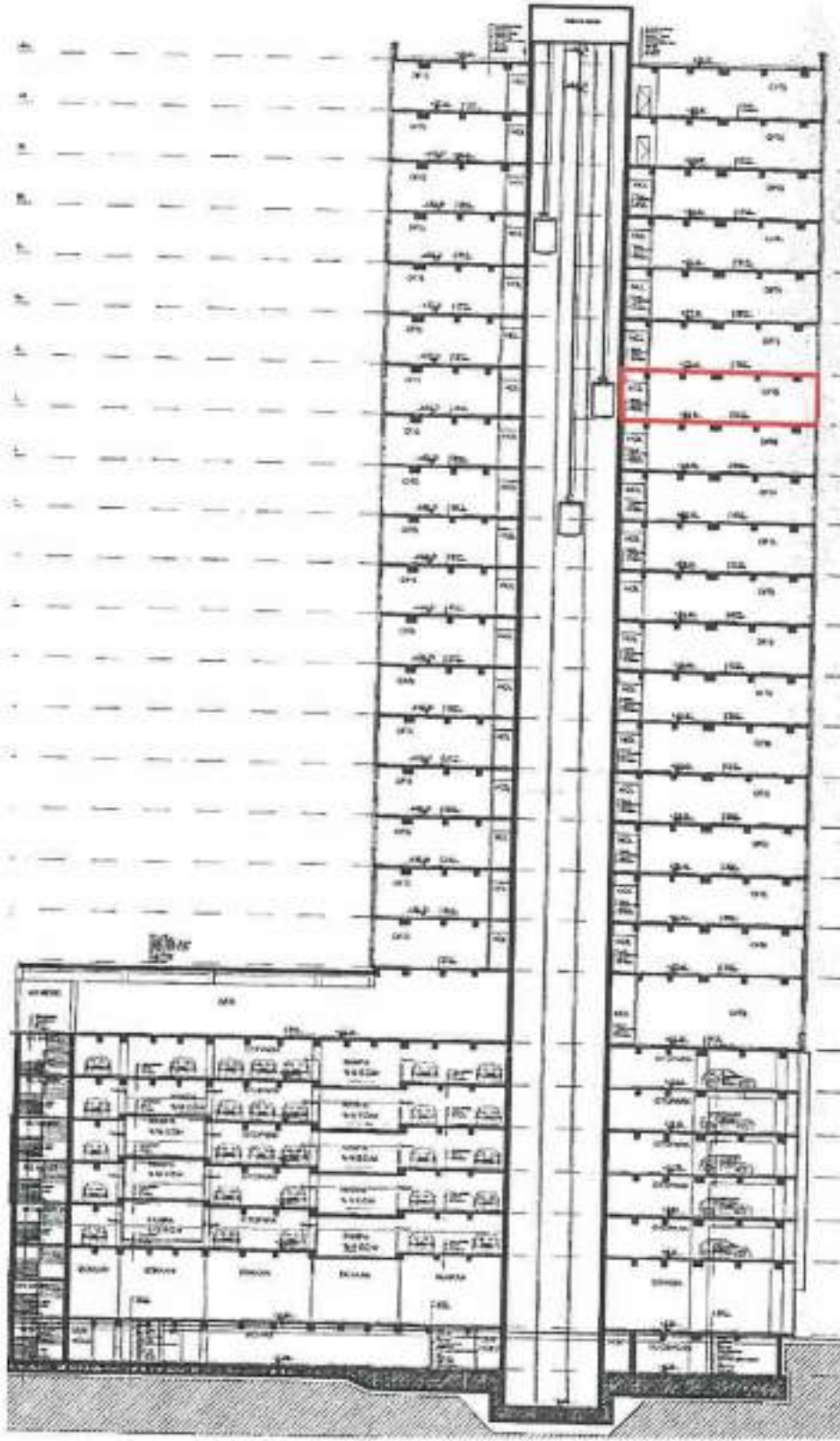


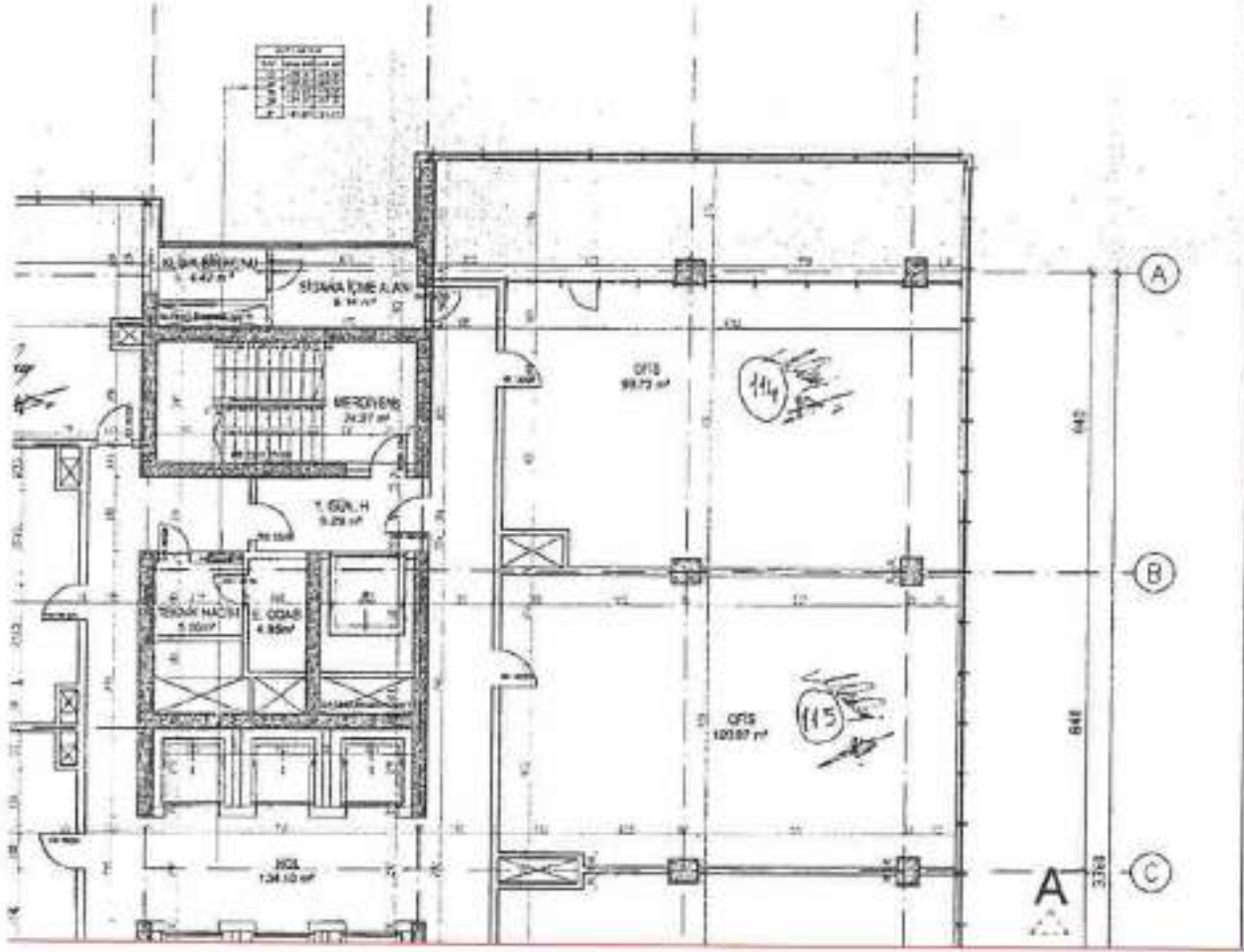
epig		İSLAM KERİMOV CAD. SUNUCU PLAZA NO:18 KAT:7 DAİRE: 706 BAYRAKLI/İZMİR TEL:0232 462 04 02 GSM:0 530 442 8961 FAX: 0232 412 04				
M	ARSAZIN	PAFTA NO:	ADA NO:	PARSEL NO:	İMAR DURUMU TARİHİ:	
	İLİ: İZMİR	23N-1A-1B	8509	3	13.05.2011	
	İLÇESİ: KONAK					
	MAH: HALKAPINAR					
MİMARİ PROJE MÜELLİF/MÜELLİFLERİ						
ADİ SOYADI: Semra GÜNEŞ						
ÖNVAZ	MİMAR	İmza/mühür	CARSI KULE			
ODA SİCİL NO	9210	Semra GÜNEŞ MİMAR 0232 462 04 02	KONAK TAPU			
YETKİ BEL. NO	35277		MAH: HALKAPINAR			
VERGİ DAİRESİ NO: KARSIYAKA	3360008891		ADA-PARSEL: 8509-3			
			TAŞINMAZ NO: 80723/99			
			Sayfa: 1050			
İSVERİN		ADRES-TEL		İmza		
MEGAPOL EMLAK YATIRIM A.Ş. VE HİSS.						
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR				İmza		
ADİ SOYADI		ODA SİCİL NO:				
ÖNVAZ:		İDRO TEŞCİL B. NO:				
MİMARLAR ODASI		SİGİLER:				
						
YAPININ						
KULLANILMA AMACI	YAPIM TEKNİKİ	YAPILAN ALANI	BR. MALİYET SİGİ	İM. HİZMET SİGİ	ZOR. KİL. KTS.	
BA						
Bu proje müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz, yayımlanamaz.						

dış ve farklı bağımsız bölümler arasındaki duvar, ne ve çatı elemanları binada enerji Pervanesine Tesisatın tesisatına uygun şekilde yapılacaktır. *Köşelerde ve bazarda (tüm yapılar) yağmur suyu (splinter) sistemi yapılacaktır. *İsti yahtim delaylatma uyulacaktır. *Tüm korkuluklar min. 1.00 mt ve daha boyca dayanıklı olacaktır. *Kapı merdivenleri ve holle basamaklandırılacaktır. -Yangın güvenlik holl ve kapı merdiveni duvarları yangına 120 dk. da yanıcı malzemeden yapılacakdır. -Yangın güvenlik holl ve kapı merdiveni kapıları yangına dayanıklı ve duman sızdırmaz ve yangına 90 di. dayanıklı malzemeden yapılacaktır. *Aksörler kapılar yangına dayanıklı ve duman sızdırmaz olacaktır. *Bilgiyeğin kapıları 100/220 cm masif demir kapı olacaktır.		
NETİM KURULUŞU Konak Belediyesi 03/08/2013 tarihli sayılı Genel Kurum Kararı ile istinaden oluşturulan kuruludur. 01/06/2013 tarihli Plani Alimler Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilmiştir.		
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ		
ON İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	STATİK İNCELEM
TADILAT-10101	-10101 TASLAT-	10101 TC Taslat
-18,19,20,21,22,23,24. Katlardaki Konutların içlerine dönmesi Katlarda alan değişikliği dahilii ve cephe tadilatı	MİMARİ TALIMNAMEYE UYGUNDUR. 11/05/2013 Mehmet Güller	10101 TC Taslat EMAR VE ŞEHİRÇİLİK BÖLÜMLERİ D. YAPITRİZASAT RIZATI DETONA... Velkan KARAR 15 Ocak 2013
METRAJ	YERİNDE İNCELEME	RUHSAT
-10101-Tad-10101 Erdem YAZGAN Teknikçiler İNSAAT	Yerinde İnceleme Yapılan Herhangi Bir Bölgeyi Genel olarak her türlü değişiklikten arındırılmış Her şeyin kalite kontrolüne ilişkin bir raporla herhangi bir değişikliklere ne kadar yakın olduğunu belirtmek için gerekli olan bilgileri sunmak veyen diğer tarafların ilgili kurumlara bildirmesi gerekli olup bu raporun hazırlanmasıyla birlikte bu raporun tamamının bir nüshasının ilgilili kurumlara bildirilmesinin zorunlu olduğu belirtilmektedir.	RUNSATI-10101 Belzet - 1 - 24 Ocak 2013 MUTFAZLA SİYAHIR
TESSAT INCELENE	YAPI RUHSAT Ş.B. ŞEFİ	İMAR MODÜRÜ
10101 TC TASLAT KONAK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YAPI RUHSAT ŞEBECESİ TESSAT TANIKMASASI H.O. GÖLCAY Mak. H. ... 23 Ocak 2013		 24 Ocak 2013









[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										128343601	
1. Proje Adı: ...										2. Proje No: ...	
3. Proje Sahibi: ...										4. Proje Yeri: ...	
5. Proje Alanı: ...										6. Proje Alanı: ...	
7. Proje Alanı: ...										8. Proje Alanı: ...	
9. Proje Alanı: ...										10. Proje Alanı: ...	
11. Proje Alanı: ...										12. Proje Alanı: ...	
13. Proje Alanı: ...										14. Proje Alanı: ...	
15. Proje Alanı: ...										16. Proje Alanı: ...	
17. Proje Alanı: ...										18. Proje Alanı: ...	
19. Proje Alanı: ...										20. Proje Alanı: ...	
21. Proje Alanı: ...										22. Proje Alanı: ...	
23. Proje Alanı: ...										24. Proje Alanı: ...	
25. Proje Alanı: ...										26. Proje Alanı: ...	
27. Proje Alanı: ...										28. Proje Alanı: ...	
29. Proje Alanı: ...										30. Proje Alanı: ...	
31. Proje Alanı: ...										32. Proje Alanı: ...	
33. Proje Alanı: ...										34. Proje Alanı: ...	
35. Proje Alanı: ...										36. Proje Alanı: ...	
37. Proje Alanı: ...										38. Proje Alanı: ...	
39. Proje Alanı: ...										40. Proje Alanı: ...	
41. Proje Alanı: ...										42. Proje Alanı: ...	
43. Proje Alanı: ...										44. Proje Alanı: ...	
45. Proje Alanı: ...										46. Proje Alanı: ...	
47. Proje Alanı: ...										48. Proje Alanı: ...	
49. Proje Alanı: ...										50. Proje Alanı: ...	
51. Proje Alanı: ...										52. Proje Alanı: ...	
53. Proje Alanı: ...										54. Proje Alanı: ...	
55. Proje Alanı: ...										56. Proje Alanı: ...	
57. Proje Alanı: ...										58. Proje Alanı: ...	
59. Proje Alanı: ...										60. Proje Alanı: ...	
61. Proje Alanı: ...										62. Proje Alanı: ...	
63. Proje Alanı: ...										64. Proje Alanı: ...	
65. Proje Alanı: ...										66. Proje Alanı: ...	
67. Proje Alanı: ...										68. Proje Alanı: ...	
69. Proje Alanı: ...										70. Proje Alanı: ...	
71. Proje Alanı: ...										72. Proje Alanı: ...	
73. Proje Alanı: ...										74. Proje Alanı: ...	
75. Proje Alanı: ...										76. Proje Alanı: ...	
77. Proje Alanı: ...										78. Proje Alanı: ...	
79. Proje Alanı: ...										80. Proje Alanı: ...	
81. Proje Alanı: ...										82. Proje Alanı: ...	
83. Proje Alanı: ...										84. Proje Alanı: ...	
85. Proje Alanı: ...										86. Proje Alanı: ...	
87. Proje Alanı: ...										88. Proje Alanı: ...	
89. Proje Alanı: ...										90. Proje Alanı: ...	
91. Proje Alanı: ...										92. Proje Alanı: ...	
93. Proje Alanı: ...										94. Proje Alanı: ...	
95. Proje Alanı: ...										96. Proje Alanı: ...	
97. Proje Alanı: ...										98. Proje Alanı: ...	
99. Proje Alanı: ...										100. Proje Alanı: ...	

[illegible]

[illegible]

Mülkiyet İmar/Yapı Bilgisi

Yapı Bilgileri	İli	İzmir	
	İlçesi	KONAK	
	Mahallesi	HALKAPINAR	Satışınız Alana Ait Potansiyel Bulunmamıştır
	Cadda/Sokak	1203/11 Sk.	
	Kapı No	11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 5-7, 5-7A, 5-7B, 5-7C	
	Bina/Site Adı	-	
	Toplam Bağımsız Bölüm	156	



Pafta No(Ülke)	LT8A09A4C	Hmax	-
Pafta No(Yerel)	23N1B	TAKS	3.50
Ada No	8509	KAKS	0.40
Parsel No	3	Kat Adedi	-
Herhangi Bir Kentsel Dönüşüm Alanında Değildir		İnşaat Nizamı	-
Kullanım Kararı	-		

1. YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. HERHANGİ BİR RESMİ İŞLEME KULLANILMAZ.
2. İMAR DURUM BELGESİ İÇİN İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNE MÜRACAAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
3. BU BELGEDEKİ BİLGİLER İLE HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ.

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü															
İZMİR / KONAK / HALKAPINAR MAHALLESİ / 1203/11 (Sokak) / 5-7 - İlyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 187 - Kullanım Amacı : Ofis ve İlyeri - Tip : Özel - Duru															
Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kirak No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
47188214E	8508	3	33N-18	-	Bina Ana Giriş	-	-	5-7	2259058078	187	Ofis ve İlyeri	Özel	İskan	187	Tutarak

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2259058078

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü															
İZMİR / KONAK / HALKAPINAR MAHALLESİ / 1203/11 (Sokak) / 5-7 - İlyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 188 - Kullanım Amacı : Ofis ve İlyeri - Tip : Özel - Duru															
Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kirak No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
47188214D	8508	3	33N-18	-	Bina Ana Giriş	-	-	5-7	3388166022	188	Ofis ve İlyeri	Özel	İskan	188	Tutarak

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3388166022

RÜŞRETGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 7-6-2021-17:45




Kaydı Oluşturucu: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Doküman No	Bayram No
180521229364	2021-06-07 16:15:29.59:117	22936

TAŞIN KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KarMülkiyeti	Ada/Parşel:	8509/3
Taahhüt Kimlik No:	07066659	AT Yüzölçümü(m2):	147727
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağimsiz Bölüm Niteliği:	08-15
Konak Adı:	Konak	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhalef/Köy Adı:	HALKAPINAR	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Block/Kat/Gün/BİNO:	/1R/0114
Ölçü/Sayfa No:	41/4054	Arsa Pay/Payda:	82/10000
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taahhüt Niteliği:	25 KATLI BETONARME ÇİFTİ, İKİYER VE ARSADİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bil	Açıklama	Malik/Lehkar	Tesis Kurum Tarih-Yenmiye	Teklin Sebabi Tarih-Yenmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Malik Ünvanı NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ İKON Ünvanı Değişikliği sebebiyle NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR. (Tic. Değişikliği)) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SIN 7962184) İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5770050433	Konak - 21-01-2021 16:08 - 2169	
Beyan	...KM ne Çerçilmişir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çerçilmişir.)		Konak - 28-12-2018 09:56 - 30610	
Beyan	...KM ne Çerçilmişir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çerçilmişir.)		Konak - 28-12-2018 09:56 - 30610	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği: 10.08.2018(Şablon: Yönetim Planına Belirlenmedi)		Konak - 17-08-2018 10:50 - 24098	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği: 02.07.2018(Şablon: Yönetim Planına Belirlenmedi)		Konak - 09-07-2018 17:23 - 20160	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hiss) Sistem No	Malik	El Belgi No	Hisse Pay/ Payda	Metcikare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi Tarih-Yenmiye	Teklin Sebabi Tarih-Yenmiye
574512564	(SIN:8299225) NASMED ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 18-03-2021 6105	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SAo_7cXkUTs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-6-2021-17:45



Kaydı Oluşturan: VOLKAN KÜTÜK

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
183521229364	2021.06.07.16.15.28.691117	22936

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	8509/3
Taşınmaz Kimlik No:	97066660	Al Yüzölçümü(m2):	5477.27
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	KONAK	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HALKAPINAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/18/115
Cilt/Sayfa No:	41/4055	Arsa Pay/Payda:	59/10000
Kayıt Durum:	Akış	Ana Taşınmaz Nitelik:	25 KATLI BETONARME OFİS İÇYERİ VE ARSAZ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehatar	Tescin Kurum Tarih Yevmiye	Tescin Sebepi Tarih Yevmiye

1 / 3

Beyan	Dijer (Konusu: Malik İsmi NİSME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İKEN İsmi Değişikliği sebebiyle NİSME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ DİMUŞTUR. (Tic. Değişikliği) Tarih : Sayı : (Şablon: Dijer)	(SN:2902184) İZMİR TİCARET SİCİSİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5770050433	Konak 21.01.2021 16:08 2160	
Beyan	... KM'ye Çeviriliştir. (Şablon: Bu Tapınmazın KM'ye Çeviriliştir.)		Konak 29.12.2018 09:56 35610	
Beyan	... KM'ye Çeviriliştir. (Şablon: Bu Tapınmazın KM'ye Çeviriliştir.)		Konak 29.12.2018 09:56 35610	
Beyan	Yönetim Plan Değişikliği : 10.08.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Konak 17.08.2018 10:50 24008	
Beyan	Yönetim Plan Değişikliği : 02.07.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Konak 05.07.2018 17:23 20160	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Biliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yürürlüğü	Terkin Sebebi Tarih/Yürürlüğü
574532561	(SN:8299275) NİSME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Üzerine Değişikliği 18.03.2021 9:05	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QXRP-P2uJPH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

ÖZGEÇMİŞ

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

Fatih Ertan
1643312128
403318
Kocaeli / İzmit
21.03.1985
0506 210 5325
fatih@spk.lisans



İKAMET ADRESİ

İzmit, Park Evi Sok. No: 116/2
Kocaeli / İzmit

ÇALIŞMA ŞEKLİ
GÖREV ÜNVANI

KADROLU
SDÜ

☒ ÇÖZÜM ORTAĞI
DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI ☒

EĞİTİM BİLGİLERİ

Üniversite, Fakülte, Bölüm
Mezuniyet Tarihi

Eğilim / Sı. Sınıf / Fak. / Bölüm / Mezuniyet Tarihi
02.08.2012

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı

(Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)

Görevi

Başlama ve Ayrılma Tarihleri
(Gün/Ay/Yıl)

Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ekspertiz

18.01.2018 - Halen

Ekspertiz Uzmanlık
Alanı

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

☒ Nitelikli G.menkul
Maden

☒ Tarım arazisi
Diğer

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

2000
2000

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

Halkbank, Mavi Bank

Halihazırda

Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

- Proje ve Değerleme

- İhtisabî Teftiş Hizmeti A.Ş. (Maliye Teftiş)

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

Tarih: 11.03.2015
İmza/Kaşe:

Firma Ünvanı

Ortaklık Payı

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

İşyeri Adresi

[Handwritten signature]



Tarih : 02.07.2018

No : 409818

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Fırat OVACIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Leyan HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Fırat OVACIK
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ

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

MURAT BARIŞCAN
24971106202
401386
HAFİK
07.09.1972
0532 693 53 92
murat@barmamuhendislik.com.tr
Jalı Mahallesi 650011 Sakak
No: 8 H. c. Kpı No: 17
Kızıyoka / İzmir



İKAMET ADRESİ

ÇALIŞMA ŞEKLİ
GÖREV ÜNVANI

KADROLU X ÇÖZÜM ORTAĞI
SDU DENETMEN

ÇÖZÜM ORTAĞI ELEMANI
DEĞERLEME UZMANI X

EĞİTİM BİLGİLERİ

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

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

Firma Adı (Çözüm ortağı veya lisanslı firma adı)	Görevi	Başlama ve Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Uzmanı		02.07.2016 / 16.06.2017
Mavi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Ortağı / SDU		29.05.2011 / 10.07.2017

Ekspertiz Uzmanlık
Alanı:

Konut, Dükkan
Makine-Menkul

✓ Nitelikli G.menkul
Maden

Tarım arazisi
Diğer

Hazırlanan Toplam
Rapor Sayısı

(6)

Hizmet Verilen Bankalar
(En az 100 adet rapor hazırlanan)

İzbank, Halkbank.

Halen Birlikte
Çalışılan Kişilerin Adı

EKSPERTİZ SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ VE DİĞER AÇIKLAMALAR

Deniz Güneş Mimarlık Mühendislik İnşaat / 02.12.2016 - 26.06.2017
Acar İnşaat / 13.06.2017 - 27.11.2017

ÇÖZÜM ORTAĞI VEYA ELEMANI İSE

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

Tarih:
İmza/Kuşak

(Handwritten signature)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.07.2020

Belge No: 2019-01.3363

Sayın Murat BARIŞCAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.06.2010

No : 401386

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat BARIŞCAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. N. ÖZTANGLUT
BAŞKAN

ŞİRKET ORTAKLARI ve Y.K ÜYELERİNİN ÖZGEÇMİŞİ

FİRMA ADI MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ADI - SOYADI ERGUN DİNÇER

T.C. KİMLİK NO 64363005164

SPK LİSANS NO ve LİSANS TARİHİ 401483- 04.10.2010

DOĞUM YERİ/TARİHİ MANİSA/ 09.04.1959

CEP TELEFONU 0532 345 25 60

E-POSTA ergun@mavidegerleme.com

Vergi Dairesi ve

Vergi Kimlik No

HAKLBANK Müşteri Numarası (Muta)

24894427

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

ŞİRKETTEKİ AKTİF GÖREVİ (Birden fazla seçeneğe işaretlenebilir.)

SDU

GENEL MÜDÜR

DİĞER (Kısaca belirtiniz.)

X Y.K. BAŞKANI/ÜYESİ

GYM MÜDÜR

X SADECE HİSSEDAR

DENETMEN



GENEL BİLGİLER

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

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

EKSPERTİZ SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ (Bilirkişilik Hariç)

Değerleme Hizmeti Verdiği Firmanın Adı

(En yakın tarihten başlayarak sıralayınız. Rapor hazırladığı bankayı değil çalıştığı firmanın adını yazınız.)

Görevi

Başlama Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)

Ayrılma Tarihleri (Gün/Ay/Yıl)

Hazırladığı Ekspertiz Raporu Sayısı

MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Y.K. BAŞKANI/SDU

23.05.2011

--

MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

DEĞERLEME UZMANI

23.05.2011

--

3

MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

DENETMEN

23.05.2011

--

161

TÜRKİYE İŞ BANKASI

DEĞERLEME UZMANI

02.01.2003

21.09.2010

5169

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.10.2010

No : 401483

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ergun DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezir Öztangut

E. Nezir ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

12.01.2017 Tarih ve 28846 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 14 Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlemesi/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerleme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:					
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?					Hayır
Daha önceki raporumuz/raporlarımız:					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sonraki Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
İmzası		İmzası		İmzası	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığınız çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parset		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerün bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir					