



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İZMİR
KONAK-İZMİR**

2011_300_11_08

**“BEŞ MAĞAZA VE İKİ
YAZIHANEYİ HAVİ
BANKA BİNASI”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	20
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: BANKA BİNASI

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" (Halkbankası İzmir Şubesi, Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Değerleme konusu parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* (Ticaret Seçenekli Konut bölgesi) (zemin : katta konut yapılamaz) alanında kalmakta olup, bitişik nizamda (Hmax= 21,80 ve 24,80 m.) Cumhuriyet Bulvarı cephesinde 8 kat, Mimar Kemalettin Caddesi cephesinde ise 7 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **KDV Hariç 13.850.000,-TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 30.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011_300_11_08
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12.12.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.11.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2011_300_11
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporunun amacı; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parsel numarasıyla kayıtlı taşınmazın değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**
SPK Lisans No:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmazlar için Şirketimizce daha önceki tarihlerde 20.12.2010/2010_300_05_08 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

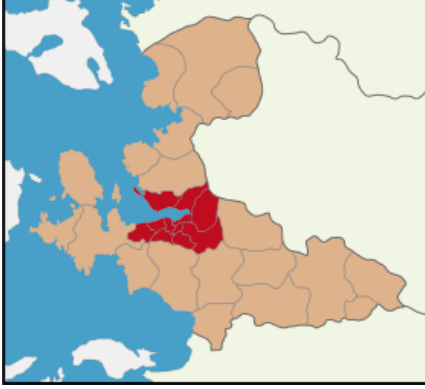
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi
No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İZMİR İLİ



İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

YERYÜZÜ ŞEKİLLERİ:

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 itibariyle Manisa İli sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

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

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

2159 m' ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.



Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye

kadar çıkan Akdağ'dır.

Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi). İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

NÜFUS

Sanayi, ulaşım, tarım, ticaret ve turizm açısından Ege Bölgesinin merkezi konumunda olan İzmir İlinin nüfusu her geçen gün hızla artmakta ve yoğun göç merkezi olma özelliğini korumaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İl nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Türkiye	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
	56.222.356	28.308.856	27.913.500	17.500.632	8.734.326	8.766.306	73.722.988	37.043.182	36.679.806
İzmir	3.608.328	1.813.201	1.793.125	342.522	172.167	170.355	3.948.848	1.985.368	1.963.480

KONAK İLÇESİ

Konumu: Konak, Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve 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.

Nüfusu: Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konak'ın Toplam Nüfusu 405.580 kişidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. 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 bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, Cadde adedi 90, Bulvar adedi 19, Meydan adedi 14'dür

Bitki Örtüsü: Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Narenciye, gibi ürünlerin her türü yetişmektedir.

İklimi: İzmir İli coğrafi konumu nedeniyle il sınırları içinde hemen hemen her tarafta aynı iklim özellikleri görülür. Genel olarak Akdeniz ikliminin Kıyı Ege alt tipi görülür. Yani yazları Akdeniz kıyı şeridiyle aynı sıcaklıkta ve kurak, kışları ılık ve Batı Akdeniz'den daha az yağışlıdır. Konak İlçesinde rüzgârın en çok estiği yönler Mayıs ve Ekim Ayları arasında batıdan, Kasım ve Nisan aylarında güneydoğudan esmektedir. Uzun yıllar ortalama aylık rüzgar hızı 3,3 metredir. En yüksek rüzgar hızının 1940 yılının Mart ayında güneydoğudan saniyede 41,2 metre olduğu tespit sahiptir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 23,6, bina sayısında % 8,4, değerinde % 30,8, daire sayısında %29,1 oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % 9,8 artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken % 26,1 artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde, 2. Kordon (Cumhuriyet Blv.), Mimar Kemalettin Caddesi ve Şehit Fethibey Caddeleri köşesinde konumlu ""Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfındaki taşınmazdır.

Taşınmaz, İzmir il merkezinde Cumhuriyet Meydanı ile Konak Meydanı arasında yer almaktadır.

Konak Meydanı ve vapur İskelesinden Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca kuzeye, konumuz mülke doğru sırasıyla; Kara tarafında; Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Fevzi Paşa Bulvarı ile kesiştiği noktaya kadar olan kısmında sırasıyla Konak Metro İstasyonu (yer altında), YKM, Konak Meydanı (saat kulesi), Kemeraltı Çarşısı, Hükümet Konağı, Konak Camii, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İz-su, Merkez Bankası, Emekli Sandığı İzmir Bölge Müdürlüğü, Cumhuriyet Bulvarı'nın doğu kısmında birkaç PUB ve gıda üzerine ticari dükkanlar (9 katlı binaların zemin katlarında) bulunmaktadır. Bu bölgenin iç kesimlerinde Dershaneler, İş Merkezleri, İşhanları ve ofisler, İl Özel İdaresi, Tekstil ağırlıklı olmak üzere, elektronik eşya, kitap ve kırtasiye, av malzemeleri, nalburiye v.s. üzerine ticari dükkanlar ve bazı banka şubeleri (Garanti, TEB, v.s.) vardır. Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Meydanından, Çakabey Meydanı'na kadar çoğu zaman araç trafiğine kapalı ve sadece yayalara ayrılmış durumdadır.

Deniz tarafında ise, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Konak Pier Alışveriş Merkezi'ne (Eski balık hali) kadar olan kısmında yeşil alan, bisiklet ve yürüme yolu mevcuttur. Konak Pier'in hemen yanında Deniz Kuvvetleri'ne ait Askeri alan vardır.

Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Fevzi Paşa Bulvarı ile kesiştiği noktadan sonra 1.Kordon (Atatürk Cd.) ve 2. Kordon (Cumhuriyet Bulvarı) başlamakta ve bu caddeleri dik kesen Alsancak Kıbrıs Şehitleri Caddesi'nde de son bulmaktadır. (yaklaşık Alsancak Limanı'nda)

Kordonboyu'nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Alsancak Limanı'na kadar olan bölümü, sahil şeridinde yeşil alan, yürüme yolu, koşu yolu ve bisiklet yoluna ayrılmış olup, yapılaşma genelde 8-9 katlı yapıların zemin katları ocak başı, restoran, bar, cafe ara katlarda ise yer yer ofisler (avukat, muayenehane turizm acenteleri v.s) ve mesken fonksiyonlu olarak gelişmiştir.

Kordonboyu'nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Deniz Kuvvetleri'ne kadar olan bölümünde ise, sahil şeridi denize sıfır olarak cafe -bar olarak kullanılabilme özelliğine sahiptir. Burada sahil tretuarı Kordon'a has siyah beyaz dalgalı mozaik yapısını korumaya devam eden tek bölgedir. Bu bölgedeki yapılaşma Cumhuriyet Meydanı'ndan itibaren, Türk Telekom 2. Bölge Müdürlüğü, Kantar Polis Karakolu ve Pasaport İskelesi (2. Kordon tarafında Mövenpick Otel), Kordon Otel, Yapı Kredi Bankası, Özgörkey Butik Otel, İş Bankası, Akbank Bölge Müdürlük Binaları mevcuttur.

Kamu hizmetlerinden istifadenin tam olduğu bölgede, ulaşım kolaylık ve çeşitlilik göstermektedir. Otobüs, metro, taksi - dolmuşlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin teknik altyapısı bitirilmiş olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Atatürk Caddesi	58 m	Cumhuriyet Meydanı	644 m
Konak Meydanı (Saat Kulesi)	565 m	Alsancak Limanı	2,83 km
Kültürpark Fuar Alanı	1,09 km	Adnan Menderes Havaalanı	15,30 km
Atatürk Caddesi	58 m	Cumhuriyet Meydanı	644 m

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 77 pafta, 971 ada, 17 parselde yer alan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"dır.
- Parsel alanı 739,00 m², bina oturumu yaklaşık 694 m²'dir. Yangın merdiveni ve yangın çıkışlarının da olduğu, parselin bitişik nizamlı olan kuzey cephesinde yaklaşık 45 m² aydınlık mevcuttur.
- Açık Posta adresi: Halkbankası İzmir Şubesi, Halkbankası Kurumsal Şubesi, v.s. - Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Blv. No:58, Konak /İZMİR Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü Mimar Kemalettin Caddesi No: 3, Konak /İZMİR
- Parsel üç cepheli olup, Şehir Fethibey Caddesi'ne cephesi (yaklaşık 9,00 m), Halkbankası İzmir Şubesi girişi, binanın Mimar Kemalettin Cephesi (bu caddeye yaklaşık 40 m cephesi mevcuttur) ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin (Bulvara cephe ise yaklaşık 25 m'dir) köşesinden sağlanmaktadır. Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü ve diğer birimlere, Cumhuriyet Bulvarı'nda ayrı bir giriş mevcuttur.
- 1958 yılında 7 kat ve çatı katlı, banka binası (T. Emlak Kredi Bankası İzmir Şube ve İşhanı) ve işhanı olarak projelendirilen yapı, betonarme karkastır. Taşınmaz halihazırda, zemin kat, asma kat (batar kat), 1., 2., 3., 4., 5. normal kat ve teras kattan oluşmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel yamuk şekline yakındır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz betonarme yapı türünde inşa edilmiş olup 739,00 m² alan üzerine inşa edilmiş; zemin + batar kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Değerlemesi taşınmazın toplam kullanım alanı 5.091,00 m² dir.
- Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu ana gayrimenkulün inşasına 1960 yılında başlanmış olup, ana taşınmaz 51 yaşındadır.
- Binanın dış cephesi tadilat görmüştür ve giydirme cam kaplamadır.
- Binada, biri yük asansörü olmak üzere, 3 adet asansör ve hava boşluğunda bulunan yangın merdiveni mevcuttur. Isınma, klimalar ile sağlanmaktadır. Ayrıca yangın alarmı bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2011 yılı Yapı Birim Maliyetleri tablosuna göre 4-B yapı sınıfında yer bulunmaktadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın Mimar Kemalettin Cephesi ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin köşesinden girişi sağlanan Halkbankası İzmir Şubesi, zemin kat ve asma katta faaliyet göstermektedir. Zemin katında; bireysel bankacılık işlemlerinin ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, operasyon, arşiv, kasalar, bay – bayan wc – lavabo bölümleri ve mutfak mevcuttur. Asma katla bağlantı kurulan merdiven çelik karkaslı krom korkulukludur. Birimler arası personele açık merdiven ise mermer kaplı, demir korkuluklu betonarmedir. Asma katta, Şube Müdürü, Operasyon, arşiv, sistem odası, bay – bayan wc – lavabo bölümleri ve galeri boşluğundan oluşmaktadır. Döşemeler genelde seranit, personel çalışma bölümleri ve ofis içlerinde ahşap laminant kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; kaset döşemeli ve spot ışıklandırılmalıdır. Cumhuriyet Bulvarı'ndan girişli, Halkbank İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü tabelalı kısımda ise zemin katta, güvenlik birimi, küçük bir depo, normal kullanıma açık iki asansör dışında, yük taşımaya açık, yük asansörüne ulaşılan hol ve merdiven altında oluşturulmuş olan depo kısımlarından ibarettir. Zemin katta merdiven döşemesi granit kaplı iken asma kat hizasında mermer kaplama olarak devam etmektedir. Ve bu katta da yine 1 adet depo mevcuttur. Binanın aynı zamanda Şehit Fethibey Caddesi'nden jeneratör odasına girişi mevcut olup, ayrıca bu cephede ATM'si mevcuttur.

- Yine girişi Kemalettin Cephesi ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin köşesinden sağlanan ve İzmir Şubesi'nin asma katından merdivenlerle çıkılan 1. Normal katta; Toplantı odası, içinde

wc'si ile şube müdürü ofisi, dış işlemler, bay-bayan wc, operasyon servisi, arşiv, mutfak, kasa bölümlerinden oluşan İzmir Ticari Şubesi mevcuttur. Yapısal özellikleri zemin kat ile aynıdır.

- 2. Normal katında (İşhanı girişli bu birimler 2. normal kattan başladıkları için, kat isimlendirmeleri, asansör de dahil, 1.kattan itibaren yapılmıştır); Toplantı odası, içinde wc'si ile şube müdürü ofisi, dış işlemler, bay-bayan wc, operasyon servisi, arşiv, mutfak, kasa bölümlerinden oluşan İzmir Kurumsal Şubesi mevcuttur. Yapısal özellikleri zemin kat ile aynıdır.
- 3. Normal katında; Sağlık Ünitesi, Kredi ve Proje Değerlendirme, Bölüm Müdürlüğü, Güvenlik, mutfak, arşiv, İç Kontrol, Kredi Garanti Fonu A.Ş. ve İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı bölümlerinde oluşmakta olup, yapısal özellikleri diğer bölümlerle aynıdır.
- 4. Normal katta, 2. bölge Koordinatörlüğü, toplantı odası ve ofislerden oluşmaktadır.
- 5. Normal katta, Halk Akademi İzmir olarak adlandırılmış, personel eğitimi için kullanılan, Marmaris, Kuşadası, Çeşme, Bergama ve Fethiye sınıfları ile idari ofis, bay - bayan wc,'den oluşan kısım mevcuttur.
- 6. (Teras) katta, bay - bayan wc'ler kat giriş holünde yer almakta olup, diğer katlara göre alanı daha küçük olan en üst katta, kafeterya, konferans ve teras mevcuttur.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan ana gayrimenkulün teknik özellikleri Rapor'un 5.2.1 ve 5.2.2 başlıkları altında verilmiştir.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLESİ	: AKDENİZ
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: MİMAR KEMALETTİN VE HUÜLUSİ BEY CAD. VE KORDON
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 971
PARSEL NO	: 17
YÜZÖLÇÜMÜ	: 739,00 m ²
NİTELİĞİ	: BEŞ MAĞAZA VE YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI
YEVMIYE NO	: 14583
CİLT NO	: 67
SAHİFE NO	: 984
EDİNİM TARİHİ	: 02.11.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

971 Ada, 17 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 09.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 09.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 09.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

13.12.2011 tarihinde, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; değerlendirme konusu parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM (**Ticaret Seçenekli Konut bölgesi**) alanında kalmakta olup, bitişik nizam, $H_{max} = 21,80$ m, çatı katsız bina yüksekliğinde 7 kat yapılanma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser karşısında (güneyi ve batısı) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulu'ndan izin alınması gerekir. Plan notlarına göre TM lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- Bu planda zemin katta konut yapılamaz.
- Bu Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b. yapılabilir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

971 Ada 17 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- 20.06.1960 tarihli 21 cilt, 11 varaka (5.046 m² banka binası) ilk yapı ruhsatı, 19.07.1995 tarih ve 923-960-1960 sayılı tadilat ruhsatı
- Mimari Projesi 25.12.1958 tarih ve 958/923 ruhsata esas onaylı proje 08.09.1995 onay tarihli onarım ve dekorasyon projesi
- 18.03.2004 tarih ve 5/999 cephe tadilatları, (11.03.2004 tarihinde koruma kurulu, yönetmelik ve şartnamelere uygun tadilat yapılmasını öngörmüştür)
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 07.11.1962 - 958/923 (7 kat ve çatı katlı banka binası ve işhanı için)
- Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi: 15.05.1996 - 657 (Batar kata ilave 45 m² işyeri için) bulunmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
09.12.2011 tarihinde, Konak Belediyesi Yapı İzinleri Birimi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaza ait imar arşiv dosyası içinde taşınmazı olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karara rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Kanunu kapsamında değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar; 02.11.2010 tarihinde 14583 yevmiye no ile Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın, ayrı bölümler olarak satışa konu olması durumunda, kat irtifakı tesisi işleminin gerekliliği (Parsel, üzerindeki ana yapı ile bir bütün olarak tek bir tapuya sahiptir, bağımsız bölümler ayrılmamıştır.)
- Taşınmazın eski eser karşısında olması sebebiyle, yapıda yapılacak her türlü işlemin K.T.V.K.B.Kurulu iznine tabi olması
- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Belirli saatlerde trafiğine kapalı ve İzmir’de moda merkezi olan Mimar Kemalettin Caddesi’ne ve İzmir’in ana arterlerinden biri olan Cumhuriyet Bulvarı’na cephesinin olması
- Tercih edilen bir ticari bölge içerisinde yer alması,
- İzmir merkezinde ticari anlamda çok tercih edilen kilit noktalardan birinde olması
- Yapının Cumhuriyet Bulvarı cephesi mahallerinin deniz manzaralı olması
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli bina olması
- Teknik altyapısının tam olması

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Taşınmazın bulunduğu bölge öncelikli olmak üzere aynı hinterland içinde yer alan satılık ve kiralık ofis ve dükkanlar emsal olarak değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.



Satılık-Kiralık Ofis ve Dükkan Emsalleri:

- 1. Satılık Dükkan Remax-Fil Gayrimenkul-(Onur Bey)- 0532 710 4198:** Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu Cumhuriyet Bulvarı'nda, 9 m yola cepheli zeminde 250 m² toplam 720 m² alana sahip dükkanın 2.150.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal dükkanında eski kiracı 15.000 TL bedel öderken, emlakçı kira bedellerindeki düşme nedeniyle bu sene TL-13.000 TL'den kiralık olduğunu belirtmiştir. **(2.986 TL- 18,05/ m²/ay)** (Cumhuriyet Bulvarına Cepheli dükkan) **(Ro: 0,07)**
^ Emsal dükkan yaklaşık 40 yaşındaki binanın zemin 1 ve 2 katında konumlanmaktadır ve iki cepheye sahiptir. Arka cephesinde apartman iş hanlarının bahçeleri bulunmaktadır. Ancak değerlemeye konu taşınmazın, banka olarak kullanılması, hem deniz görmesi hem de köşe parselde olması gibi nedenlerle konu taşınmazdan üst özelliktedir.
- 2. Beyan Remax-Fil Gayrimenkul (Onur Bey)- 0532 710 4198:** Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu konum iç mekan özellikleri ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Emlak yetkilisi zemin katta geniş bir alana yayılmış olan gayrimenkulün, sadece zemin katının 2.500.000 TL- 3.000.000 TL bedel aralığında alıcı bulabileceğini, aynı yer için 20.000 TL-25.000 TL bedelle kiralanabileceğini belirtmiştir. **(3.602-4322 TL- 18,05/ m²/ay)**
- 3. Satılık Bina-Eskidji Alsancak- 0232 444 45 45-** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yapı adasında, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, 464 m² arsa üzerinde, 5 katlı, 2400 m² kullanım alanına sahip, 2. derece sit alanı üzerinde bulunan, tadilat

gerektiren komple bina 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın büyük bir tadilat gerektirdiği, 2.derece sit alanı üzerinde yer alması ve eski eser niteliğinde olması nedeni ile kurul izni olmadan tadilat yapılamaması ve tutarın fazla olması gibi nedenlerle uzun zamandan beri satılık olduğu tarafımıza belirtilmiştir **(2.916 TL)**.

^Emsal taşınmazlar, emsalin çok eski yapı olması, 2.derece sit alanı üzerinde yer alması, büyük boyutta tadilat gerektirmesi nedeni ile konu taşınmaz emsalden daha üst özelliktedir.

- 4. Satılık Ofis Katı - Turyap Üçyol (Öner Bey) – 0532 260 1959:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, 200 m mesafede, 6.katta bulunan, toplam 250 m² alana sahip ofis 450.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Emsal ofis her katta tek bağımsız bulunan binada konumlu olup, iç dekorasyon açısından masraf gerektirmektedir. **(1.800 TL/ m²)**

^Emsal taşınmaz Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde yer alması nedeniyle şerefiyesi değerlendirilen taşınmaza göre daha düşüktür.

- 5. Satılık Ofis Katı Segem Emlak –0533 772 4763:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, 200 m mesafede, İş merkezi olarak tasarlanmış 3, 4, 5, ve 7. katlarda bulunan 270'er m² alana sahip 3 cepheli ofisler 400.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisinden emsallerin **acil fiyat** üzerinden rakamlarının verildiği öğrenilmiştir. **Emsal binadaki ofisler tadilat gerektirir durumdadır. (1480 TL/ m²)** (Fevzi Paşa bulvarına cepheli ve Hisarönünü girişinde yer alan köşe bina)

^Emsal taşınmaz Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde yer alması ve dış cephesi bakımsız olan iş hanında, iç dekorasyonunda da geniş çaplı tadilat gerektirmesi nedeniyle şerefiyesi değerlendirilen taşınmaza göre daha düşüktür.

- 6. Satılık-Kiralık Ofis Katı - Turyap Emlak (Volkan Bey)– 0532 773 3638:** Taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, İş merkezi olarak tasarlanmış binanın 5 kattında bulunan 500'er m² alana sahip 3 cepheli ofis 1.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın içinde 9.000 TL bedelle yeni kiracı bulunmaktadır. Emsal taşınmazda pazarlık payı geniş tutulmuştur. **(3000 TL/m²)**. (Fevzi Paşa bulvarına cepheli ve Halit Ziya Bulvarına cepheli köşe bina) **(Ro:0,072)** ^Emsal taşınmaz Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde yer alması nedeniyle şerefiyesi değerlendirilen taşınmaza göre daha düşüktür.

- 7. Kiralık Dükkan - Melek Emlak - 0533 482 47 74-** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, batar katlı, toplam 432 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır. **(23 TL/m²/ay)**

- 8. Satılık-Kiralık Ofis - Bornova Gayrimenkul - 0232 347 77 77;** Pasaport Vapur İskelesi'ne cepheli ve deniz manzaralı, 6 katlı işhanının 6. Katında konumlu, 160 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen büro 460.000 TL bedelle satılık **(2.875 TL/m²)** veya 3.000 TL bedelle kiralıktır **(Ro:0,078)**

- 9. Gerçekleşmiş Satış - Tekel Binası - 2. Kordon (Cumhuriyet Cad. No:130, değerlendirme konusu taşınmazın 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Meydanına daha yakın)'da, 463 m² arsa üzerinde yaklaşık 2.500 m² alanlı, 6 katlı – 37 bağımsız bölümlü, eski, bakımsız binanın satışı yaklaşık 1,5 yıl önce 6.300.000-TL bedelle gerçekleşmiştir. (2.520,00-TL/m²)**

- 10. Kiralık Ofis Katı: Turyap Emlak (Volkan Bey)– 0532 773 3638:** Taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, İş merkezi olarak tasarlanmış binanın 5 kattında bulunan 500' m² alana sahip 3 cepheli ofis 9.000 TL bedelle bu sene içinde kiralanmıştır. **(18 TL/m²/ay)**

- 11. Kiralık-Ofis - Sahibinden -0539 660 9380-** Mülk sahibi ile yapılan görüşmede değerlendirilen taşınmaz gibi kısmı deniz manzarasına sahip, 1. Kat 280 m² alana sahip ofis 5.000 TL aylık bedelle kiralıktır. Mülk sahibi pazarlığa açık olduğunu beyan etmiştir. **(17 TL/m²/ay)** (Gayret Han- Cumhuriyet Bulvarı üzeri köşe parsel)

12. Kiralık Ofis- Bornova Gayrimenkul - 0232 347 77 77; Pasaport Vapur İskelesi'ne cepheli ve deniz manzaralı, 6 katlı işhanının 6. Katında konumlu, 160 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen büro 3.000 TL bedelle kiralıktır. **(18 TL/m²/ay)**

13. Kiralık Ofis- Sahibinden – 0533 772 4763; Taşınmazın bulunduğu yapı adasında 6 katlı işhanının 3. Katında konumlu, 80'er m² alana sahip toplam, 160 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen 2 büro birlikte 2.400 TL bedelle kiralıktır. **(15 TL/m²/ay)**

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; ana gayrimenkulün zemin ve galeri katındaki ticaret fonksiyonlu kısmın yaklaşık 3.500-.4.000 TL/m², ofis kısımlarının ise yaklaşık ortalama 2.250 TL/m² değere sahip olabileceği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz kat irtifakı tesis edilmemiş ana gayrimenkul niteliğinde olduğundan ana gayrimenkulün tamamı için emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde 2.250 TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

971 Ada 17 Parsel (İzmir Şube)		
Alan, m ²	Değer, TL/m ²	Σ Değer, TL
5.091	2.720	13.849.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazın değeri **~13.850.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda ana gayrimenkulün yaklaşık ortalama 15,- TL/m²/Ay birim olmak üzere toplam 76.500,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	5.091
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	76.500
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	918.000
Kapitalizasyon Oranı	0,07
Taşınmazın Değeri, TL	13.114.286

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **~13.114.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İş bu Değerleme Raporu'nun 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu ana gayrimenkulün piyasada konu olabileceği kira bedeli **76.500,- TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değer tespiti projeye istinaden yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda "ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır. Taşınmazın mevcut kullanımı en etkin ve en verimli kullanım şekli olarak belirlenmiştir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **13.850.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **13.114.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle örtüştüğü tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **13.850.000,-TL** değer rayiç değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda cins tashihi yapılarak, yasal süreci tamamlanmış olup, mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

RAYIÇ DEĞER				
971 Ada 17 PARSEL	ALAN,m ²	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
"Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"	5.091	13.850.000	16.343.000	8.786.559

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **13.850.000.-TL (OnÜçMilyonSekizYüzElliBin Türk Lirası)** olarak takdir satış değeri olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ				
971 Ada 17 PARSEL	ALAN m ²	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRABEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
"Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"	5.091	76.500	918.000	493.548

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira bedeli; **918.000.-TL (DokuzYüzOnSekizBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri; **3.568.791,-TL** olarak hesaplanmıştır.

*(14.12.11 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,86.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür

EK 1 - FOTOĞRAFLAR



Cumhuriyet Bulvarı ve Mimar Kemalettin Caddesi Cephesi



Mimar Kemalettin Caddesi Cephesi



Şehit Fethi Bey ile Mimar Kemalettin Caddeleri Köşesi

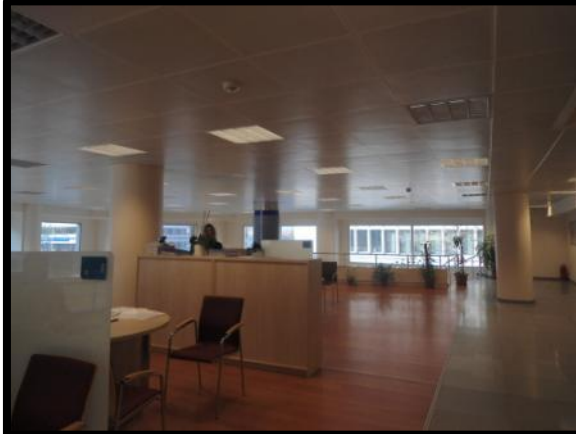


Atatürk Caddesinden (1.Kordon) taşınmaza bakış

ZEMİN KAT (İZMİR SUBE)



BATAR KAT





1 KAT

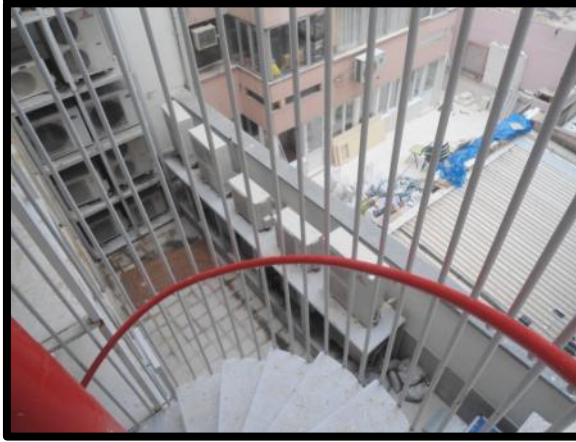


2 KAT İZMİR KURUMSAL SUBE





3 KAT



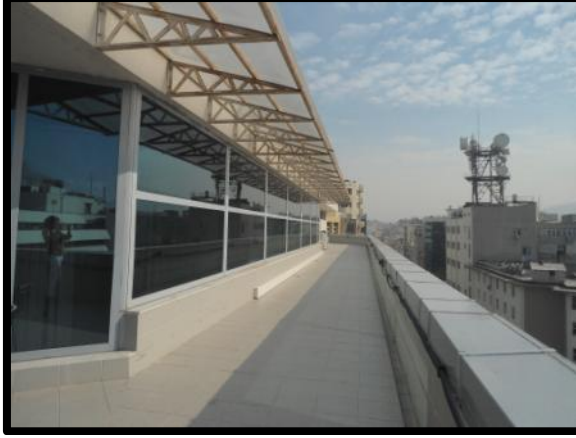
4 KAT İZMİR 2. BÖLGE




5 VE 6 KAT HALK AKADEMİ








**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ**

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotograf					
İlçesi	KONAK									
Mahallesi	AKDENİZ									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	MİMAR KEMALETTİN VE									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	77	Ada No.	971	Parsel No.	17	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								739,00 m2		
Niteliği	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 18173574									
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.									
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		14583	67	984		02/11/2010	Cilt No.			
Sahife No.		Sicilinde Uygundur. (RAHİ KOÇ) Konak Yetkilili Müdür Yardımcısı				Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile beraber için diğer hususlar için müracaat etmelidir. ** Tapu ve Kadastro Bakanlığınca gönderilen diğer dokümanlar için Tapu Sicil Müdürlüğünü bilgilendiriniz.				Tarih				

TAPU TAKYİDATI

TASINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 971/17	Zemin No	: 18173574	Yüzölçüm	: 739,00 m2
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tas. Nitelik	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI	Kurum Adı	: Konak TM	Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.
Mevkii	: MİMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CA	Cilt / Sayfa No	: 67 / 984	Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
119949686	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		739,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 14583-		

Raporlayan: 19.05.2011 Miray BOSTAN
Kaydına Uygundur.



BELEDİYE BELGELERİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belegin veran numuru (A. İşin) Kod 2. Belegin tarihi Kod 3. Belegin numarası Kod 4. Belegin vergi numarası Kod

5. Mahalle adı/ sokak/ binası Kod 6. Belegin veran tarihi Kod 7. İmar durumu numarası Kod

8. Parsel no Kod 9. İmar durumu tarihi Kod 10. İmar durumu numarası Kod

11. Tapu tesvi belgesi veran numuru tarihi Kod 12. Tapu tesvi belgesi tarihi Kod 13. Tapu tesvi belgesi no Kod 14. İnşaat işi Kod 15. Yıkılma işi Kod 16. Eski yapı ruhsatın tarihi ve numarası Kod 17. Varlık ve ruhsatın tarihi ve numarası Kod

18. Adı soyadı / unvanı Kod 19. Adı soyadı / unvanı Kod 20. Kurum sicil numarası Kod

21. Adres Kod 22. Adres Kod 23. Adres Kod

24. Bağlı olduğu vergi dairesi Kod 25. Bağlı olduğu vergi dairesi Kod 26. Bağlı olduğu vergi dairesi Kod

27. Yapının her bir katının kullanım alanı Kod 28. Üst katın alanı Kod 29. Yalıtımın alanı Kod 30. Yalıtımın alanı Kod 31. Yalıtımın alanı Kod 32. Yalıtımın alanı Kod 33. Yalıtımın alanı Kod 34. Yalıtımın alanı Kod 35. Yalıtımın alanı Kod 36. Yalıtımın alanı Kod 37. Yalıtımın alanı Kod 38. Yalıtımın alanı Kod 39. Yalıtımın alanı Kod 40. Yalıtımın alanı Kod

37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç) Kod 38. Arsa oduğu Kod 39. Yapının arsa değeri Kod 40. Toplam maliyeti (arsa dahil) Kod

41. İskan sınıfı Kod 42. İskan sınıfı maddesi Kod 43. Yığın yapının sınıfı Kod

44. Yapı ile ilgili özellikler

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

46. Konutta ilgili özellikler

47. Dairelerin özellikleri

48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kod 49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kod 50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kod

51. Teknik eden pekiyetli adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kod 52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kod

15 MAYIS 1999

T.C. İZMİR BELEDİYESİ

Belegin Tarihi: 28.05.1993

OTURMA RAPORU

Numara: Kentsel İmar Kanunu No 1971 m. 2-13 parçesinde bulunan arsaya

20.16.1960 günkü 21. cilt 11. varak sayılı inşaat tezkeresiyle tasdikli

projesine göre yeni yaptığı Bankası'nın m. 11'inde yapılan

muayenesinde projesine, fene ve sağlık yasasına uygun olarak inşa olduğuna anlaşılmakla

hiç bir engel olmadığını gösterir rapordur.

7.11.1992

Beldiye Başkanı

Tetkik eden

Yapı Kontrol Şube Şefi

Kat adedi: 1 Yedi katlı yapı

Daire adedi: 1

Dairenin oda adedi: 1

İnşaatın niteliği: Betonarme-kirli

İnşaatın niteliği: Betonarme-kirli

İnşaatın maliyeti: 2018400.00 TL

Bir katın M2'si: 739.00 m²

Bir dairenin M2'si: 739.00 m²

Elektrik: Var

Su: Var

Isınma: Var

Kısıtlama: Var

Asansör: Var

Kat adedi: 1 Yedi katlı yapı

Daire adedi: 1

Dairenin oda adedi: 1

İnşaatın niteliği: Betonarme-kirli

İnşaatın niteliği: Betonarme-kirli

İnşaatın maliyeti: 2018400.00 TL

Bir katın M2'si: 739.00 m²

Bir dairenin M2'si: 739.00 m²

Elektrik: Var

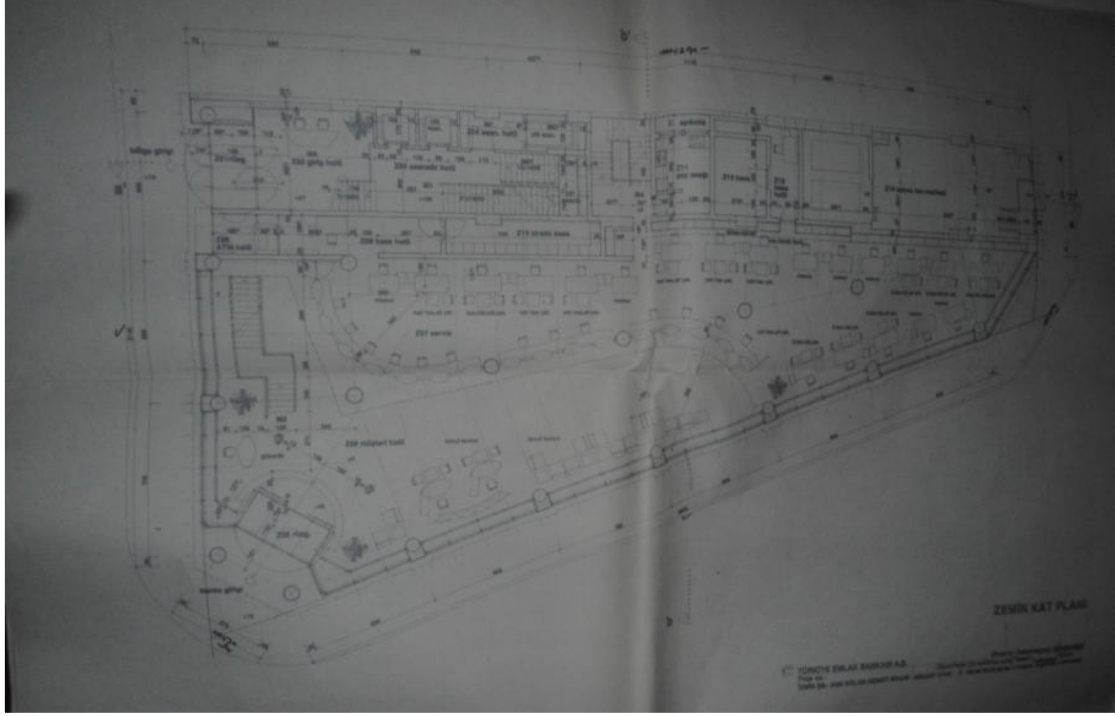
Su: Var

Isınma: Var

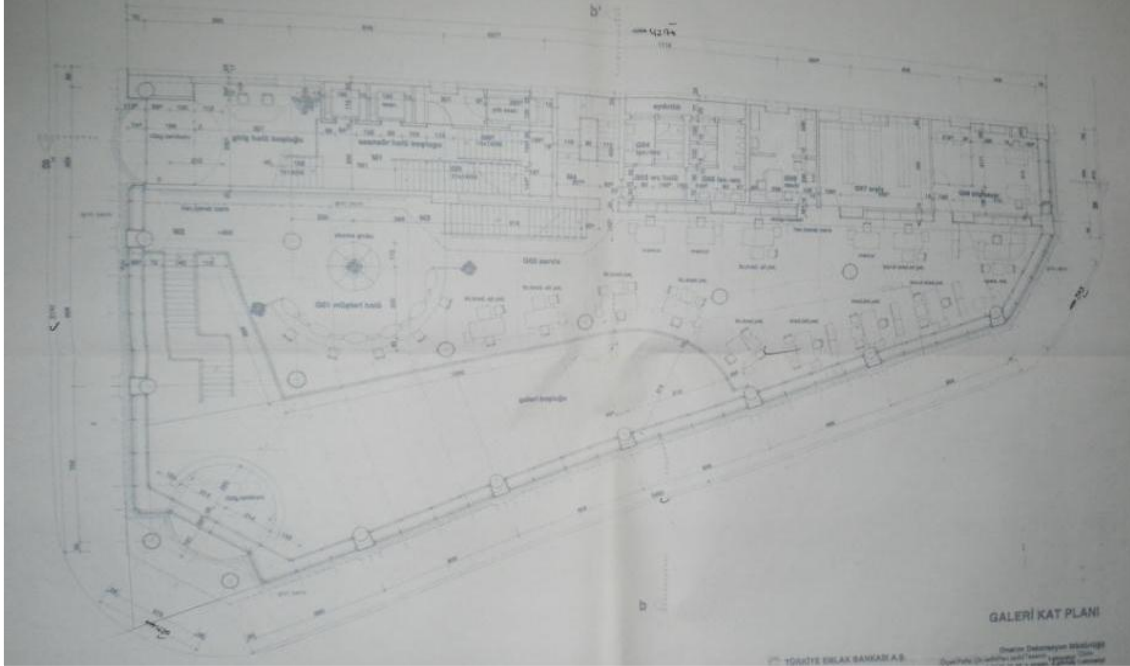
Kısıtlama: Var

Asansör: Var

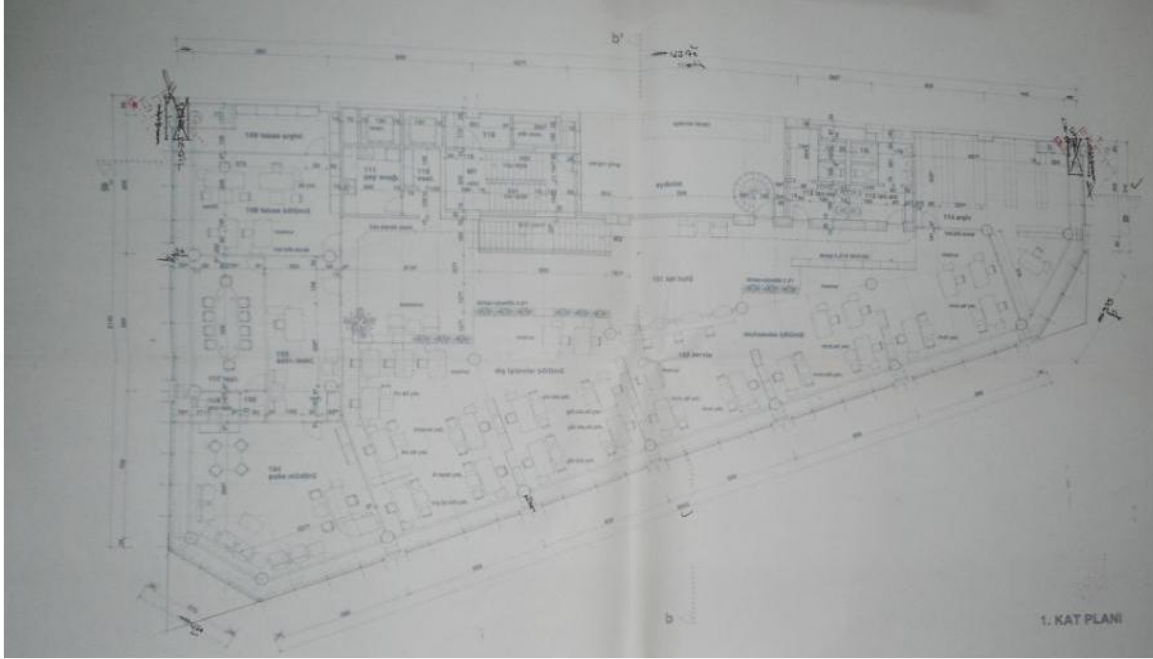
ZEMİN KAT PLANI



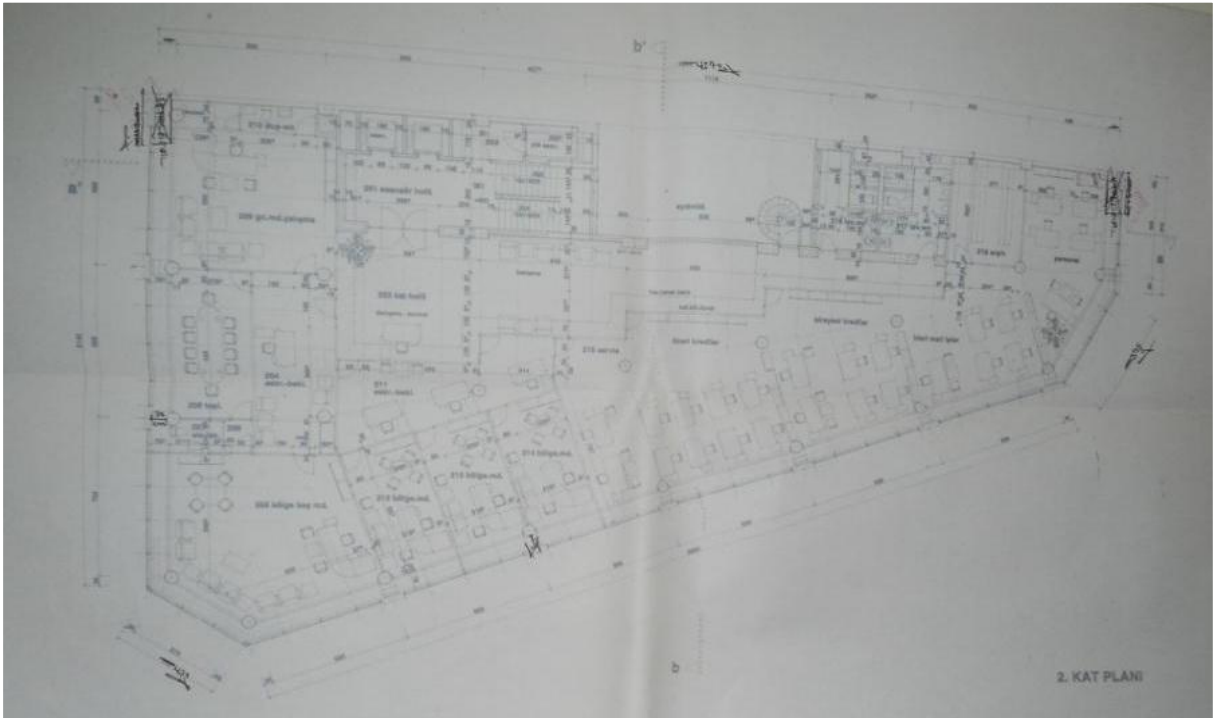
ASMA KAT PLANI



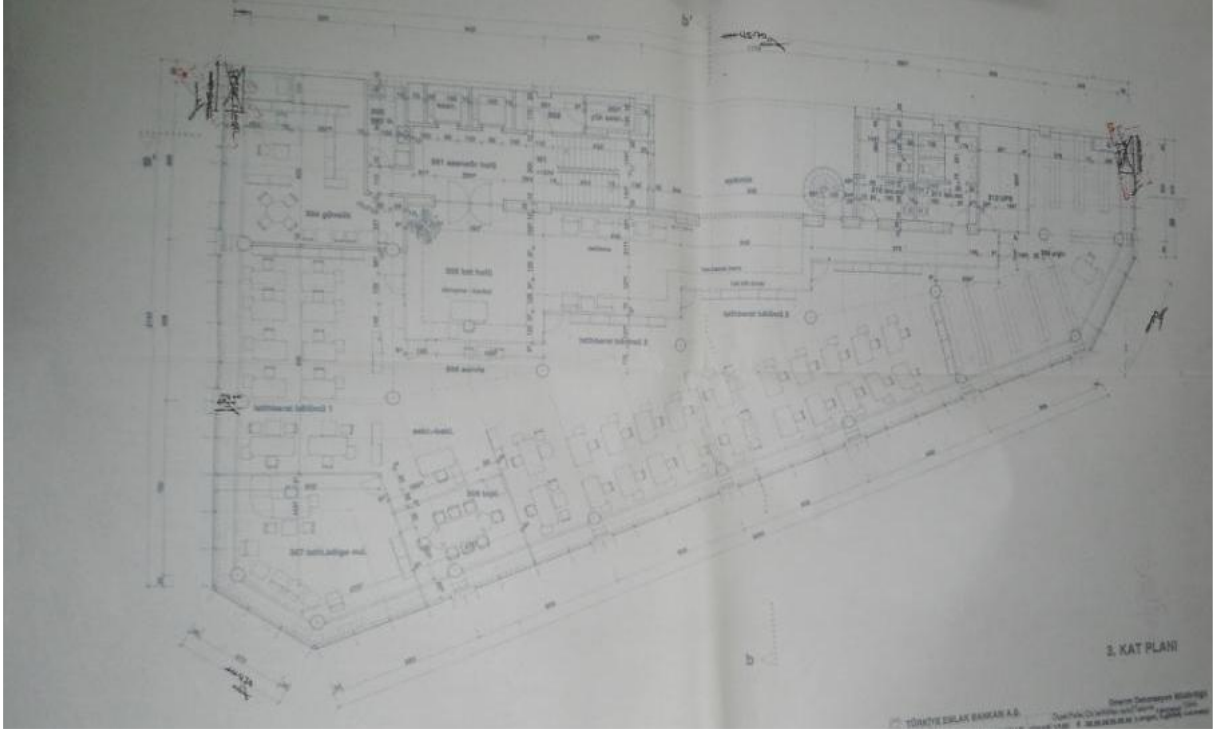
1 KAT PLANI



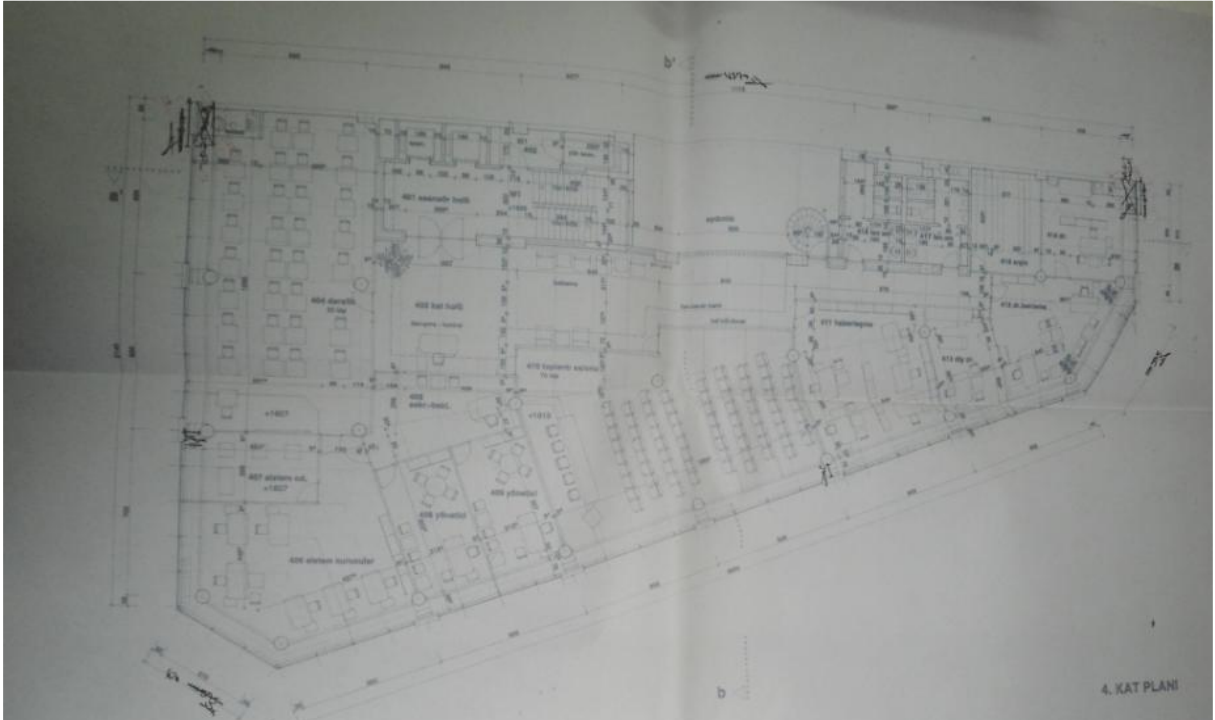
2 KAT PLANI



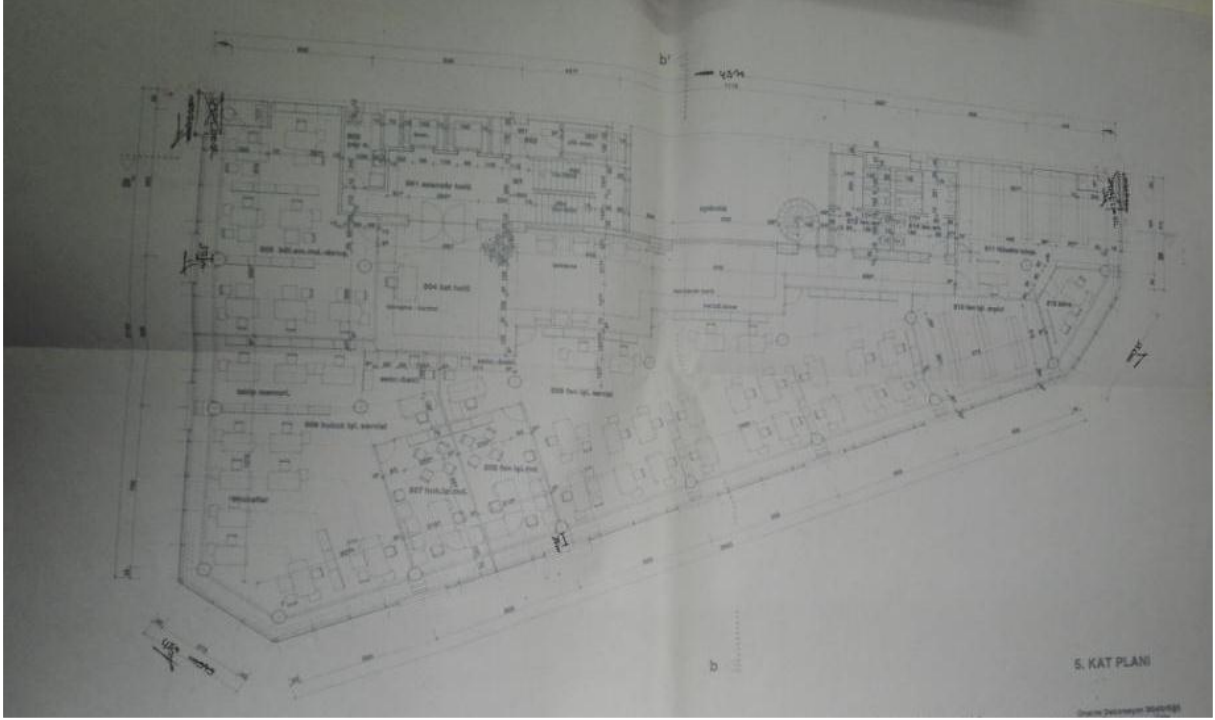
3 KAT PLANI



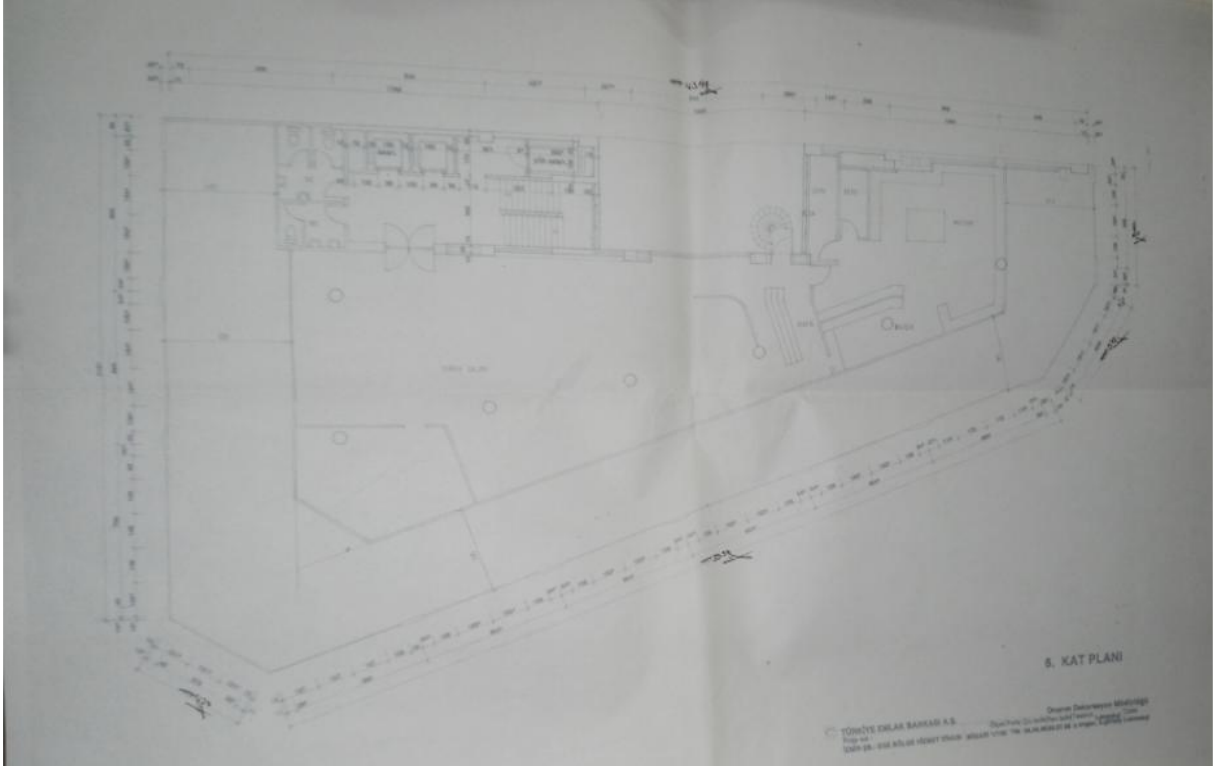
4 KAT PLANI



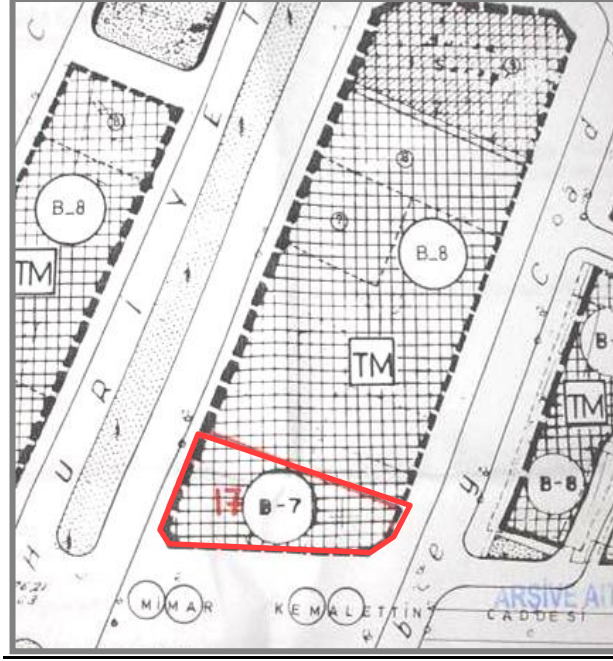
5 KAT PLANI



6 KAT PLANI (teras katı)



İMAR DURUMU



T.C.
İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :M.35.6.KON.0.(13)-310.05- 17658
Konu:İmar durumu hk.

13 Aralık 2011
.../.../2011

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: 12.12.2011 gün ve 17658 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 Pafta, 971 Ada, 17 nolu parsel İmar Planında; TM- Ticaret seçeneekli konut bölgesi-Taralı (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, Bitişik nizamda, H:21.80 m. Ç.Katsız bina yüksekliğinde, 7 kattır. Eski eser karşısı olduğundan, hertürlü işlem için, K.T.V.K.B.Kurulu' ndan izin alınması gerekir.
Bilgilerinize rica olunur.

HULUSİ ERDOĞMUŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Adres: Konak Belediyesi 9 Eylül Meydanı No:11 Basmane /İzmir Ayırtılı Bilgi İçin: N.Yalçın-Brm.Yetk
Tel:0 232 489 45 22 Fax:0 232 489 35 45
E.posta: imarshircilik@konak.bel.tr Elektronik Adres:www.konak.bel.tr

EK 3 – LİSANSLAR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




Ferið Meris AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN