



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İZMİR  
KONAK-İZMİR**

**2012\_300\_43**

**“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 .....	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	16
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 .....	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	19
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 .....	20
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	20
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=21,80m çatı katlı bina yüksekliğinde, 7 kat yapılanma şartına sahiptir.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

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

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

### TESPİT EDİLEN DEĞER

: **KDV Hariç 14.942.085,-TL**

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 26.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012\_300\_043
- DEĞERLEME TARİHİ** : 03.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012\_300\_41-58
- 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 ve 30.12.2011/2011\_11\_08 tarih ve numaralı değerlendirme raporları 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** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi  
Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774  
Yukarı Dudullu - Ümraniye / 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 km<sup>2</sup>'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 ilinin nüfusu her geçen gün hızla artmakta ve yoğun göç merkezi olma özelliğini korumaktadır.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İl nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	57.385.706	28.853.575	28.532.131	17.338.563	8.679.379	8.659.184	74.724.269	37.532.954	37.191.315
İzmir	3.623.540	1.807.181	1.816.359	341.692	171.907	169.785	3.965.232	1.979.088	1.986.144

## 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 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konak'ın Toplam Nüfusu 397.201 kişidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup> 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 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

**Türkiye Orta Vadeli Programı:** 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Ödemeler Dengesi:** Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

**Kapasite Kullanım Oranı:**Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	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	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

**Türkiye'nin Kredi Notu:** Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımını durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.



## Yapı İzin İstatistikleri:

**2012 1. Dönem:** 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m<sup>2</sup> iken bunun 13.231.070 .m<sup>2</sup>'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m<sup>2</sup>'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m<sup>2</sup>'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

**2012 2. Dönem:** 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur. 2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m<sup>2</sup> iken bunun 40.470.620.m<sup>2</sup>'si (%56,1) konut, 18 759 013 m<sup>2</sup>'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m<sup>2</sup>'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

## 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 m<sup>2</sup>, bina oturumu yaklaşık 694 m<sup>2</sup>'dir. Yangın merdiveni ve yangın çıkışlarının da olduğu, parselin bitişik nizamlı olan kuzey cephesinde yaklaşık 45 m<sup>2</sup> 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, Şehit 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir.
- Değerlemesi yapılan 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 Bakanlığının 2012 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 ışıklandırmalıdır. 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 Cehesi 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 HULUSİ BEY CAD. VE KORDON
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 971
PARSEL NO	: 17
YÜZÖLÇÜMÜ	: 739,00 m <sup>2</sup>
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

<b>971 Ada, 17 Parsel</b>
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 04.12.2012 tarihinde, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 04.12.2012 tarihinde, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> 04.12.2012 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

04.12.2011 tarihinde, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan sözlü 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 m<sup>2</sup> banka binası) ilk yapı ruhsatı, 19.09.1995 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 m<sup>2</sup> işyeri için) bulunmaktadır.

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

<b>ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR</b>
04.12.2012 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

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (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.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (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 bilmeseydi 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 örneklere 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.)
- 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
- 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
- Bakımlı olması

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

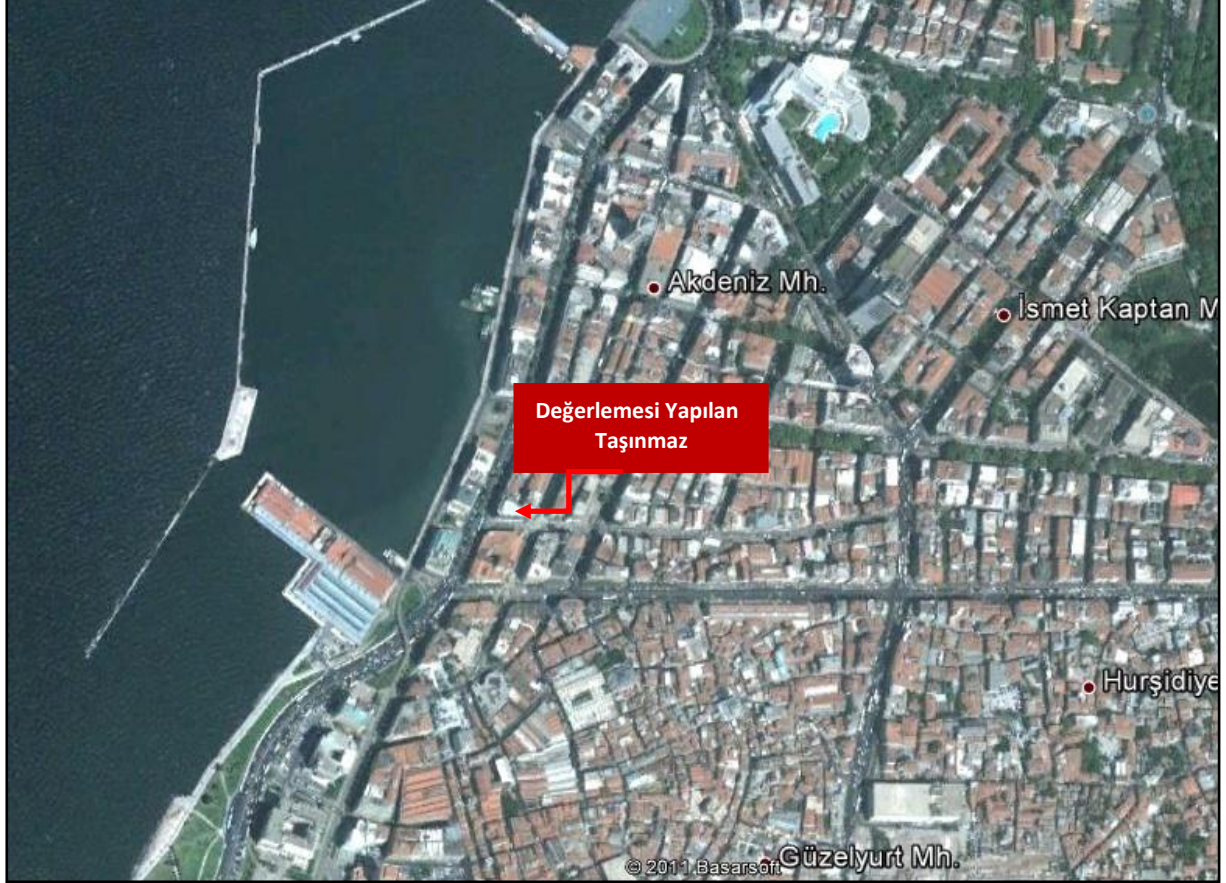
Değerlemede **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, 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 hesaplanmıştır.

## 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. 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.
- 2. Satılık Bina-Eskidji Alsancak- 0232 444 45 45-** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yapı adasında, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, 464 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 5 katlı, 2400 m<sup>2</sup> 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).**

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

**Satılık-Kiralık Ofis Katı - Turyap Emlak (Volkan Bey)- 0532 773 3638:** Taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, İş merkezi olarak tasarlanmış binanın 5 katında bulunan 500'er m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)**. (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.

- 3. Kiralık Dükkan - Melek Emlak - 0533 482 47 74-** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, batar katlı, toplam 432 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır. **(23 TL/m<sup>2</sup>/ay)**
- 4. Satılık-Kiralık Ofis - Bornova Gayrimenkul - 0232 347 77 77;** Pasaport Vapur İskelesi'ne cepheli ve deniz manzaralı, 6 katlı iş hanınının 6. Katında konumlu, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen büro 460.000 TL bedelle satılık **(2.875 TL/m<sup>2</sup>)** veya 3.000 TL bedelle kiralıktır **(Ro:0,078)**
- 5. Gerçekleşmiş Satış - Tekel Binası - 2. Kordon (Cumhuriyet Cad. No:130, değerlendirme konusu taşınmazın 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Meydanına daha yakın )'da,** 463 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yaklaşık 2.500 m<sup>2</sup> alanlı, 6 katlı – 37 bağımsız bölümlü, eski, bakımsız binanın satışı yaklaşık **2 yıl önce** 6.300.000-TL bedelle gerçekleşmiştir. **(2.520,00-TL/m<sup>2</sup>)**
- 6. Kiralık Ofis- Pasaport Emlak – 0232 445 8182 ;** Taşınmazın bulunduğu bulvarda, karşı çaprazında Pamuk Plaza'da, 3.Katta konumlu, 250 m<sup>2</sup> alana sahip, iki cepheli (Deniz ve bulvar ) bakımlı büro 7.000 TL bedelle kiralıktır. **(28 TL/m<sup>2</sup>/ay)**
- 7. Kiralık - Sahibinden – 0232 21 54 44;** Taşınmazın bulunduğu bulvarda, Kardıçalı hanında, zemin katta konumlu, 70 m<sup>2</sup>+ 70 m<sup>2</sup> batarlı alana sahip, bulvar cepheli bakımlı dükkan 7.000 TL, 50 m<sup>2</sup>+ 50 m<sup>2</sup> batarlı alana sahip, banka tarafına bakan dükkan 5.000TL/Ay, 60 m<sup>2</sup>+ 60 m<sup>2</sup> batarlı alana sahip, bulvar cepheli dükkan 6.000 TL bedelle kiralıktır. **(50 TL/m<sup>2</sup>/ay)**
- 8. Satılık Ofis Katı Remax Emlak –0532 316 94 08:** Taşınmazın bulunduğu bulvarda, Pamuk Plazada konumlu 7.katta bulunan iki ofis birleştirilerek 540 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3 cepheli bakımlı ofis 2.350.000 TL bedelle satılıktır. **Emsal binadaki ofis bakımlı durumdadır. (4.351 TL/ m<sup>2</sup>)**

^Emsal taşınmaz Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer alması ve dış cephesi bakımlı olan iş hanında, iç dekorasyonu yapılmış olması nedeniyle değerlendirilen taşınmaz ile benzer ancak 3 cepheli olması ve denize cephesi olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir.

## 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 5000 TL/m<sup>2</sup>, ofis kısımlarının ise yaklaşık ortalama 2.300 TL/m<sup>2</sup> değere sahip olabileceği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz kat irtifakı tesis edilmemiş ana gayrimenkul niteliğinde olduğundan ana gayrimenkulün tamamı için emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde ortalama 2.935 TL/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Değer, TL/m <sup>2</sup>	Σ Değer, TL
5.091	2.935	14.942.085

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazın değeri **~14.942.085,-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 hesaplanmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda ana gayrimenkulün yaklaşık ortalama 17,- TL/m<sup>2</sup>/Ay birim olmak üzere toplam 85.000,-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	85.000
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	1.020.000
Kapitalizasyon Oranı	0,07
Taşınmazın Değeri, TL	14.571.429

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **~14.571.429,-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 **85.000,- 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'i 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 **14.942.085,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **14.571.429 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirine örtüşüyor tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **14.942.085,-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 <sup>2</sup>	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	14.942.085	17.631.660	8.352.200

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **14.942.085.-TL (OnDört MilyonDokuzYüzKrkiBinSeksenBeş Türk Lirası)** olarak takdir satış değeri olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ				
971 Ada 17 PARSEL	ALAN m <sup>2</sup>	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRABEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
"Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"	5.091	85.000	1.020.000	570.151

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira bedeli; **1.020.000.-TL (BirMilyonYirmiBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 4-B olmak üzere sigortaya esas değeri 3.538.245,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(05.12.12 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,789.-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**



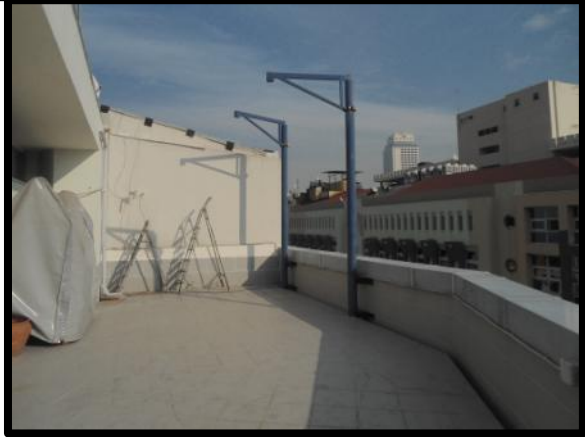
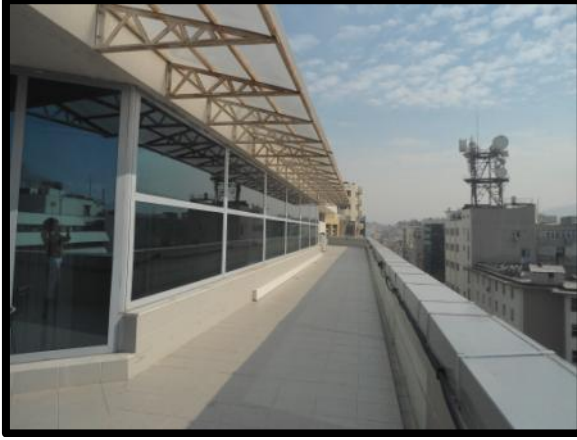


**5 VE 6 KAT HALK AKADEMİ**


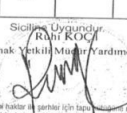




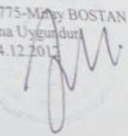




**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER  
TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ**

İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	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				
	14583	67	984		02/11/2010					
Cilt No.						Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>Sicilinde Uygundur.</p> <p>(R. KOÇ)</p> <p>Konak Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 										
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile beraber için diğer belgelerin çıkarılması esnasında ** Tapu ve Kadastro Bakanlığından gelen diğer belgelerin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

**TAPU TAKYİDATI**

<b>TASINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>									
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 971/17						
Zemin No	: 18173574	Yüzölçüm	: 739,00 m2	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI					
İ / Bçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tas. Nitelik							
Korum Adı	: Konak TM								
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.								
Mevkii	: MİMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CA								
Cilt / Sayfa No	: 67 / 984								
Kayıt Durum	: Aktif								
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>									
Sistem No	Malik	Ebirliği 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-				
<p>Raporlayan: 19775-M. BOSTAN</p> <p>Kayıtma Uygundur</p> <p>04.12.2012</p> 									

## BELEDİYE BELGELERİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

1. Başvuru tarihi (T.C. İZMİR BELEDİYESİ) 2. Belgelerin tarihi 3. Belgelerin numarası 4. Belgelerin vizesi (Mühür) 5. Mülkiyet durumu (Mülkiyet) 6. Parsel no 7. Ada no 8. Parsel no 9. İmar durumu tarihi 10. İmar durumu numarası 11. Tapu tasit belgesi veran kurum tarihi 12. Tapu tasit belgesi tarihi 13. Tapu tasit belgesi no 14. İmar durumu tarihi 15. Yıkım tarihi 16. Eski yapı ruhsatları tarihi ve numarası 17. Varlık ve ruhsatların tarihi ve numarası 18. Adı soyadı / ünvanı 19. Vergi dairesi sicil numarası 20. Adı soyadı / ünvanı 21. Vergi dairesi sicil numarası 22. Kurum sicil numarası 23. Adres 24. Bağlı olduğu vergi dairesi 25. Vergi dairesi sicil numarası 26. Adres 27. Yapının her bir bölümünün kullanım alanı 28. Ünlü alanı 29. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) 30. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) 31. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) 32. Toplam alanı (m<sup>2</sup>) 33. Toplam alanı (m<sup>2</sup>) 34. Toplam alanı (m<sup>2</sup>) 35. Toplam alanı (m<sup>2</sup>) 36. Toplam alanı (m<sup>2</sup>) 37. İnşaat toplam maliyet (arsa hariç) 38. Arsa değeri 39. Yapının arsa değeri 40. Toplam maliyet (arsa dahil) 41. İskeletin cinsi 42. İskeletin döşü maddesi 43. Yığma yapının cinsi 44. Yapı ile ilgili özellikler 45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama 46. Konutlu ilgili özellikler 47. Dairelerin özellikleri 48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 51. Teknik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası 52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih

15 MAYIS 1999

**T.C. İZMİR BELEDİYESİ**  
Dünya Sayısı: 887 923

**OTURMA RAPORU**

Minister Kemaltinin 3 No lu, 971 m. 2-13 parselde bulunan arsaya  
Türkiye Emlak Kredi Bankasına Belediyeden aldığı  
20/16/1960 günlü 21 cilt 11 varak sayılı inşaat tezkeresiyle tasdikli  
projesine göre yeni yaptığı Banka ve Kışla m. nın yerinde yapılan  
muayenesinde projesine, fenne ve sağlık yasasına uygun olarak inşa olunduğu anlaşılmakla  
Kullanımında hiç bir engel olmadığını gösterir rapordur.

7/11/1992  
Tetkik eden  
Yapı Kontrol Şube Şefi

Beldiye Başkanı

**T.C. İZMİR BELEDİYESİ**  
Dünya Sayısı: 887 923

**OTURMA RAPORU**

Cumhuriyet Bul. 58  
Minister Kemaltinin 3 No lu, 971 m. 2-13 parselde bulunan arsaya  
Türkiye Emlak Kredi Bankasına Belediyeden aldığı  
20/16/1960 günlü 21 cilt 11 varak sayılı inşaat tezkeresiyle tasdikli  
projesine göre yeni yaptığı Banka ve Kışla m. nın yerinde yapılan  
muayenesinde projesine, fenne ve sağlık yasasına uygun olarak inşa olunduğu anlaşılmakla  
Kullanımında hiç bir engel olmadığını gösterir rapordur.

7/11/1992  
Tetkik eden  
Yapı Kontrol Şube Şefi

Beldiye Başkanı

ASLI GİBİDİR  
08 ARA 2004

Niğün KARAN  
Yapı Kontrol Şube Şefi

Kat adedi	1	Yeni kat ve çatı katı
Daire adedi	1	
Dairenin oda adedi	1	
İnşaat no'su	1	Bağcıbaşı ve 16. Aralık
İnşaat ofisini	1	Belçimenine Karlıbaşı
İnşaat maliyeti	1	2018.400.00 TL
Bir katın M2 si	1	739.00 M <sup>2</sup>
Bir dairenin M2 si	1	739.00 M <sup>2</sup>
Elektrik	1	Var
Su	1	Var
Isı	1	Var
Isı yalıtımı	1	Var
Kaldırım	1	Var
Asfalt	1	Var

Kat adedi	1	Yeni kat ve çatı katı
Daire adedi	1	
Dairenin oda adedi	1	
İnşaat no'su	1	Bağcıbaşı ve 16. Aralık
İnşaat ofisini	1	Belçimenine Karlıbaşı
İnşaat maliyeti	1	2018.400.00 TL
Bir katın M2 si	1	739.00 M <sup>2</sup>
Bir dairenin M2 si	1	739.00 M <sup>2</sup>
Elektrik	1	Var
Su	1	Var
Isı	1	Var
Isı yalıtımı	1	Var
Kaldırım	1	Var
Asfalt	1	Var

**YAPI RUHSATLARI**

**T.C. İçişleri Bakanlığı** **Yapı, Yanıt ve İhtiyaçlar İçin İzin Kâğıdı (RUHSATNAME)** No: 11

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce lütfen aşağıdaki tabloya bakınız.) **Çevre No: 323**

**Bölüm 1 - Yapının adı (Adres)** **Bölüm 2 - Yapının sahibi ve fenni mesulü**

Sahibi: **Hüseyin Karabulut** **Yapı sahibinin adı ve soyadı** **Yapı sahibinin adresi**  
 Adres: **...** **Yapı adresi**  
 Adı ve Soyadı: **...** **Yapı mesuliyetini alanın Adı ve soyadı**  
 Soyadı: **...** **Yapı mesuliyetini alanın Soyadı**

**Bölüm 3 - Yapı izni (Bu Ruhsatname, etrafı yapın etrafı veya yapı ile ilgili diğer yapılarla ilgili ruhsatname ile birlikte kullanılır.)**

**Bölüm 4 - Tanımlar**

**Bölüm 5 - Belediye geliri**

**DÜŞÜNCELER**

**20 Haziran 1995**

**YAPI RUHSATI**

**BÖLÜM 1 - YAPININ ADI (ADRES)**

**BÖLÜM 2 - YAPININ SAHİBİ VE FENNİ MESULÜ**

**BÖLÜM 3 - YAPININ İZİNİ ALANIN ADI VE SOYADI**

**BÖLÜM 4 - TANIMLAR**

**BÖLÜM 5 - BELEDİYE GELİRİ**

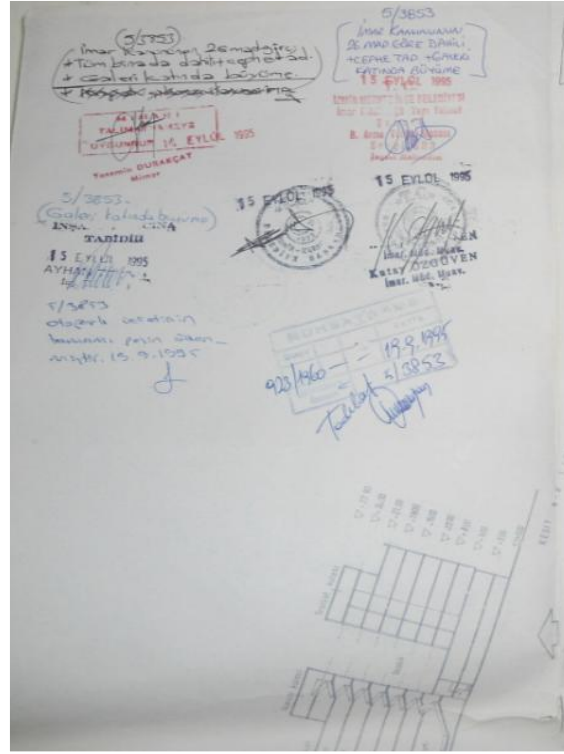
**DÜŞÜNCELER**

**19 EYLÜL 1995**

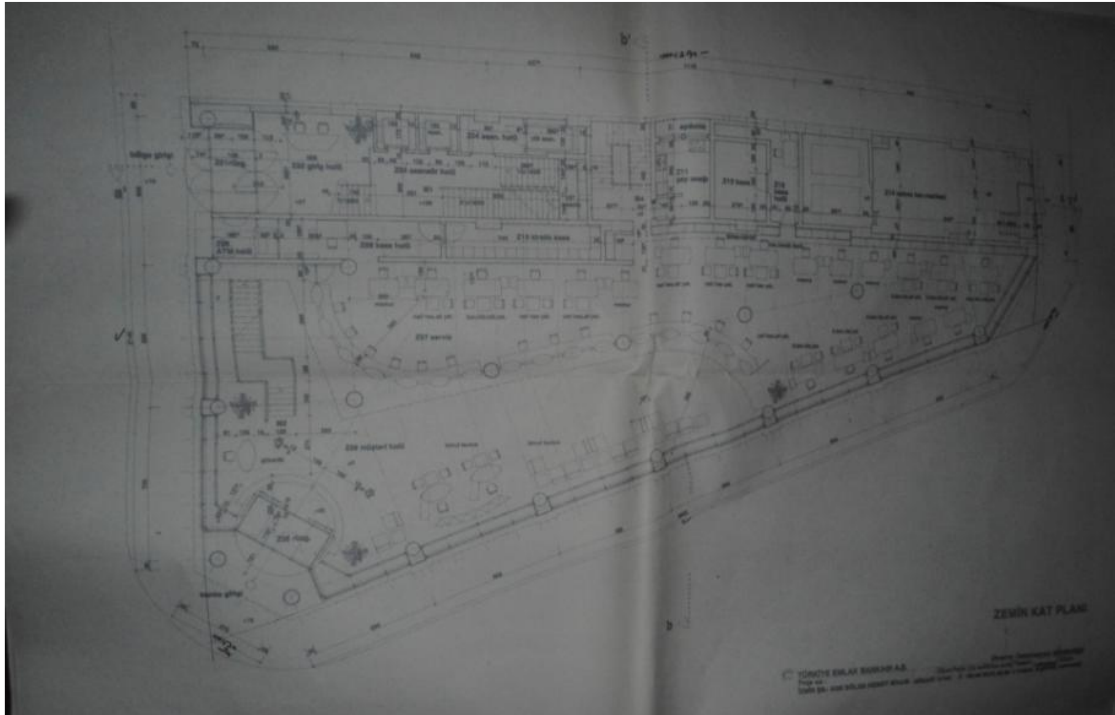
**KUŞÇU ÖZGÜVEN**



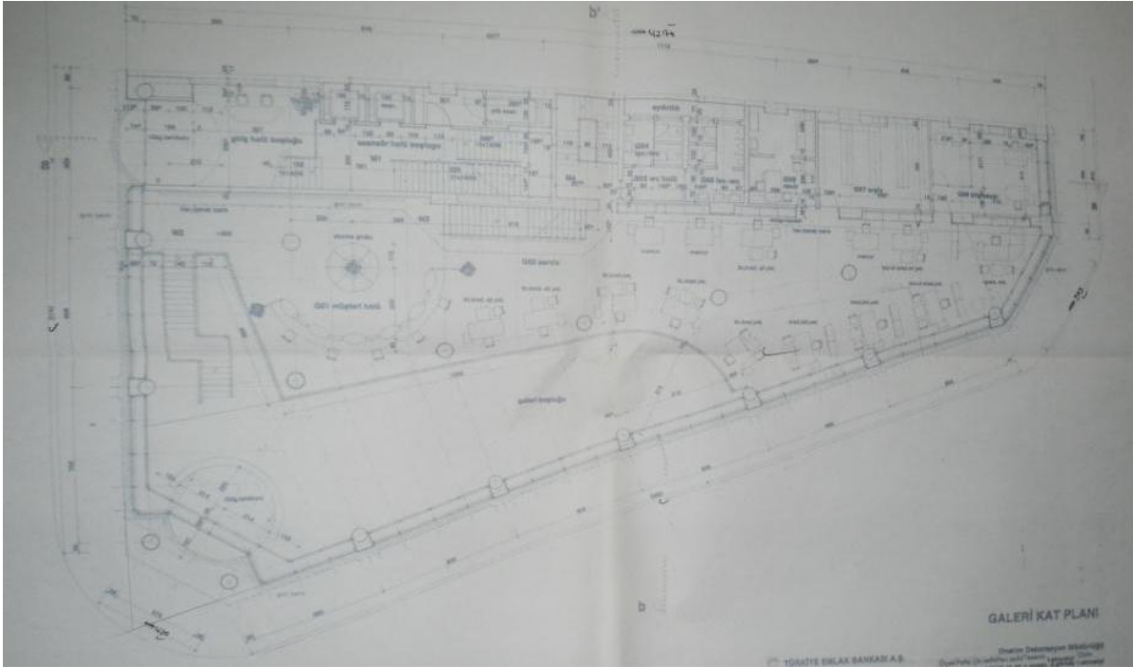
**TADİLAT PROJESİ**



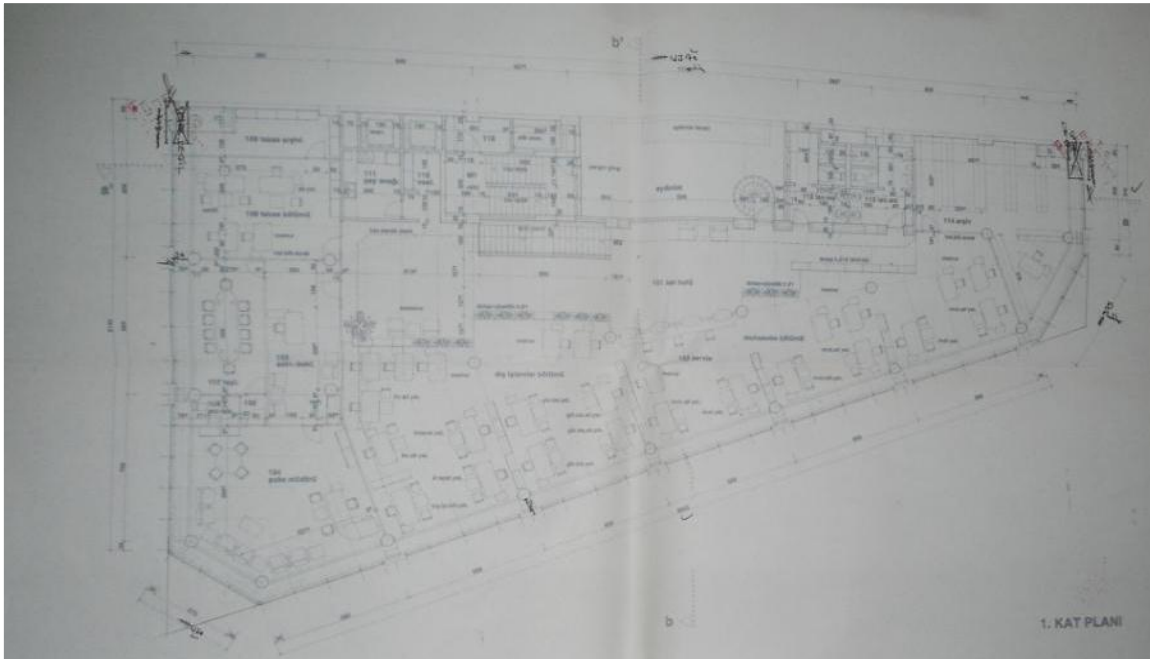
**ZEMİN KAT PLANI**



**ASMA KAT PLANI**

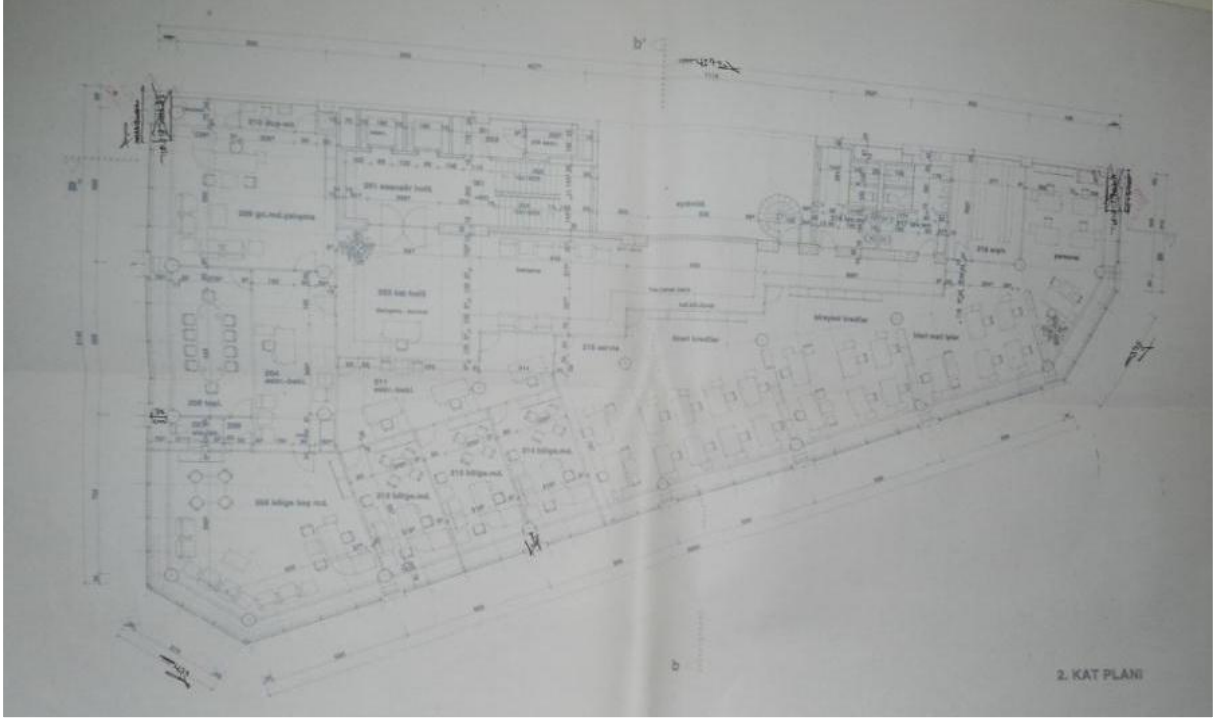


**1 KAT PLANI**

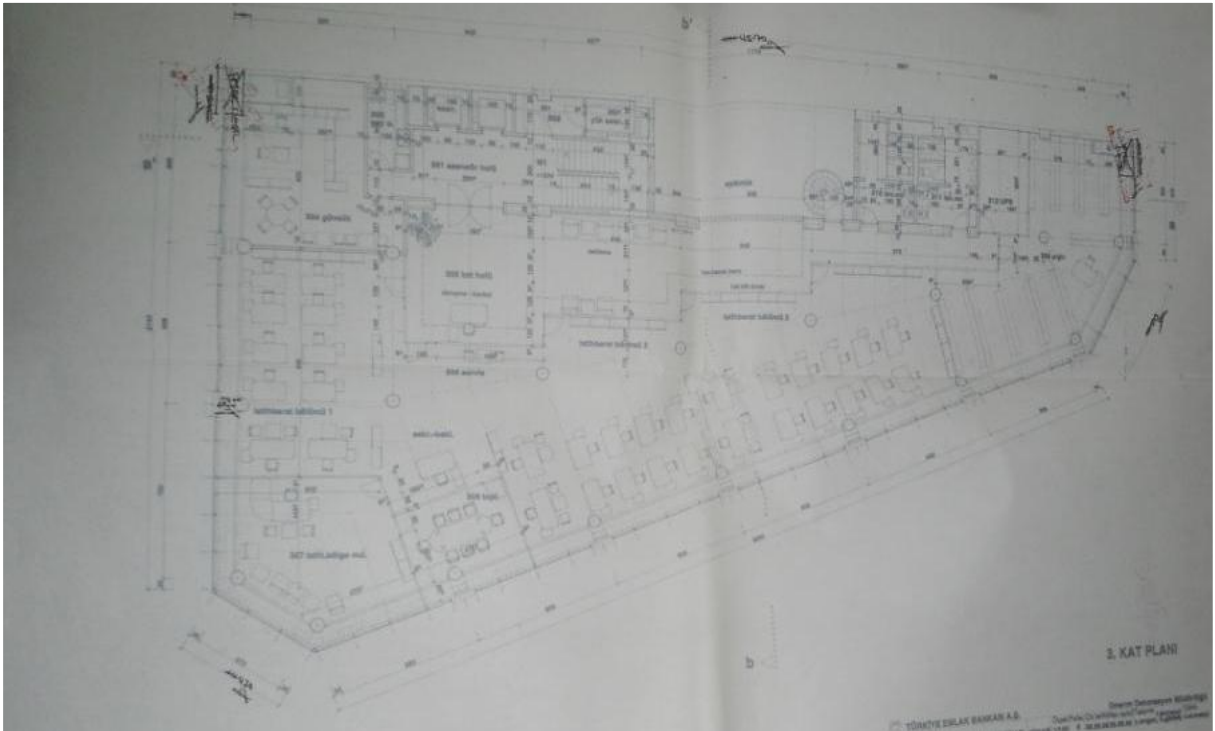




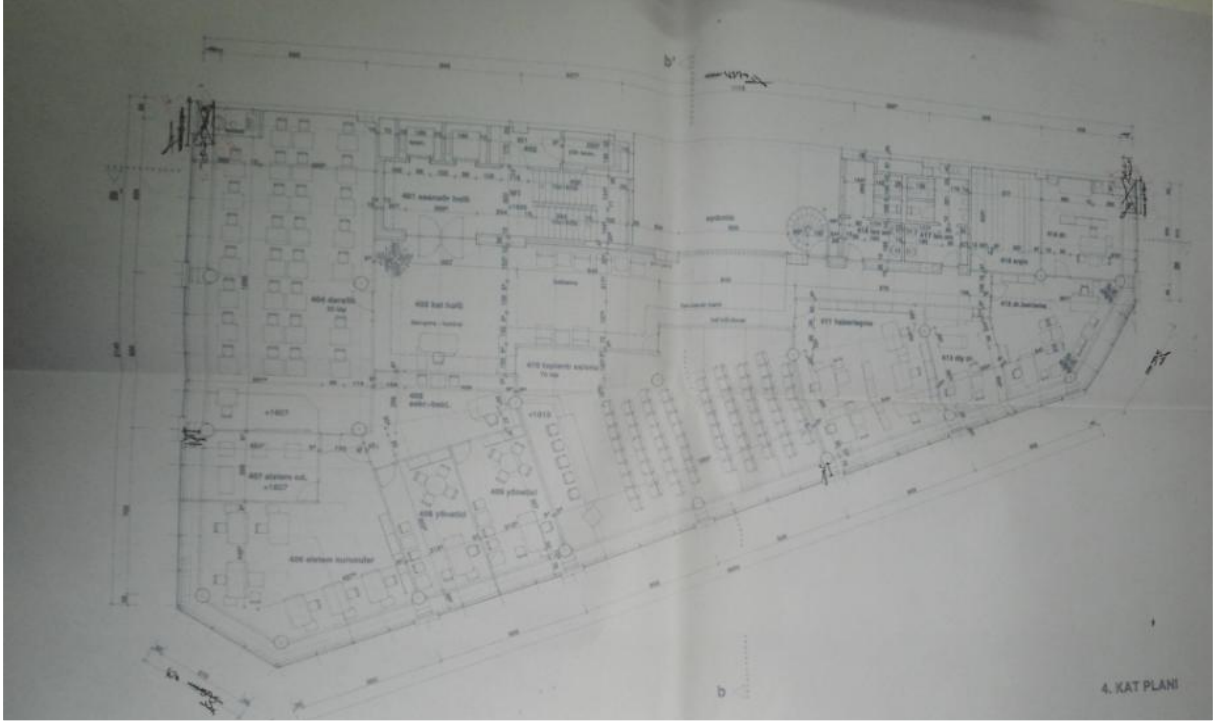
**2 KAT PLANI**



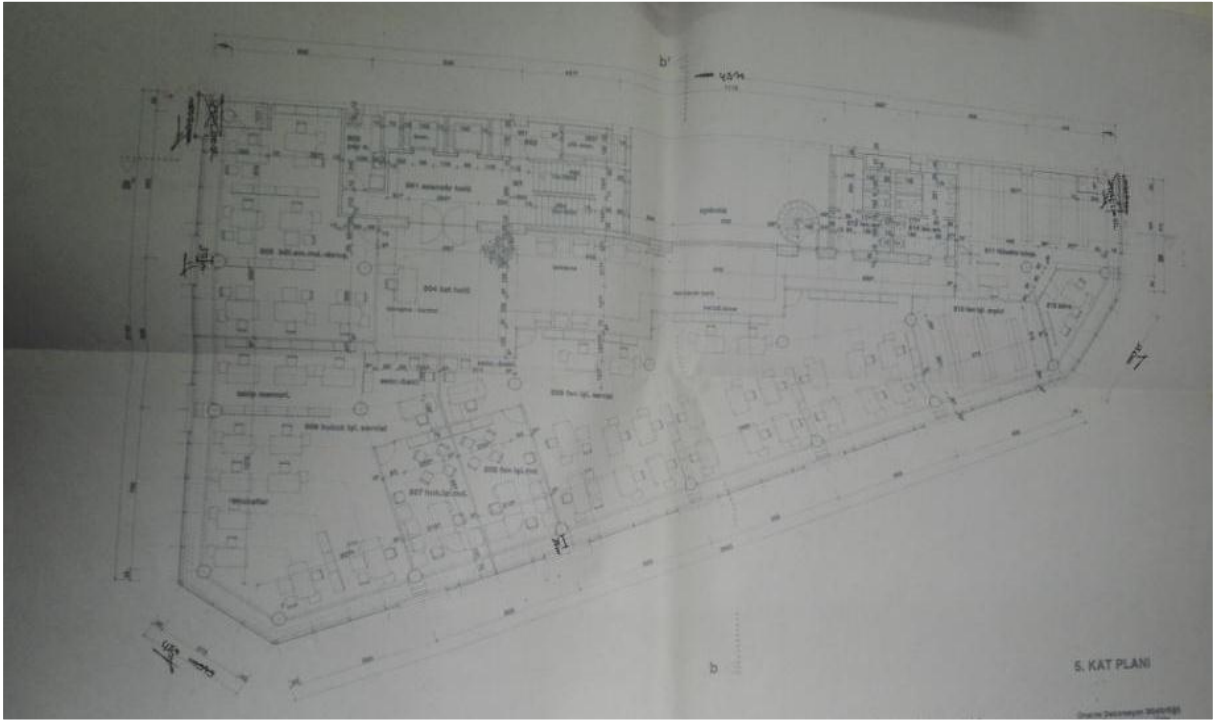
**3 KAT PLANI**



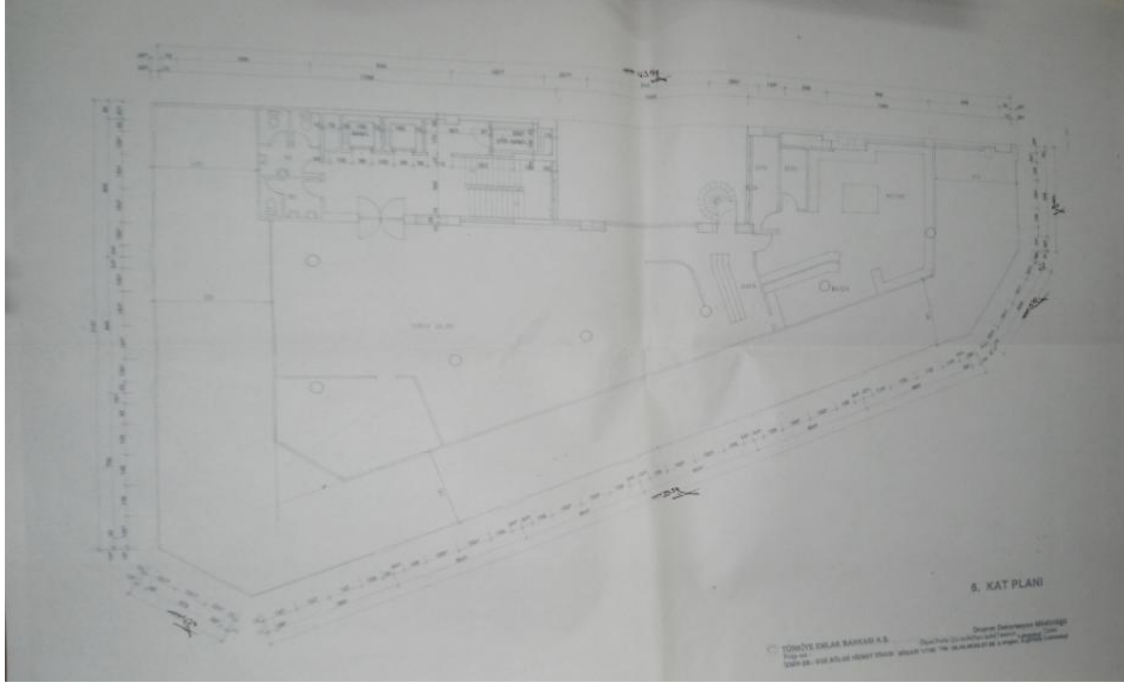
**4 KAT PLANI**



**5 KAT PLANI**



**6 KAT PLANI (teraz katı)**



**İMAR DURUMU**

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

Sayı :M.35.3.KON.0.(13)-310.05-18068  
Konu:İmar durumu hk.

05 Aralık 2012

.../.../20....

**HALK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İlgi: 04.12.2012 gün ve 18068 sayılı 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 (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, Bitişik nizamda, Hmax:21.80 m. Ç. Katsız bina yüksekliğinde, 7 kattır. Eski eser karşısı olduğundan; Her türlü işlem için, K.T.V.K.B.K.' dan izin alınması gerekir. Bilgilerinize rica olunur.

  
**HULUSİ ERDOĞAN**  
İmar ve Şehircilik Müdürü

**EK 3 – LİSANSLAR**

