

# Vakıf Gayrimenkul Değerleme

## DEĞERLEME RAPORU



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

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ,  
77 PAFTA, 971 ADA, 17 PARSELDE "BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ  
HAVİ BANKA BİNASI" OLARAK KAYITLI GAYRİMENKUL  
KASIM 2015**

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-18 nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	:	14.10.2015 - 597953
<b>RAPORUN KONUSU</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 numaralı parselde kain "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz ve üzerinde yer alan banka hizmet binasının güncel satış ve kira değerinin tespiti.
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	17.11.2015
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	:	20.11.2015 / 597953
<b>SAHİBİ</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	:	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmazın 20.11.2015 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine göre herhangi bir takyidat görülmemiştir. (Takis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* Ticaret Seçenekli Konut alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup bitişik nizam, hmax:21,80 m yüksekliğinde 7 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir. *Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	:	Taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali söz konusu değildir.
<b>DEĞERİ</b>	:	Mülkiyeti; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 parsel numarası ve "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 21.380.000-TL</b> <b>(YirmibirmilyonüçyüzseksenbinTürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 105.000-TL</b> <b>(YüzbeşbinTürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 1.260.000-TL</b> <b>(BirmilyonikiyüzaltmışbinTürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Koral YAPICI (SPK Lisans No: 404102)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Tuba ATAŞ (SPK Lisans No:401850)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:**

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkulün ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5- Gayrimenkulün Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4.7.1- Olumlu Faktörler
  - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
  - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
  - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
  - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

## **BÖLÜM 6 SONUÇ:**

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
  - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
  - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
  - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

## **EK 1**

## **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-18 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 20.11.2015 tarihinde, 597953 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 parselde "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile yer alan taşınmazın arsa + bina değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değeri ile kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

### **1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Koral YAPICI tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tuba ATAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Koral YAPICI tarafından 17.11.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 parselde yer alan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri**; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

#### **1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-18 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmamıştır.

## BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

### 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme**, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefvik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 ilinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme** 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK)** mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

*Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA*

## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

### Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377 TL
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1 TL
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000 TL
<b>Genel Toplam:</b>		<b>100</b>	<b>743.000.000,00 TL</b>

## 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 parselde yer alan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı saęlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

## **BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi içerisinde, Cumhuriyet Bulvarı, Mimar Kemalettin Caddesi ve Şehit Fethibey Caddesi'ne cepheli konumda bulunan Cumhuriyet Bulvarı üzerinden 58 nolu, Mimar Kemalettin Caddesi üzerinden 3 nolu, Şehit Fethibey Caddesi üzerinden 21 nolu binadır. Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu binanın yakın çevresinde Ziraat Bankası İzmir 3.Bölge Yöneticilięi, Pamuk Plaza, İzmir Ticaret Odası, İzmir ili Turizm İl Müdürlüğü, Ege Bölgesi Sanayi Odası, Vakıfbank İzmir Bölge Müdürlüğü, Akbank İzmir Ticari Şube Binası, Garanti Bankası İzmir Yatırım Şubesi Binası, Konak Telekom Müdürlüğü, Türkiye İş Bankası Ege Kurumsal Şube Binası, Konak Piere AVM, T.C. Merkez Bankası İzmir Şube Binası yer almaktadır.

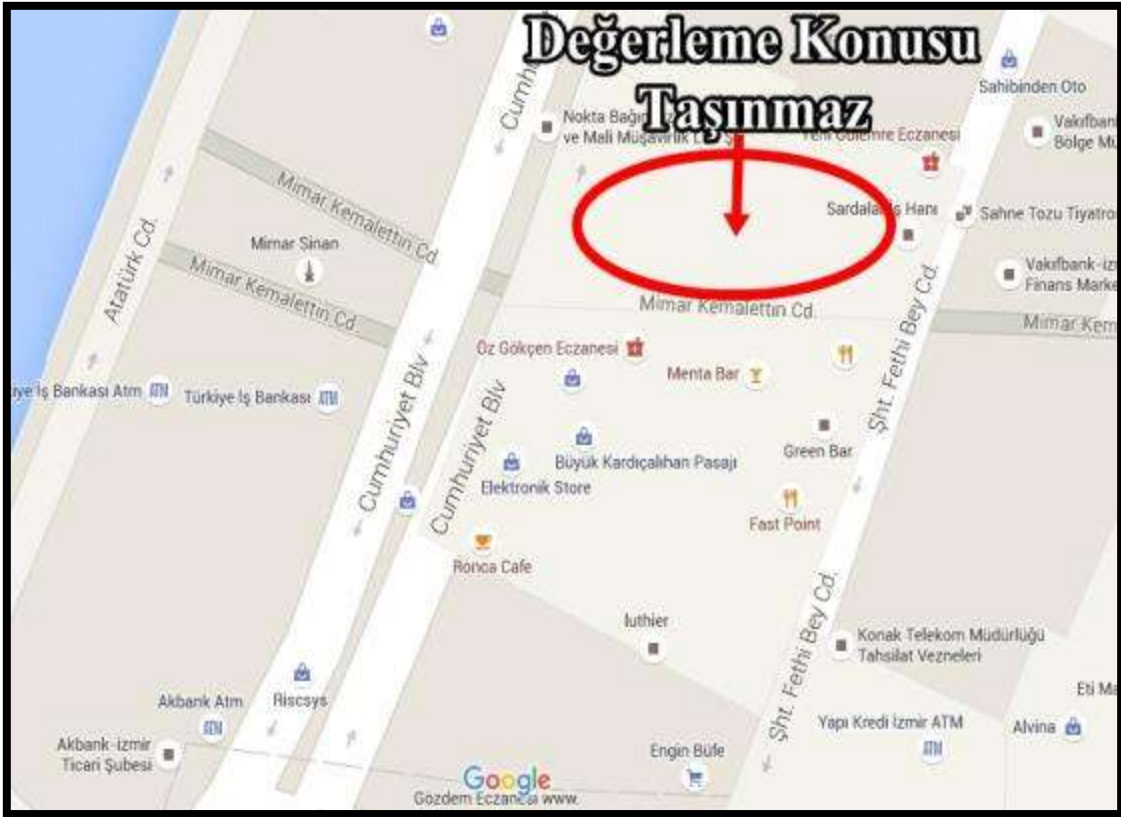
Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi içerisinde, Cumhuriyet Bulvarı'na yaklaşık 25m, Mimar Kemalettin Caddesi'ne yaklaşık 45m, ve Şehit Fethibey Caddesi'ne yaklaşık 9m cepheli olmak üzere üç cepheli parsel üzerine yer almaktadır. Mahallinde, parsel üzerinde yer alan binanın Mimar Kemalettin Caddesi No:3 girişi, zemin+galeri katı şeklinde, Halkbank İzmir Şubesi, Cumhuriyet Bulvarı No:58 girişi

ise, 1.2.3.4.5. ve 6. katlarda Halkbank İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü tarafından hizmet verir durumdadır.

Taşınmaz, Konak İlçe merkezinde finans kurumlarının yoğunlaştığı bölgede ve aynı zamanda İzmir'in tekstil moda merkezi olarak kabul edilen Mimar Kemalettin Caddesi'ne cepheli konumda yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım özel araç ve metro, vapur, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

**KROKİ: Koordinat 38,423478 / 27,131901**





İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İzmir	Konak	Akdeniz	971	17	739,00 m2	Beş amaçlı ve iki yazhaneyli havi banka binası	Mimar kemalettin ve fethi bey cad. ve 2 d kordon	77

Yol Tarifi [Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)



### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İzmir
<b>İlçesi</b>	Konak
<b>Köyü</b>	--
<b>Mahallesi</b>	Akdeniz
<b>Sokağı</b>	--
<b>Mevkii</b>	Mimar Kemalettin ve Hulusi Bey Cad. ve 2ci Kordon
<b>Pafta No</b>	77
<b>Ada No</b>	971
<b>Parsel No</b>	17
<b>Yüzölçümü</b>	739,00 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayri. Niteliği</b>	Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası
<b>Yevmiye No</b>	14583
<b>Cilt No</b>	67
<b>Sahife No</b>	984
<b>Tapu Tarihi</b>	02.11.2010
<b>Sahibi (Her Biri)</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Hissesi</b>	Tam
<b>Edinme Sebebi</b>	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

20.11.2015 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" herhangi bir takyidat görülmemiştir. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

### 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

#### ➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### ➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

İzmir Belediyesi tarafından, 7 normal kat ve 1 çekme kat için toplamda 5.046 m<sup>2</sup> banka-işhanı binası inşaatı için 20.06.1960 tarih onaylı düzenlenmiş Yapı Ruhsatı.

Konak Belediyesi tarafından, 923/1960 numaralı ve 19.09.1995 onaylı düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı.

#### ➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

İzmir Belediyesi tarafından, 20.06.1960 tarih onaylı inşaat ruhsatıyla tasdikli mimari projesine göre yeni yaptığı Banka ve işhanı binası için 958-923 numaralı ve 07.11.1962 tarih onaylı düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi (Oturma Belgesi).

Konak Belediyesi tarafından, 652 numaralı ve 15.05.1996 onaylı galeri katında yapılan ilave 45m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi.

#### ➤ Mimari Proje

İzmir Belediyesi tarafından, 25.12.1958 tarih onaylı mimari projesi,

Konak Belediyesi tarafından, 15.09.1995 tarih onaylı "dahili cephe tadilatı ve galeri katında büyüme" konulu mimari projesi,

Konak Belediyesi tarafından, 22.03.2004 tarih onaylı "cephe tadilatı" konulu mimari projesi incelenmiştir.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

17.11.2015 tarihinde Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 971 ada 17 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında;

TM \* – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup bitişik nizamda, hmax:21,80m yüksekliğinde 7 kat, çatı katsız yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her

türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.

\* Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.

### **3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı**

- Değerlemeye konu gayrimenkul 02/11/2010 tarih ve 14583 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."

Değerlemeye konu 739 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümlü, 971 ada 17 parselde yer alan 5.091 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, ana taşınmaz niteliği "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" olan gayrimenkulün; yapı kullanım izin belgesinin mevcut ve banka

binası olarak kullanılır durumda olması ile birlikte üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamasına istinaden, GYO portföyünde bulunmasında yasal bir engel olmadığı görüşündeyiz.

### **3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu**

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

### **3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

## **BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

#### **İzmir İli**

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 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.

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

ticaret merkezidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm Ion kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.



### Coğrafya

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denizedökülür.

Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes

de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

### **İklimi**

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

## **Bitki Örtüsü**

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçanı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılıçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

## **Tarihi**

İzmir'in ilk yerleşim alanı yapılan arkeolojik kazılar sayesinde bulunmuştur. Kentin günümüzden yaklaşık 8-9 bin yıl öncesinde bilimsel olarak Neolitik dönem olarak adlandırılan tarih diliminde Bornova'da bulunan Yeşilova'da kurulduğu düşünülmektedir. Bu dönemde oldukça verimli alüvyonal topraklara sahip olan ilk İzmirililerin bu coğrafyada yaklaşık 1500 yıl kadar yani Kalkolitik dönemin sonuna kadar yaşadıkları düşünülmektedir.

Kentin ikinci yerleşim yeri olarak Bayraklı'da yeniden başlama sebebi henüz net olarak bilinmemekle birlikte bilim insanları konu ile ilgili çalışmalarını sürdürmektedirler. Bayraklı, Tepekule'de bulunan antik yerleşimin izlerinin 5000 yıl öncesine kadar gittiği yapılan arkeolojik kazılar ile ortaya çıkarılmıştır; ancak daha kesin ve başka bölgelerle bağlantı kurulabilecek bilgilere ulaşabilmek için yoğun çalışmalara ihtiyaç duyulmaktadır.

Bayraklı, Tepekule ile ilgili en iyi bilinen dönem yerleşimin en parlak dönemini yaşadığı MÖ 7. yüzyıldır. Bu dönemde kent 12 İon kentinden bir tanesidir, görkemli bir Athena tapınağına sahiptir ve ticaretle uğraşmaktadır. Arkeoloji kazılar her ne kadar MÖ

4. yüzyılda ufak tefek yaşam belirtileri görülse de kent esas olarak bugün Kadifekale olarak bildiğimiz bölgeye taşınmıştır. Kazılardan çıkan her biri ayrı bir estetiğe sahip olan arkeolojik küçük eserleri bugün, İzmir Arkeoloji Müzesi ve İzmir Arkeoloji ve Sanat Müzesi'nde görmek mümkün.

Elbette her kentin antik dönemde bir kuruluş efsanesi vardır: Rivayet edilir ki bir gün Büyük İskender Kadifekale eteklerinde bir pınar başında ve bir çınar ağacının altında uykuya dalar. Rüyasında iki Nemesis gelerek bulunduğu bir yerde bir kent kurmasını ve halkın buraya göç etmesini salık verirler. Uykusundan uyanan Büyük İskender tanrıçaların bu isteğini bölgenin en ünlü kehanet merkezi olan ve Klaros'ta (günümüzde Ahmetbeyli, ziyaret edilebilir.) bulunan Apollon tapınağındaki kahinlere sorar. Tanrı Apollon Smyrnalılara Kutsal Meles'in (günümüzde Yeşildere) ötesindeki Pagos (günümüzde Kadifekale olarak bilinen bölge) tepesinde oturacak olanlar eskisine göre üç dört kat mutlu olacaklardır yanıtını verir. İşte bunun üzerine kentin Bayraklı Tepekule'den MÖ 4. yüzyılda yani Hellenistik dönemde Kadifekale eteklerine taşındığı bilinmektedir. Bu elbette kulakta hoş seda bırak bir efsanedir, asıl gerçek ise kentin yaşam olanaklarının Bayraklı Tepekule'de artık olumsuz şartlarda olması yeni bir arayışa ihtiyaç duyulmasıdır.

Kent Kadifekale eteklerine taşındıktan sonra günümüze kadar hiç aralıksız iskan görür. Bugün İkiçeşmelik yokuşundan çıkarken sol tarafınızda göreceğiniz Agora Kazıları olarak bilinen alan kentin devlet agorasıydı. Burada kentle ilgili önemli kararlar alınmaktaydı ve büyükçe bir mahkeme binası bulunmaktaydı. Kentle ilgili diğer yapılar ise günümüzde ne yazık ki daha modern yapıların altında bulunmaktadır.

Büyük İskender ile başlayan Hellenistik dönemi tüm coğrafyalarda olduğu üzere İzmir'de Roma, Bizans ve Osmanlı dönemleri izler. Roma ve Bizans dönemleri İzmir'de çok parlak ve akılda kalıcı olmamıştır.

Osmanlı hakimiyeti ile kent yeniden bir ivme yakalar. Kentin kesin olarak Osmanlı egemenliğine geçişi 15. yüzyıla denk gelir. Bu dönemde kentin limanı çok büyük bir öneme sahip değildi. Asıl önemli olan liman Sakız Adası limanıydı. Çeşitli sebepler dolayısıyla ilginin İzmir'e kayması limanın da önem kazanmasına vesile oldu. 17. yüzyıldan itibaren kent çok ciddi yükselişe geçti. Gelişen ticaretle birlikte kentin farklı bir mozaik yapısı da oluşmaya başladı. Batıdan Doğuya ticaret yapmaya gelen Levantenler, Ortodoks Rumlar, Ermeniler, Yahudiler ve Müslüman Türklerden oluşan bu mozaik hoşgörülle bir kent kültürü oluşturdu. Ticaret bu farklı etnik kökenleri, kültürleri, dinleri hem birleştirdi hem de zenginleştirdi.

İzmir bu dönemde sokaklarında ve çarşılarında bütün milletlerden insanların, doğu ve batının tüm mallarının görülebildiği bir şehirdi. Asya ve Avrupa arasında bir ticaret köprüsüydü.

Limandan iç kısımlara ulaşım kervanlarla yapılıyordu. Tahmin edileceği üzere bu ulaşım şekli oldukça kısıtlıydı ve yavaştı. Levanten tüccarlar kentin iç kısımlarına daha hızlı ulaşabilmek için demiryolu çalışmalarına ön ayak oldular. İzmir- Aydın demiryolu Anadolu topraklarına yapılmış ilk demir yolu hattı olarak bilinmektedir.

Demir yolu yapımında amaç, havzalarda toplanan ürünleri en hızlı ve e ucuz bir biçimde limana ulaştırmaktı. Demir yolu ticari kapasiteyi arttırmıştı ve o dönemde Kızlarağası Hanının önüne kadar gelen ve bir iç denizden oluşan liman yetmez olmuştu.

Dolayısıyla 19. yüzyılda liman inşa imtiyazına sahip olan Fransız ve İngilizler bugün Pasaport olarak bildiğimiz yeni limanı inşa ettiler. Böylelikle, 19. yüzyılın sonunda kent ticaretin önemli merkezlerinden bir tanesi olur.

Ancak kentin bu ihtişamlı günleri savaş ile gölgelenir. Yunan işgalinin ardından Kurtuluş Savaşı ve akabinde 1922 yılındaki yangın kenti bir harabeye çevirir.

Cumhuriyet kentin yaralarını sardı ve Herodotos'un da değimiyle "Onlar kentlerini bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzü ve en güzel iklimlerinde" kurdular.

Cumhuriyetin kurulması ile kentin ticareti daha da gelişti, 1923 yılında 10 fabrika, 1933 yılında ise 129 fabrika İzmir'de kuruldu.

1923 yılında ticari bir atılım olan İktisat Kongresi ilk kez İzmir'de yapılır. Bu kongrede "fuar düşüncesi" ilk kez Atatürk tarafından ortaya atılır ve benimsenir ve Enternasyonal Fuar'ın temelleri 1936 yılında atılır.

Böylece İzmir'in ticari ve turistik yönü de ön olana çıkmaya başlar.

1930-1950 yılları arasında konserve fabrikaları, makarna ve bitkisel yağ fabrikaları kurulur. 1960 yılı sonuna doğru İzmir'de 11'i devlet sektörüne, 209'u da özel sektöre ait olmak üzere 220 büyük firma, muhtelif imalat dallarında faaliyet gösterir.

1970'lerde Türk turizminin başlangıç noktası olarak algılanabilen bir destinasyon olan İzmir özellikle Türkiye'nin ve turizmin tanınmasında önde gelen şehir haline gelir.

Dönemin filmlerinde de kendiliğinden film çekim platosu haline gelen İzmir birçok yerli ve yabancı ziyaretçinin akınına uğrar.

1980'lerde temeli atılıp faaliyete giren İzmir Adnan Menderes Havalimanı ile direk uçuşlar da artış gösterir. Bugün İzmir Adnan Menderes Havalimanı yeni dış hatlar havalimanı ile yurtiçi ve yurtdışı uçuşları ile birçok kenti İzmir'e bağlıyor.

70'li yıllardan bu yana İzmir ve ilçelerinde turistik tesisler geliştirilmesi ve turizm alt yapısının tamamlanması üzerine çalışılıyor. İzmir'deki arazilerin ve arsaların kıymetli

oluşu yatırımcıları kimi zaman başka sektörlerle itmiş olsa da İzmir'in turizmdeki geleceği girişimcilerin turizm yatırımlarında ümitsiz olmaması ve çaba göstermeleri ile gelişiyor.

Birçok ören yerinde kazı çalışmaları yapılıyor, eski eserler gün ışığına çıkarılıyor.

İzmir bugün tarihinden gelen ilham ile, Bergama ve Efes gibi UNESCO Dünya Mirası listesine dahil olan eşsiz arkeolojik mirası ile yerli ve yabancı ziyaretçileri yıl 12 ay turizm anlayışı ile ağırlamaya devam ediyor.

Kentin tarihinden bu yana belleğinde yer alan sağlık konusu ile termal turizm ve üçüncü yaş turizmi, fuarlar ve etkinlikler ile kongre turizmi, eşsiz kültürel mirası ile kültür turizmi, limancılık geçmişi ile kruvaziyer turizmi geliştiriliyor.

## **Ulaşım**

İzmir'e kara,hava,deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes havalimanından Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane garından Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garından ise Konya , Ankara , Eskişehir , Uşak , Balıkesir' e tren seferleri vardır. Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

## **Eğitim**

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Ayrıca İzmir'de sınırları içinde 11 üniversite bulunmaktadır. Bu üniversitelerde il genelinden öğrencilere eğitim verildiği gibi, il dışından ve öğrenci değişim programları ile yurtdışından gelen öğrencilere de eğitim verilmektedir.

2011 yılı üniversiteye yerleşme basamakları olan Yükseköğrenime Geçiş Sınavı (YGS) ile Lisans Yerleştirme Sınavı'na (LYS) başvuran 79582 kişiden 39764'ü sınavda başarılı oldu. Bu kişilerden 17834'ü lisans programına, 9722'si açık öğretim fakültelerine, 7952'si YGS'yle yerleşebilen bölümlere, 4256 kişi de sınavsız programlara gitme hakkı elde etti

İzmir'de 2012 itibarıyla aktif olan üniversite sayısı dokuzdur. İzmir'de eğitim veren üniversiteler şunlardır:

- Devlet: Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi <https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0zmir> - cite\_note-34, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü.

- Özel: İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, Şifa Üniversitesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi.

- Meslek Yüksek Okulu: Hava Astsubay Meslek Yüksekokulu, Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksek Okulu

### **Kültür**

#### **Medya**

İzmir'de ulusal TV kanalları, radyolar ve gazeteler dışında yerel yayın yapan kitle iletişim araçları da vardır. İzmir'de yayın yapan 7 yerel televizyon kanalı, 15 yerel radyo istasyonu ve 8 yerel gazete bulunmaktadır.

#### **Fuar**

İzmir Enternasyonal Fuarı İzmir Fuarı veya özellikle İzmir içinde kısaca "Fuar", her yılın Eylül ayında İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül'ü içine alacak 10 günlük bir zaman dilimi içinde düzenlenen Türkiye'nin en köklü, en tanınmış ve en kapsamlı fuarıdır. 2006 yılında 75. İzmir Enternasyonal Fuarı, 1 Eylül - 10 Eylül tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. İzmir Kültürpark'ta (bu park alanı da bazen kısaca Fuar olarak adlandırılır) düzenlenir. Ancak İzmir Enternasyonal Fuarı (İEF), esasında, örneğin 2005 yılı için Kültürpark alanında düzenlenmiş olan ve çoğu zaten uluslararası nitelikli 37 fuardan sadece bir tanesidir. Gaziemir ilçesinde yapımı devam eden İzmir Fuar Kompleksi, tamamlandığında tüm fuarlara ev sahipliği yapacaktır.

İzmir, dünyanın en büyük organizasyonlarından biri olan EXPO'yu düzenlemek için başvurmuş ve "Daha iyi bir dünya için yeni yollar ve herkes için sağlık" teması ile Expo 2015 fuarı için resmî adaylardan biri olmuştur. Ancak 31 Mart 2008'de, 151 BIEdelegesinin katılımıyla Paris'te gerçekleştirilen oylama sonucunda, Expo 2015'in İtalya'nın Milano kentinde yapılmasına karar verilmiştir.

#### **Sanat**

Şehirde yer alan kültür merkezlerine Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi ve yapımı planlanan İzmir Opera Binası örnek verilebilir.

## Ekonomi

### Tarım

İzmir, tarım potansiyeli açısından oldukça şanslı bir kenttir. Coğrafi yapısı ve iklim özellikleri birçok bitki türünün yetişmesine uygun bir ortam sağlamaktadır.

İzmir, dünyanın çok az bölgesinde görülebilecek müthiş potansiyeli ile incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arı ürünlerine kadar inanılmaz bir çeşitliliği barındırmaktadır.

Bereketli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyo çeşitliliği ile İzmir ülkemizin en önemli tarım ve gıda sanayi merkezlerinden biridir.

İzmir'in topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 3.441.275 dekarlık tarım arazilerinin; % 40,6'sı tarla, % 28,3'ü zeytin, % 11,8'i sebze, % 9,2'si meyve ve % 3,9'u da bağ alanıdır.

İzmir'deki toplam tarım alanı büyüklükleri göz önüne alındığında; Bergama, Ödemiş, Bayındır, Torbalı, Tire, Menderes, Kemalpaşa, Menemen ve Kiraz öne çıkmaktadır.

2014 yılı itibariyle, İzmir'de toplam tarımsal üretim değeri 10,23 milyar TL olup bitkisel üretim değeri 5,02 milyar TL, hayvansal ürünler üretim değeri 4,73 milyar TL ve su ürünleri üretim değeri 469,94 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İzmir ilinde bitkisel üretim, hayvansal üretim ve su ürünleri üretimi; üretim değeri ve toplam üretim içindeki payı göz önünde bulundurulduğunda, en fazla payı bitkisel üretim almakta, onu yakın olarak hayvansal üretim takip etmekte, su ürünleri üretiminin ise daha az bir pay aldığı görülmektedir.

Kentimiz modern tarım yapısıyla öne çıkmaktadır. İzmir, birçok üründe verim ve kalite açısından Türkiye ortalamasının üzerinde değerlere sahiptir.

Pamuk, tütün, zeytin-zeytinyağı, üzüm ve incir önemli bir yere sahip olup üretim ve ihracatı ile kent ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Geleneksel ürünlerin yanı sıra son dönemlerde organik tarım, seracılık, jeotermal seracılık, kesme çiçek, süs bitkileri, süt, narenciye, kuru yemiş, yaş meyve-sebze, şarapçılık, fidancılık, küçükbaş hayvancılık ve su ürünleri işleme yatırımları artmaya başlamıştır.

İzmir; organik tarımın beşiği konumundadır. Özellikle son yıllarda organik tarım konusunda önemli gelişmeler olmuştur. İlk organik üretim çekirdeksiz kuru üzüm ile 1980'li yılların ortalarında İzmir'de başlamıştır.

Kentimiz organik tarımda öncü olmaya devam etmektedir. İzmir ihracatta öncü konumda yer almakta olup organik tarımsal ürünlerle iştigal eden pek çok işletmeye ev sahipliği yapmaktadır.

İzmir verimli arazileri, bitki çeşitliliği ve geniş hayvan varlığı ile sektörde avantajlı bir konumda yer almaktadır.

İlimizde yetiştirilen ırklar ve hayvan başına elde edilen verimler ve hayvansal ürünlere dayalı gıda sanayi dikkate alındığında toplam verim miktarları oldukça yüksektir.

2014 yılı itibariyle ilimizde; 555.915 baş sığır, 550.964 baş koyun, 236.701 baş keçi bulunmaktadır.

Süt ve süt ürünleri sektörü, İzmir ekonomisinin önemli üretim dallarından biridir. Türkiye süt üretiminin % 10'u İzmir'den gerçekleşmektedir. Bu pay ile İzmir sütün başkenti konumundadır. Verimlilikte de kentimiz ön sıralarda yer almaktadır.

İzmir'de; 2014 yılı itibariyle 1.674.523 ton süt, 31.511 ton kırmızı et ve 252.488 ton beyaz et üretilmektedir.

Su ürünleri sektörü ve özellikle yetiştiricilik gerek ülkemiz gerekse ilimiz açısından önemli bir gelir kaynağı durumundadır.

Deniz balıkları ve diğer deniz ürünleri balıklarının üretim değeri 30,59 milyon TL ve kültür balıkları da 439,35 milyon TL olmak üzere toplamda 469,94 milyon TL'lik üretim değeri mevcuttur. Su ürünleri sektöründen elde edilen değer % 93,5'i yetiştiricilik yoluyla elde edilmiştir.

Dış ticaret verileri değerlendirildiğinde; İzmir'in koyduğu katkının oldukça önemli olduğu görülmektedir.

TUİK verilerine göre tarım, hayvancılık, balıkçılık, gıda ürünleri ve içecek kentimiz ihracatı; 2012 yılında 1,69 milyar dolar iken 2013 yılında 2,16 milyar dolara yükselmiştir. 2014 yılında ise 2,24 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılında ülkemizin toplam tarım, hayvancılık, balıkçılık, gıda ürünleri ve içecek ihracatında İzmir'in payı % 12,78 düzeyindedir.

## **Sanayi**

İzmir'in ürettiği Gayri Safi Katma Değer içerisinde sanayinin payı % 26,9'dur.

İzmir sanayisi Türk sanayisinin % 6,5'ini tek başına karşılamaktadır.

İzmir'de istihdam edilenlerin % 31,7'si sanayi (inşaat sektörü de sanayi sektörü içinde sayılmıştır) sektöründe istihdam edilmektedir.

Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır.

İzmir'de sanayinin gelişimi 17 Şubat-4 Mart 1923 tarihlerinde gerçekleştirilen 1. İzmir İktisat Kongresi'ne dayanmaktadır. Kongre'nin yapıldığı tarihten sonra planlı sanayileşmenin adımları atılmıştır.

İzmir'de Aliağa, Bornova, Çiğli, Kemalpaşa ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir.

Tekstil, konfeksiyon, hazır giyim, gıda, içki, tütün, petrokimya, otomotiv, ayakkabı sektörleri İzmir'de önemli sanayi kolları arasındadır.

Alkollü içkiler ve tütün mamulleri sektörleri, tarıma dayalı sanayi içinde en yüksek katma değer yaratan sektörlerden biri olup, istihdam sağlayan, tarımdan ulaşım toplumun her kesimine doğrudan veya dolaylı katkı sağlayan önemli bir endüstri dalı olarak öne çıkmaktadır.

Ülkemizdeki toplam kimyasal üretiminin % 25'ini temsil eden petrokimya sektörü ise, diğer sektörlerle girdi sağlayan lokomotif bir sektör konumundadır. Türkiye'nin petrokimya konusunda en büyük firmalarından biri olan Petkim Petrokimya Holding A.Ş. (PETKİM) Aliağa tesisleri İzmir'dedir.

İzmir, Petkim Yarımadası'nda inşası süren 15 milyon ton/yıl kapasiteli Star Rafinerisi projesi ile Türkiye'nin özel sektör eliyle yapılan ilk rafineri yatırımına ev sahipliği yapmaktadır. Bunun yanısıra Avrupa'nın 7., dünyanın 28. büyük petrol rafinerisi konumunda olan Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.'nin (TÜPRAŞ) 4 adet petrol rafinerisinden biri de kentimizde yer almaktadır.

Otomotiv sektörü ülkemizin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. Bu nedenle, sektörün büyümeye devam etmesi, ülkenin ekonomisi, gelişimi ve istihdamı için son derece önemlidir. Ülkemizde 1.000 kişiye düşen otomobil sayısı 110 adettir. Bu rakamın Fransa, Almanya gibi Avrupa Birliği Üyesi ülkeleri ile kıyaslandığında düşük olması ve ülkemizdeki genç nüfus oranının diğer ülkelerle kıyaslandığında yüksek olması, otomotiv sektöründeki yüksek tüketim potansiyelini ortaya koymaktadır.

2014 yılında gümrükler bazında İzmir'de 1,5 milyar dolar Motorlu Kara Taşıtları, Diğer Kara Taşıtları ile bunların aksam, parça ve aksesuarı ihracatı gerçekleştirilmiştir. Bu miktarın, İzmir'in toplam ihracatı içindeki payı % 7,34'tür.

İzmir'de otomotiv sektöründe faaliyet gösteren ve yoğun oranda dış ticaret yapan büyük ölçekli firmalar bulunmaktadır.

İzmir'deki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu OSB ve küçük sanayi sitelerinde barınmaktadır.

Kentte irili ufaklı birçok küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

Ege Bölgesi'nde yer alan 48 OSB'den 13'ü İzmir'de yer almaktadır.

Bunlar; İTOB OSB, Aliağa Kimya İhtisas ve Karma OSB, Bağyurdu OSB, Bergama OSB, İzmir Atatürk OSB, İzmir Buca Ege Giyim OSB, İzmir Kemalpaşa OSB, İzmir Pancar OSB, Kınık OSB, Menemen Plastik İhtisas OSB, Ödemiş OSB, Tire OSB ve Torbalı OSB'dir.

Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ile Menemen'de bulunan İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ) kentin 2 önemli serbest bölgesidir.

İhracata dayalı kalkınma stratejisi çerçevesinde, ülke ihracatını arttırmada önemli bir araç olarak görülen serbest bölgeler İzmir dış ticaretinin gelişimine önemli katkı koymaktadır. Özellikle Ege Serbest Bölgesi, ticaret hacmi bakımından Türkiye'nin en büyük serbest bölgelerinden birisidir.

İzmir'de ileri teknolojide mal ve hizmet üretmek amacıyla sanayi ve üniversite işbirliğini sağlayan teknoloji bölgelerinin sayısı da günden güne artmaktadır.

Odamızın kurucusu olduğu İzmir Bilimpark da dahil olmak üzere; Dokuz Eylül Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Ege Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi ile birlikte toplam sayı 4'e ulaşmıştır.

İzmir insan kaynağı ve coğrafi konumu başta olmak üzere sahip olduğu avantajları ile yabancı sermaye için de bir çekim merkezidir.

2014 yılı itibariyle kentteki yabancı sermayeli şirket sayısı 2.110'dur.

## Dış Ticaret

Türkiye İstatistik Kurumu'nun firmaların ait olduğu vergi dairelerinin il merkezleri esas alınarak oluşturulan sıralamada, İzmir, 2014 yılında değer bazında en fazla ihracat yapılan iller arasında İstanbul'dan sonra 9 milyar 615 milyon ihracat rakamı ile 2. sırada yer almıştır.

2014 yılında İzmir'de 4.528 firma ihracat gerçekleştirmiştir.

**Tablo 1: 2014 yılında en fazla ihracat gerçekleştiren ilk 10 şehir.**

İHRACATÇI FİRMALARIN İLLERE GÖRE DAĞILIMI (*) - BİN DOLAR			
	İL ADI	OCAK-ARALIK	
		İHRACAT DEĞERİ	İHRACATCI FİRMA SAYISI
		2014	2014
1	İSTANBUL	82.047.960	32.501
2	İZMİR	9.615.988	4.528
3	BURSA	9.308.257	3.995
4	KOCAELİ	8.897.257	1.420
5	ANKARA	8.102.722	4.283
6	GAZİANTEP	6.658.802	1.826
7	DENİZLİ	2.815.481	957
8	SAKARYA	2.603.843	347
9	HATAY	2.115.434	953
10	MANİSA	1.980.798	489
(*) Veriler; Maliye Bakanlığı kayıtlarında, firmaların ait olduğu vergi dairelerinin İl Merkezleri esas alınarak oluşturulmaktadır.			
Sıralama 2014 ihracat değerlerine göre yapılmıştır.			
Kaynak:TÜİK			

2014 yılında İzmir'in en fazla ihracat gerçekleştirdiği ülke Almanya olmuştur. Almanya'yı, sırasıyla ABD ve İngiltere takip etmiştir.

**Tablo 2: 2014 yılında İzmir'in en fazla ihracat gerçekleştirdiği ilk 10 ülke**

	Ülke	Ocak-Aralık 2014 ABD Doları
1	Almanya	1.204.520.081
2	ABD	716.651.963
3	İngiltere	663.337.130
4	İtalya	488.695.816
5	İspanya	417.934.834
6	Hollanda	398.443.213
7	Fransa	358.870.352
8	Rusya Federasyonu	334.666.402
9	Belçika	234.931.864
10	Irak	233.142.317
Kaynak : TÜİK		

2014 yılında fasıllar düzeyinde İzmir'in en büyük ihracat kalemi 'Örme giyim eşyası ve aksesuarı' olurken, bu fasılı sırası ile 'Kazanlar, makineler, mekanik cihazlar ve aletler, nükleer reaktörler, bunların aksam ve parçaları ' ve 'Tütün ve tütün yerine geçen işlenmiş maddeler'' izlemiştir.

**Tablo 3: 2014 yılında İzmir'in İhracatında Başlıca Ürünler**

Fasıl	Ocak-Aralık 2014 ABD Doları
1 Örme giyim eşyası ve aksesuarı	896.217.443
2 Kazanlar, makineler, mekanik cihazlar ve aletler, nükleer reaktörler, bunların aksam ve parçaları	850.557.104
3 Tütün ve tütün yerine geçen işlenmiş maddeler	788.457.067
4 Yenilen meyvalar ve yenilen sert kabuklu meyvalar	663.544.732
5 Motorlu kara taşıtları, traktörler, bisikletler, motosikletler ve diğer kara taşıtları, bunların aksam, parça, aksesuarı	620.605.359
6 Demir ve çelik	591.041.130
7 Plastikler ve mamulleri	527.760.767
8 Örülmemiş giyim eşyası ve aksesuarı	386.807.428
9 Elektrikli makina ve cihazlar, ses kaydetme-verme, televizyon görüntü-ses kaydetme-verme cihazları, aksam-parça-aksesuarı	334.908.314
10 Kağıt ve karton, kağıt hamurundan, kağıttan veya kartondan eşya	297.711.739

Kaynak: TÜİK

### İthalat

İzmir,2014 yılında 9 milyar 931 milyon dolar değerinde ithalat gerçekleştirmiştir.

2014 yılında İzmir'in en fazla ithalat gerçekleştirdiği ülke Rusya Federasyonu olmuştur. Rusya Federasyonu'nu, sırasıyla Almanya ve Çin takip etmiştir.

**Tablo 4: 2014 yılında İzmir'in en fazla ithalat gerçekleştirdiği ilk 10 ülke**

Ülke	Ocak-Aralık 2014 ABD Doları
1 Rusya Federasyonu	1.142.497.994
2 Almanya	1.013.569.022
3 Çin	881.016.196
4 İtalya	620.603.600
5 ABD	618.235.554
6 İspanya	310.856.457
7 Polonya	283.445.196
8 Ukrayna	277.503.989
9 Hollanda	269.969.135
10BAE	254.554.569
<i>Kaynak: TÜİK</i>	

2014 yılında fasıllar düzeyinde İzmir'in en büyük ithalat kalemi 'Mineral yakıtlar, mineral yağlar ve bunların damıtılmasından elde edilen ürünler, bitümenli maddeler, mineral muımlar' olurken, bu fasılı sırası ile 'Kazanlar, makinalar, mekanik cihazlar ve aletler, nükleer reaktörler, bunların aksam ve parçaları ' ve 'Plastik ve Mamulleri'' izlemiştir.

Tablo 5: 2014 yılında İzmir'in İthalatında Başlıca Ürünler

Fasıl	Ocak-Aralık 2014 ABD Doları
1 Mineral yakıtlar, mineral yağlar ve bunların damıtılmasından elde edilen ürünler, bitümenli maddeler, mineral mumlar	1.235.205.927
2 Kazanlar, makineler, mekanik cihazlar ve aletler, nükleer reaktörler, bunların aksam ve parçaları	883.382.786
3 Plastikler ve mamulleri	776.434.222
4 Demir ve çelik	754.008.561
5 Motorlu kara taşıtları, traktörler, bisikletler, motosikletler ve diğer kara taşıtları, bunların aksam, parça, aksesuarı	688.909.352
6 Organik kimyasal ürünler	496.653.938
7 Kağıt ve karton, kağıt hamurundan, kağıttan veya kartondan eşya	434.261.317
8 Tütün ve tütün yerine geçen işlenmiş maddeler	386.892.637
9 Yağlı tohum ve meyvalar, muhtelif tane, tohum ve meyvalar, sanayide ve tıpta kullanılan bitkiler, saman ve kaba yem	372.649.917
10 Hayvansal ve bitkisel katı ve sıvı yağlar, yemeklik katı yağlar, hayvansal ve bitkisel mumlar	345.778.092

Kaynak: TÜİK

## İç Ticaret

İzmir'in ürettiği Gayri Safi Katma Değer içerisinde hizmetlerin payı % 67,7'dir.

İzmir'deki hizmetler sektörü Türkiye'de hizmetler sektörünün % 7'sini tek başına karşılamaktadır.

İzmir'de istihdam edilenlerin % 57,8'i ise hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir.

İzmir'de ticaretin yoğun olduğu bölgeler kent merkezinde bulunan çarşılardır.

Kent merkezinde ticaret alanında yoğun faaliyet gösterilmektedir.

Kemeraltı, Mimar Kemalettin Moda Merkezi, Yenişehir Ticaret Merkezi, Keresteciler Çarşısı, Hurdacılar Sitesi, Kara Nakliyecileri Sitesi, MTK Sitesi, Züccacıyeciler Sitesi, Otokent, Dökümcüler Sitesi, Işıkkent Ayakkabıcılar Sitesi, Geri Dönüşüm Sitesi, Kısıkköy Mobilya ve Metal İşleri Sitesi, İZDEP, Karabağlar Mobilya Çarşısı, Çankaya Elektronikçiler Çarşısı, Balçova Sanayi Sitesi ve Güzelbahçe Sanayi Sitesi kentin ticaret merkezleridir.

Bunun yanısıra Karşıyaka Çarşısı, Alsancak, Alsancak Kıbrıs Şehitleri Caddesi, Balçova Ata Caddesi, Hatay Caddesi, Bornova Meydan ve çevresi, Buca Forbes Caddesi, Hatay, Balçova, Buca, Güzelyalı, Bornova gibi semt çarşıları da bulunmaktadır.

Yanısıra kent merkezi dışında turistik anlam taşıyan Çeşme, Alaçatı, Eskifoça, Yenifoça, Seferihisar, Tire, Ödemiş, Şirince, Selçuk Çarşıları ve turistik mekanları da bulunmaktadır.

İzmir'de tarihi ve modern mekanlarda çok sayıda alışveriş merkezi, çarşı ve AVM bulunmasına rağmen yurt içi satışların, merkezleri İzmir dışında olan AVM'lere ve sanal

alışveriş sitelerine (internet kanalıyla) kayması nedeniyle arzu edilen canlılık yakalanamamaktadır.

Bölge ekonomisinin merkezi İzmir'e gerek bölgenin diğer illerinden alışveriş-seyahat amaçlı, gerekse yabancı ülkelerden ziyaret amaçlı gelen turistler; Kemeraltı, Konak, Karabağlar, Alsancak, Karşıyaka, Yenisehir Çarşılarını ağırlıklı kullanmaktadır.

Alışverişlerde gıda başta olmak üzere, giyim, hediyelik eşya, mobilya vb. tüketim maddelerinin ticareti ağırlık kazanmaktadır.

Geleneksel çarşılarda tanıtım-reklam ve hizmet kalitesinin artırılması, belirli dönemlerde çarşı bazlı kampanyalar düzenlenmesi çözümün sadece bir parçasını oluşturmakta, internet ağının alışverişlerde daha fazla kullanılması, tüketiciye daha fazla seçme hakkı tanınması bakımından da önem taşımaktadır.

Kemeraltı-Agora-Basmane üçgeni yeniden düzenlenerek bu aks İzmir ticaretine kazandırılmalıdır.

İzmir; genç, yeniliğe açık, talep çeşitliliği zengin toplumsal yapısıyla perakende sektörünün ciddi anlamda yükselişe geçtiği kentlerin başında gelmektedir.

İzmir merkez dışında Çeşme, Foça, Dikili, Seferihisar gibi özellikle turistik kıyı bölgelerinde nüfus yoğunluğunun ve yaşam kalitesinin ekonomik olarak yükselmesinin de etkisiyle büyük ölçekli süpermarket/hipermarket formatı gelişmiş durumdadır.

Söz konusu yapı, kendisini yoğunlaşma oranlarında da göstermektedir.

Ege Bölgesi, Türkiye'nin en yüksek yoğunlaşma oranlarına sahip bölgesi konumundadır.

Son yıllarda, modern perakendecilik sektörü, Türkiye'de ve Ege'de önemli mesafe kat etmiştir.

2014 yılında, İzmir'de toplam 7.010 şirket kurulmuş, buna karşılık 2.038 şirket (tasfiye dahil değil) kapanmıştır.

İzmir'de vergi gelirlerinin tahsilatı her geçen yıl artmaktadır. 2014 yılı itibariyle 39,8 Milyar TL vergi geliri tahsil edilmiştir.

İzmir'de 2014 yılı itibariyle 4 Milyar TL'lik teşvikli gerçekleşen sabit yatırım tutarı 4 Milyar TL'dir.

Aynı dönemde gerçekleşen kamu yatırımları ise 1,5 Milyar TL'dir.

**Turizm**

Nüfusu 4 milyona yaklaşan İzmir, 8500 yıllık köklü bir tarihe sahip olup günümüzde 30 ilçesi ile birlikte önemli bir turizm potansiyeline sahiptir.

Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla ilçelerinin hemen hemen tümünde; deniz, kıyı, tarih, inanç, sağlık, termal, dağ, yayla, kayak, manzara kent, gençlik, engelli, agro, fuar ve kongre turizmi vb. çok sayıda dallardan farklı turizm türlerini bulmak mümkündür.

İzmir'de Batı tarihinden günümüze ulaşan en eski ve en tarihi kent olan Tepekule İzmir'dedir. Agora'dan her gün yeni bir tarih çıkmaktadır. Tarihte bilinen en eski köprü; Meles Çayı üzerindeki köprüdür.

İzmir; alışveriş, sağlık, üniversite dahil her türlü eğitim imkanı açısından büyükşehir olmanın avantajını yaşamakla birlikte; çevresindeki farklı turizm alanlarına yakın mesafede olması dolayısıyla aynı zamanda da küçük şehirlerin dinginliğini İzmir'de yaşayanlara yaşatabilecek kapasitede bir şehirdir.

Dünyanın en büyük açık hava çarşısı olan Kemeraltı Çarşısı İzmir merkezdedir. Kestanepazarı, Hisarönü, Kuyumcular Çarşısı, Havra Sokağı, Kemeraltı çarşısı içerisindeki çok sayıda çarşılar arasındadır.

Konak Meydanı, Asansör, Alsancak, Karşıyaka, Kadifekale, Saat Kuleleri, Kültürpark, Uşakizade Köşkü İzmir'de gezilecek diğer mekanlar arasındadır. Türkiye'nin en eski fuar alanı olan Kültürpark İzmir'in kimliğinin oluşmasında oldukça etkilidir.

İzmir'de 374 adet A Grubu, 10 adet de C grubu seyahat acentası faaliyet göstermektedir. Konaklama kapasitesi 50.000'e yaklaşmış durumdadır.

İzmir'e gelen yabancıların yıllara ve aylara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

Aylar	2013	2014	2015
OCAK	22 929	22 213	17 851
ŞUBAT	18 830	29 432	25 147
MART	46 041	36 511	36 269
NİSAN	94 750	98 621	71 371
MAYIS	157 016	139 695	128 754
HAZİRAN	168 414	158 871	145 968
TEMMUZ	236 783	229 153	218 103
AĞUSTOS	224 245	210 341	
EYLÜL	189 966	169 873	
EKİM	159 901	131 250	
KASIM	50 664	43 707	
ARALIK	37 701	24 794	
7 AYLIK TOPLAM	744 763	714 496	643 463
GENEL TOPLAM	1 407 240	1 294 461	643 463

*Kaynak: İzmir Kültür ve Turizm Müdürlüğü İstatistikleri*

İzmir'e 2013 yılında 1 milyon 400 bin, 2014 yılında ise 1 milyon 294 bin turist gelmiştir.

İzmir Ticaret Odası 2015 yılında diğer ticaret odalarından ayrılarak bir ilki gerçekleştirmiş ve İzmir Ticaret Odası bünyesinde bir Turizm Müdürlüğü kurmuştur.

İzmir Ticaret Odası Turizm Müdürlüğü İzmir'in turizmde dinamizmi sağlamak ve üyelerine çözüm odaklı hizmet vermek amacıyla araştırmalar yapmakta, girişimlerde bulunmakta, yurtiçi ve yurtdışı turizm fuar ve etkinliklerine katılmakta, ayrıca bu şekilde düzenlenen etkinliklerin İzmir'de düzenlenmesi veya İzmir'e getirilmesi konusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

## **Finans**

Ağırlıklı olarak bankacılık sektöründen oluşan Türk finans sektöründe, bankacılık faaliyetleri yaklaşık % 60 paya sahiptir.

Sigortacılık hizmetleri ve diğer finansal faaliyetler de önemli bir büyüme potansiyeli barındırmaktadır Finansal Hizmetler sektörü; mevduat bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, katılım bankaları, sermaye piyasaları, sigortacılık, finansal kiralama, faktoring ve tüketici finansmanı ve bireysel emeklilik sistemini içeren çok sayıda sektörü kapsamaktadır.

İzmir'de de finans kesiminde bankaların büyük bir ağırlığı bulunmaktadır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verilerine göre;

Haziran 2015 itibariyle İzmir'de toplam banka mevduatları 59,4 milyar TL, toplam nakdi krediler ise 74,2 milyar TL'ye ulaşmıştır. Takipteki alacaklar 3 Milyar TL'ye ulaşmış ve takipteki alacakların toplam nakdi kredileri oranı % 4,1 olmuştur.

Toplam nakdi kredilerin, toplam mevduata oranı % 124'tür. Takipteki alacakların, toplam nakdi kredilere oranı da % 4,14'tür.

İzmir'de Haziran 2015 itibariyle 5,9 milyar TL toptan ticaret ve komisyonculuk sektörüne, 3,5 milyar TL ziraat ve balıkçılık sektörüne, 3 milyar TL metal ve işlenmiş maden sektörüne, 2,9 milyar TL gıda, meşrubat, tütün sektörüne, 2,6 milyar TL inşaat sektörüne, 2,3 milyar TL enerji sektörüne, 736 milyon TL turizm sektörüne kredi kullandırılmıştır.

2015 Haziran itibariyle; İzmir'de şube başına düşen nüfus 4.919, şube sayısı ise 836'dır.

İzmir'in Bireysel Emeklilik sistemindeki verilerine bakacak olursak, 2014 sonu itibarıyla katılımcıların en yoğun olduğu ilk üç il sırasıyla Muğla (%21), Antalya (%17) ve İstanbul (%17)'dur. Bu illeri %16 ile İzmir ve %15 ile Ankara takip etmektedir.

Katkı payının illere göre dağılımında, 2014 yıl sonu itibariyle, İstanbul 36,3'lük pay ile birinci sırada yer alırken, Ankara % 10,7'ile ikinci, İzmir % 7,5 ile üçüncü sırada yer almaktadır. İzmir 140.047.191 TL ile en fazla devlet katkısı ödenen iller sıralamasında İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü sırada yer almaktadır.

## **İnşaat**

Kentsel dönüşüm projeleri, geri dönüşüm ve atık yönetimi uygulamaları ile birlikte Ege Bölgesi'nde ve İzmir'de, inşaat sektörü önemli bir dönemece girmiştir.

Ancak, bürokratik engeller, işçilik maliyetleri, sertifikalı işçi sayısının yetersizliği sektörün önündeki engellerde ilk etapta sayılabileceklerdir.

Bu perspektifte, yaşanan arsa sıkıntısı, yüksek arsa fiyatları ve yüksek maliyetler, Kamu İhale Kanunu ve uygulamalarının çözümleyemediği aşırı düşük teklifler, sektör karlılığını, dolayısıyla sermaye birikimini olumsuz etkilemesi ise sektörün tehditleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bölgemizde ve özellikle İzmir'de de konut yapımına yönelik arazilerin yetersizliği, altyapı eksiklikleri, İhale Kanunu ve İmar Yönetmeliğinden kaynaklanan sorunlar nedeniyle sektörün yeteri kadar büyüme gösteremediği yatırımcılar açısından da sık sık dile getirilmektedir.

Bu nedenle inşaat sektöründe kamu yatırımları ile özel sektör yatırımlarının gerilemesinde önemli dinamikler olan kamu yatırımlarının artırılması önemlidir.

Bunun yanısıra iç talebi ve özel sektör yatırımlarını canlandıracak önlemler alınmalı ve Kentsel Dönüşüm Projesinin sektördeki büyümeye ivme katacak etkileri süratle devreye sokulmalıdır.

**Çünkü, kentsel dönüşüm; bölgede ve ülkemizde gayrimenkul ve inşaat sektörünün gelişimi için önemli bir süreçtir.**

**Bu açıdan uygulanabilir bir kentsel dönüşüm stratejisine sahip olunması önemlidir.**

2014 yılı birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %5.8 olan büyüme oranı ikinci çeyrekte %3.4'e, üçüncü çeyrekte %2'ye gerilemiş, sektör son çeyrekte %2.0 oranında küçülmüştür. 2014 yılında GSYH'da %2.9'a gerileyen büyüme, sektörde de %2.2 olarak kaydedilmiştir.

Sektör daralma eğilimini 2015 yılının ilk çeyreğinde de sürdürmüş ve %3.51 küçülme oranı ile toplam GSYH oluşumuna negatif yönde 0.2 puan etkide bulunmuştur.

2014 yılında %9.4 artış gösteren özel sektör inşaat harcamaları da 2015 yılında %1.4 daralmıştır.

2015 yılının başından itibaren konut sektöründe ise beklenenin üzerinde canlılık devam etmektedir. Konut piyasasında beklentilerin üzerinde süren canlılık, gelecekte fiyatların daha da artabileceği, konut kredisi faizlerinde ise kısa vadede düşüş olmayacağı beklentilerini yansıtmaktadır.

İzmir'de ilk defa satılan konut sayısı, bir önceki yıla göre % 3 artarak 29 bin 357 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 102 bin 936 ile en yüksek paya sahip olurken onu 54 bin 202 ile Ankara ve 29 bin 357 ile İzmir izlemiştir.

Türkiye'de kentleşme oranı %79 ve toplam nüfus 77 milyonun üzerindedir. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir.

Büyümenin anahtarının önemli bir bileşeninin inşaat olduğu düşünüldüğünde birçok sektöre doğrudan ve dolaylı can veren inşaat sektörünün desteklerde ön planda tutulması Türkiye ekonomisi ve bölgemiz açısından stratejik bir önemdedir.

Bölgemizde ve özellikle İzmir'de konut yapımına yönelik arazilerin yetersizliği, altyapı eksiklikleri, İhale Kanunu ve İmar Yönetmeliğinden kaynaklanan sorunlar nedeniyle sektörün yeteri kadar büyüme gösteremediği yatırımcılar açısından sık sık dile getirilmektedir.

Türkiye’de yaşanan arsa sıkıntısı ve yüksek arsa fiyatları yüksek maliyetler yaratmaya devam etmektedir. Bu nedenle; yerel yönetimlerin 1/100.000 planları ile konut alanı ilan edilecek bölgelerde düşük bedelli arsa üretilmesi önem taşımaktadır.

Bununla birlikte;

- Hazine arsalarının konut imarına uygun hale getirilmesi ve özellikle orta sınıf konutların inşaatının kullanımına sunulması,
- Kentsel alanlardaki konut üretimlerinde talep edilen yol, kanal, katılım bedellerinin ve ruhsat harçlarının daha makul seviyelere çekilmesi,
- Konut üretiminde yapı ruhsatları ve yapı izinlerinin verilmesinde azami denetiminin sağlanması ile kayıt dışı haksız rekabetinin önlenmesi,
- Konut ve yapılar için getirilen enerji verimliliği gibi zorunlu standartların uygulanması konusunda vergi ve benzeri araçlar ile özendirici olunması öne çıkmaktadır.

Ülkemizde ve İzmir’de yurtiçi müteahhitlik hizmeti sunan çok sayıda yüklenici mevcuttur. Yurtiçi müteahhitlerin çoğu küçük ölçekli, şahıs veya aile şirketi vasfında olup, teknik altyapı ve birikimin geliştirilmesi ihtiyacı bulunmaktadır. Sektörün katma değerinin artırılabilmesi için bilgi yoğun ve yüksek standartlarda projelere geçiş yapılması ve kalite odaklı rekabet ortamının oluşturulması gerekmektedir.

### **Lojistik**

İzmir; sanayi, ticaret, ulaşım, liman, askerî ve üniversite şehri özelliğiyle çok fonksiyona sahip bir kentimizdir.

Doğal limanı olması, iyi bir ulaşım ağıyla çevresine bağlanması İzmir’i büyük bir sanayi ve ticaret şehri haline getirmiştir.

İzmir; konumu, Avrupa ve dünya pazarlarına yakınlığı, sahip kentteki uygun yatırım alanları ve organize sanayi bölgelerinin konumu, üniversiteler, kalifiye işgücü ve Ege'deki diğer yabancı yatırımlar ile birlikte lojistik üs olmak için gerekli potansiyele sahiptir.

İzmir’in lojistik potansiyele sahip olmasında ülkemiz dış ticaretine yaptığı katkıya bakılması yeterlidir. 2014 yılı gümrük verilerine göre yapılan ihracatta, İzmir’in ülke ihracatına katkısı 21 milyar dolar ile % 13,3 düzeyindedir. İzmir’in gümrüklerinden 2014 yılında yapılan ithalat ise 21,6 milyar dolardır. Başka bir ifadeyle, 42 milyar doları aşan dış ticareti ile İzmir’in, önümüzdeki dönemde Türkiye’nin en önde gelen lojistik merkezlerinden birisi olacağı ortadadır.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de ticaretin büyük bir kısmı deniz yolu taşımacılığı ile sağlanmaktadır. Kentte liman önemli bir yapı oluşturmuştur ve kentin ulaşım sisteminde etkilidir. İzmir, ihracatının büyük bir bölümü denizyolu ile yapılmaktadır ve İzmir Limanı Türkiye'nin başta gelen konteyner limanları arasında yerini almaktadır.

Ayrıca; İzmir Alsancak Limanı, ulaşım açısından elverişli bir konumdadır. Adnan Menderes Havalimanı'na 25 dakika, Ege Serbest Bölge Alanına 20 dakika, endüstri işlemlerinin yoğun olduğu bir bölge olan Bornova'ya 10 dakika, Torbalı ve Kemalpaşa'ya 35 dakika, Çiğli Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'ne 25 dakika, Manisa Organize Sanayi Bölgesi'ne 35 dakika ve Aliğa Sanayi Bölgesi'ne 50 dakika uzaklıktadır. Tüm bu faktörleri göz önünde bulundurduğumuzda, İzmir Alsancak Limanı, hem İzmir ili dış ticareti açısından hem de Ege Bölgesi dış ticareti için önemli bir limandır.

Yapımı devam eden Kuzey Ege Çandarlı Limanı daha çok transit liman ve ana liman olarak İzmir ve ülke ekonomisi için yeni bir katma değer yaratacaktır.

Nemrut İskeleler Bölgesi, dökme yük taşımacılığına yönelik yapılmış 5 adet iskeleden oluşmaktadır. İskele işletmecisi olan Ege Gübre, Akdeniz Kimya gibi şirketler, Alsancak Limanında yaşanan sorunlar nedeniyle konteyner taşımacılığında ortaya çıkan ihtiyacı görerek son 3 yılda konteyner hizmetleri vermeye başlamıştır.

Petkim ise, başlangıç kapasitesi 1,5 Milyon TEU ve tam faaliyete geçtiğinde 4 Milyon TEU kapasiteye ulaşacak bir konteyner limanı inşaatına başlamıştır. 22 Şubat 2013'te konteyner limanı işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen işletmecilerinden APM Terminals ile 28 yıl süreli sözleşme imzalayan Petkim, 11.000 TEU kapasiteli gemilerin yanaşacağı ilk liman olma özelliğini taşıyacaklarını belirtmektedir.

Ayrıca şehrin güney batısında Çeşme Ro-Ro ve Feribot Limanı bulunmaktadır. Ocak-Haziran 2015 döneminde, ihraç yükü taşıyan 11.362 adet TIR, Çeşme Limanı'ndan çıkış yaparak Avrupa ülkelerine yük taşımıştır. İzmir Alsancak Limanı'ndan bu yıl başlayan Ro-Ro seferleri ile ilk 6 ayda toplam 3.650 TIR çıkış yaparak ihraç mallarını Avrupa ülkelerine ulaştırmıştır.

Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nca programa alınan Kemalpaşa Lojistik Merkez ile ilgili çalışmalar hızla devam etmektedir.

Kemalpaşa Lojistik Köyü; toplam 3.000.000 m2 büyüklüğündeki Kemalpaşa Lojistik Köyü Projesinin 1. Etapında 1.200.000 m2 alan kamulaştırılmış ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından 28.04.2012 tarihinde yapılan temel atma

töreni ile altyapı inşaatına başlanmıştır. 2013 yılı Ekim ayı itibariyle gerçekleşme % 60'lar seviyesindedir.

Yaklaşık 3.000 dönüm üzerinde, toplam kapalı alanı 173.851 m2 olan Kemalpaşa Lojistik Köyü'nün altyapı çalışmalarına paralel olarak üstyapı çalışmaları YİD modeliyle ihale edilecektir.

Dünyadaki örneklerinden yola çıkarak intermodal taşımacılık sistemlerini şehrimize kazandıracak, özellikle dış ticaret ile uğraşan üyelerimizin lojistik maliyetlerini azaltacak; gümrüklü sahaları ve hizmetleri ile İzmir Alsancak Limanı'nı rahatlatarak, İzmir'in güney ve diğer akslarından gelecek yüklerin bir merkezde toplanarak şehre girmesini ve şehirde toplanması gereken yükün şehre olumsuz etki yaratmadan bir noktada toplanarak tüm dünyaya gönderilmesi açısından İzmir'in güneyinde otoyol, karayolu ve demiryolunun kesiştiği noktada bir lojistik merkez kurulması ile birlikte İzmir'in lojistik potansiyelini ortaya koyması daha da kolaylaşacaktır.

Türkiye'deki üretimin belli merkezlerde toplanarak demiryolu üzerinden Avrupa'ya taşınmasını hedefi ile TOBB öncülüğünde çeşitli şehirlerden Oda ve Borsaların da katılımı ile BALO projesi 2004 yılında başlatılmış, yaşanan bazı gecikmeler sonrasında BALO-Büyük Anadolu Lojistik Organizasyonlar Anonim Şirketi 2012 yılında kurulmuştur. Odamız 2012 yılında İzmir'in lojistik potansiyelini değerlendirmek ve ihracatçı üyelerine kolaylık sağlamak adına bu şirkete ortak olmuştur.

Şirketin amacı demiryolu ulaşımının deniz ve karayolu taşımacılığından çok daha uygun maliyetli olması nedeniyle karayolu ile tırla veya denizyolu gemi ile gönderilen konteynır yüklerinin demiryolu ile Kara Avrupası'na ulaştırmayı ve lojistik maliyetlerini düşürerek uluslararası pazarda rekabet avantajı yakalamayı hedeflemektedir.

İzmir'in ekonomik ve ticari yaşamına büyük bir hareketlilik getirecek İzmir-İstanbul Otoyolu yapımı ise devam etmektedir. 29.10.2010 tarihinde temeli atılan İzmir-İstanbul Otoyolunda Gebze körfez geçişi ve Osmaniye tünellerinin yapım aşaması devam etmektedir.

İzmir tarafında otoyolun İzmir'e son bağlantı noktası olan Doğanlar-Naldöken-Belkahve-Ulucak- Kemalpaşa bölümünde viyadük proje ve imalat çalışmaları devam etmektedir. Projenin bitiş süresi için 5 yıl verilmiş ise de 2017 yılında tamamlanması beklenmektedir.

İzmir'in havayolu ulaşım altyapısında önemli gelişmeler yaşanmaktadır. İzmir'in havalimanının kapasitesi arttırılmıştır. İzmir Adnan Menderes Havalimanı, yeni iç hatlar terminalinin hizmete girmesiyle havalimanı toplam 30 milyon yolcu kapasitesine ulaşmıştır.

Özetle, ülkemiz 2023 yılı ihracat hedefi doğrultusunda, İzmir'in coğrafi konumu nedeniyle sahip olduğu avantajlarını da kullanılarak gerek dış ticaret, gerekse lojistik faaliyetlerinin artırılmasına yönelik olarak alt ve üst yapı çalışmaları hızla sürmektedir.

### KONAK İLÇESİ

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar, güneydoğusunda Buca 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. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

## Nüfus Yapısı

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup>'dir.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 <sup>[5]</sup>	874.597	866.700	7.897
2000 <sup>[6]</sup>	782.309	781.363	946
2007 <sup>[7]</sup>	848.226	847.409	817
2008 <sup>[8]</sup>	411.112	411.112	veri yok
2009 <sup>[9]</sup>	411.112	411.112	veri yok
2010 <sup>[10]</sup>	405.580	405.580	veri yok
2011 <sup>[11]</sup>	397.201	397.201	veri yok
2012 <sup>[12]</sup>	390.682	390.682	veri yok
2013 <sup>[13]</sup>	385.843	385.843	veri yok
2014 <sup>[14]</sup>	380.295	380.295	veri yok

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'tür.

## Eğitim

İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

İzmir Atatürk Lisesi, İzmir Kız Lisesi, Özel İzmir Amerikan Lisesi, İzmir Özel Türk Lisesi ve Özel İzmir Saint Joseph Fransız Lisesi ilçedeki köklü eğitim kurumlarıdır.

\*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İzmir Valiliği Resmi Web Sitesi, İzmir Ticaret Odası Web Sitesi.

## 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının

2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

#### **4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

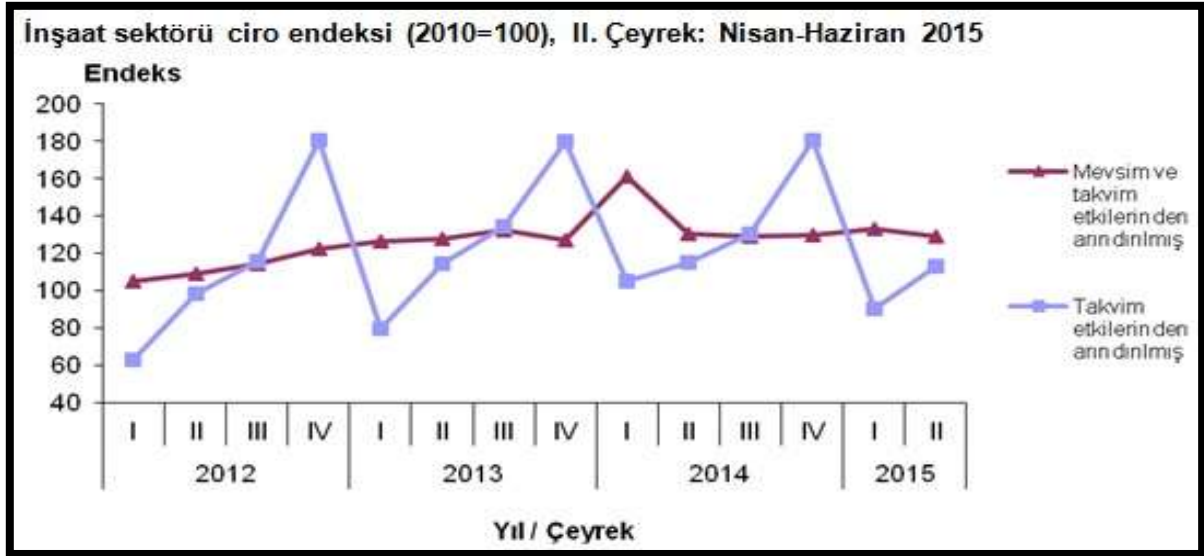
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

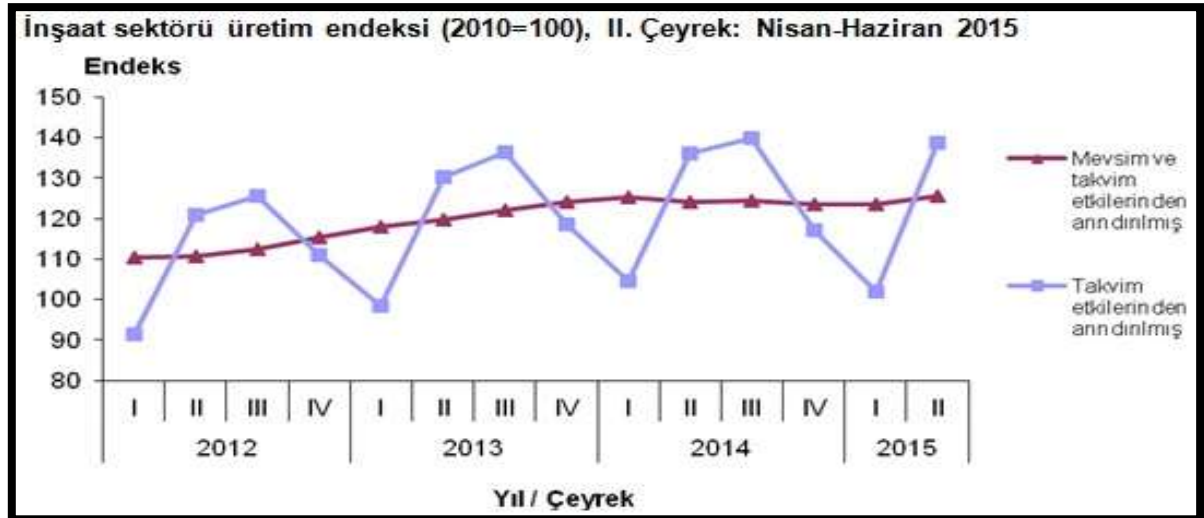
#### **İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



### İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



**İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	138,6	1,8	125,5	1,5

**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.**

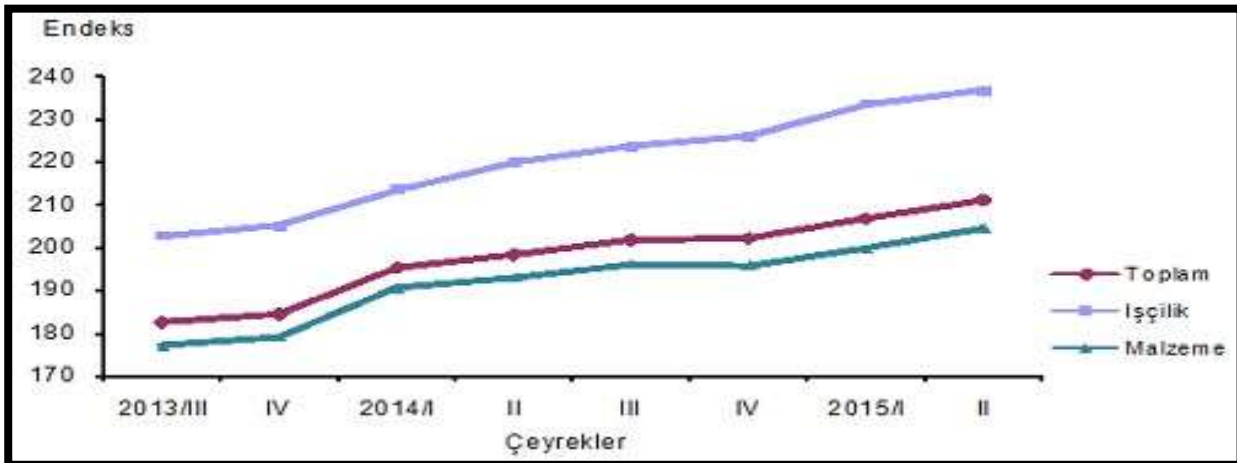
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME’de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

**Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015**

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

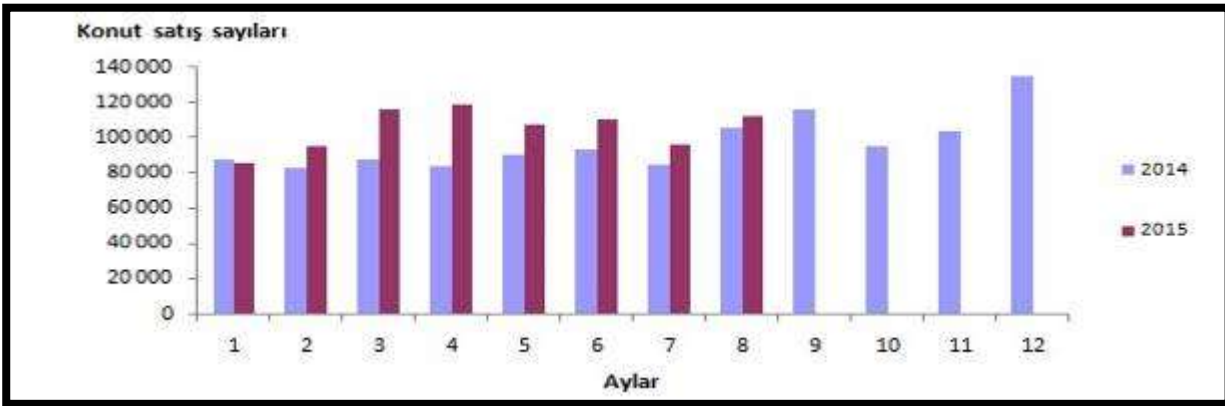
**Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015**



## Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2014-2015



### İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

**Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015****Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015****Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

**İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

**Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

## **Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.**

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

## **Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015**

### **Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.**

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

### **Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;**

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 48,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m<sup>2</sup>'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m<sup>2</sup> (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m<sup>2</sup> (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m<sup>2</sup> (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m<sup>2</sup> (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m<sup>2</sup> (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m<sup>2</sup> (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m<sup>2</sup> (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(1)</sup>	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,8 milyon m<sup>2</sup>'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m<sup>2</sup> (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m<sup>2</sup> (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m<sup>2</sup> (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m<sup>2</sup> (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m<sup>2</sup> (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m<sup>2</sup> (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m<sup>2</sup> (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(1)</sup>	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonra erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar

ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisinde. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

## **SONUÇ VE BEKLENTİLER**

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği arttırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını

olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

*Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), <http://file.setav.org>,*

#### **4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### **4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 parselde "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş zemin + 5 normal kat + 1 teras katı + 1 çatı katlı bina yer almaktadır.

Mimar Kemalettin Caddesi üzerindeki 3 bina nolu girişte zemin+galeri katında "Halkbank İzmir Şubesi", Cumhuriyet Bulvarı üzerindeki 58 bina nolu işhanı kısmında ise "Halkbank İzmir 2.Bölge Koordinatörlüğü" olarak hizmet verilmektedir. Zemin kat 694 m<sup>2</sup>, galeri kat 560 m<sup>2</sup>, 1.2.3.4.5.katlar 694'er m<sup>2</sup> 6.teras kat yaklaşık 367 m<sup>2</sup> kapalı alan olmak üzere binanın toplam kapalı alanı 5.091 m<sup>2</sup>'dir.

Zemin katta, Cumhuriyet Bulvarı ile Mimar Kemalettin Caddesi'nin kesiştiği köşeden, 3 numaralı girişte konumlanmış olan Halkbank İzmir Şubesi, zemin kat ve galeri katı şeklinde faaliyet göstermektedir. Zemin katında; müşteri holü, bireysel bankacılık ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, arşiv, operasyon, kasalar, wc bölümleri ve mutfak mevcuttur. Galeri katlı ile bağlantı kurulan merdiven krom korkulukludur. Birimler arası personele açık merdiven ise demir korkuluklu betonarmedir. Galeri katında, şube müdürü, operasyon, sistem odası, arşiv odası, wc bölümleri ve galeri boşluğu bulunmaktadır. Zemin döşemeleri genelde 1.sınıf seramik, personel bölümleri ve ofisle laminant, ıslak hacimlerde seramiktir, tavanlar ise asma tavanlıdır. Cumhuriyet Bulvarı üzerinden 58 numaralı işhanı kısmında Halkbank İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet verilmekte olup zemin katta, güvenlik birimi, küçük bir depo, iki adet asansör ve yük asansörü bulunmaktadır. Zemin katta merdivenler granit, üst katlarda mermer kaplı, tavanlar asma tavan şeklindedir.

Şehit Fethibey Caddesi üzerinde 21 numaralı giriş jeneratör odasına açılmakta olup, yine Şehit Fethibey Caddesi cepesinde ATM bulunmaktadır.

1.2.3.4.5.normal katlara ve 6.teras katına, binanın Cumhuriyet Bulvarı üzerindeki 58 nolu işhanı girişinden ulaşılır.

1.normal katta, Kredi Proje Değerlendirme birimi olarak hizmet verilmektedir. 2.normal katta; İzmir Ticari Şubesi hizmet vermektedir. 3.normal katta; İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı, İzmir Takip Ve Operasyon, Hukuk Risk Tasfiye Bölüm Müdürlüğü, Kredi Garanti Fonu A.Ş. , Sağlık Ünitesi, İç Kontrol, Reftiş Odası birimleri bulunmaktadır. 4.normal katta; İzmir 2.Bölge Koordinatörlüğü bulunmaktadır. 5.normal kat; Halk Akademi İzmir adı altında eğitim katı olarak kullanılmaktadır. 6.kat; teras katı olup, kafeterya ve konferans salonu ile yaklaşık 325 m<sup>2</sup> açık teras alanı bulunmaktadır. Tüm katlarda zemin döşemeleri genelde 1.sınıf seramik, personel bölümleri ve ofisler laminant, ıslak hacimlerde seramiktir, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asma tavanlıdır. Binada split klima sistemi, yangın alarm sistemi, bir tanesi yük asansörü olmak üzere, toplam 3 adet asansör, jeneratör, yangın kaçış merdiveni, merkezi ısıtma sistemi mevcut olmakla birlikte ısıtma klimalarla sağlanmaktadır.

## 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka hizmet binası olarak kullanılması, iç ve dış mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Cumhuriyet Bulvarı'na, Mimar Kemalettin Caddesi'ne ve Şehit Fethibey Caddesi'ne olmak üzere üç cepheli konumda olması.

### 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Yaklaşık 53 yıllık bina olması.
- ▼ Mevcut gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

#### 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip bina, işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazın 1 yıllık kira geliri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.

- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yapı kullanma izin belgesindeki alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

#### **4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

##### **4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları**

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- 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 değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

#### 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

#### 4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### **4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri**

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

Bölgenin kent merkezi olması ve emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu boş arsanın olmaması nedeniyle Maliyet Oluşumları yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi**

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip binaların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

**SATILIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO – KOMPLE BİNA EMSALLERİ**

<b>PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI</b>			
	<b>AÇIKLAMA</b>	<b>BİRİM FİYAT (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>İLETİŞİM BİLGİLERİ</b>
<b>EMSAL/1</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda bulunan bina komple satılık durumdadır. Söz konusu emsal, değerlendirme konusu taşınmaz Atatürk Caddesi'ne ve Cumhuriyet Bulvarı' na çift cepheli şekilde konumlanmış parsel üzerindedir. Bodrum+Zemin+7kat toplam 1.800m <sup>2</sup> alanlı olduğu ve taşınmaz için pazarlıklı, toplam 12.000.000.-TL fiyat istendiği bilgisi öğrenilmiştir. (Bodrum kat 200x2.500TL/m <sup>2</sup> +zemin kat200m <sup>2</sup> x20.000TL/m <sup>2</sup> =4.000.000TL; 7katofisx200m <sup>2</sup> x5.000TL/m <sup>2</sup> = 7.000.000 +4.000.000 = 11.000.000.-TL bedele ulaşılır.)Değerleme konusu taşınmaza göre manzara özelliği daha iyi konumdadır.	Bodrum Kat 2.500TL/m <sup>2</sup>  Zemin Kat 17.500TL/ m <sup>2</sup>  Ofis katları 5.000TL/m <sup>2</sup>  Komple Bina 6.110TL/m <sup>2</sup>	Century 21 Deniz (0232 336 85 85)
<b>EMSAL/2</b>	Değerlemeye konu taşınmaza oldukça yakın konumda, Mimar Kemalettin Caddesi ve Halit Ziya Bulvarı cepheli 172 m <sup>2</sup> parsel üzerinde, bodrum + zemin + batar kat + 6kat olarak toplam 1.650 m <sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu, aylık 46.000.-TL kira geliri elde edildiği ifade edilen bina, 11.000.000.-TL fiyattan satılık durumdadır. (Değerleme konusu taşınmaza göre alansal olarak daha küçük olduğundan ve bağımsız bölümlere ayrılmış olduğundan birim fiyat olarak daha yüksek fiyatlıdır.)	Komple Bina 6.666TL/m <sup>2</sup>	İzmir35 Gayrimenkul (0232 238 01 38)
<b>EMSAL/3</b>	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, Cumhuriyet Bulvarına cepheli binanın 5.katında yer alan 174 m <sup>2</sup> ofis pazarlıklı olarak 550.000.-TL fiyattan satılık durumdadır. Değerleme konusu taşınmaza benzer konumdadır.	Ofis 3.160TL/m <sup>2</sup>	A Emlak (0232 446 14 50)
<b>EMSAL/4</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Bulvarı cepheli binanın 4.katında yer alan, benzer konumda yer alan, 90 m <sup>2</sup> ofis 400.000-TL fiyattan pazarlıklı olarak satılık durumdadır.	Ofis 4.445TL/m <sup>2</sup>	Ser Emlak (0232 489 23 72)

<b>EMSAL/5</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli binanın 5.katında yer alan 30 m <sup>2</sup> ofis, pazarlıklı olarak 165.000-TL bedelle satışıdır.	Ofis 5.500 TL/m <sup>2</sup>	Mavi Emlak (0232 330 16 16)
----------------	--	------------------------------------	--------------------------------

**Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaza emsal sayılabilecek, yakın çevrede yer alan bina m<sup>2</sup> birim değerlerinin konum ve yaya trafiği hareketliliği itibari ile 6.700-TL'ye kadar satış çıktığı bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın satışa konu olması durumunda nispi olarak kat değerleri; 694m<sup>2</sup> zemin kat x 10.600TL/m<sup>2</sup>+560m<sup>2</sup> galeri katı x4.500 TL/m<sup>2</sup>=9.876.400TL) + (üst katlardaki toplam 3.837m<sup>2</sup> ofis alanları x 3.000/TL/m<sup>2</sup>=21.387.400TL değerden satılabileceği kanaatine varılmıştır. Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, istenen çoğu değer yüksek olduğu, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı, konumu, merkezi konumda olması, iskânlı bina olması, yaklaşık 52 yıllık ancak tadilat görmüş bakımlı bir yapı olması, reklamasyonu ve kat mülkiyeti tesisi yapılmamış *komple bina* olmasından kaynaklı, bölümlerin ayrı ayrı satılamayacak olması da dikkate alınarak satışa konu olması durumunda ki m<sup>2</sup> birim fiyatının 4.000-4.500-TL bedel aralığında olacağı sonucuna varılmıştır. (Taşınmazın satışa konu olması durumunda nispi olarak kat değerleri; (694m<sup>2</sup> zemin kat x 10.600TL/m<sup>2</sup>+560m<sup>2</sup> galeri katı x4.500 TL/m<sup>2</sup>=9.876.400TL) + (üst katlardaki toplam 3.837m<sup>2</sup> ofis alanları x 3.000/TL/m<sup>2</sup>=21.387.400TL) değerden satılabileceği kanaatine varılmıştır.) Sonuç olarak "komple bina olarak" ortalama yaklaşık 4.200TL/m<sup>2</sup>bedelle satılabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.**

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Değer Takdiri

<b>Taşınmazın Alanı</b>	<b>5.091 m<sup>2</sup></b>
<b>Birim Satış Değeri</b>	<b>4.200-TL/m<sup>2</sup></b>
<b>Toplam Değeri</b>	<b>21.382.200-TL</b>

**KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO – KOMPLE BİNA EMSALLERİ**

<b>PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI</b>			
	<b>AÇIKLAMA</b>	<b>BİRİM FİYAT (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>İLETİŞİM BİLGİLERİ</b>
<b>EMSAL/1</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Bulvarı üzerindeki binanın 2.katında yer alan 456 m <sup>2</sup> ofis için 10.0000.-TL, 3.kat yer alan 456 m <sup>2</sup> ofis için 10.000.-TL, 4.katta yer alan 456 m <sup>2</sup> ofis için 10.000.-TL aylık kiralama bedeli talep edilmekte olduğu üçünün de kiralanması durumunda pazarlığın olacağı öğrenilmiştir. Konu taşınmaza göre konumu ve şerefiyesi daha kötü durumdadır.	Ofis 22TL/m <sup>2</sup> /ay	Sahibi (0232 441 53 00)
<b>EMSAL/2</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Bulvarı cepheli binada 4.katta bulunan benzer konumdaki 250 m <sup>2</sup> ofis 4.500.-TL fiyattan kiralık durumda olduğu ve kiracının kısa bir süre önce ofisi boşalttığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazla göre konumu ve şerefiyesi daha kötü durumdadır.	Ofis 18TL/m <sup>2</sup> /ay	Sahibi (0532 322 42 22)
<b>EMSAL/3</b>	Değerlemeye konu taşınmaza çok yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde yer alan binada, 3.katta yer alan 200 m <sup>2</sup> ofis için aylık 5.000-TL kiralama bedeli istenmektedir. Konu taşınmaza göre konumu ve şerefiyesi daha iyi durumdadır.	Ofis 25TL/m <sup>2</sup> /ay	Remax Arch Emlak (0546 543 97 01)

<b>EMSAL/4</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Gazi Bulvarı üzerinde yer alan binada, 5.katta, kısmi deniz manzaralı olan 150 m <sup>2</sup> ofis için aylık 3.300-TL istenmektedir. Konu taşınmazlara göre konumu ve şerefiyesi benzer durumdadır.	Ofis 22TL/m <sup>2</sup> /ay	Remax Arch Emlak (0546 543 97 01)
----------------	---	---------------------------------	--------------------------------------

<b>EMSAL/5</b>	Değerlemeye konu taşınmazın da cephesi bulunan, Mimar Kemalettin Caddesi üzerindeki binada 2.katta yer alan 50 m <sup>2</sup> ofis, aylık 1.050-TL bedelle kiralık durumdadır. Konu taşınmaza göre konumu ve şerefiyesi daha kötü durumdadır.	Ofis 21TL/m <sup>2</sup> /ay	Sahibi (0533 552 67 61)
<b>EMSAL/6</b>	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, Cumhuriyet Bulvarına cepheli binada yer alan 350 m <sup>2</sup> ofisler için aylık 10.000.-TL kiralama bedeli istenmektedir. Konu taşınmaza göre konumu ve şerefiyesi benzer durumdadır.	Ofis 29 TL/m <sup>2</sup> /ay	A Emlak (0532 437 63 99)
<b>EMSAL/7</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Bulvarına cepheli binada zemin kat 85 m <sup>2</sup> + batır kat 65 m <sup>2</sup> olmak üzere toplam 140 m <sup>2</sup> işyeri dükkanın yakın zaman önce aylık 8.000.-TL 'ye kiralandığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.	Dükkan 57 TL/ m <sup>2</sup> /ay	A Emlak (0532 437 63 99)
<b>EMSAL/8</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Bulvarına cepheli binada zemin kattaki 300m <sup>2</sup> işyeri için aylık 20.000.-TL kiralama bedeli istenmekte olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha kötü konumdadır.	Dükkan 67 TL/m <sup>2</sup> /ay	A Emlak (0532 437 63 99)
<b>EMSAL/9</b>	Değerlemeye konu taşınmaza oldukça yakın konumda, Mimar Kemalettin Caddesi ve Halit Ziya Bulvarı cepheli 172 m <sup>2</sup> parsel üzerinde, bodrum + zemin + batır kat + 6kat olarak toplam 1.650 m <sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu, aylık 46.000.-TL kira geliri elde edildiği ifade edilen bina, 11.000.000.-TL fiyattan satılık durumdadır.	Komple Bina 28 TL/ m <sup>2</sup> /ay	İzmir35 Gayrimenkul (0232 238 01 38)
<b>EMSAL/10</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Bulvarına cepheli binada zemin kattaki 300m <sup>2</sup> işyeri için aylık 20.000.-TL kiralama bedeli istenmekte olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha kötü konumdadır.	Dükkan 67 TL/m <sup>2</sup> /ay	A Emlak (0532 437 63 99)

**Taşınmazların bulunduğu bölge genellikle banka, sigorta ve finans kurumları tarafından, özellikle bölge temsilcilikleri olarak tercih edilen bir bölge konumundadır. Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı ve konumu dikkate alınarak kiraya konu olması durumunda nispi olarak kat değerleri; (694 m<sup>2</sup>zemin kat x 50TL/m<sup>2</sup>/Ay+560m<sup>2</sup>galeri katıx20TL/m<sup>2</sup>/Ay=45.900TL/Ay) + (üst katlardaki toplam 3.837m<sup>2</sup> ofis alanları x 16/TL/m<sup>2</sup>/Ay =61.392TL/Ay ) olmak üzere toplam 107.292.-TL/Ay kira gelirinin olacağı kanaatine varılmıştır.) Komple bina olarak 105.000 TL/Ay bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.**

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Kira Değeri Takdiri</b>	
<b>Taşınmazın Kiralanabilir Alanı</b>	<b>5.091 m<sup>2</sup></b>
<b>Birim Kira Değeri</b>	<b>20,63-TL/m<sup>2</sup>/Ay</b>
<b>Aylık Kira Değeri</b>	<b>105.000-TL/AY</b>
<b>Yıllık Kira Değeri</b>	<b>1.260.000-TL/Yıl</b>

#### **4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)**

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında

taşınmazların gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %6,5 olarak takdir edilmiştir.

<b>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri</b>					
Alan, m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
5.091	20,63	105.000	1.260.000	%6,5	19.384.615
<b>TOPLAM</b>					<b>~19.385.000</b>

### **NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
21.382.200-TL	19.385.000-TL	21.382.200-TL
<b>TOPLAM</b>		<b>~ 21.380.000-TL</b>

#### **4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

#### **4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

#### **4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

#### **4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış

olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Değerleme konusu gayrimenkul "HalkBank İzmir Şubesi" ve "Halkbank 2.Bölge Koordinatörlüğü" olarak kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi dikkate alınarak bir bütün halinde arsa+bina olarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV hariç arsa + bina değeri bir arada hesap edilmiştir.

## **5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri**

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

## **5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

## **5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;**

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında her hangi bir engel yoktur.

## **5.5- KDV Oranları**

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. "İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir." (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi

Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV'ye tabidir.

## **BÖLÜM 6: SONUÇ**

### **6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

### **6.2- Nihai Değer Takdiri**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 02.11.2010 tarih, 14583 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 parselde kâin "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

### 6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

Betonarme Banka Hizmet Binası	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
	21.380.000	7.504.124	7.017.889

**KDV Dahil Hariç Satış Değeri : 21.380.000.-TL**

**KDV Dahil Satış Değeri : 25.228.400.-TL**

### 6.2.2- Kira Değeri Takdiri (KDV Hariç)

Betonarme Banka Hizmet Binası	Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
	105.000	1.260.000	442.245	413.389

### 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Betonarme Banka Hizmet Binası	Alan (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı Grubu	Birim Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değeri, TL
	5.091	4B	860	4.378.260

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 20.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Tuba ATAŞ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401850



VAKIF GELİRMENLİK  
DEĞERLEME UZMANI  
GÖRÜŞMELER  
Tuba ATAŞ  
Değerleme Uzmanı

Koral YAPICI  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:404102



**20.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;**



	<b>EFEKTİF ALIŞ</b>	<b>EFEKTİF SATIŞ</b>
<b>ABD DOLARI</b>	<b>2.8491</b>	<b>2.8543</b>
<b>EURO</b>	<b>3.0465</b>	<b>3.0519</b>

**EKLER**

- Tapu Sureti,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu yazısı,
- Yapı Ruhsatı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

**EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	KONAK	 <b>TAPU SENEDİ</b>					
Mahallesi	AKDENİZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MİMAR KEMALETİN VE						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	77	971	17	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Niteliği	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 18173574						
Edinme Sebebi	Tamamen TÜRKİYE HALE BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticarisi Şirketlerior Ayni Sermaye Konulması işlemindedir.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Gerişisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	14583	67	984		02/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Sicilinde Uygundur R.Ü. ROCA Konak Yetkilili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarihi						Tarihi	
NOT : Mübeyyen gazetesi hususunda iptal için tapu siciline ibraz edilmelidir. ** Türkiye Cumhuriyeti Hukukunun gereğince ayni deyimde aynı Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edilmelidir.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Suk No 129	

## TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	20.11.2015 17:00:12	2015-40016	20151120-905-F01041	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Ana Tasınmaz	Mevki	MIMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CAD.VE 2 CI KORDON	
Zemin No	18173574	Cilt / Sayfa No	67 / 964	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Ada / Parsel	971 / 17	
Kurum Adı	Konak	Yüzölçüm	739,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BES MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BINASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583		

## İMAR DURUMU

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

05 Aralık 2012  
.../.../20.....

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

HALK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: 04.12.2012 gün ve 18068 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 seçenekli 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.

05/12/2012 G.Çapacı  
05/12/2012 N.Yalçın-Br.Yetkilisi

HULUST ERDOĞAN  
İmar ve Şehircilik Müdürü





## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ÖRNEKLERİ

T. C.  
İZMİR BELEDİYESİ

Dosya Sayısı: 9587,923

OTURMA RAPORU

Minar Kemalîtin kat. 3 No lu, 971 nolu 2-13 parselde bulunan arsaya  
Türkiye Emlak Medî Bankasına, Belediyeden aldığı  
20.6.1960 günü 24 cilt 11. varak sayılı inşaat tekeresiyle tasdikli  
projesine göre yeni yaptığı Banka ve K. Han nın yerinde yapılan  
muayenesinde projesine, fenne ve sağlık yasauna uygun olarak inşa olunduğu anlaşılmakla  
Kullanılmasında hiç bir engel olmadığı gösterir rapordur.

7.11.1962

Belediye Başkanı

Tebliğ eden  
Yapı Kontrol Şube Şefi

Kat adedi	: Yedi kat ve çatı katı
Daire adedi	:
Dairenin oda adedi	:
İnşaatın nevi	: Banka ve K. Han
İnşaatın sistemi	: Betonarme Karkas
İnşaatın maliyeti	: 2.018.400,00 TL
Bir katın M2 si	: 739,00 M2
Bir dairenin M2 si	: 739,00 M2
Elektrik	: Var
Su	: Var
Havagözü	: Var
Kalorifer	: Var
Asansör	: Var

DİKKAT: Bu form 4 nolu Bakan düzenlemeleri ile yapı ve inşaatın, 1 nolu belgeyi veren kuruma katılmak üzere 1 nolu belgeyi veren Kurum, Bakanlığınca, 1 nolu belgeyi verir.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (İlk, İkinci)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maddesi	Kod
İMAM SAĞLAMCI İMAM SAĞLAMCI-İKİNCİ			15/05/98	177	3194-1/1998	
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no CUMHURİYET CADDESİ 177/177						
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası	
	171	17	25.06/98		1002	
11. Tapu tesviye belgesi veren kurum		12. Tapu tesviye belgesi tarihi	14. İmarın türü	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Var ise eski ruhsatın tarihi ve numarası
1. İMAM SAĞLAMCI İMAM SAĞLAMCI-İKİNCİ		05/06/98			15/05/98	/ /
13. Tapu tesviye belgesi no			15. Yayımlandığı tarih	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	
2411			05/06/98		15/05/98	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası
T. OKUL SAĞLAMCI İ. İ.						
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası
21. Adresi			26. Adresi			
İMAM SAĞLAMCI İKİNCİ İMAM SAĞLAMCI-İKİNCİ						
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünitelerin sayısı	Kod	29. Vücutuna (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )
15. KİTAP		1		15		15
31. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
32. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
33. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
34. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
35. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
36. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
37. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
38. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
39. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
40. Yatırımların toplamı (m <sup>2</sup> )						
41. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
42. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
43. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
44. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
45. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
46. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
47. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
48. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
49. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
50. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
51. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
52. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
53. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
54. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
55. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
56. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
57. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
58. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
59. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
60. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
61. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
62. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
63. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
64. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
65. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
66. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
67. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
68. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
69. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
70. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
71. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
72. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
73. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
74. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
75. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
76. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
77. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
78. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
79. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
80. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
81. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
82. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
83. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
84. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
85. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
86. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
87. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
88. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
89. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
90. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
91. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
92. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
93. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
94. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
95. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
96. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
97. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
98. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
99. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
100. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
101. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
102. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
103. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
104. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
105. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
106. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
107. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
108. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
109. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
110. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
111. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
112. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
113. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
114. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
115. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
116. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
117. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
118. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
119. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
120. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
121. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
122. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
123. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
124. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
125. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
126. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
127. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
128. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
129. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
130. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
131. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
132. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
133. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
134. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
135. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
136. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
137. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
138. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
139. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
140. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
141. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
142. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
143. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
144. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
145. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
146. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
147. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
148. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
149. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
150. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
151. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
152. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
153. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
154. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
155. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
156. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
157. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
158. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
159. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
160. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
161. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
162. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
163. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
164. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
165. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
166. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
167. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
168. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
169. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
170. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
171. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
172. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
173. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
174. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
175. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
176. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
177. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
178. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
179. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
180. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
181. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
182. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
183. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
184. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
185. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
186. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
187. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
188. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
189. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
190. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
191. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
192. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
193. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
194. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
195. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
196. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
197. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
198. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
199. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						
200. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil)						

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

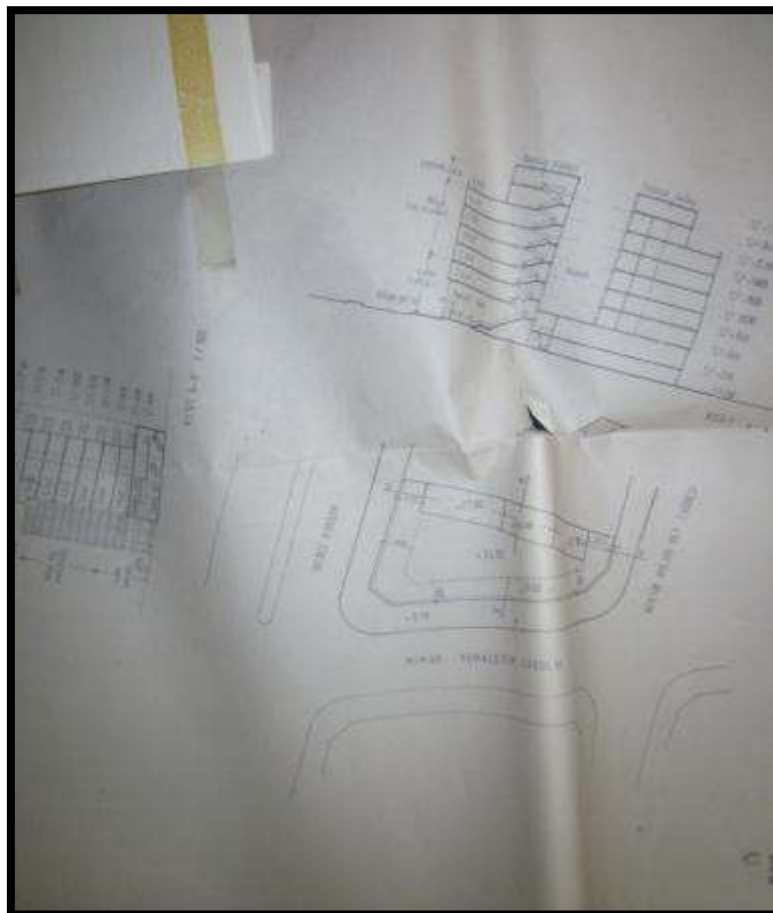
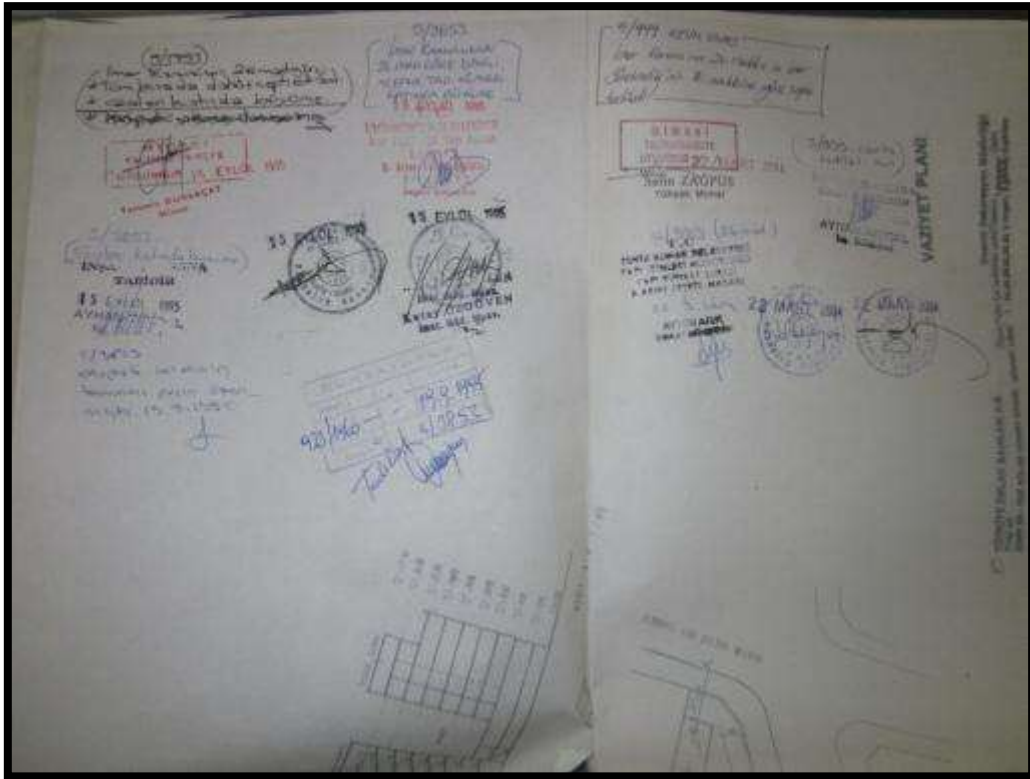
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
	Mehmet BOZKURT	M. KAYIRMAN

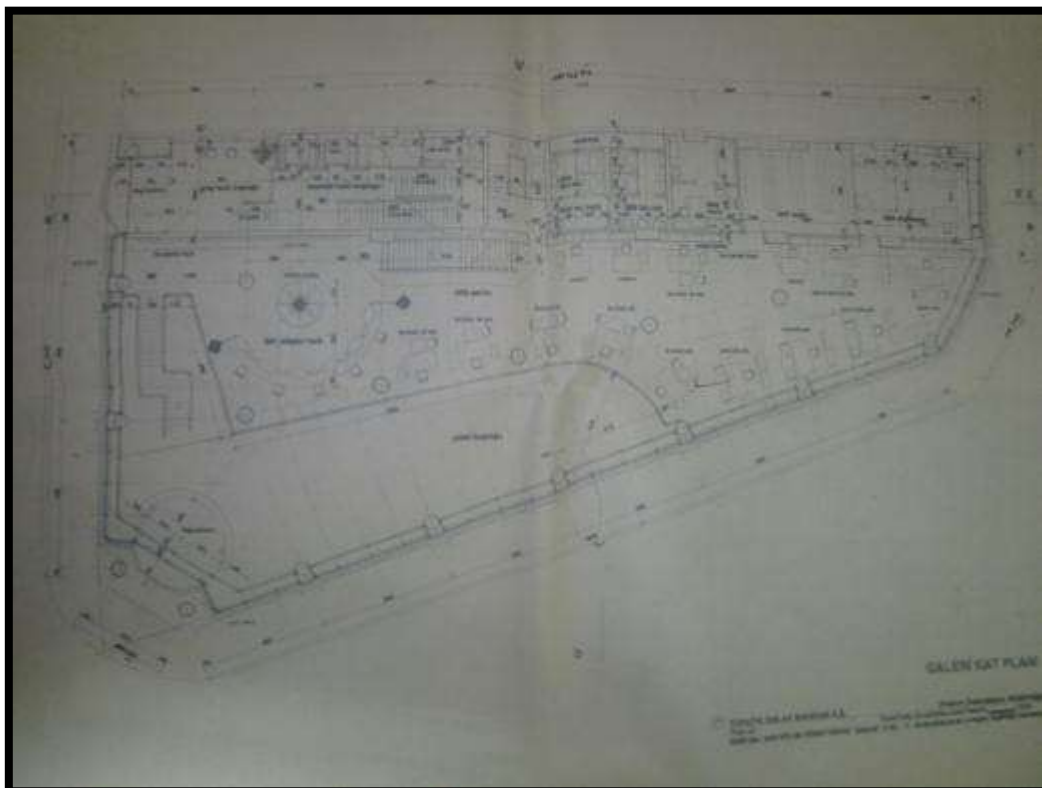
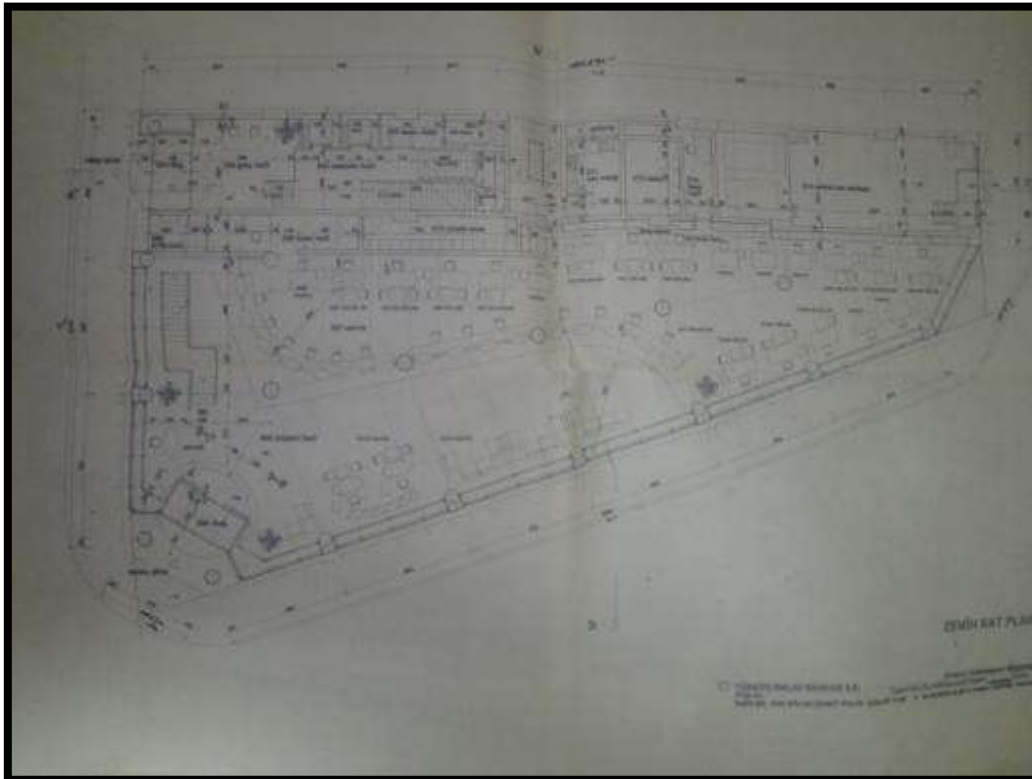
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

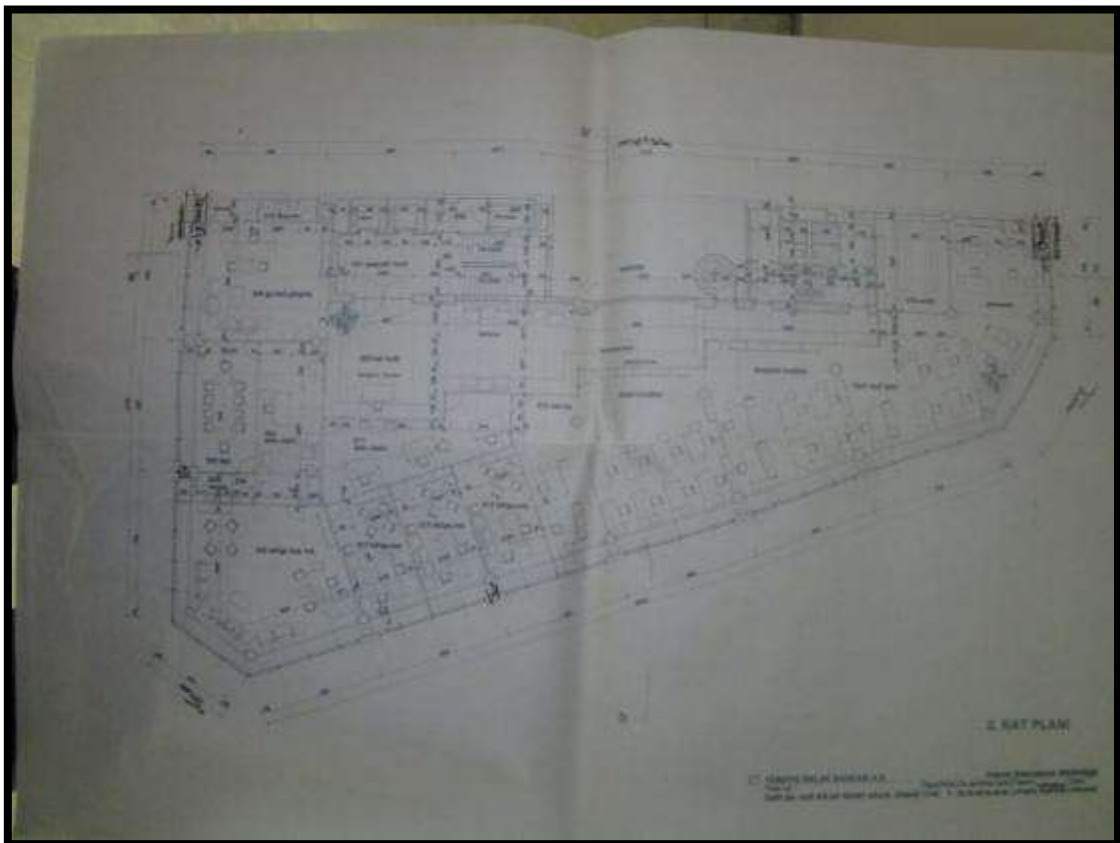
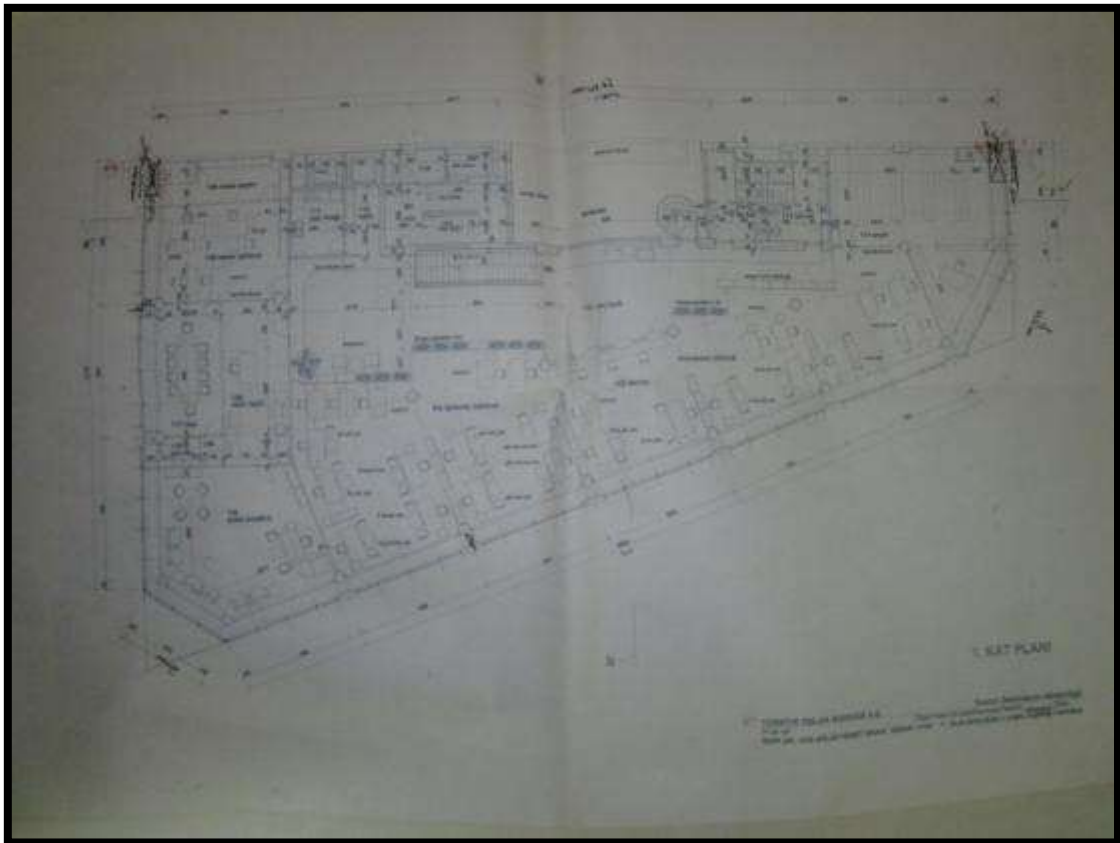
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası	52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

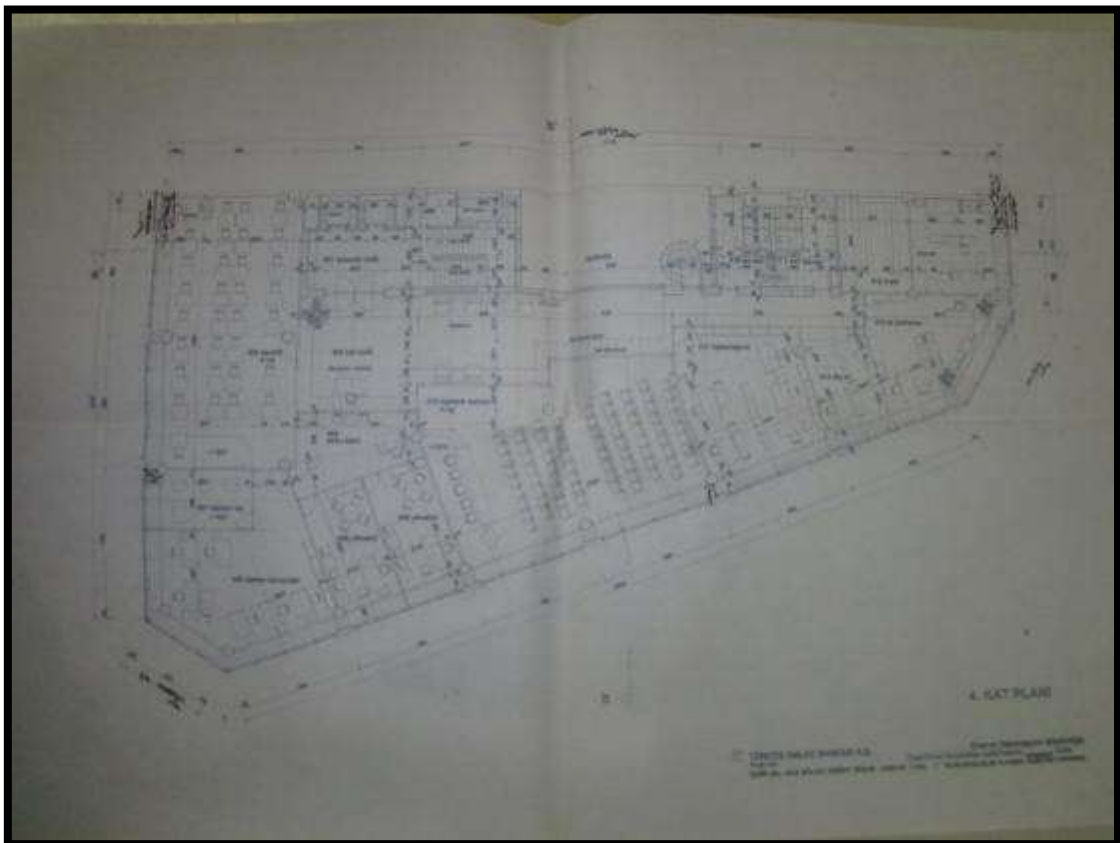
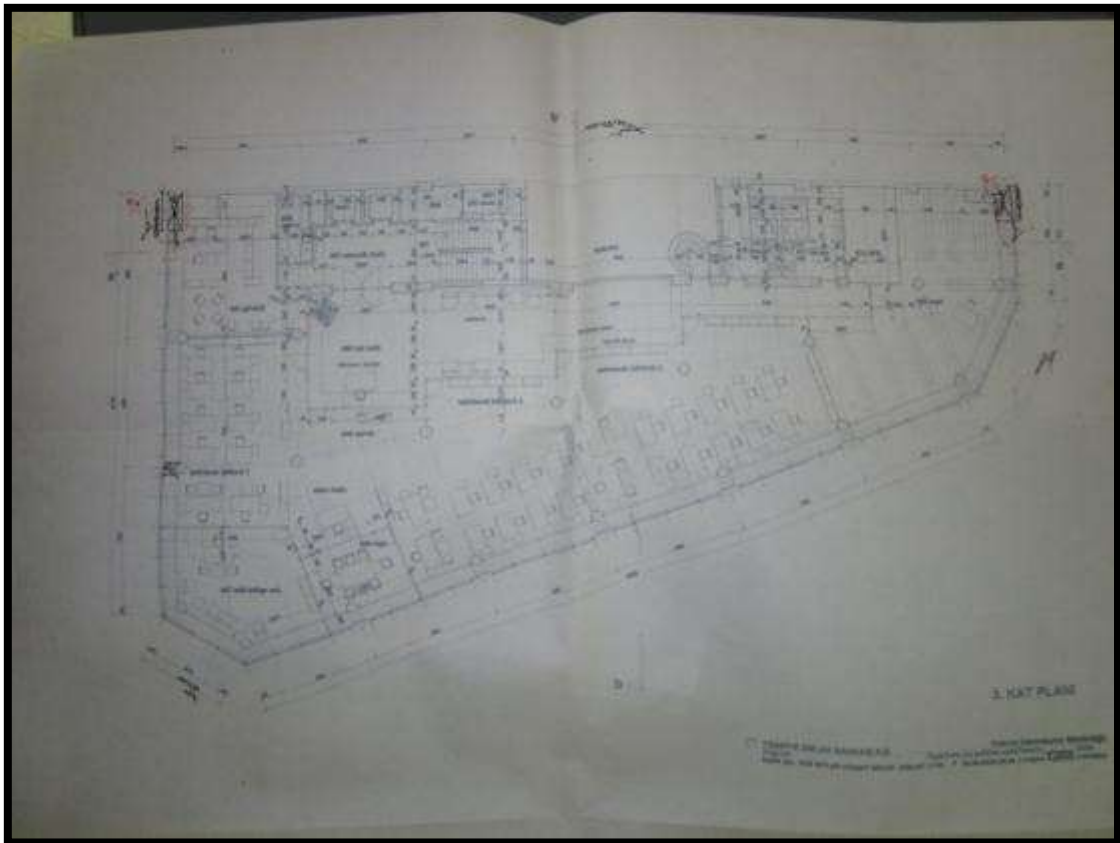
12.5 MAYIS 1998

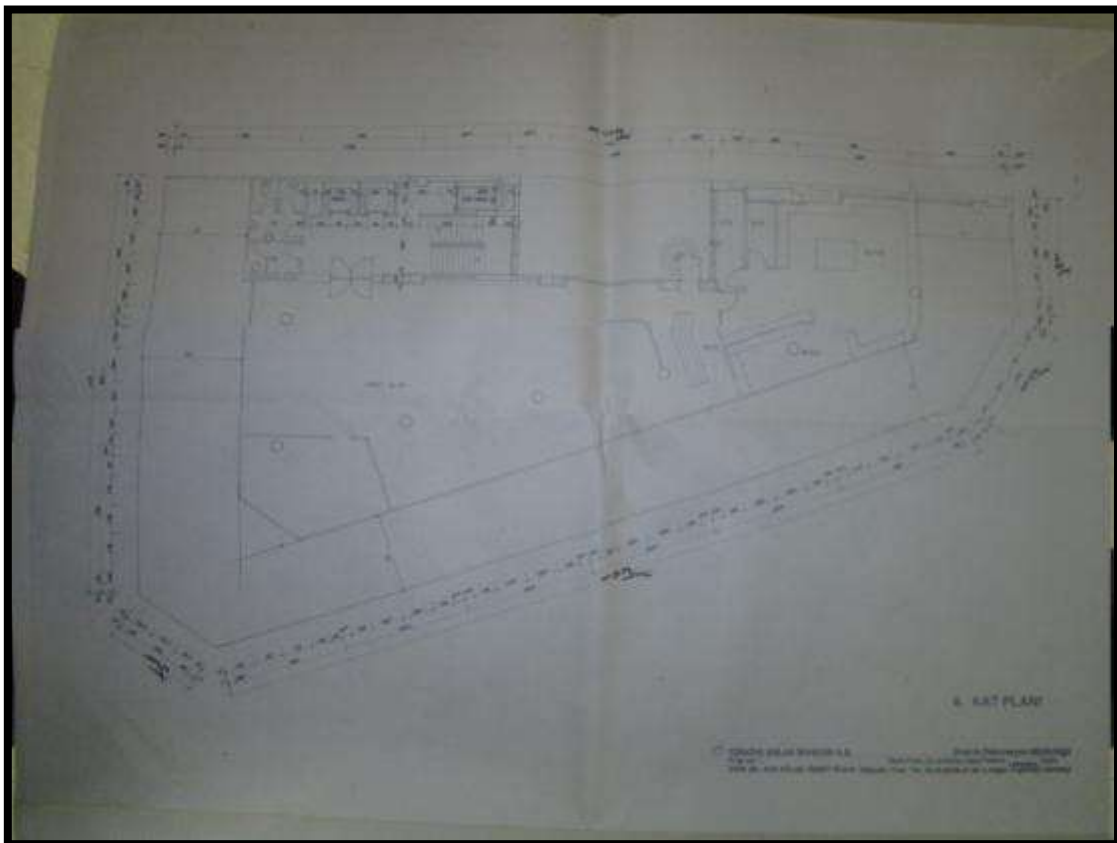
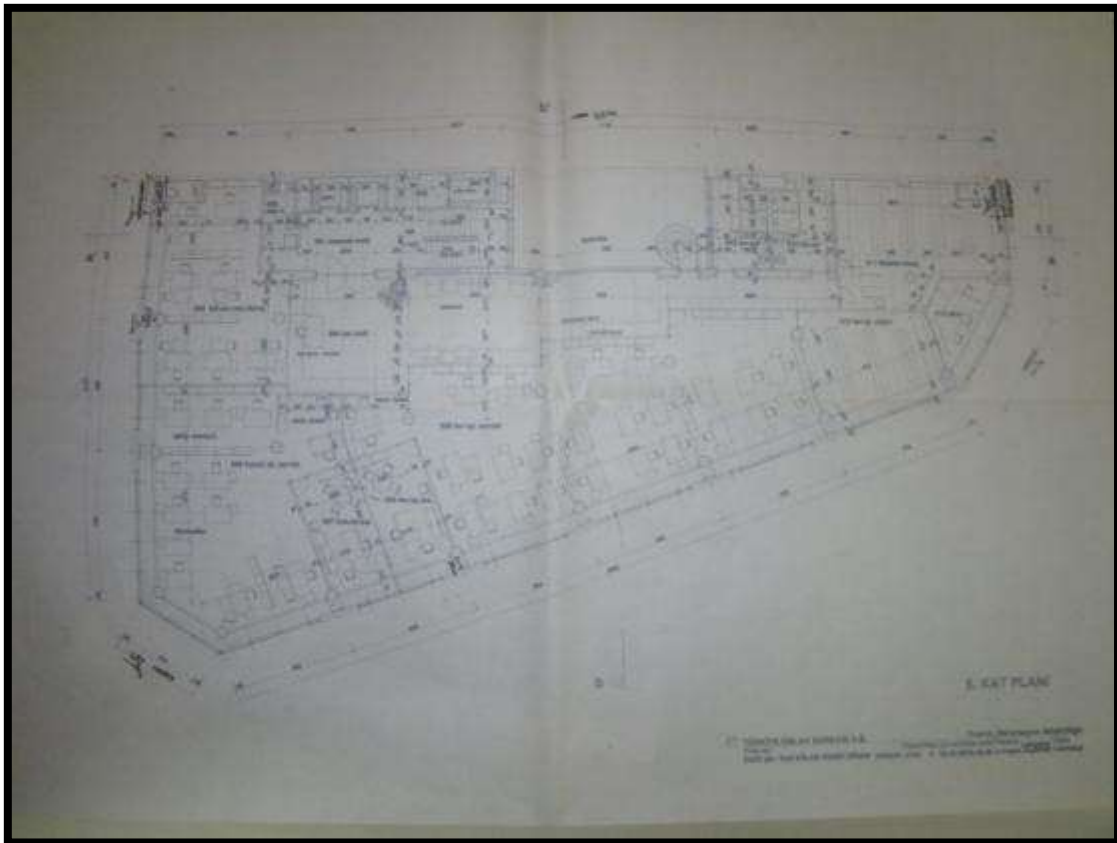
# MİMARİ PROJE



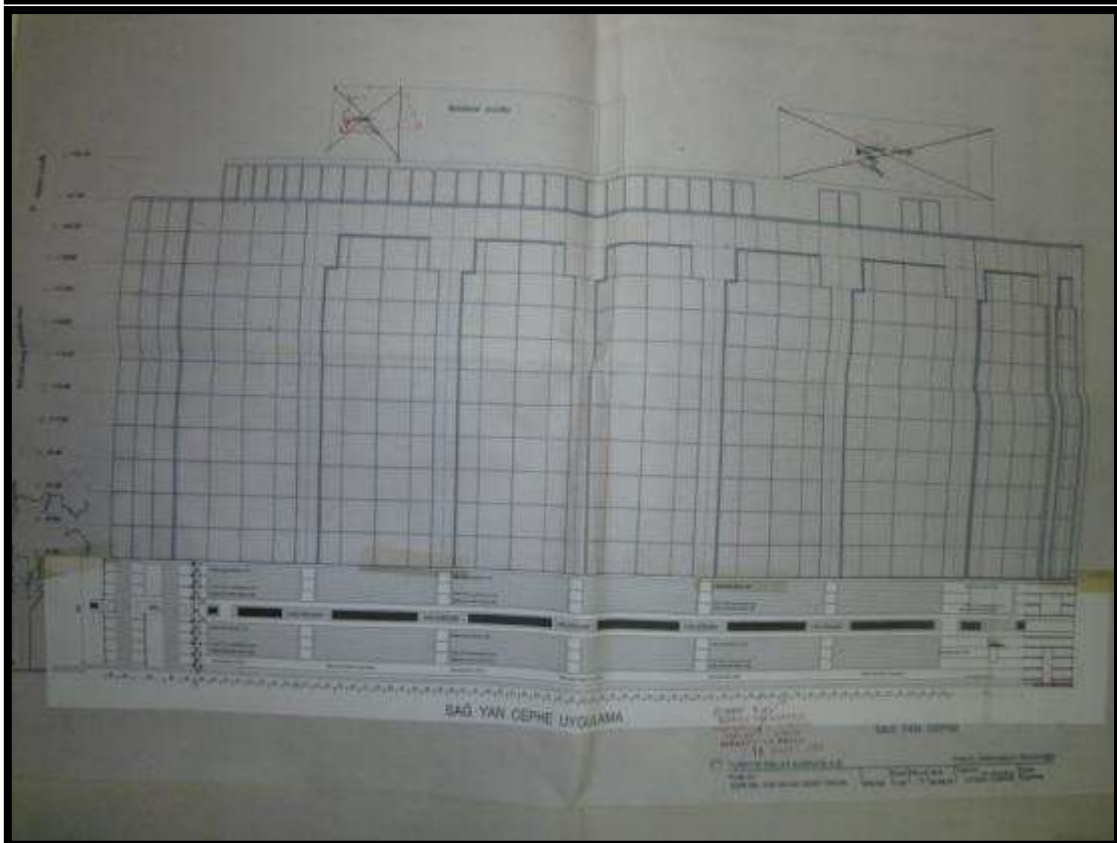
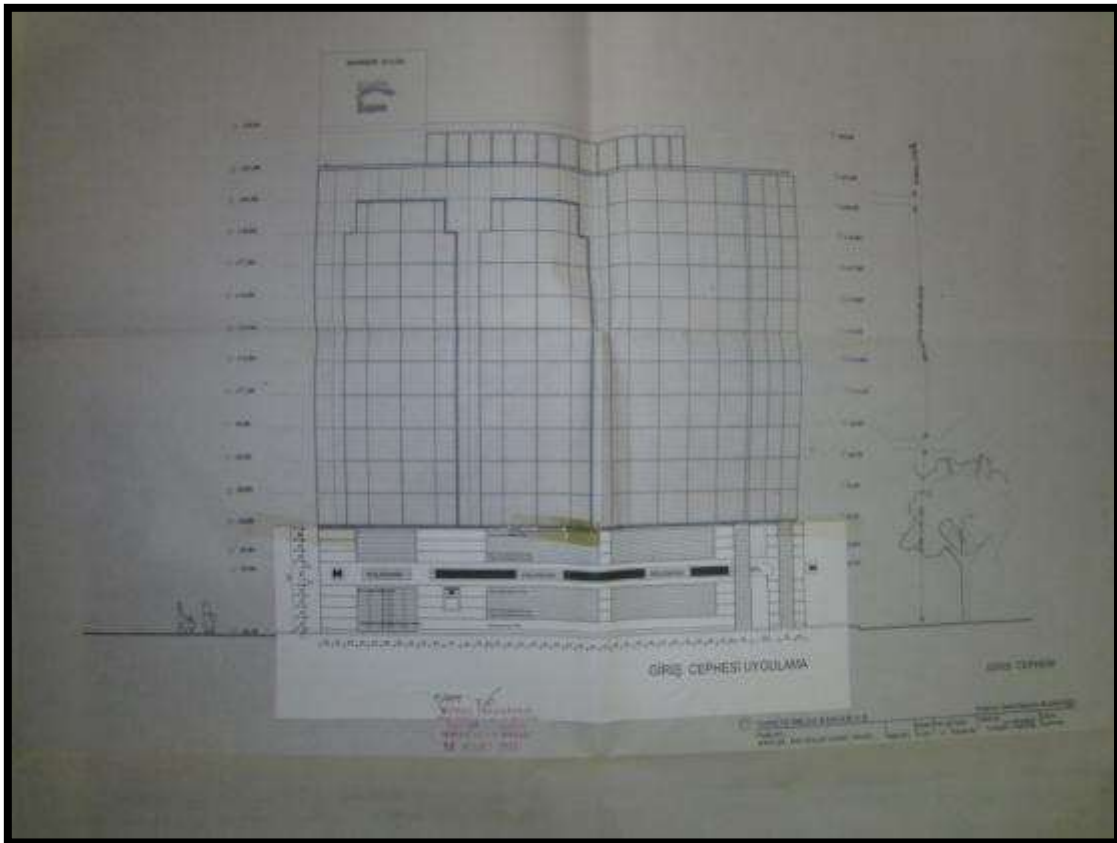












## GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI





**Zemin Kat**









**Galeri Katı**









**1. KAT**



## 2. KAT





**3.Kat**









**4. KAT**







**5.Kat**





**6.Kat (Teras Katı)**













Tarih : 03.03.2015

No : 404102

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Koral YAPICI**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## ÖZGEÇMİŞ

**Firma Adı:** Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Personelin Adı:** Koral YAPICI

**Mesleği:** İşletme

**Doğum Tarihi ve Yeri:** 22.03.1978 – İzmir

**Firmada Çalıştığı Yıllar:** 2015-Devam Ediyor

**Mesleki Kuruluşlara Üyeliği:** Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

**Görev Detayları:** Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

### Anahtar Nitelikleri:

2004-2005 Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş. / Ege Bölge Süpervizörü

2005-2006 Askerlik Hizmeti (İstanbul)

2006-2008 Evren Kimyevi Maddeler Pazarlama ve Danışmanlık – Ege Bölge Organizasyon Sorumlusu

2008- 2015 Nazar Pasta ve Şekerleme - Müdür

2015-Devam Ediyor Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı (İzmir)

### Eğitim ve Mezuniyet:

Suphi Koyuncuoğlu Lisesi - 1996

Celal Bayar İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü - 2005

**Alman Sertifikalar:** SPL Gayrimenkul Değerleme Lisans Belgesi  
03.03.2015) Lisans No:404012



### ÖZGEÇMİŞ FORMU

Firma Adı: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. \_\_\_\_\_

Personelin Adı: Tuba ATAŞ \_\_\_\_\_

Mesleği : Ekspert \_\_\_\_\_

Doğum Tarihi: 18.03.1982 \_\_\_\_\_

Firmada Çalıştığı Yıllar: 2007-Devam Ediyor \_\_\_\_\_ Uyuştu: TC \_\_\_\_\_

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği: \_\_\_\_\_

Görev Detayları: \_\_\_\_\_ Gayrimenkul Eksperti

Eğitim: 1996-1999, Menemen Lisesi /İZMİR \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 1999-2003, Pamukkale Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü

Mesleki Deneyim: \_\_\_\_\_ Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2007 - ..)

Yabancı Diller: \_\_\_\_\_ Orta, derece \_\_\_\_\_ İNGİLİZCE \_\_\_\_\_

Kurslar,.....: Autocad , İngilizce

Seminerler,.....: 2010 Uluslar arası Kamulaştırma Sempozyumu

Alınan Sertifikalar:  
TSKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi  
(23.01.2012 – 401850)

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 23.01.2012

No: 401850

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Tuba ATAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
K. Arif KÖKSAL  
BAŞKAN