

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

**Revizyon Tarihi: 16.07.2014
Rapor Tarihi: 31.12.2013**

R. No: 2013REVC171

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**PAYAMLI KÖYÜ'NDE
1 ADET ARSA**

SEFERİHİSAR / İZMİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **31.12.2013** tarihinde hazırlanan ve **16.07.2014** tarihinde revize edilen **2013REVC171** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Yunus Emre Caddesi, 1356 parsel, Doğanbey – Payamlı, Seferihisar / İZMİR

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Üzerinde herhangi bir yapı ve ekili dikili ürün bulunmayan boş arazidir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii, 1356 parsel olan tapuda “Arsa” vasıflı, “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tercihli Kullanım Alanı” lejandında kalmaktadır.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

16.233.000.-TL
(Onaltımilyonikiyüzotuzüçbin.-TürkLirası)

7.606.000.-USD
(Yedimilyonaltıyüzaltıbin.-Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

19.154.940-TL
(Ondokuzmilyonyüzeüçbindokuzyüzkırk.-
TürkLirası)

8.975.080.-USD
(Sekizmilyondokuzyüzyetmişbeşbinsekse.-
AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV dahildir. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,1343.-TL, 1 EURO= 2,9365.-TL kabul edilmiştir. USD ve EURO değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

*** Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne “arsa” olarak alınması konusunda herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.**

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	7
1.4 Değerleme Tarihi.....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri.....	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	10
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	11
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	11
Risksiz getiri oranı	11
Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	12
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	12
Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	13
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	13
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	14
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	14
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	14
BÖLÜM 3	16
GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	16
3.1.1 Demografik Veriler	16
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	18
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.2.1 İzmir İli	19
3.2.2 Seferihisar İlçesi	21
BÖLÜM 4	24
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	24
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	24
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	24
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	24
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	25
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	27
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	27
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	27
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	27
BÖLÜM 5	29
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	29
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	31
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	32
BÖLÜM 6	34
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34
BÖLÜM 7	36
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	36

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	36
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	36
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	36
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	39
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	39
BÖLÜM 8	41
SONUÇ	41
BÖLÜM 9	43
EKLER	43

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde hazırlanmış ve 16.07.2014 tarihinde revize edilmiş olup, 2013REVC171 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii, 1356 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün, 31.12.2013 tarihli piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM kontrolünde, değerlendirme uzmanı Simge SEVİN AKSAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden portföy değerlemesi amacıyla, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.03.2008	30.12.2011	30.12.2012
Rapor Numarası	2008 REV132-7	2011REVC84	2012REVC175
Raporu Hazırlayanlar	Filiz TAŞKIN – Bilge BELLER ÖZÇAM Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet ASLAN – Bilge BELLER ÖZÇAM	Simge Sevin AKSAN – Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	16.541.000-YTL	17.732.000-TL	17.732.000-TL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Kat:3, Esenyurt / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2020 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

³ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaat aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görüldü de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının(BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REVC171

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İzmir İli



Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² ' lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi' nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2012 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %5.30'dur. Bu oran (2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 75.627.384 kişilik Türkiye nüfusu içinde 4.005.459 kişi ile ulaşmıştır.

2008 ve 2012 yılları arasında nüfus 209.481 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2008-2012 yılları arasında % 1.08 oranında azalmıştır.

Türkiye	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İzmir	3.661.930	1.824.682	1.837.248	343.529	174.564	168.965	4.005.459	1.999.246	2.006.213

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzmir il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Yüzde	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
1965 ^[14]	1.234.667	—	3	%3.93	613.114	%50	%50	621.553	641.118	%51.9	%48.1	593.549
1970 ^[15]	1.427.173	%16 ▲	3	%4.01	674.132	%47	%53	753.041	739.429	%51.8	%48.2	687.744
1975 ^[16]	1.673.966	%17 ▲	3	%4.15	768.907	%46	%54	905.059	868.403	%51.9	%48.1	805.563
1980 ^[17]	1.976.763	%18 ▲	3	%4.42	917.580	%46	%54	1.059.183	1.021.989	%51.7	%48.3	954.774
1985 ^[18]	2.317.829	%17 ▲	3	%4.57	517.032	%22	%78	1.800.797	1.198.236	%51.7	%48.3	1.119.593
1990 ^[19]	2.694.770	%16 ▲	3	%4.77	559.954	%21	%79	2.134.816	1.379.778	%51.2	%48.8	1.314.992
2000 ^[20]	3.370.866	%25 ▲	3	%4.97	638.197	%19	%81	2.732.669	1.698.819	%50.4	%49.6	1.672.047
2007 ^[21]	3.739.353	%11 ▲	3	%5.3	564.220	%15	%85	3.175.133	1.872.579	%50.1	%49.9	1.866.774
2008 ^[22]	3.795.978	%2 ▲	3	%5.31	345.441	%9	%91	3.450.537	1.897.792	%50	%50	1.898.186
2009 ^[23]	3.868.308	%2 ▲	3	%5.33	343.106	%9	%91	3.525.202	1.933.681	%50	%50	1.934.627
2010 ^[24]	3.948.848	%2 ▲	3	%5.36	342.522	%9	%91	3.606.326	1.985.368	%50.3	%49.7	1.963.480
2011 ^[25]	3.965.232	%0 ▲	3	%5.31	341.692	%9	%91	3.623.540	1.979.088	%49.9	%50.1	1.986.144

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına , eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yolunda giren İzmir şehri her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir. İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanısıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ve zengin çeşitliliğe sahip medyasıyla ülkenin en önemli kültür kavşağıdır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Alağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, parkende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıcaları ve en önemlileridir.

İzmir'de ofis sektörü incelendiğinde ise şehrin merkezi iş alanının özellikle Çankaya, kısmen Alsancak ve kısmen Konak bölgelerinden oluştuğu görülmektedir. İzmir'de klasik anlamda A tipi ofis binası olarak kabul edilen binalar İstanbul ve Ankara'daki benzer yapılaşmalara göre B tipi ofis binası standartlarındadır.

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.

3.2.2 Seferihisar İlçesi



Seferihisar, İzmir'in güneybatısında ve Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Seferihisar, Cumhuriyet öncesinde 1884 yılında ilçe olmuştur. Günümüzde İzmir'in 30 ilçesinden birisidir.

Seferihisar'ın Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödençe, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı, Turgut ve Ulağış olmak üzere toplam 8 köyü ve Doğanbey ile Ürkmez beldeleri bulunmaktadır. Çamtepe Güzelbahçe ilçesinden 2001 yılında Seferihisar'a bağlanmıştır. Beyler, Orhanlı, Gödençe, Çamtepe ve İhsaniye köyleri orman köyleridir. Kavakdere köyü ise dağınık yerleşme yapısına sahiptir. Seferihisar ilçe merkezi 6 mahalleye sahiptir. Bunlar, Turabiye, Cami Kebir, Hıdırlık, Tepecik, Çolak İbrahim Bey, Sığacık ve Ulağış mahalleleridir.

İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. Kuzeyde Urla ve Güzelbahçe, Doğuda Menderes ile çevrilidir. İlçenin batısının ve güneyinin Ege Denizi'ne kıyısı olmakla birlikte ilçe merkezi denizden 5 km içeride bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 386 km²'dir. Seferihisar'ın matematiksel konumu ise 26°45'00" doğu; 27°01'30" doğu boylamları ile 38°17'00" kuzey ve 38°02'00" kuzey enlemleridir.

İlçe topraklarından demiryolu hattı geçmemekte, en yakın istasyon İzmir kent merkezinde (45 km) ve Adnan Menderes Havalimanı'nda (40 km) hizmet vermektedir.

İlçenin deniz kıyısında yolcu ve yük taşımacılığına ait bir limanı bulunmazken, Sığacık'ta bir balıkçı barınağı ve 400 yat kapasiteli yat limanı bulunmaktadır.

İlçe merkezinin kuruluş yeri deniz seviyesinden 18 m yükseltidedir. Kent, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1080m) batısında , denize inen yamaçlar ve Kocaçay vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur.

Seferihisar yöresinin yer şekillerinde akarsu aşındırması sonucu meydana gelen biriktirmenin rolü büyüktür. Nitekim Azmak Dere, Yassı Çay ve kollarının biriktirme şekillerinden alüvyal ova düzlükleri oluşmuştur. Azmak Dere ve kollarının oluşturduğu taban ovasına Azmak Ovası denilmekte, bir başka ova tabanı ilçe merkezinden başlayıp, Teos ören yerine kadar devam etmektedir.

İlçe sınırları içindeki pek çok sıcak su kaynağından ,kaplıca statüsünde yer alan başlıca yerler, Karakoç ve Cumalı Kaplıcaları ile Uyuz, Ahmetçi Hamamları, Gelinboğan ve Hamamönü İlicası adı ile bilinen kaynaklardır. İlçenin en ünlü kaplıcalarından biri Karakoç kaplıcalarıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Karakoç kaplıcaları; İzmir ili Seferihisar ilçesi'nin 17 km uzağındadır. Bugünkü Eski Kavakdere-Ürkmez yolu üzerinde bulunan Kaplıcalar deniz seviyesinden 15.mt.yükseklikte olup Helenistik Roma ve Bizans dönemlerinde de çok ünlüdür.Karakoç Kaplıcasını besleyen esas kaynağın radyoaktivitesi 9,5 eman, çamur suyunun 4,7 eman , nevazil suyunun 8,7 ve 6,2 emandır. Karakoç Kaplıcaları bölgesindeki kaynakların hepsi sodyum klorürlü ve bikarbonatlı kalevi sulardır.

Bölgenin kaplıca kaynakları bakımından zengin olması ve bakanlık tarafından Seferihisar-Doğanbey bölgesinin "Termal Turizm Alanı" ilan edilmesi sebebi ile bölge, turizm yatırımları açısından büyük potansiyel içermektedir.

2000 yılı Genel Nüfus Sayımı'na göre toplam nüfusu 34.761'tür. Bu nüfusun 17.526'sı merkezde, 17.235'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Seferihisar'da 20 ilköğretim okulu, 4 orta öğretim kurumu ve 1 yüksekokul bulunmakta; 4245 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 261 öğretmen görev yapmaktadır. İlçede, sağlık hizmetleri, 4 sağlık ocağı, 1 sağlık evi ve 1 devlet hastanesi tarafından verilmektedir.

ilçe nüfusu 2012 genel nüfus sayımına göre 31.467'dir. Bunun 27.849'u ilçe merkezinde, 3.618'i ise kasaba, belde ve köylerde yaşamaktadır.

	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İzmir									
Seferihisar	27.849	14.522	13.327	3.618	1.844	1.774	31.467	16.366	15.101
Toplam	27.849	14.522	13.327	3.618	1.844	1.774	31.467	16.366	15.101

Seferihisar ilçesi genelinde ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve onun içerisinde de zeytincilik oluşturmakta iken, narenciye ve enginar yetiştiriciliği ile süs bitkileri ağırlıklı seracılık, hayvancılık son yıllarda önemli gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Öte yandan balıkçılık devam ederken, turizm; günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren en önemli sektörlerdenbiri haline gelmiştir. Nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI
VE İMAR BİLGİLERİ**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Bucağı	-
Köyü	Payamlı
Mahallesi	-
Mevkii	Galinos
Pafta No	1
Ada No	-
Parsel No	1356
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü	49.949,00 m ²
Sahibi - Hissesi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Seferihisar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.12.2013 tarih, saat 15:45 itibarıyla yapılan araştırmada ve tarafımızdan alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz şerh/beyan/irtifak hanesi üzerinde;

- 01.05.1992 tarih, 1052 yevmiye numarası ile kayıtlı, "Bu taşınmaz malin 2.476 m²'lik kısmının yola ayrılması nedeniyle 3194 sayılı İmar Yasası'nın 11. Maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terkin yapıldığından İl Özel İdaresi'nce satılamaz ve bir başka maksat için kullanılamaz. İleride İmar Planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan Hazine adına tescil edilir" beyanı bulunmaktadır.
- 07.05.2009 tarihli, 2687 yevmiye numarası ile kayıtlı, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 33.300.000,00 TL bedelli, 1. dereceden, faizsiz, FBK süreli ipotek bulunmaktadır. (Serbest dereceden istifade hakkı bulunmamaktadır.)

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 03.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durumu belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme Değerlendirme Kurulu'nun 18.05.2011 tarih ve 110/11 sayılı kararı ile onanan, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25.000 ölçekli, İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında "**Tercihli Kullanım Alanı (Turizm veya Konut)**" lejandında kalmaktadır.

✓ İmar Durumu:

1/25.000 ölçekli İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı:

Genel Hükümler:

- Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma, onama yetkisi 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir. Bu bölge içinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde İmar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Bu plandan önce onaylanmış çevre düzeni planları, revizyonları ve dönemin mevzuatına uygun olarak onaylanmış nazım ve uygulama imar planları geçerlidir.
- Toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Jeolojik etüdümlerle belirlenen kısıtlamalar haricinde inşaat derinliği ve cephesi kısıtlamaya tabii değildir.

Tercihli Kullanım Alanları:

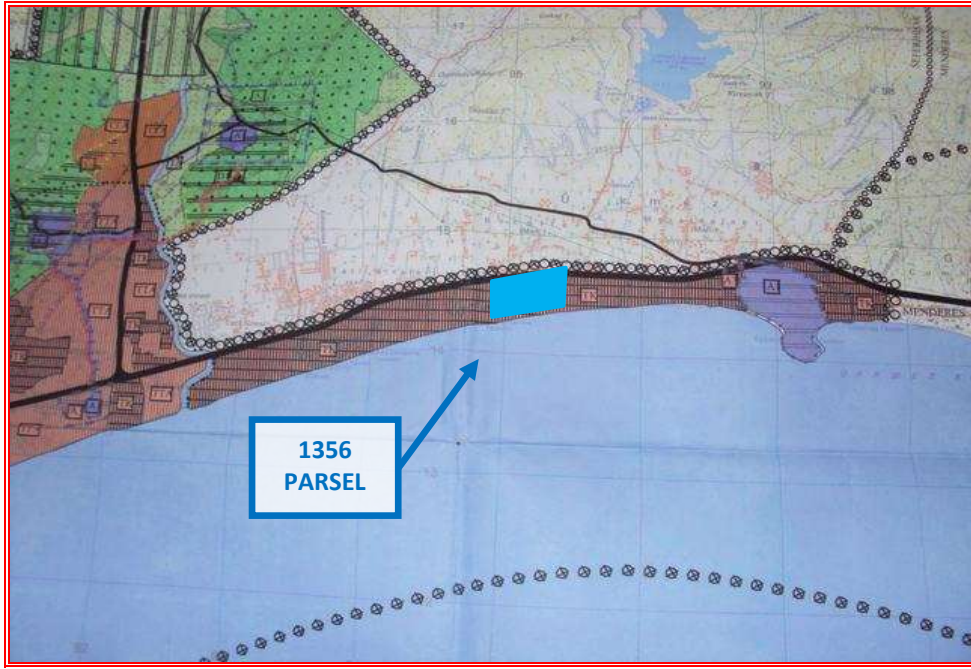
- Bu alanlarda konut ve turizm tesisi ile birlikte bu kullanımlara hizmet edebilecek sağlık, sosyal kültürel, teknik altyapı, ticaret, spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir.
- Konut alanı yapılması halinde, TAKS:0.15, KAKS:0.30'dur.
- Hmax:6,50 m.(2 kat)'dir.
- Minimum parsel büyüklüğü 300 m² olacaktır. K işaretli alanlarda min. parsel büyüklüğü 500 m² olacaktır.
- Bu alanlarda; meskun alanların turizm tesis alanı(TTA) kullanımına yönelik dönüşümü sağlanacaktır. Potansiyel yapılaşmamış alanlar ise öncelikli Turizm Tesis Alanı (TTA) olarak kullanılabilir. Kullanımların yer seçimi alt ölçekli uygulama planlarında belirlenecektir.
- Turizm tesis yapılması halinde, turizm tesis alanı için getirilen yapılanma koşulları geçerlidir.

Turizm Tesis Alanları:

- Bu alanlarda turizm tesislerinin belgilendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen tesisler yapılabilir. Tesis türleri ve bu planda yer almayan yapılaşma hükümleri ve parsel büyüklükleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- E:0,45
- H max: 17,50 m.(5 kat)'dir.
- Min. ifraz: 10.000 m², min. parsel büyüklüğü 7.000 m²'dir.
- Asıl konaklama tesisleri ile birlikte, termal kür tesisi yapılması halinde, E:0,60 olarak uygulanır. (Emsal:0,15'lik ilave artış sadece kür tesisi olarak kullanılabilir.)

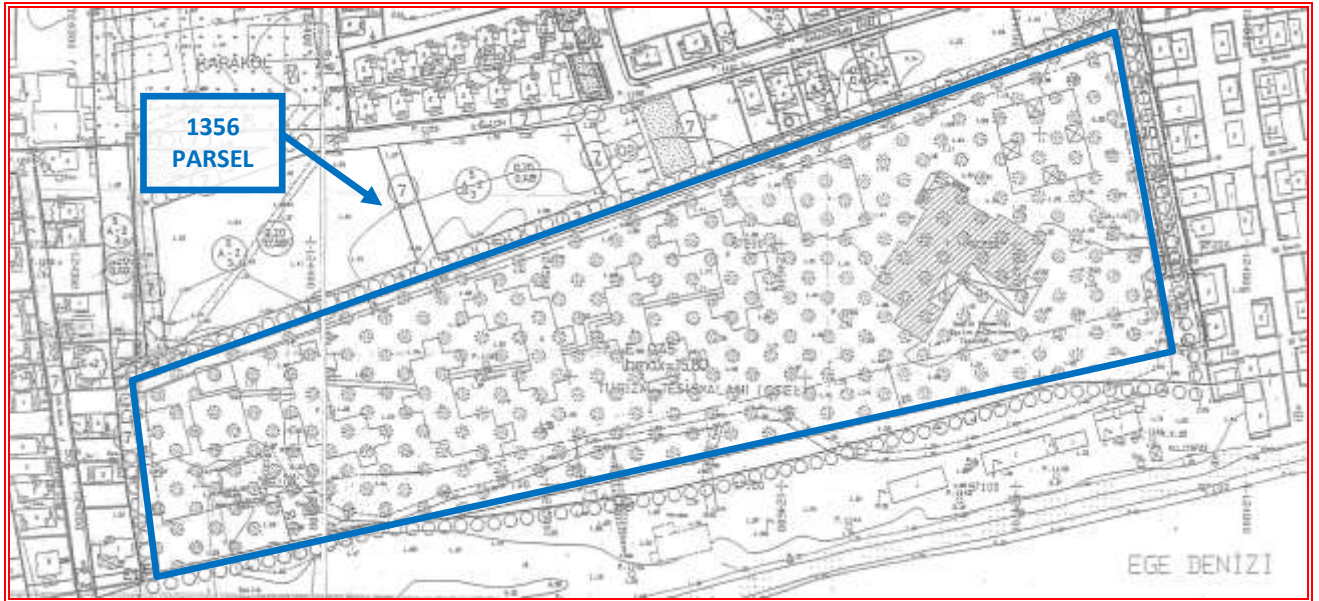
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Bu alanlarda Turizm tesisi ile birlikte bu kulanıma hizmet edebilecek sağlık, sosyal kültürel, teknik altyapı, ticaret spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir.



**Değerleme konusu taşınmazın konumu, Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanan 23.06.2011 onay tarihli 1/25.000 ölçekli İzmir-Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı üzerinde L17-C3 paftası üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 08.10.2012 gün ve 2012/1554 sayılı kararıyla iptal edilmiş 1/1.000 ölçekli Doğanbey Belediyesi Payamllı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Planı içerisinde "**Turizm Tesis Alanı (Otel)**" lejandında kalmakta olup; Hmax=15.80 ve E=0.45 yapılaşma şartlarına sahiptir.



** Değerleme konusu taşınmazın konumu, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 08.10.2012 gün ve 2012/1554 sayılı kararıyla iptal edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası üzerinde gösterilmiştir.*

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir ruhsata ulaşılamamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye ait, 1/25.000 ölçekli, İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı genel hükümlerinde tanımlı olan “Bu plandan önce onaylanmış çevre düzeni planları, revizyonları ve dönemin mevzuatına uygun olarak onaylanmış nazım ve uygulama imar planları geçerlidir.” maddesine geçerliliğini koruyan 17.11.2006 tarihli, 02.885 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı ile onanan, 1/1.000 ölçekli “Doğanbey Belediyesi Payamlı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Planı” İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 08.10.2012 gün ve 2012/1554 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. İptal edilen bu plan dahilinde 1356 parsel “Turizm Tesis Alanı” lejandında kalmakta olup, Hmax=15.80 metre, E=0.45 yapılaşma şartı bulunmaktaydı. Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme Değerlendirme Kurulu'nun 18.05.2011 tarih ve 110/11 sayılı kararı ile onanan, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında “**Tercihli Kullanım Alanı**” lejandında kalmaktadır.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydındaki ipotek, KİLER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın doğmuş doğacak tüm kredi borçlarının teminatı amaçlı tesis edildiği için konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde, “İpotek: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., 33.300.000 TL bedelle, 1. dereceden, faizsiz ipotek bulunmaktadır. (07.05.2009 tarih ve 2687 yevmiye no)” takyidatı bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde yer alan onaylı takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibarıyla tespit edilen ipoteğin ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Yunus Emre Caddesi, 1356 parsel, Doğanbey – Payamlı, Seferihisar / İZMİR’dir.



KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii, 1356 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, Seferihisar – Kuşadası Yolu üzerinde Seferihisar İlçe Merkezi'nden Kuşadası istikametinde yaklaşık 20 km. ilerlenerek Doğanbey – Payamlı Köyü kavşağına varılır. Kavşakta Seferihisar – Kuşadası Yolu üzerinde 3 km. ilerlenerek, sağ kolda bulunan Yunus Emre Caddesi'ne sapılır. Yunus Emre Caddesi üzerinde 150 m. ilerlendikten sonra sağ kolda bulunan değerleme konusu taşınmazın dışı demir parmaklıklar ile sarılmıştır. Söz konusu taşınmaza giriş Yunus Emre Caddesi üzerinden yapılmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araç ile mümkündür. Taşınmaz içerisinde bulunduğu Doğanbey'de İzmir Büyükşehir Belediyesi otobüs durakları bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ikincil konut amaçlı kullanılan 2-3 katlı villalar, boş araziler, Seferihisar Jandarma Müdürlüğü, Tansaş, Dokuz Eylül Üniversitesi Dinlenme Tesisi, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü Seferihisar Dinlenme Tesisi, Mert Şansa Otel, Claros Pansiyon, Deniz Otel, Çiçek Tatil Sitesi, Ozanköy Tatil Sitesi, Seferihisar Bakım Onarım Şantiyesi, Angora Beach Resort, Aşa Club Resort, Karakoç Kaplıcaları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişim sürecini tamamlamamış olan, turizm yatırımları açısından büyük potansiyel içeren bir bölgedir.

Bölgenin, bakanlık tarafından Termal Turizm Alanı ilan edilmiş olması ile, bölgeye olan ilgi artmış olup, kaplıcaların önemi ön plana çıkmaya başlamıştır. Taşınmaza en yakın kaplıcalardan biri ise Karakoç kaplıcaları olup, ününden birçok yerde söz edilmiştir. Bu sebeple bölgede bulunan mevcut tesis ve kaplıcaların yanı sıra her geçen gün termal turizme olan ilgi ve yatırım artmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Gümüldür	~ 9,5
Özdere	~ 20
Seferihisar İlçe Merkezi	~ 24
Kuşadası İlçe Merkezi	~ 55,5
İzmir İl Merkezi	~ 57

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii, 1356 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasında yapılan ölçümlere ve uydu görüntüsüne göre taşınmazın güney cephesindeki 80. Yıl Sevi Yolu Sokağı'na 450 m. cephesi, doğu cephesindeki Yunu Emre Caddesi'ne 140 m. cephesi, kuzey cephesinde bulunan 5004 Sokak'a yaklaşık 452 m. cephesi, batı cephesindeki komşu parsellere ise 76 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi yaklaşık 1.118 metre, alanı ise 49.949 m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazın batı, güney ve doğu sınırlarında yaklaşık 650 metre uzunluğunda 50 cm. beton üzeri 2 m. uzunluğunda demir parmaklıklar bulunmaktadır. Taşınmaz geometrik olarak yamuk şeklinde ve eğim bakımından düz bir yapıya sahiptir. Taşınmaz Ege Denizi'ne sıfır konumdadır. Taşınmaza giriş kuzeydoğuda ve güneybatıda bulunan demir giriş kapılarından yapılmaktadır.

Mevcut durumda üzerinde T.C. Sağlık Bakanlığı Seferihisar Dünya Tıp Kongre Merkezi binalarının yıkımı tamamlanmış ve hafriyatı kaldırılmış durumda olan boş arsadır. Taşınmazın bir bölümünde arnavut kaldırımlar yıkılmamış halde durmaktadır.



* Yukarıdaki kadastral krokide komşu parsellerin ve değerlendirme konusu taşınmazın sınırları şematik gösterilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, altyapı desteğini sağlayan geometrik olarak kare şeklinde yaklaşık 530 m² yüzölçümüne sahip tek katlı trafo bulunmaktadır.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii, 1356 parsel olan tapuda “Arsa” vasıflı, “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ikincil konut amaçlı kullanılan 2-3 katlı villalar, boş araziler, Seferihisar Jandarma Müdürlüğü, Tansaş, Dokuz Eylül Üniversitesi Dinlenme Tesisi, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü Seferihisar Dinlenme Tesisi, Mert Şansa Otel, Claros Pansiyon, Deniz Otel, Çiçek Tatil Sitesi, Ozanköy Tatil Sitesi, Seferihisar Bakım Onarım Şantiyesi, Angora Beach Resort, Aşa Club Resort, Karakoç Kaplıcaları yer almaktadır.
- Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araç ile mümkündür. Taşınmaz içerisinde bulunduğu Doğanbey’de İzmir Büyükşehir Belediyesi otobüs durakları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasında yapılan ölçümlere ve uydu görüntüsüne göre taşınmazın güney cephesindeki 80. Yıl Sevi Yolu Sokağı’na 450 m. cephesi, doğu cephesindeki Yunus Emre Caddesi’ne 140 m. cephesi, kuzey cephesinde bulunan 5004 Sokak’a yaklaşık 452 m. cephesi, batı cephesindeki komşu parsellere ise 76 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi yaklaşık 1.118 metre, alanı ise 49.949 m²’dir.
- Değerleme konusu taşınmazın batı, güney ve doğu sınırlarında yaklaşık 650 metre uzunluğunda 50 cm. beton üzeri 2 m. uzunluğunda demir parmaklıklar bulunmaktadır.
- Taşınmaz geometrik olarak yamuk şeklinde ve eğim bakımından düz bir yapıya sahiptir.
- Taşınmaza giriş kuzeydoğuda ve güneybatıda bulunan demir giriş kapılarından yapılmaktadır.
- Taşınmaz Ege Denizi’ne sıfır konumdadır.
- Mevcut durumda üzerinde T.C. Sağlık Bakanlığı Seferihisar Dünya Tıp Kongre Merkezi binalarının yıkımı tamamlanmış ve hafriyatı kaldırılmış durumda olan boş arsadır. Taşınmazın bir bölümünde arnavut kaldırımlar yıkılmamış durumda bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, altyapı desteğini sağlayan geometrik olarak kare şeklinde yaklaşık 530 m² yüzölçümüne sahip tek katlı trafo bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu konum, mevcut imar durumu, çevre yapılaşma koşulları göz önüne alındığında en etkin ve verimli kullanımının "**Tercihli Kullanım Alanı**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmaz Ege Denizi'ne sıfır konumda ve sahile 450 metre cephelidir.+ Taşınmaz güney cephesinden 80. Yıl Sevgi Yolu Sokağı'na, batı cephesinden Yunus Emre Caddesine, kuzey cephesinden 5004 Sokak'a cephelidir.+ Taşınmaza toplu taşıma ve özel araç ile ulaşım mümkündür.	<ul style="list-style-type: none">- Değerleme konusu taşınmaz, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tercihli Kullanım Alanı” lejandında kalmaktadır.- Tesis uzun süredir faaliyette değildir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu turizm tesisi amaçlı kullanım açısından yatırımlara çok açık bir bölgedir.	<ul style="list-style-type: none">× Bölgede termal turizm gelişimi henüz tamamlanmamıştır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu çalışmada emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmaz yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde konumlu, Seferihisar – Kuşadası Yolu'na cepheli, 65.111 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, turizm imarlı denize cepheli brüt arsanın 7.500.000 € bedelle uzun süredir satılık olduğu, yapılan pazarlıklar sonucu 6.000.000 € bedelle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. (338,3 TL/m²) – (270,8 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Aşa Club Resort'a yakın konumlu, 65.000 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize yaklaşık 200 m. cepheli brüt arsanın 10.000.000 € bedelle uzun süredir satılık olduğu, yapılan pazarlıklar sonucu 6.667.000 € bedelle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. (451,6 TL/m²) – (301,3 TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde, Karakoç Kaplıcalarına yakın konumlu, 32.000 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize cepheli brüt arsanın 10.000.000 TL bedelle uzun süredir satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (312,5 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde, Karakoç Kaplıcalarına yakın konumlu, 67.000 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize ikinci parsel konumundaki brüt arsanın 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (74,6 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde, Karakoç Kaplıcalarına yakın konumlu, 28.000 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı yola ikinci parsel konumundaki brüt arsanın 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (89,3 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde, Seferihisar Atatürk Mahallesi'ne yakın konumlu, 69.000 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, turizm imarlı yola ikinci parsel konumundaki brüt arsanın 2.500.000 € bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (106,3 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaz yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde, Karakoç Çayı'na yakın konumlu, 24.500 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize ikinci parsel konumundaki brüt arsanın 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (204 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Karakoç Çayı'na yakın konumlu, Seferihisar – Kuşadası Yolu'na cepheli, 24.593 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize cepheli brüt arsanın 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (203,3 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii'nde, Seferihisar Atatürk Mahallesi'ne yakın konumlu, 23.000 m² yüzölçümüne sahip, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, turizm imarlı denize 175 m. cepheli brüt arsanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (130,4 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Galinos Mevkii'nde, Ürkmez Caddesi'ne yakın konumlu, 52.000 m² yüzölçümüne sahip, /25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı'na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize cepheli brüt arsanın 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (192,3 TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Arsa görüşü: Bölgeye hakim olan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmaz 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’nda “Tercihli Kullanım Alanı” lejandında kalması nedeniyle kiralanması güç olduğu ve alım-satımlar için arsa değerinin 275 - 300 TL/m² arasında olacağı bilgisi alınmıştır.

Emsal Özet Tablosu:

ARSA EMSALLERİ			
Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (€/m ² , TL/m ²)	Açıklama
1	65.111	338,3 – 270,8	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Seferihisar – Kuşadası Yolu’na cepheli, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, turizm imarlı denize cepheli brüt arsa
2	65.000	451,6 – 301,3	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Aşa Club Resort’a yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize yaklaşık 200 m. cepheli brüt arsa
3	32.000	312,5	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Karakoç Kaplıcalarına yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize cepheli brüt arsa
4	67.000	74,6	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Karakoç Kaplıcalarına yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize ikinci parsel konumundaki brüt arsa
5	28.000	89,3	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Karakoç Kaplıcalarına yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı yola ikinci parsel konumundaki brüt arsa
6	69.000	106,3	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Seferihisar Atatürk Mahallesi’ne yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, turizm imarlı yola ikinci parsel konumundaki brüt arsa
7	24.500	204	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Karakoç Çayı’na yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize ikinci parsel konumundaki brüt arsa
8	24.593	203,3	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Karakoç Çayı’na yakın konumlu, Seferihisar – Kuşadası Yolu’na cepheli, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize cepheli brüt arsa
9	23.000	130,4	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Sakız Ağacı Mevkii’nde, Seferihisar Atatürk Mahallesi’ne yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, turizm imarlı denize 175 m. cepheli brüt arsa
10	52.000	192,3	Doğanbey – Payamlı Köyü sınırları içerisinde, Galinos Mevkii’nde, Ürkmez Caddesi’ne yakın konumlu, 1/25.000 İzmir – Seferihisar – Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı’na tabii, tercihli kullanım alanı imarlı denize cepheli brüt arsa

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- ✓ Taşınmazın bulunduğu yerin konumu, bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, manzara durumu, topoğrafik yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ARSA DEĞERİ	
1356 NO'LU PARSEL	
1 m ² Arsa Değeri	325,00 TL
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	49.949,00
Toplam Arsa Değeri (TL)	16.233.425,00
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	16.233.000 TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	7.606.000 USD

* Değerleme konusu taşınmaz olan 1356 no'lu parselin; 3194 sayılı İmar Yasası'nın 11. Maddesi uyarınca taşınmazın 2.476 m²'lik kısmının yola ayrılması durumu göz önünde bulundurularak, toplam alan üzerinden yola terk alanının çıkarılmasıyla net alan üzerinden değer takdir edilmiş ve brüt alana bölünerek arsa birim değeri tespit edilmiştir.

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

** Taşınmazın yakın çevresinde arazi alım-satım işlemleri gerçekleştirilmekte olup, mevcut piyasada arazi kiralaması yapılmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede arazi kiralaması yapılmaması ve taşınmazın tercihli kullanım alanında kalması sebebiyle ikinci yöntem ile arsa değerlemesi yapılamamıştır.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, emsal karşılaştırma analizi yöntemine göre değeri **16.233.000.-TL (Onaltımilyonikiyüzotuzüçbin.-Türk Lirası), 7.606.000.-USD (Yedimilyonaltıyüzaltıbin.-Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

16.233.000.-TL
(Onaltımilyonikiyüzotuzüçbin.-TürkLirası)

7.606.000.-USD
(Yedimilyonaltıyüzaltıbin.-Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

19.154.940-TL
(Ondokuzmilyonyüzeallidörtbindokuzyüzkırk.-
TürkLirası)

8.975.080.-USD
(Sekizmilyondokuzyüzetmişbeşbinsekse.-
AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV dahildir. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,1343.-TL, 1 EURO= 2,9365.-TL kabul edilmiştir.
USD ve EURO değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

*** Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "arsa" olarak alınması konusunda herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.**

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)



BÖLÜM 9

EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları