

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İZMİR İLİ SEFERİHİSAR İLÇESİ

1356 PARSEL

PAYAMLI ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-018-GYO-011

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02.01.2015
Rapor No	:	2014-018-GYO-011
Değerleme Tarihi	:	31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	49.949 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	-
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm Tesis Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.187.000	17.482.000
KDV Dahil	7.301.000	20.629.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1.-Euro = 2,8255.-TL; 1.-EUR = 1,21.-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek Yılmaz AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.3	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.4.1	İzmir İli	11
4.4.2	Seferihisar İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	14
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	16
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	18
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	18
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	18
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	19
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	20
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	22
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
6.2	Swot Analizi	22
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	23
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	23
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	25
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.4.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	29



6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri	31
9	EKLER	32



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Rapor Numarası : 2014-018-GYO-011

Raporun Türü : İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı ,Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 24.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Namık Kemal Mahallesi Kiler Cd. No:96 Kat:3 Esenyurt / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1365 Parsel no'lu, 49.949 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Raporda Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.10.2014 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait arsanın satış değer tespit çalışması yapılmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

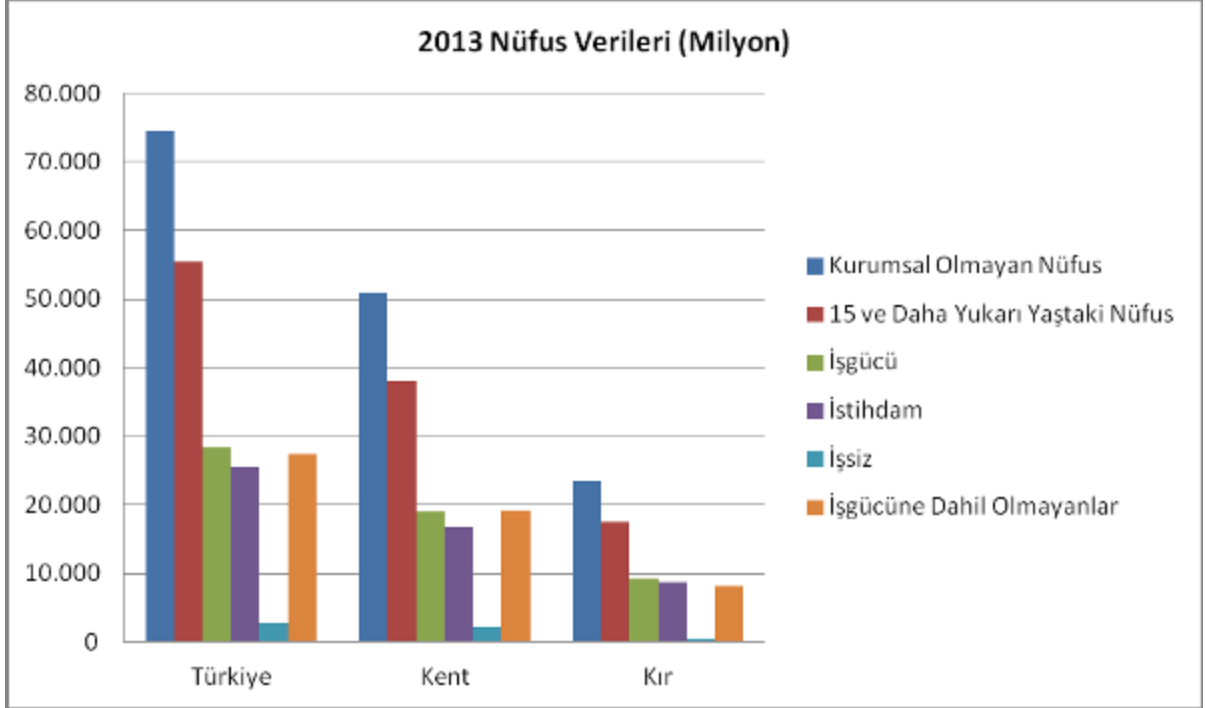
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

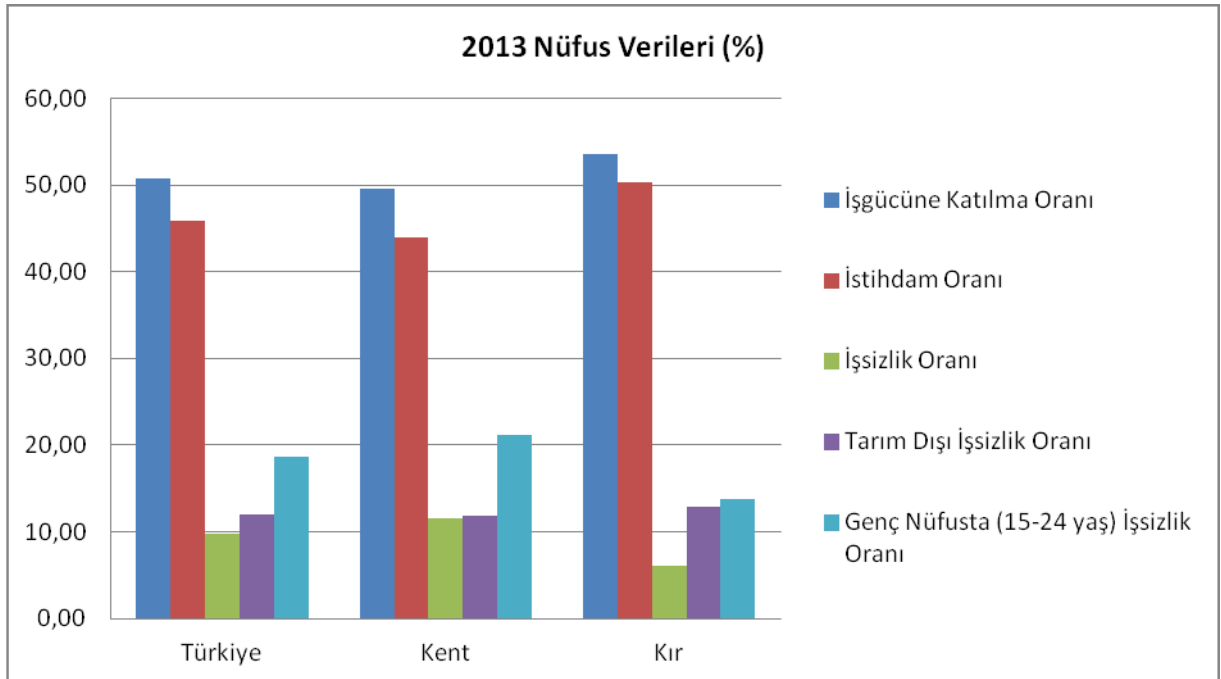
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkul olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,8 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır. Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarda bu sayıya ilave edildiğinde toplam ziyaretçi sayısı %9,5 artışla 38.000.000 sınırını aşmıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 11,2 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yünden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2 civarında olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.670	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11,4 artarak 32,3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22,4 milyar dolardan 25,3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan



vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise %6,4 artışla 6,7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

Deloitte Türkiye'nin 2014 yılında yayınladığı gayrimenkul sektörü raporunda göze çarpan bir konu Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 Turizm Stratejisi'dir. Burada hedeflenen ziyaretçi sayısı 63 milyon olup hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü ve önemli bir fuar merkezi olan liman kentidir. Tarihin ilk dönemlerinden beri onlarca uygarlığı konuk etmiş "Ege'nin İncisi" İzmir, bugün de ekonomik ve sosyal alanda Türkiye'nin en önemli metropollerinden birisi olma konumunu sürdürmektedir.

Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan İzmir'in tarihsel geçmişi, tarihi bilgi ve arkeolojik kazı sonuçlarına göre M.Ö.3000 yıllarına kadar uzanmaktadır. Dünyada demir yolu ulaşımının ilk uygulandığı ülkelerden biri olan Türkiye'de, 1856-1863 yılları arasında faaliyete geçen İzmir-Aydın ve İzmir-Turgutlu demiryolu hatları, deniz ticareti için önemli olanaklara sahip İzmir Limanı ve yüksek girişimci ruha sahip İzmir halkı şehri adeta bir ticaret üssüne çevirmiştir.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yoluna giren İzmir her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir.

Kendi adını taşıyan körfezi çevreleyen 30 km'lik yay üzerinde gelişen ve bir ova ile bu sahil üzerindeki alçak tepelerde kurulmuş olan İzmir, deniz ikliminin bütün özelliklerini gösterir. İzmir'in coğrafi konumu nedeniyle il sınırları içinde hemen her tarafta benzer iklim özellikleri görülür.

İzmir'de genel olarak Akdeniz ikliminin Kıyı Ege alt tipi görülür. Yani, yazları Akdeniz kıyı şeridiyle aynı sıcaklıkta ve kurak, kışları ılık ve Batı Akdeniz'den daha az yağışlıdır. İzmir 3.795.978 kişilik nüfusu ile Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip kentlerinden biridir.

İzmir ili 30 ilçe 596 köyden oluşmaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeler sırasıyla Karabağlar, Konak, Buca, Bornova, Bayraklı ve Karşıyaka'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçe ise Karaburun'dur. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçe Bergama, en küçük ilçe Balçova'dır.

Uygun iklim koşulları, zengin tarihi geçmişi ve yöreye hâkim olan doğal güzellikleri İzmir ve çevresini turizm merkezi haline getirmiştir. Yörede başta deniz, tarih, ören yerleri, yat turizmi, termal turizm, yayla, av, kış turizmi olmak üzere turizmin her türü yaygın olarak gerçekleşmekte ve ülke ekonomisine büyük katkılar sağlamaktadır.

İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanı sıra, 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, sahip olduğu Türkiye ortalamasının üzerindeki okullaşma ve eğitim oranları ve yüksek standartlara sahip eğitim kurumlarıyla önemli bir eğitim üssüdür.

Ege, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü olmak üzere üç devlet üniversitesi bulunmaktadır. Yaşar Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, İzmir Üniversitesi ve İzmir Ekonomi Üniversitesi ile birlikte üniversite sayısı yediyi bulmaktadır.

Türkiye'deki bitkisel üretim değerinin %3,8'inin, hayvansal ürünler değerinin %6,1'inin üretildiği İzmir ili zengin bir tarımsal varlığa sahip olmakla beraber gerçekte bölgenin ticaret ve sanayi merkezidir.

Kentte, 18 adet Organize Sanayi Bölgesi, 2 Serbest Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri ve Çarşıları, limanları, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, verimli havzaları, fuar alanları bulunmaktadır.



4.4.2 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, Gölcük, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut olmak üzere toplam 9 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. Orhanlı köyü 1979 tarihinden itibaren yeni yerleşim alanına kurulmuş, eski köyün yerinde bir mahalle kalmıştır.

Seferihisar ilçe merkezi 6 mahalleye sahiptir. Bunlar, Turabiye, Cami Kebir, Hıdırlık, Tepecik, Çolak İbrahim Bey, Sığacık ve Ulaş mahalleleridir.

Seferihisar ilçesi topraklarında en eski yerleşim yeri Teos olup, burasının MÖ 1000 yıllarında Akalar'dan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve İonialıların bir kenti olduğu bilinmektedir. Böylece yörenin 3000 yıllık bir yerleşim yeri olduğu söylenebilir.

İlçenin 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.

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 yüksektedir. Kent, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1080m) batısında, denize inen yamaçlar ve Kocaçay vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur.

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.



İlçenin sanayi ve ticaret hayatında çeşitli alanlarda faaliyet gösteren işletme, fabrika, atölye ve imalathaneler bulunmaktadır. Bunları saymak gerekirse; İlçe merkezinde tanzim et satış mağazası ve otobüs işletmesi olmak üzere 2 adet belediye iktisadi teşekkülü, 11 adet un fabrikası, 9 adet mandıra, 8 adet zeytinyağı fabrikası, 11 adet yaş meyve-sebze paketleme işletmesi, 2 adet beşer tonluk süt toplama merkezi, 50 adet marangoz imalathanesi, 10 adet soğuk demir atölyesi, 6 adet alüminyum ve 4 adet plastik

imalathanesi bulunmaktadır. Narenciye paketleme tesislerinde işlenen ürünler ihraç edilmekte, diğer imalathane ve atölyeler ise ancak ilçe ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul, Payamlı Mahallesi sınırlarında, Ürkmez Jandarma Karakolu'nun hemen arkasında denize sıfır konumda yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul 49.949,00 m² yüzölçümlü olup "Arsa" niteliklidir.

Değerleme konusu taşınmaz; Seferihisar yönünden Gümüldür yönüne giderken yol üstünde yer alan Tansaş Süpermarket ve hemen yanındaki Jandarma Karakolu'nu geçtikten yaklaşık 300 m sonra sağa deniz yönüne dönülüp yine bu yol üzerinde yaklaşık 150 m devam edildikten sonra yolun sağ tarafında yer almaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan Seferihisar'dan Kuşadası'na kadar uzanan ana yol üzerinden toplu ulaşım araçları çalışmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölgeki yapı stoğu ağırlıklı olarak yazlık amaçlı konutlardan oluşmakta olup, çevrede az da olsa turizm amaçlı tesisler ve boş arsalar yer almaktadır. Bölge İzmir'e yakın nezih ve sakin bir muhit olup yazın günübirlik olarak da tercih edilen bir turizm bölgesidir. Ayrıca, özellikle ana yolun üst kısmında narenciye ağırlıklı tarımsal araziler yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Seferihisar
Mahallesi	:	Payamlı
Mevkii	:	Galinos
Pafta No	:	1
Ada No	:	-
Parsel No	:	1356
Yüzölçümü	:	49.949,00 m ²
Maliki	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	07.05.2009
Yevmiye No	:	2673
Cilt No	:	14
Sayfa No	:	1361

Değerleme konusu taşınmaz Seferihisar Tapu Müdürlüğü, **Payamlı Mahallesi 14 cilt, 1361** sayfada kayıtlıdır. Niteliği "Arsa" olup, maliki "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."dir.

Tapu bilgileri yukarıdaki tabloda, üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Seferihisar İlçesi Tapu Müdürlüğü'ne bağlı TAKBİS portalından 25.12.2014 tarih, saat 14:15 itibariyle alınan taşınmaz bilgilerinde (TAKBİS belgesi), 25.12.2014 tarihinden tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemede ve ekte sunulan 25.12.2014 tarihli tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- *01.05.1992 tarih ve 1052 yevmiye no ile "1-) Bu taşınmaz malın 2476 m²'lik kısmının yola ayrılması nedeniyle 3194 sayılı imar yasasının 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terkin yapıldığından İl Özel İdaresince satılamaz ve bir başka maksat için kullanılamaz. İleride imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan hazine adına tescil edilir"*

Rehinler Hanesinde

- 07.05.2009 tarih ve 2687 yevmiye no ile "Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 33.300.000.-TL bedelle ipotek."

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Taşınmaza ait yazılı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 33.300.000 Türk Lirası bedelle 1. derece ipotek bulunduğu ve 3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesine göre 2476 m² alanının terkin edildiği belirtmesi olduğu görülmüştür. İpotek ile ilgili olarak alınmış yazı ektedir.

Ayrıca tebliğin "c" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." şeklinde belirtilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde mevcut olan ipoteğin proje finansmanı ve yatırım maksadıyla tesis edildiği anlaşıldığından yine Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre tapu kayıtları açısından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

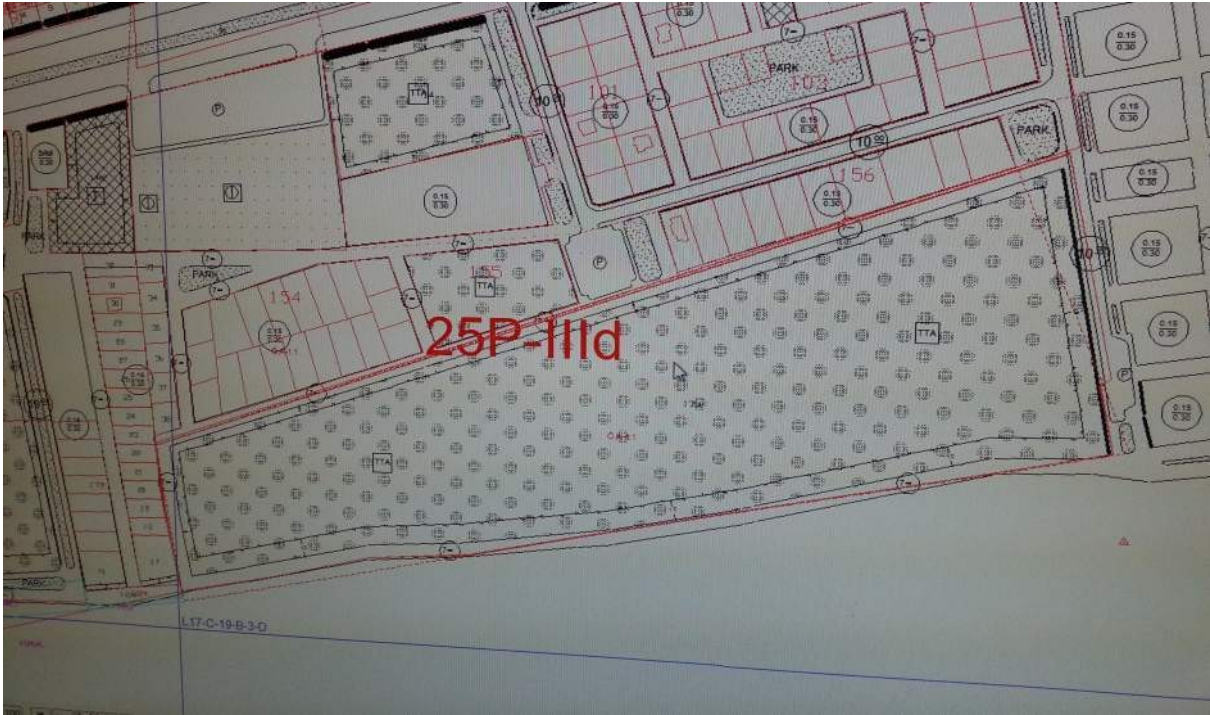
5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İzmir İli, Seferihisar Belediyesi'nde 25.12.2014 tarihinde yapılan incelemeler ve 30.12.2014 tarihinde hazırlanan Kültür ve Turizm Bakanlığı Yazısı ışığında parselin mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir;

İmar Durumu:

Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/25.000'lik çevre düzeni planı Danıştay 6. Dairesi'nin 28.05.2014 tarihli 2011/9165 esas sayılı kararı (bkz. Ekler) ile iptal olmuştur. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığının rapor ekinde sunulan 30.12.2014 tarih ve 35698499-060.11.01 [351670001] 253991 sayılı yazısı gereği iptal olan il çevre düzeni planına göre hazırlanıp 02.07.2014 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların halen yürürlükte ve geçerli olduğu anlaşılmaktadır.

27.05.2014 tarihinde onaylanan plana göre taşınmaz E:0,45, Hmaks: 5 kat yapılaşma koşullarıyla Turizm Tesis Alanı'nda kaldığı öğrenilmiştir.



5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde parselin batısında yer alan metruk haldeki trafo binası haricinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Seferihisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, ruhsat, plan vb. bir doküman bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde parselin batısında yer alan metruk haldeki trafo binası haricinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Seferihisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumundaki değişiklikler şu şekildedir;

23.06.2011 yılında 1/25.000'lik Çevre Düzeni Planının onaylandığı, bu plana istinaden 27.05.2014 tarihinde bölgenin 1/1000'lik Uygulama İmar Planının Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan onaylanarak yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir. Uygulama imar planının dayanağı olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 28.05.2014 tarihinde Danıştay'ca alınan kararla iptal edilmiştir. Ancak 1/5.000 ve 1/.1000 ölçekli imar planları yürürlükte.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevcut durumda konu taşınmaz üzerinde parselin batısında yer alan metruk haldeki trafo binası haricinde bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel mevcut durumda Turizm alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan metruk haldeki trafo binası ile ilgili de herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde arsa nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1356 parsel sayılı 49.949,00 m² yüzölçümüne sahip, “Arsa” nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz denize sıfır konumda yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, yamuk bir geometriye sahiptir. Taşınmazın, güneyinde yer alan 80. Yıl Sevgi Yolu Sokağı'na yaklaşık 450 m, kuzeyinde yer alan 5004 Sokağa yaklaşık 450 m, doğusunda yer alan Yunus Emre Caddesine yaklaşık 135 m cephesi bulunmaktadır. Parselin batı cephesinde yol bulunmamaktadır. Parselin çevresi yaklaşık 1.120 m uzunluğunda olup alanı 49.949 m²'dir.

Taşınmaz üzerinde mevcut durumda parselin batısında yer alan metruk haldeki trafo binası haricinde bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu yapı yaklaşık 500 m² alanlı olup herhangi bir yapı değerinin olmadığı düşünülmektedir.

Parselin etrafı beton üzerine demir çit şeklinde inşa edilmiş bir yapı ile çevrelenmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İzmir	Seferihisar	Payamlı	0	1356	49.949,00 m ²	Arsa	Galinos	1

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazd



5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1356 parsel sayılı, 49.949,00 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli taşınmazdır.

- Yapı yazlık amaçlı kullanılan konutların ağırlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Ayrıca ana yolun kuzeyindeki bölgede tarımsal nitelikli araziler ağırlıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Jandarma Karakolu, Tansaş Süpermarket, Dokuz Eylül Üniversitesi Dinlenme Tesisleri, Karayolları Seferihisar Dinlenme Tesisleri, yazlık amaçlı kullanılan müstakil konutlar ve turizm tesisleri yer almaktadır.
- Söz konusu parselin, güneyinde yer alan 80. Yıl Sevgi Yolu Sokağı'na yaklaşık 450 m, kuzeyinde yer alan 5004 Sokağa yaklaşık 450 m, doğusunda yer alan Yunus Emre Caddesine yaklaşık 135 m cephesi bulunmaktadır. Parselin batı cephesinde yol bulunmamaktadır. Parselin çevresi yaklaşık 1.120 m uzunluğunda olup alanı 49.949 m²'dir.
- Değerleme konusu taşınmaz yaz aylarında hareketlenen bir bölgede yer almaktadır. Özellikle nezihliği ve sakinliği ile bilinen bir bölgedir.
- Taşınmaz denize sıfır konumda yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, kabaca yamuk bir geometriye sahiptir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Denize sıfır konumdadır.
- Yakın çevrede turizm tesisleri ve resmi kurum dinlenme tesisleri yer almaktadır.
- Taşınmaz ana caddeye yakın konumda olduğundan ulaşımı oldukça rahattır.
- Toplu ulaşımına yakın konumda yer almaktadır.
- Taşınmaz, bölgenin nezih ve tercih edilen bir yerleşim yerinde bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bölgenin nüfusu kış aylarında azalmakta olup, kışın da çalışabilecek bir yapının yapılmak istenmesi halinde müşteri bulmada zorluklar yaşanacağı olasıdır.

Fırsatlar

- İzmir'e yakın konumu, bölge altyapısının yeterli olması ve boş arsaların yeterli sayıda olması sebebi ile son yıllarda artan yatırımcı ilgisi bulunmaktadır.
- Bölge yatırıma açık bir bölgedir.

Tehditler

- Boş ve yatırıma müsait arsa sayısı fazladır.
- Daha çok orta ve alt gelir grubunun rağbet ettiği ve günübirlik deniz turizmi için tercih edilen bir bölge oluşu, olası bir tesis yapılması açısından risktir.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa nitelikli bir mülk olması nedeniyle Emsal Yöntemi ve Gelir İndirgeme (Geliştirme) Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda taşınmazın değerlemesinde halen satılık olan arsa nitelikli taşınmazların satış fiyatlarından yararlanılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
1	Aynı bölgede	Aynı bölgede yer alan, denize sıfır konumda turizm tesisi imarlı olduğu beyanı alınan arsa	32.000	10.000.000.-TL	313.-TL	Efes Emlak 02327988189
2	Aynı bölgede	Aynı bölgede yer alan, denize sıfır konumda turizm tesisi imarlı olduğu beyanı alınan arsa	7.000	3.500.000.-TL	500.-TL	Akkuş Emlak 02322774401
3	Aynı bölgede	Aynı bölgede yer alan, denize sıfır konumda turizm tesisi imarlı olduğu beyanı alınan arsa	65.111	7.500.000.-€ 21.191.000.-TL	115.-€ 325.-TL	Büyük Emlak 02322593599
4	Aynı bölgede	Aynı bölgede, ana yola cepheli denize yaklaşık 450 m mesafede yer alan turizm tesisi imarlı olduğu beyanı alınan arsa	28.500	1.750.000.-€ 4.945.500.-TL	61.-€ 173.-TL	Turyap-Kuşadası 02566142526
5	Aynı bölgede	Aynı bölgede yer alan, denize sıfır konumda turizm tesisi imarlı olduğu beyanı alınan arsa	12.800	4.000.000.-TL	313.-TL	As Emlak 02322909897

- **26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Alış Kuru EURO: 2,8255TL, USD: 2,3182TL.**
- Bulunan satılık arsa emsalleri için yapılan görüşmelerde mülkler ile ilgili sözlü olarak yaklaşık konumları, fiyat pazarlık payları ve imar durumları hakkında bilgi alınmıştır.
- Mevcut emsaller kendi aralarında elemenden geçirilmiş; konum, büyüklük ve değer aralığı olarak kümeleşme gösteren **emsaller konu gayrimenkuller için düzeltme çalışmasına tabi tutulmuştur.**

Düzeltilme Kriterleri:	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Büyükölük	32.000	7.000	65.111	28.500	12.800
İstenen Satış Fiyatı	10.000.000	3.500.000	22.125.000	5.162.500	4.000.000
İstenen Birim m2 Fiyatı	313	500	340	181	313
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Emsal İçin Düzeltme	1	1	1	1	1
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Satış Değeri (TL/m ²)	297	475	323	172	297
Büyükölük İçin Ayarlama	5%	10%	-5%	5%	10%
Konum İçin Düzeltme	5%	-10%	5%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer	327	470	322	199	343
Ağırlıklandırılmış Düzeltilmiş Değer Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)	30,00%	10,00%	30,00%	15,00%	15,00%
	323,07				

Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	350
Arsa Büyükölüğü	49.949 m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	17.482.150
Toplam Arsa Değeri (Euro)	6.187.277

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık turizm imarlı arsaların imar haklarının aynı olduğu görülmüştür. İmar durumundaki belirsizliğin bölgedeki benzer nitelikli arsaların fiyatlarını olumsuz etkilediği de görülmüştür. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığının raporun önceki bölümlerinde bahsedilen yazısı gereğince mevcutta var olan 1/5.000 ve 1/.1000 ölçekli imar planlarının geçerli ve yürürlükte olduğu anlaşılmaktadır. İmar durumundaki belirsizliğin ortandan kalkmış olduğu ve mahallinde yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin değerinin 350.-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki tek yapının metruk haldeki trafo binası olması sebebi ile bu yapı değerlendirilmede dikkate alınmamış ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde ikinci yöntem olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Geliştirme yaklaşımında değerlendirme konusu taşınmazın Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:0,45, Hmaks: 5 kat yapılaşma şartlarında Turizm Tesis Alanında yer aldığı bilinmektedir. Bu kapsamda parsel üzerine yapılacak otel projesinin fiziksel özellikleri ve maliyeti aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Arsa Büyüklüğü (m ²)	49.949,00
Emsal	0,45
Emsale Göre Kapalı Alan (m ²)	22.477
Emsale Dahil Edilmeyen Alan Katsayısı	0,15
Emsal Harici Alanlar (m ²)	3.372
Toplam Zemin Üstü İnşaat Alanı (m ²)	25.849
Ortalama Oda Büyüklüğü (Ortak Alanlar Dahil) (m ²)	54
Oda Sayısı	480
Taban Oturumu (%)	0,09
Taban Oturumu (m ²)	4.495
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	31.347

GELİŞTİRME MALİYETİ OTEL			
Otel			
Zemin Üstü Brüt İnşaat Alanı, m ²		25.847,00	
Peyzaj Alanı, m ²		45.453,59	
Oda Sayısı		480	
Arsa Alanı (m ²)		49.949	
	Alan Brüt (m ²)	Birim Değer Euro/sqm	Toplam Değer Euro
İnşaat Giderleri			
Otel	25.847	650	16.800.550
Bodrum Kat	5.500	200	1.100.000
Toplam İnşaat Giderleri			17.900.550
İnşaat Dışı Giderler			
Altyapı	49.949	25	1.248.725
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	45.454	45	2.045.412
Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	480	11.350	5.448.128
Toplam İnşaat Dışı Giderler			8.742.265
Toplam İnşaat ve İnşaat Dışı Giderler			26.642.815
Diğer Giderler			
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri		3,0%	799.284
Yatırımcı Sabit Giderleri		1,0%	266.428
Proje Yönetim Giderleri		1,5%	399.642
Yapı Denetim Ücreti		1,5%	399.642
Yasal İzinler ve Danışmanlık		3,0%	799.284
Pazarlama Harcamaları		2,0%	532.856
Müteahhit Ücreti		10,0%	2.664.281
Toplam Diğer Giderler			5.861.419
Toplam Geliştirme Maliyeti			32.504.234
Giydirilmiş Birim Maliyet (Euro/m²)			1.258
Oda Başına İnşaat Maliyeti (Otopark ve Diğer Giderler Hariç) (Euro)			53.213
Oda Başına İnşaat Maliyeti (Herşey Dahil) (Euro)			67.716

Değerleme konusu parsel üzerinde, 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı otel projesi geliştirilmiştir. Otelin toplam inşaat alanı 31.347 m² dir. Otel içerisinde ortalama 35 m² alana sahip 480 adet otel odası olması planlanmıştır. Otelin toplam maliyeti 32.504.234.-€, odabaşına ortalama maliyet 67.716.-€'dur.

Gelir İndirgeme Yöntemi İçin Kabuller:

- Otelin 480 odaya sahip olacağı hesaplanmıştır.
- Otelin ilk iki yıl inşaat faaliyetinin süreceği, üçüncü yıldan itibaren otelin işletilmeye başlanacağı kabul edilmiştir.
- Otel 365 gün boyunca işletilecektir.
- Otelin üçüncü yıldan itibaren ortalama oda fiyatının 89.-€ seviyesinde olacağı, oda fiyatlarının sonraki yıllarda EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür. Tesisin gelirlerinin %90'ının oda gelirleri %10'luk kısmının ise diğer gelir kalemlerinden elde edileceği varsayılmıştır.

- Yıllık ortalama doluluk oranının işletmeye başlanacağı ilk yıl %55 seviyesinde olacağı ve işletmeye açıldığı ilk 5 yıl boyunca %2 oranında artacağı, 5. yıldan itibaren değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Oda gelirinin %20'si kadar oda gideri, yiyecek içecek gelirinin %70'i kadar yiyecek içecek gideri, telefon ve internet gelirlerinin %40'ı kadar telefon ve internet gideri, toplam otel gelirinin %10'u kadar genel gider, toplam otel gelirinin %5'i kadar pazarlama gideri, toplam otel gelirinin %15'i kadar enerji gideri ve diğer gelir kalemlerinden elde edilen gelirin %50'si kadar diğer harcamalar yapılacağı kabul edilmiştir.
- Toplam otel gelirinin %8'i kadar yönetim gideri, ve toplam gelirin %2,5'i kadar yenileme fonu ayrılmaktadır.
- Emlak vergisi olarak arsa ve bina maliyeti üzerinden %0,4 oranında emlak vergisi hesaplanmıştır. İşletmeye geçilen ilk yıl emlak vergisi 41.734 Euro olarak hesaplanmıştır.
- Gayrimenkul sigortası olarak inşaat imalat bedelinin %0,2'si kadar bir harcama yapılacağı öngörülmüştür. İşletmeye geçilen ilk yıl gayrimenkul sigortası olarak 13.146 Euro gider hesaplanmıştır.
- Sigorta ve emlak vergisi giderleri yıllık olarak %2,5 oranında artmaktadır.
- 8. İşletme yılından sonra gayrimenkulün satıldığı kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,5 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8255 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Nakit akım tablosu üzerinden arsa değerine ulaşılması için geliştirici karı gideri de hesaplanmıştır. Geliştirici karı toplam net gelir üzerinden %20 olarak hesaplanmıştır.



	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
GELİRLER											
Oda Gelirleri											
Yıllık Ortalama Doluluk , %			55%	57%	59%	61%	63%	63%	63%	63%	
Ortalama Oda Fiyatı, EURO			89	91	94	96	98	101	103	106	
Toplam Oda Gelirleri			8.576.040	9.110.093	9.665.489	10.242.961	10.843.266	11.114.348	11.392.207	11.677.012	
DEPARTMAN GELİRLERİ											
Toplam Departman Gelirleri			952.893	1.125.967	1.318.021	1.396.767	1.478.627	1.515.593	1.553.483	1.592.320	
TOPLAM GELİRLER			9.528.933	10.236.060	10.983.511	11.639.729	12.321.893	12.629.941	12.945.689	13.269.331	
GİDERLER											
İŞLETME GİDERLERİ											
Toplam İşletme Giderleri			5.136.095	5.326.078	5.582.699	5.775.634	6.114.124	6.266.977	6.423.651	6.584.242	
BRÜT İŞLETME KARI			4.392.838	4.909.982	5.400.812	5.864.095	6.207.770	6.362.964	6.522.038	6.685.089	
SABİT GİDERLER											
Yönetim Giderleri	8,0%		762.315	818.885	878.681	931.178	985.751	1.010.395	1.035.655	1.061.547	
Emlak Vergisi	0,4%		41.734	42.777	43.847	43.847	44.943	46.067	47.218	48.399	
Sigorta	0,2%		13.146	13.475	13.812	13.812	14.157	14.511	14.874	15.246	
Yenileme Fonu	2,5%		238.223	255.902	274.588	290.993	308.047	315.749	323.642	331.733	
Toplam Sabit Giderler			1.055.418	1.131.039	1.210.927	1.279.830	1.352.899	1.386.721	1.421.389	1.456.924	
TOPLAM GİDERLER			6.191.513	6.457.117	6.793.626	7.055.464	7.467.022	7.653.698	7.845.040	8.041.166	
NET İŞLETME GELİRİ											
Geliştirici Primi	20,0%		667.484	755.789	837.977	916.853	970.974	995.249	1.020.130	14.116.046	
Geliştirme Maliyeti		21.127.752	11.376.482								
Dönem Sonu Değer	8,0%									65.352.063	
NET NAKİT AKIŞI		-21.127.752	-11.376.482	2.669.936	3.023.155	3.351.908	3.667.412	3.883.897	3.980.994	4.080.519	56.464.182

Arsa Bugünkü Değer Analizi

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	6.943.097	5.785.530	4.685.162
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	6.943.000	5.786.000	4.685.000
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	19.617.000	16.348.000	13.237.000



6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu arsa mevcut durumda Turizm Tesis Alanı imarlıdır. Bu koşullar altında arsanın imar planı fonksiyonuna paralel olarak üzerinde turizm ve konaklama tesisi geliştirilmesi yapılmasını en etkin ve en verimli kullanım olduğu kanaatindeyiz.

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın “Arsa” nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan toplam değer **6.187.000 EURO (17.482.000 TL)**'dir

Konu arsanın gelir indirgeme yaklaşımına göre arsa değeri **5.786.000 EURO (16.348.000 TL)** olarak hesaplanmaktadır.

Yeterli piyasa bilgisine haiz olunan durumlarda “Emsal Karşılaştırma” yöntemi arsa nitelikli gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yöntemi olarak kabul edilmektedir. Geliştirme yaklaşımı kullanılarak ulaşılan değer, belirli kabuller doğrultusunda oluştuğu için kabullerin farklılaşması halinde ulaşılan değerinde de değişeceği unutulmamalıdır. Bu sebeple konu taşınmaz için güncel piyasa değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi kabul edilmiştir

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu, konumu, imar durumu gibi özellikleri dikkate alındığında Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenen değer Gelir İndirgeme Yöntemi ile de desteklenmiştir. Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenen değer, taşınmazın piyasa değerini daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m² yüzölçümlü taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “arsa” olarak alınmasında bir sakınca yoktur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, denize mesafesi, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir. Buna bağlı olarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.187.000	17.482.000
KDV Dahil	7.301.000	20.629.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1.-Euro = 2,8255.-TL; 1.-EUR = 1,21.-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Taner DÜNER	Dilek Yılmaz Aydın	Neşecan Çekici
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Takyidat Belgesi
3. İpotek Yazısı
4. Plan Görseli
5. Plan İptaline İlişkin Mahkeme Kararı
6. İmar Planlarının Geçerli Olduğuna Dair Resmi Bakanlık Yazısı
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Örnekleri