

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011REVC84



ISO9001:2008
FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

PAYAMLI KÖYÜ'NDE
ARSA

SEFERİHİSAR / İZMİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2011 tarihinde 2011REVC84 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.
-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Yunus Emre Caddesi, No:11(1356 parsel), Payamlı- Seferihisar / İZMİR

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Yıkımı devam eden dinlenme tesisi olup, kullanılmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Payamlı köyü, Galinos mevkii, 1 pafta, 1356 parsel üzerinde yer alan, tapuda "Arsa" vasıflı, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkul.

İMAR DURUMU

Taşınmazın imar durum bilgileri raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

17.732.000- TL

(Onyedimilyonyediyüzotuzikibin TürkLirası)

9.387.500- USD

(Dokuzmilyonüçyüzseksenyedibinbeşyüz
Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

20.923.760-TL

(Yirmimilyondokuzyüzirmiyüçbinyediyüzaltmış
Türk Lirası)

11.077.250-USD

(Onbirmilyonyetmişyedibinikiyüzelli.- Amerikan
Doları)

- 1 USD = 1,8889 TL Kabul edilmiştir. Dolar değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Mehmet ASLAN (401124)
Değerleme Uzmanı



Bilge BELLER ÖZÇAM (400512)
Sorumlu Değerleme Uzmanı



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Şirket Bilgileri	6
1.9 Müşteri Bilgileri	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	10
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 İzmir İli	14
3.2.2 Seferihisar İlçesi	16
BÖLÜM 4	19
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	19
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
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	23
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	23
4.5 Hukuki Sorumluluk	23
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	23
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	25
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	27
BÖLÜM 6	29
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
BÖLÜM 7	31
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	31
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	31

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	31
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	34
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	34
BÖLÜM 8.....	36
SONUÇ	36
BÖLÜM 9.....	38
EKLER	38

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011REVC84 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Payamlı köyü, Galinos Mevki, 1 pafta, 1356 parsel no'lu, 49.949 m² arsa alanına sahip, tapuda "Arsa" vasıflı gayrimenkulün, 30.12.2011 tarihli adil piyasa 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, değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 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 16.11.2011 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 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine 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.

1.9 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	18.02.2008	31.03.2008
Rapor Numarası	2008REV41-10	2008 REV132-7
Raporu Hazırlayanlar	Seran ÜNAL Filiz TAŞKIN Coşkun KANBEROĞLU	Filiz TAŞKIN Bilge BELLER ÖZÇAM Coşkun KANBEROĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (YTL)	16.246.000-YTL	16.541.000-YTL

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstene 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 gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil 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.

2.2.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.2.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

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) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

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. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise 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 gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

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,

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2011REVC84

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

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 sınai 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, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 71.517.100 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.795.978 kişi ile) %5.31'a ulaşmıştır.

2000 ve 2008 yılları arasında nüfus 425.112 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2008 yılları arasında %84,7 oranında azalmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçeler ile İzmir'in nüfusu 2009 TÜİK verilerine göre 2.727.968 kişidir. Buna diğer ilçe merkezleri eklenince İzmir'in nüfusu 3.525.202'e çıkmaktadır. İzmir ilinin toplam nüfusu ise 3.868.308'dir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmış olup, İzmir, 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehri olmuştur.

	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye - toplam nüfus	72.561.312	36.462.470	36.098.842
İzmir - il nüfusu	3.868.308	1.933.681	1.934.627
İzmir - il/ilçe merkezleri nüfusu	3.525.202	1.761.353	1.763.849
İzmir - belde ve köyler nüfusu	343.106	172.328	170.778

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 sanayiinin 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, İlçe Sayısı: 30, Belediye Sayısı: 91, Köy Sayısı: 621'dir. İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmakta olup, bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, 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, perakende 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 2010 genel nüfus sayımına göre 32.655'tir. Bunun 29.232'si ilçe merkezinde, 3.423'ü ise kasaba, belde ve köylerde yaşamaktadır.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İzmir									
Seferihisar	29.232	16.870	12.362	3.423	1.729	1.694	32.655	18.599	14.056
Toplam	29.232	16.870	12.362	3.423	1.729	1.694	32.655	18.599	14.056

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	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Payamlı
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Galinos
Pafta No.	:	1
Ada No.	:	-
Parsel No.	:	1356
Yüzölçümü	:	49.949,00 m ²
Niteliği	:	Arsa
Hisse	:	Tam
Maliği	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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.

İzmir ili, Seferihisar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 21.12.2011 tarih, saat 15:50 itibariyle yapılan incelemeye ve 21.12.2011 tarihli onaylı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde:

- 01.05.1992 tarih, 1052 yevmiye numarası ile kayıtlı, "Bu taşınmaz malın 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 imar planı değiştirilerek kullanmış şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan hazine adına tescil edilir." beyanı bulunmaktadır.
- 07.05.2009 tarih, 2687 yevmiye numarası ile kayıtlı, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 33.300.000 TL bedelinde, 1. dereceden, faizsiz, fekki bildirilinceye kadar müddetinde ipotek bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, Biskon Yapı A.Ş. adına kayıtlı iken, 07.05.2009 tarih, 2673 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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 21.12.2011 tarihinde, saat 17:00'de yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve onaylı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz;

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ İmar Durumu:

- 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.

1/25000 ölçekli Plan notlarına göre:

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 etüdlerle 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.
- **Turizm tesis yapılması halinde, turizm tesis alanı için getirilen yapılanma koşulları geçerlidir.**
- Konut alanı yapılması halinde, TAKS:0.15, KAKS:0.30'dur.
- Hmax:6,50 m.(2 kat)'dir.
- Min. 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 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.)
- Bu alanlarda Turizm tesisi ile birlikte bu kulanıma hizmet edebilecek sağlık, sosyal kültürel, teknik altyapı, ticaret spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

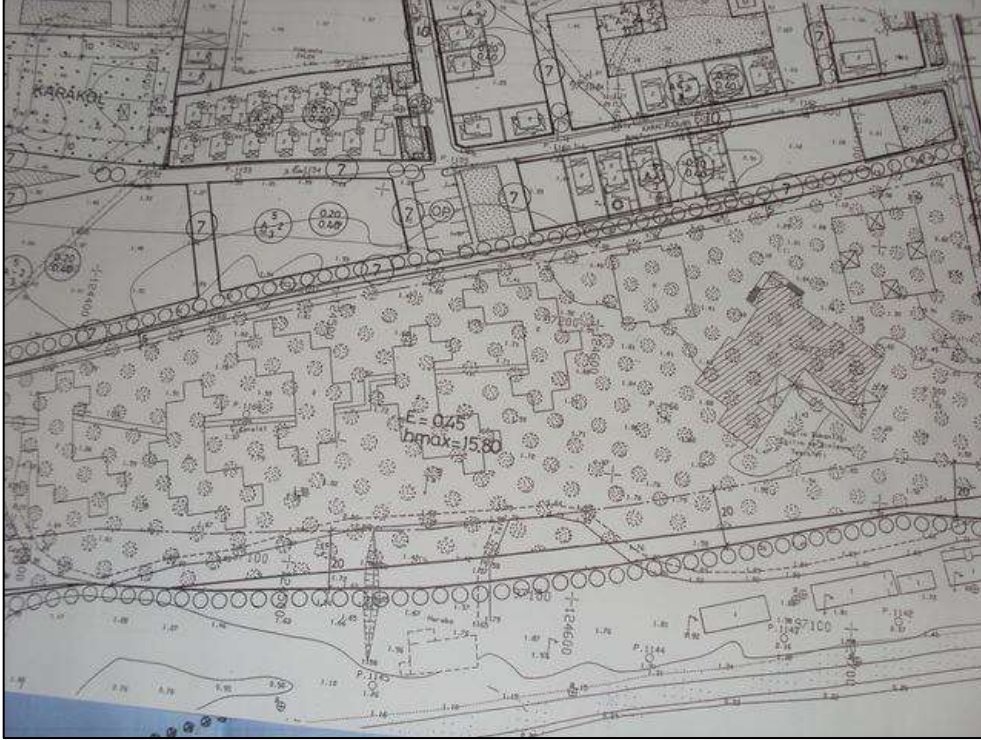


**Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu parselin konumu yaklaşık olarak belirtilmiştir.*

- 1/25000 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 göre, 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 üst ölçekli plan ile uyumlu olduğu için geçerliliğini korumaktadır. Bu plana göre taşınmaz;
- “Turizm Tesis Alanı” lejandında kalmaktadır.
- Hmax= 15.80 m.'dir.
- E: 0,45'dir.
- Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yıkımı devam etmektedir. Bu doğrultuda; 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı “Tercihli Kullanım Alanı” açıklamasında tanımlı olan **“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.”** maddesi kapsamında “Turizm Tesis Alanı” olarak yapılaşabilecektir.
- Yukarıda belirtilen maddeye bağlı olarak, 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı “Tercihli Kullanım Alanı” açıklamasında tanımlı olan **“Turizm tesis yapılması halinde, turizm tesis alanı için getirilen yapılanma koşulları geçerlidir.”** maddesinde yer alan yapılaşma hakkına sahip olabilecektir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1/1000 ölçekli "Doğanbey Belediyesi Payamlı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" Planı;



✓ Ruhsat ve izinler:

- T.C. Sağlık Bakanlığı onaylı, 1/500 ölçekli vaziyet planı bulunmaktadır.
- 15.05.1992 onay tarihli, 65 ruhsat no'lu, "toplantı salonu-1.790 m², idari bina-1.054 m², restoran binası-5.181 m², yatma üniteleri-5x1.808 m², teknik merkez- 1.004 m² olmak üzere toplam 18.069 m²" yeni yapı için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 09.08.2006 tarih, 05/21 karar no'lu, Doğanbey Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan meclis kararı bulunmaktadır.

Meclis Kararı: "Söz konusu 1356 parsel 12.09.2005 tarihinde Ekol Turizm Otelcilik A.Ş.'ne satılmıştır. Şirket tarafından parselin ortasından geçen 7 metrelik yaya yolunun iptal edilerek 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan notu hükümlerine uygun olarak turizm + II. Konut olarak düzenlenip, Turizm tesisi yapılması halinde E:0,45, max. 5 kat, hmax:15.80 m. yapılaşm izni talep edilmektedir. Beldemiz turizm beldesi olması, yatırımcıların parsel ve tesis bütünlüğünün bozulmaması nedeni ile, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin uygun bulunarak belediye meclisine sunulmasına oybirliği ile kabul edildi."

- 17.11.2006 tarih, 02.885 karar no'lu, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan meclis kararı bulunmaktadır.

Meclis Kararı: "Doğanbey Belediye Meclisi'nin 09.08.2006 tarih, 21 sayılı kararı ile uygun görülen, Seferihisar ilçesi, Doğanbey Beldesi, Payamlı mahallesi, Galinos mevki, 1356 parselin ortasından geçen 7 metrelik yaya yolunun iptal edilerek E:0,45, max:5 kat, hmax:15,80 m., Turizm Tesis Alanı(Otel) olarak düzenlenmesine ilişkin imar planı değişiklik önerisi, komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur."

- Taşınmaza ait, herhangi bir mimari projeye rastlanmamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
Yapı Ruhsatı 15.05.1992/65	Yeni Yapı	18.069	Toplantı salonu-1.790 m ² , idari bina-1.054 m ² , restoran binası-5.181 m ² , yatma ünitleri-5x1.808 m ² , teknik merkez- 1.004 m ²

✓ 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 gayrimenkul, 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" kapsamında "**Turizm Tesis Alanı**" lejanında iken, 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**" lejandı kapsamına alınmıştır.

***1/25000 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 göre, 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 üst ölçekli plan ile uyumlu olduğu için geçerliliğini korumaktadır.*

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

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.

4.5 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

Gayrimenkulün açık adresi: Yunus Emre Caddesi, No:11(1356 parsel), Payamlı- Seferihisar / İZMİR

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyü, Galinos mevkiinde sahilde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, İzmir-Seferihisar yolu üzerinde Seferihisar yönünden Gümüldür istikametine ilerlerken, Doğanbey –Payamlı köy merkezini geçtikten sonraki Seferihisar kavşağından yaklaşık 3 km. sonra sağ kolda kalan Seferihisar jandarma Müdürlüğü'nün yanındaki Yunus Emre Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 170 m. ilerledikten sonra, taşınmaz sağ kolda yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz denize sıfır konumda yer almakta olup, sahile yaklaşık 445 m. Yunus Emre Caddesi'ne yaklaşık 140 m. cephesi 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.

Taşınmaz, ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaza özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşmak mümkündür.

Taşınmaz, İzmir-Seferihisar yoluna 170 m., Doğanbey –Payamlı köy merkezine 9,6 km., Seferihisar merkeze yaklaşık 21,6 km., İzmir'e yaklaşık 66 km. mesafededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
İzmir-Seferihisar Yolu	~ 0,17 km.
Doğanbey-Payamlı köyü	~ 9,6 km.
Seferihisar	~ 21,6 km.
İzmir	~ 66 km.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii, 1356 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "Arsa" vasıflı, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz, sahile yaklaşık 445 m. cephesi olan, mevcut durumda üzerindeki binaların yıkım faaliyetlerinin devam ettiği tesis alanıdır.

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu parsel üzerinde yer alan yapıların tamamına yakını yıkılmış olup, parsel üzerinde kalan trafo binası ve idare binasının yıkım ve hafriyat işlemleri devam etmektedir.

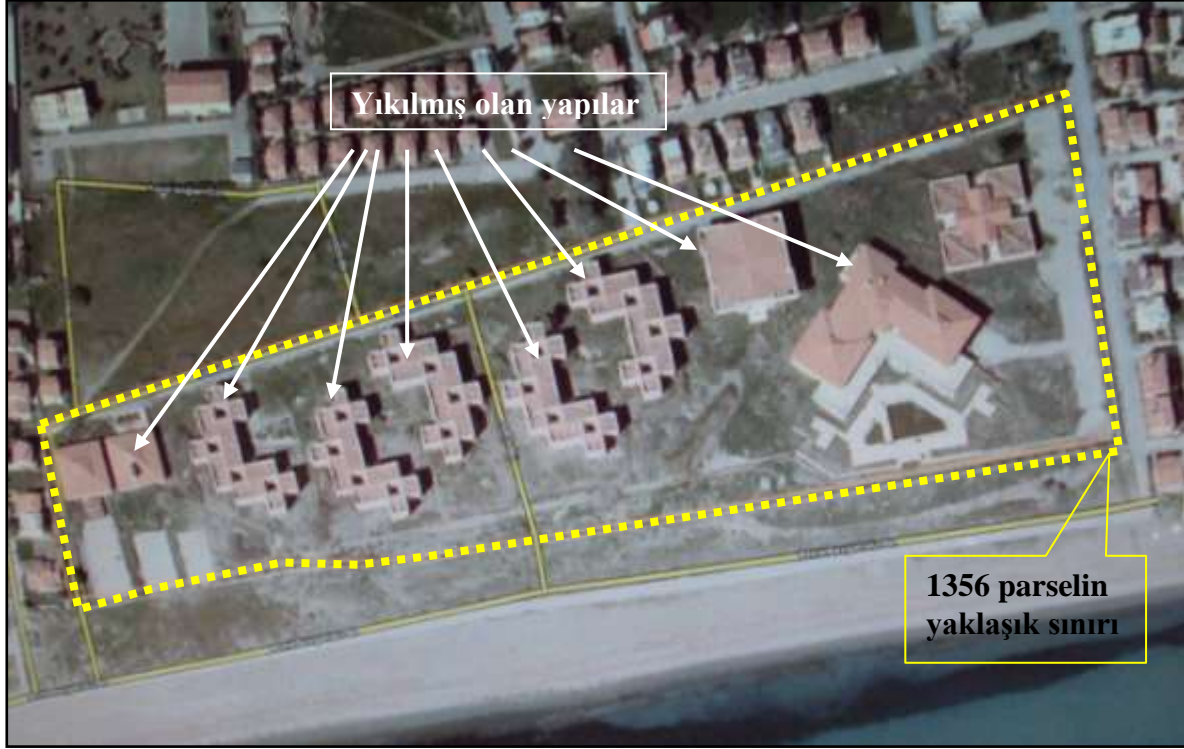
Değerleme konusu 49.949 m² yüzölçümüne sahip parsel, düzgün yamuk şeklinde olup, düz bir topografyaya sahiptir. Parselin, sahil ve cadde cephesi demir parmaklıklarla çevrili olup, kuzey cephesinde yaya yolu ile parsel sınırı belirlenmiştir.

Değerleme konusu parselin vaziyet planına göre üzerinde yer alan 5 adet yatma ünitesi, personel lojmanı, restoran binası, teknik merkez binasının bir kısmı ve toplantı salonu binaları, değerlendirme tarihi itibarıyla yıkılmış durumda olup, kalan binaların yıkım işlemleri devam etmektedir.

Mevcut durumda yıkımı devam eden idare binası ve trafo binasının bazı pencere ve kapı doğramaları sökülmüş olup, yapılar kullanılamaz haldedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmaza Ait Vaziyet Planı



***Yukarıdaki krokide, değerlendirme konusu parsel sınırı yaklaşık olarak işaretlenmiştir. Değerleme tarihi itibariyle değerlendirme konusu parsel genelinde yıkım işlemleri devam etmektedir.*

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu taşınmaz denize sıfır konumda yer almakta olup, sahile yaklaşık 445 m. Yunus Emre Caddesi'ne yaklaşık 140 m. cephesi 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.
- Bölgenin, bakanlık tarafından Termal Turizm Alanı ilan edilmiş olması ile, bölgeye olan ilgi artmış olup, kaplıcaların önemi ön plana çıkmaya başlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz, sahile yaklaşık 445 m. cephesi olan, mevcut durumda üzerindeki binaların yıkım faaliyetlerinin devam ettiği tesis alanıdır.
- Değerleme tarihi itibariyle, söz konusu parsel üzerinde yer alan yapıların tamamına yakını yıkılmış olup, hafriyat işlemleri devam etmektedir.
- Değerleme konusu 49.949 m² yüzölçümüne sahip parsel, düzgün yamuk şeklinde olup, düz bir topografyaya sahiptir.
- Pasetin sahil celesi demir parmaklıklarla çevrili olup, kuzey cephesinde yaya yolu ile parsel sınırı belirlenmiştir.
- Değerleme konusu parselin vaziyet planına göre üzerinde yer alan 5 adet yatma ünitesi, personel lojmanı, restoran binası, teknik merkez binasının bir kısmı ve toplantı salonu binaları, değerlendirme tarihi itibariyle yıkılmış durumda olup, kalan yapıların yıkımı devam etmektedir.

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.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma, ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, **“Tercihli Kullanım Alanı”** amaçlı kullanımlarıdır.

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">+ Turizm tesis alanı amaçlı kullanım açısından tercih edilen bir bölgede konumludur.+ Taşınmaz ulaşılabilirliği yüksek bir noktada konumludur.+ Denize sıfır konumlu olup, sahile 445 m. cephesi bulunmaktadır.+ Yakın çevresinde, benzer büyüklükte ve deniz kenarında sınırlı emsaller bulunmaktadır.+ Temiz bir denizi ve kum plajı bulunmaktadır.+ Yapılaşmanın az olduğu sakin bir turizm bölgesinde yer almaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Mevcut durumda bina yıkımları devam etmektedir.- Tesis uzun süredir faaliyette bulunmadığı için müşteri alışkanlıklarının zamanla oturacaktır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Tesisin bulunduğu bölgede termal su kaynaklarının bulunması ve tesisin alınacak izin ve yapılacak olan bir yatırımlarla termal turizme hizmet edebilecek potansiyeli bulunmaktadır.+ Yapılaşma koşulları gereği, parsel üzerinde 5 katlı otel veya turizm tesisi yapılabilmektedir.+ Termal turizmin bölgede yeni yapılanıyor olması ve tamamlanmış termal otel olmamasına rağmen devam eden termal otel yatırım planları bulunmaktadır.+ Termal turizmin yılın her ayı müşteri potansiyeli bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Bölgede termal turizm gelişimini henüz tamamlanmamıştır.× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma ve bina değerleri için maliyet yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza 4,5 km. mesafede konumlu, denize sıfır konumda yer alan, 4 hissedarı bulunan, tercihli konut alanı imarlı olan, 10.000 m²'sinin konut alanı, 3.300 m²'sinin günübirlik tesis alanı olarak belirtildiği, uygulama görmemiş olan, toplam 21.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (143 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, denize sıfır konumda yer alan, turizm alanı imarlı olan, uygulama görmemiş, 11.500 m² yüzölçümüne sahip arazinin 1.500.000 TL bedelle satılmak istendiği geçen yıl 1.200.000 TL teklif edildiği ancak satışın gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır. (130 TL /m² - 104 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Meltem Tur Sitesi'nin arazisi olan, denize yakın konumlu, uygulama görmemiş olan, uygulama sonrası 36.000 m² kalacağı belirtilen, turizm alanı imarlı, 448 hisseli olan 52.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 7.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (150 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 10 km. mesafede konumlu, kaplıcalara yakın konumda yer alan, termal turizm alanı imarlı olan, uygulama görmemiş, 50.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (100 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza 4 km. mesafede, denize sıfır konumda yer alan, turizm tesis alanı imarlı olan, 22 adet tapudan oluşan, uygulama görmüş, 22.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 6.500.000 TL bedelle satılmak istendiği, 5.000.000 TL teklif edilmesine rağmen satışın gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır. (295 TL/m²-227 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 5 km. mesafede konumlu, turizm alanı imarlı olan, uygulama görmemiş, uygulama sonra 24.000 m² olacağı belirtilen, 32.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin en son 4.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (125 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sahile uzak konumda yer alan, uygulama görmemiş, turizm alanı imarlı olan, 6.625 m² yüzölçümüne sahip arazinin 600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (91 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Doğanbey mevkinde, denize sıfır konumda yer alan, turizm alanı imarlı, uygulama görmemiş olan, 136.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 13.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (100 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Doğanbey mevkinde, denize sıfır konumda yer alan, turizm alanı imarlı, uygulama görmemiş olan, 24.593 m² yüzölçümüne sahip arazinin 2.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (192 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Meltemtur Sitesi yanında yer alan, denize sıfır olan, turizm alanı imarlı, uygulama görmüş olan, 20.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 12.000.000 TL bedelle satış için anlaşıldığı ancak satışın gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır. (600 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konut alanı imarlı olan, denize sıfır konumda yer alan, 300 m² yüzölçümüne sahip arsanın 150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (500 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konut alanı imarlı olan, denize yakın konumda yer alan, 270 m² yüzölçümüne sahip arsanın 120.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (444 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın olan Doğanbey mevkinde, uygulama planları iptal edilmiş olup, üst ölçekli plan kararları geçerlidir. Bu bölgede, üst ölçekli planlarda turizm tesis alanı imarlı olan, denize sıfır konumda yer alan taşınmazların, bulunduğu konum ve cephesine bağlı olarak fiyat aralıklarının değiştiği bilgisi alınmıştır. Uygulama görmemiş parsellerin m² birim fiyatlarının 100-200 TL/m² aralığında değiştiği, uygulama görmüş parsellerin ise m² birim fiyatlarının 250-350 TL/m² aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte emsal bir arazi bulunmamaktadır. Taşınmazın imar durumu, yapılaşma şartları ve sahile olan cephesi ile emsalsiz niteliktedir. Bu nedenle piyasada, denize sıfır olan arazilere göre m² birim fiyatının tavan seviyelerinde olduğu, ortalama satış rakamının ise 350 TL/m² olabileceği öngörülmektedir.
- Değerleme konusu bölgenin termal yatırımlar bazında büyük bir potansiyele sahip olduğu ve gelecek yıllarda, sözü edilen yatırımların gerçekleşmesiyle de bölgede yer alan arazilerin değer kazanacağı bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, taşınmaza benzer nitelikli arazilerin kiralanmadığı ancak yakın çevrede tarla nitelikli arazilerin kiralanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarla vasıflı gayrimenkullerin kira birim değerinin 0,15-0,20 TL/m²/ay aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	21.000	Tercihli konut	143	Denize sıfır, uygulama görmemiş
2	11.500	Turizm alanı	130-104	Denize sıfır- uygulama görmemiş
3	52.000	Turizm alanı	150	Denize sıfır- uygulama görmemiş
4	50.000	Termal turizm alanı	100	Kaplıcalara yakın- uygulama görmemiş
5	22.000	Turizm Tesis alanı	295-227	Deniz sıfır-uygulama görmüş
6	32.000	Turizm alanı	125	Uygulama görmemiş
7	6.625	Turizm alanı	90	Sahile uzak konumda- uygulama görmemiş
8	136.000	Turizm alanı	100	Denize sıfır-uygulama görmemiş
9	24.593	Turizm alanı	192	Denize sıfır-uygulama görmemiş
10	20.000	Turizm alanı	600	Deniz sıfır-uygulama görmüş
11	300	Konut alanı	500	Denize sıfır-net imar parseli
12	270	Konut alanı	444	Denize sıfır-net imar parseli

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Taşınmazın bulunduğu yerin konumu, bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde, sokağa ve sahile 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 değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ	
1 m ² Arsa Değeri	355,00 TL
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	49.949,00
Toplam Arsa Değeri (TL)	17.731.895 TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	17.732.000 TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	9.387.500 USD

**Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların çoğu yıkılmış durumda olup, parsel üzerinde yıkım ve hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Yıkımı devam eden yapıların doğramaları sökülmüş olup, yapılar kullanılamaz durumda olduğu için maliyet yaklaşımı analizi ile değerlendirme yapılmamıştır.

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.

Gayrimenkullün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Açık alanların m ² başına ortalama aylık kira değeri	3	TL/m ² /ay
Kiralabilir açık alan	49.949	m ²
Kiralabilir açık alanların aylık kira getirisi	149.847	TL
Kiralabilir açık alanların yıllık kira getirisi	1.798.164	TL
Taşınmazın toplam yıllık kira getirisi	1.798.164	TL
Direkt kapitalizasyon oranı	0,11	
Taşınmazın toplam değeri	16.346.945	TL
Taşınmazın yaklaşık değeri	16.347.000	TL

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; taşınmazın değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyonu Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında gayrimenkulle ilgili sağlıklı kira değerlerine ulaşılamadığı, taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla satış işlemleri gerçekleşmesi sebebiyle tercihli kullanım alanı imarlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde, uluslararası değerlendirme standartlarında emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi daha uygun olduğundan, emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi yöntemiyle bulunan değer olan **17.732.000 TL (Onyedimilyonyediyüzotuziki.-TürkLirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, 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.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

17.732.000- TL

(Onyedimilyonyediyüzotuzikibin TürkLirası)

9.387.500- USD

(Dokuzmilyonüçyüzseksenyedibinbeşyüz Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN NET ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

20.923.760-TL

(Yirmimilyondokuzyüzüçbinyediyüzaltmış Türk Lirası)

11.077.250-USD

(Onbirmilyonyetmişyedibinikiyüzelli.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 1,8889-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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.

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

Mehmet ASLAN (401124)
Değerleme Uzmanı

Bilge BELLER ÖZÇAM (400512)
Sorumlu Değerleme Uzmanı



BÖLÜM 9
EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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