

KONU : Değerleme Raporu
SAYI : 2010_1590 (2010_0684-2010_1542)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad.
No:23 Kat.3
Esenyurt/İSTANBUL

İLGİ : (a) 01/11/2010 tarihli değerlendirme talebiniz.
(b) 12/11/2010 tarihli 0016_GYO_2010 no'lu Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

İlgi(a) değerlendirme talebiniz üzerine düzenlenen ilgi(b) sözleşmeye istinaden İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, 1 Pafta, 1356 parsel sayılı ve 49.949 m² yüzölçümlü olarak tapuda Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan arsa niteliğindeki taşınmazın hukuksal ve teknik fizibilite çalışmaları firmamız uzmanları tarafından yapılmıştır.

Konu mülke ait tespit ve kanaatlerimizi içeren değerlendirme raporumuzdan orijinal 2 nüsha yazımız ekinde sunulmuş olup bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Sibel YILDIRIM
ARGE Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

KİLER GYO A.Ş.

(12.11.2010 tarihli 0016-GYO-2010)

**İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ
PAYAMLI KÖYÜ
1 PAFTA, 1356 PARSELDEKİ
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**

(12/11/2010 -31/12/2010)



İÇİNDEKİLER

ÜST YAZI.....	1
KAPAK SAYFASI.....	2
İÇİNDEKİLER.....	3
1.RAPOR BİLGİLERİ	5
2.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
3.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	7
4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler	7
4.1.1. Gayrimenkulün yeri, konumu ve çevresel özellikler	7
4.1.2. Gayrimenkulün tanımı	7
4.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları	8
4.1.4 Tapu takyidat bilgileri.....	9
4.2. İmar Bilgileri.....	9
4.3. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema v.b. dökümanlar	9
4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi	9
4.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesini ilişkin bir sınırlama) olup, olmadığı hakkında bilgi, varsa sözkonusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	10
4.6. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş	11
4.7. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak , 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi v.b.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11
4.8.Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)	12
5.1. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	12
5.2. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	25
5.2.1. İzmir İli	25
5.2.2. Seferihisar İlçesi.....	26
5.2.3. Ulaşım ve Altyapı.....	27
5.2.4. Nüfus ve Demografik Yapı.....	28
5.2.5. Ekonomik Yapı	28
5.3. Değerleme işlemini olumlu-olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	29
5.3.1.Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	29
5.3.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	29



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri	29
5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler	30
5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	31
5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri	31
5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	31
5.8.1. Maliyet Oluşumları Analizi	32
5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5.8.3. Nakit/Gelir Akımları Analizi	32
5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	32
5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	35
5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler	36
5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi	36
5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	36
5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	36
5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	36
5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	36
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerin açıklanması	37
6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	37
6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	37
6.4. 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	37
7. SONUÇ	38
7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	38
7.2. Nihai değer takdiri	38
7.2.1. Mevcut Durum Değeri	38
7.2.2. Geliştirilen Proje Değeri	38
7.2.3. Geliştirilen Projenin Arsa Değeri	38
7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarı ile bitirilmiş olması var sayımı ile değeri	38
7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	38
8. RAPOR EKLERİ	39
8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği v.b. bilgi ve belgeler	
8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri	
8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_1590 (2010-0684)
RAPORUN TÜRÜ	:	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, 1 Pafta, 1356 Parseldeki taşınmazın Değerleme Raporu
DEĞERLEME TARİHİ	:	12.11.2010 - 31.12.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	12/11/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	0016_GYO_2010
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Yılmaz KÜRKÇÜ - Harita Kadastro Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400572)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Güler YILDIRIM - Harita Kadastro Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400276)

2. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor Kiler GYO A.Ş.'nin talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meşrutiyet Mah. Hacı Mansur Sokak Başak Apt. No.32 Kat.2 D:8 Osmanbey Şişli/İSTANBUL
ŞİRKETİN TELEFON-FAX	: 0212-347 12 03 (PBX)- 0212 347 12 08 (FAKS)
TESCİL TARİHİ	: 04.04.2006
SİCİL NO	: 585145
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 220.000,00 TL
FAALİYET KONUSU	<ul style="list-style-type: none">- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi, özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.-Her türlü taşınmaz malın değerlemesi yapılan taşınmazla bağlantılı menkuller ile makine teçhizatın ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini ulusal ve uluslar arası alanda kabul görmüş standartlar dahilinde yaparak, rapor/ar hazırlamak ve belli sürelerde bu raporları yeniden düzenlemek.-Gayrimenkule dayalı projelerde, inşaaata başlanabilmesi için proje bilgilerinin tam ve doğru olduğunun tespiti konusunda rapor hazırlamak.- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç değerlerini tespit ederek bu konularda rapor hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.- İnşaatların plan ve proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek ve belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuyla ilgili raporlar düzenlemek v.b alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.
MÜŞTERİ UNVANI	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad. No:23 Kat:3 Esenyurt/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Bu rapor Kiler GYO A.Ş.'nin değerlendirme talebine istinaden Pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

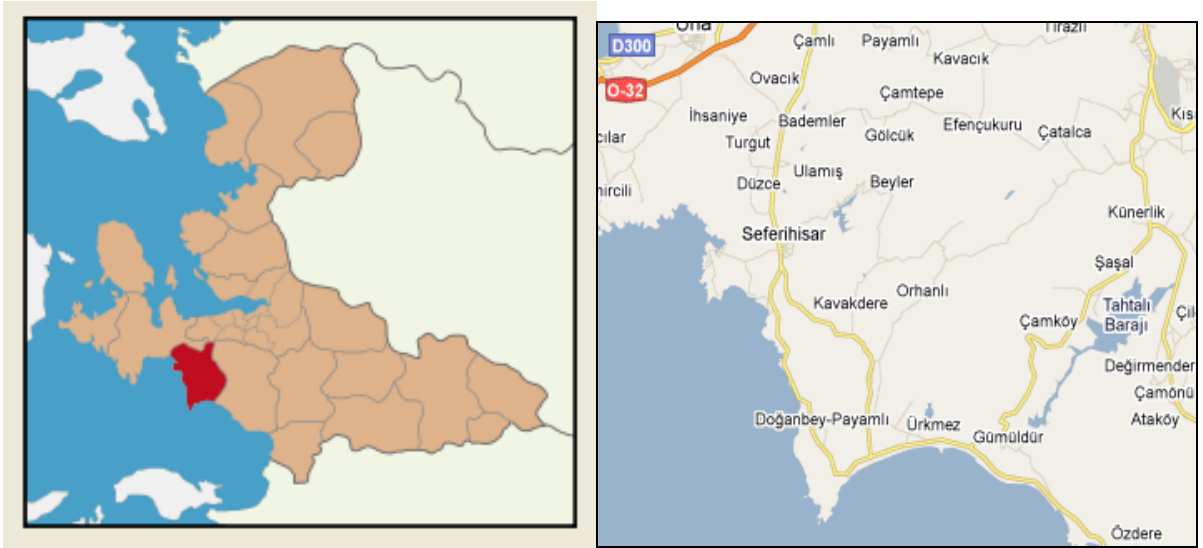


4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

4.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz İzmir İli, Seferihisar ilçesi, Payamlı Köyü, Yunus Emre Caddesi No:1 posta adresinde yer alan, bölgede eski Sağlık Bakanlığı Sosyal Tesisleri olarak bilinen dinlenme tesisinin bulunduğu arsadır. Ege Denizine cepheli taşınmazın yakın çevresinde Jandarma Karakolu, Tansaş Süpermarket, Shell Akaryakıt İstasyonu, Aşa Club Otel yer almaktadır. Çevresindeki yapı dokusunu 1-3 katlı konut ve turistik tesis kullanımlı binalar oluşturmaktadır.



Düz bir topografyaya sahip olan taşınmazın kuzeyinde ve batısında müstakil villalar, güneyinde Ege Denizi, batısında Yunus Emre Caddesi bulunmaktadır. Taşınmaz Karakoç Kaplıcalarına ~4 km, Seferihisar Belediyesi'ne ~22 km, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na ~75 km, İzmir Merkeze ~67 km, İstanbul Merkeze ~646 km, Ankara Merkeze ~664 km mesafede konumlandırılmıştır.

4.1.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz tapuda İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, 1 Pafta, 1356 no.lu parselde kayıtlı 49.949,00 m² yüzölçümlü arsadır. Arsanın üzerinde bölgede eski Sağlık Bakanlığı Sosyal Tesisleri olarak bilinen ancak kullanılmayan binalar mevcuttur.



4.1.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İzmir İli, Seferihisar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 14.12.2010 tarih saat 11:25 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgeleri incelenerek tapu bilgileri aşağıya çıkarılmış olup taşınmaza ait tapu kayıt belgesi örneği rapor ekinde sunulmuştur. **(Ek.1)**

İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Seferihisar
KÖYÜ	: Payamlı
SOKAĞI/CADDE	: --
MEVKİİ	: Galinos
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: --
PARSEL NO	: 1356
YÜZÖLÇÜMÜ	: 49,949,00 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
CİLT NO	: 14
SAHİFE NO	: 1361
TAPU TARİHİ	: 07.05.2009
MÜLKİYET TÜRÜ	: Arsa
MALİK / HISSE ORANI	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam Hisse



4.1.4. Tapu Takyidat Bilgileri

İzmir ili, Seferihisar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 14.12.2010 tarih saat 11:25 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgesi incelendiğinde taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir:

Rehinler Hanesi

- 07.05.2009 tarih 2687 yevmiye no'lu Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ lehine, 33.300.000 TL tutarında, faizsiz, 1.derece **ipotek**,

Beyanlar hanesi

- 01.05.1992 tarih 1052 yevmiye no'lu "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 il özel idaresince 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." ibaresi mevcuttur.

4.2. İmar Bilgileri,

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Seferihisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilerin, taşınmazın imar arşiv dosyasının ve T.C. Kültür ve turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden alınan bilgilerin tetkik edilmesi sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

*Taşınmazın 15.05.1992 tarih, 65 sayılı yapı ruhsatı vardır.

*Yapı ruhsatına göre toplam 18.069,00 m² kullanım alanlı 1'er Toplantı salonu, İdare binası, Restoran, Teknik merkez ile 5 adet Yatma ünitesi bulunmaktadır.

*Parsel Doğanbey Belediye Meclisinin 09.08.2006 tarih ve 21 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2006 tarih ve 02.885 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği ile E=0.45, hmax=15.80 m yapılaşma şartlarında, Turizm Tesis Alanı (otel) olarak ayrılan alanda kalmaktadır.

*Taşınmaz ayrıca Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 18.02.2010 tarihinde onanan İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında (Turizm veya konut) kalmaktadır. Plan hükümlerinin "6.2. Tercihli Kullanım Alanları" başlıklı maddesinde;

"Bu alanlarda konut ve turizm tesisi ile birlikte bu kullanımlara hizmet edebilecek sağlık, sosyal, kültürel, teknik altyapı, ticaret, spor, idare ve benzeri kullanımlar yer alabilir.

Turizm Tesisi yapılması halinde; E: 0,45, Hmaks:17,50 m. (5 kat), min. İfraz: 10.000 m², min. Parsel Büyüklüğü: 7000 m²'dir. Asli Konaklama Tesisleri ile birlikte Termal Kür Tesisi yapılması halinde E: 0,60 olarak uygulanır.

Konut yapılması halinde: TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m. (2 kat), min. Parsel Büyüklüğü 300 m² olacaktır" hükmü yer almaktadır.

Henüz 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar planları yapıp onanmamıştır. Bu alan Turizm Merkezi içinde kaldığından imar plan yapma ve onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndadır.

*Taşınmazın imar arşiv dosyasında, yapı ruhsatında belirtilen 01.05.1991 tarih 922 no'lu mimari projesi bulunmamıştır. Dosyada taşınmaza ait vaziyet planı mevcuttur.

4.3. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar,

Taşınmaza ait ruhsat, vaziyet planı, Plan örneği, kadastral paftası rapor ekinde sunulmuştur

4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana



gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,

Taşınmaz için son 3 yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak taşınmaz Biskon Yapı A.Ş. adına kayıtlı iken şirket ünvanı'nın Kiler GYO A.Ş. olarak değişmesi sonucu tapuda 07.05.2009 tarih 2673 yevmiye no ile tashih işlemi gerçekleştirilmiştir.

"Biskon İnşaat A.Ş.'nin ünvanı 08.09.2006 tarihinde Biskon Yapı A.Ş. olarak değişmiş olup bu değişiklik 13.09.2006 tarih ve 6641 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin ünvanı 10.03.2008 tarihinde bu kez Kiler GYO A.Ş. olarak değişmiş, bu değişiklik 13.03.2008 tarih ve 7019 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Ticaret Sicil Gazetesi örneği ekte sunulmaktadır".(Ek.3)

Seferihisar Belediye Başkanlığı'ndan (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) alınan 20.04.2010 tarih, 341 sayılı yazı incelendiğinde taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 18.02.2010 tarihinde onanan İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında (Turizm veya konut) kaldığı anlaşılmaktadır. Henüz 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar planları yapıp onaylanmamıştır. Bu alan Turizm Merkezi içinde kaldığından imar plan yapma ve onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndadır.

4.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Taşınmaz üzerinde bulunan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek, şirketin GYO olmasından sonra konulmuş olup borçlu Kiler GYO A.Ş.'dir. İpotek gayrimenkulün GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Tapu sicil kütüğünün beyanlar hanesinde 01.05.1992 tarih ve 1052 yevmiye no'lu beyanda 3194 sayılı imar yasasının 11.maddesi uyarınca "Bu taşınmaz malın 2476 m2'lik kısmının yola ayrılması nedeniyle kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terkin yapıldığından il özel idaresince 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." ibaresi mevcut olup söz konusu bedelsiz terkinin yapılmış olduğu ve tapu senedinde 49.949 m2 olarak tescil görmüş olan parsel alanının net alan olduğu anlaşılmaktadır. GYO portföyüne alınmasına bir engel teşkil etmemektedir.

30.03.2010 tarih 27537 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren SPK'nın seri no: VI, No :27 sayılı tebliğinde ;

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR
TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 27)

MADDE 1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (I) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"I) Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, Kurul mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul edebilir.”

MADDE 2 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.
Şeklindedir.

Değerlemeye konu arsa üzerinde yer alan tesisin Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İSKAN) olmadığı tespit edilmiş olup bu aşamada GYO portföy tablosunda boş arsa değeri olarak alınması uygun görülmektedir.

4.6. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Değerleme bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Taşınmaz üzerindeki tesis ile ilgili 15.05.1992 tarih 65 no'lu yapı ruhsatı alınmış ancak Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmamıştır. SPK Seri VI, No:27 tebliği uyarınca bu aşamada GYO portföy tablosunda arsa değeri ile yer almasında herhangi bir engel yoktur.

4.7. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerindeki tesis 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe giriş tarihinden önce inşa edildiği için Yapı Denetimine tabi olmamıştır.

4.8. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama,

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamıştır. Taşınmaz Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 18.02.2010 tarihinde onanan İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında (Turizm veya konut) kalmaktadır.

Plan hükümlerinin "6.2. Tercihli Kullanım Alanları" başlıklı maddesinde;

"Bu alanlarda konut ve turizm tesisi ile birlikte bu kullanımlara hizmet edebilecek sağlık, sosyal, kültürel, teknik altyapı, ticaret, spor, idare ve benzeri kullanımlar yer alabilir.

Turizm Tesisi yapılması halinde; E: 0,45, Hmaks:17,50 m. (5 kat), min. İfraz: 10.000 m², min. Parsel Büyüklüğü: 7000 m²'dir. Asli Konaklama Tesisleri ile birlikte Termal Kür Tesisi yapılması halinde E: 0,60 olarak uygulanır.

Konut yapılması halinde: TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m. (2 kat), min. Parsel Büyüklüğü 300 m² olacaktır" hükmü yer almaktadır.

Farklı emsal oranı ve imar durumu ile yapılacak farklı projelerde taşınmaz değerinin farklı çıkması kaçınılmazdır.



5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)

5.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

Ekonomiye Bakış ve İnşaat Sektörü-2010

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Temmuz 2010'da yayınlanan İnşaat Sektörü Analizi'ne göre; 2008 yılı başında Ekonomist Nouriel Roubini'nin açıklamaları ile ilk kez gündeme gelen, 2008 yılı yazında ABD'de mortgage kredileri ve türev ürünler balonunun patlaması ile gün ışığına çıkan ve Eylül 2008'de Lehman Brothers'ın iflası ile tepe noktasına ulaştığı kabul edilen Küresel Kriz yaklaşık iki yılını tamamlamış durumdadır.

"Mortgage" balonunun patlamasıyla tetiklenen küresel ekonomik krizin etkilerinin en derin hissedildiği dönem 2009 yılı olmuştur. Yaşanan resesyondan çıkışı sağlayabilmek için 2009 yılında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere İngiltere, Japonya, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ekonomiler çok büyük meblağlarda kurtarma paketlerini hayata geçirmişlerdir. Ancak bu kurtarma paketlerine rağmen küresel ölçekte ticaret dengelerinin bozulmasının, işsizliğin artmasının ve ekonomik daralmaların önüne geçilememiştir.

Kapalı ekonomiler dışında bir çok ülke ekonomisi son bir yıldaki gelişmelerden ciddi ölçüde olumsuz etkilenmiş, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, birkaç istisna dışında küçülme kaydedilmiştir. Başta IMF olmak üzere küresel kuruluşlar bir yandan küresel krizin etkilerini azaltmak ve krizden çıkmak için formüller geliştirmeye çalışırken bir yandan da sonrasında nasıl bir düzen kurulması gerektiği üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır.

Ancak 2010 yılı ortasında gelinen durum itibarıyla, dünyaca ünlü pek çok ekonomistin ortak görüşü, ABD'nin ve Asya'nın gelişen ülkelerinin büyümesi ile ilgili olarak bazı göreceli iyi veriler bulunurken global krizin ikinci aşamasına girildiği ve ikinci bir dip yaşanması olasılığının yükseldiğidir.

Önümüzdeki dönem özellikle AB bölgesinde maliye politikasının giderek sıkılaştırılacağı, vergilerin artırılacağı, kamu harcamalarının kısıllacağı bir dönem olacaktır. Buna karşılık, para politikası bir süre daha gevşek tutularak faizlerin düşük kalması sağlanacak, kamu kesiminin terk ettiği yatırım alanlarına özel kesimin ilgi göstermesi beklentisi sürecektir.

Öte yandan, vergilerin artırıldığı, kişilerin elinde kalacak olan harcanabilir gelirin küçüldüğü, kamu harcamalarının kısıldığı bir ortamda talebin nasıl canlı kalacağı, tek başına düşük faizin özel kesimin yatırım yapmasına yetip yetmeyeceği sorularına yanıt üretmek pek kolay görünmemektedir. İkinci önemli risk finansal reformun mali sektörü epeyce zorlaması, işleri durma aşamasına getirmesi ve küresel finans sistemini bir süreliğine de olsa kilitlemesi olasılığıdır. Yukarıdaki saptamalar çerçevesinde geleceğe ilişkin olarak yapılabilecek en gerçekçi teşhis: Krizin ikinci aşamasının, yönetilmesi epeyce zor bir süreç olacaktır. Farklı ülkelerin farklı yaklaşımlarla ya da ötekilerin durumundan yarar sağlamak amacıyla hareket etmeleri halinde sistemin yeniden krize girmesi kaçınılmaz olacaktır. En küçük bir panik havasında bile sistemin dağılabileceği ve çok konuşulan ikinci dip yaşanabileceği görüşü yaygındır.



G-20 ve Sonrası

Haziran sonunda Kanada'nın Toronto kentinde "Toparlanma ve Yeni Başlangıçlar" temasıyla düzenlenen G-20 zirvesinde, üzerinde uzlaşmaya varılan en önemli konu, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının 2013 yılına kadar yarı yarıya indirilmesi taahhüdünde bulunulması olmuştur. Küresel krizden çıkış usullerinde ise tam bir mutabakat sağlanamamıştır.

Amerikan yönetiminin, henüz küresel durgunluktan çıkış aşamasına gelmediğini, dolayısıyla bütçe açığına olumsuz etkide bulunsa da ekonomiyi canlandırmak için kamu harcamalarına devam etmek gerektiğini savunmasına karşın, Yunanistan'daki mali krizden dersler çıkarmış olan Avrupa'nın eğilimi bütçe açıklarının azaltılması şeklinde olmuş, zirvede alınan karar Avrupa'nın tercihinin ağır bastığını ortaya koymuştur.

ABD Başkanı Obama, zirve sonrasında yaptığı açıklamada, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının yarıya indirilmesi konusunda ortaya koydukları hedefi memnuniyetle karşıladığını, ancak kısa vadede mali güçleri yetebilen ülkelerde teşvik ödeneklerinin sürdürülmesinin önemli olduğunu belirtmiştir.

Zirvede alınan kararlar arasında gelişmiş ülkelerin finans sektöründeki kırılganlıkların giderilebilmesi için ciddi bir finansal sektör reformunun gerçekleştirilmesi, yeni balonlaşma niyetlerinin denetim altına alınmasını sağlamak için bankacılık sistemlerinin daha güvenli hale getirilmesi, bankalara yeni vergiler getirilmesi konusunda üye ülkelere hareket alanı bırakılması gibi konular da yer almıştır.

G-20 Zirvesinde alınan kararların ardından Avrupa'da kemer sıkma politikalarının daha da artacağı, krizin sosyal yükü alt ve orta sınıfların sırtına yıkıldıkça Avrupa'da sokakların kaynamaya devam edeceği şimdiden görünmekte, başta Yunanistan olmak üzere, İspanya, İtalya, Fransa ve Portekiz dahil pek çok ülkede grevler ve protesto eylemleri artmaktadır.

Avrupa ülkelerinde açıkları azaltmak için alınan önlemler nedeniyle küresel ekonominin yılın ikinci yarısında özellikle de Avrupa'da yavaşlaması, ABD'nin büyümesinin ise %1-1.5 seviyesinde ve potansiyelinin yarısı kadar gerçekleşmesi beklenmektedir.

Bazı ekonomistlere göre İspanya ve/veya İtalya'nın Yunanistan'ın durumuna düşmesi halinde, önce Avro bölgesinin sonra AB'nin ve ardından küresel sistemin çok daha ağır bir ekonomik bunalımla karşılaşma tehlikesi mevcuttur.

Uzakdoğu'dan gelen haberler de iç açıcı görünmemektedir. Japonya'nın %200'ü aşan borç yükünün altından kalkamayacağı ve iflasla yüz yüze olduğu bizzat Haziran ayında göreve gelen yeni başbakan Naoto Kan tarafından dile getirilmiştir. Çin'de de büyümenin sürdürülebilir olmadığı, enflasyonun yükselmeye başlayacağı, bu gidişin Çin ekonomisini zayıf düşüreceği iddiaları yaygınlaşmaktadır.

AB'de yaşanan resesyonun uzun sürmesi, Avro'nun zayıflaması ve talep daraltıcı kemer sıkma politikaları ihracatının yarısını bu bölgeye yapmakta olan Türkiye'ye kaygı vermeye devam etmektedir.



Türkiye Ekonomisi

Son dönemde hükümet tarafından benimsenmiş olan uluslararası açılım politikasının "Stratejik Derinlik" ve "Komşularla Sıfır Sorun" olmak üzere 2 ana eksen üzerinde biçimlendirilmeye çalışılması ekonomide ve uluslararası iş hacminin %90'ından fazlası Avrasya, Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgelerinde yoğunlaşmış olan inşaat-taahhüt sektöründe iyimser beklentiler yaratmıştır. Bununla beraber, Türkiye'nin jeopolitik avantajlarından azami ölçüde yararlanmayı hedefleyen bu politikanın meyvelerinin toplanması, son dönemde gündeme gelen küresel ve bölgesel gelişmeler ile ortaya çıkan gerilimlerden olumsuz etkilenmiştir.

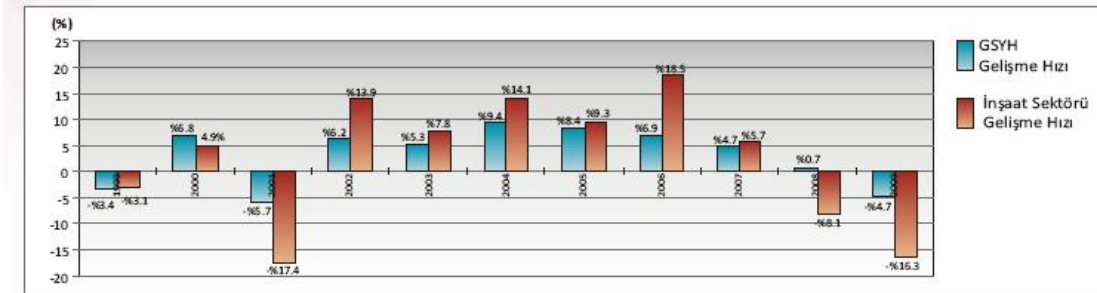
Küresel krizin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin henüz tümüyle bertaraf edilememiş olduğu bir süreçte iç ve dış politikadaki mevcut sorunların ekonomiye nasıl ve ne oranda yansıtacağı henüz netleşmemiştir. İç politika bağlamında pek çok siyasi analistin ortak tavsiyesi sürprizlere hazırlıklı olunmasıdır.

Büyüme:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2010 yılının ilk üç ayında Türkiye ekonomisi geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11.7 büyümüştür. Bu oran ile Türkiye, Çin'den sonra G-20 ülkeleri arasında ikinci en büyük büyümeyi göstermiştir.

Ancak söz konusu büyümeyi değerlendirirken, ülke ekonomisinin krize ne kadar hızlı girmiş olduğunu ve geçen yıl aynı dönemde bir başka rekorun, küçülme rekorunun (2009'un 1. Çeyreğinde ekonomi, 2008'in 1. Çeyreğine kıyasla %14.5 küçülmüştü) gerçekleştiğini anımsamakta yarar vardır.

	GSYH Gelişme Hızı	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı
2008 I. Çeyrek	%7.0	-%3.1
2009 I. Çeyrek	-%14.5	-%18.6
2010 I. Çeyrek	%11.7	%8.0



Kaynak: TÜİK

Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde ekonominin %14.5 oranında küçülmüş olduğu gözönüne alındığında, bu yılın ilk 3 ayındaki %11.7 büyümenin geçen yılın kaybını telafi edememiş olduğu açıktır.

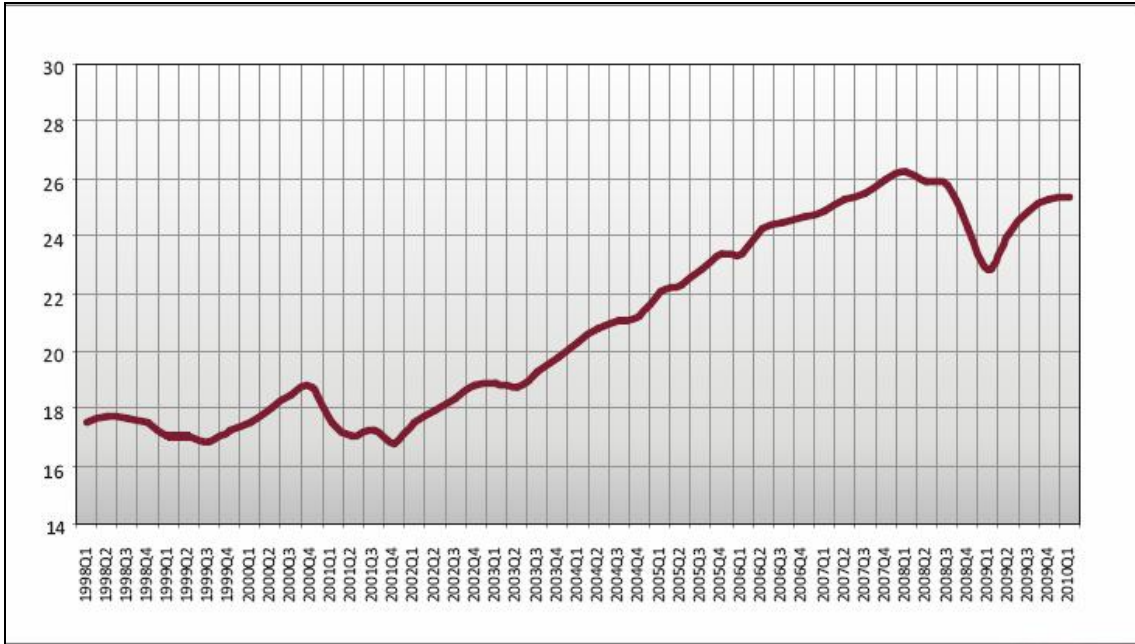


Büyüme Hızları Kıyaslaması (%)

	2010-1.Ç./2009-1.Ç	2010-1.Ç./2008-1.Ç
GSYH	11.7	-4.5
Özel Tüketim	9.9	-1.7
Özel Yatırım	22.1	-17.2
Sanayi Katma Değeri	18.8	-6.2
Sanayi Üretim Endeksi	17.3	-8.5

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH), 1998 yılı sabit fiyatları ile 2007 yılının ilk 3 ayında 22.8 milyar TL iken 2008 yılının ilk 3 ayında %7.0 artış ile 24.4 milyar TL olmuş ve 2009 yılının ilk 3 ayında kriz nedeniyle %14.5 oranında küçülerek 20.9 milyar TL'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise GSYH 23.3 milyar TL düzeyine gelmiştir. Bir başka ifadeyle, 2010 yılının ilk 3 ayında ekonominin ulaştığı büyüklük, kriz öncesi 2008 yılındaki büyüklüğün altında kalmıştır.

GS YH (Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, milyon TL)



1998 sabit fiyatlarıyla GSYH verilerine bakıldığında, 2008 yılının ilk üç aylık dönemindeki üretim düzeyinin imalat sanayinde %6.4, toptan ve perakende ticarete %9.7, inşaatta %12.1 gerisinde kaldığı gözlenmektedir. En fazla büyüyen sektör olarak, mali aracı kuruluş faaliyetleri yani bankacılık ve finansal aracılık hizmetleri %16.1'lik bir artış göstermiştir.



Ana Sektörler - Sabit (bin TL)

	Tarım	Sanayi	Ticaret	İnşaat	GSYH
2007 1. Çeyrek	989.474	6.391.922	3.458.724	1.537.246	22.844.200
2008 1. Çeyrek	1.051.626	6.933.576	3.762.936	1.489.581	24.445.513
2009 1. Çeyrek	1.066.745	5.473.397	2.873.918	1.212.603	20.912.644
2010 1. Çeyrek	1.032.514	6.502.082	3.433.125	1.309.881	23.349.736
2008 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-1,8%	-6,2%	-8,8%	-12,1%	-4,5%
2009 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-3,2%	18,8%	19,5%	8,0%	11,7%

2009 - 2010 1. Çeyrek verileri ele alındığında, ekonomik büyümeye en büyük katkı, %21 oranındaki üretim artışı ile imalat sanayi sektöründen gelmiştir. Toplamda büyümeye 4.9 puanlık bir katkı yapan imalat sanayi sektörü, yakın dönemde büyüme oranına bu kadar yüksek katkı yapmamıştır. Bununla birlikte, ticaret sektörü %19.5, ulaştırma ve haberleşme sektörleri %11.3 ve inşaat sektörü de %8 oranında büyüyerek toplamda 4.8 puanlık katkı yapmışlardır. %3.2 oranında daralan tarım sektörü ise büyüme oranını 0.2 puan aşağıya çekmiştir.

Talep tarafında ise, yılın ilk üç ayında geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen büyümenin tamamının iç talep büyümesinden kaynaklandığı görülmektedir. İç talep büyümesinin milli gelir büyümesine katkısı %17 civarında olmasına karşılık, dış talep büyümesinin etkisi -%5.3 görünmektedir. Bu şekilde, ekonomi net olarak %11.7 büyüme göstermiştir. TÜİK verilerine göre iç talep büyümesinin tümü, stok değişmelerini de içeren özel kesim talebindeki büyümeden kaynaklanmaktadır. Bu dönemde özel kesim talebi reel olarak %21 kadar büyürken, kamu kesimi talebi reel olarak %5.3 küçülmüştür. Özel kesimin tüketim harcamaları reel olarak %9.9 artmıştır. Özel kesimin yatırım harcamalarındaki artış ise %22'yi aşmıştır. 2008 yılının ikinci üç ayından beri düşen özel kesim yatırım harcamalarının artış eğilimine girmesi sevindiricidir. Kamu kesiminin tüketim harcamaları %1 civarında artarken, yatırım harcamaları ise %25'in üzerinde düşmüştür.

Enflasyon

Tüketici fiyatları 2010 Haziran ayında tahminlerin ötesinde bir düşüş göstermiş ve TÜFE'de aylık %0.56'lık gerileme yaşanmıştır. Altı aylık artış %3.59, yıllık artış ise %8.37 olmuştur. T.C. Merkez Bankası tarafından 2010 yılı için açıklanmış olan %8.4'lük enflasyon tahmininin %7-7.5 arasında bir rakama indirilmesi olasılığı artmıştır.



İstihdam

Aşağıda son üç yılın Şubat aylarındaki işsizlik oranları görülmektedir. Söz konusu rakamlar Ocak-Şubat-Mart aylarının ortalaması alınmak suretiyle, Şubat ayı işsizlik oranı şeklinde açıklanmaktadır.

İşsizlik Oranları

Dönem	İşsizlik Oranı
2008-Şubat	%11.9
2009-Şubat	%16.1
2010-Şubat	%14.4

2010'un ilk çeyreğinde gerçekleşen işsizlik oranı, geçen yıla göre 1.5 puan düşüktür. Ancak 2008 Şubat ayı rakamının 3.4 puan üzerindedir. Diğer bir deyimle işsizlik oranının azaltılması bağlamında da henüz 2 yıl öncesinin performansına ulaşılabilmiş değildir.

İstihdam yaratma potansiyeli en yüksek sektörlerin başında gelen inşaattaki büyümenin %8 ile GSYH'daki büyüme oranının epeyce gerisine düşmüş olması sektörün işsizliği azaltıcı işlevinin çok sınırlı kalmasına neden olmuştur. Benzeri şekilde geçen yılın ilk çeyreğinde inşaat sektörünün %18.6 daralmış olması ile işsizliğin %16'nın üzerine çıkması arasında da çok yakın ilişki bulunmaktadır.

Büyüme ve İşsizlik Oranı İtibariyle Uluslararası Kıyaslama

GSYH bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında ve OECD'nin mevsimsellikten arındırılmış büyüme verileri çerçevesinde ele alındığında 31 ülke içerisinde Türkiye'nin sondan sekizinci olduğu görülmektedir. Örneğin, krizin en derin dönemi olan 2009'un ilk çeyreğinde Kore ekonomisi %4.3 küçülürken Türkiye ise %14.5 küçülmüştür. 2010'un ilk çeyreğinde ise Kore ekonomisi %7.8 büyümüş, Türkiye ekonomisi ise %11.7 büyümüştür. Kore 2010'un ilk çeyreğinde %2.1 ile OECD birinciliğini kazanırken, Türkiye %0.1 büyüme ile (31 ülke içinde) sondan sekizinci olmuştur. 31 üyeli OECD'de 2009'un ilk çeyreğinde Türkiye %7 küçülme oranı ile ikinci sırada yer almıştır. Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde Türkiye %14.5 oranında küçülürken, krizden en fazla etkilenen ülkelerden ABD %1.5, Almanya %3.8, Fransa %1.2, İtalya %2.4, İngiltere %1.9, Japonya %4.0, İspanya %1.8, Portekiz %1.5 oranında küçülmüştür. (Kaynak:Eurostat 82/2009)

2010 Mart ayı için açıklanmış olan işsizlik oranları Euro Bölgesinde (AB16) %10.0, AB27 ülkeler grubunda ise %9.6 olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranının en düşük olduğu iki ülke Hollanda (%4.1) ile Avusturya (%4.9) olmuştur. En yüksek olduğu ülkeler ise Litvanya (%22.3) ve Estonya (%19.1) dir. Türkiye bu ülkelerle kıyaslandığında işsizlik oranı itibariyle 4 AB ülkesinden daha iyi, 23 AB ülkesinden daha kötü konumdadır.



Ekonominin Geleceğine Bakış:

Mevcut durumda yanıtı aranan en önemli soru, "Yüksek oranlı büyüme devam edecek mi?" sorusudur. Yanıtını ararken 2009 ve 2010 1. Çeyrek dönemlerindeki gelişmeleri ve GSYH'daki büyümenin ana dinamiklerini iyi irdelemek gerekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok yüksek bir büyüme sergilemiş ama bir önceki çeyreğe, yani 2009'un son üç ayına kıyasla hiç büyümemiştir. TÜİK'in mevsim ve takvim etkisi arındırılmış olarak açıkladığı bir önceki çeyreğe göre büyüme rakamı %0.1'dir. Bu veri ışığında, 2009'un 2. Çeyreğinde başlayan canlanmanın ivme kaybetmiş olduğu gözlenmektedir. Krizin dip noktasını oluşturan 2009'un ilk üç ayına kıyasla üretim ikinci üç ayda %5.4 artış göstermiş ancak ardından çeyrekten çeyreğe büyüme hızları sırasıyla %3.3 ve %1.7 olmuştur. 2009'un son üç ayından 2010'un ilk üç ayına büyüme ise %0.1 düzeyine gerilemiştir. Büyüme ivmesinde gözlenen gerilemenin bazı olumsuz gelişmelerin habercisi olması ihtimal dahilindedir. Öte yandan 2010 yılı ilk çeyreğine ait yüksek büyüme rakamının temelindeki en önemli nedenlerden birinin, geçen yılın aynı döneminde çok hızlı düşen GSYH olduğu (baz etkisi) bilinmektedir. Bir anlamda, 2009 yılının ilk üç ayında dibi gördükten sonra, yıllık bazda elde edilen ekonomik büyümenin hemen hepsi 2009 yılının son dokuz ayında elde edilmiştir. Bu yılın ilk üç ayında ise ülke ekonomisinde bir durgunluk baş göstermiştir. Bu durum, önümüzdeki dönem için iyi bir işaret olarak algılanmamaktadır.

Öte yandan, 2010 Nisan ayında sanayi üretiminde %17 gibi çok yüksek bir yıllık artış gerçekleşmesinin ardından Mayıs ve Haziran aylarında kapasite kullanım oranlarında görülen belirgin yavaşlama yatırımlardaki canlanmanın yavaş seyredeceğini göstermektedir.

İlk çeyrekte büyümeyi etkileyen unsurlara bakıldığında, özel kesim harcamalarının ve yatırımlarının ekonomideki büyümeyi sürükleyen güç olduğu görülmektedir. Sıkı maliye politikasının kaçınılmaz sonucu olarak kamu tüketiminin yalnızca %1 artması ve kamu yatırımlarındaki büyük düşüşün (%25.6) büyüme üzerindeki negatif etkisi sınırlı kalmıştır.

Özel ve kamu harcamaları ile stok değişimi toplamının (iç talep) büyümeye %17.9 katkı yapmış olduğu dikkate alındığında büyümeyi düşüren etkenin dış talep olduğu ortaya çıkmaktadır. Dış talebe (ihracat ve ithalat toplamı) bakıldığında, yılın ilk 3 ayına ait rakamlar ihracatın canlanmadığını göstermektedir. Buna karşılık ithalatta bir patlama yaşanmış, artan iç talebi önemli ölçüde ithalat beslemiştir. 2010 birinci çeyrekte ihracatın büyümeye katkısı sıfır olarak ortaya çıkmakta olup dış talebin büyümeye negatif etkisi, artan ithalat (%21.1) nedeniyle %5.3 olarak gerçekleşmiştir. 1998 bazlı seride dış talebin büyümeyi bu kadar aşağı çektiği başka bir çeyrek bulunmamaktadır.

Özet olarak, ilk çeyrekte büyümeyi kısıtlayan unsurun özel kesim harcamalarının yetersizliği olmadığı, sıkı maliye politikasının kamu harcamalarını kısıttığı ve stok değişiminin de beklendiği şekilde davranmakta olduğu, dolayısıyla iç talepte güçlü bir artış gerçekleşirken büyümenin önündeki engelin dış talep olduğu görülmektedir.

AB ülkelerinde uygulamaya konulan kemer sıkma politikalarının ihracatı önümüzdeki dönemde daha da olumsuz etkilemesi yüksek bir olasılıktır. Böyle bir ortamda büyümenin temel dinamiğini iç talep oluşturacak, iç talebi canlı tutacak politikalara önem verilmesi gerekecektir. İç talebin üretimi, yatırımı ve istihdamı arttırıcı rol oynayabilmesi ise öncelikle TL'nin aşırı



değerli olmasına bağlı olarak artan ucuz ithalatın engellenmesine bağlıdır. Aksi halde canlanan iç talep Türkiye'nin değil, ithalat yapılan ülkelerin ekonomik büyümesine katkı sağlamaya ve o ülkelerin işsizlerine iş yaratmaya devam edecektir. Esasen son yıllarda "istihdam yaratmayan büyüme" olarak tanımlanan sorununun temelinde büyümenin tüketim ve ithalat kaynaklı olması gerçeği bulunmaktadır.

Mevcut durumda sadece azalan ihracat sorununa değil, yüksek işsizlik sorununa da çözüm üretecek yapısal reformlara ihtiyaç vardır. Mal ve hizmet ihracatının geliştirilmesi ve katma değerinin yükseltilmesi için şirketlerin önünü açacak önlemlerin alınması, özel yatırımların kriz öncesi döneme göre hala çok düşük seviyelerde olduğu dikkate alınarak kamu yatırımlarının artırılması ve işgücünün beceri düzeyinin yükseltilmesi bu süreçte önem taşıyan konulardır. Gelecek aylarda bu reformların yapılmaması durumunda ekonomik büyümenin 2010 yılının izleyen dönemlerde yavaşlaması kaçınılmaz olacaktır. Hatta, Türkiye ekonomisinin 2010 yılında beklentilerin de (%5-6) gerisinde kalarak %4'ler mertebesinde bir büyüme performansı ortaya koyması ihtimali artacaktır. Büyüme hızının azalacağı yönündeki sinyallerden ikisi de son açıklanan milli gelir rakamları ile beklentilerin altında gerçekleşen Haziran ayı enflasyon rakamları olmuştur.

Öte yandan 2010 yılında yurtdışında erken genel seçimin gündeme gelmesi ve/veya dünya ekonomisinde yaşanacak gelişmeler ekonominin büyüme performansını etkileyecek ilave faktörler olacaktır.

Türk İnşaat Sektörü: 2010 1. Çeyrek

İnşaat sektörü 2010'un ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.0 oranında büyümüştür. Ancak, 2008 ve 2010 yıllarının 1. Çeyrekleri kıyaslandığında sektördeki üretim rakamlarının 2008'in %12.1 gerisinde olduğu görülmektedir. Esasen 2008'in ilk çeyreğine kıyasla ileri konumda olan, diğer bir deyimle krizi fırsata çevirmiş olan tek sektör mali hizmetler sektörüdür.

İnşaat sektörünün yılın 1. Çeyreğindeki gelişmesine yakından bakıldığında hem niceliksel olarak hem de talebin değişen niteliği bağlamında önemli ve geleceğe ışık tutacak saptamalar yapmak mümkündür:

Geleceğe yönelik üç önemli niceliksel göstergenin altyapı inşaatları açısından kamunun sabit sermaye yatırımları, bina inşaatları açısından özel sektör sabit sermaye yatırımları ile yapı ruhsatları, konut talebi açısından satış trendleri olduğu bilinmektedir. Yılın ilk çeyreği itibarıyla bu dört göstergenin üçünün negatif bir seyir içerisinde olması sektörün önümüzdeki dönemdeki gelişmesi açısından iyimserliği engelleyici niteliktedir.

Geçen yılın tüm çeyreklerinde daralan sabit sermaye yatırımları bu yılın ilk çeyreğinde artmıştır. Ancak bu süreçte özel sektörün yatırımları %22'nin üzerinde artarken, kamu yatırımları %25.7 azalmıştır. Stoklarda ise %6.4 artış olmuştur.

Kamu yatırımlarına 2010 yılında geçen yıla göre %26.4 daha az olmak üzere 41 milyar TL ayrılmış olması da 2010 yılının izleyen dönemlerinde kamu altyapı yatırımları açısından umut vermemektedir.



Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %10.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %10.3, bina sayısında %16.5, değerinde %5.1, daire sayısında %1 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 22,151 iken, 2010 yılının ilk üç ayında konut bina sayısı %12.4 düşerek 19,399 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 20,273,963 m2 iken %4.0 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 19,454,042 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %38.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde %38.3, bina sayısında %46.1, değerinde %36.3, daire sayısında %33.9 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 20,514 olan konut bina sayısı 2010 yılının ilk üç ayında %45.6 düşerek 11,159 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 17.016.329 m2 iken %34,7 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 11.114.359 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	2010	22.897	26.058.055	14.787.217.482	134.269
	2009	27.434	29.059.771	15.580.451.159	135.571
	2008	21.494	23.659.893	13.044.958.938	121.403
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	-16,5	-10,3	-5,1	-1,0
	2009	27,6	22,8	19,4	11,7

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	2010	13.632	15.556.561	8.508.179.109	74.084
	2009	25.309	25.195.008	13.361.418.467	112.163
	2008	18.600	18.279.867	9.832.408.625	91.463
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	-46,1	-38,3	-36,3	-33,9
	2009	36,1	37,8	35,9	22,6

2010'un ilk çeyreğinde konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %21.13, bir önceki çeyreğe göre ise %26.13'lük gerileme olmuştur. Bu oran Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde ortalamanın altında seyrederken Doğu ve Güney Doğu bölgelerinde çok daha yüksek rakamlara ulaşmıştır. Bina inşaatları yapı ruhsatlarında yüzölçümü bazında 2009 yılı 1. Çeyreğinde 2008 1. Çeyreğine göre %22.6 artış yaşanmış iken 2010 yılı 1. Çeyreğinde 2009 1. Çeyreğine göre %10.2 düşüş görülmüştür.

Mevcut "küresel kriz sonrası" konjonktürde dikkat çekici talep değişimi trendleri de mevcuttur. Bu trendlerin makro ekonomik düzeylerdeki gelişmelerle yakından ilişkili olduğu gerçeğini göz ardı etmek mümkün değildir. Son dönemde ekonomik büyümenin temel dinamiğini özel tüketim harcamalarının oluşturması, GSYH içindeki toptan ve perakende



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

ticaretin geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22.4 oranında büyümesi, üretimi tetikleyen ihracat daralırken ithalatta patlama yaşanması gibi faktörlerin bileşkesi alışveriş merkezlerinin bina yatırımları içerisindeki payını artırmaya başlamıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarına verilen yapı ruhsatlarında 2010 Mart ayında önemli ölçüde artış kaydedilmiş, bina yatırımlarının toplamı içerisinde bu tür binaların payı büyümüştür.

Öte yandan yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümleri bazında 2009 ve 2010 yıllarının ilk 3 aylık dönemleri yapı türleri bazında kıyaslandığında en büyük gerilemenin %44.9 ile sanayi binaları ile depolar kategorisinde, ikinci büyük gerilemenin ise %40.8 ile ofis ve işyeri binalarında gerçekleştiği görülmektedir.

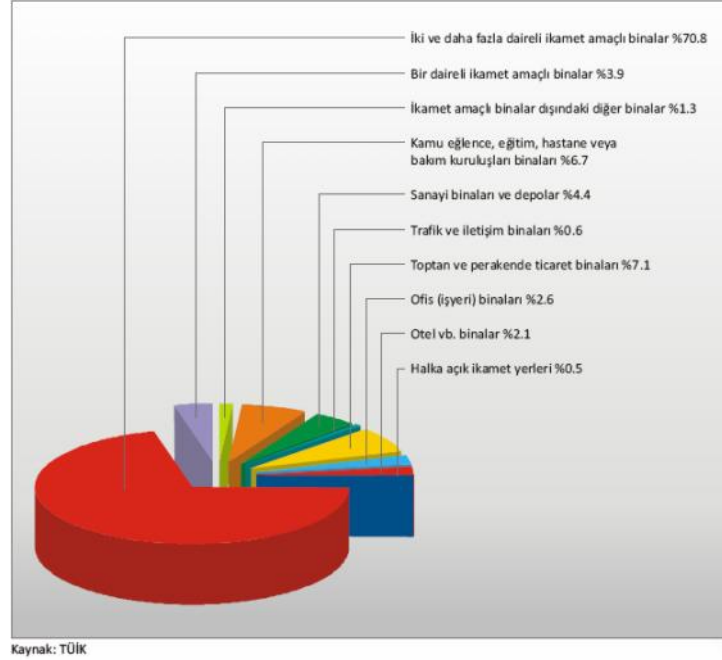
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Kullanma Amacı ve Bir Önceki Yıla Göre % Değişimleri (2008-2010 Yılları İlk Üç Aylık Toplam, Yüzölçümü - m²)

	Yapı Ruhsatı					Yapı Kullanma İzin Belgesi				
	2010	2009	2008	2008	2009	2010	2009	2008	2008	2009
	Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)					Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)				
Binalar	26 054 055	29 089 771	23 659 803	-39.5	22.8	15 556 561	25 125 008	18 279 867	-58.3	37.8
Bir dâireli ikamet amaçlı binalar	1 012 354	1 166 479	849 001	-33.2	37.4	616 367	1 146 357	767 200	-66.2	49.4
İki ve daha fazla dâireli ikamet amaçlı binalar	28 461 688	29 107 484	26 902 862	-3.5	13.0	10 400 993	15 889 972	13 106 890	-33.8	20.8
Halka açık ikamet yerleri	124 577	314 567	157 325	-80.4	99.9	118 021	209 998	108 460	-64.8	93.6
Ofis vb. binalar	536 443	639 889	471 464	-33.5	31.5	318 875	529 872	278 371	-38.7	86.8
Ofis (işyeri) binaları	675 534	1 141 776	782 095	-89.8	49.8	477 452	766 816	596 898	-37.7	28.5
Toptan ve perakende ticaret binaları	1 827 004	2 061 623	1 291 661	-9.9	59.6	1 406 983	2 711 372	1 314 271	-65.2	106.3
Trafik ve hatişim binaları	162 842	164 925	134 089	-1.3	23.0	42 082	142 805	59 062	-70.5	374.6
Sanayi binaları ve depolar	1 152 827	2 064 054	1 782 784	44.9	17.5	1 066 891	2 434 513	1 118 042	-53.9	116.0
Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	1 746 357	1 773 342	965 240	-1.5	83.7	737 269	1 073 962	687 859	-31.4	56.1
Konut amaçlı binalar dışında diğer binalar	368 432	615 652	343 852	-43.4	79.3	107 780	339 600	261 814	-61.8	40.5

Kaynak: TÜİK



Yapı Ruhsatlarının Yapı Çeşitlerine Göre Dağılımı (2010 İlk Çeyrek – m²)



Küresel krizin etkileri devam ettiği sürece ve makro ekonomik politikalarda köklü değişiklikler olmadıkça, dahası, ithalata ve tüketime dayalı büyüme modelinin yerine yatırım-üretim-istihdam odaklı bir model konulmadıkça yukarıda açıklanan trendlerin gelecekte de devam etmesi çok yüksek bir olasılıktır.

Avrupa'da İnşaat Sektörü

Avrupa Birliği İstatistik Bürosu Eurostat tarafından açıklanan ve uyarlaması mevsimsel olarak yapılan son veriler 2010 Nisan ayında inşaat sektörü üretiminin Mart 2010'a kıyasla Avro Bölgesinde (AB16) %0.3 azaldığını, AB 27 Bölgesinde ise aynı kaldığını ortaya koymuştur. Nisan 2010'da, 2009 Nisan ayına kıyasla inşaat sektörü üretiminde Avro Bölgesinde (AB16) % 6.1, AB27 Bölgesinde ise %4.3 azalma kaydedilmiştir.

Aylık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi 8 ülkede gerilemiş, 5 ülkede artmış, Hollanda'da ise aynı kalmıştır. En büyük daralma sırasıyla Macaristan (%8.1), İspanya (%4.9) ve Portekiz'de (%3.7) görülmüştür. En büyük artışlar ise Slovakya (%9.0), Çek Cumhuriyeti (%4.8) ve Almanya'da (%2.6) kaydedilmiştir.

Mart'ta sırasıyla %9.2 ve %7.2 oranlarında artış kaydedilen bina inşaatları Nisan ayında Avro Bölgesinde %0.9, AB27 Bölgesinde ise %1.2 düşüş göstermiştir. Mühendislik yapılarında ise Avro Bölgesinde %3.4, AB27 Bölgesinde ise %3.0 artış kaydedilmiştir. Bu oranlar Mart'ta sırasıyla



%0.9 ve %1.5 olmuştur.

Yıllık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 11 ülkede gerilemiştir. Sadece İsveç (%9.1), Almanya (%4.8) ve İngiltere'de (%0.9) büyüme kaydedilmiş, en büyük daralma ise Bulgaristan (%22.7), İspanya (%18.5) ve Romanya'da (%17.2) yaşanmıştır.

Bina inşaatları Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.0, AB27 Bölgesinde ise %4.9 azalmıştır. Mart ayında bu azalma oranları sırasıyla %3.2 ve %3.0 olarak gerçekleşmiştir. Mühendislik yapılarında ise Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.5, AB27 Bölgesinde ise % 0.8 azalma olmuştur. Bir önceki ayda mühendislik yapılarındaki düşüş oranları sırasıyla %14.1 ve %6.7 olmuştur.

Geleceğe Bakış

İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı 1998 yılı fiyatlarıyla 2005 yılında 5.3 milyar TL, 2006'da 6.2 milyar TL, 2007'de 6.6 milyar TL olmuştur. Söz konusu katkı 2008 yılında 6 milyar TL'ye, 2009'da 5.1 milyar TL'ye gerilemiştir.

Dolayısıyla sektörün ekonomiye katkısı 2009'da 2005 yılının dahi gerisinde kalmıştır. 2010'da ne ölçüde bir toparlanma görülebileceğine ilişkin tahminde bulunmak henüz mümkün değildir. Ancak kamu yatırımlarındaki gerileme ile konut talebinde ve inşaat ruhsatlarında görülen negatif trendler sektörün 2007'deki düzeye ulaşmasının epeyce uzun bir zaman alacağını önemli işaretleridir.

GYODER'in, Türkiye ve dünyadaki gayrimenkul sektörüne ilişkin veri ve öngörülerini içeren "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da;

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği ifade ediliyor

Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygı ve risklerin ise halen sürdüğü belirtiliyor. Raporda, ekonomideki hızlı büyüme ve Türkiye'nin artan cazibesiyle gayrimenkul ve inşaat sektörleri için uygun koşullar yaratıldığına altı çiziliyor. İnşaat sektörü, hem özel hem de kamu inşaat harcamalarındaki genişleme ile hızlı bir büyüme dönemine girdi. 9 çeyrek üst üste küçülen sektör kayıplarını kapatmayı hedefliyor.

Ayrıca konut sektöründe de yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımlarının arttığını bildiren raporda, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşandığı da verilerle birlikte belirtiliyor. Ancak konut sektöründe satışların henüz beklentilerin altında kaldığı görülüyor. Uygun faiz oranları ve konut kredisi talebindeki genişlemenin konut talebini arttıracığına değinen rapora göre konut fiyatları ve konut kiralari 2010 yıl genelinde durağanken, kredi genişleme amaçlı konut kredisi talebi sürüyor.

Raporda yer alan sonuçlar, ekonomideki hızlı büyüme ve canlı iç talebin ticari gayrimenkul piyasasında hareketlenmeye yol açtığına işaret ediyor. Ofis ve Alışveriş



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Merkezlerinde kiralama talebinden ve bu alanda yeni yatırımlardan bahsediliyor olsa da ofis, lojistik alan ve AVM kiralaları durağanlığını koruyor.

Rapora göre ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe de önemli bir hareketlenme yaşanıyor. Yabancıların ofis kiralama talebi, perakende sektöründe girişler, otel yatırımları ve satın almaları ile lojistikte 3PL şirketlerin uluslararası standartta depo arayışları yeniden canlanmış bulunuyor.

Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan yabancıların gayrimenkul alımının ikinci çeyrekte 916 milyon doları bulması ise Türk varlıklarına yabancı ilgisi ve iştahının arttığını gösteriyor. Mevzuat engelleri kalkarsa yabancılar gayrimenkul satışında sıçrama yaşanabilir. Rapor ayrıca yurtdışı gelişmeler ve risklerin yakından izlenmesi gerektiğine dikkat çekiyor. Türkiye'ye yönelik ilgi iyi değerlendirilir, ekonomide gevşeme yaşanmaz ve yapısal reformlara ve sektörümüzde mevzuat değişikliklerine öncelik verilirse gayrimenkul sektöründe hareketlenmenin hızlanacağı görülüyor.

Ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründeki toparlanmanın devam edeceği anlaşılıyor.

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Turgay Tanes, raporda yer alan sonuçları şöyle değerlendiriyor: "2010 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde yaşanan hızlı büyüme ekonomik beklentileri iyileştirmekte ve aynı anda zamanda sektörün aktörleri için moral kaynağı olmaktadır. Hızlı ekonomik büyüme gayrimenkul sektörü için de giderek daha uygun koşullar yaratmaktadır. Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmekte; ABD ve AB'de inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde zayıflamanın yeniden başlaması beklentileri bozmaktadır."

Türkiye'de ise ikinci çeyreğin inşaat ve gayrimenkul sektörleri için önemli bir büyüme ve toparlanma dönemi olduğunu belirten Tanes, sözlerini şöyle sürdürüyor: "İnşaat sektörü yüzde 21.9 ile yeniden hızlı büyüme sürecine girmiştir. Bu büyüme önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri güçlendirmektedir. Konut sektöründe ise alınan yapı ruhsatlarındaki hızlı genişleme olumlu bir göstergedir. Konut kredileri de genişlemesini hızlanarak sürdürmekte, konut piyasasında oluşan yeni dengeler içinde fiyatlar ve kiralar ise henüz durağanlığını korumaktadır. Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi yılın geri kalan dönemi için toparlanmanın süreceği beklentilerini kuvvetlendirirken, ekonomideki canlanma inşaat ve gayrimenkul sektörü ile karşılıklı birbirini besleyerek devam edecektir."

"Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

- ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
- Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
- ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
- ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
- Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
- ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
- Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
- Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.



- Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
- İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
- Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
- Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
- Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
- Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
- Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
- İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
- Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.
- Yabancılar gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
- İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi.

5.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler:

5.2.1. İzmir İli:

İzmir, Türkiye'nin nüfus, sanayi, ticaret, turizm ve kültür yönlerinden üçüncü büyük şehridir. Tarihi ve tabii güzellikleri ile de Türkiye'nin en güzellerinden biridir. 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer alır. Balıkesir, Manisa, Aydın ve Ege Denizi ile çevrilidir. İzmir, renkli bir tabiata, zengin bir tarihi mirasa ve bol ürün veren topraklara sahip bir ildir. Trafik plaka numarası 35'tir.

İzmir ilinin bulunduğu alan, dördüncü zaman başlarında Egeid ismi verilen bir kara parçası konumunda idi. Ayrıca bu alan deniz seviyesinde, hafif dalgalı (Penoplen) düzlükler halinde idi. Bu jeolojik zamanda Doğu Anadolu'nun Yunanistan'a kadar uzanan bölgesi kuzey ve güneyden Alp Dağlarının kıvrımlarının etkisi ile sıkıştırılmıştır. Şiddetli basınçlarla bazı yerler, örneğin; Anadolu Yarımadası yükselirken, Ege Denizinin bulunduğu Egeid Kıtası ise alçalmış ve çökmüştür. Ardından bu kıta parçasının üzeri Akdeniz'in suları ile kaplanmıştır. Bu çöküntü nedeniyle Batı Anadolu Bölgesi'nde, doğu-batı doğrultusunda kırılmalar olmuştur. Sürekli şekilde sıkıştırılan bu bölgede kırıklar arasında kalan bazı yerler yükselerek dağları (Horst), bazı yerlerde alçalarak ovaları (Graben) oluşturmuştur. Ovalar karaların içine doğru sokulmuştur. Körfezlere dökülen akarsular zamanla körfezi doldurmuştur. Ege Bölgesi ve Batı Anadolu'nun oluşumu henüz son bulmadığı, yer kabuğunun henüz yerleşmediği sık sık meydana gelen depremlerden anlaşılmaktadır. Yalnız, yörede volkanik faaliyetlere rastlanmamaktadır.

İzmir'in güneydeki çukur alanı olan Küçük Menderes Ovası, Bozdağlar ile Aydın Dağları arasında yer almaktadır. Bu ova, İzmir il sınırları içerisinde bulunmaktadır. Küçük Menderes Ovası doğuda dar bir vadi biçiminde uzanırken, Ödemiş ile Bayındır arasında genişler, Torbalı'nın batısında Cuma Ovası ile bağlantı sağlar. Kuzeyden güneye doğru uzanan bu yükseltilerden ayrı olarak Urla yarımadası da ilin coğrafi görünümüne ayrı bir çeşitlilik katmaktadır. Bu yarımada kuzey-güney doğrultusunda uzanan Karaburun Yarımadası ile Çeşme Yarımadası'ndan ayrılan bölümlerden oluşmaktadır.

İzmir ilindeki akarsuların hemen hepsi Ege Denizi'ne akmaktadır. Bunlar Bakırçay, Gediz ve Küçük Menderes Nehirleri'dir. Yalnızca Madra Dağı'nın kuzey yamacından çıkan ve Kocaçay'ın kollarını oluşturan küçük akarsular Marmara Denizi'ne kadar ulaşmaktadır. Akarsu ağızlarındaki küçük delta gölleri ve Bozdağ üzerindeki Ödemiş gölcüğü, Torbalı ile Selçuk arasındaki Belevi



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Gölü, Küçük Menderes'in Selçuk yakınlarında doldurduğu ovadaki Çakalboğazı Gölü ilin başlıca gölleridir. Yamanlar dağı üzerindeki Karagöl ise bir krater gölüdür.

Bitki örtüsü Akdeniz ikliminin etkisi altında olup, Akdeniz bitkilerinden her türü İzmir'de yer almaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenlerinden ötürü ormanlar ortadan kalkmış, yerlerini maki florası almıştır. Bu flora ya ardıc, yabancı zeytin, çitlenbik, sakız ve katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girmektedir.

Dağlık bölgelerin büyük bir kısmı ormanlarla kaplıdır. Denizden 600 m. kadar yükseklikte kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Dere yataklarında çınar, kestane, söğüt, kavak, kara ağaç ve kızılçık gibi yayvan yapraklı ağaçlar bulunur. Palamut meşesi de ildeki ormanların belirgin ağaçlarından biridir. Kültür bitkilerinden biri olan zeytinlik ve üzüm bağı geniş bir alanı kapsamaktadır.

İzmir'de genel olarak Akdeniz ikliminin Kıyı Ege alt tipi görülür. Yazları Akdeniz kıyı şeridiyle aynı sıcaklıkta ve kurak, kışları ılık ve Batı Akdeniz'den daha az yağışlıdır. Sıcaklık ortalaması yüksek olan İzmir'de, ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu temmuz ayının uzun yıllar değeri 27,6 derece, en düşük ortalama değer ocak ayında 8.6 derecedir. İzmir'in ortalama yıllık toplam yağış miktarı 691 mm.dir. Toplam yağışın miktarı yıldan yıla değişmektedir. İzmir en fazla yağışı Aralık (uzun yıllar ortalaması 154.3 mm.) ve Ocak (uzun yıllar ortalaması 132.6 mm.) aylarında almaktadır. En kurak aylar uzun yıllar ortalaması 2 mm. civarında olan temmuz ve ağustos aylarıdır. İzmir ilinde kar yağışı ender görülen yağış türüdür. Ancak, ili çevreleyen dağlarda kış aylarında kar örtüsü gözlemlenir. İzmir'de her mevsimde görülen nem, hava sıcaklığının yazın bunaltıcı, kışın dondurucu hissedilmesine neden olur.

İl kapsamında bulunan antik kentlerin turizme de büyük katkısı olmaktadır. Doğal ve tarihi zenginliklerin yanı sıra Foça, Çeşme, Urla ve Gümüldür'deki oteller, moteller ve tatil köyleri turizm yönünden önemli kuruluşlardır.

İzmir yer altı kaynakları bakımından da zengindir. Karşıyaka yöresinde altın ve gümüş; Ödemiş yöresinde antimon ve civa; Bayındır'da kurşun ve çinko; Seferihisar'da perlit, kurşun ve çinko; Karaburun'da civa; Tire yöresinde civa, grafit, mermer ve zımpara taşı; Torbalı'da demir ve mermer, Urla'da aspestit; Foça Dikili ve Bergama'da perlit yatakları bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'nin tuz gereksiniminin hemen hemen yarısını Çamaltı Tuzlası karşılamaktadır.

5.2.2. Seferihisar İlçesi

Seferihisar ilçesinin, 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 İlköğretim Okulu, 4 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 4245 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 261 öğretmen görev yapmaktadır. İlçede, sağlık hizmetleri, 4 Sağlık Ocağı, 1 Sağlık Evi tarafından verilmektedir. Seferihisar ekonomisinde tarım ağırlığını korumaktadır. İlçe toprakları, zeytinlikler ve narenciye bahçeleriyle kaplıdır. Son yıllarda seracılık gelişme göstermektedir. Seferihisar yöresi, Antikçağ'da önemli bir yerleşim yeri olmuştur. Yöredeki en önemli ören yeri Teos'tur. Merkez bucağına bağlı 10 köyü vardır. Yüzölümü 364 km² olup, nüfus yoğunluğu 59'dur. Urla Yarımadasının güneyinde yer alan ilçe toprakları genelde düzdür. Ekonomisi tarım ve turizme dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri zeytin ve mandalina olup, ayrıca az miktarda buğday, arpa, mısır, üzüm ve pamuk yetiştirilir. Seralarda turfanda sebzeçilik yapılır. Kıyılarında birçok turistik tesis vardır. İlçe topraklarında kurşun-çinko ve perlit yatakları vardır. İlçe merkezi, Sığacık Körfezinin kuzeyinde yer alır. İl merkezine 45 km mesafededir. Belediyesi 1884'te kurulmuştur.

İlçenin 17 km güneydoğusunda, Kavakdere Köyü yakınında bulunan Karakoç Kaplıcalarının suyu bol miktarda karbondioksit, bikarbonat ve sodyum klorür içermektedir. Kaplıca suyu romatizma, deri hastalıkları, raşitizm hastalıklarının tedavisinde kullanılmaktadır. Ayrıca içme olarak kullanıldığında da mide ve bağırsak hastalıklarına da iyi gelmektedir. Kaplıcalar ve çevresinde son yıllarda termal suyun kullanıldığı, sağlık turizmine yönelik tesisler inşa edilmeye başlanmıştır. Bölgede beş yıldızlı bir termal otel inşası devam etmektedir.



Türkiye'nin ilk Cittaslow'u olan İzmir'in Seferihisar ilçesinde yaşayanlar, bu kararlarla hem ekonomik, hem de sosyo-kültürel umutlarını artırmıştır. Vatandaşlar ilçenin kendine özgü tarihi kültürel yapısını koruyacak olmasından memnuniyet duyduklarını belirtirken, esnaf da ilçeye gelecek turist sayısının artacağına, işlerinin yoğunlaşacağına inanmaktadır. İlçenin Cittaslow kapsamına alınması ve bunun tanıtım sağlaması ilçedeki esnafı da umutlandırmıştır (İtalyanca Citta (şehir) ve İngilizce slow (yavaş) kelimelerinden oluşan Cittaslow, "yavaş, sakin şehir" anlamına geliyor. 1986 yılında Amerikan tarzı hızlı yiyecek (fast food) zincirine karşı çıkılarak, İtalya'nın Barolo kentinde "Yavaş Yiyecek Birliği" oluşturuldu. 1989'da Paris'te uluslararası boyut alan birliğin, bugün 100'den fazla ülke temsilcisinden oluşan 80 bin üyesi bulunuyor. Yavaş yiyecek kavramından esinlenen "Yavaş Şehir Hareketi"nin temeliyse 1999 yılında İtalya'nın Chianti bölgesindeki Greve kentinde, 30 kadar yavaş yiyecek kentinin katılımıyla atıldı. İlk bildirmede, küreselleşmenin insanlar arasındaki iletişimi, kaynaşmayı ve değişimi kolaylaştırmasına karşılık farklılıkların törpülenerek, tek bir model insan oluşturmaya doğru gittiği ve sonunda sıradanlığın hakim olacağı bir düzenin yaratılacağı konusunda endişeler bulunduğu dile getirildi. Bu muhtemel sonuçların engellenmesi, yerel değerlere sahip çıkılması, bu değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yavaş şehirler kavramı çerçevesinde bir ağ oluşturuldu. Yavaş şehir olabilmek için çevre politikaları, altyapı, kentin dokusunun kalitesi, yerel üretim ve ürünlerin desteklenmesi, konukseverlik gibi kriterler gerekiyor. Bu şehirlerin logosu olan salyangozu kullanabilmeye hak kazanan merkezler, düzenli olarak denetimden geçiriliyor. Kaynak: Anadolu Ajansı & Seferihisar Belediyesi).

5.2.3. Ulaşım ve Altyapı

Kent içi toplu ulaşım Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergahları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Otobüs hizmetleri Büyükşehir Belediyesi bünyesinde olan ESHOT Genel Müdürlüğü tarafından kent içi ve 12 ilçe belediye arasında yapılmaktadır. Ulaşım hizmetleri 291 den fazla hatta hizmet vermektedir. İzmir metrosunun 11.6 kilometrelik hattında Hatay/ Üçyol, Konak, Çankaya, Basmane, Hilal, Stadyum, Halkapınar, Sanayi, Bölge ve Bornova olmak üzere toplam 10 istasyon bulunmaktadır. Metro ile en uzun hat olan Üçyol'dan Bornova'ya 17 dakikada ulaşılmaktadır. Yolcu vapuru seferleri ile "Toplu ulaşım bütünlük" amacıyla Körfez vapurlarının sayısı ve sefer sıklığı artırılmış, ulaşım kolaylık ve rahatlık sağlanmıştır. Karşıyaka ve Bostanlı ile Konak arasındaki sefer aralığı 20 dakikaya indirilmiş ve iskeleler yeniden düzenlenmiştir. Bostanlı, Karşıyaka, Bayraklı, Alsancak, Pasaport, Konak, Göztepe ve Üçkuyular olmak üzere 8 iskeleden sefer yapılmaktadır. Üçkuyular ve Bostanlı iskeleleri arasında sürekli sefer yapan araba vapurları ile şehir içi trafiğine girmeden 25 dakikada ulaşım sağlanmaktadır. Kent içerisinde elektrik, su, doğalgaz, telekom hizmetleri ve kanalizasyon altyapıları tamamlanmış olup yolların % 99'9'u asfalt kaplıdır.



5.2.4. Nüfus ve Demografik Yapı

İzmir kentinin 2009 sayımına göre merkez nüfusu ~4.500.000'dir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında diğer yıllara oranla daha hızlı artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehri iken günümüzde İstanbul ve Ankara'dan sonra 3. büyük metropol olarak görülmektedir. İzmir ilinin yıllara göre nüfus değişimini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Yıllar	Nüfus
2009	4.500.000
2005	3.973.939
2000	2.723.226
1990	1.575.878
1985	1.448.981
1970	1.055.400
1965	944.200
1960	937.100
1955	828.600
1950	723.100
1945	620.000
1940	518.401
1935	417.100
1927	315.400

5.2.5. Ekonomik Yapı

Kentte tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişmiştir. Tekstil, gıda, alkollü içecekler, tütün, yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petrokimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapılmaktadır. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

standartları ölçüsünde kaliteye sahiptir. Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir.

İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisidir. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile ülkemizin önemli bir kentidir. İzmir'de Aliğa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı üretimi yapılmaktadır. Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlamaktadır. İzmir limanı, Türkiye'nin en büyük ihracat limanıdır. İzmir'deki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi yatırımcılara bir çok olanak tanımaktadır. İzmir, Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

5.3. Değerleme işlemini olumlu-olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler:

5.3.1. Değerleme işlemini olumlu yönde etkileyen faktörler

- Konu taşınmazın Ege Denizine sıfır konumunda ve ~400 m cepheli olması,
- Turizm tesisi imarlı olması, turizm potansiyeli yüksek olan bir bölgede yer alması,
- Kaplıca kaynağına yakın olması,
- 18.02.2010 tarihinde onanan İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tercihli Kullanım (Turizm veya Konut) Alanında olması ,

5.3.2. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler

- Üzerinde kullanılmayan ve yıkılması gereken tesis olması

5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Değerlemeye konu olan taşınmaz 49.949,00 m² alanlı arsa olup üzerinde dinlenme tesisi yer almaktadır. Tesis içerisinde toplam 18.069,00 m² kullanım alanlı 1'er Toplantı salonu, İdare binası, Restoran, Teknik merkez ile 5 adet Konaklama ünitesi bulunmaktadır. Ege Denizine ~400 m cepheli olan tesisin güney-batı-doğu cepheleri demir doğrama korkuluk, kuzey cephesi ise ~40 cm yüksekliğinde betonarme duvar ile çevrilidir. Taşınmaz üzerindeki yapıların inşa edildiği 1992 yılından bu yana hiç kullanılmadığı ifade edilmiştir. Yapılarda uzun süredir kullanılmamaktan kaynaklanan deformasyon ve rutubet belirtileri mevcuttur. Tesisteki bazı camların fırtına zamanlarında kırıldığı, bazı zeminlerde eskimeler, duvar ve tavan boyalarında dökülmeler görülmüştür.

Toplantı (konferans) salonu Zemin+ 1 normal katlı ve 1.790,00 m² kullanım alanlıdır. Binada zemin katta, fuaye, kazan dairesi, wc-lavabo, 4 adet toplantı salonu, 1.normal katta büyük gösteri salonu, sahne, sahne arkası hazırlık odası ve wc-lavabo bulunmaktadır. Binada toplantı salonları, fuaye ve koridorlarda zeminler mermer, duvarlar alçı üzeri boya, tavanlar aydınlatmalı alçı asma tavanıdır. Wc'lerde zemin ve duvarlar seramik, tavan sıva üzeri boyalıdır. Isıtma ve soğutma merkezi klima ile sağlanmaktadır.



İdari bina tek katlı ve 1.054,00 m² kullanım alanlıdır. Bina 4 bölüm ve ana holden oluşmaktadır. Bölümler 2 bölüm ofis ve wc-lavabolar, diğer 2 bölüm personel konaklaması içindir. Personel konaklaması için ayrılan bölümler 2 oda, banyo-wc'den oluşmaktadır. Binada wc'ler hariç zeminler karo mozaik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Wc'lerde zemin ve duvarlar seramik, tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Isıtma merkezi kalorifer ile sağlanmaktadır.

Restoran binası zemin+1 normal katlı ve 5.181,00 m² kullanım alanlıdır. Zemin katta, 10 ayrı bölüm içerisinde, mutfak, elektrik pano odası, kazan dairesi, wc-lavabo, soyunma odaları, duş, 1.normal kata restoran ve servis bölümü, bar, wc-lavabo bulunmaktadır. Binada asansör mevcuttur. Binada wc'ler hariç zeminler karo mozaik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Wc'lerde zemin ve duvarlar seramik, tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Restoran bölümünde tavan kartonpiyerlidir. Isıtma merkezi kalorifer ile sağlanmaktadır.

Tesis içerisinde 5 adet, zemin+1 normal katlı, 1.808,00 m² kullanım alanlı **konaklama üniteleri (apartlar)** bulunmaktadır. 5 ünite içerisinde 10 blok ve 70 apart daire mevcuttur. Her ünite birbirine bitişik 2 bloktan oluşmaktadır. Her bir bloğun zemin katında, süs havuzu ve 3 apart daire, 1.normal katında 4 apart daire mevcuttur. Apart daireler 2 oda, balkon ve wc-lavabodan oluşmaktadır. Apart dairelerde banyo-wc'ler hariç zeminler karo mozaik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Banyo-Wc'lerde zemin ve duvarlar seramik, tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Isıtma sistemi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde tek katlı ve toplam 1.004,00 m² kullanım alanlı **teknik merkez binası** yer almaktadır. Teknik merkez içerisinde makine dairesi, su deposu, hidrofor, trafo ve çamaşır odası bulunmaktadır.

Tesis bahçesinde 1 adet açık yüzme havuzu (~230,00 m²) ve çocuk havuzu (~98,00 m²), tenis kortu (~560,00 m²), basketbol sahası (~390,00 m²) ve voleybol sahası (~286,00 m²) bulunmaktadır. Tesis ile plaj arasında demir doğrama parmaklıkları mevcut olup 3 adet kapıdan plaja giriş-çıkış sağlanmaktadır.

İnsaat kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
İşçilik kalitesi	: İyi
Ana Taşınmazın Yaşı	: ~18
Fiziksel eskime	: %25 (%20 yaşa bağlı+%5 boş kalmasına bağlı yıpranma)
Altyapı	: Tamamlanmış

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	
Atık Su	Mevcut
Doğalgaz	Yok
Elektrik	Mevcut
Haberleşme	Mevcut
Pis Su	Mevcut
Temiz Su	Mevcut

5.5. Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler,

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu, üzerindeki tesisin kullanılabilirlik durumu, bölgenin turizm potansiyelinin yüksek olması önemli özellikleri olup değerlendirilmede bu veriler baz alınmışlardır.



5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu, üzerindeki tesisin kullanılabilirlik durumu, bölgenin turizm potansiyelinin yüksek olması önemli teknik özellikleri olup değerlemede bu veriler baz alınmıştır.

5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

Değerleme işleminde arsanın üzerindeki tesis dikkate alınmamıştır. Arsa değerinin belirlenmesinde emsal bilgileri baz alınarak gayrimenkulün pazar değeri tespitinde bulunulmuştur. Taşınmazın konumu, yapısal ve teknik özellikleri dikkate alınarak, emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde ve bölge içerisinde yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler göz önüne alınarak piyasa değeri bulunmuştur.

Değerlememizde ayrıca parselin turizm imarlı olması nedeni ile belli varsayımlara dayanarak bir proje geliştirilmiştir:

PROJEDE KULLANILAN TESPİT VE VARSAYIMLAR

Otel inşaatının tamamlanma süresi	2 Yıl (Mevcut binalar yıkılarak yerine 4 veya 5 yıldızlı otel inşa edilecektir)		
İnşaatın tamamlanma süreci	1. Yıl %50	2. Yıl %50	
Parsel alanı	49.949 m ²		
Emsal	0,6		
Toplam inşaat alanı	29.969,4 m ²		
İnşaat birim m2 fiyatı	1.000 USD/m ² (Yıllık maliyet artışı %3 olarak öngörülmüştür)		
Oda sayısı	400		
Otelin işletilme ve satış süresi öngörüsü	10 yıl işletme	10. yıl sonu satış	
Reklam ve tanıtım giderleri	İnşaat giderinin %3'ü kadar		
Gelir varsayımları	Oda gelirleri yıllık %4 artacak, diğer gelirler oda gelirlerinin %30'u oranında gerçekleşecektir.		
Doluluk oranı	Otel açılış yılı 2013 olacaktır ve doluluk oranı %50 ile başlayarak 2017 yılında %75'e ulaşacak ve daha sonraki senelerde %75 olarak sabitlenecektir.		
Brüt kar marjı	İlk 5 yıl için %50, sonraki yıllar için %60 olacaktır.		
İşletmenin yenileme giderleri	3 yıl sonra yenilemeye ihtiyaç duyacağı varsayılarak toplam gelirin %2,5'u oranında yenileme gideri ayrılmıştır.		
İskonto oranı	%10		
Terminal Kapitalizasyon oranı	%8		

5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslar arası platformda kullanılan üç temel yöntem bulunmakta olup, bunlar maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemidir.



5.8.1. Maliyet oluşumları analizi,

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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.

5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı 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.

5.8.3. Nakit / Gelir akımları analizi,

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

Geliştirilen projeye göre arsa değeri: 7.166.000 USD olarak hesaplanmıştır. Proje değerini ve arsa değerini gösteren tablolar aşağıdadır:



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OTEL													
PARSEL ALANI	49949												
EMSAL	0,6												
N AAT ALANI	29969,4												
N AAT B R M MAL YET	1.000,00 USD												
ODA SAYISI	400												
ODA BA İNA GEL R	80,85 USD			80,85 USD	84,09 USD	87,45 USD	90,95 USD	94,59 USD	98,37 USD	102,31 USD	106,40 USD	110,65 USD	115,08 USD
AÇIK OLAN GÜN SAYISI				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
YILLAR		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
YILLAR		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NAK T ÇIKI TABLOSU													
N AAT TAMAMLANMA ORANI	50%	50%											
N AAT MAL YET	-14.984.700	-15.434.241											
REKLAM VE TANITIM G DERLER	-449.541	-463.027											
LETME G DERLER			-3.836.514	-4.787.969	-5.394.445	-6.041.778	-6.732.267	-5.601.246	-5.825.296	-6.058.308	-6.300.641	-6.552.666	
OTEL YEN LEME G DERLER						-302.089	-336.613	-350.078	-364.081	-378.644	-393.790	-409.542	
TOPLAM G DERLER	0	-15.434.241	-15.897.268	-3.836.514	-4.787.969	-5.394.445	-6.343.867	-7.068.881	-5.951.324	-6.189.377	-6.436.952	-6.694.431	-6.962.208
NAK T G R TABLOSU													
				AÇILI YILI									
BO LUK VE K RA KAYBI ORANI			50%	40%	35%	30%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
ODA GEL R			5.902.329	7.366.106	8.299.146	9.295.044	10.357.334	10.771.628	11.202.493	11.650.593	12.116.616	12.601.281	
D ER GEL RLER			1.770.699	2.209.832	2.489.744	2.788.513	3.107.200	3.231.488	3.360.748	3.495.178	3.634.985	3.780.384	
TOPLAM GEL RLER			7.673.027	9.575.938	10.788.890	12.083.557	13.464.535	14.003.116	14.563.241	15.145.770	15.751.601	16.381.665	
GEL R-G DER		-15.434.241	-15.897.268	3.836.514	4.787.969	5.394.445	5.739.690	6.395.654	8.051.792	8.373.863	8.708.818	9.057.171	9.419.458
TERM NAL KAP TAL ZASYON	8%												
TERM NAL DE ER													115.623.702
SKONTO ORANI	10%												
ND RGENM NAK T AKIM		-14.715.971	-13.779.500	3.023.117	3.429.864	3.513.012	3.398.041	3.442.172	3.939.557	3.724.672	3.521.508	3.329.426	39.989.096
PROJE DE ER (USD)	42.814.993,99												

Yukarıda hesaplanan değer belli varsayımlar için geçerli bir proje değeridir. Yatırım değerini ifade etmekte olup piyasa değeri anlamına gelmemektedir. Farklı yatırımcılar farklı projelerle farklı sonuçlara varabilirler. Geliştirilen proje için bulunan arsa değeri arsanın piyasa değeri olmayabilmektedir.



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
YILLAR	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
OTEL													
PARSEL ALANI	49949												
EMSAL	0,6												
N AAT ALANI	29969,4												
N AAT B R M MAL YET	1.000,00 USD												
ODA SAYISI	400												
ODA BA İNA GEL R	80,85 USD		80,85 USD	84,09 USD	87,45 USD	90,95 USD	94,59 USD	98,37 USD	102,31 USD	106,40 USD	110,65 USD	115,08 USD	
AÇIK OLAN GÜN SAYISI			365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
YILLAR	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
NAK T ÇIKI TABLOSU													
N AAT TAMAMLANMA ORANI	50%	50%											
N AAT MAL YET	-14.984.700	-15.434.241											
REKLAM VE TANITIM G DERLER	-449.541	-463.027											
LETME G DERLER			-3.836.514	-4.787.969	-5.394.445	-6.041.778	-6.732.267	-5.601.246	-5.825.296	-6.058.308	-6.300.641	-6.552.666	
OTEL YEN LEME G DERLER						-302.089	-336.613	-350.078	-364.081	-378.644	-393.790	-409.542	
TOPLAM G DERLER	0	-15.434.241	-15.897.268	-3.836.514	-4.787.969	-5.394.445	-6.343.867	-7.068.881	-5.951.324	-6.189.377	-6.436.952	-6.694.431	-6.962.208
NAK T G R TABLOSU													
			AÇILI YILI										
BO LUK VE K RA KAYBI ORANI			50%	40%	35%	30%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
ODA GEL R			5.902.329	7.366.106	8.299.146	9.295.044	10.357.334	10.771.628	11.202.493	11.650.593	12.116.616	12.601.281	
D ER GEL RLER			1.770.699	2.209.832	2.489.744	2.788.513	3.107.200	3.231.488	3.360.748	3.495.178	3.634.985	3.780.384	
TOPLAM GEL RLER			7.673.027	9.575.938	10.788.890	12.083.557	13.464.535	14.003.116	14.563.241	15.145.770	15.751.601	16.381.665	
GEL R-G DER		-15.434.241	-15.897.268	3.836.514	4.787.969	5.394.445	5.739.690	6.395.654	8.051.792	8.373.863	8.708.818	9.057.171	9.419.458
TERM NAL KAP TAL ZASYON	14%												
TERM NAL DE ER												64.684.589	
SKONTO ORANI	16%												
ND RGENM NAK T AKIM		-14.311.838	-12.675.145	2.630.192	2.822.424	2.734.249	2.501.497	2.396.717	2.594.446	2.320.055	2.074.684	1.855.263	12.223.434
ARSA DE ER (USD)	7.166.000												
ARSA DE ER (TL)	11.078.636												



Değerlemede arsa değeri esas olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiştir.

Arsa Değeri:

Bölgede yapılan araştırmada taşınmazın arsasının beher birim m²'si için 225 TL/m² uygun görülmüş olup

Boş arsa değeri olarak 49.949,00 m² x 225,00 TL = **11.238.525,00 TL** uygun görülmüştür.

5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede portföyü bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde ve bölge içerisinde yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler göz önüne alınarak bölgede emsal olabilecek taşınmazın birim m² değerinin, konumuna, denize yakınlığına, kaplıcaya yakınlığına, imar durumuna göre 100,-TL/m² ile 300,-TL/ m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Satılık Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Satılık/ Değeri	İrtibat
Emsal 1	Taşınmazın yanında denize 100 m. Mesafede 600 m ² %15 konut imarlı ikiz villa yapılabilir arsa	225.000 TL'ye satılık (375 TL/m ²)	Sahibinden 0534 609 02 15
Emsal 2	Seferihisar Ürkmezde taşınmaza yakın konumda 13.000 m ² denize sıfır arsa ; 10.000 m ² 'si Turizm(7 kat) , 3.000 m ² 'si günü birlik tesis imarlı	2.500.000 TL'ye satılık (192 TL/m ²)	Taner Deniz Erbaş Emlak 0533 553 33 80 0541 409 11 80
Emsal 3	Seferihisar Ürkmezde yolun deniz tarafında 250 m ² konut imarlı arsa	90.000 TL'ye satılık (360 TL/m ²)	Eylem Emlak Ferhat Hatun 0232 742 10 11 0535 879 41 36
Emsal 4	Seferihisar Doğanbey-payamlı'da denize sıfır konumda turizm imarlı 136.000 m ² arsa	13.600.000 TL'ye satılık (100 TL/m ²)	Turyap İzmir Tems. Özlem Özdemir 0232 248 02 48 0536 402 14 48
Emsal 5	Seferihisar Doğanbey-payamlıda 367.000 m ² Özel kullanım imarlı jeotermal bölge içerisindeki koyda yer alan arsa(bir bölümü arkeolojik SİT alanı,bir bölümü imara açık)	10.000.000 Euro'ya satılık 27 £/m ² (54 TL/m ²)	Beyazofis Seferihisar Temsilciliği Binali Ataman 0232 743 30 90 0232 743 34 90
Emsal 6	Seferihisar Belediyesinin 26.11.2010 tarihli ilanına göre Ürkmez Köyü kısıp mevkiindeki 3.999 m ² turistik imarlı arsanın ihalesi 1.250.000 TL muhammen bedelle 11 Aralık 2010'de yapılacaktır.	1.250.000 TL'ye satılık (312 TL/m ²) Not: Belirtilen tarihte ihale yapılmış ancak başvuran olmamıştır. Yeni ihale %25 düşük fiyatla yapılacaktır.	İzmir Seferihisar Belediyesi 0232 743 39 60-67
Emsal 7	Konu taşınmaza yaklaşık 4,1 km. mesafede, denize sıfır 20.000 m ² yüzölçümlü E=0,15 teşvikli termal tesis alanı	4.000.000 TL'ye satılık (200 TL/m ²)	Sahibinden 0544 844 40 94
Emsal 8	Konu taşınmaza yaklaşık 5 km. mesafede değişken turizm imarlı	2.000.000 TL'ye satılık (164 TL/m ²)	Devrim Emlak 0232 452 48 59



Satılık Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Satılık/ Değeri	İrtibat
	12.186 m2 yüzölçümlü terkleri yapılmamış arsa Otel imarı :E=0,45, H=5 kat Tatil köyü imarı :E=0,30, H=2 kat Kamping imarı :E=0,05, H=4,50m Kür merkezi :E=0,60, H=17 m		

5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Taşınmaz üzerindeki mevcut yapılara ait olan yapı ruhsatının 5 yıllık geçerlilik süresi dolmuştur. Bu süre sonunda yapı kullanma izin belgesi alınması ya da, ruhsat temdidi (süre uzatımı) yapılması gerekmekte ise de bu işlemlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Seferihisar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesinde görüldüğü üzere taşınmaz üzerinde ipotek mevcuttur.

5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

Proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemleri ile ulaşılan sonuçlar değerlendirilerek (kullanılan veri ve varsayımlar 5.7. maddesinde açıklanmıştır) resmi bilgi ve belgelere değil varsayımlara dayalı nakit akımları yerine piyasa değerini daha iyi yansıttığı düşünülen emsal karşılaştırma yöntemi lehine uyumlaştırma yapılmıştır.

5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımudur. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makûl ve muhtemel kullanım"dır. Bir başka ifade ile; makûl, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek arsa değerine ulaştıran kullanımdır. Taşınmazın 1/25000 ölçekli planda yer alan imar koşulları doğrultusunda yeni bir tesis inşa edilmesinin taşınmazın değerini yükselteceği değerlendirilmektedir.

5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.

Taşınmaz tapuda arsa nitelikli olup bağımsız bölümü bulunmamaktadır.

5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje yapılması durumu söz konusu değildir.



6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

Proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemleri ile ulaşılan sonuçlar değerlendirilerek (kullanılan veri ve varsayımlar 5.7. maddesinde açıklanmıştır) resmi bilgi ve belgelere değil varsayımlara dayalı nakit akımları yerine piyasa değerini daha iyi yansıttığı düşünülen emsal karşılaştırma yöntemi lehine uyumlaştırma yapılmıştır.

Değerleme Yöntemi	Toplam Değer TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	11.238.525
Proje Geliştirme	11.078.636
Uyumlaştırılmış Değer	11.238.525 TL

6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Taşınmaza ait elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır. Taşınmazın imar arşiv dosyasında, yapı ruhsatında belirtilen 01.05.1991 tarih 922 no'lu mimari projesi bulunmamıştır.

6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

Taşınmazın imar arşiv dosyası incelendiğinde yapıların yapı kullanma izin belgesinin alınmadığı ve yapı ruhsatının geçerlilik süresinin dolmuş olduğu görülmüştür. Yasal mevzuat çerçevesinde taşınmaz üzerindeki yapılara yenileme ruhsatı alınması veya yıkılmaları gerektiği düşünülmektedir.

6.4. 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.

Değerlemeye konu taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İSKAN) olmadığı tespit edilmiş olup bu aşamada GYO portföy tablosunda **Boş Arsa değeri** ile yer almasında sakınca bulunmamaktadır.



7. SONUÇ

7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Raporda anlatılan özelliklerinden dolayı taşınmazın satılabilir olduğu düşünülmektedir.

7.2. Nihai değer takdiri,

7.2.1. Mevcut Durum Değeri

Taşınmazın konumu, özellikleri, ulaşım olanakları ve teknik özellikleri günümüz piyasası koşulları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmiş olup yasal ve mevcut durum toplam değeri KDV hariç **11.238.525,00 TL (Onbirmilyonikiyüzotuzsekizbinbeşyüzyirmi-beşTürkLirası)** olarak uygun görülmüştür.

Boş arsa değeri

DEĞER	KDV Hariç	TCMB Alış Kuru (31/12/2010)
TL	11.238.525,00	
USD	7.269.421,00	1,5460
EURO	5.484.615,00	2,0491

7.2.2. Geliştirilen Proje Değeri

Geliştirilen proje değeri 42.815.000 USD'dir. Bu değer belli varsayımlar için geçerli bir proje değeridir. Yatırım değerini ifade etmekte olup piyasa değeri anlamına gelmemektedir. Farklı yatırımcılar farklı projelerle farklı sonuçlara varabilirler. Geliştirilen proje için bulunan arsa değeri arsanın piyasa değeri olmayabilmektedir.

7.2.3. Geliştirilen Proje için Arsa Değeri

Geliştirilen proje için arsa değeri 7.166.000 USD'dir.

7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Değeri,

Yoktur.

7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi,

Yoktur.

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita ve Kadastro Mühendisi
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400572)

Güler YILDIRIM
Harita ve Kadastro Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400276)



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

Ek.1. Seferihisar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 14.12.2010 tarih saat 11:25 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgesi

Ek.2. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yazısı ve eki

Ek.3. İsim değişikliğine ilişkin Ticaret Sicil Gazetesi

Ek.4. Yapı Ruhsatı örneği

Ek.5. Vaziyet Planı örneği

Ek.6. İmar Planı örneği

Ek.7. Güncel imar durumu ve terklar

Ek.8. Kadastral Pafta

Ek.9. Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri

8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.

Rapor ekinde verilmiştir.

8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler,

Değerleme konusu taşınmazın şirketimiz tarafından 15.06.2010 tarihli 2010_0684 no'lu ve 31.12.2009 tarihli değer tespitini içeren 01.12.2010 tarihli 2010_1542 sayılı değerlendirme raporları yapılmıştır.



KONAKLAMA ÜNİTELERİ





İDARİ BİNA





TOPLANTI (KONFERANS) SALONU





RESTORAN





TEKNİK BİNA, HAVUZLAR, SPOR ALANLARI VE GENEL GÖRÜNÜMLER





Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Ek:1

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1356
Zemin No	: 27037291	Yüzölçüm	: 49.949,00 m2
İl / İlçe	: İZMİR/SEFERİHİSAR	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Seferihisar TSM		
Mahalle / Köy Adı	: PAYAMLI Köyü		
Mevki	: GALINOS		
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1361		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	1-) BU TAŞINMAZ MALIN 2476 M2 LİK KISMININ YOLA AYRILMASI NEDENİYLE 3194 SAYILI İMAR YASASININ 11 MADDESİ UYARINCA KAMUNUN ORTAK KULLANIMINA AÇIK OLMAK ÜZERE TAPU SİCİLİNDEN BEDELSİZ TERKİN YAPILDIĞINDAN İL ÖZEL İDARESİNCE SATILAMAZ VE BİR BAŞKA MAKSAT İÇİN KULLANILAMAZ. İLERİDE İMAR PLANI DEĞİŞTİRİLEREK KULLANMIŞ ŞEKLİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK HALE GETİRİLDİĞİ TAKDİRDE TEKRAR AYNI ŞARTLARLA VE İDARİ YOLDAN HAZINE ADINA TESCİL EDİLİR. 01/05/1992 YEV.1052		01.05.1992 00:00:00 - 1.052

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
88934712	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	49.949,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 07.05.2009 09:45:00 - 2.673	

Rehin									
Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
İpotek	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	33.300.000,00 TL	faizsiz	1 / 0	F.B.K.	Seferihisar TSM 07.05.2009 13:31:29 - 2.687	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok	

Rehin Konuolduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.
Seferihisar TSM - PAYAMLI Köyü 1356 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	33.300.000,00	07.05.2009 13:31:29 - 2.687


Rehin S/B/İ Bilgisi		
S/B/İ	Açıklama	Malik

Rapor Tarihi / Saat : 14.12.2010 11:25

1

271
Etiler/Yesiltepe
HİSSE KAYIT VE İZLEME BİRLİĞİ
M. Kemal Bulvarı No: 10
Etiler/Yesiltepe/Beşiktaş/İstanbul



İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ				Fotoğraf		
İlçesi	SEFERİHİSAR							
Mahallesi								
Köyü	PAYAMLI							
Sokağı								
Mevkii	GALİ NOS							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
	1	==	1356	ha	m ²	dm ²		
				4	9949	==		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınırı	PAFTASINDA						
	Edinme Sebebi	Tamamı Biskon Yapı Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, Wnvan değişikliğinden tescil edildi.						
	Sahibi	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	2673	14	1361		07/05/2009	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.		
Sıra No.	MEHMET BOZAN TAPU SİCİL MÜDÜRÜ					Sıra No.		
Tarih	NOT. * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ve satış için Tapu Sicilüne müracaat etmelidir. ** Tebligat Kanununa göre bildirim yapılmış ve aynı de işleri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih		



Ek:2



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

11 Ocak 2011

Sayı : B.16.0.YİG.0.80.01.00 / 351610039 **6473**
Konu : İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA
Namık Kemal Mahallesi Tonguçbaba Cad.
No: 23 K: 3 34160 Esenyurt/ İSTANBUL

İlgi: Kiler GYO A.Ş adına 28.12.2010 tarihli ve Murat ALTAY imzalı başvuru.

İlgide kayıtlı başvuru ile İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi kapsamında yer alan ve İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamköy Köyü, Galinos Mevkii 1356 parselde kayıtlı 49949 m²'lik alanın İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında hangi kullanımda kaldığının ve yapılanma koşullarının belirlenmesi ve plan bütününe ilişkin plan hükümlerinin iletilmesi talep edilmektedir.

İlgide kayıtlı dilekçeniz ekinde iletilen veriler doğrultusunda yapılan incelemede anılan parselin Bakanlığımızca 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 18.02.2010 tarihinde onaylanan İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında "Tercihli Kullanım Alanı" kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

Anılan planın plan hükümlerinin "6.2. Tercihli Kullanım Alanları" başlıklı maddesinde;

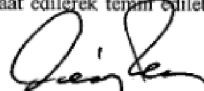
"Bu alanlarda konut ve turizm tesisi ile birlikte bu kullanımlara hizmet edebilecek sağlık, sosyal, kültürel, teknik altyapı, ticaret, spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir.

Turizm Tesisi Yapılması Halinde; E: 0.45, Hmax: 17.50 m.(5 kat), Min. İfraz: 10000 m², Min.Parsel Büyüklüğü: 7000 m²'dir. Asli Konaklama Tesisleri ile birlikte Termal Kür Tesisi yapılması halinde E: 0.60 olarak uygulanır.

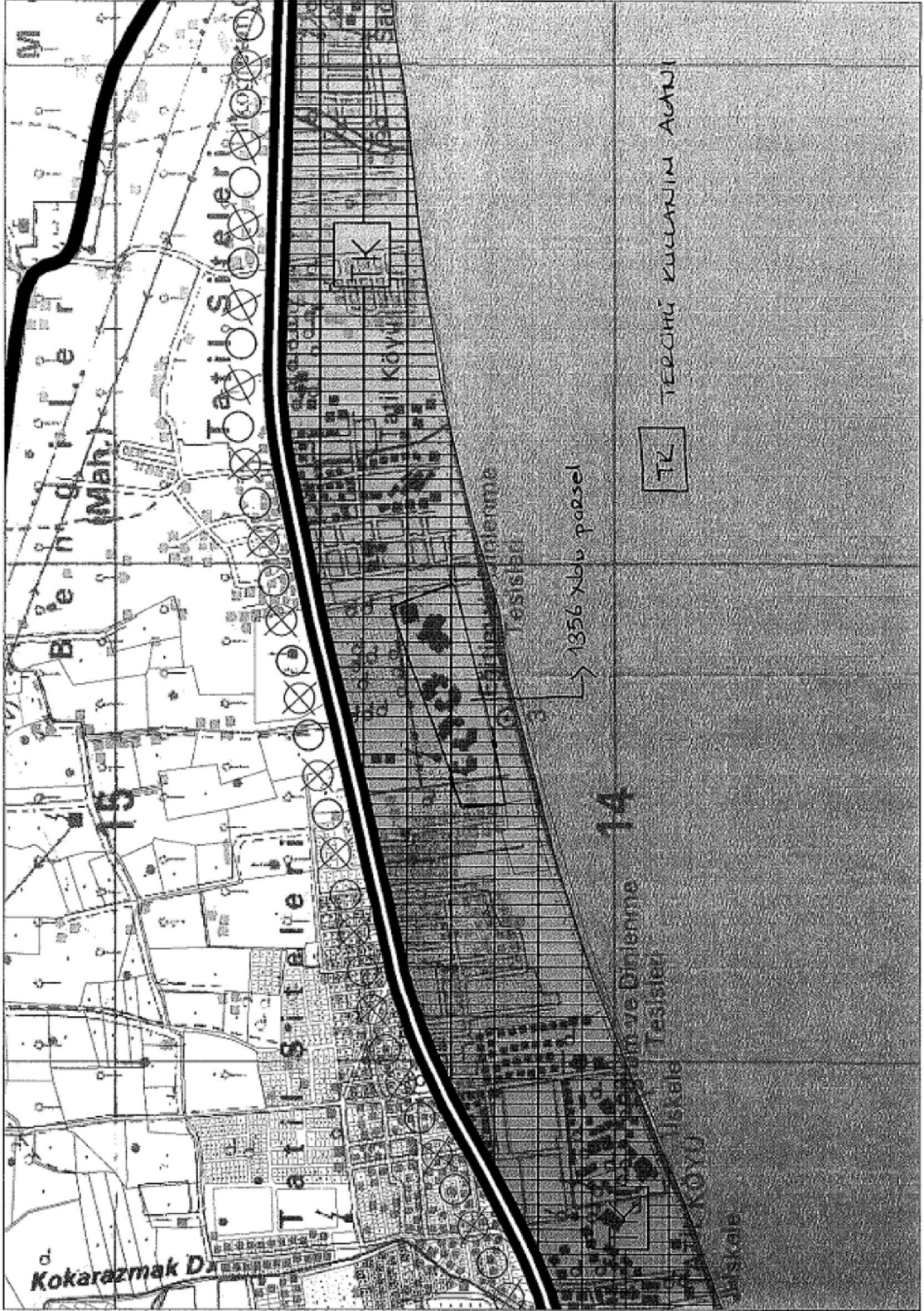
Konut yapılması halinde; Taks: 0.15, KAKS: 0.30, Hmax: 6.50 m. (2 kat), Minimum parsel büyüklüğü: 300 m² olacaktır." hükmü yer almaktadır.

Bilindiği üzere çevre düzeni planları genel arazi kullanım kararlarını belirten üst ölçekli planlar olup, anılan parselde uygulamaya yönelik kararlar 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile belirlenmektedir.

Talep konusu parselin yapılaşma koşulları yukarıda belirtilmiş olup, plan bütününe ilişkin plan hükümlerinin İlgili Belediyesinden veya Bakanlığımıza bizzat müracaat edilerek temin edilebileceği hususlarında bilgilerinizi rica ederim.


Cemil TURAN
Bakan a.
Genel Müdür Yrd.

EK: 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı örneği.



ÖLÇEK : 1/10.000



(Bilgi) 477 Sayılı
31 Ocak 2008 Tarihinde...

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

Yeni Şirket Kuruluşu

Şirketin adı ve yönetim birimi... Şirketin kuruluş tarihi... Şirketin sermayesi...

STATÜ TADİİ FİRİ

İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Sicil Numarası: 288941
236523

Ticaret Ünvanı: ELEGANZA OFİS MOBİLYA SİSTEMLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ticaret Merkezi: İstanbul Büyükdere Mahallesi



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

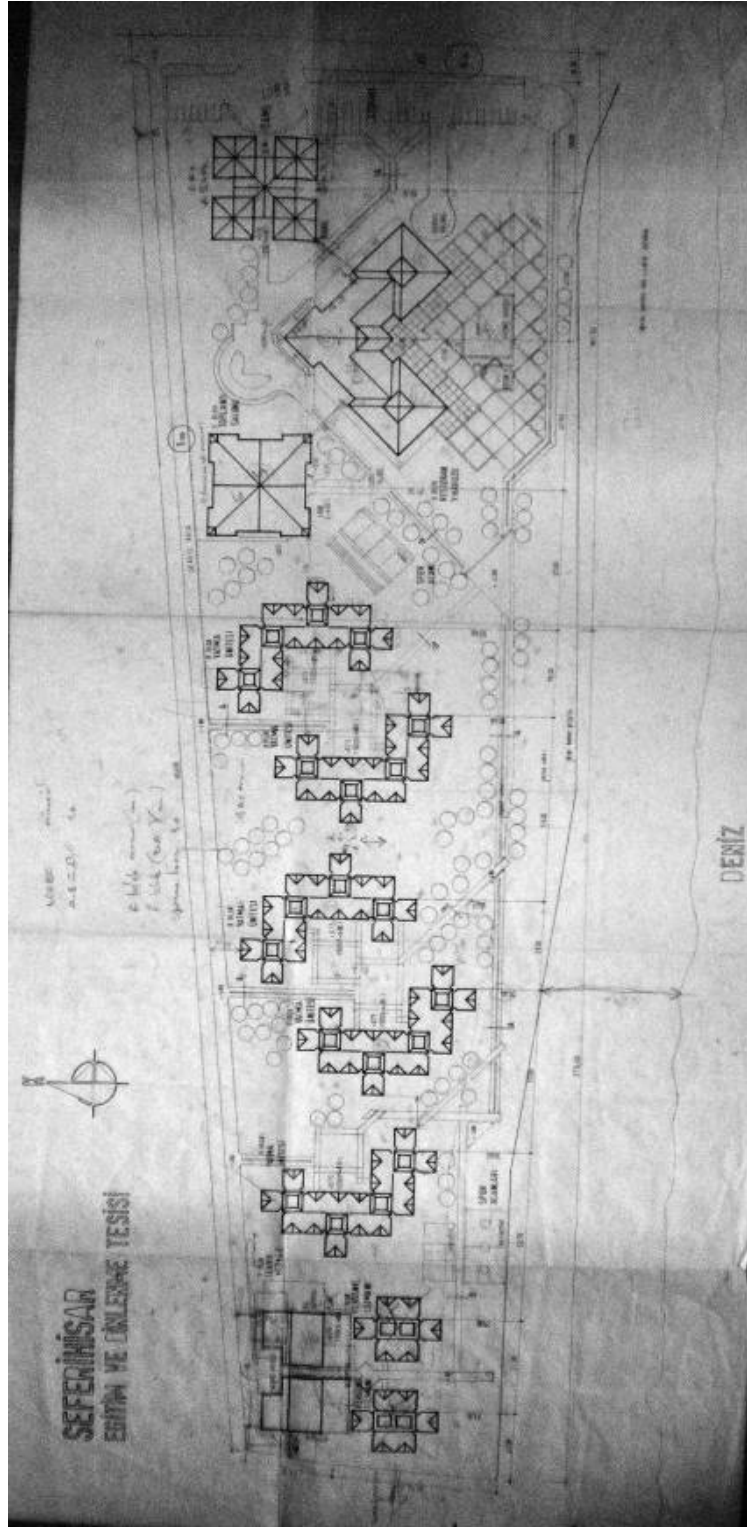
Ek:4

YAPI RUHSATI				İş bu ruhsat TÜRS STANDARTINA uygun yapı projelerinin ve yapı elemanları kullanılması için verilen ve her türlü değişiklik için Bakan Ruhsatlarına esas teşkil eder.			
1. Ruhsat Veren Kurum Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü İZMİR		2. Ruhsat Tarihi 15.5.1992		3. Ruhsat Numarası 65			
4. Ruhsatın Verilme Maaşahatı Yeni yapı		5. Mahallesi - Kat ve C. Payamlı Köyü		6. Patla No 1		7. Ada No -	
8. Parsel No 1356							
9. İmar Durumu Tarihi -		10. İmar Durumu Numarası -		11. İnnama Törü ←		12. Yaktı Türü	
13. Tapu Tesicil Bölgesi Veren Kurum Seferihisar Tapu Sicil Müd.		14. Tapu Tesicil Bölgesi Tarihi 1.5.1992		15. Tapu Tesicil Bölgesi Numarası 1052			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı Sağık Bakanlığı				20. Adı Soyadı / Ünvanı Hasemoglu İnş. San. Ltd. Şti.		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Seymenler-ANK.		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası 4599820017	
19. Adresi Bakanlıklar- ANKARA.				24. Adresi Hasemoglu İnş. San. Ltd. Şti. Cinnah Cad. 6713 Gantaya- ANKARA.			
25. Yapının Her Bir Üzerindeki Kültürünce Maaşahatı		26. Ünlere Sayısı		27. Yıl Ölçümü		28. Yıl Örneği	
29. Yıl Örneği		30. Yıl Örneği		31. Yıl Örneği		32. Yıl Örneği	
33. Yıl Örneği		34. Yıl Örneği		35. Yıl Örneği		36. Yıl Örneği	
37. Yıl Örneği		38. Yıl Örneği		39. Yıl Örneği		40. Yıl Örneği	
41. Yıl Örneği		42. Yıl Örneği		43. Yıl Örneği		44. Yıl Örneği	
45. Yıl Örneği		46. Yıl Örneği		47. Yıl Örneği		48. Yıl Örneği	
49. Yıl Örneği		50. Yıl Örneği		51. Yıl Örneği		52. Yıl Örneği	
53. Yıl Örneği		54. Yıl Örneği		55. Yıl Örneği		56. Yıl Örneği	
57. Yıl Örneği		58. Yıl Örneği		59. Yıl Örneği		60. Yıl Örneği	
61. Yıl Örneği		62. Yıl Örneği		63. Yıl Örneği		64. Yıl Örneği	
65. Yıl Örneği		66. Yıl Örneği		67. Yıl Örneği		68. Yıl Örneği	
69. Yıl Örneği		70. Yıl Örneği		71. Yıl Örneği		72. Yıl Örneği	
73. Yıl Örneği		74. Yıl Örneği		75. Yıl Örneği		76. Yıl Örneği	
77. Yıl Örneği		78. Yıl Örneği		79. Yıl Örneği		80. Yıl Örneği	
81. Yıl Örneği		82. Yıl Örneği		83. Yıl Örneği		84. Yıl Örneği	
85. Yıl Örneği		86. Yıl Örneği		87. Yıl Örneği		88. Yıl Örneği	
89. Yıl Örneği		90. Yıl Örneği		91. Yıl Örneği		92. Yıl Örneği	
93. Yıl Örneği		94. Yıl Örneği		95. Yıl Örneği		96. Yıl Örneği	
97. Yıl Örneği		98. Yıl Örneği		99. Yıl Örneği		100. Yıl Örneği	

RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje				49. Adı Soyadı Ömer Aksoy			
43. Statik Proje				50. Adresi Sağık Bakanlığı Eğitim ve Dilekme Tesisleri ÇAYALI-ŞEFKİ-İSİR.			
44. Tesisat Projeleri				51. Taahhüdü 7.5.1992 - 2616		54. İmzası	
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No 142			
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		53. Oda Sicil No 11036			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutarı (TL.)	
59. Açıklaması		60. Otopark Harcı					
Yol-Kanal Harcı							
Bina İnşaat Harcı							
Ceza							
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmektedir.							
61. Düzeylenen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Sergen SAZAZ İnş. Müh.		62. Kontrol Eden Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İsmail KEES İmar Uzmanı İmar Sorumlusu		63. Onaylayan Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühürü 15			



Ek:5



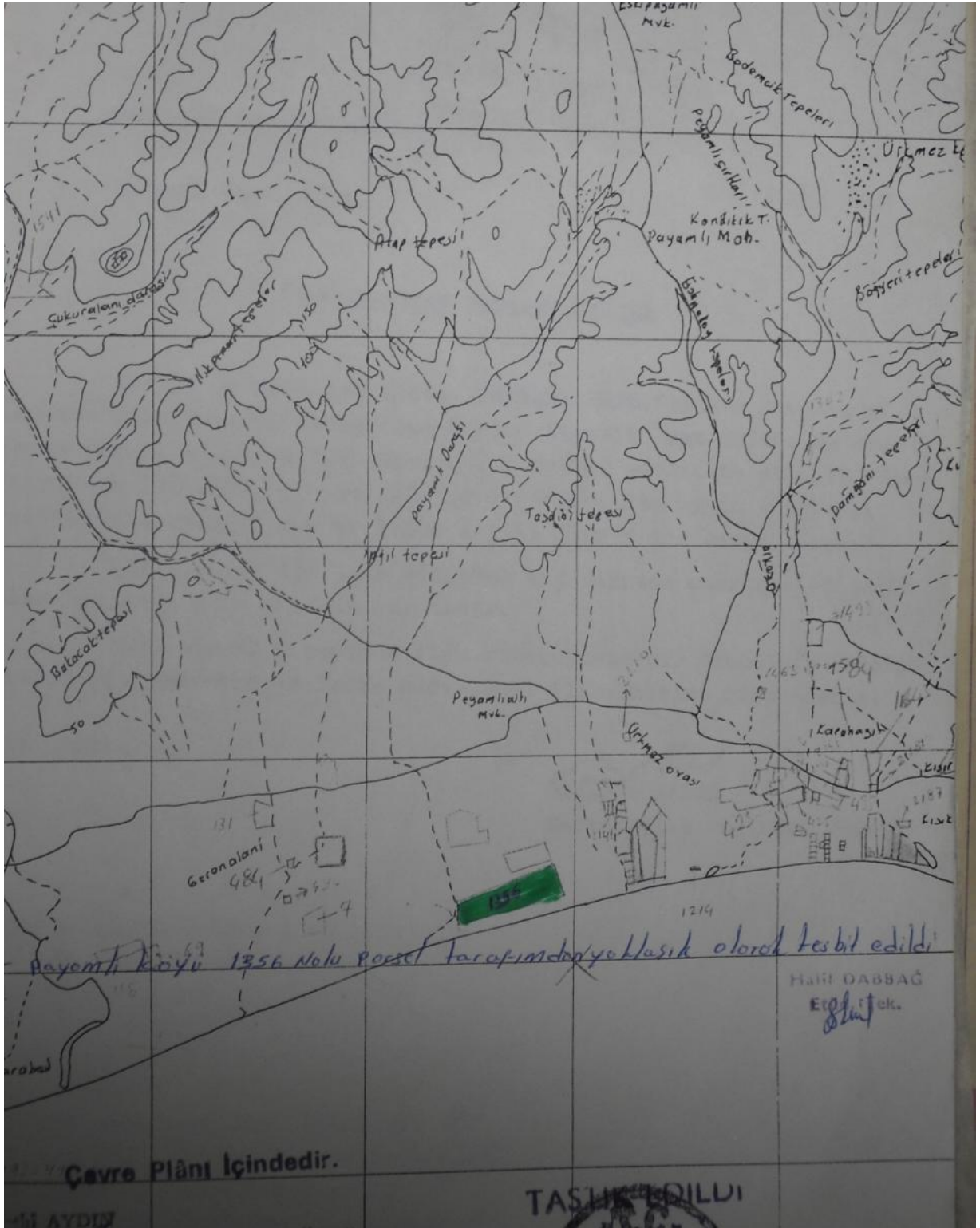


Ek:6





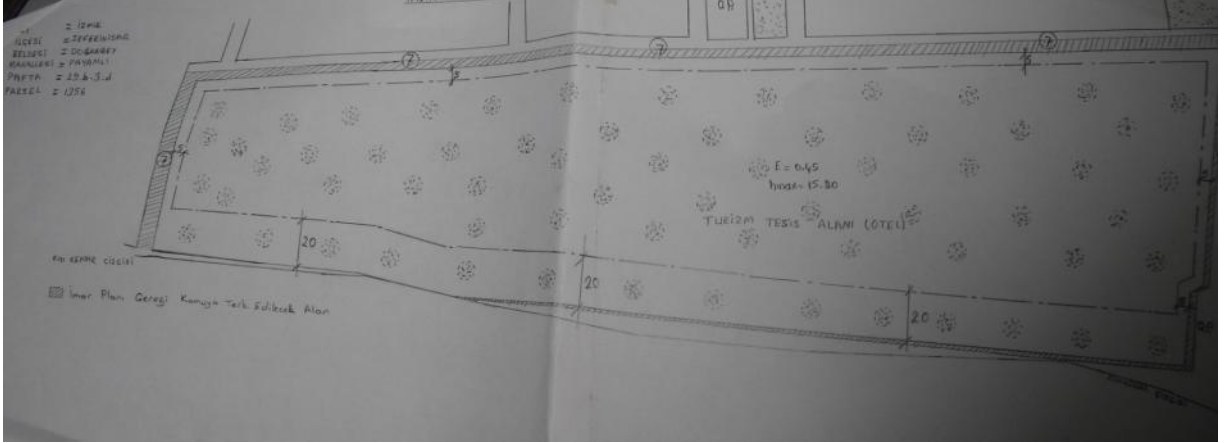
Ek:7





Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Ek:8



Ek:9



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

T.C. BESİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLİĞİ
Barbaros Bulvarı Muhtar Evvel Sok. No: 10
Beşiktaş - İSTANBUL
ÖRNEK

31 EKİM 2007

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ** #332-67

Tarih : 05.12.2005 No : 400276

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Güler YILDIRIM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
KURULUŞ BAŞKANLIĞI
DANIŞMANLIK
BİRLİK BAŞKANI
DANIŞMANLIK
BİRLİK BAŞKANI