

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2012

R. No: 2012REVC175



ISO9001:2008
FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

PAYAMLI KÖYÜ'NDE
ARSA

SEFERİHİSAR / İZMİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 31.12.2012 tarihinde 2012REVC175 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Boş arazi

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

İMAR DURUMU

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

TAŞINMAZIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

17.732.000.-TL

(Onyedimilyonyediyüzotuzikibin.-
TürkLirası)

9.927.000.-USD

(Dokuzmilyondokuzyüzyirmiyeşibin.-
AmerikanDoları)

TAŞINMAZIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

20.923.760.-TL

(Yirmimilyondokuzyüzyirmiüçbinyediyüzatmış-
TürkLirası)

11.714.119.-USD

(Onbirmilyonyediyüzondörtbinyüzondokuz.-
AmerikanDoları)

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

2- 1 USD= 1,7862.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400502)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yöntemi	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
Risksiz getiri oranı	10
Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	11
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	11
Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	12
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 İzmir İli	17
3.2.2 Seferihisar İlçesi	19
BÖLÜM 4	22
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	22
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	22
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	22
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	26
4.5 Hukuki Sorumluluk	26
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	26
BÖLÜM 5	28
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	28
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	29
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	29
BÖLÜM 6	32
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
BÖLÜM 7	34
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	34
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	34
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	37
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	37
BÖLÜM 8	39
SONUÇ	39
BÖLÜM 9	41
EKLER	41

BÖLÜM 1

***RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012REVC175 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Payamlı köyü, Galinos Mevki, 1 pafta, 1356 parsel no'lu, 49.949 m² arsa alanına sahip, tapuda "Arsa" vasıflı gayrimenkulun, 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	18.02.2008	31.03.2008	30.12.2011
Rapor Numarası	2008REV41-10	2008 REV132-7	2011REVC84
Raporu Hazırlayanlar	Seran ÜNAL - Filiz TAŞKIN Coşkun KANBEROĞLU	Filiz TAŞKIN-Bilge BELLER ÖZÇAM Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet ASLAN-Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	16.246.000-YTL	16.541.000-YTL	17.732.000-TL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

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

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

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

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

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

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

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

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

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	1.527.937	2.038.555

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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

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

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

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

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

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması,

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVC175

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

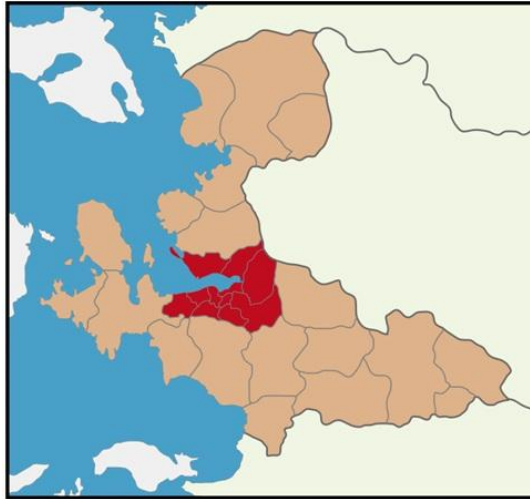
İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri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

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

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İzmir İli



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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçeler ile birlikte İzmir'in nüfusu 2011 TÜİK verilerine 3.623.540'dır. İzmir ilinin toplam nüfusu ise 3.965.232'dir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmış olup, İzmir, 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehri olmuştur.

	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye - toplam nüfus	74.724.269	37.532.954	37.191.315
İzmir - il nüfusu	3.965.232	1.979.088	1.986.144
İzmir - il/ilçe merkezleri nüfusu	3.623.540	1.807.181	1.816.359
İzmir - belde ve köyler nüfusu	341.692	171.907	169.785

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

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

İzmir iline bağlı, İlçe Sayısı: 30, Belediye Sayısı: 91, Köy Sayısı: 621'dir. İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmakta olup, bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gazimur, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

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

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

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

3.2.2 Seferihisar İlçesi



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

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

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

İlçe topraklarından demiryolu hattı geçmemekte, en yakın istasyon İzmir kent merkezinde (45 km) ve Adnan Menderes Havalimanı'nda (40 km) hizmet vermektedir. İlçenin deniz kıyısında yolcu ve yük taşımacılığına ait bir limanı bulunmazken, Sığacık'ta bir balıkçı barınağı ve 400 yat kapasiteli yat limanı bulunmaktadır. İlçe merkezinin kuruluş yeri deniz seviyesinden 18 m yükseltidedir. Kent, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1080m) batısında , denize inen yamaçlar ve Kocaçay vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Karakoç kaplıcaları; İzmir ili Seferihisar ilçesi'nin 17 km uzağındadır. Bugünkü Eski Kavakdere-Ürkmez yolu üzerinde bulunan Kaplıcalar deniz seviyesinden 15.mt.yükseklikte olup Helenistik Roma ve Bizans dönemlerinde de çok ünlüdür.Karakoç Kaplıcasını besleyen esas kaynağın radyoaktivitesi 9,5 eman, çamur suyunun 4,7 eman , nevazil suyunun 8,7 ve 6,2 emandır. Karakoç Kaplıcaları bölgesindeki kaynakların hepsi sodyum klorürlü ve bikarbonatlı kalevi sulardır. Bölgenin kaplıca kaynakları bakımından zengin olması ve bakanlık tarafından Seferihisar-Doğanbey bölgesinin "Termal Turizm Alanı" ilan edilmesi sebebi ile bölge, turizm yatırımları açısından büyük potansiyel içermektedir.

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

ilçe nüfusu 2011 ADNKS sonuçlarına göre; 30.890'dır. Bunun 27.422'si ilçe merkezinde, 3.468'i ise kasaba, belde ve köylerde yaşamaktadır.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam	
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek
İzmir								
Seferihisar	27.422	14.531	12.891	3.468	1.764	1.704	30.890	16.295
Toplam	27.422	14.531	12.891	3.468	1.764	1.704	30.890	16.295

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

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Seferihisar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 30.11.2012 tarih, saat 16:20'de yapılan incelemeye ve onaylı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde:

- 01.05.1992 tarih, 1052 yevmiye numarası ile kayıtlı, "Bu taşınmaz malın 2.476 m²'lik kısmının yola ayrılması nedeniyle 3194 sayılı İmar Yasası'nın 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terkin yapıldığından İl Özel İdaresi'nce satılamaz ve bir başka maksat için kullanılamaz. İleride imar planı değiştirilerek kullanmış şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan hazine adına tescil edilir." beyanı bulunmaktadır.
- 07.05.2009 tarih, 2687 yevmiye numarası ile kayıtlı, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 33.300.000 TL bedelinde, 1. dereceden, faizsiz, fekki bildirilinceye kadar müddetinde ipotek bulunmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1356					
Zemin No	: 27037291	Yüzölçüm	: 49.949,00 m2					
İl / İlçe	: İZMİR/SEFERİHİSAR	Ana Tas. Nitelik	: ARSA					
Kurum Adı	: Seferihisar TM							
Mahalle / Köy Adı	: PAYAMLI Köyü							
Mevkii	: GALINOS							
Çift / Sayfa No	: 14 / 1361							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
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 KULLANIM ŞEKLİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK HALE GETİRİLDİĞİ TAKDİRDE TEKRAR AYNI ŞARTLARLA VE İDARİ YOLDAN HAZİNE ADINA TESCİL EDİLİR. 01/05/1992 YEV.1052		01/05/1992 - 1052	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/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 - 2673-	- -		
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Hayır	33,300,000.00 TL	faizsiz	1 / 0	F.B.K.	07/05/2009- 2687	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Seferihisar TM - PAYAMLI Köyü 1356 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	33,300,000.00 TL	07/05/2009- 2687				
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Acıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2012 16:20

1

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 30.11.2012 tarihinde, saat 17:00'de yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve onaylı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz;

✓ İmar Durumu:

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme Değerlendirme Kurulu'nun 18.05.2011 tarih ve 110/11 sayılı kararı ile onanan, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında "**Tercihli Kullanım Alanı**" lejandında kalmaktadır.

1/25000 ölçekli Plan notlarına göre;

Genel Hükümler:

- Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma, onama yetkisi 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir. Bu bölge içinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde İmar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Bu plandan önce onaylanmış çevre düzeni planları, revizyonları ve dönemin mevzuatına uygun olarak onaylanmış nazım ve uygulama imar planları geçerlidir.
- Toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Jeolojik etüdlerle belirlenen kısıtlamalar haricinde inşaat derinliği ve cephesi kısıtlamaya tabii değildir.

Tercihli Kullanım Alanları:

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

Turizm Tesis Alanları:

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

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı genel hükümlerinde tanımlı olan **“Bu plandan önce onaylanmış çevre düzeni planları, revizyonları ve dönemin mevzuatına uygun olarak onaylanmış nazım ve uygulama imar planları geçerlidir.”** maddesine göre, 17.11.2006 tarihli, 02.885 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı ile onanan, 1/1.000 ölçekli “Doğanbey Belediyesi Payamalı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği” planı üst ölçekli plan ile uyumlu olduğu için geçerliliğini korumaktadır. Bu plana göre taşınmaz;
- “Turizm Tesis Alanı” lejandında kalmaktadır.
- Hmax= 15.80 m.’dir.
- E: 0,45’dir.
- Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yıkımı tamamlanmıştır. Bu doğrultuda; 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı “Tercihli Kullanım Alanı” açıklamasında tanımlı olan **“Bu alanlarda; meskun alanların turizm tesis alanı(TTA) kullanımına yönelik dönüşümü sağlanacaktır. Potansiyel yapılaşmamış alanlar ise öncelikli Turizm Tesis Alanı (TTA) olarak kullanılabilir. Kullanımların yer seçimi alt ölçekli uygulama planlarında belirlenecektir.”** maddesi kapsamında “Turizm Tesis Alanı” olarak yapılaşabilecektir.
- Yukarıda belirtilen maddeye bağlı olarak, 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı “Tercihli Kullanım Alanı” açıklamasında tanımlı olan **“Turizm tesis yapılması halinde, turizm tesis alanı için getirilen yapılanma koşulları geçerlidir.”** maddesinde yer alan yapılaşma hakkına sahip olabilecektir.

1/1000 ölçekli “Doğanbey Belediyesi Payamalı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği” Planı;



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Seferihisar Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede konu taşınmaza ait imar arşivi dosyasına ulaşılamamıştır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
-	-	-	-

✓ Yapı Denetim :

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 17.11.2006 tarihli, 02.885 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı ile onanan, 1/1.000 ölçekli "Doğanbey Belediyesi Payamlı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "**Turizm Tesis Alanı**" lejanında iken, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme Değerlendirme Kurulu'nun 18.05.2011 tarih ve 110/11 sayılı kararı ile onanan, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında "**Tercihli Kullanım Alanı**" lejandı kapsamına alınmıştır.

***1/25.000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı genel hükümlerinde tanımlı olan "Bu plandan önce onaylanmış çevre düzeni planları, revizyonları ve dönemin mevzuatına uygun olarak onaylanmış nazım ve uygulama imar planları geçerlidir." maddesine göre, 17.11.2006 tarihli, 02.885 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı ile onanan, 1/1.000 ölçekli "Doğanbey Belediyesi Payamlı 1356 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" planı üst ölçekli plan ile uyumlu olduğu için geçerliliğini korumaktadır.*

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

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

4.5 Hukuki Sorumluluk

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

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

***GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ***

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu gayrimenkulden bazı önemli merkezlere tespit edilmiş uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerleme konusu taşınmaz, sahile yaklaşık 445 m. cephesi olan, mevcut durumda üzerindeki binaların yıkımı tamamlanmış ve hafriyatı kaldırılmış durumda olan boş arsadır. Parselde altyapı desteği sağlayan trafo mevcuttur.

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

Taşınmaza Ait Vaziyet Planı



**Yukarıdaki krokide, değerleme konusu parsel sınırı yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu taşınmaz denize sıfır konumda yer almakta olup, sahile yaklaşık 445 m. Yunus Emre Caddesi'ne yaklaşık 140 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ikincil konut amaçlı kullanılan 2-3 katlı villalar, boş araziler, Seferihisar Jandarma Müdürlüğü, Tansaş, Dokuz Eylül Üniversitesi Dinlenme Tesisi, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü Seferihisar Dinlenme Tesisi, Mert Şansa Otel, Claros Pansiyon, Deniz otel, Çiçek Tatil Sitesi, Ozanköy Tatil Sitesi, Seferihisar Bakım Onarım Şantiyesi, Angora Beach Resort, Aşa Club Resort, Karakoç Kaplıcaları yer almaktadır.
- Bölgenin, bakanlık tarafından Termal Turizm Alanı ilan edilmiş olması ile, bölgeye olan ilgi artmış olup, kaplıcaların önemi ön plana çıkmaya başlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz, sahile yaklaşık 445 m. cephesi olan, mevcut durumda üzerindeki binaların yıkımı tamamlanmış ve hafriyatı kaldırılmış durumda olan boş arsadır. Parselde altyapı desteği sağlayan trafo mevcuttur.
- Değerleme konusu 49.949 m² yüzölçümüne sahip parsel, düzgün yamuk şeklinde olup, düz bir topografyaya sahiptir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Pasetin sahil celesi demir parmaklıklarla çevrili olup, kuzey cephesinde yaya yolu ile parsel sınırı belirlenmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza 500 m. mesafede, denize sıfır konumda yer alan, konut alanı imarlı olan, uygulama görmemiş, 2.500 m² yüzölçümüne sahip arazinin 1.600.000 TL bedelle yaklaşık 1 yıl önce satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. (640 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Meltem Tur Sitesi'nin arazisi olan, denize yakın konumlu, uygulama görmemiş olan, uygulama sonrası 32.000 m² kalacağı belirtilen, turizm alanı imarlı, 448 hisseli olan 52.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 7.000.000 TL bedelle uzun süredir satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (134 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Meltem Tur Sitesi'ne yakın denize 2.parsel konumda yer alan, turizm tesis alanı imarlı, uygulama görmüş, 9.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 1.170.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (130 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 5 km. mesafede konumlu, turizm alanı imarlı olan, uygulama görmemiş, uygulama sonrası 13.850 m² olacağı belirtilen, 22.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 3.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (164 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sahile 1,5 km. mesafede yer alan, uygulama görmemiş, turizm alanı imarlı olan, 24.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 1.300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (54 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sahile uzak konumda yer alan, uygulama görmemiş, turizm alanı imarlı olan, 6.125 m² yüzölçümüne sahip arazinin 900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (147 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 9 km. mesafede, Ömür beldesi mevkinde, denize sıfır konumda yer alan, turizm alanı imarlı, uygulama görmemiş, bir kısmı Arkeolojik SİT alanı içerisinde, özel koyu bulunan, 367.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 23.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (63 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Doğanbey mevkinde, denize sıfır konumda yer alan, turizm alanı imarlı, uygulama görmemiş olan, 24.500 m² yüzölçümüne sahip arazinin 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (204 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 9 km. mesafede, Ömür beldesi mevkinde yer alan, denize sıfır olan, turizm alanı imarlı, uygulama görmemiş olan, 7.500 m² yüzölçümüne sahip arsanın 970.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (129 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 3,5 km. mesafede, Sahil Kent Sitesi yakınında yer alan, denize sıfır olan, uygulama öncesi 20.950 m² yüzölçümüne sahip, uygulama sonrası, 3.500 m²'si Günübirlik Tesis Alanı, 9.950 m²'si Konut Alanı imarlı, 7.500 m²'si Park Alanında olan, 20.950 m² yüzölçümüne sahip arsanın 3.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (150 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konut alanı imarlı olan, denize 3. parsel konumda yer alan, 400 m² yüzölçümüne sahip arsanın 300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (750 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, turizm alanı imarlı imarlı olan, denize 2. parsel konumda yer alan, 226 m² yüzölçümüne sahip arsanın 125.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (553 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın olan Doğanbey mevkinde, uygulama planları iptal edilmiş olup, üst ölçekli plan kararları geçerlidir. Bu bölgede, üst ölçekli planlarda turizm tesis alanı imarlı olan, denize sıfır konumda yer alan taşınmazların, bulunduğu konum ve cephesine bağlı olarak fiyat aralıklarının değiştiği bilgisi alınmıştır. Uygulama görmemiş parsellerin m² birim fiyatlarının 100-200 TL/m² aralığında değiştiği, uygulama görmüş parsellerin ise m² birim fiyatlarının 250-350 TL/m² aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte emsal bir arazi bulunmamaktadır. Taşınmazın imar durumu, yapılaşma şartları ve sahile olan cephesi ile emsalsiz niteliktedir. Bu nedenle piyasada, denize sıfır olan arazilere göre m² birim

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

fiyatının tavan seviyelerinde olduğu, ortalama satış rakamının ise 350 TL/m² olabileceği öngörülmektedir.

- Değerleme konusu bölgenin termal yatırımlar bazında büyük bir potansiyele sahip olduğu ve gelecek yıllarda, sözü edilen yatırımların gerçekleşmesiyle de bölgede yer alan arazilerin değer kazanacağı bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, taşınmaza benzer nitelikli arazilerin kiralanmadığı ancak yakın çevrede tarla nitelikli arazilerin kiralanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarla vasıflı gayrimenkullerin kira birim değerinin 0,15-0,20 TL/m²/ay aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	2.500	Konut alanı	640	Denize sıfır, uygulama görmemiş
2	52.000	Turizm alanı	134	Denize sıfır- uygulama görmemiş
3	9.000	Turizm Tesis alanı	130	Denize 2. parsel- uygulama görmemiş
4	22.000	Turizm Tesis alanı	164	Sahile uzak konumda- uygulama görmemiş
5	24.000	Turizm Tesis alanı	54	Sahile uzak konumda- uygulama görmemiş
6	6.125	Turizm alanı	147	Sahile uzak konumda- uygulama görmemiş
7	367.000	Turizm alanı	63	Denize sıfır- uygulama görmemiş
8	24.500	Turizm alanı	204	Denize sıfır-uygulama görmemiş
9	7.500	Turizm alanı	129	Denize sıfır-uygulama görmemiş
10	20.950	Konut alanı	150	Denize sıfır-uygulama görmemiş
11	400	Konut alanı	750	Denize 3. parsel-net imar parseli
12	226	Konut alanı	553	Denize 2. parsel-net imar parseli

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ	
1 m ² Arsa Değeri	355,00 TL
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	49.949,00
Toplam Arsa Değeri (TL)	17.731.895 TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	17.732.000 TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	9.927.000 USD

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

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

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi ve Direkt Kapitalizasyonu Analizi Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın, emsal karşılaştırma analizi yöntemine değeri **17.732.000 TL (Onyedimilyonedyüzotuzikibin.-TürkLirası)**, **9.927.000 USD (Dokuzmilyondokuzyüzyirmiyedibin.-Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın direct kapitilizasyon analizi yöntemine göre arsa değeri **16.347.000 TL (Onaltımilyonüçyüzkırkyedibin.-Türk Lirası)**, **9.152.000 USD (dokuzmilyonyüzelliikibin.-Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme çalışmasında gayrimenkulle ilgili sağlıklı kira değerlerine ulaşamadığı, taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla satış işlemleri gerçekleşmesi sebebiyle tercihli kullanım alanı imarlı gayrimenkullerin değerlemesinde, uluslararası değerlendirme standartlarında emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi daha uygun bulunduğundan, emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi yöntemiyle bulunan değer olan **17.732.000 TL (Onyedimilyonedyüzotuzikibin.-TürkLirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

TAŞINMAZIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

17.732.000.-TL
(Onyedimilyonyediyüzotuzikibin.-
TürkLirası)

9.927.000.-USD
(Dokuzmilyondokuzyüzirmiyedibin.-
AmerikanDoları)

TAŞINMAZIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

20.923.760.-TL
(Yirmimilyondokuzyüzirmiyüçbinvediyüzatmış-
TürkLirası)

11.714.119.-USD
(Onbirmilyonyediyüzondörtbinüzdokuz.-
AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 1,7862.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

****KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplama rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.**

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

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400502)

BÖLÜM 9
EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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