

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İZMİR İLİ-SEFERİHİSAR İLÇESİ-  
PAYAMLI MAHALLESİ-1356 PARSELİN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-018-GYO-013**

**Değer Tarihi: 06.12.2016**

**Rapor Tarihi: 07.12.2016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07.12.2016
<b>Rapor No</b>	:	2016-018-GYO-013
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	06.12.2016
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel No'lu, 49.949 M <sup>2</sup> Yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	49.949 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Turizm Tesis Alanı

### 06.12.2016 Tarihi İtibariyle

	<b>Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)</b>	<b>Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO)</b>	<b>Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>20.730.000</b>	<b>5.843.387</b>	<b>6.494.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>24.461.400</b>	<b>6.895.197</b>	<b>7.662.900</b>

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.1922 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.5476 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.). Emsal karşılaştırma yönteminde bu veriler kullanılmıştır.

4-)Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,1865 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,5412 TL olarak belirtilmiştir. Geliştirme yaklaşımı yönteminde bu veriler kullanılmıştır.

5-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Önder ÖZCAN
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	14
4.5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	16
4.5.1	İzmir İli .....	16
4.5.2	Seferihisar İlçesi.....	18
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Turizm Açısından Değerlendirilmesi.....	19
4.6.1	İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler.....	19
4.6.2	Seferihisar’da Turizm.....	22

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	24
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	24
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	26
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	27
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	27
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	29
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	30
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	30
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	30
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	30
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	31
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	31
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	32
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	33
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	33
6.2	Swot Analizi .....	33
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	34
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	34
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	34
6.4.1.1	Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:.....	35



6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	35
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	36
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	42
6.4.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	42
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	42
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	43
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	43
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	43
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	44
8	SONUÇ .....	45
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	45
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	45
9	EKLER .....	46



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.12.2016

**Rapor Numarası** : 2016-018-GYO-013

**Raporun Türü** : İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.11.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 07.12.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.02.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7  
Kağıthane/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Raporda Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.02.2016 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait arsanın güncel pazar değer tespit çalışması yapılmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler dikkate alınmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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



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

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

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

##### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

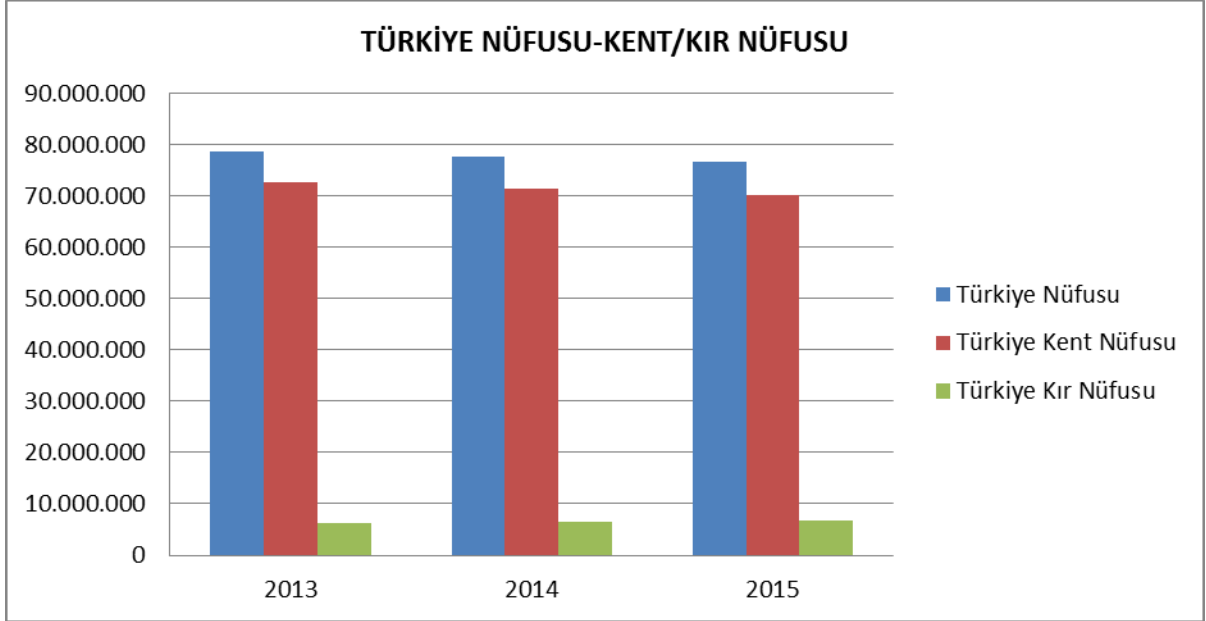
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

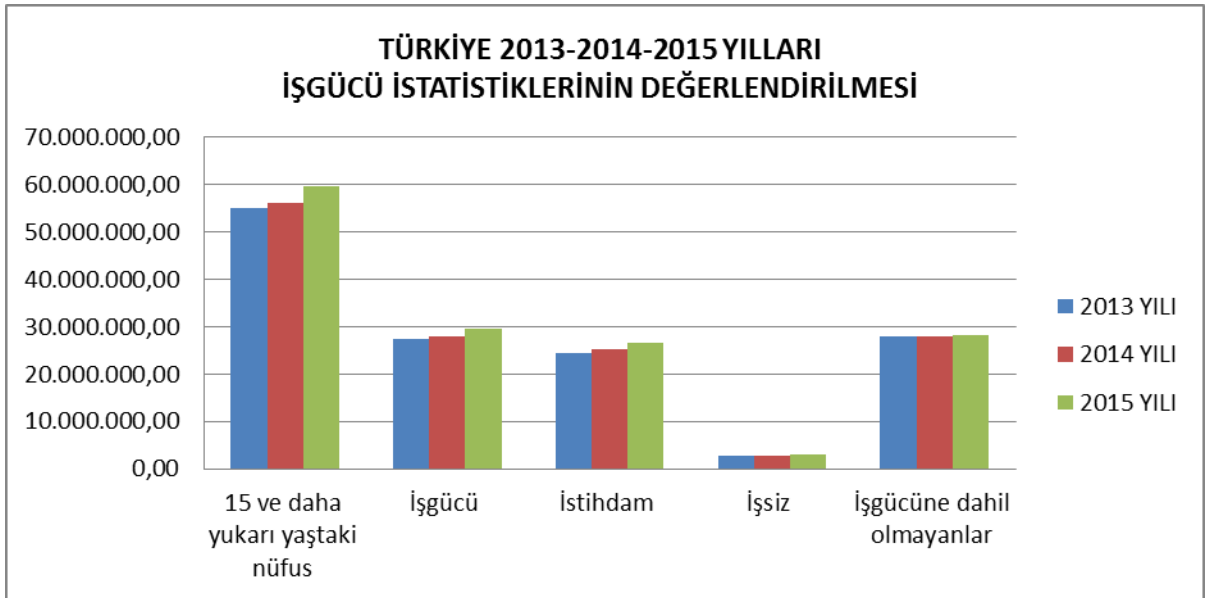
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye genel nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



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

## 4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve



ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007 Yılları	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2008 Yılı	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2009 Yılı	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2010 Yılı	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2011 Yılı	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2012 Yılı	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2013 Yılı	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2014 Yılı	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2015 Yılı	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2016 Yılı	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2017 Yılı	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2021 Yılı	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

**Kaynak:** 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



**Kaynak:** 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricindediğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki temel öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Rferandumundan çıkan ayrılık kararına piyasaların



tepkisi şaşırtıcı şekilde yumuşak olmuştur. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı, gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikalar, pek çok gelişmekte olan ülke pazarını mücadele etmek ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler, gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir. Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir), Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçıların uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek büyümenin % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de ekonomik yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmaktadır. Emtia ihracatçıların daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmalarının ve iç çekişmelerin sonuçları politik anlaşmazlıklar ve jeopolitik gerginlikler olarak ortaya çıkmaktadır.

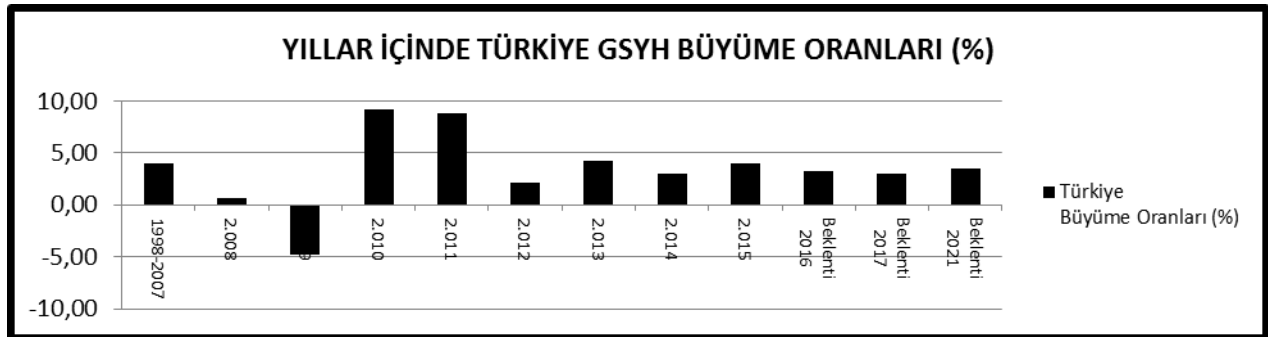
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında ekonomik iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklarda azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bu yöntemi Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ve Türkiye aynı zamanda uygulamıştır.

### 4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
<b>Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)</b>	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

**Kaynak:** World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



**Kaynak:** World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ World Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında % -4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamasının oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.
- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri

kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 25.10.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan "Risksiz Getiri Oranı" oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı "TL Tahvili" için % 9,99, "Euro Tahvili" için % 5,84, Dolar Tahvili için % 4,62 oranları referans olarak alınmıştır.

- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 09.11.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen "Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar" hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
09.11.2016	3.1865 TL	3.1922 TL	3.5412 TL	3.5476 TL

**Kaynak:** 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru

- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.1922TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.5476 TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,1865 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,5412 TL olarak belirtilmiştir.

#### 4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-eylak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.



İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

#### 4.5 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.5.1 İzmir İli

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

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



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



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

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

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

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

İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanı sıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ve zengin çeşitliliğe sahip medyasıyla ülkenin en önemli kültür kavşağıdır. İzmir, sahip olduğu Türkiye ortalamasının üzerindeki okullaşma ve eğitim oranları ve yüksek standartlara sahip eğitim kurumlarıyla önemli bir eğitim üssüdür.

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

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

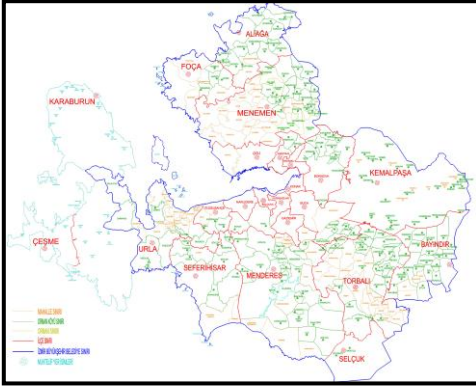
Kentte, 18 adet Organize Sanayi Bölgesi, 2 Serbest Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri ve Çarşıları, limanları, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, verimli havzaları, fuar alanları bulunmaktadır. 2015 Yılı toplam nüfusu 4.168.415'dir.



#### 4.5.2 Seferihisar İlçesi

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

Seferihisar'ın 21 idari bölgeye ayrılmış olup bunların 9'unu Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödençe, Gölcük, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut köyleri oluşturmaktadır. Çamtepe, Güzelbahçe ilçesinden 2001 yılında Seferihisar'a bağlanmıştır. Beyler, Orhanlı, Gödençe, Çamtepe ve İhsaniye köyleri orman köyleridir. Kavakdere köyü ise dağınık yerleşme yapısına sahiptir. Orhanlı köyü 1979 tarihinden itibaren yeni yerleşim alanına kurulmuş, eski köyün yerinde bir mahalle kalmıştır.



Seferihisar; köylerinin yanı sıra 12 mahalleden meydana gelmekte olup 7'si ilçe merkezinde yer almaktadır. Bunlar, Turabiye, Cami Kebir, Hıdırlık, Tepecik, Çolak İbrahim Bey, Sığacık ve Ulaş mahalleleridir.

Diğer 5 mahalle ise ilçenin güney sahili boyunca kuzey-güney doğrultuda bitişik uzanan Atatürk, Cumhuriyet, Payamlı, Bengiler ve Mersin Alanı mahalleleridir. Tüm mahalleler güneyinden sahil şeridinde sahipken, Atatürk Mahallesi hem güneyinden hem de batısından Ege Denizi'ne kıyısı olan, diğer mahallelere göre en uzun sahil şeridinde sahip mahalledir.

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

İlçenin il merkezine uzaklığı 45 km'dir. Kuzeyde Urla ve Güzelbahçe ve Karabağlar, doğuda ise Menderes ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin batısının ve güneyinin Ege Denizi'ne kıyısı olmakla birlikte ilçe merkezi denizden 5 km içeride bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 386 km<sup>2</sup>'dir.

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

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

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

Seferihisar ilçesi genelinde ekonomik faaliyetlerin temelini, tarım ve zeytincilik oluşturmakta iken, narenciye ve enginar yetiştiriciliği ile süs bitkileri ağırlıklı seracılık ile hayvancılık son yıllarda önemli



gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Öte yandan balıkçılık devam ederken, turizm; günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren en önemli sektörlerden biri haline gelmiştir. Nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır.

İlçenin sanayi ve ticaret hayatında çeşitli alanlarda faaliyet gösteren işletme, fabrika, atölye ve imalathaneler bulunmaktadır. Bunları saymak gerekirse; ilçe merkezinde tanzim et satış mağazası ve otobüs işletmesi olmak üzere 2 adet belediye iktisadi teşekkülü, 11 adet un fabrikası, 9 adet mandıra, 8 adet zeytinyağı fabrikası, 11 adet yaş meyve-sebze paketleme işletmesi, 2 adet beşer tonluk süt toplama merkezi, 50 adet marangoz imalathanesi, 10 adet soğuk demir atölyesi, 6 adet alüminyum ve 4 adet plastik imalathanesi bulunmaktadır. Narenciye paketleme tesislerinde işlenen ürünler ihraç edilmekte, diğer imalathane ve atölyeler ise ancak ilçe ihtiyaçlarını karşılamaktadır. İzmir ili, Seferihisar ilçesi, 2015 yılı toplam nüfusu 36.335'dir.

Seferihisar özelinde Cittaslow kentlerinde gerçekleştirilen projelerde önemli gelişmeler sağlanmıştır. Belediye öncülüğünde yapılan çalışmalara özel sektörde katılmış ve şehrin kalkınması adına güzel sonuçlar ortaya çıkmıştır. Bu projelerdeki canlılıkta şehrin Yavaş Şehir olması ve tanınmanın artması etkili olmuştur.

#### **4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Turizm Açısından Değerlendirilmesi**

##### **4.6.1 İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler**

Turizm İzmir'in ekonomisinde önemli bir rol üstlenmektedir. İl genelinde deniz – güneş turizminin yanı sıra, fuar ve kongre turizmi, sağlık turizmi, kültür turizmi ve dini turizm de yapılmaktadır.

İl turizm müdürlüğünden ilin detaylı turizm verileri elde edilmiştir. Buna göre ilde işletme belgeli ve yatırım belgeli toplamı 216 adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam 20.232 oda ve 43.079 yatak kapasitesi mevcuttur.

Konaklama kapasitesinin ilçelere göre dağılımında merkez ilçe Konak (%30 tesis, %24 oda, %22 yatak kapasitesi) ve en önemli turistik ilçe Çeşme (%29 tesis, %22,5 oda, %24,3 yatak kapasitesi) öne çıkmaktadır. Bunları takiben Menderes, Selçuk ve Dikili ilçeleri gelmektedir. Ancak bu üç ilçenin toplamı ancak Konak veya Çeşme'de bulunan tesis sayılarına yetişememektedir.

	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 Yıldız	25	7.717	16.194	12%	38%	38%
4 Yıldız	43	5.584	11.778	20%	28%	27%
3 Yıldız	48	3.171	6.433	22%	16%	15%
2 Yıldız	31	984	2.044	14%	5%	5%
1 Yıldız	4	60	120	2%	0%	0%
Tatil Köyü 5	2	652	1.492	1%	3%	3%
Tatil Köyü 4	4	529	1.406	2%	3%	3%
Butik	23	906	1.811	11%	4%	4%
Butik Tatil Villaları	1	68	136	0%	0%	0%
Apart	4	84	223	2%	0%	1%
Pansiyon	4	56	108	2%	0%	0%
Özel Belgeli	21	385	791	10%	2%	2%
Çiftlik Evi	2	16	32	1%	0%	0%
Köy Evi	1	20	40	0%	0%	0%
Kamping	3	0	471	1%	0%	1%
	216	20.232	43.079	100%	100%	100%

**Kaynak: İzmir Turizm İl Müdürlüğü-2015**

Tesisler standartlara göre incelendiğinde ağırlığın 3, 4 ve 5 yıldızlı oteller ile birlikte butik otellerde olduğu görülmektedir. En büyük oda ve yatak kapasitesine ise 4 ve 5 yıldızlı oteller sahiptir.

TURİZM İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ İLÇE BAZINDA ODA ve YATAK KAPASİTELERİ												
İLÇELER	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM			TOPLAM (%)		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ALIAĞA	2	80	160	0	0	0	2	80	160	0,9%	0,4%	0,4%
BALÇOVA	3	599	1.204	0	0	0	3	599	1.204	1,4%	3,0%	2,8%
BAYRAKLI	0	0	0	1	182	364	1	182	364	0,5%	0,9%	0,8%
BERGAMA	1	57	114	1	72	144	2	129	258	0,9%	0,6%	0,6%
BORNOVA	3	201	406	1	23	46	4	224	452	1,9%	1,1%	1,0%
ÇEŞME	41	3.172	6.750	23	1.382	3.712	64	4.554	10.462	29,6%	22,5%	24,3%
ÇIĞLI	1	78	156	0	0	0	1	78	156	0,5%	0,4%	0,4%
DİKİLİ	6	286	583	4	988	2.710	10	1.274	3.293	4,6%	6,3%	7,6%
FOÇA	7	329	677	1	20	44	8	349	721	3,7%	1,7%	1,7%
GAZİEMİR	2	100	200	2	168	338	4	268	538	1,9%	1,3%	1,2%
KARABURUN	1	15	30	0	0	0	1	15	30	0,5%	0,1%	0,1%
KARŞIYAKA	1	15	30	1	42	84	2	57	114	0,9%	0,3%	0,3%
KEMALPAŞA	1	24	50	1	116	232	2	140	282	0,9%	0,7%	0,7%
KONAK	57	4.137	8.337	9	818	1.491	66	4.955	9.828	30,6%	24,5%	22,8%
MENDERES	11	2.571	5.392	4	953	2.066	15	3.524	7.458	6,9%	17,4%	17,3%
NARLIDERE	1	316	636	0	0	0	1	316	636	0,5%	1,6%	1,5%
ÖDEMiŞ	2	81	162	1	20	40	3	101	202	1,4%	0,5%	0,5%
SEFERİHİSAR	7	1.053	2.176	0	0	0	7	1.053	2.176	3,2%	5,2%	5,1%
SELÇUK	13	2.101	4.279	0	0	0	13	2.101	4.279	6,0%	10,4%	9,9%
TİRE	1	35	70	0	0	0	1	35	70	0,5%	0,2%	0,2%
TORBALI	2	109	218	0	0	0	2	109	218	0,9%	0,5%	0,5%
URLA	3	79	158	1	10	20	4	89	178	1,9%	0,4%	0,4%
TOPLAM	166	15.438	31.788	50	4.794	11.291	216	20.232	43.079	100,0%	100,0%	100,0%

#### 4.6.2 Seferihisar'da Turizm

Turizm sektörü, İzmir'in diğer kıyı ilçelerinde olduğu gibi, Seferihisar'da da belirli düzeyde gelişim göstermiştir. Seferihisar İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na 40 km, kent merkezine ise 45 km uzaklıktadır. İlçenin İzmir'e yakın oluşu, düzenli ve sık ulaşım imkânı, özellikle yaz aylarında denize girme amaçlı günübirlik ziyaretleri yoğunlaştırmaktadır.

Seferihisar'da turizm, iç turizm ağırlıklıdır. Konaklamalı iç turizm, yabancı konaklamalarına oranla oldukça düşüktür. Dış turizm ise, ilçe kıyılarındaki tesislerin tur bağlantıları kapsamında yürütülmektedir.

İlçenin İzmir'e yakın oluşu, düzenli ve sık ulaşım imkânı, özellikle yaz aylarında denize girme amaçlı günübirlik ziyaretleri yoğunlaştırmaktadır.

Seferihisar'da turizm, iç turizm ağırlıklıdır. Konaklamalı iç turizm, yabancı konaklamalarına oranla oldukça düşüktür. Dış turizm ise, ilçe kıyılarındaki tesislerin tur bağlantıları kapsamında yürütülmektedir.

Seferihisar ilçesi kıyılarında birçok yerde (Sığacık, Doğanbey-Payamlı, Ürkmez) kıyı turizmi (deniz turizmi) gelişmiştir. İlçede; 60 km'lik sahil şeridi ve birbirinden güzel koylar ile plajlar bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri; Azmak, Küçük Akkum, Büyük Akkum, Ekmeksiz, Bahadır, Çifit Kalesi, Doğanbey Payamlı, İpekkum ve Ürkmez'dir. Seferihisar Yavaş Şehir olduktan sonra, turizm daha da önemli bir konu haline gelmiştir. Turizmin ilçe ekonomisine katkısı daha da artmıştır. Turizm alanında yapılan yatırımlar da ön plana çıkmıştır.

Pazar konusunda çok geniş kitlelere ulaşan Seferihisar, bununla yetinmemiş internet aracılığıyla pazarlama faaliyetlerine devam etmektedir. Seferihisar.com internet adresi aracılığıyla e-satış kapsamında organik pazarda sergilenen ürünlerin satışı yapılmaktadır.

Ayrıca Yavaş Şehir Seferihisar'da Seferihisar Belediyesi ve Buğday Derneği işbirliği ile açılmış olan %100 doğal ekolojik pazar, cumartesi günleri halka hizmet vermektedir. Seferihisar'daki bu Pazar, Türkiye'nin en çevreci, en sosyal-kültürel, en yerel-yerli ve en ucuz pazarı olmayı hedeflemektedir. Gerçekleşmiş bu proje sadece organik tarıma değil yerel ekonomilere ve küçük ölçekli üreticilere öncelik veren bir proje olmayı hedeflemektedir.

Yavaş Şehir Akımı çerçevesinde dünya kentlerinde ve Türkiye'de öne çıkan birçok özellik vardır. Seferihisar'ın yavaş Şehir hareketinde öncü bir konumu bulunmaktadır.

Seferihisar ile ilgili bazı gelişmeler şunlardır:

Seferihisar'da yaşam kalitesinin yükseltilmesi adına birçok çalışma yapılmaktadır.

Eski kültürün yaşatılarak yok olmaması ve gelecek nesillere aktarılması amaç edinilmiştir.



Yavaş Şehir hareketiyle beraber şehirde birçok iş olanağı doğmuştur. Bununla birlikte mükellef sayılarında da artış yaşanmıştır.

Seferihisar Yavaş Şehir hareketiyle beraber tarım alanında da canlılık yaşamaktadır. Özellikle organik tarım alanında birçok çalışma yapılmaktadır. Kentte mandalina yetiştiriciliği önemli bir gelir kaynağıdır.

Bu hareketle beraber Seferihisar şehri bir turizm markası haline gelmiştir ve tur düzenleyen firmalar tarafından listelere eklenmeye başlamıştır.

Kentin aydınlatılmasında yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasına önem verilmekte ve bu alanda çeşitli çalışmalar yapılmaktadır.

Bu akım kapsamında şehirde kadın istihdamı alanında da canlılık yaşanmaktadır.

Seferihisar'da Belediye'nin katkılarıyla Kadın Emeği Evleri açılmıştır.

Yavaş Şehir hareketinin başkenti sayılan İzmir'in Seferihisar ilçesinde halkın en büyük korkusu bu hareketle beraber şehirde betonarme yapılaşmanın artmasıdır. Halk tarım alanlarının tahribatından endişe duymaktadır. Seferihisar'a artan ilgi birçok yapılaşmayı beraberinde getirecek ve Seferihisar'ın sakin havası kalabalığa karışacaktır.

Tarım alanları yakınında yapılan binalar da yaşayan insanların tarım araçlarının gürültüsünden rahatsız olma ihtimali yüksektir. Aynı zamanda tarım alanlarında ilaçlama yapılması halkı rahatsız edebilir. Kısaca tarım alanlarındaki yapılaşma karşılıklı bir huzursuzluk ortamı doğurabilir.

Yavaş Şehir sakinlerinin üzüntü duyduğu olaylardan biri de eski mimari yapıların yıkılıp yerlerine modern mimari yapıların gelmesidir. Zaman ilerledikçe Cittaslow şehirlerinde en çok tartışılacak konulardan biri yapılaşma olacaktır. Cittaslow şehirlerinde yapılaşmanın şehir mimarisine uygun devam etmesi gerekir.

Estetik yapılaşmanın sağlanması için, belediyeler tarafından çalışmalar yapılmalıdır. Belediye bir kurul oluşturarak imar verilen binaların projelerini incelemelidir.

Şehrin doğasını bozacak olan binalara izin verilmemelidir.

Yavaş Şehir hareketinin getirdiği canlılıkla beraber turizmde görülen hareketlilik çarpık kentleşmeye dönüşmemelidir. Şehrin estetiğine uygun olmayan yapılara inşaat ruhsatı ve oturma izni verilmemelidir. Belediyenin yapacağı çalışmalarla imar planı konusunda halkı bilinçlendirmesi gerekmektedir. Belediye oluşturacağı komisyonla farklı fikirleri de değerlendirmelidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

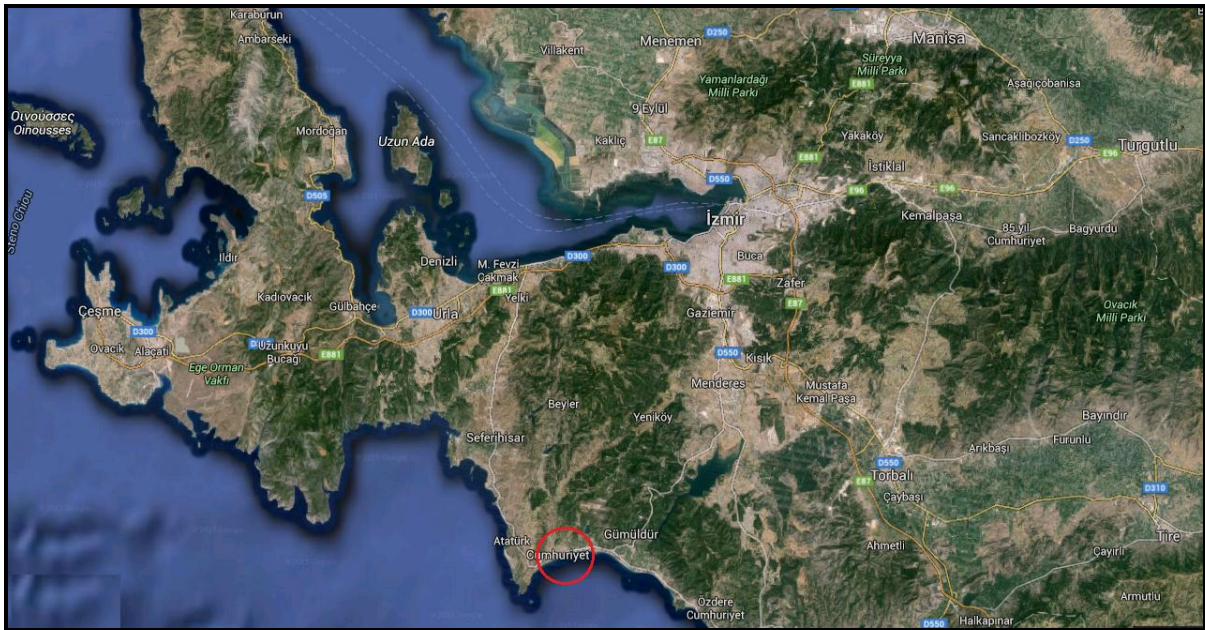
Gayrimenkul, Payamlı Mahallesi sınırlarında, Ürkmez Jandarma Karakol Komutanlığı'nın hemen arkasında denize sıfır konumda yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul 49.949,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup "Arsa" niteliklidir.

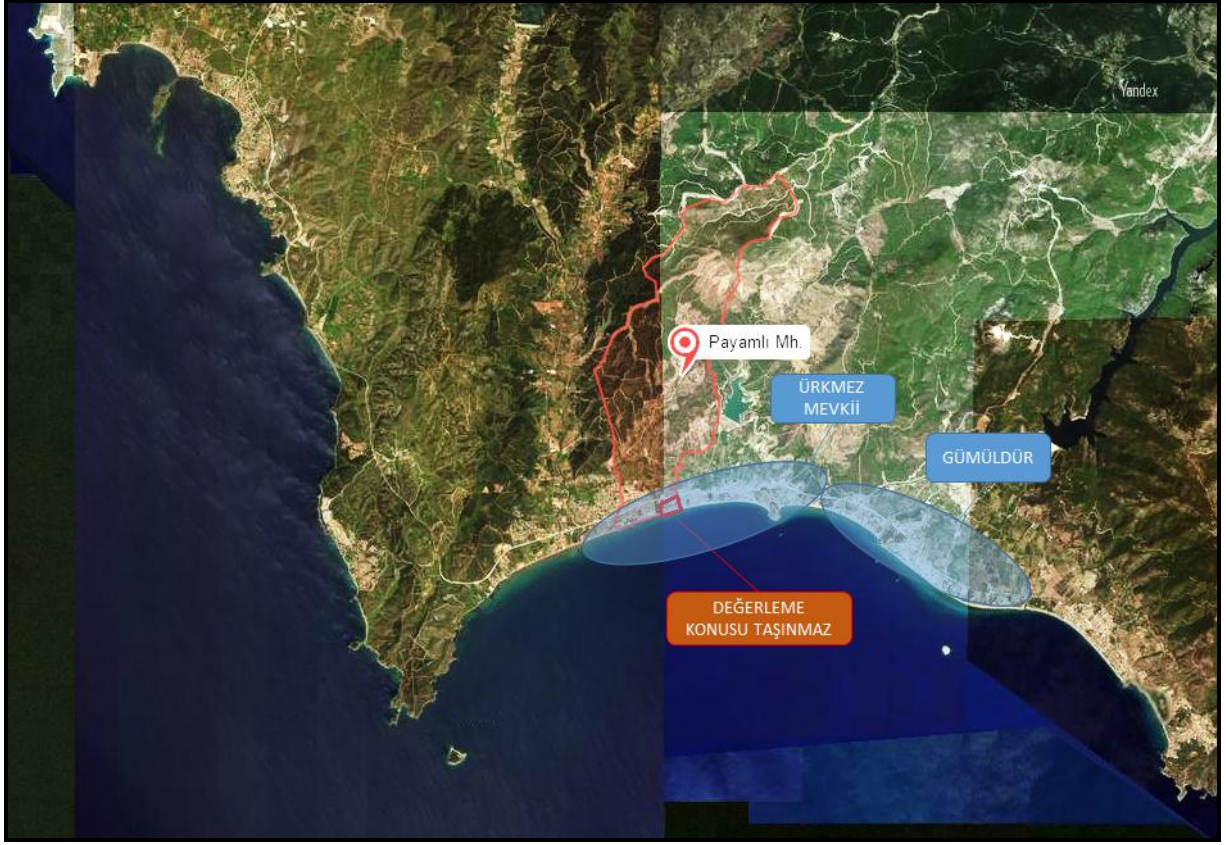
Konu taşınmaz; Seferihisar yönünden Gümüldür yönüne giderken yol üstünde yer alan Tansaş Süpermarket ve hemen yanındaki Jandarma Karakolu'nu geçtikten yaklaşık 450 m sonra Marina Cafe Market'in önündeki Yunus Emre Caddesi ve deniz yönünde sağa dönülerek yine bu cadde üzerinde yaklaşık 150 m devam edildikten sonra yolun sağ tarafında konumlanmaktadır. Taşınmaz her ne kadar denize sıfır olsa da, güneyinde plaj ile kendisini ayıran yürüyüş yolu niteliğindeki 80. Yıl Sevgi Yolu, doğusunda araç trafiğine de açık olan Yunus Emre Caddesi, kuzeyinde 5004. Sokak ve batısında ise bu sokağın devamı yer almaktadır.

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

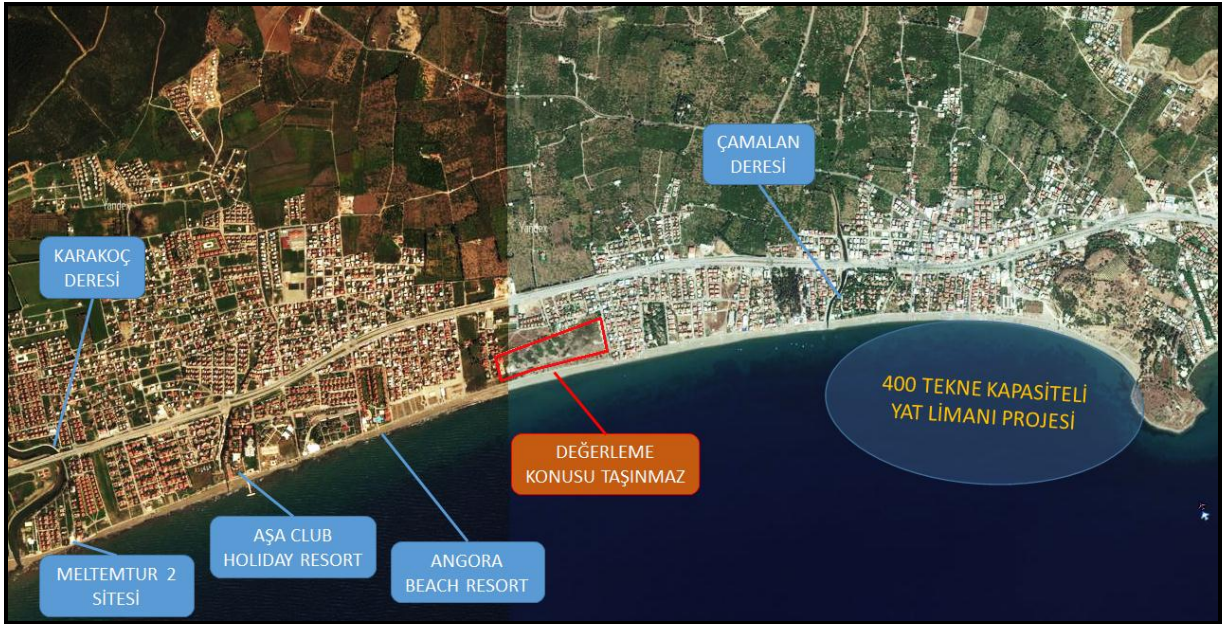
Taşınmazın yer aldığı bölgedeki yapı stoğu, ağırlıklı olarak yazlık amaçlı konutlardan oluşmakta olup çevrede az da olsa turizm amaçlı tesisler ve boş arsalar yer almaktadır. Bölge, İzmir'e yakın nezih ve sakin bir muhit olup yazın günübirlik olarak da tercih edilen bir turizm bölgesidir. Ayrıca, özellikle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



Değerleme Konusu Taşınmazın Bulunduğu Bölge



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu*



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü*



## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz Seferihisar Tapu Müdürlüğü, Payamlı Mahallesi 14 cilt, 1361 sayfada kayıtlıdır. Niteliği “Arsa” olup, maliki “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”dir. Tapu bilgileri yukarıdaki tabloda, üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TABİS portalından temin edilen 22.11.2016 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde

- 01.05.1992 tarih ve 1052 yevmiye no ile;  
"1-) Bu taşınmaz malın 2.476 m<sup>2</sup>'lik kısmının yola ayrılması nedeniyle 3194 sayılı imar yasasının 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terkin yapıldığından İl Özel İdaresince satılamaz ve bir başka maksat için kullanılamaz. İleride imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan hazine adına tescil edilir."

#### Rehinler Hanesinde

- 07.05.2009 tarih ve 2687 yevmiye numarası ile "Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 33.300.000.-TL bedel ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

- Taşınmazın beyanlar hanesinde; "01.05.1992 tarih ve 1052 yevmiye no ile; "1-) Bu taşınmaz malın 2.476 m<sup>2</sup>'lik kısmının yola ayrılması nedeniyle 3194 sayılı imar yasasının 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terkin yapıldığından İl Özel İdaresince satılamaz ve bir başka maksat için kullanılamaz. İleride imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan hazine adına tescil edilir." hükmü bulunmaktadır.

İmar uygulaması sonucunda belirtilen takyidatın terkin edileceği düşünülmektedir. Belirtilen takyidat 28.05.2013 Tarihli 28660 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği" 22. Madde C Bölümünde belirtilen "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir" hükmü kapsamında değerlendirilmiştir.

- 07.05.2009 tarih ve 2687 yevmiye numarası ile “Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 33.300.000.-TL bedel ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır. Bu ipotek; 28.05.2013 Tarihli 28660 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği” 22. Madde C Bölümü ve İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi”nin belirtildiği 30.Madde kapsamında değerlendirilmiştir.
- ✓ “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği 22. Madde C Maddesinde; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır” denilmektedir.
- ✓ Atıf yapılan “İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi”nin belirtildiği 30.Maddede; “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.
- ✓ Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” denilmektedir.
- ✓ Belirtilen ipotegün ilgili bankadan alınan 10.11.2016 Tarihli ipotek yazısında belirtildiği gibi “mevcut olan ipotegün proje finansmanı maksadıyla tesis edildiğini” belirtilen yazı rapor ekinde belirtilmiştir.
- Sonuç olarak; değerlendirme konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre tapu kayıtları açısından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

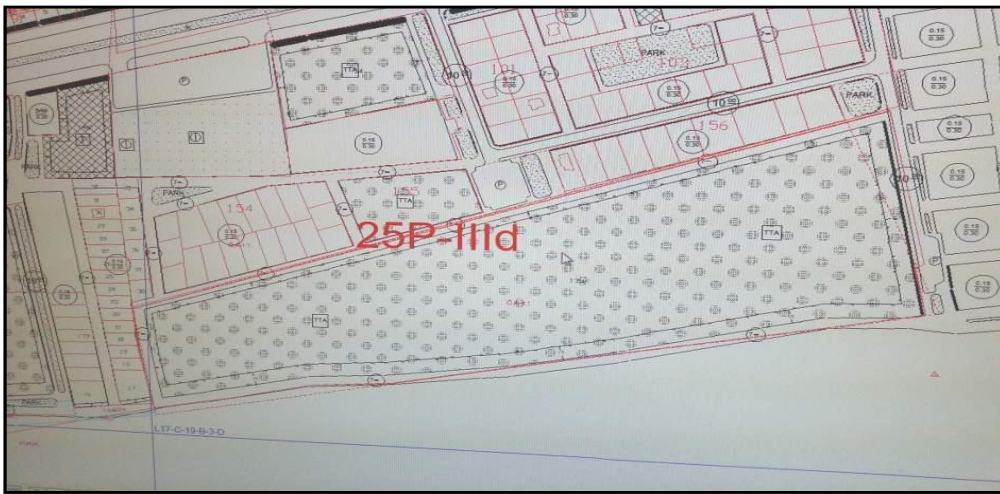
### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İzmir İli, Seferihisar Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve 28.10.2016 tarihinde hazırlanan Seferihisar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün imar durum yazısına göre değerlendirme konusu 1356 parselin mevcut imar durumu ışığında parselin mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir;

#### İmar Durumu:

Değerleme konusu 1356 Sayılı Parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19.04.2016 Tarih ve 232/28 Sayılı kararı ile uygun görülerek 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 7.Maddesi uyarınca onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanında" kalmaktadır. "Turizm Tesis Alanı" plan notları aşağıda belirtilmiştir.

- Bu alanlarda Turizm Tesislerinin belgelendirmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik de belirtilen otel, tatil köyü, motel, pansiyon, kamping vb. konaklama tesisleri ile termal kür tesisleri yapılabilir. Ancak, turizm tesis alanlarında devremülk yapılamaz.
- Turizm tesis alanlarında minimum parsel büyüklüğü 7.000 m<sup>2</sup>'dir.
- Turizm tesis alanlarında yapı yüksekliği en çok 5 kattır. (17,50 Metredir.)
- Maksimum emsal, E:0,45 olarak belirtilmiştir.
- Turizm tesisleri ile birlikte veya müstakilen termal kür tesisi yapılması halinde E:0,60 olarak uygulanır. (0,15'lik ilave artış sadece kür tesisi olarak kullanılabilir.)
- Turizm tesis alanlarında, pansiyon yapılmak istenmesi halinde E:0,30 (2 kat) olarak uygulanmaktadır.



Seferihisar Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre; taşınmazın 2016 vergiye esas rayiç değeri, 13.118.480,49.-TL'dir.

### **5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

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

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

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

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

- ✓ Seferihisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumundaki değişiklikler şu şekildedir;
- ✓ 23.06.2011 tarihinde 1/25.000'lik Çevre Düzeni Planının onaylandığı, bu plana istinaden 27.05.2014 tarihinde bölgenin 1/1000'lik Uygulama İmar Planı'nın Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanarak yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir. Uygulama İmar Planı'nın dayanağı olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 28.05.2014 tarihinde Danıştay'ca alınan kararla iptal edilmiştir. Ancak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yürürlükte olduğu bilgisi edinilmiştir.
- ✓ Son olarak; değerlendirme konusu 1356 Sayılı Parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19.04.2016 Tarih ve 232/28 Sayılı kararı ile uygun görülerek 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 7.Maddesi uyarınca onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanında" kalmaktadır.

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

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1356 parsel sayılı 49.949,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “Arsa” nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz denize sıfır konumda, Karakoç ve Çamalan derelerinin arasında yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, yamuk bir geometriye sahiptir. Taşınmazın, güneyinde yer alan 80. Yıl Sevgi Yolu Sokağı'na yaklaşık 450 m, kuzeyinde yer alan 5004 Sokağa yaklaşık 450 m, doğusunda yer alan Yunus Emre Caddesine yaklaşık 135 m cephesi bulunmaktadır. Parselin batı cephesinde ise kuzeyindeki yolun devamı niteliğinde ancak araç trafiğine uygun olmayan stabilize bir yol yer almakta ve parsel sınırları içerisinde yer almayan 5015. Sokak'a bağlanmaktadır. Parselin çevresi yaklaşık 1.120 m uzunluğunda olup alanı 49.949 m<sup>2</sup>'dir.

Taşınmaz üzerinde mevcut durumda parselin batısında yer alan metruk haldeki trafo binası haricinde bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu yapı yaklaşık 500 m<sup>2</sup> alanlı olup herhangi bir yapı değerinin olmadığı düşünülmektedir.

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

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



Kadastral parselasyona göre taşınmazın 3 tarafı yollarla çevrili olmasına rağmen batısında komşu olduğu parsellerin yanı sıra kuzeyinde 156 ada 9 parsel ile komşudur. Batısında ise 1024 parsel ile 179 ada 17,18 ve 19 parseller ile komşuluğu bulunmaktadır.

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1356 parsel sayılı, 49.949,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa nitelikli taşınmazdır.
- Yapı, yazlık amaçlı kullanılan konutların ağırlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Ayrıca ana yolun kuzeyindeki bölgede tarımsal nitelikli araziler ağırlıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Jandarma Karakolu, Tansaş Süpermarket, Dokuz Eylül Üniversitesi Dinlenme Tesis, Karayolları Seferihisar Dinlenme Tesis, Angora Beach Resort, Asa Club Holiday Resort gibi turizm tesisleri ve yazlık amaçlı kullanılan müstakil konutlar yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz yaz aylarında hareketlenen bir bölgede yer almaktadır. Özellikle nezihliği ve sakinliği ile bilinen bir bölgedir.
- Taşınmaz denize sıfır konumda yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, kabaca yamuk bir geometriye sahiptir.
- Taşınmaz sit alanında kalmamakla beraber, bölgenin termal kaynaklar bakımından zengin olmasından ötürü, özellikle taşınmazın doğusunda kalan Ürkmez ve Menderes ilçe sınırları içerisinde kalan Gümüldür beldelerinin, sit alanı bakımından yoğun bölgeler olduğu bilgisi edinilmiştir.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz 80. Yıl Sevgi Yolu isimli yürüyüş yolu ile Şahap Can halk plajına ve dolaylı olarak denize cephelidir.
- Yakın çevresinde turizm tesisleri ve resmi kurum dinlenme tesisleri yer almaktadır.
- Taşınmaz ana caddeye yakın konumda olduğundan ulaşımı oldukça rahattır.
- Taşınmaz, bölgenin nezih ve tercih edilen bir yerleşim yerinde bulunmaktadır.
- Doğanbey-Ürkmez jeotermal kaynakların değerlendirilmesi projesi gündeme gelmiştir.

#### Zayıf Yönler

- Bölgenin nüfusu kış aylarında azalmakta olup, kışın da işletilebilecek bir yapının inşası durumunda, müşteri potansiyeli ve yapının yüksek doluluk oranlarında zorluklar yaşanacağı düşünülmektedir.

#### Fırsatlar

- İzmir'e yakın konumu, bölge altyapısının ve boş arsaların yeterli sayıda olması sebebi ile son yıllarda turizm yatırımcılarının ilgisi artmaktadır.
- Seferihisar'da gayrimenkul yatırımlarının son dönemde çok yüksek oranlarda arttığı görülmektedir. Bireysel ve küçük çapta yatırımların yansısı, büyük şirket yatırımları da mevcuttur.
- Yavaş Şehir (Cittaslow) Akımı halk tarafından benimsenirse daha hızlı etkisini gösterecek ve akım daha çabuk yayılacaktır. Yavaş Şehir hareketi küçük yerleşim yerleri açısından bir fırsat niteliğindedir ve bu akım Seferihisar için değerlendirilmelidir.
- Yavaş Şehir kriterleri Seferihisar kentinde turizmi canlandırarak, kentin marka unsurunu ön plana çıkartmakta, bu durum ise nüfus hareketliliğini beraberinde getirmektedir. Her geçen gün artan nüfus, yeni iş olanaklarını beraberinde getirmektedir.



## Tehditler

- Taşınmazın yakın çevresinde üzeri boş durumda ve turizm yatırıma elverişli arsa sayısı fazladır.
- Piyaslardaki durgunluk ve döviz kurlarındaki hızlı yükdelişin sürmesi durumunda gayrimenkul piyasaları olumsuz etkilenebilir.

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

#### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Aynı konumda yer almaktadır.	Turizm Tesis Alanı imarlıdır.	21000	7.750.000 TL	369,05 TL	Seferihisar Kadioğlu Emlak 0 532 100 81 73	Benzer konumda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olarak pazarlanmaktadır. Maksimum emsal, E:0,45 olarak belirtilmiştir.
2	Aynı konumda yer almaktadır.	Turizm Tesis Alanı imarlıdır.	21000	8.200.000 TL	390,48 TL	Seferihisar Kadioğlu Emlak 0 532 100 81 73	Benzer konumda yer almaktadır. Denize sıfır konumda olarak pazarlanmaktadır. Maksimum emsal, E:0,45 olarak belirtilmiştir.
3	Aynı konumda yer almaktadır.	Termal Turizm Tesisi imarlıdır.	12000	6.100.000 TL	508,33 TL	Cengiz Akdağ Emlak 0 532 792 92 44	Yol cepheli termal turizm imarlıdır. Yüksek bedel istenilmektedir.
4	Aynı konumda yer almaktadır.	Termal Turizm Tesisi imarlıdır.	6000	2.000.000 TL	333,33 TL	Vizyon Emlak 0 532 651 61 83	Aynı bölgede, termal turizm imarlı 6000 m <sup>2</sup> arsaya 2.000.000 TL istenilmektedir.
5	Aynı konumda yer almaktadır.	Turizm Tesis Alanı imarlıdır.	5500	1.850.000 TL	336,36 TL	Akkuş Emlak 0 532 356 69 25	Aynı bölgede, turizm tesis alanı imarlı arsaya 1.850.000 TL istenilmektedir.

- Bulunan satılık arsa emsalleri için yapılan görüşmelerde mülkler ile ilgili sözlü olarak yaklaşık konumları, fiyat pazarlık payları ve imar durumları hakkında bilgi alınmıştır.
- Mevcut emsaller; konum, büyüklük ve değer aralığı olarak konu gayrimenkul için düzeltme çalışmasına tabi tutulmuştur.
- Doğanbey-Ürkmez jeotermal kaynakların değerlendirilmesi projesi gündeme gelmiştir. Denize sıfır olarak tanımlanan arsalarında bölgede sınırlı sayıda kaldığı görülmüştür. İstenen m<sup>2</sup> birim değerlerinin 330 TL/m<sup>2</sup> ile 508,33 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların emsal düzeltme tablosu aşağıda belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı (TL)	7.750.000	8.200.000	6.100.000	2.000.000	1.850.000
Pazarlık Payı	5%	5%	15%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	7.362.500	7.790.000	5.185.000	1.900.000	1.757.500
Büyükük(m2)	21.000	21.000	12.000	6.000	5.500
Birim M2 Satış Değeri	350,60	370,95	432,08	316,67	319,55
Konum Düzeltmesi	10%	10%	15%	15%	10%
İmar Düzenlemesi	0%	0%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	10%	25%	25%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	386	406	540	394	350
Ortalama	<b>415 TL</b>				

#### 6.4.1.1 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaz; Seferihisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 28.10.2016 Tarihli imar durum yazısına göre turizm tesis alanda kalmaktadır. Emsal parseller brüt parsellerdir. Emsal pasteller de turizm tesisi imarlıdır. Bölgede yer alan turizm imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim değerinin 415.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmektedir.

Birim Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	415
Arsa Büyüklüğü ( m <sup>2</sup> )	49.949
Hesaplanan Pazar (Arsa) Değeri (TL)	20.728.835
Takdir Edilen Pazar (Arsa) Değeri (TL)	20.730.000
Takdir Edilen Pazar (Arsa) Değeri (EURO)	5.843.387

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 20.730.000 TL (5.843.387 EURO) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

GELİŞTİRME MALİYETİ OTEL			
Otel			
Zemin Üstü Brüt İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>		24.092	
Peyzaj Alanı, m <sup>2</sup>		40.600	
Oda Sayısı		463	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )		44.615	
Alan Brüt (m <sup>2</sup> )	Birim Değer Euro/sqm	Toplam Değer Euro	
<b>İnşaat Giderleri</b>			
Otel	24.092	650	15.659.865
Bodrum Kat	5.000	220	1.100.000
<b>Toplam İnşaat Giderleri</b>			<b>16.759.865</b>
<b>İnşaat Dışı Giderler</b>			
Altyapı	44.615	25	1.115.375
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	40.600	45	1.826.984
Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	463	12.500	5.791.370
<b>Toplam İnşaat Dışı Giderler</b>			<b>8.733.729</b>
<b>Toplam İnşaat ve İnşaat Dışı Giderler</b>			<b>25.493.594</b>
<b>Diğer Giderler</b>			
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri		3,0%	764.808
Yatırımcı Sabit Giderleri		1,0%	254.936
Proje Yönetim Giderleri		1,5%	382.404
Yapı Denetim Ücreti		1,5%	382.404
Yasal İzinler ve Danışmanlık		3,0%	764.808
Pazarlama Harcamaları		2,0%	509.872
Müteahhit Ücreti		10,0%	2.549.359
<b>Toplam Diğer Giderler</b>			<b>5.608.591</b>
<b>Toplam Geliştirme Maliyeti (Euro)</b>			<b>31.102.185</b>
<b>Giydirilmiş Birim Maliyet (Euro/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.291</b>
<b>Oda Başına İnşaat Maliyeti (Otopark ve Diğer Giderler Hariç) (Euro)</b>			<b>52.651</b>
<b>Oda Başına İnşaat Maliyeti (Herşey Dahil) (Euro)</b>			<b>67.130</b>

Değerleme konusu parsel üzerinde, 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı otel projesi geliştirilmiştir. Otelin toplam inşaat alanı 33.107 m<sup>2</sup> dir. Otel içerisinde ortalama 52 m<sup>2</sup> alana sahip 463 adet otel odası olması planlanmıştır. Otelin toplam maliyeti 31.102.185.-€, odabaşına ortalama maliyet 67.130.-€'dur.

## Gelir İndirgeme Yöntemi İçin Kabuller:

- Seferihisar Belediyesinden temin edilen plan notları'nda " genel hükümler " bölümünde uygulamaların net mi yoksa brüt parsel mi üzerinden uygulanacağı belirtilmemektedir. Belirtilmeyen konularda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği' ne yönlendirmektedir. Nitekim İzmir BB' de bu hükümlerin 31.05.2013 yılı sonrası, planda belirtilmeyen hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tip İmar Yönetmeliği' ne uyulması ilamı ile yönetmeliğin 5. Maddesi gereği (Madde 5 (Yapı düzenine ait tanımlar) - 4. (Değişik: RG-8/9/2013-28759) )Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parseli göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez." Hükümü bulunmaktadır. Parsel terkleri kesinleşmemek ile birlikte imar şefliğinden alınan bilgilere göre; taşınmazın yaklaşık yola terk miktarları; güneyinden (denizden) 2.488 m2, kuzeyinden 1.778 m2, batısından 621 m2 ve doğusundan 447 m2 olmak üzere toplam 5.334 m2'dir. Bu nedenle arsa net alanından 44.615 m<sup>2</sup> alandan geliştirme çalışmaları yapılmıştır.
- Otelin 463 odaya sahip olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ilk 2 yıl inşaat faaliyetinin süreceği, 3. yıldan itibaren otelin işletilmeye başlanacağı kabul edilmiştir.
- Otel 365 gün boyunca işletilecektir.
- Bölgede yapılan pazar araştırmasında, konaklama fiyatlandırmasının oda yerine kişi üzerinden yapıldığı ve bu bağlamda, oda fiyatının kişi başı fiyatının yaklaşık 1,5 misli ile fiyatlandırıldığı tespit edilmiş ancak 1,40 misli ile pazarlandığı kabul edilmiştir.
- Otelin üçüncü yıldan itibaren ortalama oda fiyatının **95.-€** seviyesinde olacağı, oda fiyatlarının sonraki yıllarda EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür. Tesisin gelirlerinin %90'ının oda gelirleri, %10'unun ise diğer gelir kalemlerinden elde edileceği varsayılmıştır.

Mevki	Otel	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi	Oda Büyüklüğü m2	Fiyat Hizmet	Hizmet	Sınıf	Hizmet Periyodu
ÜRKMİZ	Aşa Club Holiday Resort	180	-	-	-	-	-	7 AY
	Angora Beach Resort	112	336	27	-	-	TK4*	7 AY
	Alistar Denizati Holiday Villege Otel	7	140+20	25	140"-190"-230"-250	KDV DAHİL+TAM PANSİYON+AÇIK HAVUZ	4*	7 AY
	Seyhan Apart Otel	22	64	-	-	-	-	-
GÜMÜLDÜR	Cactus Otel Club Yalı Resort	450	-	20	€ 45-€ 85-€ 70	KDV DAHİL+HERŞEY DAHİL	5*	7 AY
	Gümüldür Mavi Deniz Resort	19	-	-	\$73	KDV DAHİL	-	7 AY
	Lebedos Princess Otel	176	450	19	100.-" 200.-"	KDV DAHİL+HERŞEY DAHİL	3*	7 AY
ÖZDERE	Paloma Pasha Resort	268	536	33-70	STANDART ODA DÜŞÜK SEZON € 124 SEZONDA -€ 400 / EN ÇOK € 700 2015/12 - 2016/9 AY	ULTRA HERŞEY DAHİL - LUXURY 2 HAVUZ BİRİ KAPALI	5*	9 AY
	Grand Efe	385	770	-	350" - ÇİFT KİŞİLİK ODA - MİN. x3 GECE	HERŞEY DAHİL	3*	7 AY
	Club Maxima	250	500	23	€ 50	HERŞEY DAHİL / FRANSA+HOLLANDA	4*	7 AY.. 15/04-22/10
	Maxima Paradise	250	600-650	23-40	€ 70	HERŞEY DAHİL - AİLE/FRANSIZ	4+*	7 AY
	Aria Claros Beach Spa Resort	504	1000	31-72	180" KİŞİBAŞI - 320" KİŞİBAŞI	ODALARIN 320'si VİLLA ULTRA HERŞEY DAHİL	5*	7 AY
	Sunis Efes Royal Palace Resort&Spa	470	940	32	300" - 500" KİŞİBAŞI	ULTRA HERŞEY DAHİL	5*	12 AY
	Notion Kesre Beach Hotel & Spa	164	-	-	282 TL - 658 TL	HERŞEY DAHİL	-	6 AY
SİĞACIK	Club Resort Atlantis Seferihisar	280	504	20-33	\$77 - \$200	KAHVALTI DAHİL	4*	12 AY
	Club Teos	148	306	48	\$71	-	TK4*	12 AY
	Euphona Aegean Resort and Spa Hotel	423	858	-	\$96 - \$101	HERŞEY DAHİL	5*	-
BADEMLER	Konvoy Hotel & The Country Club	24	48	-	343 TL	-	3,5*	-
Çeşme	Alaçatı Nea Garden Hotel	24	-	50	400 TL	KDV DAHİL	-	12 AY
	Babylon Hotel	110	-	24	105TL - 120TL	HERŞEY DAHİL	4*	12 AY
	Altın Yunus Resort	465	-	24-80	173TL - 673TL	KDV DAHİL - ODA KAHVALTI - YARIM PANSİYON	5*	12 AY

- Otelin ilk yıl oda fiyatının 95.-€ olacağı ancak faaliyete geçeceği 2019 yılı itibariyle oda fiyatlarının ortalama 100.-€/gece olacağı öngörülmüştür. Yıllık ortalama doluluk oranının işletmeye başlanacağı ilk yıl %53 seviyesinde olacağı ve işletmeye açıldığı ilk 3 yıl boyunca %2 oranında artacağı, 5. yıldan itibaren değişmeyeceği (%57 düzeyinde) öngörülmüştür.
- Oda gelirinin %20'si kadar oda gideri, yiyecek içecek gelirinin %70'i kadar yiyecek içecek gideri, telefon ve internet gelirlerinin %40'ı kadar telefon ve internet gideri, toplam otel gelirinin %10'u kadar genel gider, toplam otel gelirinin %5'i kadar pazarlama gideri, toplam otel gelirinin %15'i kadar enerji gideri ve diğer gelir kalemlerinden elde edilen gelirin %50'si kadar diğer harcamalar yapılacağı kabul edilmiştir.
- Toplam otel gelirinin %8'i kadar yönetim gideri ve toplam gelirin %2,5'i kadar yenileme fonu ayrılmaktadır.
- Emlak vergisi olarak arsa ve bina maliyeti üzerinden %0,4 oranında emlak vergisi hesaplanmıştır. İşletmeye geçilen ilk yıl emlak vergisi 57.285 EURO olarak hesaplanmıştır.
- Gayrimenkul sigortası olarak inşaat imalat bedelinin %0,2'si kadar bir harcama yapılacağı öngörülmüştür. İşletmeye geçilen ilk yıl gayrimenkul sigortası olarak 18.045 EURO gider hesaplanmıştır.
- Sigorta ve emlak vergisi giderleri yıllık olarak %2,50 oranında artmaktadır.
- 8. işletme yılından sonra, gayrimenkulün satılacağı kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.

- Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,84 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememesi riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir. Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2017’de yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir. Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Bu çalışmada risk primi % 5,66 olarak belirlenmiştir.
- Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekmektedir. Buna bağlı olarak indirgeme oranı “İşletme Modeli Nakit Akışı” için % 11,50 olarak belirlenmiştir.
- Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda değer TL’ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30’da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası USD döviz alış kuru 3,1865 TL, Euro döviz alış kuru ise 3,5412 TL olarak belirtilmiştir. Geliştirme yaklaşımı yönteminde bu veriler kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.



- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dâhil edilmemiştir. Nakit akım tablosu üzerinden arsa değerine ulaşılması için geliştirici karı gideri de hesaplanmıştır. Geliştirici karı toplam net gelir üzerinden %20 olarak hesaplanmıştır.



İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU										
Oda Sayısı	463	365		Gayrimenkul Sigortası	10.024.829					
Arsa Alanı	44.615,00			Gayrimenkul Vergisi	14.321.184					
Toplam İnşaat Alanı	31.347			Uzun Dönem Büyüme Oranı	2,5%					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>GELİRLER</b>										
<b>Oda Gelirleri</b>										
Yıllık Ortalama Doluluk , %			53%	55%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
Ortalama Oda Fiyatı, EURO			100	103	105	108	110	113	116	119
Toplam Oda Gelirleri			8.962.725	9.533.464	10.127.139	10.380.317	10.639.825	10.905.821	11.178.466	11.457.928
<b>DEPARTMAN GELİRLERİ</b>										
Toplam Departman Gelirleri			995.858	1.178.293	1.380.973	1.415.498	1.450.885	1.487.157	1.524.336	1.562.445
<b>TOPLAM GELİRLER</b>			9.958.583	10.711.757	11.508.112	11.795.815	12.090.711	12.392.978	12.702.803	13.020.373
<b>GİDERLER</b>										
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>										
Toplam İşletme Giderleri			5.367.676	5.573.595	5.849.343	5.853.083	5.999.411	6.149.396	6.303.131	6.460.709
<b>BRÜT İŞLETME KARI</b>			4.590.907	5.138.162	5.658.769	5.942.732	6.091.300	6.243.582	6.399.672	6.559.664
<b>SABİT GİDERLER</b>										
Yönetim Giderleri	8,0%		796.687	856.941	920.649	943.665	967.257	991.438	1.016.224	1.041.630
Emlak Vergisi	0,4%		57.285	58.717	60.185	60.185	61.689	63.232	64.812	66.433
Şigorta	0,2%		18.045	18.496	18.958	18.958	19.432	19.918	20.416	20.926
Yenileme Fonu	2,5%		248.965	267.794	287.703	294.895	302.268	309.824	317.570	325.509
Toplam Sabit Giderler			1.120.981	1.201.947	1.287.495	1.317.704	1.350.646	1.384.412	1.419.023	1.454.498
<b>TOPLAM GİDERLER</b>			6.488.657	6.775.542	7.136.838	7.170.787	7.350.057	7.533.808	7.722.153	7.915.207
<b>NET İŞLETME GELİRİ</b>			3.469.926	3.936.215	4.371.274	4.625.028	4.740.654	4.859.170	4.980.649	5.105.166
Geliştirici Primi	20,0%		693.985	787.243	874.255	925.006	948.131	971.834	996.130	13.783.947
Geliştirme Maliyeti		20.216.420	10.885.765							
Dönem Sonu Değer	8,0%									63.814.570
<b>NET NAKİT AKIŞI</b>		-20.216.420	-10.885.765	2.775.941	3.148.972	3.497.019	3.700.022	3.792.523	3.887.336	3.984.520
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		-20.216.420	-31.102.185	-28.326.244	-25.177.272	-21.680.253	-17.980.231	-14.187.707	-10.300.371	-6.315.852
										48.819.937



Arsa Net Bugünkü Değer Analizi			
Risksiz Getiri oranı	5,84%	5,84%	5,84%
Riks Primi	5,16%	5,66%	6,16%
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>11,00%</b>	<b>11,50%</b>	<b>12,00%</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>	<b>5.583.347</b>	<b>4.549.880</b>	<b>3.566.939</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)</b>	<b>5.583.000</b>	<b>4.550.000</b>	<b>3.567.000</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>19.770.520</b>	<b>16.112.460</b>	<b>12.631.460</b>

Gelir yöntemine göre taşınmazın “pazar değerinin” 16.112.460 TL (4.550.000 Euro) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Değerler üstteki tabloda belirtilmiştir.

#### **6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi**

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

#### **6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Parsel üzerinde müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

- ✓ Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 20.730.000 TL (5.843.387 EURO) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Gelir yöntemine göre taşınmazın “pazar değerinin” 16.112.460 TL (4.550.000 Euro) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu, konumu, imar durumu gibi özellikleri dikkate alındığında emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer gelir indirgeme yöntemi ile de desteklenmiştir. emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer, taşınmazın piyasa değerini daha doğru yansıtacağı kanaatine varılmıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından 02.01.2015 Tarih ve 2014-018-GYO-011 Numaralı ve 08.01.2016 Tarih ve 2015-018-GYO-013 Numaralı değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 20.730.000 TL (5.843.387 EURO) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 06.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	20.730.000	5.843.387	6.494.000
KDV Dâhil	24.461.400	6.895.197	7.662.900

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.1922 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.5476 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.). Emsal karşılaştırma yönteminde bu veriler kullanılmıştır.

4-)Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 09.11.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,1865 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,5412 TL olarak belirtilmiştir. Geliştirme yönteminde bu veriler kullanılmıştır.

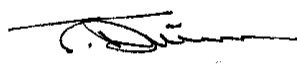
5-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Önder ÖZCAN  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402145



Taner DÜNER  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



Neşecan Çekici  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Takyidat Belgesi
3. İpotek Yazısı
4. Onaylı İmar Durumu
5. Plan İptaline İlişkin Mahkeme Kararı
6. İmar Planlarının Geçerli Olduğuna Dair Resmi Bakanlık Yazısı
7. Fotoğraflar
8. İzmir Bşyşkşehir Belediyesi İmar Yşnetmeliği
9. Őzgeçmiřler
10. SPK Lisans Őrnekleri