



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA / KEPEZ

ARALIK 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER	
YÖNETİCİ ÖZETİ	2
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1.RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2.RAPOR TÜRÜ	5
2.3.RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4.DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5.MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6.MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7.ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	19
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. SWOT ANALİZİ	24
8.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
BÖLÜM 11. SONUÇ	26
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	27
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	
BÖLÜM 14. SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK053	
SAHA TESPİT TARİHİ	19.12.2013	
RAPOR TARİHİ	24.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	26772 ada, 2 parsel	
ADRES	Sütçüler Hüsnü Karakaş Mah. Necmettin Erbakan Caddesi No:46 Kepez/ANTALYA	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler, "Arsa" vasıflı 26772 ada, 2 parseldir.	
İMAR DURUMU	Bkz. Bölüm 6.1 İmar durumu.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	3.000,00 m2	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Ticaret" alanı olarak kullanımındır.	
DEĞER	5.250.000 TL (BEŞMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) (~2.550.000 USD – ~1.875.000 €) Değer takdir edilmiştir.	
DEĞERLEME UZMANLARI	Onur HANÇER	Jeoloji Mühendisi
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı -400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde geçerlidir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Onur HANÇER Jeoloji Mühendisi	Ahmet PINARBAŞI Şehir ve Bölge Plancısı 400240



AHMET PINARBAŞI
Şehir ve Bölge Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2013 tarihli, 2013-SPK053 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE ait olan Antalya ili, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel üzerinde bulunan binanın 24.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Yardımcısı Onur HANÇER tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ		--	--
RAPOR NUMARASI		--	--
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)		--	--
RAPORU HAZIRLAYANLAR		--	--

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

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

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

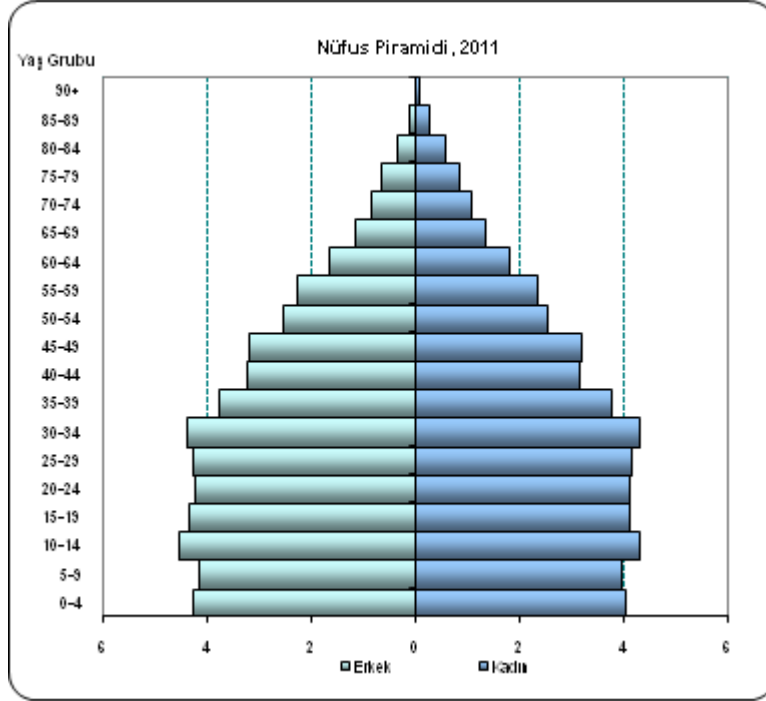
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2011’in ilk yarısında iyi performans göstermiş, kayda değer bir büyüme kaydetmiş ve doğrudan yabancı sermaye yatırımını çekmiştir. 2011’in ikinci yarısında, istatistikler büyümenin korunduğunu ve genel ekonomik performansın sağlam olduğunu göstermektedir. Ancak artan cari açık ve dışsal riskler, Türkiye’nin 2012 yılı için ekonomik büyümesinin sürdürülebilirliğini tehdit etmektedir ve büyümede bir yavaşlama beklenmektedir. Avro bölgesinde belirsizlik arttıkça, tek para biriminin istikrarı sorgulanmaya başlandı. Avro bölgesi ülke ekonomilerinin zayıflığı artık ön plana çıkmaktadır. Avrupa ekonomileri ve ABD’deki genel yavaşlama nedeniyle küresel talep ve verimlilikte de yavaşlama beklenmektedir. Türk malları için en büyük ihracat pazarı Avro bölgesi ülkeleri olduğundan, gözlemciler Türkiye’nin imalat sektöründe potansiyel bir yavaşlamayı işaret etmektedir.

Ancak ekonominin diğer sektörlerinde büyümenin yavaş olacağı bir yıla rağmen; piyasa koşullarının gelişmesini sağlayacak çeşitli faktörlerin birleşimiyle birlikte, 2012’de gayrimenkul faaliyetlerinin artacağına inanıyoruz. 2011’deki seçim sonuçları, işletmeler ve ekonomi için en az 4 yıllığına istikrarlı bir siyasi ortam sağlamıştır. Bazı Avrupa piyasaları ile karşılaştırıldığında minimum risk taşıyan sağlam ve sağlıklı mali sistem, özellikle yerel yatırımcılar ve geliştiricilerin de faaliyetlerini arttıracığı gayrimenkul piyasasına daha fazla yabancı yatırımcı ilgisini çekebilir. Halihazırda mecliste görüşülmekte olan yasa tasarısı, geçmesi halinde, yabancıların mülk sahibi

olmalarını düzenleyen emlak yasası ile ilgili mevzuatı değiştirecektir. Tasarının geçmesi durumunda, yeni yasa, yabancılara mülk satışı için bulunan mütekaabiliyet gerekliliğini kaldıracak ve bir yabancıya sahip olabileceği arazi miktarını 2,5 hektardan 30 hektara yükseltecek.

Ayrıca hükümet, İstanbul'un mevcut kentsel alanları çok kıt olduğundan, yatırımı çekecek yeni kent alanlarını yeni nazım imar plan projeleriyle geliştirmeye açmak için girişimleri ve planları olduğunu (yani yeni kanal ve yeni uydu kentler) açıklamıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi de bu amaçla Ataşehir'de Türk Hükümeti tarafından şehrin yeni bir finans merkezi olarak geliştirilmesinin özendirilmesi için özel bir statü verilen bir bölgedir. Plan; Merkez Bankası, Sermaye Piyasaları Kurulu ve Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu ile Halk Bankası, Ziraat Bankası ve Vakıfbank'ın genel merkezlerinin Ankara'dan Ataşehir'e taşınmasını öngörmektedir. Ataşehir'de bu yeni bölgenin kurulması, bazı devasa projeleri ortaya çıkarmış ve bölgedeki arazilerin değerini hızla arttırmıştır.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.00 ⁽¹⁾
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	71.9	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.28 ⁽¹⁾	69.2 ⁽²⁾	17.4 ⁽³⁾		1.81	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) MB Politika faizi olarak 7 haftalık repo faiz oranını kullanılmaya başlanmıştır.
(2) NİSAN
(3) MAYIS

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ANTALYA İLİ

Antalya, Akdeniz Bölgesi'nde yer alan Antalya şehrinin aynı ismi taşıyan merkez ilçesidir. Antalya, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Doğası, palmiyelerle sıralanmış bulvarları, geleneksel mimarisini korumuş merkezi Kaleiçi ve büyük ölçekli turizm yatırımları ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya aynı zamanda, Türkiye'nin büyük ölçekli göç alan kentlerinden biridir. 2010 yılı verilerine göre Antalya şehir merkezinde 502.491 erkek, 498.827 kadın olmak üzere toplam 1.001.318 kişi yaşamaktadır. Antalya, Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Burdur, doğusunda Serik, güneyinde Akdeniz, batısında ise Korkuteli, güneybatısında ise Kemer sınırları ile çevrilidir. Akdeniz ikliminin bitki örtüsü olan maki türü bitkiler Antalya'nın da bitki örtüsünü oluşturur. Batı Torosların güneyi ile Akdeniz arasında kalmış bir bölümde bulunmaktadır. Şehrin yukarı kısımlarında kızılçamlar görülür. Antalya'dan geçen tek akarsu şehrin doğusundaki Aksu Çayı'dır. Bu akarsuyun üzerinde Düden Şelalesi de bulunmaktadır.



Şekil 1. Antalya Haritası

Akdeniz Bölgesinin en önemli kentlerinden olan Antalya'nın kara sınırını Toros sıradağları oluşturur. İl bu kesimde, batıdan doğuya doğru Muğla, Burdur, Isparta, Konya ve İçel illeri, güneyde Akdeniz ile çevrelenmektedir.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2007	2010
Antalya Nüfusu	95.616	173.501	378.208	508.840	603.190	775.157	1.001.318

1927'de yapılan Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk nüfus sayımında nüfus büyüklüğü açısından 63 il arasında 29 sırada yer alıyordu ve kilometrekareye düşen kişi sayısı 1927'de yaklaşık 11 idi. 1960'lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir. Antalya'nın nüfus bakımından şu an kalabalık olması da 1960'dan sonraki dönemdeki göçlerden kaynaklanmaktadır. Antalya dışından gelip Antalya'da çalışan tarım işçileri zamanla Antalya'ya yerleşmiş ve bu durum Antalya'da kontrolsüz bir şehirleşmeyi beraberinde getirip, çok hızlı bir gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu gecekondulaşma özellikle Kepez ilçesinde kendini göstermiş olup bölgenin hala çözülmeyi bekleyen sorunları arasındadır.

Antalya nüfusundaki bu artış 1980—2000 yıllarında turizm sebebiyle artmaya devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ülkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkânlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır. Antalya bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollar da iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre

verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a(Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

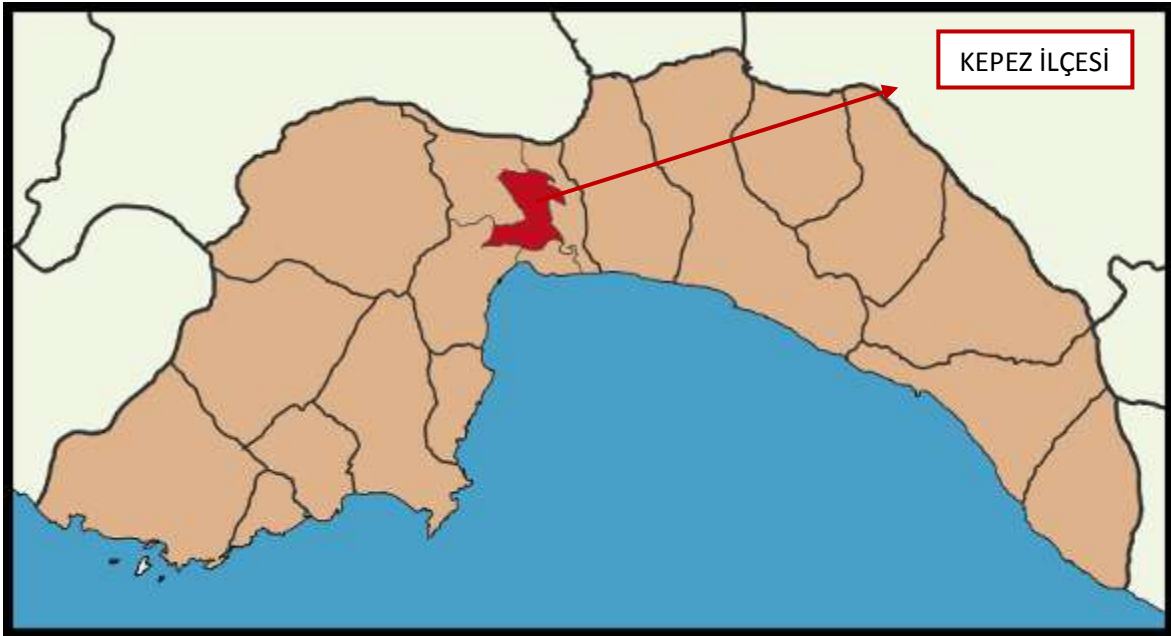
Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olması gösterebilir. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili milli geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Antalya Organize Sanayi Bölgesi (AOSB) :1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve faaliyet alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda ekinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır. Antalya—Burdur karayolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir. %84.86'lık bir doluluk oranına sahip OSB'de 179 firmaya ait 208 adet alan tahsis edilmiştir.

4.2.2. KEPEZ İLÇESİ

Kepez Antalya'nın kuzey bölgesinde bulunur. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 406.000 nüfusa sahiptir. 60 mahallesi 7 köyü vardır.

Varsak bölgesi sınırlarında bulunan Düden Şelalesi yerli ve yabancı turistlerin akınına uğrar. Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alanı olmasına karşın resmi olarak halka açık değil'dir. Antalya'nın Masadağı ve Kepezüstü bölgelerinden kent manzarası izlenebilmektedir. Kepezüstü'nde Buca'dan sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk maskı bulunmaktadır. İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır.



Kepez İlçesi

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu mülkler, Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, 46 numaralı binada yer alan 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerdir.

Taşınmaz Gazi Bulvarı'nın kuzeyinde, Yeşilirmak Caddesi'nin doğusunda bulunan Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu Hüsnü Karakaş Mahallesi, alt yapısı oturmamış ve yeni gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazın konumlu olduğu Necmettin Erbakan Caddesi üzerinde yoğun olarak boş imar parselleri ve giriş katları dükkan, üst katları konut fonksiyonlu apartman blokları ile ticari nitelikli mülkler gözlenmektedir. Bölge genelinde orta ve alt gelir grubuna hitap eden mülkler mevcut olup şehrin daha az tercih gören fakat gelişme potansiyeli olan bölgelerindedir. Sosyal donatı alanlarına ve şehir merkezine nispeten uzak mesafededir. Bölgede alt yapı ve üst yapı çalışmaları devam etmektedir.

(Adres no: "1 nolu bağımsız bölüm" 1354986083, "2 nolu bağımsız bölüm" 1019896875, "3 nolu bağımsız bölüm" 1025298421)





5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	KEPEZ
MAHALLESİ	SÜTÇÜLER
KÖYÜ	-
MEVKİİ	-
PAFTA	-
ADA	26772
PARSEL	2
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3.000,00 m2
NİTELİĞİ	ARSA
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE PAY/PAYDA	TAM
CİLT	37
SAHİFE	3623
TAPU TARİHİ	22/08/2011
YEVMIYE	23712

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kepez Tapu Müdürlüğü'nde, 20.12.2013 tarih, saat 11:00 itibariyle yapılan incelemede şifahen edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu 26772 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmadığı öğrenilmiştir.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

İMAR DURUMU ÖZETİ:

Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre, rapora konu ana taşınmazın konumu imar paftasıyla uyumludur.

23.12.2013 tarihinde Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1/1000'lik onaylı uygulama imar planında söz konusu parsel 'ticaret' sahasında kalmaktadır. Maksimum bina yüksekliği (hmax) '15.00 m', binanın toplam yapı alanı (KAKS) '1.20', binanın oturma alanı (TAKS) '0.60, olmak üzere 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır.



RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait 27.12.2012 onay tarihli 1828 numaralı “Yapı Ruhsatı” ve 17.05.2013 onay tarihli 631 numaralı “Yapı Ruhsatı” (Müteahhit Değişikliği) incelenmiştir.

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait 27.12.2012 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın bulunduğu 3.000 m2 yüzölçümüne sahip, 26772 ada 2 parsel üzerinde konumlu olan bina tek bloktan oluşmaktadır. Ortak alan olarak açık ve kapalı otopark, sığınak ve merdiven holü bulunmaktadır. Ayrık nizamda betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. Bina ortak alanları ve blok inşası büyük ölçüde tamamlanmıştır. Bina girişi, alüminyum doğrama, merdivenler mermer döşelidir ve korkulukları alüminyum doğramadır. Bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal katlıdır.

Bodrum katında 269 m2 sığınak, 2 nolu işyerinin kullanımında olan 560 m2 depo, 582 m2 kapalı otopark bölümleri bulunmaktadır. Zemin katta tek parçadan oluşan ve yaklaşık 1.400 m2 kullanım alanına sahip 1 nolu işyeri, asma katında 1 nolu işyerinin kullanımında olan ve toplam 232 m2 kullanım alanına sahip 4 adet oda, wc-duş bölümleri, yemekhane ve kiler hacimleri bulunmaktadır. 2 normal katın her birinde birer adet her biri 962 m2 kullanım alanına sahip tek parçadan oluşan işyeri olmak üzere toplam 3 adet bağımsız bölüm barındırmaktadır. Taşınmaz toplam 5730 m2 kullanım alanına sahiptir. Bina girişi yol kotu seviyesinde bulunan zemin katından ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Binada 2 adet asansör mevcuttur.

Zeminler merdiven holü ve merdiven basamaklarında mermer döşeli, katlarda ise sıkıştırılmış beton şeklindedir. Asma katında bulunan odaların zeminleri laminant parke döşelidir. Duvarlar plastik boyalı, banyo- wc bölümlerinde ise seramik kaplıdır. Islak zemin duvarları tavan kadar seramik döşelidir. Tavanlar tavan boyası ile boyalı ve yangın söndürme sistemleri mevcuttur. Dış kapısı çelik, iç mekan kapıları alüminyum doğrama olup, pencere doğramaları pvc çift camdır. Bina genelinde katlarda zemin döşemesi ve wc bölümlerinde vitriye malzemeleri eksik olup, bu durum değere negatif düzeltme olarak yansıtılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında arsa vasıflı olarak kayıtlıdır. Tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmamış, taşınmaz üzerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmaza ait kat irtifakına esas mimari proje ve ruhsat incelemeleri Kepez Belediyesi arşivinde mevcut dosyasından yapılmıştır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- İdeal kullanım alanına sahip olması
- Ulaşım imkanlarının rahat olması
- Ana arterlere yakın mesafede olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Tapu kayıtlarında arsa vasıflı olması
- Bölgede altyapı ve üstyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- Çevresinde yerleşimin seyrek olması

8.3. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

Ana arterlere yakın konumlu ve gelişme potansiyeli olan bölgede yer alması.

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

Bölgede yerleşimin seyrek olması ve üstyapı eksikliklerinin gözlenmesi

Fırsatlar;

Ticari niteliği olan bölgede konumlu olması.

Tehditler;

Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.

8.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın halihazır kullanım şekli en etkin ve verimli kullanımını sağlamaktadır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1 – Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, Kırçiçeği Caddesi'ne cepheli ve nispeten konum avantajı olan 1.210 m² ticari nitelikli arsa 700.000 TL bedelle satılıktır.

(Mülk Sahibi;0536 551 27 98)

Emsal 2 – Taşınmazın bulunduğu bölgede 1 km doğusunda yer alan, 50 m. lik imar yoluna cepheli nispeten konum avantajı olan 1.610 m² ticari nitelikli arsa 950.000 TL bedelle satılıktır.

(Mülk Sahibi;0532 505 67 26)

Emsal 3 – Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan Bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşan zemin katı 1.200 m² olmak üzere toplam 4.000 m² kullanım alanına sahip yeni yapılı dükkan 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

(İnşaat Firması; 0541 310 84 62)

Emsal 4 – Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan üst katları konut fonksiyonlu binanın zemin katında konumlu, 78 m² giriş kat ve 42 m² bodrum kat hacimlerinden oluşan toplam 120 m² kullanım alanına sahip dükkan 200.000 TL bedelle satılıktır.

(İnşaat Firması; 0532 603 14 02)

Emsal 5 – Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, Kırçiçeği Caddesi'ne yaklaşık 50 m. cepheli olarak konumlu ve nispeten konum avantajı olan 2.000 m² ticari nitelikli arsa 1.400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

(Mülk Sahibi; 0535 480 58 93)

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Elde edilen emsal ve veriler ile değerlendirme konusu taşınmazın karşılaştırılma analizinin ve düzeltme hesaplamalarının yapılması neticesinde; konu taşınmazın bulunduğu bölgede rapora konu binaya benzer özelliklerinde olan dükkanların ortalama m² birim fiyatlarının **1.000 – 1.500 TL/m²**, ortalama olabileceğine kanaat edilmiştir. Benzer özelliklerde ticari nitelikli arsaların ortalama m² birim fiyatlarının **550 TL/m²** olabileceğine kanaat edilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında arsa vasıflı olarak kayıtlıdır. Değerleme tarihi itibarıyla mahallinde taşınmaz üzerinde bodrum + zemin + asma kat + 2 normal katlı bina bulunmaktadır. Tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmamış, taşınmaz üzerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmaza ait kat irtifakına esas mimari proje ve ruhsat incelemeleri Kepez Belediyesi arşivinde mevcut dosyasından yapılmıştır.

Arsa Değeri; 3.000 m² x 600 TL/m² = 1.800.000 TL (Şerefiye bedeli dahil edilmiştir.)

Bina Değeri; 5730 m² x 580 TL/m² = 3.323.400 TL

Olmak Üzere Toplam Değer = ~5.250.000 TL

5.250.000 TL

(BEŞMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

(~2.550.000 USD – ~1.875.000 €)

Değer Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Türükcü Mehmet Ekerli Caddesi
Oranüstü Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2 Göltepe/İST.
Tel: (0212) 309 96 00 - 309 96 01 Fax: 309 96 49
E-Posta: V.D.1.001@apozitif.com

Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 24.12.2013 tarih itibarıyla T.C. Merkez Bankası verilerine göre “1 \$ = 2,06 TL, 1 € = 2,81 TL” alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





Bodrum Kat



Bodrum Kat



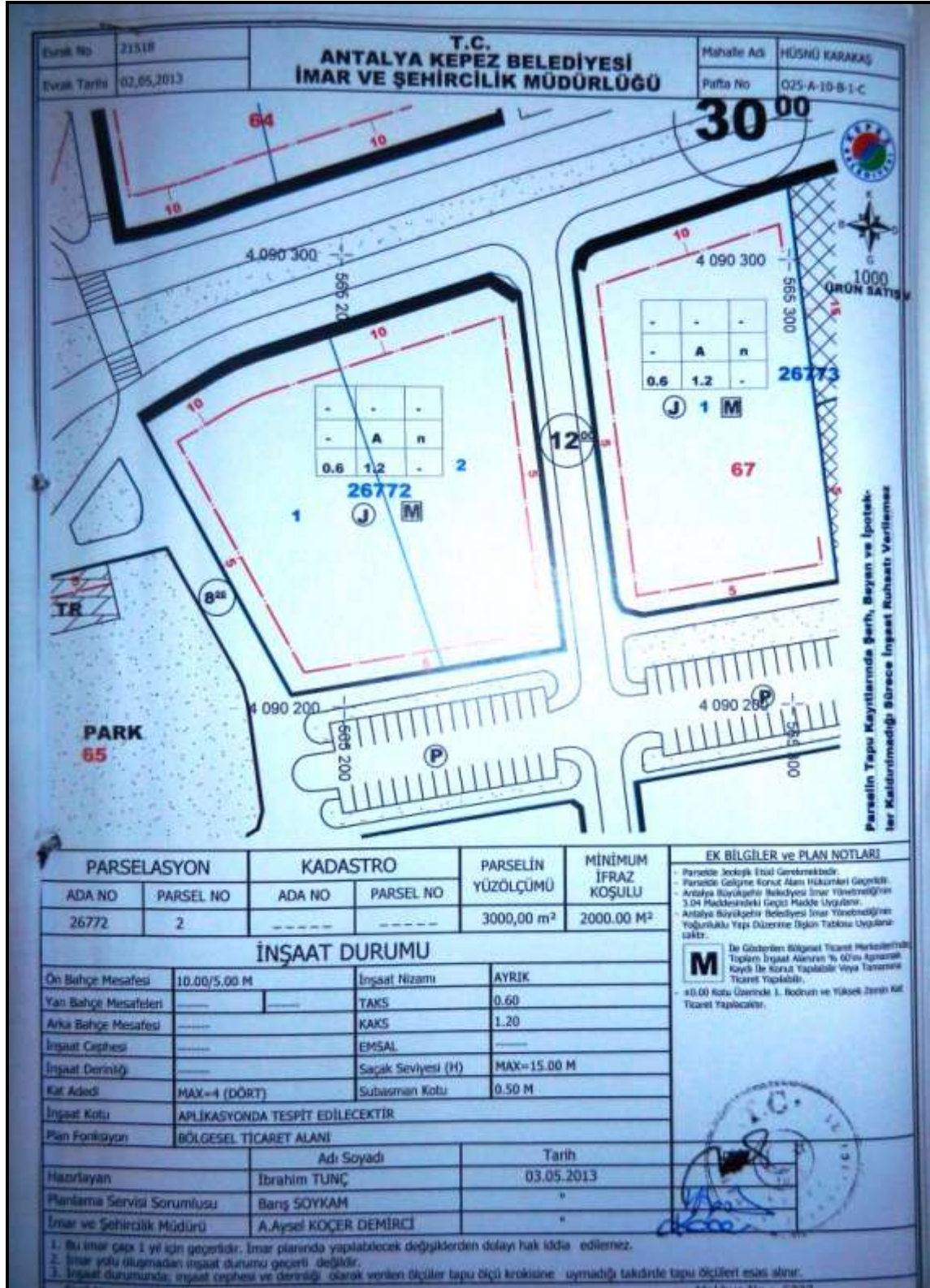
Giriş





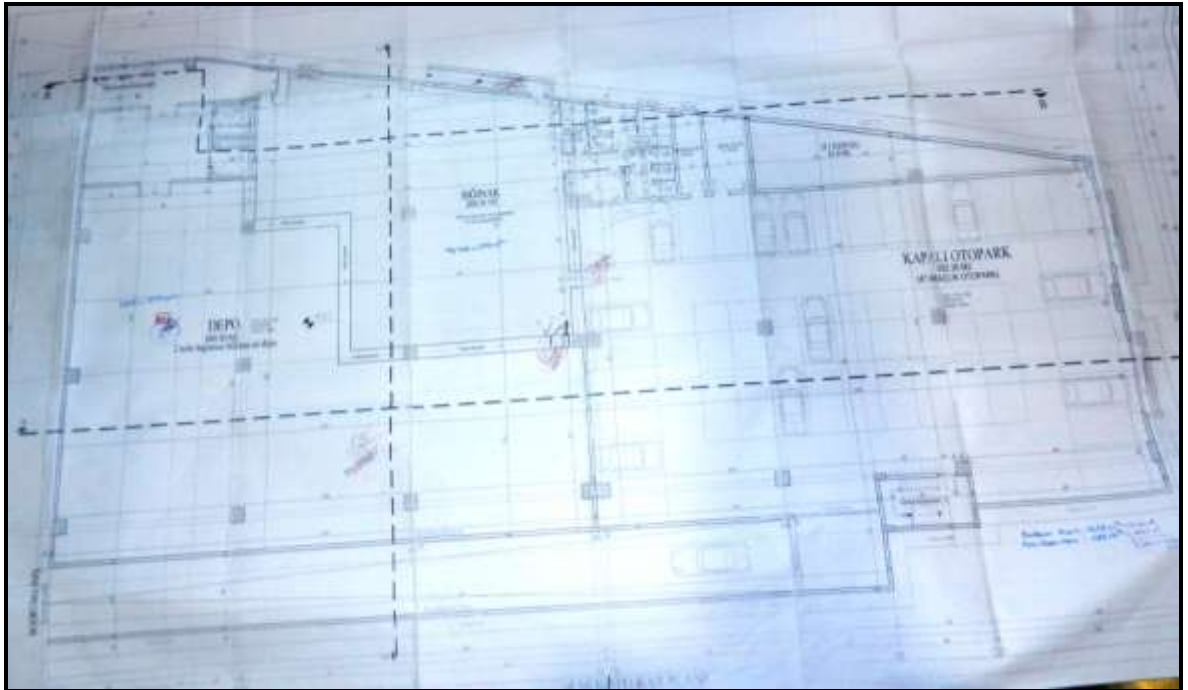
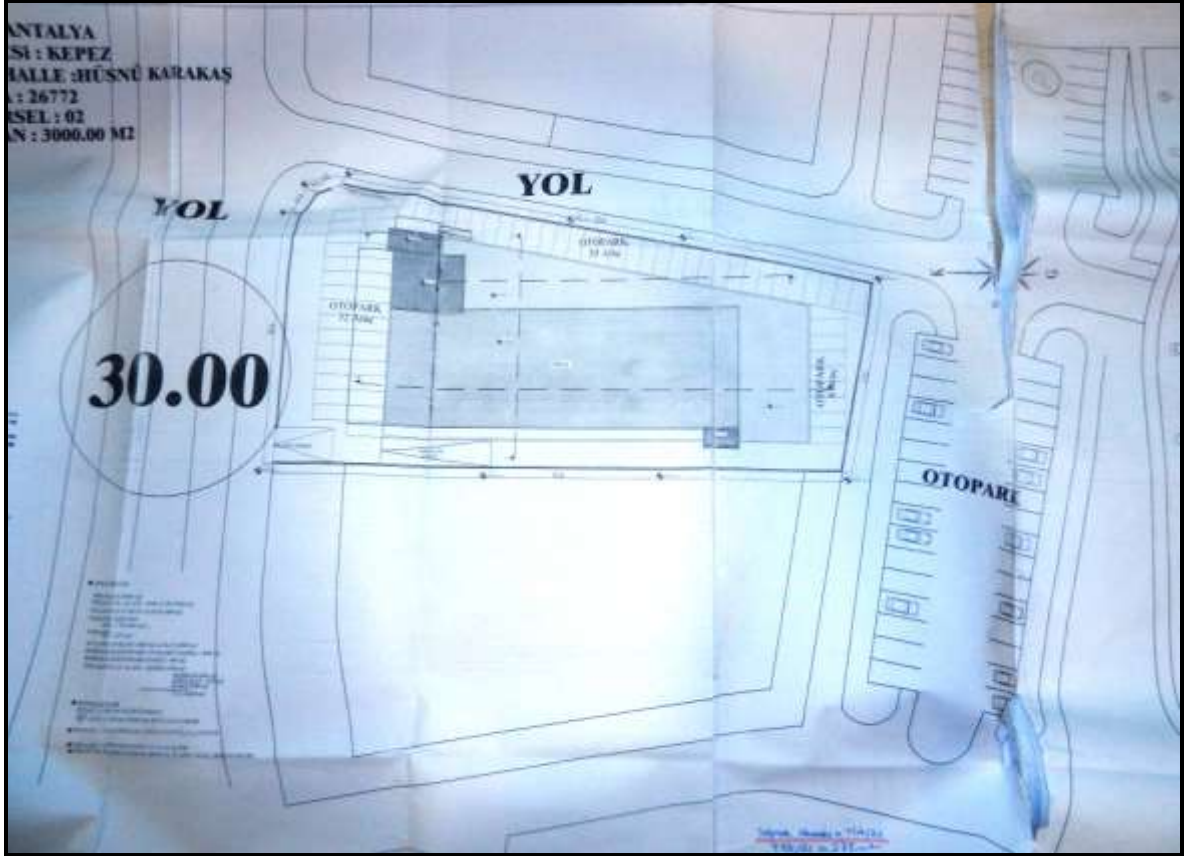


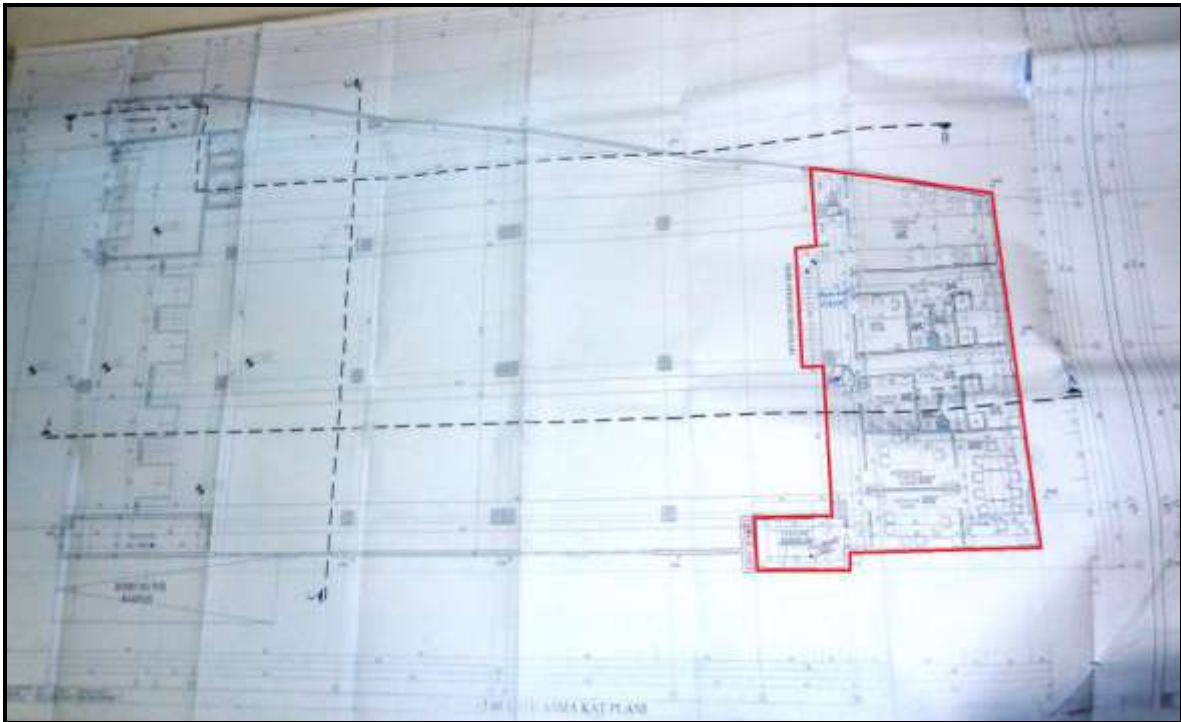
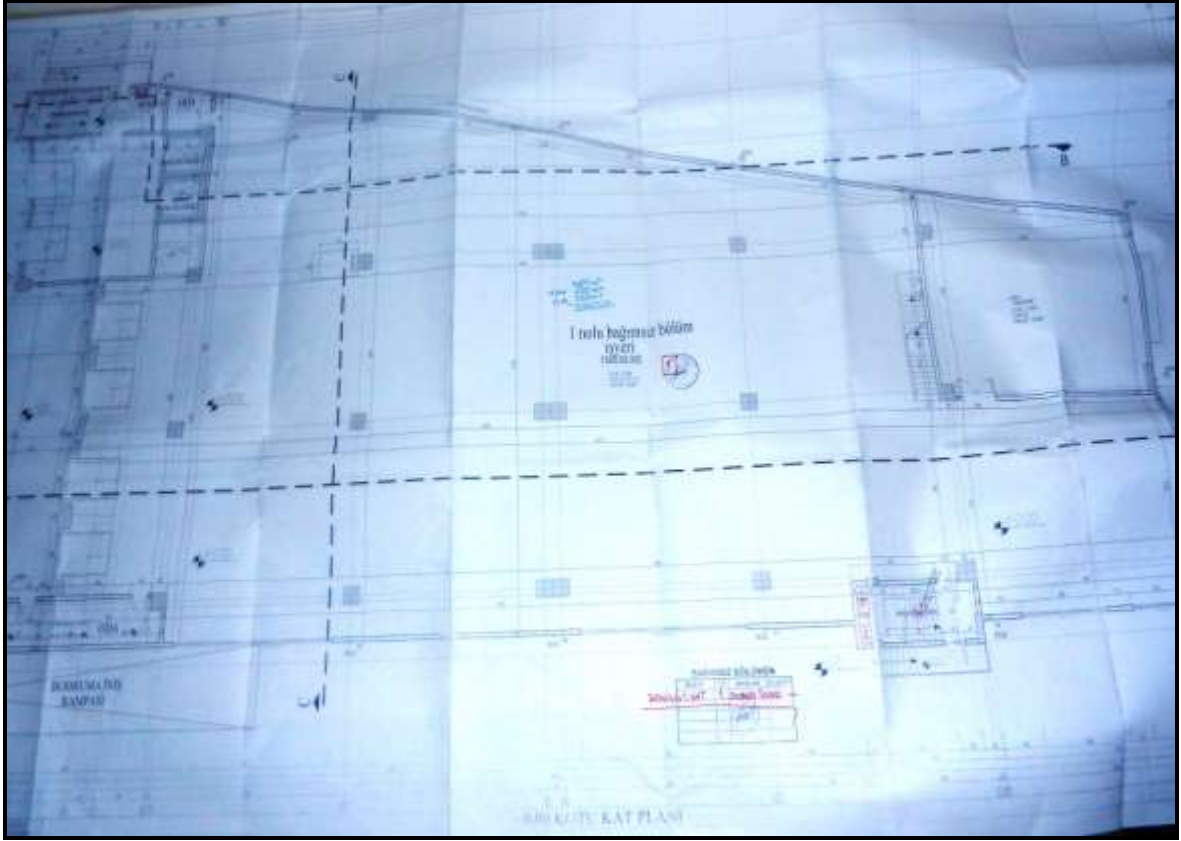


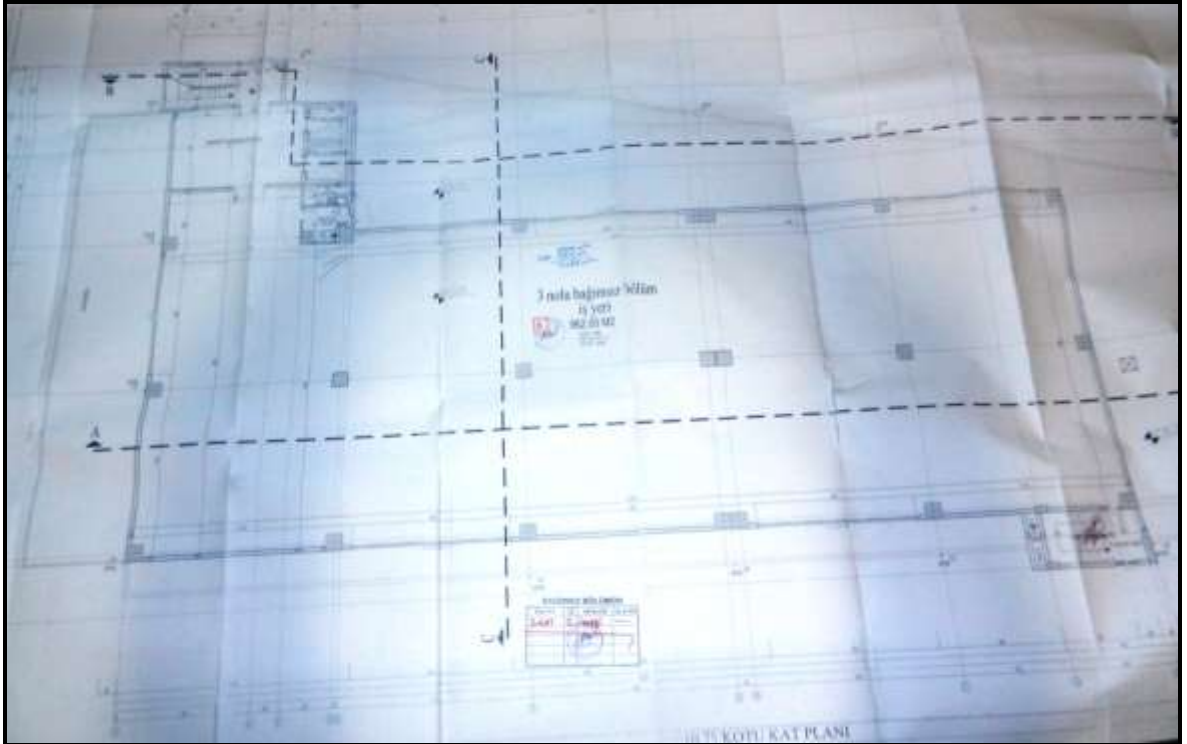
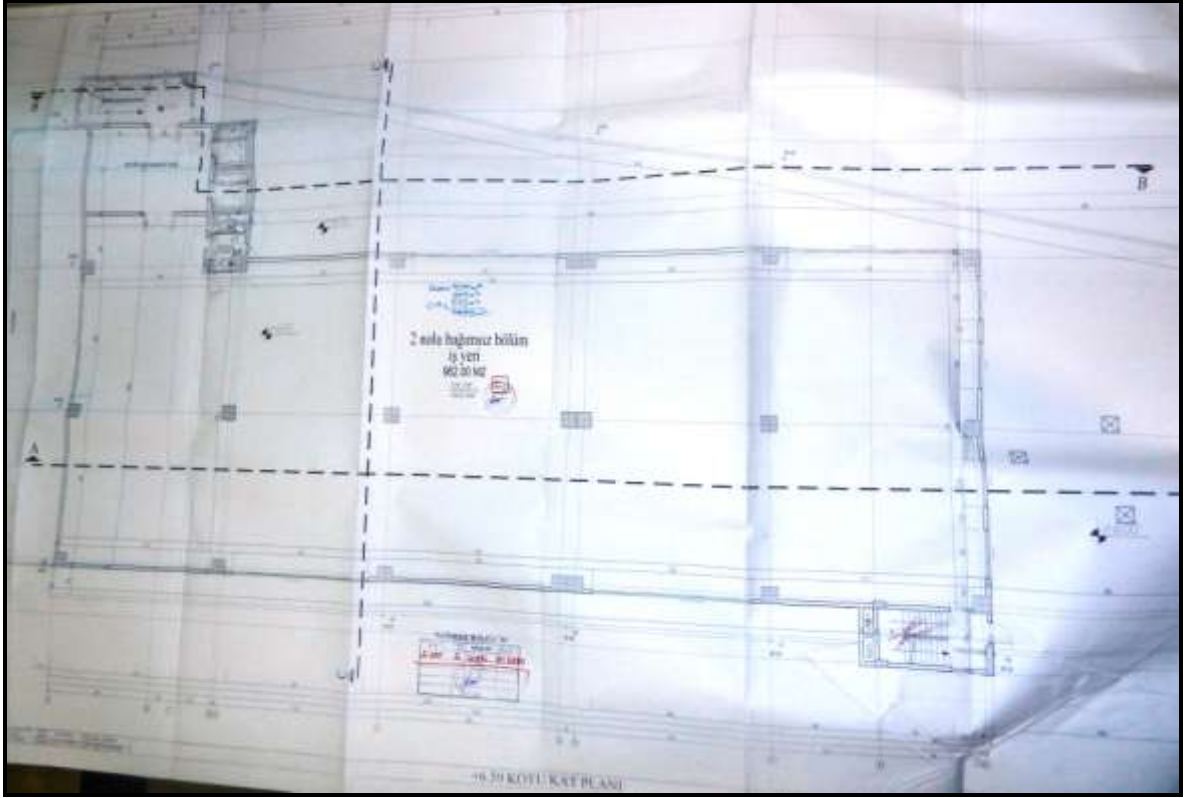




FORM MİMARLIK			
mimar Sevim ÖZCAN DİNÇ			
mimar Ömer DİNÇ			
www.form.com.tr		BELEDİYE	
ARSA	YAPI	ARSA SAHIBİNİN	MUTEAHHİT FIRMA
YER	ANTALYA	ÖRS KAT ADI	B.A.K.+ÇELİK KONS.
TAPU KAYDI	KEPEZ-H.KARAKAS	BİNA İNŞA SAHİBİ	
ADA - PARSEL	28772-02	KULLANIM	DEPOLAMA ALANI
ALAN	3000 m2	TAKMİLİYET	
ADİ SOYADI	SEVİM ÖZCAN DİNÇ	ADİ SOYADI	ÖMER DİNÇ
UNVAN	MİMAR	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU	ÖMER DİNÇ
OKUL DİPL.No	YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ-1993		MİMAR
BÜRO TESC.No			ANADOLU ÜNİVERSİTESİ-1994
ODA NO	17657		07342
BEL.KAT.No			17665
MERD NO	KURUMLAR - 3880298276		KURUMLAR - 3880295476
ADRES-TELEFON	YESİLBAHÇE MAH.1445 SOK. AKAKAŞI NO:21 ANTALYA TEL:0242 312 61 10		YESİLBAHÇE MAH.1445 SOK. AKAKAŞI NO:21 ANTALYA TEL:0242 312 61 10 - 80
İMZA			
MUHÜR			
İMZA			
	21.05.2012 tarih 727169 Mühürlek Başvurusu için		
DİĞER PROJE MUELLİFLERİ	YAPI DENETİM BÜROLUŞU	SANTİYE SEFİ	
STATİK PROJESİ			
SİHİ TESİSAT PROJESİ			
ELEKTRİK TESİSAT PROJESİ			
BELEDİYE ONAYLARI	İNŞAAT RUHSATI		
26.772 Ada ..02...Parsel için hazırlanan İşbu Proje İmar Planlama ve Yönetmeliğine Uygundur. Ruhsat Serv.	Kepez Belediyesi 28.11.2012 Tarih ve 10224 No'lu Mektubu ile Bina İnşaat Harcının Ödendiği Tavsiye olmuştur 27.12.2012 Tarih Ruhsat Serv.		
Harcılar Tarafımdan İncelendi, Keşif Harcı, Hafriyat Harcı Makbuz No: 10224 Tarih 28.11.2012	27.12.2012 Tarih 1828 No'lu Ruhsat ile İnşaat Müsade Edilmiştir.		
TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ		







TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 267722			
Zemin No	: 16641272	Yükölçüm	: 3.000,00 m2			
İl / İlçe	: ANTALYA/KEPEZ	Ana Tap Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Kepez TM					
Mahalle / Köy Adı	: SÜTÇÜLER Mah.					
Meski	:					
Cilt / Sayfa No	: 37 / 3623					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edine Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
151291723	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	3.000,00	Satış - Birleşim - 22/08/2011 - 23712	...

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003