



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA / KEPEZ

KASIM, 2012

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	23
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. SWOT ANALİZİ	23
8.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
BÖLÜM 11. SONUÇ	29
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	19.11.2012 / 2012-SPK014	
SAHA TESPİT TARİHİ	23.11.2012	
RAPOR TARİHİ	05.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	26772 ada, 2 parsel	
ADRES	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler, "Arsa" vasıflı 26772 ada, 2 parseldir.	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler, "Arsa" vasıflı 26772 ada, 2 parseldir.	
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planına göre; "Ticaret" alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	3.000 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Ticaret" alanı olarak kullanımındır.	
DEĞER	1.500.000 TL (Birmilyonbeşyüzbintürlirası) (834.260,28 USD – 644.053,24 €)	
DEĞERLEME UZMANLARI	Oğuz Arslan	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	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 değerlendirme 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
Oğuz Arslan Değerleme Uzmanı Yardımcısı	Ahmet PINARBAŞI Şehir ve Bölge Plancısı 400240



AHMET PINARBAŞI
Sorumlu 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 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 06.12.2012 tarihli, 2012-SPK014 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 parselin 05.12.2012 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 Oğuz Arslan, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.12.2012 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 19.11.2012 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 yapılmamıştır.

	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 takdir 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

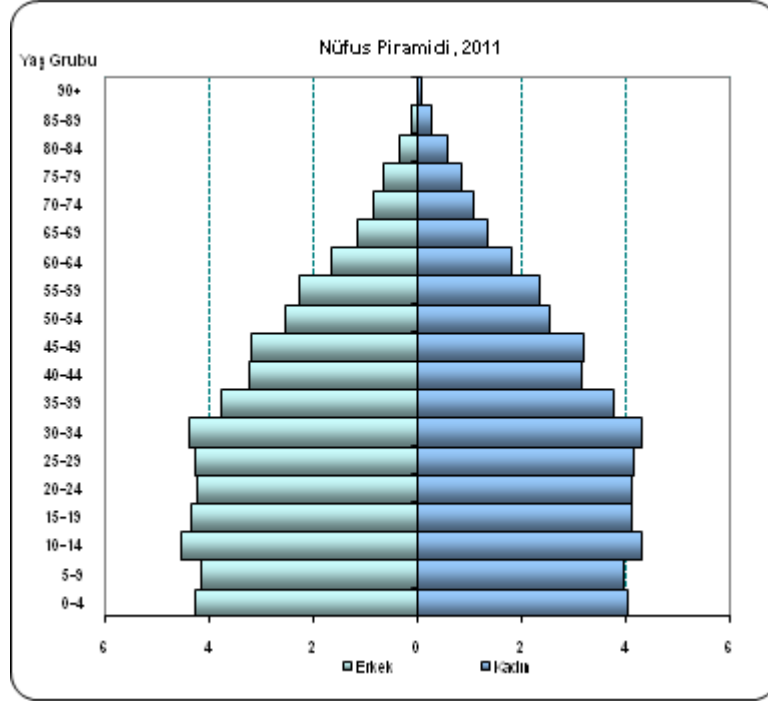
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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. Ortanca 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

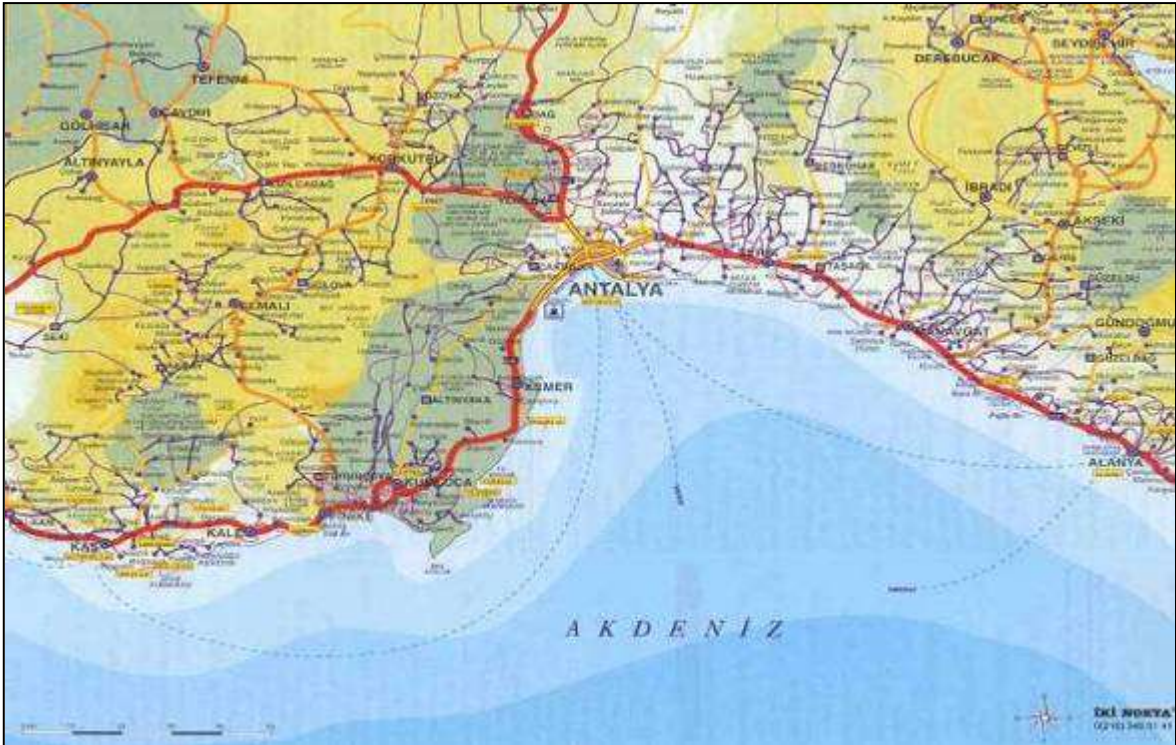
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

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, palmyelerle 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.

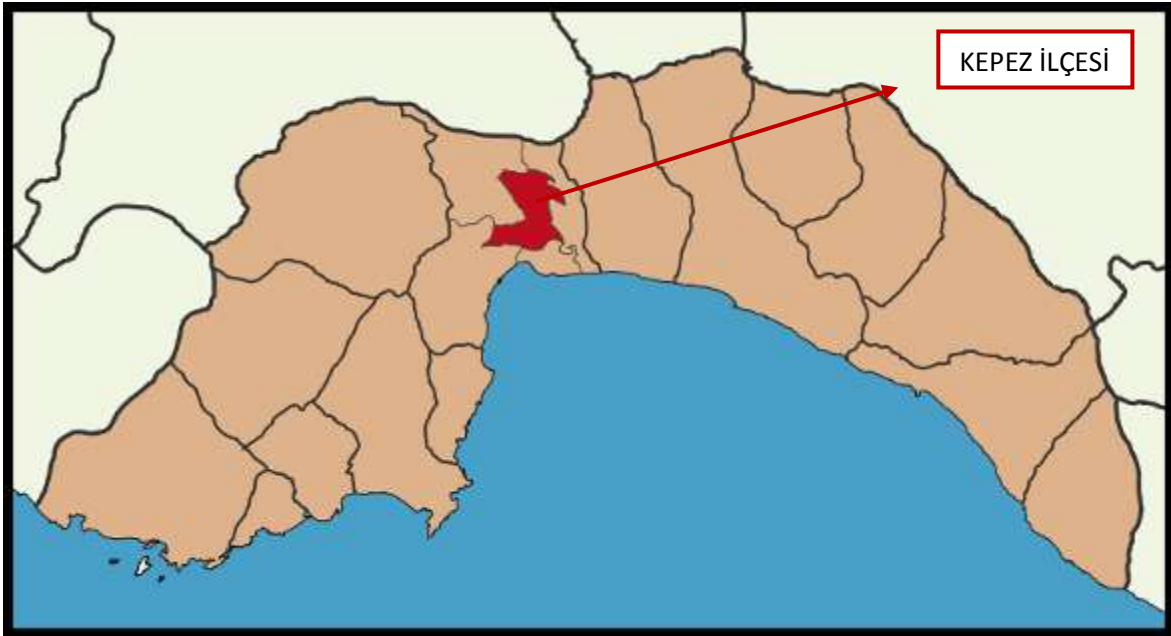
Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olması gösterebilir. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi 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.

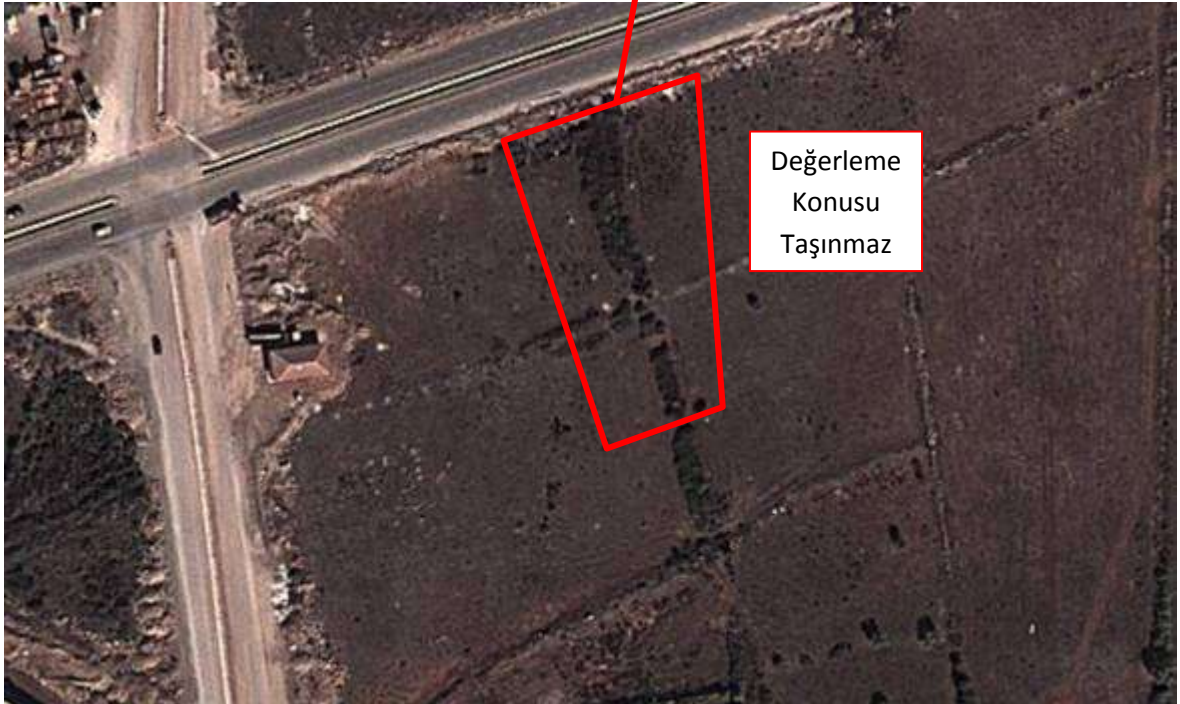
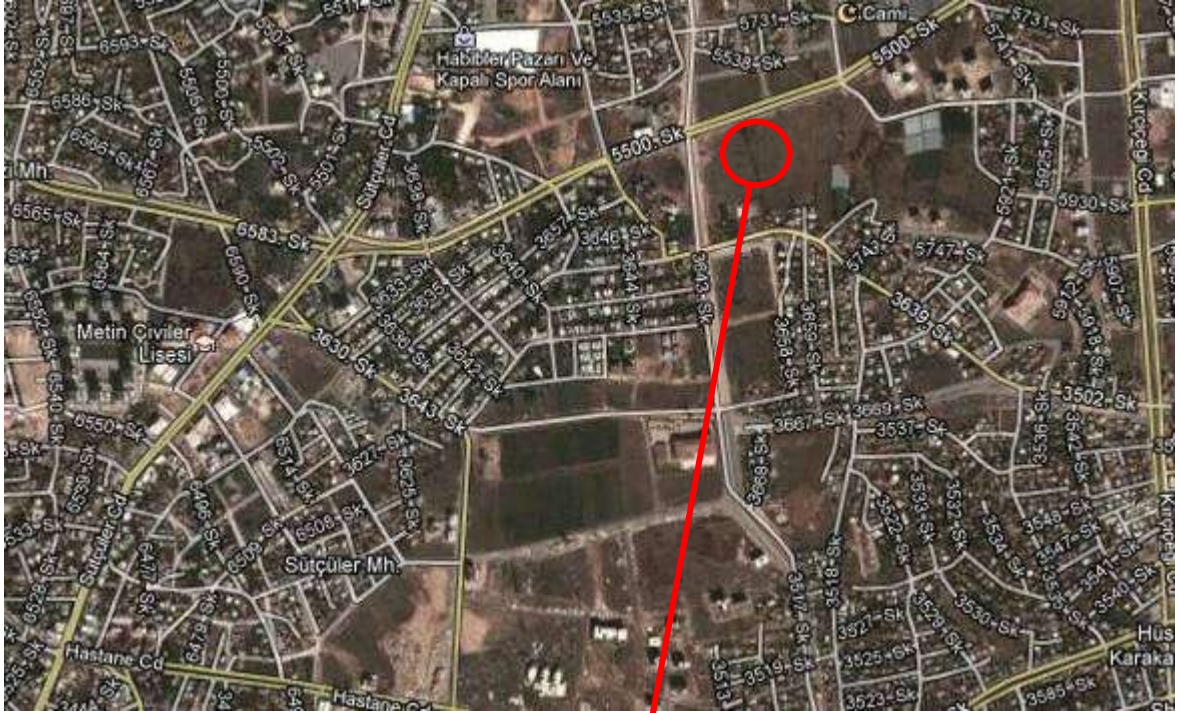
4.2.2. KEPEZ İLÇESİ

Sultanbeyli 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 belediyesi 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



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 m ²
NİTELİĞİ	Arsa
MALİK	Reysaş GYO 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, 23.11.2012 tarih, saat 11:50 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:

Değerleme konusu gayrimenkul;

- 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planı'nda "**Bölgesel Ticaret Alanı**" lejandında kalmaktadır. Ayrık nizam, Hmax: 4 kat, TAKS:0,60 KAKS:1,2 yapılaşma koşullarına sahiptir.



RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada değerlendirme konusu 26772 ada 2 nolu parsel için imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 3.000 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” vasıflı 26772 ada, 2 parseldir. Parsel düz bir topografyaya sahip olup, düzgün çokgen formdadır. Hâlihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, doğal bitki örtüsü yer almaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı bulunmamaktadır. Taşınmaz 3615. Sokağa cephelidir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ Taşınmaz ana ulaşım akslarına yakın konumda olup, parsele ulaşımın özel araç ile rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Parselin kuzey cephesi imar yoluna cephelidir.
- ✓ 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Parselin yer aldığı bölgedeki altyapı çalışmaları kısmi olarak tamamlanmıştır.
- Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşması iç içe olması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması

8.3. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygundur.
- ✓ Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve ticaret lejantlı olması avantajlıdır.

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- Parsel ilçe merkezine 3500m ve şehir merkezine 6500m mesafede yer almaktadır.

Fırsatlar

- ✓ Parselin ticaret lejantlı olması nedeniyle nitelikli ve max getiri sağlayan proje geliştirilebilecek parsel olmasıdır.

Tehditler

- Taşınmazın yer aldığı bölge ticaret alanı olmasına karşın, bölge genelinde gecekondular tarzı yapılaşmalar bulunmakta ve yapılaşma oranı oldukça düşük olup mevcutta niteliksiz yapılar bulunmaktadır.

8.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Hâlihazırda üzerinde bir yapı bulunmayan parselin, mevcut imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanım şekli mevcut imar durumunda belirtilen lejantına uygun olarak “Bölgesel Ticaret Alanı” olarak kullanımındır. Taşınmazın üzerine ticari nitelikli yapılar yapılabilir.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 900m mesafede benzer yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsadır. 1800 m² alanlı arsa, 1.000.000 TL bedelle satılıktır. (555 TL/m²)
TEL: 0 532 241 67 74

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 750m mesafede benzer yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsadır. 3800 m² alanlı arsa, 2.250.000 TL bedelle satılıktır. (592 TL/m²)
TEL: 0 537 470 64 43

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 750m mesafede benzer yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsadır. 5350 m² alanlı arsa, 3.000.000 TL bedelle satılıktır. (560 TL/m²)
TEL: 0 532 631 91 92

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 1000m mesafede benzer yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsadır. 7250 m² alanlı arsa, 5.000.000 TL bedelle satılıktır. (689 TL/m²)
TEL: 0 532 272 64 96

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 1000m mesafede benzer yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsadır. 2600m² alanlı arsa, 2.500.000TL bedelle satılıktır. (961 TL/m²)
TEL: 0 532 422 90 34

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 700m mesafede konut imarlı arsadır. 520 m² alanlı arsa, 220.000 TL bedelle satılıktır. (423 TL/m²)
TEL: 0 532 569 33 42

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde 900m mesafede ticari imarlı 1800 m² arsa üzerinde 900 m² tek kat kapalı kullanım alanlı depo, 875.000 TL bedelle satılıktır. (972 TL/m²)
TEL: 0 504 990 03 00



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde bulunan emsallerin değerleri indirgenerek çalışma yapılmış ve Emlak Ofis yetkililerinde görüşleri alınarak taşınmazın TL/m² değerinin yaklaşık 500 TL/m² olacağı tahmin edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değeri tespit edilen gayrimenkulün, değer aykırılık teşkil edip etmediğinin tespit edilmesi için mevcut imar durumuna göre taşınmazın üzerine inşa edilebilecek ticari nitelikli yapı varsayımları ele alınarak bulunan değer desteklenmiştir. Varsayımlar şu şekildedir;

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Belirtilen emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı mahalle içerisinde yer almaktadır. Emsal 1,2 ve 3 konu taşınmaz ile benzer yapılaşma şartlarına sahip üzerinde yapı bulunmayan arsalardır. Yola cepheleri ve bölge içerisindeki konumları bakımından benzer durumdadırlar. Emsal 4 ise ana yola daha yakın mesafede konumlanmış ve iki parselin birleştirilmesiyle satışa sunulmuştur. Bölge içerisindeki konumu bakımından daha avantajlı ancak iki tapu olarak satışa sunulmuştur. Emsal 5 ise bölgenin ana ulaşım hattı olan Sütçüler Caddesine 100m mesafededir. Bölge içerisindeki konumu bakımından konu taşınmaza göre avantajlı durumdadır. Emsal 6 ise konu taşınmaza yakın mesafede ancak konut imarlıdır. Yapılaşma şartları ve lejant bakımından konu taşınmaz avantajlı durumdadır. Emsal 7 taşınmaza 900m mesafede konumlu, tek katlı inşa

edilmiş her türlü üretim tesisi, fabrika ve depo olarak kullanıma uygundur. Yapı yaklaşık 15 yıllık olması nedeniyle konu taşınmazın üzerine yapı inşa edilmesi durumunda konu taşınmaz avantajlı olacaktır.

Yapılan bu incelemeler doğrultusunda taşınmazın m² birim değerinin 500 TL/m² kanaatine varılmış ve emsal karşılaştırma yöntemine göre 3.000 m² x 500 TL/m² = **1.500.000 TL** takdir edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemi:

Mevcut imar durumuna göre taşınmazın üzerine yapılacak en etkin ve verimli yapı “depo” olarak kullanılmalıdır. E:1,2 olması nedeniyle 3.600 m² depo inşa edilebilecektir. Ayrıca emsal dışı 1 bodrum kat kapalı kullanım alanına dahil edilebilir.

Parsel Yüzölçümü (m²)	3.000
TAKS	0,6
KAKS (Emsal)	1,2
Emsale Dahil Kapalı Alan (m²)	3.600
Emsale Dahil Olmayan Kapalı Alan (m²)	1.800
Toplam İnşaat Alanı (m²)	5.400

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenmiş ve konu taşınmaz 2C (Sanayi yapıları ve tek katlı, bodrum ve asma katı olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar) yapı sınıfında değerlendirilmiştir.

Toplam İnşaat Maliyeti = 5.400 m² x 360 TL/m² = 1.944.000 TL

İnşaat maliyeti + arsa değeri + yatırımcı karı = Toplam ciro

(3600 m² inşaat x 1100 TL/m² + 1.800 m² bodrum inşaat alanı x 300 TL/ m²) = 4.500.000 TL

(1.944.000 TL + arsa değeri) x 1.30 (kar oranı) = 4.500.000 TL

Arsa değeri yaklaşık: **1.517.538 TL** 'dir.

*Not: Bölgede faaliyet gösteren ve portföyü bulunan Emlak Ofislerinden, varsayım yapılan deponun TL/m² satış değerleri için görüş alınmış ve yaklaşık 1100 TL/m² tahmin edilmiştir. 1. Bodrum kat için 300 TL/m² kabul edilmiştir.

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **17.538 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **500 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parselin değeri için;

1.500.000 TL

(Birmilyonbeşyüzbintürklirası)

(834.260,28 USD – 644.053,24 €)

Değer Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oraniral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 95 88 Fax: 369 98 49
Gözetim V.D.: 001 (5) 14

Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 27.11.2012 tarih itibariyle T.C. Merkez Bankası verilerine göre 1 USD= 1,798 – 1€= 2,329 TL alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER













TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Adu Tespit
Zemin No : 16641272
İl / İlçe : ANTALYA/KEPİZ
Kasım Adı : Kasper TM
Mabule / Koy Adı : SİTİCİLER MAH.
Merkezi :
Cite / Sayfa No : 37 / 2023
Kayıt Durum : Aktif

Ada Parsel : 267722
Yatırım : 3.000,00 m²
Araç Tas. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Tedkin Sebepi - Tarih - Yev.
131291727	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM GİR.TİC.LTD.Ş.	TAKİ		3.000,00	Satış - Borç - 22/08/2011 - 23112	

Raporlayan: M23 İbrahim
GÖNEŞ EKİN
Kayıtına İyandur
13.11.2012



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

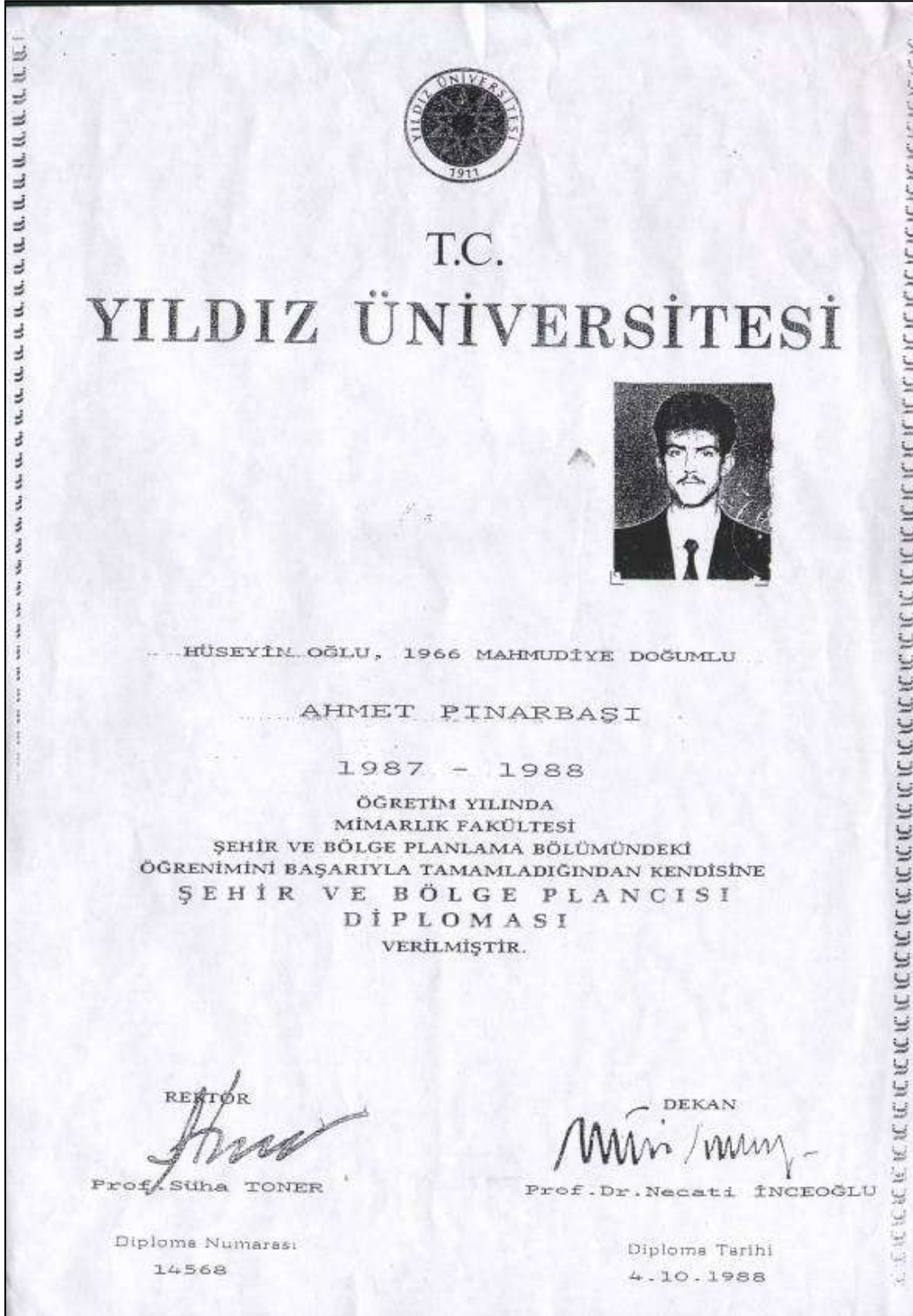
Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
MÜSÜLM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI





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