



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ, SERİK İLÇESİ, ÇANDIR MAHALLESİ, 1516 PARSEL VE 1517 PARSEL

SAYILI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZLARA AİT DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA / SERİK / ÇANDIR MAHALLESİ

KASIM, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	20
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	23
TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	24
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	25
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
BÖLÜM 8. EMSALLER	27
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 10.SONUÇ	29
BÖLÜM 11.FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
SERTİFİKALAR	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	05.11.2014 / 2014-SPK-010	
SAHA TESPİT TARİHİ	06.11.2014	
RAPOR TARİHİ	11.11.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel ve 1517 parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazlar.	
ADRES	1516 parsel sayılı taşınmaz; Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi üzeri, 1517 parsel sayılı taşınmaz; Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi No:28A Serik/ANTALYA (UAVT; 1587173434)	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel sayılı, 20.000,00 m ² alanlı "HAYRULLAH ADIYAMAN" adına kayıtlı ve 1517 parsel sayılı, 49.898,56 m ² alanlı "HAYRULLAH ADIYAMAN (1/2), RAİFE ADIYAMAN (1/2)" adına kayıtlı "Arsa" vasıflı, 2 adet gayrimenkul.	
İMAR DURUMU	Serik Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nden edinilen sözlü bilgiye göre; değerlendirme konusu 1516 parsel ve 1517 parsel sayılı taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; "Depolama Alanı" olarak tanımlanmıştır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	1516 Parsel: 20.000,00 m ² 1517 Parsel: 49.898,56 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup, 1516 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir, 1517 parsel üzerinde 732 m ² kapalı alana sahip iki bölümden oluşan betonarme yapı ve ~37.000 m ² naylon sera mevcuttur. Değerlemede parseller üzerinde yer alan yapılar dikkate alınmamıştır.	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Depolama Alanı olarak kullanımlarının en iyi ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	1516 parsel	1517 parsel
	2.800.000,00-TL (ikimilyonsekiyüzbintürklirası) (1.246.161 \$- 998.253 €) Takdir edilmiştir.	6.985.000,00-TL* (altımilyondokuzyüzseksenbeşbintürklirası) (3.108.727 \$- 2.490.284 €) Takdir edilmiştir.
Değerleme Uzmanları	Onur HANÇER	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F. Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	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	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Onur HANÇER Jeoloji Mühendisi (17304)	ESRA PINARBAŞI 400236	Ahmet PINARBAŞI 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'nin 05.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.11.2014 tarihli, 2014-SPK-017 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel sayılı, 20.000,00 m² alanlı, "HAYRULLAH ADIYAMAN" adına kayıtlı ve 1517 parsel sayılı, 49.898,56 m² alanlı "HAYRULLAH ADIYAMAN (1/2), RAİFE ADIYAMAN (1/2)" adına kayıtlı "Arsa" vasıflı, 2 adet gayrimenkulün, 11.11.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı F. Esra Pınarbaşı sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Değerleme Uzman yardımcısı Onur HANÇER çalışmalar sırasında destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 06.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.11.2014 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.'NİN 04.11.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

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 gayrimenkullere 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, taraflar 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 dahil 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 bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

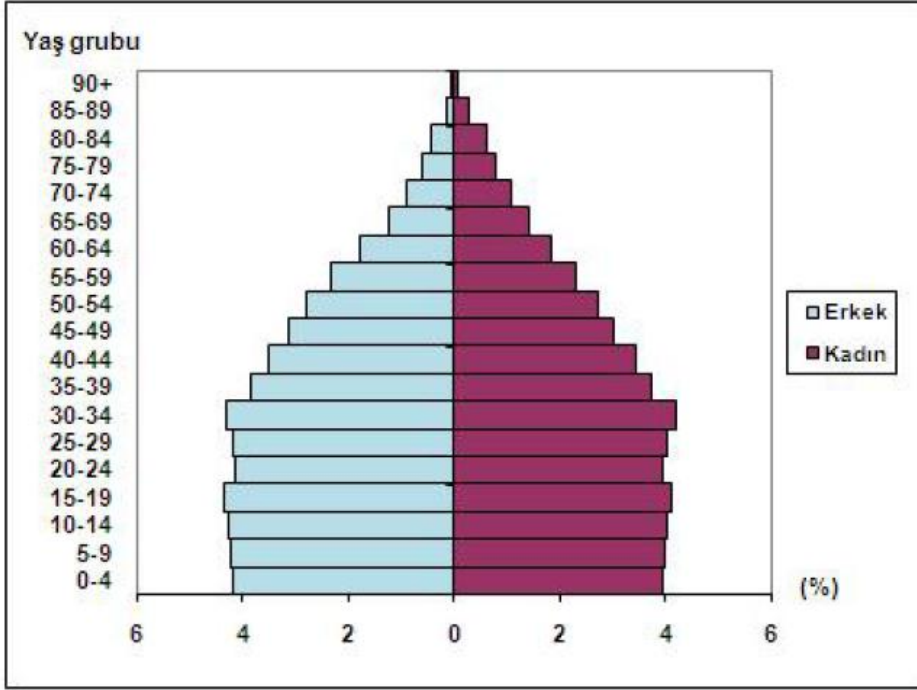
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



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 ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

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 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
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	7.001
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	71.7	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 ⁽¹⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

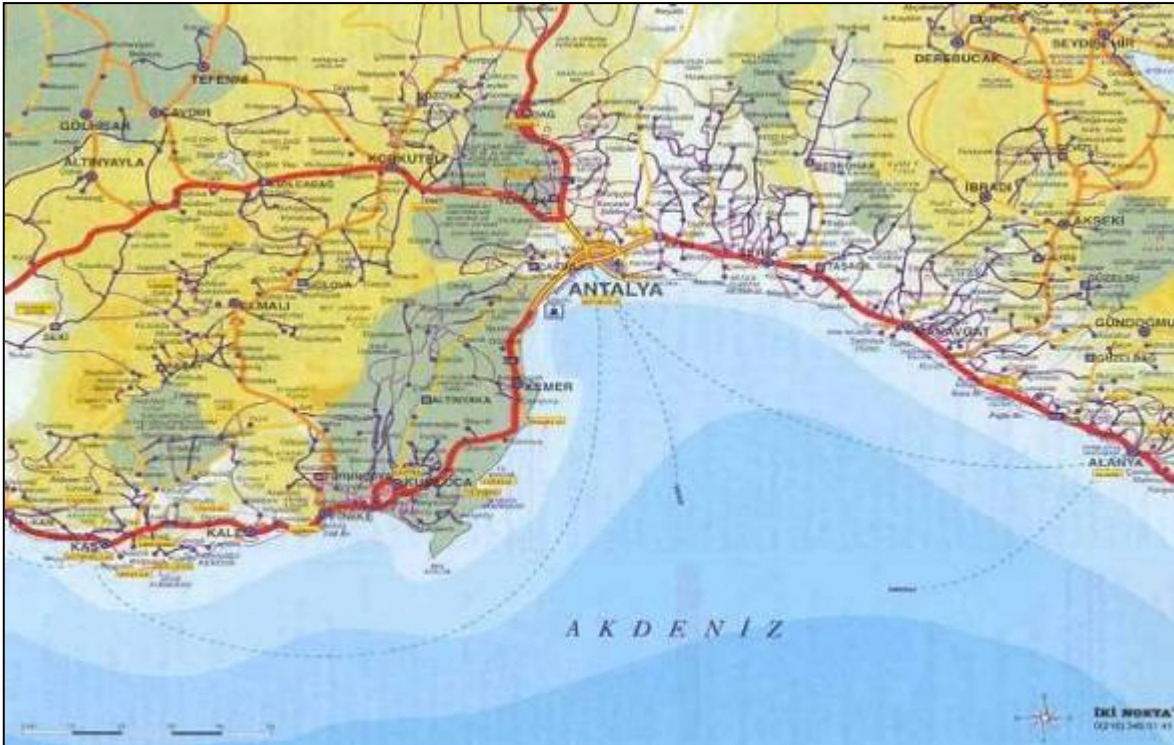
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) MB Politika faizi olarak 1 batrik repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2)OCAK, (3)ŞUBAT

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 kollarında 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 m²lik 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. SERİK İLÇESİ



Coğrafi durumu

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusundadır. Akdeniz' de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik İlçesi batıda Antalya merkez ilçe; doğuda Manavgat; kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi; güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir.

Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar.

İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer (tabi bazen değişebilir). Bu iklimin sonucu olarak doğal bitki örtüsü de makilerdir. Bölgenin en önemli akarsuları, Köprüçayı ve Aksu çaylarıdır.

Tarihçe

Serik'te ilk yerleşim yeri, M.S. 2. yüzyılda Bergama Krallığı'na bağlı olarak bugünkü Yanköy Köyü yakınlarında bulunan Silyon (Koçhisar tepesinde) da ve Belkıs Köyü'nde Aspendos olarak iki yerde kurulmuştur.

Osmanlı maliye ve tapu kayıtlarında serikli, süleymancı cemaat ya da aşiret boyunun yerleştiği ve ismini verdiği ilçe. Serik , Seriklü konar göçer yörükün taifesinin Anadolu'daki diğer yerleşim alanları: Kayseriye, Kırşehir, Beğşehir, İçel ve Aydın sancakları.

Batı Trakya Türkleri Balkan Savaşı sırasında Muhacir olarak, Girit Savaşı sırasında ise, Girit Türkleri Serik'e gelip yerleşmişlerdir.

Turizm

22 kilometrelik kıyı şeridine sahip olan ilçenin turistik yerlerin başında kıyı kesimindeki Belek gelmektedir. Bu belde son dönemlerde gerek ülke genelinde, gerekse dünya çapında turizm açısından sayılı yerlerdendir. Özellikle çağdaş tesisleri ve golfalanları lüks tatil köyleri ile ünlüdür.Yılda 3 milyon turistin uğradığı Belek'te 50'den fazla 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Belek kumsalının uzantısında Boğazkent de yazlıkları ve turistik tesisleriyle önem kazanmaktadır.

Deniz turizmi dışında Serik'in dünyaca bilinen tarihi ve turistik ören yerleri olarak, Aspendos ve Sillyon gibi yerler sayılabilir. Bunlar dışında turizme kazandırılması için çalışmalar sürdürülen Akbaş Köyü'ndeki Zeytinlitaş Mağarası da ilçe turizmi için önemlidir.

Ayrıca, Gebiz Bucağına bağlı Akçapınar köyünde bulunan Uçansu Şelalesi önemli bir doğa harikasıdır. İlçede Köprülü Kanyon veToros Dağları'nın uzantıları da mevcuttur.

Ekonomi

İlçenin çalışma hayatı mevsimlere göre değişiklik göstermektedir. Özellikle yaz aylarından turizm sektöründeki canlılık ilçenin gelir kaynaklarından. Kışın ise nüfusun büyük çoğunluğu tarımla uğraşmaktadır. Bunun dışında ilçenin ekonomisinin büyük bir bölümü turizme ve tarıma dayalı olup, halkın % 90'ı turizmle ve tarımla uğraşmaktadır. Tarımsal faaliyetler için ihtiyaç duyulan insan gücünün bir kısmı kendi bölgesinden, bir kısmı da çevre il ve ilçelerden karşılanmaktadır. Özellikle Otomotiv galerileri antalya piyasasını belirlemektedir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

Konu mülkler; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Konu mülklerden, Değerlemeye konu taşınmazlar Çandır Mahallesi Mehmet Akif Caddesi üzerinde konumludur.

Serik İlçesi, doğusunda Manavgat, batısında Antalya ve güneyinde Akdeniz ile sınırlıdır.

İlçenin kuzey ve güney bölümleri arasından Antalya-Mersin (D400) Karayolu geçmekte olup, ~25 km batısında Antalya Hava Limanı konumludur.

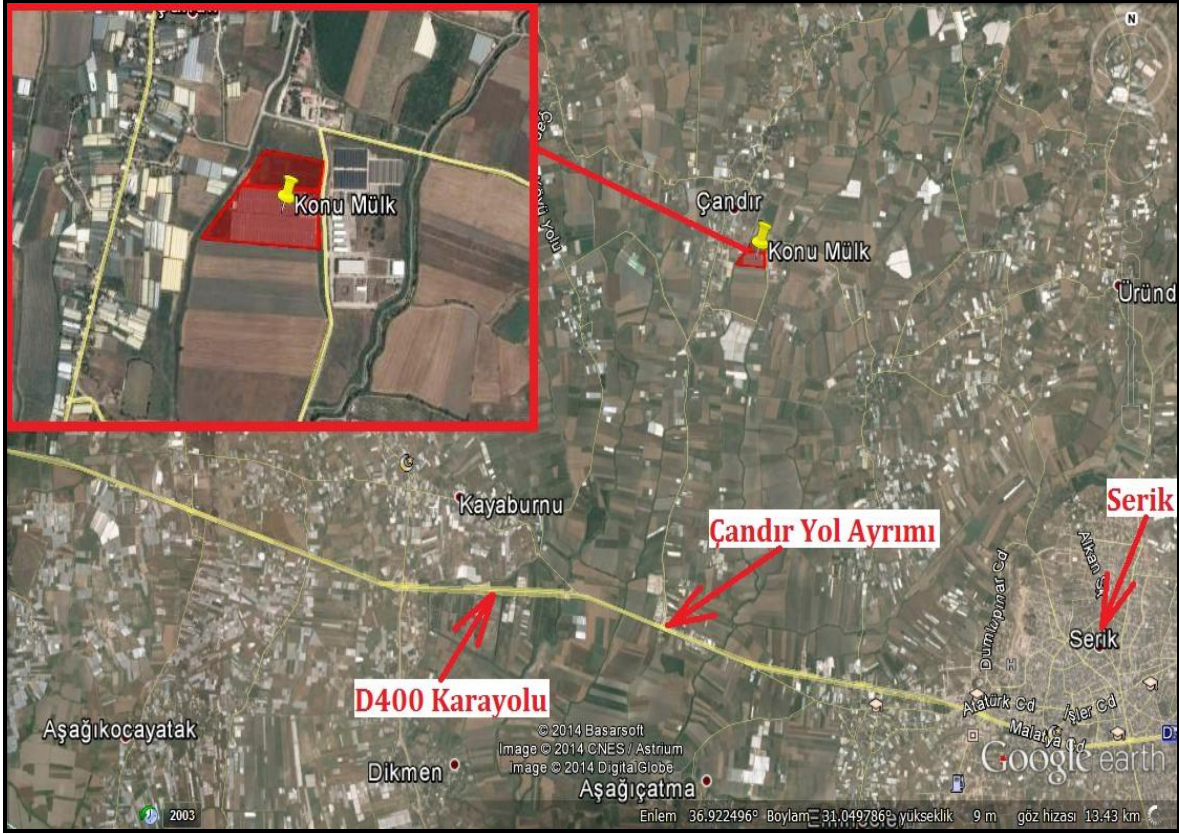
Konu mülkler; Antalya İli, Serik İlçesi; Çandır Mahallesi sınırları dahilinde, Antalya Serik (D400) Karayolu üzerinde bulunan Çandır yol ayrımından ~4,5 km kuzeyde konumludur.

1516 parsel; doğuda 12 m. genişliğinde, halihazırda bir kısmı açılmış durumda olan imar yoluna(Mehmet Akif Caddesi) ~72 m. ve batıda 12 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış olan imar yoluna ~105 m. cepheli olarak konumludur.

1517 parsel; doğuda 12 m. genişliğinde, halihazırda bir kısmı açılmış durumda olan imar yoluna(Mehmet Akif Caddesi) ~153 m. ve batıda 12 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış olan imar yoluna ~192 m. cepheli olarak konumludur.

Taşınmazlar, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel ve 1517 parsel numaralı Depolama Alanı imarlı arsalardır. Taşınmazlar, Antalya merkeze yaklaşık 25 km, Serik İlçe merkezine yaklaşık 13 km uzaklıkta bulunan Çandır Beldesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Antalya Serik Karayolu'nun 4.200 m. kuzeyinde, Çandır yolunun ~350 m. doğusunda konumludur. Çandır Köy Merkezi'nde yoğun olarak sulu tarım yapılmakta olup, genelde nar ve narenciye üretiminin yanında son aylarda seracılık da kısmen gelişmeye başlamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan tarlalar genelde tarım amaçlı değerlendirilmektedir. Kırsal alan görünümünde olan bölgede yapılaşma oldukça seyrek olup, köy merkezinde tek katlı köy evleri

şeklinde yapılaşma görülmektedir. Genelde boş tarım arazileri ve meyve bahçeleri mevcuttur.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu mülkler; Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Konu mülklerden, Değerlemeye konu taşınmazlar Çandır Mahallesi Mehmet Akif Caddesi üzerinde konumludur.

Serik İlçesi, doğusunda Manavgat, batısında Antalya ve güneyinde Akdeniz ile sınırlıdır.

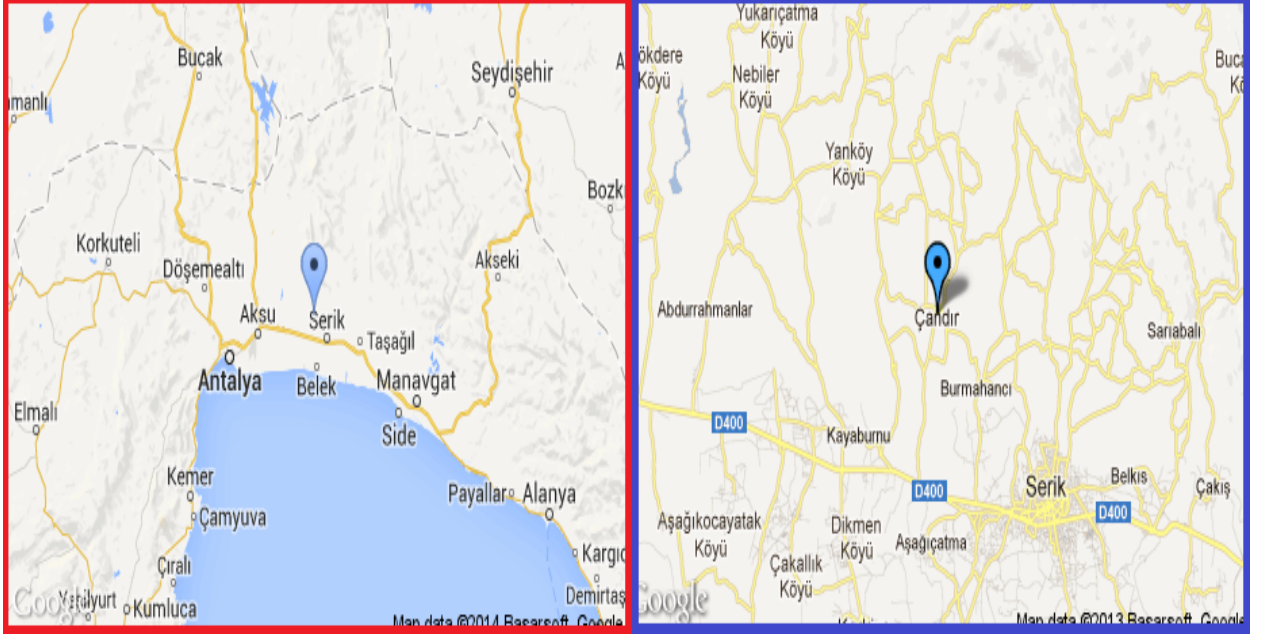
İlçenin kuzey ve güney bölümleri arasından Antalya-Mersin (D400) Karayolu geçmekte olup, ~25 km batısında Antalya Hava Limanı konumludur.

Konu mülkler; Antalya İli, Serik İlçesi; Çandır Mahallesi sınırları dahilinde, Antalya Serik (D400) Karayolu üzerinde bulunan Çandır yol ayrımından ~4,5 km kuzeyde konumludur.

Taşınmazlar, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel ve 1517 parsel numaralı Depolama Alanı imarlı arsalardır. Taşınmazlar, Antalya merkeze yaklaşık 25 km, Serik İlçe merkezine yaklaşık 13 km uzaklıkta bulunan Çandır Beldesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Taşınmazlar Antalya Serik Karayolu'nun 4.200 m. kuzeyinde, Çandır yolunun ~350 m. doğusunda

konumludur. Çandır Köy Merkezi'nde yoğun olarak sulu tarım yapılmakta olup, genelde nar ve narenciye üretiminin yanında son aylarda seracılık da kısmen gelişmeye başlamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan tarlalar genelde tarım amaçlı değerlendirilmektedir. Kırsal alan görünümünde olan bölgede yapılaşma oldukça seyrek olup, köy merkezinde tek katlı köy evleri şeklinde yapılaşma görülmektedir. Genelde boş tarım arazileri ve meyve bahçeleri mevcuttur.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL		
İLİ	ANTALYA	
İLÇESİ	SERİK	
MAHALLESİ/KÖYÜ	ÇANDIR Mahallesi	
SOKAĞI/MEVKİİ	-	
PAFTA	-	
ADA	-	-
PARSEL	1516 parsel	1517 parsel
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	20.000,00 m ²	49.898,56 m ²
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA
MALİK	HAYRULLAH ADIYAMAN	HAYRULLAH ADIYAMAN (1/2) RAİFE ADIYAMAN (1/2)
HİSSE PAY/PAYDA	TAM	1/2
CİLT	16	16
SAHİFE	1787	1788
TAPU TARİHİ	01.04.2010	31.03.2010
YEVMIYE	3161	3130

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS veri sisteminden, 04.11.2014 tarihinde, saat 09:20 itibari ile temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine istinaden, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.

Beyanlar Hanesinde: Herhangi bir beyan kaydı yoktur.

Şerhler Hanesinde: Herhangi bir şerh kaydı yoktur.

Rehinler Hanesi: 1516 parsel üzerinde; 29.12.2010 tarih 11903 yevmiye ile Denizbank A.Ş. lehine 2.000.000 TL bedelle 1. Derece ipotek mevcuttur.

1517 parsel üzerinde; 17.10.2012 tarih 9547 yevmiye ile Denizbank A.Ş. lehine 8.000.000 TL bedelle 1. Derece ipotek mevcuttur.

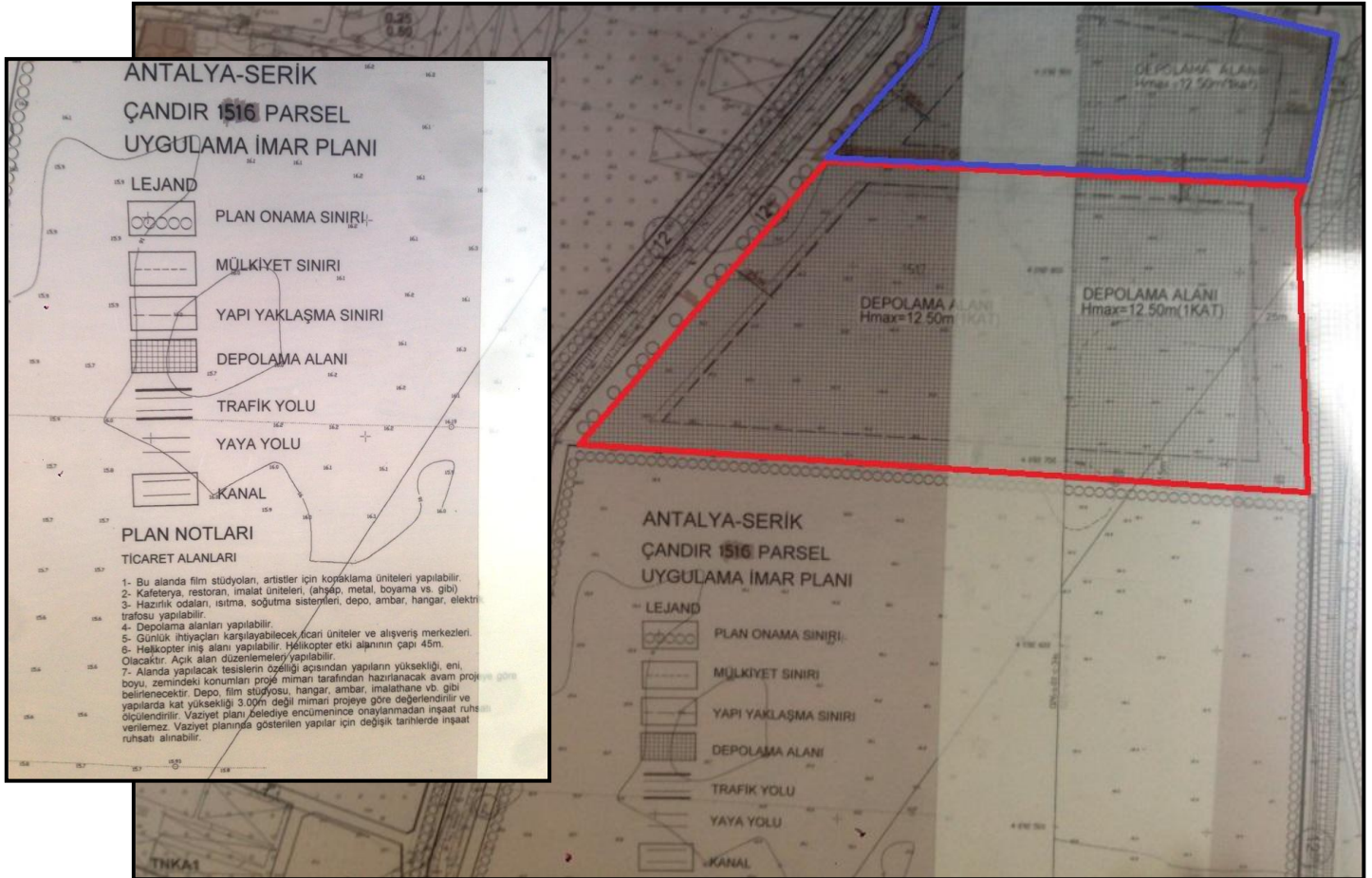
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Serik Kadastro Müdürlüğü'nde 07.11.2014 günü yapılan şifahi incelemelere göre; konu parsellerin konum tespiti yapılmıştır.

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, 07.11.2014 günü yapılan incelemeye göre; konu parseller, Antalya Serik Çandır 1516 Parsel Uygulama İmar Planına göre "Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

Depolama Alanı yapılaşma koşulları hmax:12.50 m (1 kat)



6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel ve 1517 parsel numaralı Depolama Alanı imarlı arsalardır. Taşınmazlar, Antalya merkeze yaklaşık 25 km, Serik İlçe merkezine yaklaşık 13 km uzaklıkta bulunan Çandır Beldesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Antalya Serik Karayolu'nun 4.200 m. kuzeyinde, Çandır yolunun ~350 m. doğusunda konumludur. Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup, 1516 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir, 1517 parsel üzerinde 732 m² kapalı alana sahip iki bölümden oluşan betonarme yapı ve ~37.000 m² naylon sera mevcuttur. Mülkiyet durumları; 1516 parsel numaralı taşınmaz müstakil mülkiyetli olup, 1517 parsel numaralı taşınmaz hisseli mülkiyet şeklindedir.

1516 parsel; doğuda 12 m. genişliğinde, halihazırda bir kısmı açılmış durumda olan imar yoluna(Mehmet Akif Caddesi) ~72 m. ve batıda 12 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış olan imar yoluna ~105 m. cepheli olarak konumludur.

1517 parsel; doğuda 12 m. genişliğinde, halihazırda bir kısmı açılmış durumda olan imar yoluna(Mehmet Akif Caddesi) ~153 m. ve batıda 12 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış olan imar yoluna ~192 m. cepheli olarak konumludur.

Taşınmazlar, düzgün dörtgen geometriye ve eğimsiz bir topografyaya sahiptirler.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- ✓ İdeal kullanım alanına sahip olmaları,
- ✓ Taşınmazlardan 526 ada – 1 parsel ile 527 ada – 9 parselin yüzölçümlerinin küçük oluşu itibarıyla satış kabiliyetinin daha yüksek oluşu,
- ✓ Depolama imarına sahip olmaları

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Taşınmazların belediye üst yapı ve altyapı olanaklarına sahip olmaması,
- ✓ Çevresinde yapılaşmanın seyrek olması.

8.3. 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. Konu mülklerin en etki ve verimli kullanım şekli “**Depolama Alanı**” olarak kullanımındır.

BÖLÜM 8. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özelliklerde depolama alanı imarlı Emsal;0,50 yapılaşma koşullarına sahip 10.000 m² yüz ölçümü olan ve nispeten konum avantajı bulunan arsa 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (350.TL/m²)

EMLAK OFİSİ: 0533 367 63 15

Emsal 2: Taşınmazların konumlu olduğu, Çandır kavşağında yer alan ve Antalya-Serik (D400) Karayolu'na ~100 m. cephesi olan 13.000 m² arsa 3.250.000 TL bedelle satılıktır. (250.TL/m²)

EMLAK OFİSİ: 0533 760 23 37

Emsal 3:

Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmede, benzer özelliklerde depolama alanı dahilinde bulunan arsaların yüz ölçümü ve cephe özelliklerine göre 200-250 TL/ m² fiyat aralığında satılabildiği bilgisi alınmıştır.

EMLAK OFİSİ: 0532 712 37 75

Emsal 4:

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Çandır yol ayrımında yer alan ve D400 Karayoluna cepheli, depolama alanı ve ticari kullanıma uygun Emsal;0,40 yapılaşma koşullarına sahip 25.500 m² yüz ölçümlü arsa 5.900.000 TL bedelle satılıktır. (231 TL/m²)

EMLAK OFİSİ: 0533 760 23 37

Emsal 5: Taşınmazların konumlu olduğu, Çandır Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, nispeten konum dezavantajı bulunan 40.000 m² alanlı, tarla nitelikli taşınmaz 1.200.000 TL bedelle satılıktır. (30 TL/m²)

EMLAK OFİSİ: 0532 245 19 82

Emsal 5: Taşınmazların konumlu olduğu, Çandır Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, nispeten konum dezavantajı bulunan 5.000 m² alanlı, arsa nitelikli taşınmaz 500.000 TL bedelle satılıktır. (100 TL/m²)

EMLAK OFİSİ: 0532 712 37 75

BÖLÜM 9. 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 konutun aynı tipinde ve özelliklerinde olan benzer yapıları arsaların konum ve cephe özelliklerine göre ortalama m² birim fiyatlarının **100 – 180 TL/ m²** olabileceğine, nispeten D400 karayoluna daha yakın veya yola cepheli arsaların ise **200-250 TL/ m²** olabileceğine kanaat edilmiştir. Ayrıca bölgede yer alan arsaların yüzölçümleri arttıkça birim m² fiyatlarında düşüş olduğu tespit edilmiştir. 1517 parsel üzerinde yer alan çelik profil üzeri naylon giydirme seraların sökülebilir malzeme olması göz önünde bulundurularak değerlendirme dışı bırakılmıştır.

	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
1516	20.000,00	140,00	2.800.000,00-TL	2.800.000,00-TL
1517	49.898,56	140,00	6.985.798,40-TL	6.985.000,00-TL
GENEL TOPLAM				9.785.000,00-TL

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülklerin 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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır. Değer takdirinde konu mülkler üzerindeki takyidatlar dikkate alınmamıştır.

Sonuç olarak;

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1516 parsel, 1517 parsel için ;

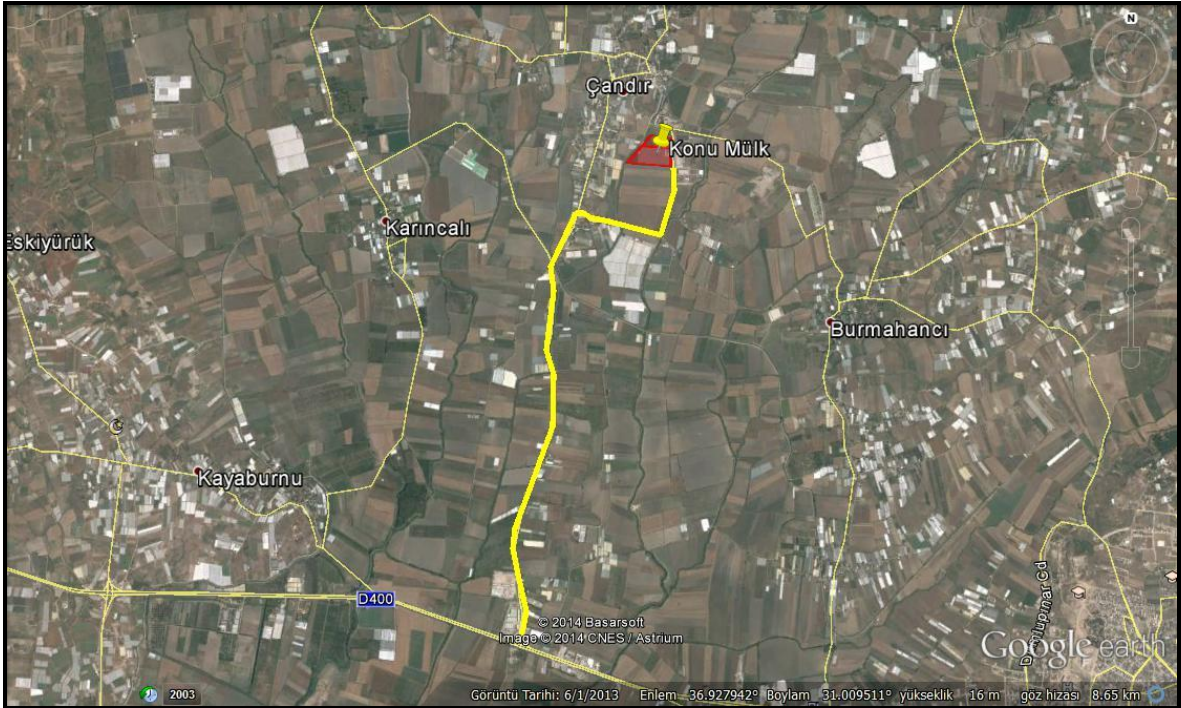
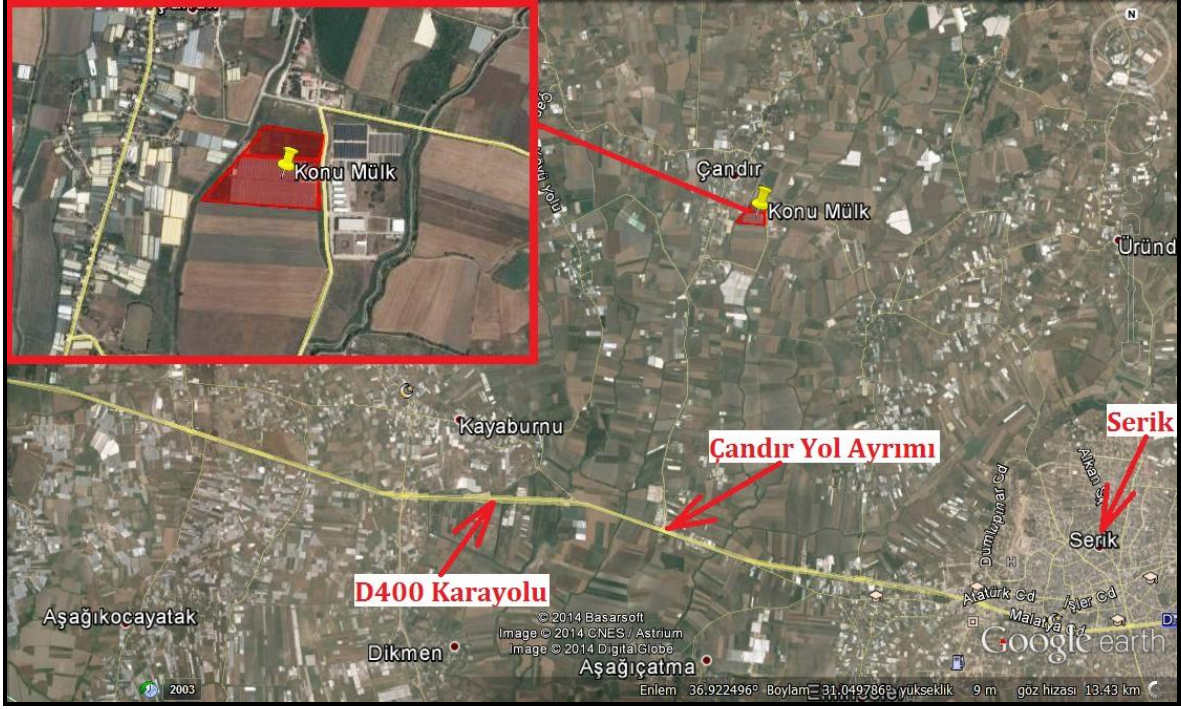
1516 parsel	1517 parsel
2.800.000,00-TL* (ikimilyonsekiyüzbin TL) (1.246.161 \$– 998.253 €)** Takdir edilmiştir.	6.985.000,00-TL* (altımilyondokuzyüzseksenbeşbin TL) (3.108.727 \$– 2.490.284 €)** Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

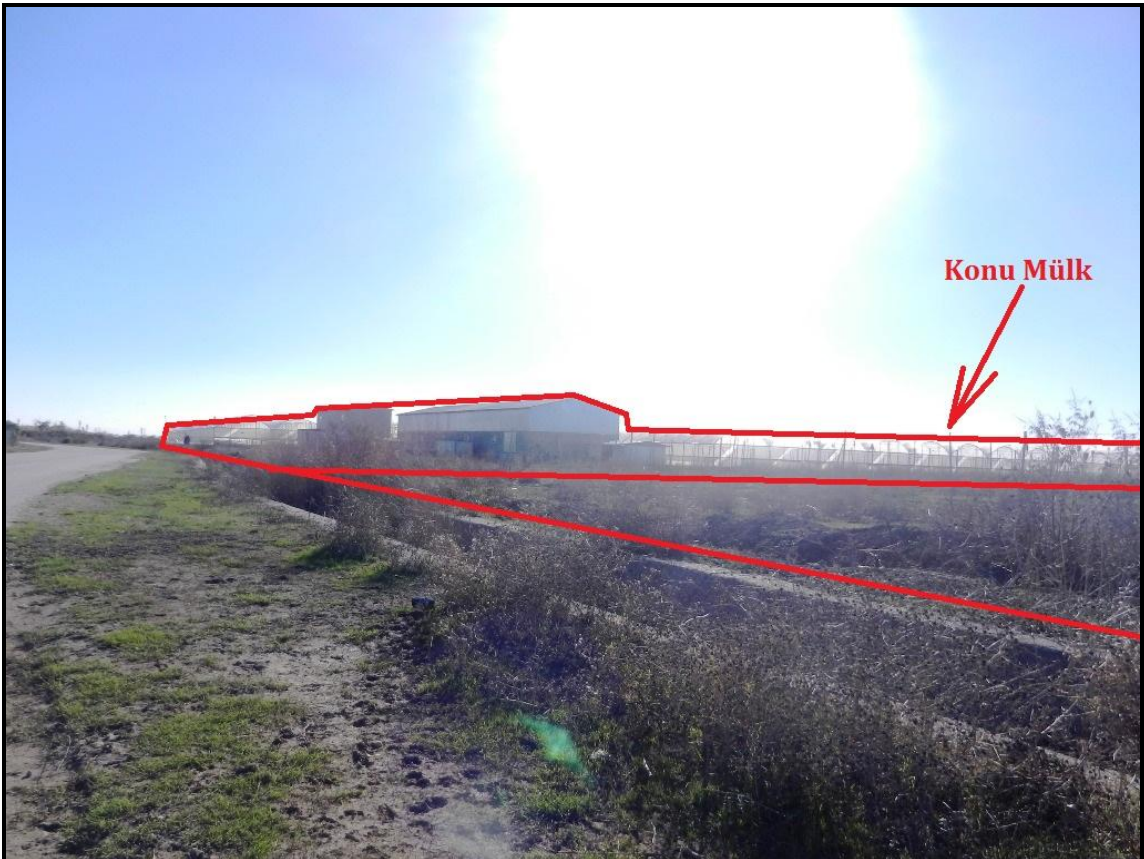
**11.11.2014 tarihi itibarıyla 1 \$= 2.2469– 1€ = 2.8049 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

KONUM KROKİSİ

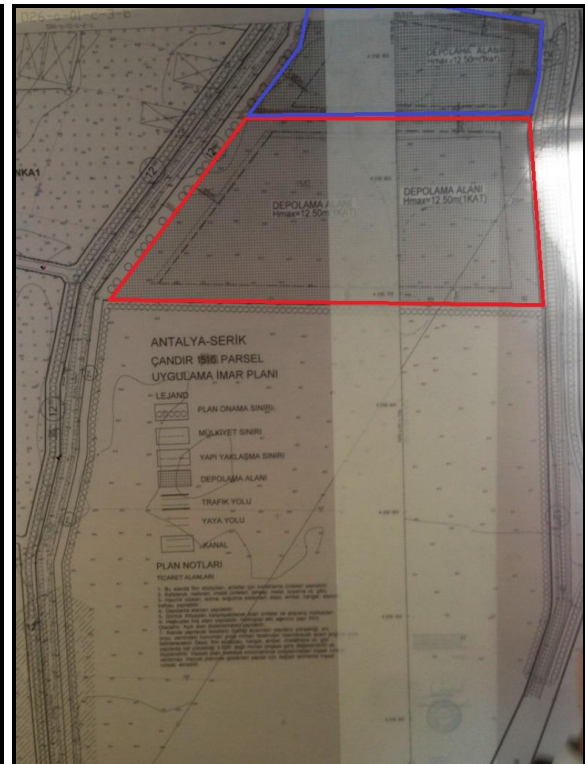
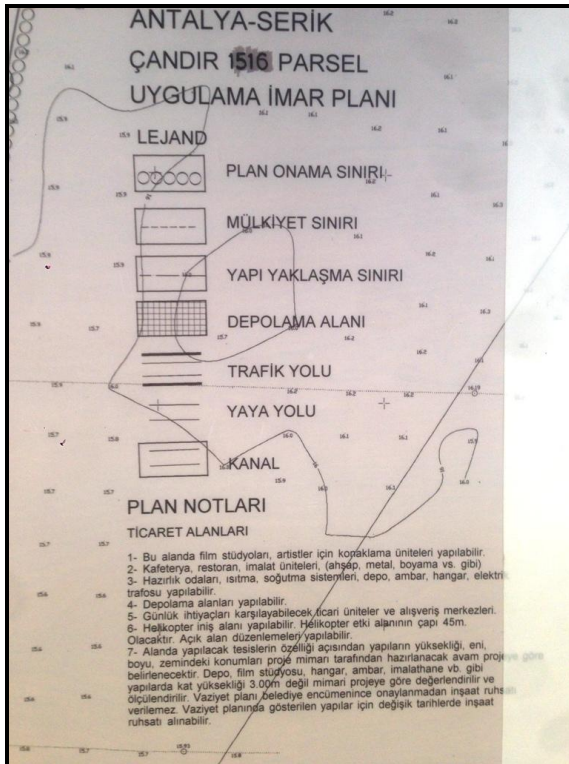
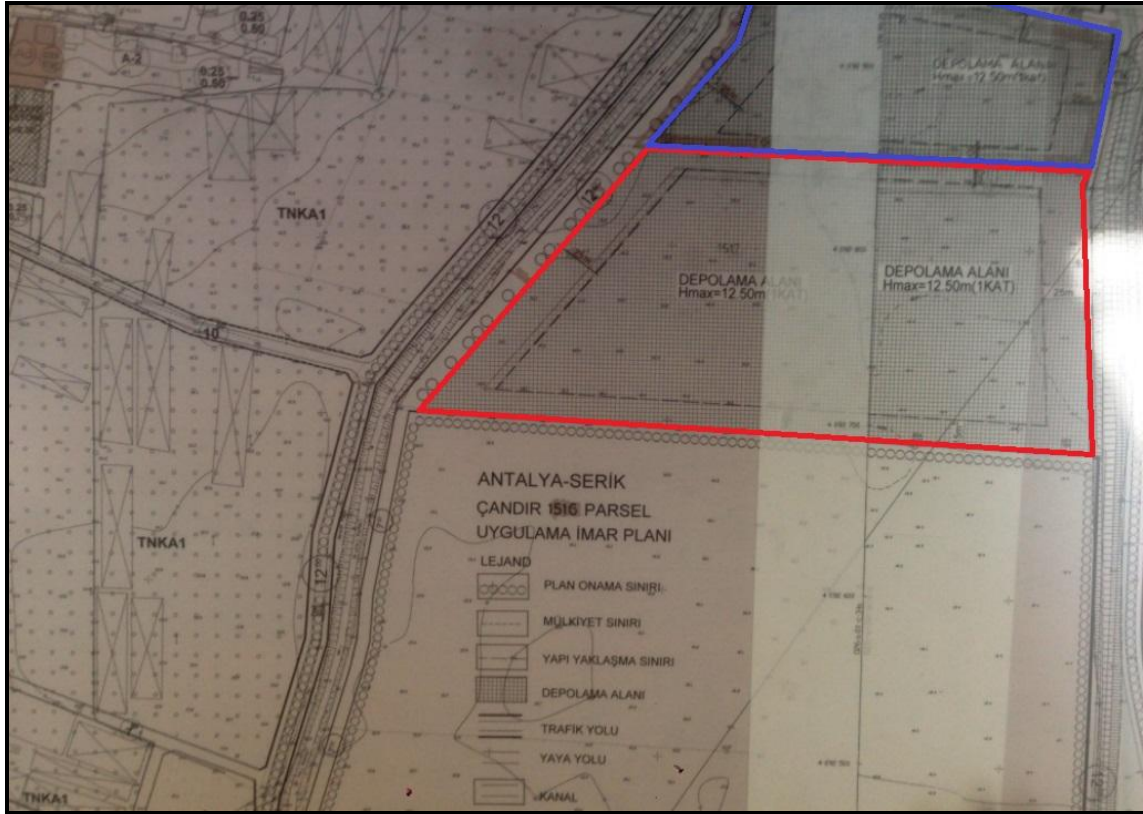


TAŞINMAZLARIN MAHALLİNDEN GÖRÜNTÜLER





1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRECE DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



TAŞINMAZLARA AİT TAPU KAYDI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 09:12:05	2014-15841	20141104-1187-F00255	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	39270917	Cilt / Sayfa No	16 / 1788	
İl / İlçe	ANTALYA / SERİK	Ada / Parsel	/ 1517	
Kurum Adı	Serik	Yüzölçüm	49898,56000	
Mahalle / Köy Adı	ÇANDIR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HAYRULLAH ADIYAMAN	1 / 2	İfrazen Taksim (TSM) - 31.3.2010 - 3130		
RAİFE ADIYAMAN	1 / 2	İfrazen Taksim (TSM) - 31.3.2010 - 3130		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	8000000,00	1.0	17.10.2012 - 9547	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1517 Parsel	1/2	HAYRULLAH ADIYAMAN	17.10.2012 - 9547	
DENİZBANK A.Ş.	8000000,00	1.0	17.10.2012 - 9547	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1517 Parsel	1/2	RAİFE ADIYAMAN	17.10.2012 - 9547	

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 09:21

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 09:13:00	2014-15842	20141104-1187-F00254	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	39270916	Cilt / Sayfa No	16 / 1787	
İl / İlçe	ANTALYA / SERİK	Ada / Parsel	/ 1516	
Kurum Adı	Serik	Yüzölçüm	20000,00000	
Mahalle / Köy Adı	ÇANDIR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HAYRULLAH ADIYAMAN	1 / 1	Satış - 1.4.2010 - 3161		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	2000000,00	1.0	29.12.2010 - 11903	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1516 Parsel	1/1	HAYRULLAH ADIYAMAN	29.12.2010 - 11903	

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 09:21

SERTİFİKALAR
