



DEĞERLEME RAPORU

TALEP EDEN :TURİZM SANAYİ TİCARET LTD ŞTİ

RAPOR NO : 515



DEĞERLEMENİN AMACI : ADİL PİYASA DEĞER TESPİTİ AMAÇLI DEĞER TESPİTİ

DEĞ. TARİHİ : 09.10.2014

TAŞINMAZ ADRESİ : KADRIYE-SERİK/ANTALYA

RAPOR TARİHİ : 10.10.2014

TAPU BİLGİLERİ :						
İLİ	ANTALYA	PAFTA		KAT NO		
İLÇESİ	SERİK	ADA		BLOK NO		
BUCAĞI	-	PARSEL		BAĞ. BÖL. NO		
MAHALLESİ	KADRIYE	ALANI		ARSA PAYI		
KÖYÜ	-	VASFI	DUBLEKS MESKEN	NİTELİĞİ	ARSA	
SOKAĞI	-	MALİKLERİ				
MEVKİ						
YAPININ CİNSİ	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kâgir /Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer	
MEVCUT TESİSAT	<input type="checkbox"/> Sıhhi Tesisat	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Doğalgaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input type="checkbox"/> Asansör	
BİNANIN	Yaşı 0	Kat Adedi	Z + 1 NK +ÇATI	Toplam Bağ. Böl.	12	
SİGORTAYA ESAS BİLGİLER	<input type="checkbox"/> Konut	<input checked="" type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> İşyeri	<input type="checkbox"/> Bina	<input type="checkbox"/> Arsa	
	Yapı Sınıfı/ Grubu	4 / B		Deprem Bölgesi	2. Derece	
RAPOR EKLERİ	<input checked="" type="checkbox"/> Tapu	<input checked="" type="checkbox"/> Fotoğraf	<input checked="" type="checkbox"/> Mimari Proje	<input checked="" type="checkbox"/> Y.Ruhsatı	<input type="checkbox"/> Yapı Kullanma Bel	<input type="checkbox"/> ÇAP

KAPAK FOTOĞRAFI	TAŞINMAZ KROKİ
	
TAŞINMAZIN KOORDİNATI	40.823727 - 29.283655

DEĞERLENDİRME SONUCU:

Zemin+1.Kat+Çatı Katı D-E-F Bloklar 1 ve 2 No.lu B.B. Yasal Adil Piyasa Arsa Değeri: TL

Zemin+1.Kat+Çatı Katı D-E-F Bloklar 1 ve 2 No.lu B.B. Yasal Acil Piyasa Arsa Değeri: TL

DEĞERLEME UZMANI KANAATİ:

SATILABİLİR ALICISI AZ SATIŞI GÜÇ SATILAMAZ

AÇIKLAMA: Değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde müşterek olarak bulunan haciz şerhi nedeni satış kabiliyeti kısıtlanmış olup kaldırılması durumunda satılabilir özelliktedir. Konu taşınmazların, projesinin onaylanmış, ruhsatının alınmış ve kat irtifakının kurulmuş olması göz önünde bulundurularak proje değeri hesaplanmış olup, teminat amaçlı kullanımda arsa değeri esas alınmalıdır.

Yerinde yapılan inceleme sonucunda, konumu, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsal değerleri kriterleri göz önüne alınarak rapor tarihindeki **Yasal Adil Piyasa Değerinin**TL Yazıyla: (..... binTL), **Yasal Acil Piyasa Değerinin**TL Yazıyla: (..... binTL), olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı



I) TAPU TAKYİDATI

08.10.2014 tarihinde ilgili Serik Tapu Müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; Ekspertiz konu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak 21.09.2010 tarihli yönetim planı beyan kaydı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

İlgili Tapu Müdürlüğü kayıtlarında yapılan incelemede konu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak; 02.10.2014 tarih ve 11200 yevmiyeli olarak Antalya 8.İcra Müdürlüğü'nün 30.09.2014 tarih 2014/7891 E sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.115.580,82 TL bedel ile alacaklı: Tic Ltd Şti lehine haciz işlenmiş olan haciz şerhine rastlanmıştır.

II) GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Konumu: Ekspertize konu taşınmazlar, bölgenin ana arterlerinden olan Çamlık Caddesi üzerinde konumlu olup, yakın çevresinde golf sahaları ile turistlere yönelik olarak lüks olarak inşa edilmiş olan villa siteleri yer almaktadır.

Çevre ve Yapılaşma Özellikleri: Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle villa sitesi amaçlı ve zemin + 1 normal kat + çatı katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın az yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede, genellikle üst düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmekte olup, bölge golf ve sahil turizmi nedeniyle turistik bir bölge olması özelliği sebebiyle sezonluk olarak tercih edilmektedir.

Ulaşım İmkânı: Çamlık Caddesine olan yakınlığı ulaşımda rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

III)- GAYRİMENKUL SİTE İÇERİSİNDE İSE SİTENİN ÖZELLİKLERİ

Çalışmaya konu olan bağımsız bölümün bulunduğu sitede onaylı mimari projesine göre 6 adet blokta her biri ikiz nizam inşa edilmek suretiyle toplam 12 adet daire bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede ekspertize konu taşınmazların yer aldığı D, E ve F blokların inşa edilmediği tespit edilmiştir. Site içerisinde açık otopark, açık yüzme havuzu ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır. Ekspertiz çalışması itibariyle sitenin inşa edilen A, B ve C bloklarında %50 doluluk oranına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

IV)- ANA GAYRİMENKUL VE YAPININ ÖZELLİKLERİ

Ekspertize konu zemin +normal +çatı katı 1 ve 2 no.lu toplam 6 adet bağımsız bölümün bulunduğu yaklaşık 5 yıllık site; onaylı mimari projesine göre 4214 m² alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, her biri ikiz nizam olmak üzere, zemin + 1 normal kat + çatı katlı ve 6 bloklu olarak planlanmıştır. Her bir blokta ayrı girişlere sahip 2'şer adet mesken olmak üzere toplamda 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede ekspertize konu taşınmazların yer aldığı D, E ve F blokların inşa edilmediği tespit edilmiştir. Blokların planlandığı arsa üzerine komşu parselde bulunan Sarp Otel'e hizmet etmesi amacı ile çocuk oyun alanı, 1 adet betonarme tek katlı çocuk kulübü, 1 adet betonarme tek katlı müstemilat ve 1 adet araba garajı inşa edildiği tespit edilmiştir.

Bloklar halihazırda inşa edilmediğinden dolayı yasal durum değerlemesinde bağımsız bölümlerin arsa payları dikkate alınmak suretiyle arsa değeri takdir edilmiştir. Bölge genelinde benzer nitelikte tercihli kullanıma sahip arsalar genellikle otel inşa etmek amaçlı kullanılmaktadır. Site içerisinde inşa edilmiş olan A, B ve C bloklar halihazırda Sarp Otel ile aynı bahçe içerisinde villa-otel olarak kullanılmaktadır.

V)- GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI

09.10.2014 tarihinde, Serik Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmaz, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, tercihli kullanım alanında kalmakta olup, Konut kullanımı için ayrık nizam, 2 kat, emsal:0,30; Hmaks:6,50, çekme mesafesi-yol:10,00 m; Turizm kullanımı için ayrık nizam, 5 kat, emsal:0,45; maks:16,50, çekme mesafesi-yol:10,00 m yapılaşma şartlarına sahip olup yola veya parka terki olmadığı bilgisi alınmıştır. Her iki kullanım için emsalin %20 si oranında çatı katı emsale dahil değildir. Turizm kullanımı için 2 adet Bodrum kat emsale dahil değildir. Diğer koşullar için konut kullanımında planlı alanlar tip imar yönetmeliği, turizm kullanımında 04.09.2006 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı İmar Plan Hükümleri geçerlidir.



VI)-ÇAP BELGESİ İLE ARSANIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI

09.10.2014 tarihinde, imar planından yapılan incelemeye göre, değerlemeye konu parsel, ÇAP belgesi ile uygundur.

VII) – EKSPERTİZE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Ekspertize konu D-E-F bloklarda konumlu 1 no.lu toplam 3 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre binaya kuzey yönünden bakıldığında binanın zemin + 1.normal kat + çatı katında ve sol tarafta kalmakta (kuzey-güney doğu cephe) olup; D-E-F bloklarda konumlu 2 no.lu toplam 3 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre binaya kuzey yönünden bakıldığında binanın zemin + 1.normal kat + çatı katında ve sağ tarafta kalmakta (kuzey-güney batı cephe)dir. Bağımsız bölümlerin kullanım alanı onaylı mimari projesine göre zemin katta 51 m² (19m² zemin terası hariç), 1.normal katta 66m², çatı katında 31m² (22m² teras alanı hariç) olmak üzere~ 148 m² kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölümler zemin katta antre, mutfak, tuvalet, salon, merdiven ve teras bölümlü; 1.normal katta hol, banyo, 3 adet oda ve balkon bölümlü; çatı katında hol, banyo, 1 adet oda ve teras bölümlüdür. Taşınmazların konumlu olduğu D, E, F bloklar halihazırda inşa edilmemiştir.

VIII)- HALİ HAZIR KULLANIM ŞEKLİ

Taşınmazların konumlu bulunduğu arsa halihazırda mal sahibi tarafından yan parselde konumluOtele hizmet etmesi amacıyla çocuk oyun alanı, mini çocuk kulübü, müstemilat ve garaj olarak kullanılmaktadır.

IX)- RUHSAT ve EKLERİNİN MEVCUDA UYGUNLUĞU İLE İMAR DURUMU BİLGİSİ

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Serik Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 24.11.2009 tarih ve 33/07 sayılı Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin konumlu bulunduğu D, E, F blokların ekspertiz tarihi ile inşa edilmediği görülmüştür.

Binanın 24.11.2009 tarih ve 33/07 sayılı yapı ruhsatı mevcuttur.

X)- VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR

Risk yaratacak bir hususa rastlanmamıştır.

XI)- GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler;

- Turizm faaliyetlerinin aktif olduğu bölgede konumlu olması
- Site içinde olması
- Planlanan Eğlence Merkezine yakın olması
- Konu taşınmazın doğusunda konumlu Yeşil Alan lejantlı parsel bulunması

Olumsuz Faktörler;

- İnşa edilmemiş olması
- Tapu kaydı üzerinde haciz şerhinin bulunması
- Bölgede benzer nitelikte konut arzının yüksek olması

KROKİ:



1 EUR	0,0000	Gerçekçi satış için İskonto ve düzeltme oranı				
1 USD	0,0000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	
Niteliği						
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)						
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı						
Brüt alanı (m ²)	0,00m ²	0,00m ²	0,00m ²	0,00m ²	0,00m ²	
Oda sayısı						
Katı						
Yaşı						
Konum ve Manzarası						
Satılık/Kiralık (seçmeli)						
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	10.000 TL	500 TL	100 TL	100 TL	100 TL	
Aylık Kira Tutarı	TL	TL	TL	TL	TL	
Satış TL karşılığı	10.000 TL	500 TL	100 TL	100 TL	100 TL	
Kira TL karşılığı	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
m ² birim fiyatı	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
Gerçekçi satış fiyatı	10.000 TL	500 TL	100 TL	100 TL	100 TL	
Gerçekçi m² birim fiyatı	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
Konum ve şerefiye indirgemesi	0% +	0% +	0% -	0% -	0% -	
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% +	0% +	0% +	0%	0%	
İndirgenmiş birim fiyat	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
Ortalama Birim fiyat	0TL/m ²					
Kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000					
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Örnek; Konu taşınmaza yakın olmakla birlikte cadde üzerinde yer alması, daire içinin yenilenmiş olması, kapalı garajının bulunması, nedenleriyle konu taşınmaza göre daha olumlu özelliklere sahiptir.	Örnek; Konu taşınmaz ile aynı site içerisinde ancak site dışına bakan cephede konumdadır				

XII)- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır. Gelir indirgeme yönteminde halihazırda A-B-C blokların günlük villa fiyatları ile bölgedeki genel faaliyet ve doluluk oranları dikkate alınmıştır. Yerinde yapılan incelemede ekspertize konu taşınmazların yer aldığı D, E ve F blokların inşa edilmediği tespit edilmiştir. Söz konusu durumdan dolayı yasal durum değerlemesinde bağımsız bölümlerin arsa payları dikkate alınmak suretiyle arsa değeri takdir edilmiştir. Arsa m² birim değeri emsal karşılaştırma yaklaşımından TL/m², proje geliştirme yaklaşımındanTL/m² bedel hesaplanmıştır. Ancak konu taşınmazların, projesinin onaylanmış, ruhsatının alınmış ve kat irtifakının kurulmuş olması göz önünde bulundurularak toplam değer hesabı yapılırken şerefiye değeri dikkate alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

Değerleme Uzmanı Görüşü:

Değerlemeye konu taşınmaz turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması, arsasının tercihi kullanım hakkının bulunması özellikleri sebebiyle tercih edilmektedir. Yerinde yapılan incelemede ekspertize konu taşınmazların yer aldığı D, E ve F blokların inşa edilmediği tespit edilmiştir. Söz konusu durumdan dolayı yasal durum değerlemesinde bağımsız bölümlerin arsa payları dikkate alınmak suretiyle arsa değeri takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde müşterek olarak bulunan haciz şerhi nedeni satış kabiliyeti kısıtlanmış olup kaldırılması durumunda satılabilir özelliktedir.

FOTOĞRAFLAR

Tapu Fotokopileri

Takbis Kayıtları

Yapı Ruhsatları

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Onaylı Mimari Proje

Fotoğraflar