



**STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.**

## **ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

ANTALYA İLİ – SERİK İLÇESİ  
ELA QUALITY RESORT HOTEL

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**13.02.2013**

**İÇİNDEKİLER**

<b>1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER</b> .....	<b>2</b>
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar .....	2
<b>2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>3</b>
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	3
<b>3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ</b> .....	<b>4</b>
3.1. Değerleme Raporunun Amacı.....	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar .....	4
3.3. Beyanlar .....	4
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar .....	5
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	5
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	8
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	9
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı .....	10
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi .....	10
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi: .....	10
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi .....	11
<b>4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	<b>13</b>
4.1. Global Ekonomik Görünüm.....	13
4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü.....	14
4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü.....	15
4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm .....	15
4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler .....	16
4.6. Türkiye Finansal Göstergeler .....	17
4.7. Sektörel Görünüm .....	17
4.7.1. Türkiye Turizm Sektörü.....	17
4.8. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	22
<b>5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER</b> .....	<b>23</b>
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler, .....	23
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,.....	23
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri.....	24
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri .....	30
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	31
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri .....	31
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri, .....	31
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri.....	32
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	33
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI</b> .....	<b>34</b>
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi: .....	34
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,.....	36
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	36
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	36
6.5. 5 Numaralı Parsel ve Üzerindeki Yapının Değer Tespiti .....	37
6.5.1. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı).....	37
6.6. 480 Numaralı Parsel .....	39
6.6.1. Emsal (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Toplam (Üst hakkı +Yapı) Değerinin Tespiti,.....	39
6.6.2. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı).....	41
6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi.....	45
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	45
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	45
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	45
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,.....	45
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>47</b>
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması, .....	47
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, .....	48
7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	48
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş,.....	48
<b>8. SONUÇ</b> .....	<b>50</b>
8.1. Nihai Değer Takdiri .....	50
<b>9. RAPOR EKLERİ</b> .....	<b>52</b>
<b>10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ</b> .....	<b>65</b>
<b>11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	<b>65</b>

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

01.12.2012 – ÖZKGY/001

### 1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporuna konu olan gayrimenkuller hakkında **24.01.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu, kadastro ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **31.01.2013** tarihine kadar hazır hale getirilmiş olup, değerlendirme tarihi **31.01.2013**'tür.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

13.02.2013 / SvP\_12\_ÖZAKGYO\_05

### 1.4. Rapor Türü

Bu rapor; **ÖZAK GYO A.Ş.** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.**'nin aktifinde bulunan, tapuda; Antalya İli, Serik İlçesi,

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel**" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

değerleme tarihindeki hak, parsel ve yapılaşma değerlerinden oluşan **adil piyasa değerinin tespiti ve Malik Şirket Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla düzenlenmiş **gayrimenkul ve hak değerlendirme** raporudur.

***Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri***, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

***Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.***

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Yasemin **KARAKAYA** – G. Değerleme Uzmanı - Y. Mimar  
**S.P.K. Lisans No.: 400873**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**S.P.K. Lisans No.: 400471**

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

#### **STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.**

Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul

T: 0-(212)-330-01-88; F: 0-(212)-330-01-89; W : [www.standartgd.com](http://www.standartgd.com)

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

#### **ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Atatürk Bulvarı, 13. Cadde 34 Portal Plaza, Kat: 2-3, İkitelli OSB, 34494 Başakşehir / İstanbul

T: 0 212 486 36 50; Faks: 0 212 486 01 21; W: [www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO A.Ş.** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.**'nin aktifinde bulunan gayrimenkullerin ve buna bağlı hak ve yapılaşma değerlerinin tespiti ve Malik Şirket **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla düzenlenmiş **gayrimenkul ve hak değerlendirme** raporudur.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", **UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de** tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, **ÖZAK GYO A.Ş.** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.**'nin aktifinde bulunan gayrimenkullerin ve buna bağlı hak ve yapılaşma değerlerinin tespiti ve Malik Şirket **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde **Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih itibariyle** yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporun başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

#### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

### 3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	<b>ÖZAK GYO A.Ş.</b>
İştirak	<b>Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.</b>
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H <sub>max</sub>	Maksimum Yapı Yüksekliği
m <sup>2</sup>	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	31.12.2012 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,7889 TL esas alınmıştır.
EURO/TL	31.12.2012 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,3600 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	31.12.2012 tarihinde, 14.01.2041 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi yaklaşık % 4,50 olarak alınmıştır.

### 3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem **Pazar Değeri**ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

#### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

**Pazar Değeri** kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan **Pazar Değeri** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.

- Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
- Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirim ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

**Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.**

### **Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme**

Bu **Standartın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değeri'nin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- **Pazar Değeri, Pazar Değeri** tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- **Pazar Değeri**, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. **Pazar Değeri'ni** tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirim yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor'un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri'nin** ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirim yaklaşımı** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve **piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını** esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.**  
Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri'nin** tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılacağını belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

### **Kapsam**

- **UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne**, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade** piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

#### Tanımlar

- **Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:  
**Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.**
- **Mülk** teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, *varlık* terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
  - **"Tahmini tutar..."** tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. **Pazar Değeri**, **Pazar Değeri** tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, **Özel Değer**'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
  - **"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde **Pazar Değeri** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır**.
  - **"...değerleme tarihinde..."** tahmini **Pazar Değeri**'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir**. **Bu değerlendirme**, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır**. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
  - **"...istekli bir alıcıyla..."** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
  - **"...istekli bir satıcı arasında..."** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır**.
  - **"...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."** fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi** (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki



veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır**.

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.
- Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.
- **"...tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- **"...ve baskı altında olmaksızın..."** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- **Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmalıdır.
- **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK)**. Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleşebilir** ve değerlendirilmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır**.

### Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların **Makul Değeri**, genelde **Pazar Değerleri**dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, **Pazar Değeri**'ni tanımlamakta ve **Pazar Değeri**'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

**Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar** ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

### **3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **Değerleme Yaklaşımları**

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.

- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

### **Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.**

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, **Hasıla veya İskonto Oranı** ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.  
Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için **amortismanı da** içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

### **UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

#### **3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

**Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.**

### 3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

#### **6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım**

**6.1.** Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

**6.1.1** Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

**6.2.** Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

**6.3** *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

**6.4** Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

**6.5** Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

**6.6** Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

**6.7** En verimli ve en iyi kullanım kavramı *Pazar Değeri* takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirilmesinin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arzi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

### **5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:**

**5.25.1** Arazi Değerlemesi için kullanılan bir **emsal karşılaştırması tekniği**, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

**5.25.2** Arazi Değerlemesi için ayrıca bir **altbölümler geliştirme tekniği** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

**5.25.3 Paylaştırma**, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

**5.25.4 Çıkartma** da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

**5.25.5** Arazi Değerlemeleri için uygulanan **arazi kalıntı değeri tekniği** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

**5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir.** Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

## 4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Global Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde yılbaşından bu yana devam eden yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmektedir. ABD ekonomisinde yüzde 2,3 büyüme yaşanırken, Euro bölgesinde küçülme, Japonya'da ise çok zayıf büyüme görülmektedir. Çin'in büyüme hızındaki gerileme de sürmektedir.

Dünya Ekonomisi Büyüme (Geçen Yılın Aynı Çeyrek Dönemine Göre)				
DÖNEMLER	ABD%	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q4	2,4	2,2	10,3	3,4
2011 Q1	1,8	2,4	9,7	0,0
2011 Q2	1,9	1,6	9,6	-1,7
2011 Q3	1,6	1,3	9,4	-0,6
2011 Q4	2,0	0,6	9,2	-0,6
2012 Q1	2,4	0,0	8,1	2,7
2012 Q2	2,1	-0,4	7,8	3,4
2012 Q3	2,3	-0,6	7,7	0,2

KAYNAK: OECD

Ekonomik gelişmeleri yansıtan OECD öncü göstergeleri son beş çeyrek dönemdir OECD bölgesinde durgunluğu işaret eden 100 seviyesine çok yakın gerçekleşmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde öncü göstergeler 100.2 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Öncü göstergelerdeki durağanlık küresel ekonomik yavaşlamayı teyit etmektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri				
DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q4	102,8	2.346	233,58	8,4
2011 Q1	103,0	1.768	244,21	8,2
2011 Q2	101,9	2.036	235,71	8,0
2011 Q3	100,1	3.136	224,10	8,0
2011 Q4	100,2	3.287	192,11	8,0
2012 Q1	100,4	1.412	206,92	7,9
2012 Q2	100,3	1.190	185,69	7,9
2012 Q3	100,2	1.621	179,92	8,0

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Küresel ölçekte üçüncü çeyrekte toparlanma gösteren mali varlık değerleri ile emtia fiyatları 2012 yılının son çeyrek döneminde yeniden gevşeme eğilimine girmiştir. Hisse senedi piyasası performansları zayıflarken petrol ve altın fiyatları da dahil emtia fiyatlarında gerileme görülmektedir. Euro-Dolar paritesi ise yön arayışını sürdürmektedir.

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri					
DÖNEMLER	DON JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ%	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q4	11.577	91,4	1.422	0,25	1,3378
2011 Q1	12.319	106,7	1.430	0,25	1,4163
2011 Q2	12.414	95,7	1.506	0,25	1,4490
2011 Q3	10.913	79,2	1.620	0,25	1,3384
2011 Q4	12.217	98,8	1.566	0,25	1,2958
2012 Q1	13.212	103,0	1.662	0,25	1,3338
2012 Q2	12.880	88,0	1.604	0,25	1,2660
2012 Q3	13.437	92,2	1.773	0,25	1,2822
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	13.025	88,7	1.721	0,25	1,2984

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle(1) Kasım

İş dünyasının beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri her üç ana bölgede de oldukça zayıf seyretmektedir. ABD ve AB'de beklenti endeksleri 50 puanın altına gerileyerek bozulmaya dönmüştür. Çin'de ise yeniden 50 seviyesinin çok az üzerine çıkmıştır. Tüketici güveninde ise ABD ve Çin'de toparlanma görülmektedir.

Dünya Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksleri						
DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q4	58,5	55,5	53,9	74,5	-12,1	100,4
2011 Q1	59,7	57,5	53,4	67,5	-13,0	107,6
2011 Q2	55,8	52,0	50,9	71,5	-11,2	108,1
2011 Q3	52,5	48,5	51,2	59,5	-19,3	103,4
2011 Q4	53,1	46,9	50,3	69,9	-22,1	100,5
2012 Q1	53,4	47,7	53,1	76,2	-19,3	100,0
2012 Q2	49,7	45,1	50,2	73,2	-19,7	99,3
2012 Q3	51,5	45,4	49,8	78,3	-24,0	100,8
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	49,5 <sup>(2)</sup>	46,2 <sup>(2)</sup>	50,6 <sup>(2)</sup>	82,7 <sup>(2)</sup>	-23,8 <sup>(2)</sup>	106,1 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim, (2) Kasım

#### 4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2012 yılı başından itibaren başlayan toparlanma yılın üçüncü ve son çeyrek döneminde de sürmektedir. Konut inşaat harcamalarında toparlanma daha kuvvetli hissedilmektedir. Konut dışı bina harcamalarında ise daha sınırlı bir toparlanma yaşanmaktadır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları		
DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q4	238,4	239,0
2011 Q1	235,8	242,8
2011 Q2	252,3	258,7
2011 Q3	241,7	261,3
2011 Q4	253,7	263,4
2012 Q1	256,2	270,8
2012 Q2	277,7	274,9
2012 Q3	292,1	273,4
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	300,8	275,8

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

ABD'de konut sektöründe toparlanma sürmektedir. Yeni ev satışları ile mevcut ev satışlarında kademeli bir artış yaşanmaktadır. Ekim ayı itibarıyla yıllık mevcut ev satışları 4.79 milyon ile son dönemlerin en yükseğine ulaşmıştır. Konut fiyatlarında da kademeli artış sürmektedir. 2012 yılının üçüncü çeyrek dönemi sonunda konut fiyatları son üç yılın zirvesine çıkmıştır.

ABD Konut Sektörü				
DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI AYLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q4	326	4.450	142,4	156,0
2011 Q1	301	4.260	137,6	150,9
2011 Q2	304	4.180	141,5	154,9
2011 Q3	306	4.280	142,0	155,6
2011 Q4	339	4.380	136,6	149,6
2012 Q1	352	4.470	134,1	1146,5
2012 Q2	360	4.370	142,3	155,0
2012 Q3	369	4.690	146,2	158,9
2012 Q4 <sup>(1)</sup>	368	4.790		

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDART AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

Avrupa Birliği'nde inşaat faaliyetlerinde bu yıl yeniden başlayan gerileme sürmektedir. 2011 yılının son 6 aylık döneminde büyümeye geçen inşaat faaliyetleri 2012 yılında yeniden gerilemeye dönmüş ve yılın üçüncü çeyrek döneminde küçülme yüzde 4.8 olmuştur. Küçülme hem konut hem de konut dışı bina inşaatlarında görülmektedir.

Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri (BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE)			
DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2010 Q4	-9,3	-8,2	-14,4
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9
2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4

2011 Q3	1,9	1,8	0,9
2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-6,6	-6,4	-9,3
2012 Q2	-5,7	-5,5	-7,6
2012 Q3	-4,8	-4,6	-6,4

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

### 4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü

Küresel ekonomideki yavaşlama ticari gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam etmektedir. ABD’de görülen göreceli toparlanmanın dışında yavaşlayan iş aktiviteleri nedeniyle ticari gayrimenkul sektöründe arz ve talep tarafında durağanlık ortaya çıkmaktadır. Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde yaşanan resesyon ticari gayrimenkul faaliyetlerini sınırlandırmaktadır. Çin’de inşaat sektörüne yönelik sınırlamalar konut ile birlikte ticari gayrimenkulleri de olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Getirilerdeki durağanlık kredi ve yatırım faaliyetlerini halen sınırlamaktadır.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100				
DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q4	123	121	122	128
2011 Q1	126	119	123	135
2011 Q2	128	121	126	142
2011 Q3	132	123	131	148
2011 Q4	135	123	133	156
2012 Q1	139	131	137	159
2012 Q2	142	130	139	159
2012 Q3	144	131	138	163

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES  
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında yılbaşından bu yana görülen artış üçüncü çeyrek dönemde de perakende binaları hariç devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde ofis binaları, sanayi lojistik binaları ve apartman fiyatlarında artış gerçekleşmiştir. Yılbaşından bu yana en yüksek fiyat artışları ofis binalarında görülmektedir.

### 4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.6 büyümüştür. Büyümede yavaşlama sürmektedir. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yaygınlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte ticaret faaliyetleri küçülürken, imalat sanayi sadece 1.3 ve mali hizmetler yüzde 0.9 büyümüştür. İlk dokuz aylık genel büyüme yüzde 2.6 olmuştur.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme					
DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q4	9,3	11,3	13,4	13,8	9,7
2011 Q1	12,1	15,1	18,0	12,7	10,0
2011 Q2	9,1	9,3	13,7	12,1	9,2
2011 Q3	8,4	9,5	10,6	11,4	12,9
2011 Q4	5,0	5,3	3,2	6,6	6,8
2012 Q1	3,4	3,2	0,6	5,2	4,5
2012 Q2	3,0	3,8	0,7	4,5	3,6
2012 Q3	1,6	1,3	-1,2	2,3	0,9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 55.8 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonunda yüzde 6.37'lere gerilemiştir. Türk Lirasında da göreceli bir istikrar sağlandığı 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 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	77,0	17,4	9,8	1,90	5,75
2012 Q1	10,43	71,8	19,7	9,9	1,78	5,75
2012 Q2	8,87	63,2	17,4	8,0	1,81	5,75
2012 Q3	9,19	55,8	32,4	8,8	1,79	5,75
2012 Q4	6,16		15,5	13,3	1,78	5,75

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

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Ekonomideki genel yavaşlamaya bağlı olarak reel kesim beklentileri ile tüketici güveninde gerileme yaşanmaktadır. Reel kesim beklenti endeksi Kasım ayındaki 101 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Tüketici güveninde de gerileme son üççeyrek dönemdir sürmektedir. Tüketici güveni de son iki yılın en düşük seviyesine inmiştir.

Türkiye Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksi		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q4	106,4	90,99
2011 Q1	114,8	93,43
2011 Q2	114,6	96,42
2011 Q3	112,4	93,70
2011 Q4	97,2	92,00
2012 Q1	112,9	93,90
2012 Q2	108,1	91,80
2012 Q3	103,1	88,80
2012 Q4	97,9	89,00

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

#### 4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler

İnşaat sektörünün yurtiçinde kullandığı krediler 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 7.3 artarak 58.4 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlk 9 aylık kredi artışı ise yüzde 18.4 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektöründe ise yurtiçinden kullanılan kredi hacmi ilk 9 ayda yüzde 9.7 artarak 29.5 milyar TL'ye yükselmiştir. Yurtdışından kredi kullanımını ise durağandır.

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler				
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.942	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle, (G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL veya 7.6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Ve Piyasa Değeri					
DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	20.770	11.041	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714

2012 Q3	24	-	-	13.591	7.614
KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU					
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla.					

2012 Yılı'nın üçüncü çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon dolar ile ikinci çeyreğin altında kalmıştır. Çıkarılan mütekelilik yasasına rağmen satışa ilişkin ikincil düzenlemelerdeki gecikmeler yabancılara satışı sınırlandırmıştır. Doğrudan sermaye girişleri ise 21 milyon dolar ile son dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları		
DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	139
2012 Q2	702	23
2012 Q3	586	21

KAYNAK: TC. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI  
Veriler çeyrek dönem içinde toplam

#### 4.6. Türkiye Finansal Göstergeler

Türkiye'nin kredi notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine çıkarılması ile birlikte yabancıların portföy yatırımlarında önemli bir genişleme yaşanmaktadır. 2012 Kasım ayı sonu itibarıyla yabancıların portföy yatırımları 143.5 milyar dolara ulaşmıştır. İMKB pazar değeri 284 milyar dolara, MB döviz rezervleri de 100.2 milyar dolara yükselmiştir.

Finansal Göstergeler					
DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	İMKB PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
2010 Q4	1.006.7	295.8	290.0	80.7	112.5
2011 Q1	1.046.4	293.5	302.5	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	314.7	92.7	114.7
2011 Q3	1.213.7	232.2	314.0	87.5	99.4
2011 Q4	1.217.7	191.4	306.6	78.3	95.0
2012 Q1	1.229.0	260.1	318.6	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	252.1	323.4	83.1	120.0
2012 Q3	1.271.0	268.7	-	94.8	128.1
2012 Q4	1.329.0 <sup>(2)</sup>	284.0 <sup>(1)</sup>	-	100.2 <sup>(1)</sup>	143.5 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI  
Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibarıyla (1)Ekim, (2) 2 Kasım

#### 4.7. Sektörel Görünüm

##### 4.7.1. Türkiye Turizm Sektörü

Türkiye doğal güzellikleri, eşsiz tarihi mekânları, arkeolojik ören yerleri, gelişmekte olan turistik altyapısı ve misafirperverlik geleneği ile dünyanın en çok tercih edilen turizm destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Üç tarafı denizlerle çevrili olan ülkede yazların uzun sürmesi ülkeyi yaz tatili açısından son derece popüler hale getirmektedir. Turizm sektörü yeni istihdam olanakları yaratması, GSYİH ve ödemeler dengesine pozitif yönde destek olması gibi özellikleriyle Türkiye'de son yıllarda yaşanan ekonomik kalkınmanın arkasındaki en önemli etkenlerden biri olmuştur.

##### ➤ Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayısı;

2011 yılı verilerine göre, dünyada en çok turist çeken ülkelerin ziyaretçi sayıları incelendiğinde, Türkiye'nin 6. Sırayı alarak, Almanya, İngiltere ve Meksika'yı geride bıraktığı görülmektedir. 2010 yılında 78,9 milyon ziyaretçi ile en çok sayıda yabancı ziyaretçi çeken ülke Fransa olmuştur. Fransa'yı ABD ve Çin takip ederken Türkiye 26,9 milyon ziyaretçi ile 8. sırayı almıştır. Yabancı ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri son dönemlerde büyük bir hızla artmaktadır.

En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke-2011		
Sıra No.	Ülke	Milyon Kişi
1	Fransa	79,5
2	A.B.D.	62,3
3	Çin	57,6
4	İspanya	56,7
5	İtalya	46,1
6	Türkiye	29,3
7	İngiltere	29,2
8	Almanya	28,4
9	Malezya	24,7
10	Meksika	23,4

Kaynak: UNWTO(Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü)

Türkiye 2012 yılı III. Dönemde turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %4,1 azalarak 8.957.384.030 \$ oldu. Turizm gelirinin %79,2'si yabancı ziyaretçilerden, %20,8'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6.792.022.938 \$'ını kişisel, 2.165.361.092 \$'ını ise paket tur oluşturmaktadır.

2012 III. Dönemde kişi başına ortalama harcama 576 \$'dır. Bu dönemde yabancıların ortalama harcaması 534 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcaması ise 820 \$'dır.

#### Dönemsel turizm geliri, 2011-2012

Yıl / Dönem	Turizm geliri	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama
<b>2011</b>	<b>(\$)</b>		<b>(\$)</b>
<b>I. Dönem</b>	3.100.270.170	4.398.235	705
<b>II. Dönem</b>	5.372.189.266	9.338.076	575
<b>III. Dönem</b>	<b>9.339.028.541</b>	<b>14.991.270</b>	<b>623</b>
<b>IV. Dönem</b>	5.208.904.274	7.423.747	702
<b>Yıllık</b>	<b>23.020.392.250</b>	<b>36.151.328</b>	<b>637</b>
<b>2012</b>			
<b>I. Dönem</b>	2.799.744.250	4.219.161	664
<b>II. Dönem</b>	5.576.155.275	9.323.460	598
<b>III. Dönem</b>	<b>8.957.384.030</b>	<b>15.552.120</b>	<b>576</b>
<b>Temmuz</b>	2.874.346.062	4.982.363	577
<b>Ağustos</b>	3.088.882.419	5.416.092	<b>570</b>
<b>Eylül</b>	2.994.155.549	5.153.665	<b>581</b>

Kaynak, TÜİK



2012 yılının ilk dokuz ayına ilişkin Turizm Gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Buna göre ilk dokuz ay içerisinde elde edilen toplam gelirin 17.333.283.555,-ABD \$ ile geçen yılın aynı döneminden düşük olduğu, bunun sebebinin kişi başı ortalama harcamanın bir önceki yıla göre az olmasından kaynaklandığı görülmektedir.

Dönem	Turizm Geliri (Milyon \$)	Ziyaretçi Sayısı	Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)
Ocak	899 552 705	1.374.401	655
Şubat	823 626 158	1 209 064	658
Mart	1 076 565 387	1 635 696	681
Nisan	1 363 094 767	2 231 943	611
Mayıs	1 896 276 543	3 194 547	594
Haziran	2 316 783 965	3 896 971	595
Temmuz	2 874 346 062	4 982 363	577
Ağustos	3 088 882 419	5 416 092	570
Eylül	2 994 155 549	5 153 665	581
<b>Toplam</b>	<b>17 333 283 555</b>	<b>29 094 741</b>	<b>1 838</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2012 yılı Ocak-Ekim arasında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıl ile karşılaştırdığımızda %16 artmış olduğunu görmekteyiz. Eylül sonu itibarıyla ülkemize gelen yabancıların % 27,5'i İstanbul'a gelmiştir.

Aylar	Gelen ziyaretçi sayısı		Değişim (%)	
	2012	2011	Aylık	Kümülatif
Ocak	451.662	378.380	19,4	19,4
Şubat	494.124	431.481	14,5	16,8
Mart	659.826	556.113	18,7	17,5
Nisan	818.788	694.959	17,8	17,6
Mayıs	867.511	729.860	18,9	18,0
Haziran	939.508	733.092	21,5	18,7
Temmuz	966.337	916.486	5,4	16,0
Ağustos	950.062	737.020	28,9	17,8
Eylül	940.156	862.482	9,0	16,6
Ekim	913.134	833.466	9,6	15,7
Ocak-Ekim (9 aylık toplam)	8.001.108	6.913.339		

Kaynak:TÜİK

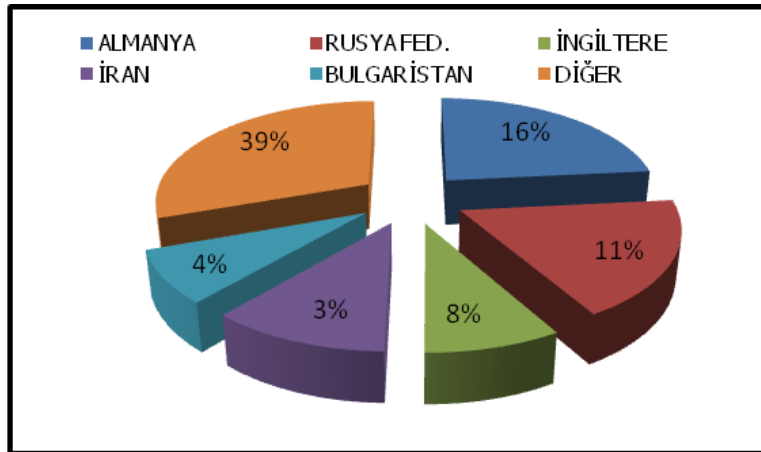
#### ➤ Gelen Turistlerin Milliyetlere Göre Dağılımları;

2012 yılı Ocak-Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Almanya % 16 (4 870 160)** ile birinci, **Rusya Federasyonu % 11,64 (3 542 935)** ile ikinci, **İngiltere % 7,93 (2 415 269)** ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan, Gürcistan, Hollanda, İran, Fransa, A.B.D ve İtalya izlemektedir. 2012 yılı Ocak-Kasım verilerine göre en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya birinciliği üstlenmektedir.

#### Ülkemize Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı-İlk 10 Ülke

2010-2012 YILLARI OCAK-KASIM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE

ÜLKELER	2012*	MİL.PAY%	2011	MİL.PAY%	2010	MİL.PAY%
ALMANYA	4 870 160	16,00	4 671 431	15,44	4 235 863	15,42
RUSYA FED.	3 542 935	11,64	3 420 468	11,30	3 061 977	11,15
İNGİLTERE	2 415 269	7,93	2 549 079	8,42	2 640 674	9,61
BULGARİSTAN	1 380 162	4,53	1 379 866	4,56	1 321 557	4,81
GÜRCİSTAN	1 283 744	4,22	1 056 895	3,49	1 012 877	3,69
HOLLANDA	1 245 841	4,09	1 195 106	3,95	1 045 159	3,81
İRAN	1 121 819	3,69	1 781 422	5,89	1 784 730	6,50
FRANSA	996 303	3,27	1 102 179	3,64	894 873	3,26
A.B.D.	742 632	2,44	733 193	2,42	619 003	2,25
İTALYA	680 092	2,23	722 036	2,39	641 410	2,34
DİĞER	12 160 655	39,95	11 649 672	38,50	10 208 178	37,17
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>30 439 612</b>	<b>100,00</b>	<b>30 261 347</b>	<b>100,00</b>	<b>27 466 301</b>	<b>100,00</b>



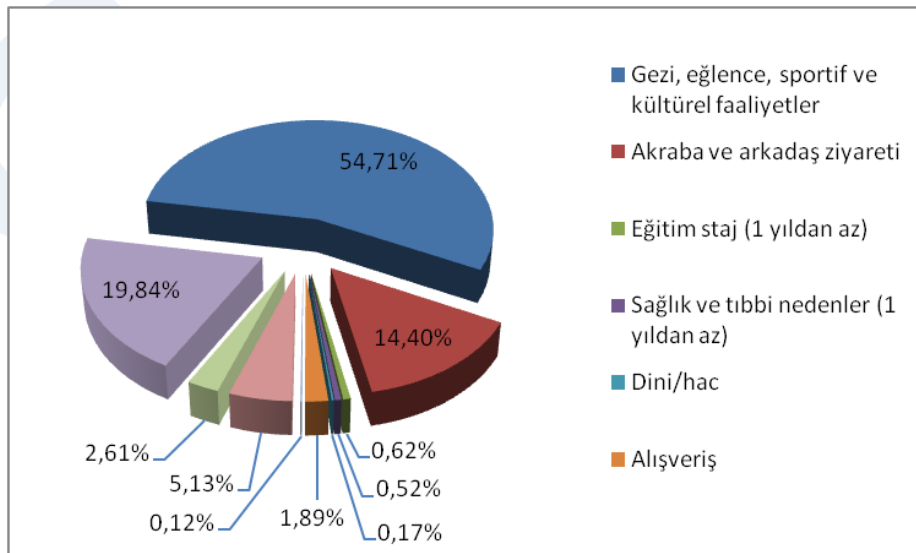
2012 İlk 11 Ay İçinde Gelen Ziyaretçilerin Milletlerine Göre Dağılımı

➤ **Yabancı Turistlerin Türkiye'yi Ziyaret Amacı;**

2011-2012 yılları arasında, geliş amaçlarına göre çıkış yapan yabancı ziyaretçilerin oranları Tablo 7'de görülmektedir. Tabloya göre, son iki yılda gezi-eğlence amacıyla Türkiye'ye gelen yabancıların sayısı 14 ile 15 milyon arasında değişmektedir.

**Geliş Amaçlarına Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2011-2012)**

	2011	2012
Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler	14 791 229	15 916 454
Akraba ve arkadaş ziyareti	4 487 120	4 190 645
Eğitim staj (1 yıldan az)	184 039	179 490
Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)	128 427	150 761
Dini/hac	81 578	48 878
Alışveriş	781 397	549 572
Transit	615 450	34 179
İş amaçlı (konferans, seminer, görev vb.)	1 458 574	1 492 918
Diğer	876 840	758 389
Beraberinde giden	5 322 926	5 773 453
<b>Toplam</b>	<b>28 727 580</b>	<b>29 094 741</b>



2012 Yılı Yabancı Turistlerin Türkiye'ye Geliş Amacı

2012 yılında Türkiye'ye gelen yerli ve yabancı turistlerin geliş nedenlerini inceleyecek olursak, ilk sırada %54'lük bir oranla gezi-kültür-eğlence-spor amaçlı ziyaretlerin olduğu görülmektedir. Bunu %19 ile sağlık ve tıbbi amaçlı geziler ve %14'lük pay ile ziyaret amaçlı geziler izlemektedir.

➤ **Antalya Otel Sektörü;**

Turizm Bakanlığı işletme belgeli tesislerin Antalya'nın İlçelerine göre dağılımı incelendiğinde, İlde yer alan toplam 868 tesisin 235 adedinin Alanya İlçesi'nde, 150 adedinin Manavgat İlçesi'nde, 123 adedinin Kemer İlçesi'nde ve **70 adedinin ise Serik İlçesi'nde** yer aldığı görülmektedir.

2011 YILI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ TESİSLERİN İLÇELER BAZINDA DAĞILIM TABLOSU									
İLÇE ADI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
MANAVGAT	150	46 633	100 950	46	10 020	21 871	200	56 653	122 821
ALANYA	235	38 040	79 857	39	8 784	18 990	274	46 824	98 847
KEMER	123	26 988	56 577	16	2 356	4 895	139	29 344	61 472
<b>SERİK</b>	<b>70</b>	<b>24 852</b>	<b>53 322</b>	<b>16</b>	<b>3 959</b>	<b>9 032</b>	<b>86</b>	<b>28 811</b>	<b>62 354</b>
AKSU	18	8 407	18 093	5	2 312	5 883	23	10 719	23 976
KONYAALTI	47	8 561	18 831	5	879	1 945	52	9 440	20 776
MURATPAŞA	51	6 861	14 267	5	420	869	56	7 281	15 136
KAŞ	17	659	1 352	3	206	478	20	865	1 679
KUMLUCA	4	500	1 227	2	192	572	6	692	1 711
DEMRE	0	0	0	5	959	2 015	5	959	2 015
FİNİKE	1	297	598	0	0	0	1	297	598
GAZİPAŞA	0	0	0	1	99	200	1	99	200
KEPEZ	4	269	530	0	0	0	4	269	530
DÖŞEMEALTI	1	15	44	0	0	0	1	15	44
KORKUTELİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>725</b>	<b>162 082</b>	<b>345 648</b>	<b>143</b>	<b>30 186</b>	<b>66 630</b>	<b>868</b>	<b>192 268</b>	<b>412 278</b>

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 17.06.2011

#### 4.8. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

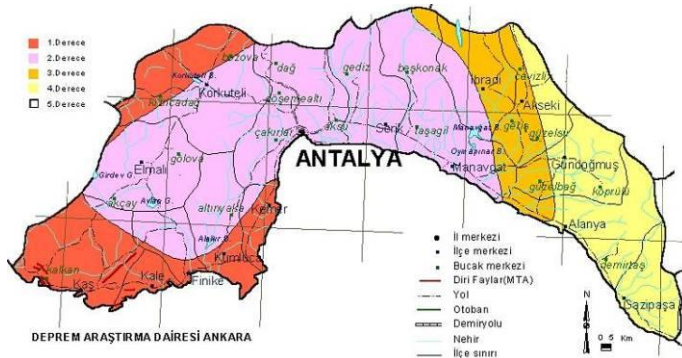
##### Antalya<sup>1</sup>;

Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km<sup>2</sup> olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

Antalya Türkiye'de bugüne kadar bilinen en eski yerleşmelerin bulunduğu en önde gelen illerden biridir. Antalya'ya 20 km uzaklıkta ve Toroslar'ın Akdeniz'e bakan yamaçlarında yer alan Karain Mağarası'nda yapılan kazılarda Antalya ilinde Paleolitik yerleşmenin varlığını ortaya çıkartmış ve bölgenin tarihini M.Ö. 220 bin yılına kadar indirmiştir. Antalya İli, 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.

Antalya İli'nin; Akseki, Aksu, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa, Serik olmak üzere 19 adet ilçesi bulunmaktadır.

**Serik;** İlçe Merkezi, Antalya'nın 38 km. doğusunda yer almakta olup, Akdeniz'de 22 km kıyı şeridine sahiptir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuş olup, ilçe yüzölçümü 1.550 km<sup>2</sup> dir. Serik İlçesi, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder.



Serik İlçesi batıda Antalya merkez ilçe; doğuda Manavgat; kuzeyde Burdur'un Bucak İlçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi; güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik, yapılmakta olup ticari hayat Antalya şehir merkezine bağlıdır.

Antalya İli deprem haritasına göre, Serik

İlçesi 2'inci Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Antalya-Serik İlçesi nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
<b>Serik</b>	56.824	28.873	27.951	54.940	28.064	26.876	111.764	56.937	54.827
<b>Antalya</b>	<b>1.492.674</b>	<b>751.010</b>	<b>741.664</b>	<b>599.863</b>	<b>307.060</b>	<b>292.803</b>	<b>2.092.537</b>	<b>1.058.070</b>	<b>1.034.467</b>

<sup>1</sup> Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Turizm Alanı ile ilgili bilgiler için Antalya Valiliği, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

### 5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,

#### 5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu, Antalya İli, Serik İlçesi;

- ✓ "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisi yolu ile kesin tahsis yapılan 480 numaralı parselde bağlı kullanım (üst) hakkı,
- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, 90.150,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisi yolu ile kesin tahsis yapılan 480 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan **"Ela Quality Resort Hotel Binaları"** ile
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan 5 parsel numaralı, 8.562,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan, personel lojmanı olarak kullanılan tesislerdir.



Değerleme konusu "Ela Quality Resort Hotel Binaları" Antalya Havalimanına 25,-km, Antalya şehir merkezine 35,-km ve Belek şehir merkezine 2,-km uzaklıkta bulunmaktadır.





Değerleme konusu "Lojman Binaları" Mersin Asfaltına 50,-m, Serik Merkezi'ne 2,5 km, Antalya Havalimanına 25,-km, Antalya Şehir Merkezi'ne 30,-km ve Belek Şehir Merkezi'ne 6,-km uzaklıkta bulunmaktadır.

(EK : 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

### 5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu olan parseller üzerinde konumlandırılan söz konusu tesisler 2007 yılında tamamlanmış ve hizmete girmiştir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin yapı analizi "Parsel Bazında" ve "Kullanımlar İtibari" ile olmak üzere iki kısımda incelenmiş olup, inceleme detayları aşağıda verilmiştir.

#### 5.1.2.1 5 Numaralı Parsel

5 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan **10.250,-m<sup>2</sup>** kullanım alanlı U şeklinde olan yapı 145 odadan oluşmakta olup, personel lojmanı olarak kullanılmaktadır.

Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>
Ana Bina	4.870
Teras	910
Dinlenme Alanları	410
Makine Dairesi	150
Gün Isı Sistemleri	1.050
<b>TOPLAM ( I )</b>	<b>7.390</b>

Ayrıca, söz konusu parsel üzerinde yer alan **diğer kullanım alanlarına** ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>
Havuz	120
Sportif Alanlar	1.500
Jenaratör, Trafo, Kazan	115
Sera	310
Güvenlik	15

Otopark	800
<b>TOPLAM ( II )</b>	<b>2.860</b>
<b>5 Numaralı Parsel Üzerinde Konumlandırılan Değerleme Konusu Yapının Toplam Alanı (I+II)</b>	<b>10.250</b>

DEĞERLEMEDE BAZ ALINACAK OLAN VERİLER	
İnşaat Kalitesi	İyi
Malzeme Kalitesi	İyi
Alt Yapı	Mevcut

### 5.1.2.2 480 Numaralı Parsel

Değerleme konusu "Ela Quality Resort Hotel Binaları" **110.087,-m<sup>2</sup>** kullanım alanlı, 651 odalı, SPA, dünya mutfaklarından restoranlar ve diğer bölümlerden oluşmaktadır.

Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>
Yapıların Toplamı + Teras ve Balkonlar	85.487
Havuzlar + Yürüyüş Yolları ,Meydanlar	24.600
<b>TOPLAM</b>	<b>110.087</b>

Söz konusu tesiste "Ana Bina", S ve T olarak tanımlanan ana bloklardan oluşmakta, ayrıca bu bloklar kendi içinde A, B, C, D, E, F, G, H ve J olarak adlandırılan bloklara ayrılmaktadır.

Ayrıca, ana bina dışında

- 2 adet özel villanın,
- 5 adet VİP villanın,
- Göl ve teras evlerinin,
- Mini Club + anfi tiyatro + mağaza ve restoranların

yer aldığı alanlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu turizm tesisinin, "Kullanımlar İtibarı" ile yapı analizine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

#### i. İdari ve Lobi + Eğlence Bölümleri

İdari Birimler ile ilgili bölümler D Blok olarak adlandırılan bölümde yer almakta ve

- Lobi Bölümü,
- Ofis Bölümü ve
- Eğlence Bölümü

kısımlarından oluşmakta olup, **7.893,-m<sup>2</sup>** kapalı ve **4.000,-m<sup>2</sup>** açık alan olmak üzere toplam **11.893,-m<sup>2</sup>** alanı içermektedir.

Aşağıdaki tabloda, bölümlerin konumları ve kullanım alanları sunulmuştur.

	Açıklama	Konum	Alan, m <sup>2</sup>
<b>I   LOBİ BÖLÜMÜ</b>			
	Lobi	D Blok Zemin Kat	1.830,00
	Lobi Karşılama	D Blok Zemin Kat	400,00
	Alt Lobi	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	626,00
	Alt Lobi Hol	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	1.450,00
<b>LOBİ BÖLÜMÜ TOPLAM ALANI, m<sup>2</sup></b>			<b>4.306,00</b>

Otantik ve mistik bir iç mekana sahip olan değerlendirme konusu turizm tesisinin girişi, altın varak kaplı sütunların taşıdığı büyük kubbesi, doğal taş kaplı zemini ve hacminin büyüklüğü ile mekan olarak oldukça gösterişli bir karşılama sunmaktadır.

Giriş bölümünden alt lobiye inen bej ve kahverengi mermer kaplı eğrisel bir merdiven bulunmaktadır. Bu merdiven, alt katta yer alan İdari ofisleri, eğlence bölümünü, SPA bölümünü ve diğer bölümleri üst lobiye bağlamaktadır.

	Açıklama	Konum	Alan, m <sup>2</sup>
<b>II   OFİS BÖLÜMÜ</b>			
	İdari Ofisler	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	854,00
	Ön Büro Ve Ofisler	D Blok Zemin Kat	940,00

	İnfo Odası	D Blok Zemin Kat	120,00
<b>OFİS BÖLÜMÜ TOPLAM ALANI, m<sup>2</sup></b>			<b>1.914,00</b>
<b>III   EĞLENCE BÖLÜMÜ</b>			
	Eğlence Bölümü	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	680,00
	Sinema	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	134,00
	Disco	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	442,00
	Mağazalar	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	417,00
<b>EĞLENCE BÖLÜMÜ TOPLAM ALANI, m<sup>2</sup></b>			<b>1.673,00</b>

Otelin eğlence bölümünde disko, bowling, bilardo etkinliklerin yer aldığı alanlar mevcuttur. Disko bölümü, farklı ışık oyunlarına olanak sağlayan bakır renkli pvc ile kaplanmıştır.

Ayrıca, bilardo, bowling gibi etkinliklerin sunulduğu bölüm İngiliz tarzı halılar, ahşap ve mobilyalarla dekore edilmiştir. Burada ayrıca, doğal taşlarla yapılmış büyük bir bar tezgahı da bulunmaktadır.

Değerleme konusu otelde bulunan ve idari, lobi ve eğlence alanlarına dahil edilebilecek diğer kapalı alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Açıklama	Konum	Alan, m <sup>2</sup>
<b>IV   DİĞER KAPALI ALANLAR</b>			
	Mini Club	Açık Alan	2.020,00
	Anfi	Açık Alan	1.800,00
	Mağazalar	Açık Alan	180,00
<b>DİĞER ALANLAR TOPLAMI</b>			<b>4.000,00</b>
<b>İdari ve Lobi + Eğlence Alanları Toplamı (I + II + III + IV)</b>			<b>11.893,00</b>

## ii. Teknik Bölümler

Teknik Birim ile ilgili bölümler Ana Bina içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda konumlandırılmıştır. Aşağıdaki tabloda, idari birimlerin yer aldıkları blok ve kullanım alanları verilmiştir.

Açıklama	Konum	Alan, m <sup>2</sup>
Ana Depo	C Blok 1'inci Bodrum Kat	530
Ana Depo	D Blok 1'inci Bodrum Kat	620
Ana Depo	E Blok 2'inci Bodrum Kat	710
Ana Depo	F Blok 1'inci Bodrum Kat	327
Kazan Dairesi	C Blok 1'inci Bodrum Kat	680
Kazan Dairesi	E Blok 2'inci Bodrum Kat	1.152,00
Marangozhane	E Blok 2'inci Bodrum Kat	440
Mekanik Santral	F Blok 1'inci Bodrum Kat	647
Personel Yemekhanesi	G ve C Blok 1'inci Bodrum Kat	482
Personel Kafeteryası	H Blok 1'inci Bodrum Kat	240
Mutfak	F ve E Blok 1'inci Bodrum Kat	1.360,00
Soğuk Hava Odaları (Toplam 42 Adet)	F ve E Blok 1'inci Bodrum Kat	960
Mal Kabul Alanı	G Blok 1'inci Bodrum Kat	1.610,00
Teknik Depo	G Blok 1'inci Bodrum Kat	1.190,00
Teknik Holler	G Blok 1'inci Bodrum Kat	1.465,00
Personel Yatak Odaları	E Blok 2'inci Bodrum Kat	480
<b>TEKNİK BÖLÜMLER TOPLAMI</b>		<b>12.893,00</b>

## iii. Spa + Wellness

Tesisin, Uzakdoğu esintilerine hakim 4.856,-m<sup>2</sup>'lik SPA ve Wellnes bölümü A ve B Blokların 1'inci bodrum katında yer almaktadır.

SPA bölümü girişinde, Likya Bej mermeri ile kaplı olup ayrıca zeminden meşale şeklinde yükselen aydınlatmalar arasından geçilen, yine doğal taş kaplı bir yol bulunmaktadır. Bu yol, konukları altın varak kaplamalı resepsiyon bölümüne ulaştırmaktadır. Ayrıca, SPA bölümü genelinde, doğal taşlar, tik ağacından ahşap kaplamalar, cam mozaikler, poliüretan kaplamalar, hasır duvar kağıtları kullanılmıştır.

Söz konusu bölüm içerisinde yer alan alanlar ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Açıklama	Konum	Alan, m <sup>2</sup>
<b>SPA</b>		
Masaj Odaları (20 Adet)	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	<b>3.368,00</b>
VIP Masaj Odası (1 Adet)		
Hamam (1 Adet)		
Ozel Hamam (1 Adet)		
Sauna (3 Adet)		
SPA Havuz	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	540
JAKUZİLİ HAVUZ	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	90
KAPALI HAVUZ	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	250
Bar (3 Adet)		
KUAFOR	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	90
Soyunma Odaları (2 Adet)		
Doktor Odası (1 Adet)		
Buhar Odası (1 Adet)		
Buz Odası (1 Adet)		
RELAX ODALAR	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	310
FITNESS	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	110
AEROBIK	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	110
Teras Masaj	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	<b>120</b>
Spa Bodrum 2	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	<b>1.368,00</b>
Detox	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	
Personel Ofis Dinlenme Alanları	A + B Blok 1 ' inci Bodrum Kat	
<b>SPA + WELLNES TOPLAM ALANI</b>		<b>4.856,00</b>

#### iv. Toplantı Alanları

Toplantı salonları ana bina içerisinde F Blok 2'inci Bodrum katta konumlandırılmıştır. Zemin katta bulunan konferans salonu giriş kısmından 2'inci bodrum kata bağlantı bulunmaktadır. Söz konusu bölüme ait detaylar aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Açıklama	Konum	Alan, m <sup>2</sup>
OTTOMAN Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	972
YILDIZ Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	90
BEYLERBEYİ Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	90
ÇIRAĞAN Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	120
DOLMABAĞÇE Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	120
Konferans Depoları	F Blok 2'inci Bodrum Kat	452
Sanatçı Odaları	F Blok 2'inci Bodrum Kat	64
Servis Bar	F Blok 2'inci Bodrum Kat	50
Mutfak	F Blok 2'inci Bodrum Kat	392
Servis	F Blok 2'inci Bodrum Kat	42
Alt Giriş Hol	F Blok 2'inci Bodrum Kat	228
Fuaye	F Blok 2'inci Bodrum Kat	434
Dinlenme Ofisleri	F Blok 2'inci Bodrum Kat	145
Konferans Salonu Girişi	F Blok Zemin Kat	523
<b>TOPLANTI ALANLARI TOPLAMI</b>		<b>3.722,00</b>

#### v. Yeme İçme Alanları

Değerleme konusu turizm tesisinde yer alan ana restoran, A La Carte restoranlar ve barlar toplam 10.552,-m<sup>2</sup>'lik alanı kaplamakta olup farklı yerler de konumlandırılmışlardır.

Osmanlı, İtalyan, Meksika restoranı gibi dünya mutfaklarından farklı lezzetlerin sunulduğu yedi adet farklı konseptte bulunan "A La Carte" restoran mevcuttur.

Değerleme konusu tesiste yer alan restoranlar ve bunların kullanım alanlarını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Açıklama		Alan, m <sup>2</sup>
<b>Enderun</b>	630 kişi kapalı alan ve 750 kişi açık alan olmak üzere toplam 1.380 kişi	<b>4.180</b>
<b>Ala Carte</b>		<b>3.416</b>
Ala Carte Hol		171
Kuşhane - Osmanlı Mutfacı	130 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 180 kişi	770

Teppanyaki Hida - Japon Mutfağı	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	490
La Salsa - Meksika Mutfağı	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	655
Passion Gourmet - Fransız Mutfağı	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	241
La Perla Bistro - İtalyan Mutfağı	100 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 150 kişi	479
Kalamata - Ege ve Akdeniz Mutfağı	60 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 110 kişi	360
Alarga - Diz Ürünleri	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	250
<b>Pool Snack Bar</b>		<b>1.483</b>
Pool Snack		92
Pool Snack Dış Alan	120 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 170 kişi	481
Pool Bar		610
E Patisserie	Self servis yapılmakta	300
<b>Barlar</b>		<b>1.498</b>
Irish & Cigar Bar		286
Beach Bar		260
Bardeen		410
Lobi Bar		542
<b>Çadır - Sofa Restaurant</b>	40 kişilik kapasiteye sahiptir.	<b>275</b>
<b>YEME – İÇME ALANLARI TOPLAMI</b>		<b>10.852</b>

Ana restoran (Enderun) toplam 4.180,-m<sup>2</sup>'lik alanı ile aynı anda 1.380 kişiye hizmet verebilmektedir. Geniş bir alana sahip Ana restoran (Enderun) bundan dolayı localara bölünmüş olup bu bölümler arasında birbirine geçiş sağlanılmıştır. Kullanılan speratörlerin şeffaf olması restoranın diğer bölümlerinin de görölmesini sağlamaktadır. Ayrıca, ana restorantı çevreleyen büyük bir bahçe bulunmakta olup bu bahçenin ortasında lobi de olduğu gibi büyük bir çeşme yer almaktadır.

#### vi. Odalar

Değerleme konusu turizm tesisin mimarisinde ön plana çıkan önemli unsurlardan biri de odaların yer aldığı katların koridorların her birinin farklı renklere sahip olmasıdır. Ayrıca, söz konusu koridorlarda yapılan bazı mimari oyunlar ile otellerde genel olarak yer alan uzun ince koridor kavramı olduğu gibi değiştirmiş olup koridorların birleşme noktalarında ise atrium<sup>2</sup>'lar oluşturulmuştur. Bu bölümler, zeminde egzotik ağaçlar ile beslenerek zengin bir görşellik kazandırılmıştır. Yukarıdan bakıldığında koridorlarda kullanılan renklerin tüm otele yayıldığı görölmektedir.

Söz konusu tesiste yer alan odalar ile ilgili detay bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.<sup>3</sup>

Standart Odalar		Alanı (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )
Açıklama			<b>393</b>	<b>15.575</b>
Standart Odalar "Ana Bina" olarak adlandırılan bölümde bulunmaktadır. Bu odalardan 5 adet oda engelli misafirler ve 51 adet oda ise sigara içmeyen misafirler için hazırlanmıştır. 182 oda deniz manzaralı olup 211 adet oda ise orman mazaralıdır. Standart odalarda zemin halı ; banyoda küvet ve tuvalet ; LCD-TV ; merkezi klima ; telefon; internet bağlantısı ( ücretli ); minibar; kasa; saç kurutma makinesi ve balkon bulunmaktadır.		35	211	7.385
		45	182	8.190
Suit Odalar		Alanı (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )
Oda Tipi	Açıklama		<b>21</b>	<b>2.364</b>
Resort Suite	Ana binada konumlandırılmış olup bir oturma odası ve bir yatak odasından oluşmaktadır. Odalarda halı zemin, jakuzili banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, fön makinesi, balkon bulunmaktadır. Kara Manzaralıdır.	96	5	480
De Luxe Suite	Ana binada konumlandırılmış olup bir oturma odasından ve bir yatak odasından oluşmaktadır. Odalarda halı zemin, jakuzili banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, balkon bulunmaktadır. Deniz manzaralıdır.	96	8	768

<sup>2</sup> Eski roma yapılarında üstü açık avlular için kullanılan mimari bir terimdir.

<sup>3</sup> şirket'in sahip olduğu 18/03/2005/9886 tarihli "Turizm İşletme Belgesi" ne göre oda sayısı 583, yatak sayısı 1.200 olup, bu sayılar odaların metraj, donanım ve tefrişatları farklı olan lüks odalar ve bağımsız villalar tek oda olarak değerlendirilmek suretiyle belirlenmiştir. Değerleme çalışmalarında emsal karşılaştırmaları standart odalar üzerinden yapıldığından, standart dışı lüks oda ve villalarda oda sayıları standart odasından ifade edilmiştir.

Superior Suite	Ana Binada konumlandırılan "Superior Suit"ler 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat : Oturma odası, küvetli banyo ve tuvalet, halı zemin, LCD-TV, klima (merkezi ), minibar, telefon, kasa, fön makinesi, balkon. 2'inci kat : Yatak odası, halı zemin , jakuzili banyo, duş, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi ), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, jakuzili teras .Orman manzaralı	142	2	284
Elegance Suite	Ana binada konumlandırılan "Elegance Suit"ler 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat : Oturma odası, küvetli banyo , halı zemin, LCD-TV, klima (merkezi ), minibar, kasa, fön makinesi, balkon. 2'inci kat : Yatak odası, halı zemin ,jakuzili banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi ), telefon, minibar, kasa, fön makinesi ve jakuzili teras. Deniz / Kara manzara.	96	3	288
Premier Suite	Ana binada yer alan "Premier Suit" 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat : Oturma odası, halı zemin, küvetli banyo ve tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi ), minibar, telefon, kasa, fön makinesi, balkon. 2'inci kat : Yatak odası, halı zemin , jakuzili banyo, duş, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi ), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, jakuzili teras. Deniz manzaralı	142	2	284
Ela Prestige Suite	Ana binada konumlandırılan bu suitler 2 katlıdır. 1'inci kat : Oturma ve yemek odası, mutfak, WC, halı zemin, LCD-TV, klima (merkezi ), minibar, kasa, fön makinesi ve balkon. 2'inci kat : Çocuk odası, oturma grubu, yatak odası, jakuzili banyo, küvetli banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi ), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, jakuzili teras ve Deniz manzarası mevcuttur.	260	1	260

<b>Çatı Katı Dupleks Suit</b>		Oda Alanı (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )
Açıklama			<b>70</b>	<b>4.870</b>
Çatı katı duplekslerin, 38 adedi orman tarafında 32 adedi ise deniz manzaralıdır. Bu suitelerde, zemin halı ; her katta tuvalet ; ilk katta duş ; LCD-TV ; merkezi klima ;telefon ; internet bağlantısı ve saç kurutma makinesi ; Minibar ve kasa bulunmaktadır.		65	38	2.470
		75	32	2.400

<b>Göl Evleri</b>		Oda Alanı (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )
Oda Tipi	Açıklama		<b>160</b>	<b>6.840</b>
Göl Evleri Suitleri	18 Adet Göl Evleri Suitleri, bir oturma odası ve bir yatak odasından oluşmaktadır. Odalarda, halı zemin, küvetli banyo ve tuvalet, 2 LCD-TV, klima(merkezi ), telefon, 2 minibar, kasa, fön makinesi ve balkon veya teras mevcuttur.	96	18	1.728
Göl Evleri	Göl evleri 36 m <sup>2</sup> büyüklüğünde olup 20 adet iskeleli, 66 adet üst kat göl manzaralı ve 56 adet bahçe manzaralı odalardan oluşmaktadır. Göl evleri, her odada halı zemin, küvetli banyo ve tuvalet, LCD-TV, split- klima, telefon, mini bar, kasa, fön makinesi ve balkonlu veya iskelelidir.	36	142	5.112

<b>Villalar</b>		Oda Alanı (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m <sup>2</sup> )
Oda Tipi	Açıklama		<b>7</b>	<b>2.460</b>
Ela Palas	Ela Palas 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat: Mutfak, oturma ve yemek odası, yatak odası, küvetli banyo ve tuvalet, LCD-TV, klima , telefon, minibar, kasa, fön makinesi, teras ve kendine ait özel havuz. 2'inci kat : 2 yatak odası, hamam, sauna, jakuzili banyo, duş, tuvalet, LCD-TV, klima , telefon, minibar, kasa, fön makinesi, teras mevcuttur.	220	5	1.100
Ela Sultan Palas	1'inci kat : Bilardo odası, mutfak, oturma ve yemek odası, fitness, sauna, hamam, banyolu hizmetli odası, 2 yatak odası, küvetli banyo, tuvalet, LCD-TV, split - klima, telefon, minibar, kasa, fön makinesi, teras ve özel havuz.2'inci kat : Oturma odası ve Home theater sistemi, LCD-TV, 2 yatak odası, jakuzili banyo, küvetli banyo, tuvalet, klima, telefon, minibar, kasa, fön makinesi, balkon mevcuttur.	680	2	1.360

<b>Toplam Oda Sayısı</b>	<b>651</b>
<b>Toplam Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>32.109</b>

## i. Havuz + Diğer Açık Alanlar

	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>
<b>HAVUZ BÖLÜMÜ TOPLAMI</b>		<b>12.907,00</b>
	H1 Havuzu	6.800,00
	H2 Havuzu	800
	H3 Havuzu	1.200,00
	Aqua Park Havuzu	430
	Vip Villa Havuzları (5 Adet)	375
	Ozel Villa Havuzları (2 Adet)	130
	Cocuk Havuzları (3 Adet)	180
	Ana Restaurant Onu Havuz	1.390,00
	Lobi Animasyon Havuzu	530
	Buz Havuzu	22
	Lobi Karşılama Havuzları 2	90
	Kapalı Havuz	250
	Kapalı Havuz Ic	90
	Mini Clup	80
	Spa	540
<b>DiĞER AÇIK ALANLAR TOPLAMI</b>		<b>4.240,00</b>
	Animasyon (*)	2.850,00
	Iskele	1.390,00
(*) Tenis Kortu + Mini Golf Alanları + Trambolin Alanı vs.		

Ela Quality Resort Hotel Toplam Kullanım Alanları (m <sup>2</sup> )	
İdari Kısımlar	7.893,00
Diğer Alanlar	4.000,00
Teknik Kısımlar	12.893,00
Spa + Wellness	4.856,00
Toplantı Alanları	3.722,00
Yeme İçme Bölümü	10.852,00
Oda	32.109,00
Diğer Alanlar (Balkon ve Teras)	9.162,00
	<b>85.487,00</b>
Havuz Alanı	12.907,00
Diğer Açık Alanlar	4.240,00
Peyzaj Alanı (Yürüyüş Yolları + Meydanlar Çevre Düzenlemesi)	7.453,00
	<b>24.600,00</b>
<b>Ela Quality Resort Hotel Toplam Kullanım Alanları</b>	<b>110.087,00</b>

DEĞERLEMEDE BAZ ALINACAK OLAN VERİLER	
İnşaat Kalitesi	Çok İyi
Malzeme Kalitesi	Çok İyi
Alt Yapı	Mevcut

## 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

5 Numaralı Parsel	
İLİ	Antalya
İLÇESİ	Serik
KÖYÜ	Cumalı
MEVKİİ	Boyalı Mezarlık
PAFTA NO.	20JIIIab
ADA NO.	148
PARSEL NO.	5
YÜZÖLÇÜMÜ, m <sup>2</sup>	8.562
NİTELİĞİ	Arsa
EDİNME TARİHİ /YEVMIYE NO	06.12.2006/9574
CİLT NO.	24
SAHİFE NO.	2775
MALİK	Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

480 Numaralı Parsel		
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Serik
KÖYÜ	:	Belek
MEVKİİ	:	İskele
PAFTA NO.	:	--
ADA NO.	:	--
PARSEL NO.	:	480
YÜZÖLÇÜMÜ, m <sup>2</sup>	:	90.150
NİTELİĞİ	:	ORMAN -2964 sayfadaki 480 parselin <b>MÜSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI</b>
EDİNME TARİHİ /YEVİMİYE NO	:	30.12.2005/7469
CİLT NO.	:	30
SAHİFE NO.	:	3068
MALİK	:	<b>Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.</b>

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Örneği)

**Yukarıda tapu bilgileri belirtilen 480 Numaralı parselin, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince Turizm ve Kültür Bakanlığı'nca, "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi hakkında Yönetmelik" in 16'ncı maddesi gereğince, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisi yoluyla kesin tahsisi yapılmıştır.**

Söz konusu arsa üzerinde **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.** lehine kurulan üst hakkına ilişkin bazı şartlar aşağıda belirtilmiştir.

**Hakkın Süresi** : 49 yıldır.  
**Hakkın Başlama Tarihi** : 24.06.2005 yılında başlayıp 24.06.2054 yılında sona erecektir.  
**Hakkın Konusu** : 1.000 müşteri yatağı ve 200 personel yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel ve Turizm Yatırımı Belgesinde belirtilen üniteler yapılacaktır.  
**Üst Hakkının Bedeli** : Zemininin ilk yıla ait üst hakkının bedeli, 294.360,-TL olup takip eden yıllardaki üst hakkının bedeli, ÜFE oranında artırılabacaktır. Bu bedel tesisin proje bedelinin % 0,5'inden az olamaz. Ayrıca, yıllık toplam hasıllardan % 1 oranında pay alınacaktır.

## 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

24.01.2013 tarihi itibari ile Serik Tapu Sicil Müdürlüğü ve Serik Belediye Başkanlığı Planlama ve İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen hususlar aşağıda sunulmuştur.

### 5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri

148 ada, **5 numaralı parsel**, Cumalı Köyü, 1417 parsel numaralı ve 11.610,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 17.11.2006 gün ve 6934 nolu yazılarına ekli değişiklik beyannamesi, Serik Belediye Encümeni'nin 31.10.2006 tarih ve 349 no.lu kararı ile (5) kısma ifrazından sonra yapılan Rızai Taksim Sonucu tescili yapılmıştır.

**480 numaralı parsel**, Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 24.06.2005 tarihinde başlamak üzere 49 yıllığına Müstakil ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmekle tescili yapılmıştır.

### 5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri,

**5 numaralı parsel** üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

### 480 numaralı Parsel;

<b>İrtifak Bölümü</b>	:	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 30.12.2005 Süre:) (30.12.2005 / 7469 Yev.)
<b>Beyanlar Bölümü</b>	:	Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu. (08.06.2007 /4528 Yev.)



<b>Şerhler Bölümü</b>	:	<b>20.813.000,-TL bedel karşılığında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır.</b> (Bakırköy 25. Noterliğinden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000,-USD karşılığı 20.813.000,-TL bedelle kira şerhi) (Başlama Tarihi:28.02.2011 Süre:2 yıl)
<b>Rehinler Bölümü</b>	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20.03.2007 tarih ve 2194 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden 7.792.000,00 EURO bedelli ipotek,</li> <li>- 03.04.2007 tarih ve 2607 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.792.000,00 USD bedelli ipotek,</li> <li>- 28.07.2009 tarih ve 8774 yevmiye numarası ile Akbank T.A.Ş. lehine 3. Dereceden 7.800.000,00 USD bedelli ipotek vardır.</li> </ul>

(EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

### 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

#### i. 5 Numaralı Parsel

**İmar Durumu:** 05.07.2012 tastik tarihli, 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmakta olup, yapılanma şartları aşağıda sunulmuştur.

- Blok nizam,
- 3 Kat,
- TAKS:0,30
- KAKS:0,90

**Yapı Ruhsatı :** 14.09.2007 tarihli ve 122/3471 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

**Ancak ruhsat tarihinin geçerlilik süresi olan 5 yıl dolmuş olup, Müşteri Şirket, Ruhsat Yenilemek için başvuruda bulunduğunu bildirmiştir.**

**Yapı Kullanma İzin Belgesi :** Şirket tarafından, henüz **yapı kullanım izin belgesi alınmamış olduğu** bildirilmiştir.

#### ii. 480 Numaralı Parsel

**İmar Durumu :** 09.02.2005 tastik tarihli, 1/1000 ölçekli Belek Turizm Merkezi G8 nolu Golf ve Konaklama Alanı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Turizm Tesis Alanı"nda kısmen de "Golf ve Konaklama Alanı"nda kalmakta olup,

Yapılanma Koşulları,

- Yapılaşma Şartı (E) = 0,40 ve
- Oteller için İnşaat Yüksekliği ( $H_{max}$ ) = 5 Kat ve
- Tatil Köyleri için İnşaat Yüksekliği ( $H_{max}$ ) = 2 Kattır.
- Tatil köyü ve otel birlikte yapılabilir.

- GT ile işaretli alanlarda, turistik tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan duş, gölgelik, soyunma kabini, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor ve eğlence alanları, yüzme havuzları gibi günübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz. Yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez.  $H_{max}$ :5,50 m'dir.

- Bodrum katlar iskan edilemez. Bodrum katlarda turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak bar, gece kulübü, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu kullanımlarının %50'si emsale dahildir. Bodrum katlarında otopark, ışık, mutfak gibi üretim alanı ve depo, çamaşırhane kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro, kafeterya, soyunma odaları, duş, WC gibi turistik tesis bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar yapılması halinde bu alanlar emsale dahil değildir.

- Turistik tesis bünyesinde yapılacak tüm elektrik, mekanik, vb. Teknik hacimler ile balkonlar, açık koridorlar, üstü kapalı yürüme yolları, pergolalar, kolonlar, yapılarda üstü örtülü yanları açık alanlar emsale dahil değildir.

- Otellerde temiz (net) iç yüksekliği 1,80 metreyi geçmemek kaydı ile tesisat katı yapılması halinde tesisat katı kat adedinden sayılmaz ve emsale dahil değildir.

- Zemin kat temiz (net) iç yüksekliği 5,50 metreyi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yüksekliği 7,50 metre olabilir. Asma kat emsale dahildir.

**Yapı Ruhsatı :** 21.10.2005 tarih ve 05/82 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi :** 01.07.2008 tarih ve 195/08 numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcuttur.

(EK : 4 : Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi)  
(EK : 5 : Gayrimenkullere Ait İmar Durumu ve Kadastral Pafta)  
(EK : 6 : Gayrimenkullere Ait Vaziyet Planı)  
(EK : 7 : Gayrimenkullere Ait İşyeri Açma İzin Belgesi)  
(EK : 8 : Ela Quality Resort Otel Turizm İşletme Belgesi)

#### 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

Değerleme konusu 5 numaralı ve 480 numaralı parseller üzerinde konumlu yapıların yapı denetimi **Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş.** tarafından yapılmıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nın esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "**Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğin 29'uncu paragraf hükmü**" ile, bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerlendirme modelini** seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

*"Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, **yeniden değerlendirilmiş tutarı** üzerinden gösterilir. **Yeniden değerlendirilmiş tutar**, yeniden değerlendirme tarihindeki **gerçeğe uygun değerinden**, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.*

Ve TMS:16, Paragraf 32.

*"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi** sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin **gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.**"*

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36**, bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin "**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar**" Standardında yer alan değerlendirme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlendirilmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden**) izlenen varlıklara uygulanır. Değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan esasa** bağlıdır:

(a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise**, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, **varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir:**

(i) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.

(ii) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle,

yeniden değerlendirilmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarından (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

(b) **Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda**, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş değeri (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değeri**) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

**TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

**TMS: 36, Paragraf 18** hükümlerine göre;

"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebeleştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir **varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir**. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş **gerçeğe uygun değeri** ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. **Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer**, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen **satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir**.

**Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar, değer düşüklüğüne ilişkin bir belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir.**

**Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır**. Bir varlık veya nakit yaratan birimin **defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa**, ilgili varlık veya nakit yaratan birim **değer düşüklüğüne uğramıştır**. Oluşan **değer düşüklüğü**, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve **gelir veya giderde muhasebeleştirilir**.

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.

- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere “**net gerçekleştirilebilir değer**” olarak “**gerçeğe uygun değer**” belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır**. Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer “**gerçeğe uygun piyasa değeri**” dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir**. Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

## 6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor’un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor’un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

## 6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor’un 5.1.2.’nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmalarında, aşağıda **UDES Standart 1’de** tanımlanan **Pazar Değeri Esaslı standartlar** ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, **UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1)** bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, **Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan** Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 5 numaralı parsel ve üzerindeki yapının değerinin belirlenmesinde;

- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satıma konu olmuş emsal araştırmalarına **gayrimenkulün arsa değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir. Yeterli sayıda alıcı – satıcı, gerçekleşmiş emsal değerler, ortak niteliklere sahip gayrimenkuller gibi birçok kriterin sağlanamaması gibi sebeplerle, **gayrimenkulün toplam değerinin** tespitinde **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına** yer verilememiştir.
- ✓ **Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

### 480 numaralı parsel üst hakkı ve yapı değerinin belirlenmesinde;

- ✓ İlk olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkule benzer şekilde, üst hakkı tesisi ile otel olarak geliştirilen gayrimenkullerden, aynı bölgede ve benzer nitelikteki, emsal olabilecek mülklerden yola çıkılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkulün özel nitelikleri ve emsallerden farklılıkları da dikkate alınmak suretiyle gerekli düzeltmeler yapılarak **yapı değeri + üst hakkı ve tefriş giderlerinden oluşan toplam otel değeri**’ne ulaşılmış, bu değerden, **Ayrıştırma Yöntemi** ile tefrişat masrafları düşülmek suretiyle **yapı değeri + üst hakkından** oluşan gayrimenkul toplam değerine ulaşılmıştır.
- ✓ İkinci olarak, **Ayrıştırma Yöntemi** kullanılarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** esasları çerçevesinde tespit edilen **parsel tahsis değerinden**, hakkın kalan kullanım süresi, genel değerlendirme ilkeleri ve bölgede turizm tesisi kurulabilmesi amacıyla son yıllarda

uygun büyüklükte ve konumdaki arsalarla olan talep göz önüne alınarak **üst hakkı değeri** türetilmiştir.

Bulunan bu üst hakkı değerine, **Maliyet Yaklaşımı** esasları çerçevesinde tespit edilen **yapı maliyeti** eklenerek **yapı değeri+üst hakkı**ndan oluşan gayrimenkul toplam değerine ulaşılmıştır.

## 6.5. 5 Numaralı Parsel ve Üzerindeki Yapının Değer Tespiti

### 6.5.1. Ayırıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)

#### i. 5 Numaralı Parsel Değerinin Tespiti

Değerleme konusu 5 numaralı parselin özellikleri (konum, büyüklük, imar gibi) dikkate alınarak bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Bölgede tarla vasıflı taşınmazların deklare fiyatlarının yaklaşık 30 ile 40,-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği,
- ✓ Konut imarlı arsaların ise konumlarına ve imar durumlarına bağlı olarak **100,-TL/m<sup>2</sup> ile 700,-TL / m<sup>2</sup>** arasında deklare bedele sahip olduğu,
- ✓ Konut imarlı arsaların şehir merkezine ve ana arterlere yaklaştıkça m<sup>2</sup> satış bedellerinin artış gösterdiği,
- ✓ Konut imarlı arsaların genel olarak küçük yüzölçümüne sahip olduğu,
- ✓ Bölgede Konut imarlı arsaların yapılaşma haklarının arttırıldığı,

tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parselin

- ✓ konumu
- ✓ D 100 karayoluna yakınlığı
- ✓ İmar durumunda meydana gelen değişiklik nedeni ile yapılaşma hakkının artarak 3 Kat, TAKS:0,30, KAKS:0,90 olduğu (Eski yapılaşma hakkı 2 Kat, TAKS:0,30, KAKS:0,60)

Gibi kriterler ışığında m<sup>2</sup> satış bedelin **600,-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (ARSA)	
Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	8.562
m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	600
<b>Parsel Değeri, TL</b>	<b>5.137.200</b>

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu **5 numaralı parselin adil piyasa değerinin 5.137.200,-TL** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

#### ii. 5 Numaralı Parsel Üzerinde Konumlandırılan Yapının Değerinin Bulunması

Çalışmanın bu bölümünde, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu **5 numaralı parsel** üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda 10.250,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve hali hazırda personel lojmanı olarak kullanılan betonarme sistemde inşa edilmiş yapının yapım maliyeti hesaplanmıştır.

- **Ana Bina (lojman) yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **695,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Havuz yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. Sınıf A grubu yapıların maliyet bedeli olan **615,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

- **Sera yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 1. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **140,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Sportif Alanlar yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 2. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **305,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Diğer Alanlar (Makine dairesi, gün ısı sistemleri, jeneratör-trafo-kazan dairesi, güvenlik) yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 2. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **305,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Otopark yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu yapıların maliyet bedeli olan **475,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Yıpranma oranı %4 olarak tespit edilmiş ve bu oranda yıpranma hesaplanarak gayrimenkul değerinden düşülmüştür.

<b>Mimari ve Mühendislik Maliyetleri</b>	:	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	:	0,04
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
<b>Diğer Maliyetler</b>	:	0,05
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 5'i oranında varsayılmıştır.		

Yukarıda verilen varsayımlar sonucu konu gayrimenkulün bugünkü yapı değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

<b>MALİYET YAKLAŞIMI</b>	
<b>Ana Bina Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>6.190,00</b>
Ana Bina Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	710,99
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	807,45
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	28,44
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	29,58
* Diğer Maliyetler, TL	38,45
<b>I) Ana Gayrimenkul Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>4.998.124,44</b>
<b>Havuz Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>120,00</b>
Havuz Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	629,15
<b>II) Havuz Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>75.497,40</b>
<b>Sera</b>	<b>310,00</b>
Sera Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	143,22
<b>III) Sera Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>44.398,20</b>
<b>Sportif Alanlar, m<sup>2</sup></b>	<b>1.500,00</b>
Sportif Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	312,02
<b>IV) Sportif Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>468.022,50</b>
<b>Σ Diğer Alanlar, m<sup>2</sup></b>	<b>1.330,00</b>
* Makine Dairesi Alanı, m <sup>2</sup>	150,00
* Gün Isı Sistemleri Alanı, m <sup>2</sup>	1.050,00

* Jen, Trafo, Kazan Alanı, m <sup>2</sup>	115,00
* Güvenlik Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	15,00
Diğer Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	312,02
<b>V) Diğer Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>414.979,95</b>
<b>Otopark</b>	<b>800,00</b>
Otopark Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	485,93
<b>VI) Otopark Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>388.740,00</b>

<b>Gayrimenkullerin Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>6.389.762,49</b>
Yıpranma Oranı	0,04
Yıpranma Tutarı, TL	255.590,50
<b>Gayrimenkullerin Σ Bugünkü Değeri, TL</b>	<b>6.134.171,99</b>

Maliyet Yaklaşımı sonucu, 5 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda 10.250,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve hali hazırda personel lojmanı olarak kullanılan yapıların bugünkü yapım maliyetinin ~**6.134.171,99,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

### iii. 5 Numaralı Parselin Toplam Değerinin (Arsa + Yapı) Bulunması

Değerleme konusu gayrimenkulün, Piyasa Yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapı değerinin ilave edilmesi suretiyle hesaplanan toplam rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>AYRIŞTIRMA YÖNTEMİ</b>	
Gayrimenkullerin Bugünkü Yapı Değeri, TL	<b>6.134.172</b>
Arsa Bedeli, TL	<b>5.137.200</b>
<b>Gayrimenkullerin Σ Değeri, TL</b>	<b>11.271.372</b>

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde bulunan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı sonucu hesaplanan bugünkü yapı değeri eklenerek gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değeri **11.271.372,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 6.6. 480 Numaralı Parsel

### 6.6.1. Emsal (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Toplam (Üst hakkı +Yapı) Değerinin Tespiti,

Otel ve / veya tatil köyü gibi belirli bir amaca hizmet için inşa edilmiş yapılarda uygun özellikleri taşımaları kaydıyla "Oda Başına Satış Fiyatı" yaygın bir şekilde "**emsal değer**" olarak kullanılmaktadır.

Bu sebeple, değerlendirme konusu **480 numaralı parsel ve üzerinde konumlandırılan yapının toplam (Üst hakkı+Yapı) değerinin** tespiti amacıyla, değerlendirme konusu gayrimenkul ile ortak niteliklere sahip emsal araştırmalarına gidilmiş, sonucunda aşağıda yer alan satılık bilgilerine ulaşılmıştır.

Emsal	Açıklama	Oda sayısı	Oda Başı Değeri, TL	Satış Bedeli, TL	Oda Başı Değer, €	Kalan Tahsis Süresine Göre Oda Başı Satış Değeri, € (*)	Satış Bedeli, €
Emsal #1	Antalye Belek Mevkiinde, denize sıfır, 90.000,-m <sup>2</sup> tahsisli arsada, 555 oda, 880 yatak kapasiteli, 7 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı Susesi otel satılıktır.	555	510.270	283.200.000	216.216	216.216	120.000.000
Emsal #2	Antalya Belek'de, 30.000m <sup>2</sup> tahsisli arsada, 520 odalı, 10 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel satılıktır.	520	408.462	212.400.000	173.077	186.391	90.000.000
Emsal #3	Antalya Belek'de, 77.000m <sup>2</sup> tahsisli arsada, 485 odalı, 13 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel satılıktır.	485	243.299	118.000.000	103.093	120.275	50.000.000
Emsal #4	Antalye Belek Mevkiinde, denize sıfır, 110.000,-m <sup>2</sup> tahsisli arsada, 420 oda, 880 yatak kapasiteli, 11 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel satılıktır.	420	252.857	106.200.000	107.143	118.421	45.000.000



Emsal #5	Antalye Belek Mevkiinde, denize sıfır, 30.000,-m <sup>2</sup> tahsisli arsada, 530 oda, 1200 yatak kapasiteli, 10 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel	530	400.755	212.400.000	169.811	182.874	90.000.000
----------	--	-----	---------	-------------	---------	---------	------------

(\*)Emsallerin oda başı satış değerleri, emsallerin kalan tahsis sürelerinin değerlendirme konusu Ela Quality Resort Otelin kalan 42 yıllık tahsis süresine uygun olarak düzeltilmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

- Emsallerin halen otel olarak kullanıma hazır oldukları dikkate alındığında, satış bedellerinin, tefrişat ve demirbaş giderlerini de içerdiği,
- Ela Quality Resort Hotel'in çeşitli açılardan emsallerle kıyaslanması sonucunda;
  - o 3 ve 4 numaralı emsallere oranla daha yüksek ve lüks inşaat kalitesinde olduğu,
  - o 2, 3 ve 4 numaralı emsallere göre daha yeni bir tarihte inşa edilmiş olması sebebiyle yıpranma payının düşük olduğu,
  - o Oda başı ortak alan, oda başı açık alan ve ortalama oda büyüklüklerinin emsallerinden büyük olduğu, bu hususun daha yüksek oda konaklama satış fiyatları ve dolayısıyla daha yüksek birim oda fiyatı olarak yorumlanabileceği,
  - o Tefrişat ve demirbaş kalitesinin lüks seviyede kabul edilebileceği,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler sonucunda, Ela Quality Resort Hotelin emsallere kıyasla tahsis süresinin uzunluğu, binaların yapı kalitesi ve yıpranma oranının düşüklüğü, odaların büyüklüğü ve lüks inşaat gibi özellikleri göz önüne alınarak en yüksek örtüşmeyi sağlayan uygun oda satış emsallerinde "kalan tahsis süreleri" dikkate alınarak düzeltme yapılmış ve **emsallerin oda başı satış fiyatı ortalama olarak ~164.850,-€ olarak tespit edilmiş olup**, bu emsal değerlerde aşağıdaki düzeltmeler yapılmıştır.

Kullanım (Üst hakkı) Süresine Uygun Olarak Düzeltilmiş oda başı emsal satış değeri	164.850
Yıpranma farkı (Emsallerin Kullanım Sürelerine Bağlı Yıpranma Oranı Ort) <sup>4</sup>	15%
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Süresine Bağlı Yıpranma Oranı	6%
Yıpranma Payı Düzeltme Katsayısı (1-0,06)/(1-0,15)	1,106
Yıpranma Payı Düzeltmesi Sonrası oda başı satış değeri	182.305
Oda Büyüklükleri, açık ve ortak alan farkı düzeltmeleri katsayısı <sup>5</sup>	1,15
<b>Büyüklükleri yansıtılmış oda başı satış fiyatı</b>	<b>209.650</b>

Yapılan emsal düzeltmeleri sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün oda başı emsal satış (devir) bedelinin **209.650,-€** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Esas Alınan Oda Satış Fiyatı, €	209.650
Ela Quality Resort Hotel Oda Sayısı	651
Ela Quality Resort Hotel Toplam Değeri, €	<b>136.482.150</b>
EURO/ TL	2,36
<b>Ela Quality Resort Hotel Toplam Değeri, TL</b>	<b>322.097.874</b>

Söz konusu değer, değerlendirme konusu turizm tesisinin **toplam değerini (arsa + Yapı + tefriş+ donanım)** ifade etmektedir.

Bulunan bu değerden, değerlendirme konusu gayrimenkulün üst hakkı ve yapı değerinden oluşan değerinin bulunması amacıyla, "**tefriş ve donanım**" giderlerinin ayrıştırılması gerektiğinden, malik Şirket'in, gayrimenkul ile bütünlük arz etmeyen ve bu sebeple gayrimenkul ve üst hakkı içinde değerlendirilemeyecek nitelikte olduğu kabul edilen harcamalar talep edilmiştir.

Şirket tarafından sunulan bilgilerin incelenmesiyle, 30.09.2012 tarihi itibarıyla brüt olarak, tesiste toplam<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Yıpranma oranlarının belirlenmesinde 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan "AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL" esas alınmıştır.

<sup>5</sup> Çok kaba bir yaklaşımla, bölgede oda satış fiyatlarına da yansıtıldığı üzere, Değerleme Konusu Ela Quality Otel'in ortalama oda büyüklüklerinin, emsallerinden yaklaşık %15 oranında büyük olduğu anlaşılmaktadır.

<sup>6</sup> Satılma tarihi itibarıyla değerler olup, finansal kiralama konusu varlıklar değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli kurla TLna dönülmüş, tesis ve makineler ile demirbaşlara escalasyon öngörülmemiştir.

-253/Tesis ve Cihazlar Hesabı	:	5.876.940,-TL
-255/Demirbaşlar Hesabı	:	20.820.454,-TL
-265/Leasinge Konu Maddi D.Var.	:	13.275.641,-TL (6.625.272€ KDV hariç sözleşme bedeli)

Olmak üzere toplam 39.973.035,-TL satınalma bedelli tefrişat ve donanım giderine katlanılmış olup, bu değerın hesaplanan **322.097.874,-TL** tutarındaki değerden düşülmesi suretiyle, değerleme konusu gayrimenkulün üst hakkı ve yapı değerinden oluşan **rayiç değerinin 282.124.839,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.6.2. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)

##### i. 480 Numaralı Parselin Fıili Değerleme Tarihi İtibari İle Üst Hakkı Değerinin Belirlenmesi,

Bu çalışmada, "Gayrimenkulün Parsel Değeri"ne ilişkin tutarlar, bu değerden "üst hakkı değeri" nin tespit edilebilmesi amacıyla verilmiş ve irdelenmiştir.

Değerleme konusu 480 numaralı parselin, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8'inci maddesi ve "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"ın 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinde 49 yıllığına **Müstakil ve Daimi Üst Hak yolu ile kesin tahsisi** yapılmıştır.

**Üst Hakkı**, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Üst hakkının tesisi için Tapu Kanununun 26. maddesi gereğince, tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenir. Bağımsız ve sürekli hak niteliğindeki üst hakkının tapu kütüğüne aynen bir taşınmaz gibi tescili ile, söz konusu üst hakkı artık bir taşınmaz gibi, üçüncü kişilere devredilebileceği (satış, bağış vb.) gibi mirasçılara intikal edecek üzerinde ipotek vb. gibi aynı intifa vb. şahsi haklar kurulabilecek, kat mülkiyeti ve irtifakına konu olabilecektir.

Üst hakkı değerlemeleri, gayrimenkulün çıplak mülkiyet değerinden bağımsız olarak yapılmalıdır. Çünkü bu tip haklar, genellikle çıplak mülkiyet sahibi dışında başka bir gerçek ya da tüzel kişi lehine kurulmaktadır.

Serik-Belek Bölgesi'nde yapılan arsa emsal araştırmaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal	Açıklama	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	Satış Bedeli, TL	m <sup>2</sup> Satış Değeri, EURO	Satış Bedeli, EURO
Emsal#1	Antalya, Boğazkent'te, denize 2. parsel, 26.000,-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	26.000	<b>1.736</b>	45.135.000	736	19.125.000
Emsal#2	Antalya, Boğazkent'te, denize sıfır, 90.000,-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	90.000	<b>1.534</b>	138.060.000	650	58.500.000
Emsal#3	Antalya, Boğazkent'te, denize sıfır, 20.000,-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	20.000	<b>1.750</b>	35.000.000	742	14.830.508
Emsal#4	Antalya, Boğazkent'te, denize 400 m mesafede, 5.500,-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	5.500	<b>700</b>	3.850.000	297	1.631.356
Emsal#5	Antalya, Boğazkent'te, denize sıfır, 6.500,-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	6.500	<b>1.416</b>	9.204.000	600	3.900.000

Yukarıdaki emsal arsaların incelenmesi sonucunda;

- Konu gayrimenkulünde konumlandığı Belek oteller bölgesinde satılık arsa bulunamadığı,
- Bu bölgedeki arsaların 49 yıllığına tahsislerinin yapıldığı fakat tahsis edilecek arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- Belek oteller bölgesindeki arsalar talebi karşılayamadığı için, yatırımcıların Boğazkent Mevkine doğru yöneldiği,

- Boğazkent Mevkiin'de konumlu arsaların imar durumu, yüzölçümü ve konumuna göre m<sup>2</sup> satış bedellerinin **700,-TL ile 1.750,-TL** aralığında satışa konu olduğu,
- Emsal 4'de yer alan arsanın denize sıfır olmayışı nedeni ile düşük bedelden satışa sunulduğu, Tespitleri yapılmıştır.

**Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı Belek Oteller bölgesinde satılık arsa emsali bulunamadığı için daha sağlıklı bir değer verilebilmesi amacı ile, bölgede satılık otel emsali bulunarak yapı ve arsa tahsis bedeli ayrıştırılmış ve yaklaşık birim arsa tahsis değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.**

**Emsal 1:** Antalya, Belek oteller bölgesinde, denize sıfır, 470 oda, 5 yıldızlı, 100.000,-m<sup>2</sup> tahsisli arsa üzerindeki otel 110.000.000,-€ (259.600.000,-TL) bedelle satılıktır. 5 yıl tahsis süresi dolmuş ve 44 yıl tahsis süresi kalmıştır. Otelin yapı maliyeti konu gayrimenkulün yapı maliyetleri baz alınarak 71.694.873,-TL, oda ve ortak alan tefrişat bedeli<sup>7</sup> 16.815.660,-TL olarak hesaplanmıştır. Otelin toplam satış değerinden yapı ve tefrişat maliyeti çıkarılarak toplam arsa tahsis değerinin 171.089.467,-TL, arsa m<sup>2</sup>/yıl tahsis değerinin ise **~39,-TL** olduğu tespit edilmiştir.

**Emsal 2:** Antalya, Belek oteller bölgesinde, denize sıfır, 555 oda, 5 yıldızlı, 90.000,-m<sup>2</sup> tahsisli arsa üzerinde konumlu otel 120.000.000,-€ (283.200.000,-TL) bedelle satılıktır. 6 yıl tahsis süresi dolmuş, 43 yıl tahsis süresi kalmıştır. Otelin yapı maliyeti konu gayrimenkulün yapı maliyetleri baz alınarak 84.660.698,-TL, oda ve ortak alan tefrişat bedeli<sup>6</sup> ise 19.856.790,-TL olarak hesaplanmıştır. Otelin toplam satış değerinden yapı ve tefrişat maliyeti çıkarılarak toplam arsa tahsis değerinin 178.682.512,-TL olduğu, arsa m<sup>2</sup>/yıl tahsis değerinin ise **~46,-TL** olduğu tespit edilmiştir.

**Emsal 3:** Antalya, Belek oteller bölgesinde, denize sıfır, 430 oda, 5 yıldızlı, 150.000,-m<sup>2</sup> tahsisli arsa üzerinde konumlu otel 95.000.000,-€ (224.200.000,-TL) bedelle satılıktır. 14 yıl tahsis süresi dolmuş, 35 yıl tahsis süresi kalmıştır. Otelin yapı maliyeti konu gayrimenkulün yapı maliyetleri baz alınarak 65.593.182,-TL, oda ve ortak alan tefrişat bedeli<sup>6</sup> ise 15.384.540,-TL olarak hesaplanmıştır. Otelin toplam satış değerinden yapı ve tefrişat maliyeti çıkarılarak toplam arsa tahsis değerinin 143.222.278,-TL olduğu, arsa m<sup>2</sup>/yıl tahsis değerinin ise **~27,-TL** olduğu tespit edilmiştir.

**Emsal 4:** Antalya, Belek oteller bölgesinde, denize sıfır, 465 oda, 5 yıldızlı, 40.000,-m<sup>2</sup> tahsisli arsa üzerinde konumlu otel 65.000.000,-€ (153.400.000,-TL) bedelle satılıktır. 10 yıl tahsis süresi dolmuş, 39 yıl tahsis süresi kalmıştır. Otelin yapı maliyeti konu gayrimenkulün yapı maliyetleri baz alınarak 70.932.162,-TL, oda ve ortak alan tefrişat bedeli<sup>6</sup> ise 16.636.770,-TL olarak hesaplanmıştır. Otelin toplam satış değerinden yapı ve tefrişat maliyeti çıkarılarak toplam arsa tahsis değerinin 65.831.068,-TL olduğu, arsa m<sup>2</sup>/yıl tahsis değerinin ise **~42,-TL** olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu 480 numaralı parselin m<sup>2</sup> / yıl tahsis değerinin, yukarıdaki otel emsallerinin ayrıştırılması sonucu tespit edilen arsa tahsis değerlerinin emsallerin ortalaması olan **36,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, bu birim tahsis değeri esas alınmak suretiyle hesaplanan "üst hakkı kullanım değeri" aşağıda verilmiştir.

<b>Parsel No</b>	<b>480</b>
<b>Yüzölçümü, m<sup>2</sup></b>	90.150
<b>Parsel m<sup>2</sup> /Yıl Tahsis Emsal Değeri, TL</b>	<b>36,0</b>
<b>Parsel Toplam Yıllık Tahsis Emsal Değeri, TL</b>	3.245.400
<b>Parselin 42 Yıllık Üst Hakkının Değeri, TL</b>	<b>136.306.800</b>

Sonuç olarak, 480 parselin **üst hakkı değerinin 136.306.800,-TL** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## ii. Yapı Maliyetinin Belirlenmesi

Bu çalışmada, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu 480 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda 110.087,-m<sup>2</sup> kullanım alanlı turizm tesisi kullanım fonksiyonlu olarak inşaa edilmiş olan yapının yeniden yapım maliyeti hesaplanırken;

<sup>7</sup> "Oda tefrişat bedeli "10.000,-\$", "odabaşı ortak alan tefrişat bedeli" 10.000,-\$ olmak üzere, toplam tefrişat bedeli oda başına 20.000,-\$ olarak alınmıştır.

- **İdari Kısım yapı maliyeti**, 60 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.739,63 TL/m<sup>2</sup>** esas alınmış,
- **Diğer Alanlar (Mini clup, mağazalar, anfi, balkon, teras), Havuz, Diğer Açık Alanlar (Animasyon, iskele) yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan **1.240,-TL** TUİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Teknik alanlar yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **695,-TL** TUİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Toplantı Alanları, Yeme-İçme Alanları, SPA-Welness yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf C grubu yapıların maliyet bedeli olan **1.400,-TL** TUİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Oda Alanları yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf D grubu yapıların maliyet bedeli olan **1.690,-TL** TUİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%2,3) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Yıpranma oranı %6 olarak tespit edilmiş ve bu oranda yıpranma hesaplanarak gayrimenkul değerinden düşülmüştür.

<b>Mimari ve Mühendislik Maliyetleri</b>	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	0,04
Koordinasyon ve Genel giderler, toplam inşaat maliyeti + Mimarlık ve Mühendislik Maliyetlerinin % 4 'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Diğer Maliyetler</b>	0,05
Diğer Maliyetler, toplam inşaat maliyeti +Mimarlık ve Mühendislik Maliyetleri ve Koordinasyon ve Genel giderler in %5'i oranında varsayılmıştır.	

Yukarıda verilen varsayımlar sonucu konu Otelin bugünkü yapı değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

<b>MALİYET YAKLAŞIMI</b>	
<b>İdari Kısımlar Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>7.893,00</b>
İdari Kısımlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.739,63
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.975,66
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	69,59
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	72,37
* Diğer Maliyetler, TL	94,08
<b>I) İdari Kısımlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>15.593.908,05</b>
<b>Diğer Alanlar, m<sup>2</sup></b>	<b>4.000,00</b>
Diğer Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.268,52
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.440,63
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,74
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,77
* Diğer Maliyetler, TL	68,60
<b>II) Diğer Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>5.762.531,17</b>
<b>Teknik Alanlar, m<sup>2</sup></b>	<b>12.893,00</b>
Teknik Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	710,99
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	807,45
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	28,44
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	29,58

* Diğer Maliyetler, TL	38,45
<b>III) Teknik Kısımlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>10.410.471,48</b>
<b>Spa + Wellness Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>4.856,00</b>
SPA+Wellness Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.432,20
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.626,52
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	57,29
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	59,58
* Diğer Maliyetler, TL	77,45
<b>IV) SPA+Wellness Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>7.898.385,47</b>
<b>Toplantı Alanları, m<sup>2</sup></b>	<b>3.722,00</b>
Toplantı Alanları Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.432,20
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.626,52
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	57,29
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	59,58
* Diğer Maliyetler, TL	77,45
<b>V) Toplantı Alanları Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>6.053.910,77</b>
<b>Yeme İçme Alanları, m<sup>2</sup></b>	<b>10.852,00</b>
Yeme İçme Alanı Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.432,20
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.626,52
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	57,29
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	59,58
* Diğer Maliyetler, TL	77,45
<b>VI) Yeme İçme Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>17.651.004,76</b>
<b>Oda Alanları, m<sup>2</sup></b>	<b>32.109,00</b>
Oda Alanları Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.728,87
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.963,44
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	69,15
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	71,92
* Diğer Maliyetler, TL	93,50
<b>VII) Oda Alanları Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>63.044.193,91</b>
<b>Diğer Alanlar (Balkon ve Teras), m<sup>2</sup></b>	<b>9.162,00</b>
Diğer Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.268,52
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.440,63
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,74
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,77
* Diğer Maliyetler, TL	68,60
<b>VIII) Diğer Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>13.199.077,65</b>
<b>Havuz Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>12.907,00</b>
Havuz Alanı Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.268,52
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.440,63
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,74
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,77
* Diğer Maliyetler, TL	68,60
<b>IX) Havuz Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>18.594.247,47</b>
<b>Diğer Açık Alanlar, m<sup>2</sup></b>	<b>4.240,00</b>
Diğer Açık Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	1.268,52
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.440,63
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,74
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,77
* Diğer Maliyetler, TL	68,60
<b>X) Diğer Açık Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>6.108.283,04</b>
<b>Peyzaj Alanı (Yürüyüş Yolları + Meydanlar Çevre Düzenlemesi), m<sup>2</sup></b>	<b>7.453,00</b>
Diğer Açık Alanlar Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	102,30
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	116,18
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	4,09
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	4,26
* Diğer Maliyetler, TL	5,53
<b>XI) Peyzaj Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>865.890,02</b>
<b>Gayrimenkullerin Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI)</b>	<b>165.181.904</b>
Yıpranma Oranı	6%
Yıpranma Tutarı, TL	<b>9.910.914</b>
<b>Gayrimenkullerin Σ Bugünkü Değeri, TL</b>	<b>155.270.990</b>

Maliyet Yaklaşımı sonucunda, değerlendirme konusu 480 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda 110.087,-m<sup>2</sup> kullanım alanlı turizm tesisi kullanım fonksiyonlu olarak inşaa edilmiş olan yapıların **bugünkü yapım maliyetinin 155.270.990,-TL** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### iii. Gayrimenkulün Toplam Değeri

Gayrimenkulün toplam değeri, gayrimenkulün yapı maliyet değerine parselin üst hakkının bugünkü değeri ilave edilerek hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>AYRIŞTIRMA (EMSAL/MALİYET YAKLAŞIMI) YÖNTEMİ</b>	
Gayrimenkulün Toplam Yapım Maliyeti, TL	155.270.990
Arsa Üst Hakkın Bugünkü Bedeli, TL	136.306.800
<b>Ela Quality Resort Hotel Σ Gayrimenkul Değeri (Parselin Bugünkü Üst Hak bedeli + Yeniden Yapım Maliyeti), TL</b>	<b>291.577.790</b>

Sonuç olarak, Ayırıştırma Yöntemi doğrultusunda,

- 480 numaralı parselin üst hakkının bugünkü değeri **136.306.800,-TL**
- Turizm tesisi fonksiyonlu yapının fiili değerlendirme tarihi itibari ile bugünkü yapı değeri **155.270.990,-TL**
- Değerleme konusu taşınmazın toplam değeri (parselin bugünkü üst hakkı değeri + bugünkü yapı değeri) **291.577.790,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

## 6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Bu çalışmada Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi kullanılmamıştır.

## 6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

### 6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsel ile ilişkin tahsis, sadece mevcut yapılaşma amacıyla verildiğinden bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi" gerçekleştirilmemiştir.

### 6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, müşterek ve bölünmüş kısımlar ayrımı dikkate alınmamış ancak kullanım fonksiyonları dikkate alınarak farklı maliyet bedelleri hesaplanmıştır.

### 6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere;

**5 numaralı parsel** üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

### 480 numaralı Parsel;

<b>İrtifak Bölümü</b>	:	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Aktay Turim Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 30.12.2005 Süre:) (30.12.2005 / 7469 Yev.)
<b>Beyanlar Bölümü</b>	:	Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu. (08.06.2007 /4528 Yev.)
<b>Şerhler Bölümü</b>	:	<b>20.813.000,-TL bedel karşılığında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır.</b> (Bakırköy 25. Noterliğinden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kirasözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000,-USD karşılığı 20.813.000,-TL bedelle kira şerhi) (Başlama Tarihi:28.02.2011 Süre:2 yıl)

<b>Rehinler Bölümü</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 20.03.2007 tarih ve 2194 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden 7.792.000,00 EURO bedelli ipotek,</li><li>- 03.04.2007 tarih ve 2607 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.792.000,00 USD bedelli ipotek,</li><li>- 28.07.2009 tarih ve 8774 yevmiye numarası ile Akbank T.A.Ş. lehine 3. Dereceden 7.800.000,00 USD bedelli ipotek vardır.</li></ul>
------------------------	---	--

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılabilecekleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

#### 5 numaralı parsel ve üzerindeki yapının değerinin belirlenmesinde;

- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satımına konu olmuş emsal araştırmalarına **gayrimenkulün arsa değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir. Yeterli sayıda alıcı – satıcı, gerçekleşmiş emsal değerler, ortak niteliklere sahip gayrimenkuller gibi birçok kriterin sağlanamaması gibi sebeplerle, **gayrimenkulün toplam değerinin** tespitinde **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına** yer verilememiştir.
- ✓ **Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

#### 480 numaralı parsel üst hakkı ve yapı değerinin belirlenmesinde;

- ✓ İlk olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkule benzer şekilde, üst hakkı tesisi ile otel olarak geliştirilen gayrimenkullerden, aynı bölgede ve benzer nitelikteki, emsal olabilecek mülklerden yola çıkılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkulün özel nitelikleri ve emsallerden farklılıkları da dikkate alınmak suretiyle gerekli düzeltmeler yapılarak **yapı değeri + üst hakkı ve tefriş giderlerinden oluşan toplam otel değeri**’ne ulaşılmış, bu değerden, **Ayrıştırma Yöntemi** ile tefrişat masrafları düşülmek suretiyle **yapı değeri + üst hakkı**ndan oluşan gayrimenkul toplam değerine ulaşılmıştır.
- ✓ İkinci olarak, **Ayrıştırma Yöntemi** kullanılarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** esasları çerçevesinde tespit edilen **parsel tahsis değerinden**, hakkın kalan kullanım süresi, genel değerlendirme ilkeleri ve bölgede turizm tesisi kurulabilmesi amacıyla son yıllarda uygun büyüklükte ve konumdaki arsalarla olan talep göz önüne alınarak **üst hakkı değeri** türetilmiştir.  
Bulunan bu üst hakkı değerine, **Maliyet Yaklaşımı** esasları çerçevesinde tespit edilen **yapı maliyeti** eklenerek **yapı değeri+üst hakkı**ndan oluşan gayrimenkul toplam değerine ulaşılmıştır.

#### i. 5 Numaralı Parsel

ÖZET TABLO		
	TL	ABD\$
Ayrıştırma Yöntemi	11.271.372	6.300.728

#### Sonuç olarak,

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün, yakın çevresinde aynı özelliklere sahip mülk bulunmaması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı toplam değer tespitinde kullanılamamış,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getirmemesi nedeni ile gayrimenkulün toplam değer tespitinde Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi kullanılamamış,



- ✓ Gayrimenkulün toplam adil piyasa değeri Ayrıştırma Yöntemi sonucu tespit edilmiş olup,
  - **Gayrimenkulün arsa değerinin 5.137.200,-TL**
  - **Gayrimenkulün bugünkü yapı değerinin 6.134.172,-TL**
  - **Gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değerinin ise 11.271.372,-TL**

olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## ii. 480 Numaralı Parsel

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntem	TL	ABD\$
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	<b>282.124.839</b>	157.708.558
Ayrıştırma Yöntemi	<b>291.577.790</b>	<b>162.992.783</b>

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün,

- ✓ Farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerinin birbirlerine yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Gayrimenkulün özel kullanım amacı ve yapı nitelikleri dikkate alınarak, Ayrıştırma Yöntemi ile bulunan değer, gayrimenkulün değerini daha doğru yansıtacağı, bu sebeple, değerlendirme konusu **480 numaralı parselin bugünkü üst hakkı ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin 291.577.790,-TL**

olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu;

- ✓ 5 parsel üzerinde yer alan yapıların "Mevcut Durumu"na göre "**Yapı Ruhsatı**" ve "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" nin alınması gerekmektedir.
- ✓ 480 parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin ise mevzuat gereğince alınması gereken izin ve belgeleri eksiksiz ve tamdır.

## 7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş,

Raporun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; **değerleme konusu gayrimenkullerin Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. aktifinde yer aldığı ve ÖZAK GYO A.Ş.'nin Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne iştirak ettiği anlaşılmaktadır.**

Bu sebeple analiz, değerlendirme konusu gayrimenkullerin değil, bu gayrimenkullerin Maliki olan **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin (iştirak) GYO portföyünde yer alıp alamayacağına yönelik olarak gerçekleştirilmiştir.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları;

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanmış bulunan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ)"nin, Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile değişik, "iştirak" başlıklı 32/A maddesinin "e" bendinde;

- **İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,**

İştirak edebileceği hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Tebliğ'in Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değişik "Yatırımlara ilişkin yasaklar" başlıklı 26'nci maddesinin "a" ve "c" bendlerinde,

- Ortaklıklar, hiç bir şekilde paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiç bir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar,
- Yatırım fonları payları hariç, Borsada veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,

Denmek suretiyle yapılacak İştirak yatırımlarına, ancak belirli nitelikteki Şirketlere ve sermayelerinin %5'ini aşmayacak oranlarda yapılması yönünde kısıtlama getirilmiştir,

Ancak, Tebliğ'in 32/A maddesinin **Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile değişik son fıkrası, son cümlesinde**

- **Bu maddede belirtilen iştiraklerde 26'nci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (c) bentleri uygulanmaz.**

denmek suretiyle, 32'nci madde kapsamındaki iştiraklerde<sup>8</sup>, Borsalarda işlem görmeyen Şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış, ayrıca bu Şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin %5'ini aşmalarına imkan tanınmıştır.

Özetle, yukarıda yer alan düzenlemeler uyarınca; Şirket'in **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ne** iştirakinin, GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Ancak, Tebliğ'in "İştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturması" hükmüne uygunluğu hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.**

#### <sup>8</sup> İştirak

**Madde 32/A- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Ortaklıklar, sadece

- a) İşletmeciler şirketlere,
- b) Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- c) Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- d) Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- e) İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- f) Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

**(Değişik: Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile)** Ancak ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz. Bu maddede belirtilen iştiraklerde 26 ncı maddenin birinci fıkrasının (a) ve (c) bentleri uygulanmaz.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO A.Ş.** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.**'nin aktifinde bulunan, tapuda; Antalya İli, Serik İlçesi,

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel**" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

değerleme tarihindeki hak, parsel ve yapılaşma değerlerinden oluşan **adil piyasa değerinin tespiti ve** Malik Şirket **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** hisselerinin **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın, fiili değerlendirme tarihi itibari ile,

- I) Rapor'un 7.4.'üncü bölümünde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu **gayrimenkullerin Maliki olan Şirket hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II) **Müşteri Şirket iştiraki Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin, fiili değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;**

- ✓ **480 Numaralı parselde yer alan tesisin;**
  - 480 numaralı parselde ait üst hakkı bedelinin
    - KDV hariç **136.306.800,-TL,**
    - KDV dahil **160.842.024,-TL**
  - Maliyet Yaklaşımı sonucu bulunan bugünkü yapı değerinin
    - KDV hariç **155.270.990,00TL,**
    - KDV dahil **183.219.768,20TL**
  - Gayrimenkulün kullanım (üst) hakkı ve yapı toplam değerinin ise,
    - KDV hariç **291.577.790,00TL,**
    - KDV dahil **344.061.792,20TL,**

- ✓ **5 Numaralı Parselde yer alan gayrimenkulün (lojman);**
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda bulunan parsel değerinin
    - KDV hariç **5.137.200,-TL,**
    - KDV dahil **6.061.896,-TL**
  - Maliyet Yaklaşımı sonucunda bulunan yapım maliyetinin
    - KDV hariç **6.134.172,00TL,**
    - KDV dahil **7.238.322,96TL**
  - Gayrimenkulün, arsa ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin ise
    - KDV hariç **11.271.372,00TL,**
    - KDV dahil **13.300.218,96TL**

**Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

Saygılarımızla,

  
Yasemin **KARAKAYA**  
G.Değerleme Uzmanı  
**SPK Lisans No.: 400873**

  
Yusuf Yaşar **TURAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**SPK Lisans No.: 400471**

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

## 9. RAPOR EKLERİ

### EK:1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar Fotoğraflar







**EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgesi**

**-480 Parsel Tapu Belgesi-**

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti		01023	
İlçesi	SERİK	ÖRNEK		Fotoğraf	
Mahallesi		T.C. BAĞKÖY NOTERİ			
Köyü	BELEK	TAPU SENEDİ			
Sokağı					
Mevkii	İskele				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
(MÜSTAKİL VE DAİMİ HAK)			480	9	0150 00
Niteliği	ORMAN-2964 sayfadaki 480 parselin MÜSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI				
Sınırı	PAFTASINDADIR.				
Edinme Sebebi	Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 24.06.2005 tarihinde başlamak üzere 49 yıllığına Müstakil ve Daimi Üst Hakki tesis edilmeyle tesçilli yapıldı...				
Sahibi	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI ve İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	29	7469	30	3068	30/12/2005
Cilt No.	2964	17 OCAK 2006			Notary Public
Sahife no.		ALİ İZZET ÇELİK			15A SATILIR
Sıra No.		T.C. SERİK İZMİR MÜHÜRÜ			
Tarih		NOT: * Mülkiyet hakkı devri için tapu senedi ile devri yapılır. ** Tapu senedi devri için tapu senedi ile devri yapılır.			

**-5 Parsel Tapu Belgesi-**

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	SERİK	ÖRNEK			
Mahallesi		T.C. BAĞKÖY NOTERİ			
Köyü	CUMALI	TAPU SENEDİ			
Sokağı	Boysalı mezar				
Mevkii					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
İFRAZ TAKSİM	20JIIAb	148	5	-	8562 00
Niteliği	A R S A				
Sınırı	PAFTASINDADIR.				
Edinme Sebebi	CUMALI köyü 1417 parsel 11610.m2 Arsanın Antalya Kadastro Müd.nün 17.11.2006 gün 6934 nolu yazılarına ekli değişiklik beyannamesi SERİK Belediye Enc. 31.10.2006 349 nolu kararı ile (5) kısma ifrazından sonra yapılan Rızai Taksim sonucu tesçilli yapıldı...				
Sahibi	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI ve İŞLETMELERİ A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	24	9574	24	2775	06.12.2006
Cilt No.	2767	MUSTAFA HAKIR			
Sahife No.		TAPU SENEDİ			
Sıra No.	33,34 PARSEL	00000 V			
Tarih		NOT: * Mülkiyet hakkı devri için tapu senedi ile devri yapılır. ** Tapu senedi devri için tapu senedi ile devri yapılır.			



**EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı**

-480 Parsel Tapu Takyidatı-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: -480
Zemin No	: 15204435	Yüzölçüm	: 90.150,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/SERİK	Ana Tap. Nitelik	: ORMAN-OTEL KOMPLEKSİ VE MISAFIRHANE
Kurum Adı	: Serik TM		
Mahalle / Köy Adı	: BELEK Köyü		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 3068		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak(AT)	24/06/2005 TARİHİNDEN İTİBAREN 49 YIL MÜDDETLE AKTAY TURİZM AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş. YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş. LEHİNE MÜSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:30/12/2005 Süre:)		30/12/2005 - 7469	--
Beyan	SÖZLEŞME TASHİHİ İLE YATAK KAPASİTESİ 1200 OLDU	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	08/06/2007 - 4528	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35728216	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.		TAM	90.150,00	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 30/12/2005 - 7469-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	20.813.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Bakırköy 25. noterliğinden 28/02/2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000( USD ) Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,00TL bedelle kira şerhi ) (Başlama Tarih:28/02/2011 Süre:2 Yıl )	AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.	28/02/2011 - 2064	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Hayır	7.792.000,00 EUR	YILLIK%16	1 / 0	FBK	20/03/2007-2194		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serik TM - BELEK Köyü 480 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	7.792.000,00 EUR	20/03/2007-2194	--		

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 24.01.2013 11:59

Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Hayır	7.792.000,00 USD	%16	2 / 0	FBK	03/04/2007-2607		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serik TM - BELEK Köyü 480 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	7.792.000,00 USD	03/04/2007-2607	--		

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Hayır	7.800.000,00 USD	YILLIK % 10 DEĞİŞKEN	3 / 0	F.B.K.	28/07/2009-8774	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	Var

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serik TM - BELEK Köyü 480 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	7.800.000,00 USD	28/07/2009-8774	--		

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 24.01.2013 11:59

Dekant No  
05591072

Raporlayan: 28227-Levent  
KAHRAMANOĞLU  
Kadına Uygundur.  
24.01.2013  
SERİK TAPU MAKAMLIGI  
Tapu Müdürlüğü

## -5 Parsel Tapu Takyidatı-

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 148/5	Zemin No	: 14887263	Yüzölçüm	: 8.562,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/SERİK	Ana Tap. Nitelik	: ARSA	Kurum Adı	: Serik TM	Mahalle / Köy Adı	: CUMALI Mah.
Mevki	: BOYALI MEZARLIK	Cilt / Sayfa No	: 24 / 2775	Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
34942325	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	TAM		8.562,00	İfazen Taksim (TSM) - 06/12/2006 - 9574.	- -	

Halkbank  
05591072  
Debant No



EK: 4: Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

-480 parsel Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi-

YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
<p>Ruhsat No: 001000582</p> <p>21.10.2005 05/82</p> <p>17-1116 - 480</p>		<p>Yapı Ruhsatı No: 001000582</p> <p>21.10.2005 05/82</p> <p>17-1116 - 480</p>	
<p>Yapı Sahibinin: AKTAY TUR YAT VE İŞL A.Ş.</p> <p>Yapı Mütahhidinin: HALKALI</p> <p>Santiye Şefinin: A.Ş.</p>		<p>Yapı Sahibinin: AKTAY TUR YAT VE İŞL A.Ş.</p> <p>Yapı Mütahhidinin: HALKALI</p> <p>Santiye Şefinin: A.Ş.</p>	
<p>Form Düzenleme Kısmına İlgili Özellikler</p> <p>Yapı ile ilgili Özellikler</p>		<p>Form Düzenleme Kısmına İlgili Özellikler</p> <p>Yapı ile ilgili Özellikler</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Yapının Teknik Özellikleri</p>		<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Yapının Teknik Özellikleri</p>	
<p>Yapı Projesi</p> <p>Yapı Projesi</p>		<p>Yapı Projesi</p> <p>Yapı Projesi</p>	

-5 parsel Yapı Ruhsatı -

YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
<p>Ruhsat No: 001000582</p> <p>21.10.2005 05/82</p> <p>17-1116 - 480</p>		<p>Yapı Ruhsatı No: 001000582</p> <p>21.10.2005 05/82</p> <p>17-1116 - 480</p>	
<p>Yapı Sahibinin: AKTAY TUR YAT VE İŞL A.Ş.</p> <p>Yapı Mütahhidinin: HALKALI</p> <p>Santiye Şefinin: A.Ş.</p>		<p>Yapı Sahibinin: AKTAY TUR YAT VE İŞL A.Ş.</p> <p>Yapı Mütahhidinin: HALKALI</p> <p>Santiye Şefinin: A.Ş.</p>	
<p>Form Düzenleme Kısmına İlgili Özellikler</p> <p>Yapı ile ilgili Özellikler</p>		<p>Form Düzenleme Kısmına İlgili Özellikler</p> <p>Yapı ile ilgili Özellikler</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Yapının Teknik Özellikleri</p>		<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Yapının Teknik Özellikleri</p>	
<p>Yapı Projesi</p> <p>Yapı Projesi</p>		<p>Yapı Projesi</p> <p>Yapı Projesi</p>	

**EK: 5: Gayrimenkullere Ait İmar Durumu ve Kadastral Pafta**

**-480 Parsel İmar Durumu ve Kadastral Pafta-**

HARITA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli : Antalya	Görün Yerlerde				Görmeyen Yerlerde			Yazılımları	
	Küçük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömelik Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
İlçesi : Serik				480			9	050	00
Köyü/Mah. : Belek		026A11C							

Kesilen Harita	
Tarih	02-11-2010
No.	P00477
Kadastro Paftasına Uygundur.	
Per: 1/20	
Çizen	
Kontrol Eden	
Tasdik Eden	
Ünvanı	Teknisyen
Adı ve Soyadı	Mehmet KEŞEK
Tarih	02-11-2010
İmza/Mühür	

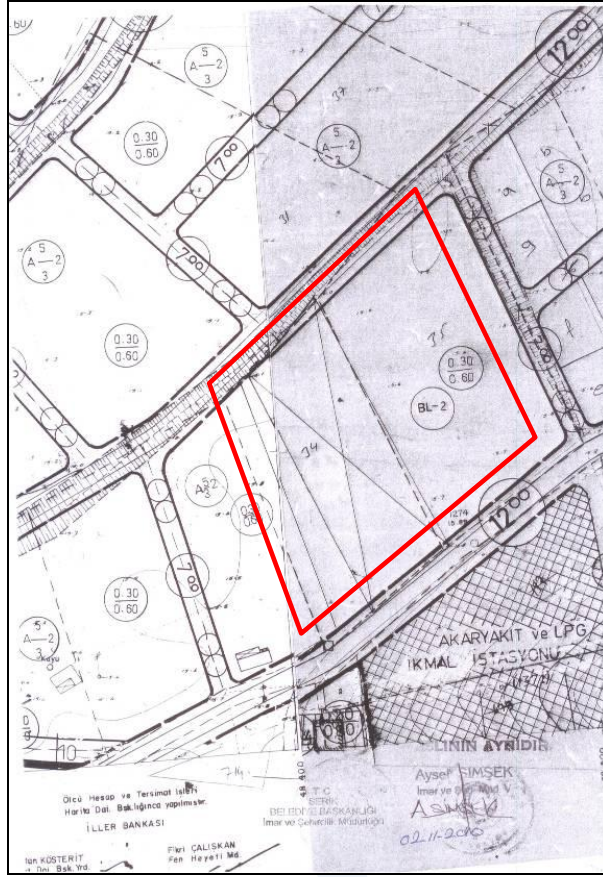
  

Ünvanı	Teknisyen	Kont.Muh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Mehmet KEŞEK		Mehmet KEŞEK
Tarih	02-11-2010		02-10-2010
İmza/Mühür			

Not No: 78



-5 Parsel İmar Durumu ve Kadastral Pafta-



HARITA (PLAN) ÖRNEĞİ						
KADASTRO						
İli : Antalya	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Yazılışımı
	Konuk Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	
İçesi : Serik	2012/a	148	5			
Kıyâ/Mah. : Cumaklı						8562

Kesilen Harcan	
Tarih	02.11.2010
No.	120479

Fen: 1201

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Kon. Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Mehmet KESER	Mehmet KESER
Tarih	02.11.2010	02.11.2010
İmza/Mühür		

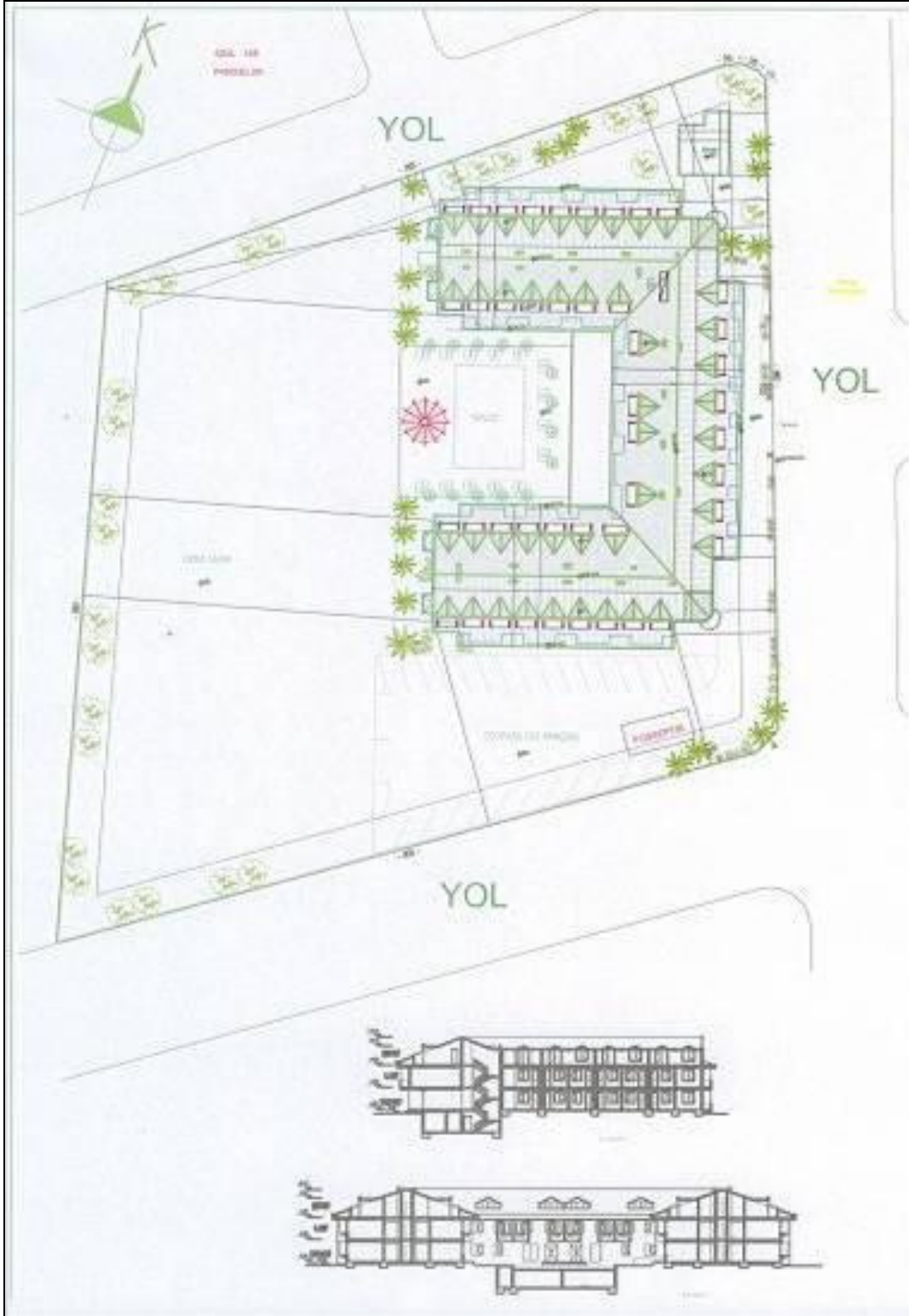
1/2500

## EK: 6: Gayrimenkullere Ait Vaziyet Planı





-480 parsele Ait Vaziyet Planı-



-5 parsel Ait Vaziyet Planı-



## EK: 7: Ela Quality Resort Otel İş Yeri Açma İzin Belgesi

 	
T.C. ANTALYA VALİLİĞİ SERİK KAYMAKAMLIĞI BELEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
<b>İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI</b>	
Veriliş Tarihi	: 16.07.2008
Sıra No	: 68
İŞYERİ SAHİBİNİN ADI VE SOYADI :	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.
İŞYERİNİN ÜNVANI :	ELAQUALITY RESORT OTEL
FAALİYET KONUSU :	5 YILDIZLI OTEL İŞLETMESİ (AÇIKTA İÇKİ VERİLİR)
İŞYERİNİN ADRESİ :	İSKELE MEVKİİ BELEK BELDESİ
KULLANILAN TOPLAM MOTOR GÜCÜ :	.....KWS.....HP
İŞYERİNİN HARCA ESAS OLAN KULLANIM ALANI :	.....M <sup>2</sup>
İŞYERİNİN İLGİLİ YÖNETMELİĞE GÖRE SINIFI :	
SIHHİ MÜESSESE -----v-----	GAYRİ SIHHİ MÜESSESE -----
DİĞER FAALİYET ALANLARI:	
353 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik hükümlerine göre hazırlanan işbu Ruhsatname .....TL. harç alınarak verilmiştir.	
Refik BAYINDIR Zabıta Memuru 	



## EK: 8: Ela Quality Resort Otel Turizm İşletme Belgesi

T.C.  
SERİK 2. NOTERLİĞİ  
Orta Mah. Atatürk Cad. 183 / C  
SERİK - ANTALYA  
Tel: 0 242 722 42 01  
Fax: 0 242 722 42 25

#07546

T.C.  
THE REPUBLIC OF TURKEY  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

**TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ**  
The Certificate of Tourism Establishment

**SURET**

Adı : ELA QUALITY RESORT OTEL

Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL

Adresi : ÇAMLIK MAH. İSKELE MEV. BELEK-SERİK/ANTALYA

Belge Sahibi : AKTAY TUR.YAT.VE İŞLT.A.Ş.  
Mal Sahibi : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Tarih ve Sayı : 18/03/2005 - 9886

Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR

Kapasite : 388 ODA(2Y) + 5 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)+ 2 AİLE ODASI(4Y) + 1 SUİT(4Y) + 179 SUİT(2Y) + 1 APART ÜNİTE(4Y) + 5 VİLLA APART ÜNİTE(4Y) + 2 VİLLA APART ÜNİTE(10Y) - 1200 YATAK, 800 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 500 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 150 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 100 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 100 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 40 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 90 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 60 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 80 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 60 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 60 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 30 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 80 KİŞİLİK AÇIK ALAKART, SNACK BAR, 40 KİŞİLİK AÇIK ALAKART, ÇALIŞMA OFİSİ, 400 KİŞİLİK OTURMA SALONU, LOBİ BAR, OKUMA MAHALLİ, 700 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 55 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2 ADET), 70 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2 ADET), 70 KİŞİLİK SİNEMA SALONU, 150 KİŞİLİK DİSKOTEK, 150 KİŞİLİK AMERİKAN BAR, 200 KİŞİLİK AÇIK OTURMA ALANI, 45 KİŞİLİK PASTA VE İÇKİ SERVİSİ VERİLEN SALON, 100 KİŞİLİK AÇIK OTURMA ALANI, BİLARDO-BOWLING-OYUN-İNTERNET SALONU VE AMERİKAN BAR, 100 KİŞİLİK VİTAMİN BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, KICK BOKS-AEROBİK SALONU, BUHAR BANYOSU, SAUNA(2 ADET), TÜRK HAMAMI(2 ADET), AÇIK-KAPALI YÜZME HAVUZU, KAPALI YÜZME HAVUZU, VİTAMİN BAR(2 ADET), GÜZELLİK VE CİLT BAKIM ÜNİTELERİ, MASAJ ÜNİTELERİ, AÇIK MASAJ ÜNİTELERİ, BAY-BAYAN KUAFÖR,SATIŞ ÜNİTESİ(15 ADET), AÇIK YÜZME HAVUZU(8 ADET), KAYDIRAKLI HAVUZ, ŞOK(SOĞUTMALI) HAVUZU, HAVUZ BAR(2 ADET), SNACK BAR(2 ADET), AÇIK DİSKO-BAR, ÇOCUK KULÜBÜ-ÇOCUK LOKANTASI, AÇIK ÇOCUK OYUN ALANI, ÇOK AMAÇLI SAHA, TENİS KORTU, TRAMBOLİN, MİNİ GOLF, AMFİTİYATRO, 35 ARAÇLIK OTOYOL.

TESİS "AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş." TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.

İbrat olunan ve bir nüshası Dairemde mahfuz işbu suretin Aslına uygun olduğu tasdik olunur.  
SERİK 2. NOTERİ

Zeki CAN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

T-1 SERİSİ No: 000376

09 MAYIS 2011

## 10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



## 11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkullere ilişkin olarak Şirket tarafından,

- ✓ 16.07.2008/ÖZAKGYO/005 ve
- ✓ 25.11.2010/SvP\_10\_ÖZAKGYO\_REV\_05
- ✓ 04.11.2011/SvP\_11\_ÖZAKGYO\_05

tarih ve numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

SvP