

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ SERİK İLÇESİ'NDE YER ALAN
480 PARSEL ÜZERİNDEKİ
ELA QUALITY RESORT HOTEL TESİSİ
(Daimi ve müstakil üst hakkı)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	OZGY-1510005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ELA QUALİTY RESORT HOTEL (480 PARSEL ÜST HAKKI)
DEĞERLEME ADRESİ	BELEK MAH. İSKELE CAD. ELA QUALITY RESORT HOTEL, NO: 4, SERİK/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar**
- Ek 2 - Tapu Belgesi**
- Ek 3 - İNA tablosu**
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 5 - İmar Durum Belgesi**
- Ek 6 - Üst Hakkı Tesciline İlişkin Resmi Senet**
- Ek 7 - Yapılaşmaya ilişkin belgeler**
- Ek 8 - Turizm İşletme Belgesi**
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (üst hakkı) değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu 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.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Antalya, Serik, Belek'te yer alan Ela Quality Resort Otel'in değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 31.12.2015 tarih ve OZGY-1510005 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	
Rapor Numarası	OZGY-1410005-REV	OZGY-1506004	
Rapor Tarihi	25.12.2014	30.06.2015	
Rapor Konusu	1 ADET OTELİN ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ	1 ADET OTELİN ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	302.091.695	350.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

ELA QUALITY RESORT HOTEL (480 PARSEL)

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	SERİK
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BELEK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	
Parsel No	:	480
Alanı	:	90.150 M2
Vasfı	:	ORMAN-OTEL KOMPLEKSİ VE MİSAFİRHANE (**)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	DAİMİ VE MÜSTAKİL HAK (*)
Sahibi	:	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.
Yevmiye No	:	7469
Cilt No	:	30
Sayfa No	:	3068
Tapu Tarihi	:	30.12.2005

(*) Tapu kütüğünün 3068.sayfasının daimi ve müstakil üst hakkı (30.12.2005 tarih, 7469 yevmiye numarası ile "24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı vardır.)

(*) Rapor tarihi itibariyle üst hakkının kalan kullanım süresi yaklaşık 40 yıldır.

(**) Parsel üzerindeki turistik tesis için "Otel Kompleksi ve Misafirhane" olarak cins tashihi yapılmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Serik Tapu Müdürlüğü'nde 16.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 08.06.2007 tarih, 4528 yevmiye numarası ile "Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu." beyan kaydı bulunmaktadır. (Bu beyan taşınmaz üzerinde yer alan otele ilişkin oda sayısını ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

- 3402 sayılı kanununun 22 maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (10.11.2014 tarih 12599 yevmiye) (Bu beyan taşınmazın bulunduğu bölgede kadastro düzenlemesi yapıldığına ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak Hanesinde:

- 30.12.2005 tarih, 7469 yevmiye numarası ile "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:-)" irtifak kaydı bulunmaktadır. (Bu beyan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmazda üst hakkı kurulmak sureti ile irtifak hakkı edinilmesine ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler Hanesinde:

- 28.02.2011 tarih, 2064 yevmiye numarası ile "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 TL bedelle kira şerhi) (Başlama Tarihi: 28.02.2011, Süre 2 Yıl)" şerh kaydı bulunmaktadır. (Bu şerh parsel üzerinde bulunan otelin kiralanmış olduğuna ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine aynı sermaye olarak konulmuştur. (Başlama süresi:30/03/2015)(malik/lehdar:İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü)* (Bu şerh taşınmazın söz konusu şirketin aynı sermayesine koyulduğuna ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**27/03/2015 tarih 8788 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi sayfa: 733, 2015-06 karar sayısı.*

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Ekte bulunan belgeye göre, son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetine ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Üst hakkının sahibi olan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş., Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 23.03.2015 tarihli onayı ile SPK II-23.2 sayılı birleşme ve bölünme tebliği maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleri ile devir alınmak sureti ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında birleştirilmiştir. Söz konusu birleşme 27.03.2015 tarih 8788 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durumu belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu, Belek Mahallesi 480 nolu parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından tahsisli alanlar içinde olup, 1/1000 ölçekli Belek Uygulama İmar Planında, Turizm Tesis Alanı (TTA) olarak, Emsal: 0,40 Hmax: 5 Kat olarak yapılaşma şartlarına sahiptir.

Son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde 5 yıldızlı Ela Quality Resort Hotel yer almaktadır. Tesis şu anda Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından kiralanmıştır. 18.03.2005 tarih, 9886 sayılı Turizm İşletme Belgesi görülmüştür.

Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

* 21.10.2005 tarih ve 05/82 nolu yeni yapı ruhsatı (36.800 M²)

* 26.12.2006 tarih ve 193/06 nolu tadilat yapı ruhsatı (36.056 M²)

* 01.07.2008 tarih ve 195/08 nolu yapı kullanma izin belgesi (36.701 M²)

* Taşınmazın dosyasında görülen 09.04.2008 tarih 05/03 sayılı Belek Belediye Başkanlığı Yapı Tatil Zaptına göre;

Doğu kısmında 15.00 m.lik çekme mesafesi içine 3.05, 3.20 m. yaklaşarak çekme ihlali yapıldığı; mini kulüp binasının aynı şekilde çekme mesafesine 5.70 m. olarak inşa edildiği; kıyı kenar çizgisinden sonraki ilk 50 m.lik kısım içerisine yapılması gereken etrafı açık pergole şeklinde oturma alanları, kıyı kenar çizgisi içerisine betonarme bina yapıldığı; ruhsata bağlanmış vaziyet planında değişiklikler olduğu; villaların yerlerinin değiştirilmiş olup onaylı projede belirlenen kısımlara göre yapılmadığı tespit edilerek mühürlendiği belirtilmiştir.

Ancak taşınmazın o tarihte bağlı bulunduğu Belek Belde Belediyesi 30.03.2014 tarihi itibarıyla kapatıldığından dolayı, taşınmaza ilişkin dosya ve belgeler Serik Belediyesine devredilmiştir. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, söz konusu yapı tatil zaptı sonrasında herhangi bir encümen kararlarına rastlanmamış olup yapılan incelemelerde Yapı Kullanma İzin Belgesi tutanak tarihinden sonra verildiğinden dolayı söz konusu zabıt işleminin hükmünün olmadığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesinden farklı olarak ana binanın güneydoğu kenarında 2. bodrum ve 1. bodrum katlarında, parsel inşaat yaklaşma sınırına doğru büyütüldüğü ve bu alandaki kapalı havuz ve dinlenme teras bölümlerinin büyütüldüğü; batı taraftaki konaklama bloğunun projede tesisat katı olarak görünen 1. katın mevcutta 30 adet standart ve 1 adet suit oda olarak düzenlendiği; çatı katta çatı arasının açılarak bazı odalara dubleks eklenti olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca vaziyet planına aykırı olarak 6 adet N tipi villa bloğunun mevcutta farklı konumlandırıldığı ve yalnızca 5 adet olarak inşa edildiği, bu 5 adet villa bloğunun bazılarının yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre 2. 50m.lik kısımda yer aldığı; villa blokları projesine göre zemin katta 58 m² ve 1. katta 97 m² olmak üzere toplam 155 m² alanlı olarak görünürken mevcutta her bir villa bloğunun zemin katta 150 m² ve 1. katta 150 m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca vaziyet planında parselin güney batı tarafında Alakart restoran (J Blok) ve tenis kortları (L blok) olarak görünen kısımda mevcutta proje dışı olarak yine yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre 2. 50m.lik kısımda kalacak şekilde, her birisi zemin katta 320 m² ve 1. katta 300 m² olmak üzere toplam 620 m² alanlı 2 adet Ela sultan palace villa bloğu inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca yine vaziyet planına aykırı olarak mevcutta amfityatronun doğu tarafında, proje dışı olarak 900 m² alanlı tek katlı mini klüp binası inşa edildiği, söz konusu binanın parselin doğu kenarındaki 15 m.lik inşaat yaklaşma sınırını ihlal ettiği; amfi tiyatronun kenarında yaklaşık 465 m² alanlı snack bar ve market eklentileri inşa edildiği belirlenmiştir. Ayrıca parselin güney tarafında, parsel sınırları dışında ve kıyı kenar çizgisi içerisinde kalacak şekilde mevcutta betonarme olarak 250 m² kapalı alan ve 200 m² açık pergole alanına sahip balık alakart restoranı, 2 adet tenis kortu, açık yüzme havuzu (kısmen bu bölüme taşmaktadır) ve pergole alanları inşa edildiği tespit edilmiştir.

Taşınmaz, söz konusu proje harici imalatlar sonucunda mevcutta ana binada 65.770 m²; T tipi göl evi bloklarında 2.040 m²; O tipi göl evi bloklarında 2.720 m²; U tipi göl evi bloklarında 3.520 m²; N tipi villa bloklarında (Ela Palas) 1.500 m²; alakart restoran (İtalyan, Meksika) binasında 710 m²; proje harici inşa edilen Ela Sultan Palas Villalarında 1.240 m²; Alakart restoran binasında (Havuz kenarı) 450 m²; Alakart balık restoran binasında 250 m²; amfityatro 800 m²; mini klüp binası 900 m²; snack bar 400 m²; market ve kaydırak platformu 160 m² olmak üzere toplam brüt 80.460 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Balkon, veranda, teras vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 85.957 m²'dir.

Yapılan degerleme çalışmasında, taşınmazın dosyasında incelenen, 20.10.2006 tarihli onaylı mimari tadilat projesinden hesaplanan ana binada 64.670 m²; T tipi göl evi bloklarında 2040 m²; O tipi göl evi bloklarında 2720 m²; U tipi göl evi bloklarında 3520 m²; N tipi villa bloklarında (Ela Palas) 930 m²; alakart restoran (İtalyan, Meksika) binasında 710 m² ve amfityatro 800 m² olmak üzere toplam brüt kullanım alanı 75.390 m²'dir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil olan toplam inşaat alanı 80.887 m² değerlemede dikkate alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Serik Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, değerlemeye konu Belek Mahallesi 480 Parsel üzerinde konumlu Ela Quality Resort Hotel hakkında, 09.04.2008 tarih 05/03 sayılı Belek Belediye Başkanlığı Yapı Tatil Zaptına göre Doğu kısmında 15.00 m.lik çekme mesafesi içine 3.05, 3.20 m. yaklaşarak çekme ihlali yapıldığı; mini kulüp binasının aynı şekilde çekme mesafesine 5.70 m. olarak inşa edildiği; kıyı kenar çizgisinden sonraki ilk 50 m.lik kısım içerisine yapılması gereken etrafı açık pergole şeklinde oturma alanları, kıyı kenar çizgisi içerisine betonarme bina yapıldığı; ruhsata bağlanmış vaziyet planında değişiklikler olduğu; villaların yerlerinin değiştirilmiş olup onaylı projede belirlenen kısımlara göre yapılmadığı tespit edilerek mühürlendiği belirtilmiştir. Ancak taşınmazın o tarihte bağlı bulunduğu Belek Belde Belediyesi 30.03.2014 tarihi itibarıyla kapatıldığından dolayı, söz konusu yapı tatil zaptı sonrasındaki encümen kararlarına ulaşılamamış olup Serik Belediyesi personelinin alınan şifahi bilgiye göre söz konusu imalatlar için para cezası düzenlendiği ve ardından taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alındığı, herhangi bir yıkım kararının bulunmadığı öğrenilmiştir.

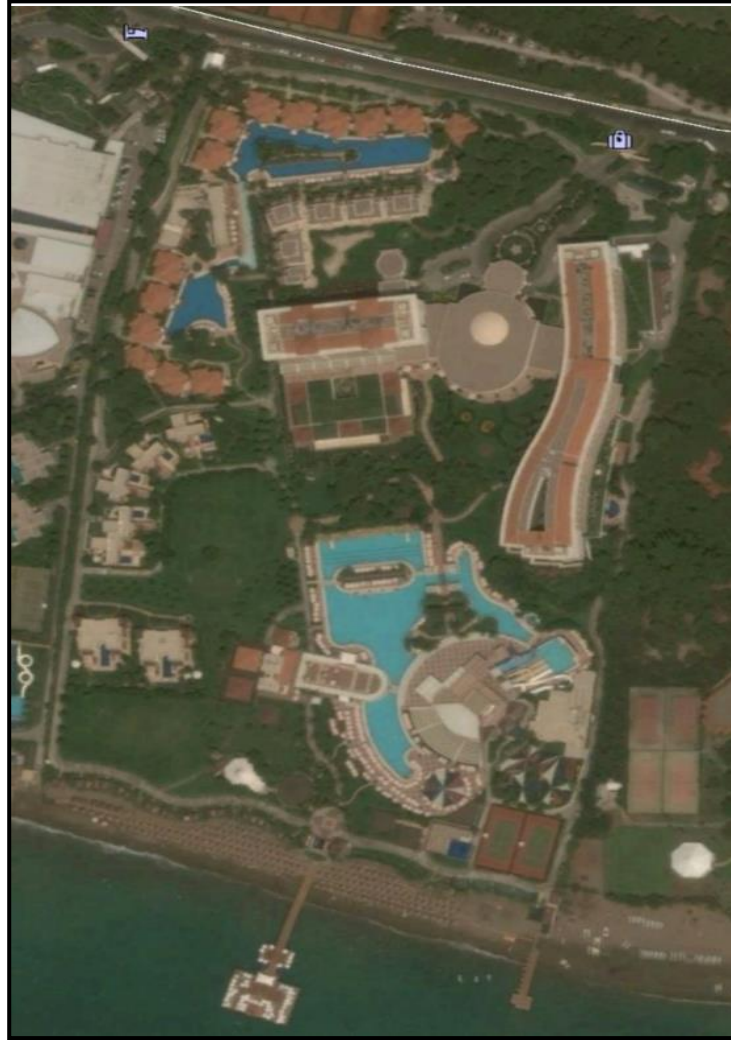
2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu 480 Parsel üzerindeki yapılar 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunu kapsamında inşaa edilmiş olup yapı denetim görevi Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. Tarafından yapılmış ve tamamlanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde yer alan 90.150 m² yüzölçümlü 480 parselde kayıtlı, Orman nitelikli taşınmaz üzerinde kurulu Daimi ve Müstakil İrtifak Hakkına (Üst Hakkı) bağlı olarak kurulan 5 yıldızlı otel vasfındaki Ela Quality Resort Hotel'dir. Tapu kayıtlarında, söz konusu tahsisin başlama tarihinin 24.06.2005 olduğu görülmüştür. Otel 1200 yatak kapasiteli olup Her Şey Dahil konsepti ile hizmet vermektedir. Bazı kullanım alanları, otelin bulunduğu 480 parsel sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisinin ötesinde, sahilde yer almaktadır. Bu alanlar için ilgili mercilere ecrimisil ödenmektedir.



OTEL GÖRÜNÜMÜ

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

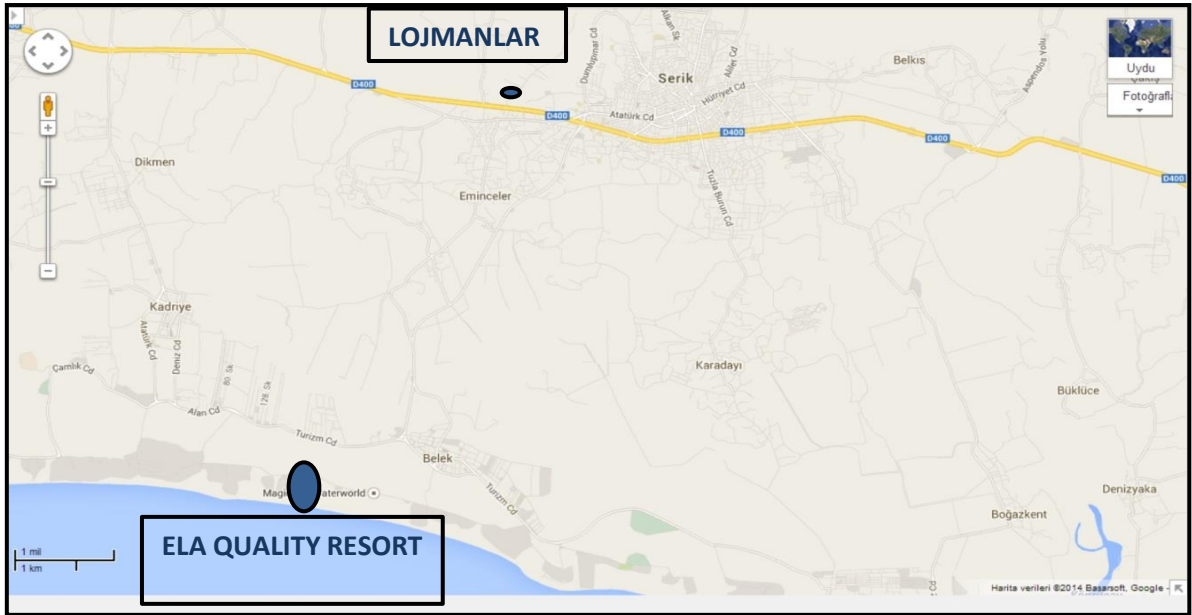
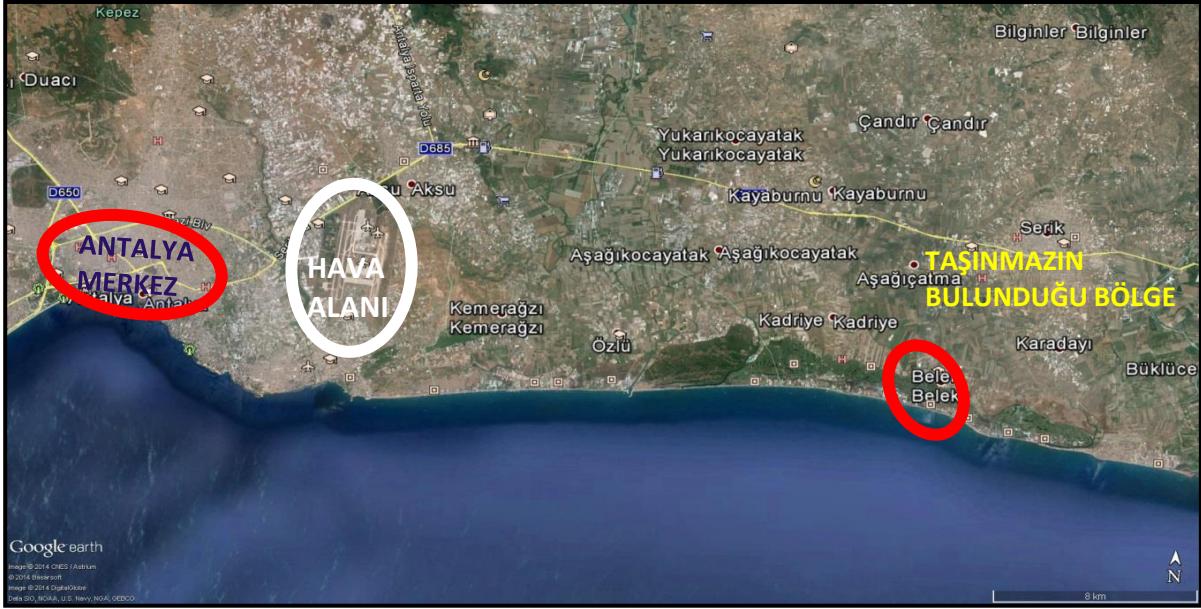
Değerlemeye konu 480 parsel üzerinde konumlu Ela Quality Resort Hotel, Serik İlçesi, Belek beldesinin sahil bandında, denize sıfır olarak yer almaktadır. Batısında yer alan Kadriye Beldesi ve doğusunda yer alan Boğazkent Beldesi arasında konumlu olan Belek Beldesinin sahil kesiminde konaklama üniteleri dışında golf sahaları ve orman alanları yer almaktadır. Bölgedeki sahil kesimi genel olarak "turizm bölgesi" niteliği nedeni ile otellerin yerleşim yeri şeklinde olup, yaklaşık 8 adet golf sahası nedeniyle Avrupa'nın sayılı golf merkezlerinden birisi konumundadır. Tesisin yakın çevresinde benzer özellikte turizm işletmeleri, sahile yaklaşık 1 km. mesafede yer alan Belde merkezinde ise 2-3 katlı konut yerleşimleri yer almaktadır. Taşınmazın batısında sırasıyla Susesi Deluxe Resort Hotel, Cornelia Diamond Golf Resort Hotel, Crystal Palace Resort Hotel ve Calista Luxury Resort Hotel; doğusunda ise Club Magic Life Hotel, Belconti Resort Otel, Limak Arcadia Golf Resort Hotel ve Paloma Grida Village yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım Antalya-Mersin (D400) Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. İstanbul'a uzaklığı yaklaşık 775 km., İzmir'e uzaklığı yaklaşık 545 km., Antalya Havaalanı'na da yaklaşık 25 km. mesafede yer almaktadır.

Ela Quality Resort Otel, Belek Belde Merkezine 1,5 km., Antalya-Mersin (D400) Karayolu'na yaklaşık 8 km., Serik ilçesi merkezine ise 10 km.mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ela Quality Resort Hotel, toplam ortalama 1200 yatak kapasiteli olup mevcut durumda Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından kiralanmış durumdadır.

Tesisin denize yaklaşık 250 m. cephesi bulunmakta olup, yaklaşık 30 m. genişliğinde kumsalı kullanma olanağı mevcuttur.

90.150 m² yüzölçümlü arsa üzerinde kurulan 5 yıldızlı otel vasfındaki Ela Quality Resort Hotel bünyesinde, parselin orta bölümünde ana otel binası, parselin kuzey batı tarafında 2 katlı ve her katında 4'er adet oda bulunduran 14 adet göl evi blokları ile 6 adet 3 katlı teras göl evi blokları ve alakart restoran bloğu; parselin güneybatı tarafında ise 5 adet müstakil tarzda Ela Palas Villaları ve onların önünde 2 adet müstakil tarzda Ela Sultan Palas Villaları; ana binanın güneyinde ise yüzme havuzu, havuz bar, amfi tiyatro, kaydırak havuzu ve mini klüp binası, sahil bandında ise 2 adet tenis kortu, balık alakart restoran ve plaj tesisleri yer almaktadır.

Otelin Genel Özellikleri

Otel Adı	: Ela Quality Resort Hotel
Kiralayan	: Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
Hizmet Konsepti	: Her Şey Dahil
Yıldız Sayısı	: 5 yıldız
Oda Sayısı	: 583 (Turizm İşletme Belgesine göre) (388 adet standart oda (2Y) + 5 adet bedensel engelli odası (2Y) + 2 adet aile odası (4Y) + 1 adet suit oda (4Y) + 179 adet suit oda (2Y) + 1 adet apart ünite (4Y) + 5 adet villa apart ünite (4Y) + 2 adet villa apart ünite (10Y))
Oda Standart Özellikleri	: TV, telefon, mini bar, fön makinası, kasa, balkon
Yatak Sayısı	: 1200 (Turizm İşletme Belgesine göre)
Hizmet Verdiği Gün Sayısı	: 365 gün
Otelin Bölümleri	: Konaklama Yapısı, Göl Evleri (20 Adet), Villalar (7 adet), Konferans-Gösteri Merkezi, Ana Restaurant, Alakart Restoranlar (7 Adet), Lobby Bar, Beach Bar, Men's Club, İskele Bar, Havuz Bar, Teen Bar, Vitamin Bar, Nargile Bar, Anfitiyatro, Mini Klüp, Alışveriş Birimleri, Oyun Salonu, Havuzlar, Kaydırak Havuzu, Tenis Kortları, Diskotek, Sinema Salonu, Spa Merkezi (Hamam, Sauna, kapalı yüzme havuzu)
Otelin Aktivite Olanakları	: Yüzme Havuzları, Su Kaydırakları ve Su Sporları, Fitness Center, SPA Merkezi (Hamam, Sauna, Buhar Odası, açık kapalı yüzme havuzları, Masaj Odaları), Diskotek, Tenis, Amfitiyatro
İnşaa Tarihi	: 2008
Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Sınıfı	: 5C
Arsa Alan (M ²)	: 90150
Kalan İrtifak Hakkı Süresi	: 40
Kapalı Alan(M ²)	: 80.887 m ² (20.10.2006 onay tarihli mimari projesine göre)
Manzarası	: Deniz,göl ve orman
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Tesisat Özellikleri

Asansör	: 6 Adet Müşteri Asansörü : 4 Adet Servis ve Personel Asansörü
Elektrik	: Sıva altı tesisat, elektrik panoları, güç kesiciler, sigortalar ve otokontrol sistemli
Isıtma Sistemi	: LNG yakıtlı merkezi sistem
Soğutma Tesisatı	: VRV merkezi sistem
Yangın Tesisatı	: Binalar içerisinde yangın sensörü ve spring sistemi, ayrıca tesis genelinde çok sayıda saha hidrantı, yangın dolapları ve yangın tüpleri mevcuttur.
Kanalizasyon	: Arıtma Tesisine deşarj edilmektedir.
Çatı Tipi	: Kiremit Çatı
Park Yeri	: Açık Otopark
Güvenlik	: Mevcut (personel + sistem)

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konaklama Üniteleri:

Ana Bina

2. Bodrum Kat; Mevcutta 10.615 m² alana sahip olup, Fuaye, Toplantı Salonları (5 Adet), Banket Mutfağı, Soyunma odaları, mekanik daire, hidrofor dairesi, su depoları, personel yatak odaları, depolar, havuz makine dairesi bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat; Mevcutta 16.580 m² alana sahip olup, Makine dairesi, ana mutfak, ana restoran, personelin kullandığı yemekhane, personel soyunma odaları, idari bürolar, çamaşırhane, depolar ve teknik hacimler (kazan dairesi, klima santralleri, jeneratör ve trafo daireleri), alt lobi oturma bölümü, dükkanlar, diskotek, sinema salonu, oyun salonu, fitness salonu, doktor odası, SPA Merkezi (Soyunma odaları, türk hamamı, sauna, masaj odaları, buhar odası, bay, bayan kuaför salonu ve kapalı yüzme havuzu) bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin Kat; Mevcutta 9.425 m² alana sahip olup, Otel girişi, lobi, resepsiyon, idari ofisler, Men's Club Bar, Alakart Restoran, konferans Salon girişi, 51 adet standart oda, 2 adet suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Kat; Mevcutta 6.145 m² alana sahip olup, 93 standart, 3 suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

2. Kat; Mevcutta 6.215 m² alana sahip olup, 99 standart, 3 suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

3. Kat; Mevcutta 6.130 m² alana sahip olup, 99 standart, 3 suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

4. Kat; Mevcutta 6.130 m² alana sahip olup, 36 standart, 2 suit, 63 dubleks aile odası, 1 dubleks suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

5. Kat; Mevcutta 3.695 m² alana sahip olup, 13 standart, 3 suit, 15 dubleks aile odası, 1 dubleks suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

Çatı Kat; Mevcutta 835 m² alana sahip olup, 5. katta yer alan dubleks odalar eki bölümler ve 1 adet suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

-Mevcutta toplam 65.770 m² alana sahip ana binada, toplam 391 standart, 16 suit, 78 dubleks aile odası ve 2 dubleks suit oda (4 ayrı tipte ve 487 adet konaklama ünitesi) bulunmaktadır.

Kapılar, kartlı kilit sistemine sahip mobilya kapı, pencereler ısıcam nitelikli alüminyum doğramadır.

Birbirine bodrum ve zemin kattan bağlantılı 2 bloktan oluşan ana binanın bodrum katı eğim nedeniyle bahçe seviyesindedir. Binaya deniz tarafından bakılınca sol tarafta yer alan blok 2 bodrum + zemin + 5 normal + çatı kattan, sağ tarafta yer alan blok ise 2 bodrum + zemin + 4 normal + çatı kattan oluşmaktadır.

Ortak alanların zemini granit veya mermer kaplı olup, oda holleri ise halı kaplanmıştır. Duvarları duvar kağıdı kaplı, tavanları ise saten boyalı ve spot aydınlatmalı, bazı bölümler ise alçıpan asma tavadır.

Lobi zemini mermer döşeli, duvarları yer yer duvar kağıdı, mermer veya ahşap kaplı, tavanı ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.

Hizmet ve personel alanlarının, atölyelerin, depoların ve teknik hacimlerin zeminleri seramik kaplı; duvarları seramik veya plastik boyalı; tavanları ise plastik boyalıdır.

Oda Özellikleri

Ana binada yer alan odalarda zeminler halı kaplı olup duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Tavanlar da alçı sıva üzeri saten boya ile boyanmıştır. Banyolarda zeminler ve duvarlar seramik kaplı olup duvarlarda kısmen duvar kağıdı kaplanmış bölümler de mevcuttur. Tavanlarda asma tavan + spot aydınlatma bulunmaktadır. Banyoda Hilton tipi mermer lavabo, gömme rezervuarlı ankastre klozet ve küvet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

Göl Evleri Oda Özellikleri

14 adet zemin + 1 katlı ve 6 adet zemin + 2 katlı olmak üzere toplam 20 bloktan oluşan göl evleri bloklarında, toplam 89 adet aile odası yer almaktadır. 2 katlı olarak inşa edilmiş olan toplam 14 adet göl evi bloklarında (T ve O Tipi) her katta 2'şer adet aile odası olmak üzere her blokta 4 adet aile odası yer almakta olup; her blok zemin katta 170 m² ve 1. katta 170 m² olmak üzere toplam 340 m² alana sahiptir. Birbirleriyle ara merdivenler ile bağlantılı şekilde ve 3 katlı olarak inşa edilmiş olan 6 bölümden oluşan göl evi bloklarında ise (U Tipi) her katta 11'er adet aile odası olmak üzere toplam 33 adet aile odası yer almakta olup; bina zemin katta 1270 m², 1. katta 1270 m² ve 2. katta 980 m² olmak üzere toplam 3.520 m² alana sahiptir. Odalarda zeminler halı kaplı olup duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Tavanlar da alçı sıva üzeri saten boya ile boyanmıştır. Banyolarda zeminler ve duvarlar seramik kaplı olup duvarlarda kısmen duvar kağıdı kaplanmış bölümler de mevcuttur. Tavanlarda asma tavan + spot aydınlatma bulunmaktadır. Banyoda Hilton tipi mermer lavabo, gömme rezervuarlı ankastre klozet ve küvet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur. Tüm odalarda balkon bulunmakta olup, zemin katta yer alan bazı odaların, terasından iskele ile direkt havuza erişimi mevcuttur.

Villa Özellikleri

Tesis bünyesinde, müstakil bahçeli olarak zemin + 1 katlı olarak inşa edilmiş, 5 adet Ela Palas Villaları ve 2 adet Ela Sultan Palas Villa olmak üzere toplam 7 adet villa yer almaktadır. Ela Palas Villaları mevcutta yaklaşık 550-750 m² aralığında özel bahçe içerisinde, zemin katta 150 m² ve 1. katta 150 m² olmak üzere toplam yaklaşık 300 m² alana sahip olarak inşa edilmiş olup, her villaya özel bahçesinde yaklaşık 65 m² alanlı açık yüzme havuzu bulunmaktadır. Zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, 1 yatak odası ve banyo; 1. katta ise 2 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Ela Sultan Palas Villaları ise mevcutta yaklaşık 900 m² civarında özel bahçe içerisinde, zemin katta 320 m² ve 1. katta 300 m² olmak üzere toplam yaklaşık 620 m² alana sahip olarak inşa edilmiş olup, her villaya özel bahçesinde yaklaşık 65 m² alanlı açık yüzme havuzu bulunmaktadır. Girişlerin 1. kat seviyesinden yapıldığı villaların Zemin katında oturma ve yemek odası, mutfak, 1 adet hizmetli yatak odası, banyo, türk hamamı, sauna, fitness odası; 1. katta ise 4 adet özel banyolu yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Villalarda zeminler giriş ve karşılama bölümlerinde mermer kaplı, odalarda lamine parke kaplı olup duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Tavanlar alçı sıva üzeri saten boya ile boyanmıştır. Banyolarda zeminler ve duvarlar mermer seramik kaplı olup duvarlarda kısmen duvar kağıdı kaplanmış bölümler de mevcuttur. Tavanlarda asma tavan + spot aydınlatma bulunmaktadır. Banyolarda Hilton tipi mermer lavabo, gömme rezervuarlı ankastre klozet ve küvet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

Konaklama Dışı Üniteler:

Alakart Restoran Binası -1-:

Ana binanın batı tarafında, göl evlerinin bulunduğu kısımda yer alan alakart restoran binası, bodrum + zemin kat bölümlerinden oluşmakta olup, bodrum katında havuz bar ve ana mutfak bölümleri, zemin katta ise İtalyan ve Meksika Restoran olarak 2 adet alakart restoran bölümleri yer almaktadır. Bina bodrum katta 210 m² ve zemin katta 500 m² olmak üzere toplam 710 m² alana sahiptir. İtalyan restoranı 46 kişi kapalı ve 56 kişi açık alan olmak üzere toplam 102 kişilik; Meksika restoranı ise 64 kişi kapalı ve 80 kişi açık alanda olmak üzere toplam 144 kişilik kapasiteye sahiptir.

Alakart Restoran Binası -2-:

Ana binanın güneyinde, ana yüzme havuzunun kenarında ve batı tarafında yer alan alakart restoran binası, projede pergole olarak görünmekte olup, mevcutta bazı bölümlerin kenarları kapatılarak alakart restoran olarak kullanılmaktadır. Mevcutta yaklaşık 450 m² kapalı alana sahiptir. Restaurant kısmı ve mutfak kısmından oluşmaktadır. Resturant kısmının zemini lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı veya dekoratif taş kaplama, tavanları ahşap asma tavadır. Restoranın açık yemek alanları üzeri ise pergole ile kapalıdır.

Balık Alakart Restoran:

Parselin güney doğu köşesinde, plaj kenarında yer alan alakart balık restoran binası, yaklaşık 250 m² kapalı alanlı mutfak bölümü ve yaklaşık 200 m² alanlı üzeri pergole ile kapatılmış açık oturma bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplıdır.

Snack Bar ve Market:

Ana binanın güneyinde, açık yüzme havuzunun kenarında, amfityatro ile bitişik şekilde yer almaktadır. Tak kattan oluşan snack bar bölümünde mutfak ve bar bölümleri ve devamında aynı bina içerisinde market ve dükkanlar yer almaktadır. Mevcutta yaklaşık 400 m² kapalı alana sahiptir.

Amfitiyatro

Ana binanın güneyinde, açık yüzme havuzunun kenarında,snack bar ve market birimleri ile bitişik şekilde yer almakta olup oturma alanları da dahil olarak yaklaşık 830 m² alana sahiptir. Oturma bölümleri üzeri açık olup, betonarmeden mamuldür. Sahnenin üzeri kapalı olup zemini karo kaplıdır.

Mini Klüp Binası

Amfi Tiyatronun doğu kenarında, tek katlı olarak inşa edilmiş olan mini klüp binası mevcutta yaklaşık 900 m² kapalı alana ve binanın güney tarafında yaklaşık 1.200 m² açık oyun alanına sahiptir. Bina içerisinde, çocuk oyun alanları, sinema odası, uyku odası, yemekhane, wc bölümleri yer almaktadır. Zeminler laminant parke veya PVC membran kaplı olup, duvarları ve tavanı saten boyalıdır. Pencere doğramaları alüminyum ve ısı camlıdır.

Havuzlar, Spor Tesisleri

Tesis bünyesinde, toplam yaklaşık 7.000 m² alana sahip, ana binanın güney tarafında 1 adet açık havuz ve kaydırak havuzu; göl evleri bölümünde ise 2 adet açık yüzme havuzu; 7 adet özel villanın bahçesinde ise her villa için ayrı yüzme havuzları yer almaktadır. Havuz bölümünde güneşlenme alanları seramik kaplı olup, kaydırak havuzu kenarında yaklaşık 95 m² alanlı betonarme platform üzerine konumlandırılmış, 5 adet su kaydıracağı bulunmaktadır. Parselin güneydoğu köşesinde; çevreleri demir direkli fens teli ile çevrili ve gece aydınlatmalı 2 adet tartan zeminli tenis kortu yer almaktadır.

Diğer Üniteler ve Mekanlar

Otel etrafında duvarlar mevcuttur. Peyzaj düzenlemesi yapılmış ve tesis içinde çok sayıda ağaç ve bitki örtüsü mevcuttur. Açık alanlar ve yürüyüş yolları, parke taşı, traverten ve saha betonu ile kaplıdır.

Tesis önünde yer alan plaj kumsal niteliğinde olup, şezlong ve şemsiyeler mevcuttur. Ayrıca sahilde, tesis müşterilerinin kullanımına yönelik olarak yaklaşık 1.100 m² alanlı ahşap iskele bulunmaktadır.

480 parsel üzerinde konumlu Ela Quality Resort Otel'e ait bölümlerin özellikleri yukarıda detaylı olarak anlatılmıştır. Yukarıda belirtilen alanların haricinde teras, veranda, açık balkon vb. alanlar bulunmakta olup bu alanlar dahil proje alanı 80.887 m², mevcut alanı ise 85.957 m²'dir. Değer takdirinde 20.10.2006 tasdik tarihli proje toplam inşaat alanı olan 80.887 m² esas alınmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

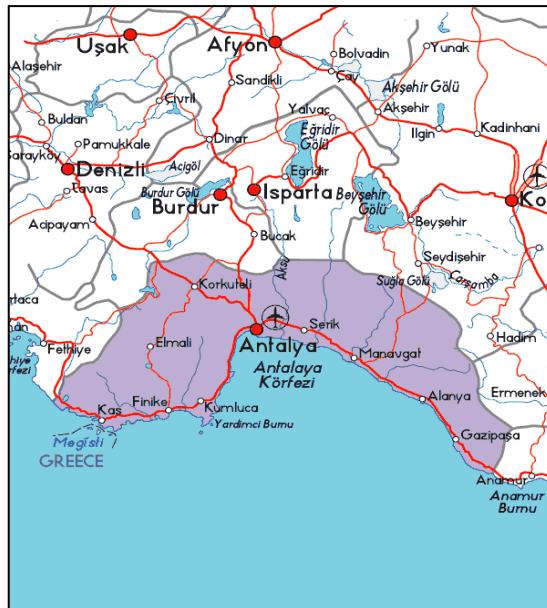
4.1.1 - Antalya İli

İl, kuzeyde Isparta ve Burdur, kuzeydoğuda Konya ve Karaman, doğuda Mersin, batıda ise Muğla illeriyle komşudur. Bölgesel açıdan bakıldığında, kent, Batı Akdeniz Bölgesi'nde en hızlı gelişen şehir konumundadır.

Antalya'nın Konumu



Antalya kenti sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesi, nüfus büyüklüğü ve artışı, ekonomik faaliyetler, bölgesel hizmetler, altyapı ve ulaşım açısından bölgede ilk sırada yer almaktadır. Ülke içinde ise 7. sırada yer almaktadır. Yalnızca bölge içerisinde değil ülke genelinde nüfus ve sosyo-ekonomik açıdan hızla gelişim gösteren kent metropol olma yolunda önemli adımlar atmıştır. Özellikle turizm sektöründeki gelişmeler kenti Türkiye'nin turizm başkenti olarak tanımlanmasını sağlamıştır ve yalnızca ülke genelinde değil uluslar arası platformda tanınan bir kent olmuştur. Kıyılar, koylar, iklim, plajlar, milli parklar, sit alanları, dağlar, ormanlar vb. doğal kaynaklar turizmin başlıca kaynaklarını oluşturmaktadır. Ülkemizde turizm belgeli yatak kapasitesinin üçte biri Antalya Kentinde bulunmaktadır.



Kentte yapılaşma son yıllarda artmış, çok katlı binalar ve modern iş hanları yapılmıştır. Kenti doğudan batıya doğru geçen 45 m. genişliğindeki 100.Yıl Bulvarı ulaşımı büyük ölçüde rahatlatmıştır. Toplu Konut Kooperatifleri kurulmuş ve kent çevresinde yeni yerleşim birimleri oluşmuştur. Antalya merkez ilçesine bağlı beş belediye vardır. Bunlar; Konyaaltı, Muratpaşa, Kepez, Aksu ve Döşemealtı'dır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.222.562 kişidir.

Antalya çok hızlı gelişme süreci içinde olan bir kenttir. İklimi, doğal güzellikleri ve hızlı bir şekilde süren turizm yatırımları son yıllarda Antalya'ya göçleri artırmıştır.

Turizm sektörünün gelişmişliğine paralel olarak yaz nüfusu kış nüfusuna oranla çok daha yoğundur.

Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun %80'i geçimini tarımdan sağlar. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyva üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır.

Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları denince, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde binlerce turistik yatak belgeli tesis inşaatına ulaşmıştır. Bu tesisler açıldıkça halkın ekonomik ve kültürel yapısı değişmiş, yabancı dil öğrenimi artmış, turiste yönelik satış mağazaları, restoranlar, kiralık otomobil servisleri, seyahat acentaları çoğalmıştır.

Antalya Havaalanı, yılın her mevsimi trafiğe açık olan ve günün 24 saatinde hizmet veren Türkiye'nin en büyük alanlarından biridir. 1947 yılında hizmete açılan havaalanının, 1985 yılında terminal binası ve pistinde yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Antalya Limanı, yeni çalışmalar sonunda uluslararası ticaret ve turizme yönelik bir kimlik kazanmıştır. Serbest bölgenin faaliyete geçmesiyle ticari hareketliliği daha da artacak olan limana, turizm sezonunda büyük yolcu gemileri yanaşmaktadır.

Sanayi yönünden fazla gelişmiş bir kent olmayan Antalya'da daha çok çevre ve hava kirliliğine neden olmayacak türde sanayi kuruluşları bulunmaktadır. 1950'li yıllara değin Antalya'da küçük kapasiteli işyerleri vardı. Bunlar tarım ürünleri işleyen un, yağ ile orman ürünlerini işleyen kereste ve mobilya gibi işyerleriydi.

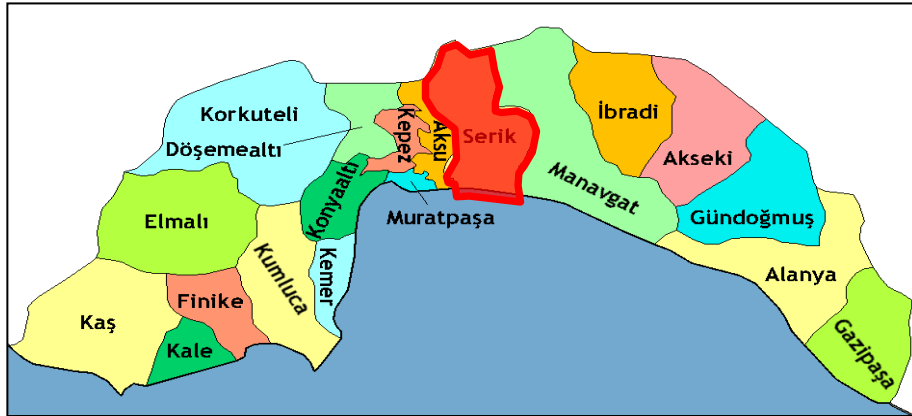
Daha sonra 1957 yılında Ferrokrom Fabrikası kuruldu. Ferrokrom bu alanda Türkiye'de kurulan ilk fabrikadır. Antalya Pamuklu Dokuma Sanayi ise 1965 yılında üretime geçen diğer bir önemli sanayi kuruluşudur.

Serbest bölge ve milyarlarca liralık turistik yatırımlar son yıllarda nüfus akışını hızlandırmış ve kentte yeni yerleşim birimleri oluşmasına neden olmuştur. Antalya'da ulaşım kara, hava ve deniz yollarıyla sağlanmaktadır. E-24 karayolu Antalya'yı Burdur ve Afyon üzerinden Orta ve Batı Anadolu'ya bağlar. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırır.

4.1.2 - Serik İlçesi

Serik, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya ili'nin bir ilçesidir. Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezi olması ile birlikte Türkiye'nin önemli ilçelerinden biri haline gelmiştir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya ilinin yaklaşık 40 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyından 7 km. içeridedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Serik İlçesi'nin Toplam Nüfusu 117.670 kişidir.

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusundadır. Akdeniz' de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yükseklikindedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik İlçesi, batıda Antalya merkez ilçesi durumundaki Aksu; doğuda Manavgat; kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi; güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Antalya Havaalanına 25 km uzaklıkta olan ilçemizin sahil beldeleri olan Belek, Kadriye ve Boğazkent' te 55 otel mavi bayrağa sahip bulunmaktadır.



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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellenmesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Turizm Sektörü

Ülkemizde turizmin gelişmesi, Bakanlar Kurulu'nun 18.09.1969 gün ve 6/12209 sayılı kararnameyi yayınladığına göre, Balıkesir-Çanakkale il sınırının denize saplandığı nokta ile Antalya-Mersin sınırını denize saplandığı nokta arasında uzanan Ege ve Akdeniz kıyılarında 3 km derinliğe kadar uzanan bir bantın "Turizm Gelişim Alanı" olarak tanımlanmasıyla başlamıştır.

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nin temeli olan "Çevre Düzeni Planları" da yine bu kararname tanımları doğrultusunda aynı yıllarda hazırlanmış, mevzuattaki güçlükler ancak 8 yıllık bir süre de aşılıp, 07.07.1977 tarihinde yürürlüğe girmiş ve fiziki uygulamaya başlanmıştır. Tüm zorluklara rağmen "Güney Antalya Turizm Projesi"nde elde edilen deneyimler, ülkenin yeni turizm politikaları ile birleştirildiğinde, "Turizm Bölge Alanı ve Merkezleri" kavramları adı altında yeni bir olguyu ortaya çıkarmıştır. Bu kavrama paralel olarak da Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın planlama ve uygulamadaki yetki sınırları reorganize edilmiştir. 1982 yılında yürürlüğe giren 2634 sayılı yasa ile elde edilen bu yetkiler ile de bugüne kadar değişik bölgelerde (9.04.1987 tarihine kadar) 74 adet "Turizm Bölge Alanı ve Merkezi" ilan edilmiştir. Turizmin planlı gelişmesine öncülük ederek, örnek olabileceği düşünülen bu projenin, ülkemizde, plan, program, finansman ve işletme konularını beraberce ele alan ilk ve tek "entegre turizm projesi" olma özelliği de bulunmaktadır.

Türkiye turizmde 2006'dan beri, gelen ziyaretçi ve turizm gelirinde yükselen bir çizgi yakalamıştır. Turizmdeki yükseliş eğilimi 2012'de kırıldığı görülmektedir. 'Arap Baharı' olarak nitelendirilen olayların turizme olumsuz etkilediği düşünülmektedir. Bu dönemde Türkiye'nin, başta Rusya olmak üzere diğer pazarlarda da son yıllardaki büyüme eğilimi sona ermiştir. Buna karşılık rakipler ise aynı dönemde bu pazarlarda yitirdiklerini yeniden kazanmaya başladılar.

'Arap Baharı' denilen süreçte Mısır, 2011 yılında, 2,5 milyon dolayında ziyaretçi yitirmiştir. Mısır, 2012 yılının ilk aylarında, o dönemde yitirdiği ziyaretçilerin yarısından fazlasını geri kazanmıştır. Benzer durum İspanya ve Yunanistan için de geçerlidir. İspanya, Rusya'dan aldığı ziyaretçi sayısını yüzde 30 artırmıştır. Yunanistan diğer pazarlarda kayba uğrarken, Rusya'da ise önemli artışlar elde etmiştir. Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,5 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır. 2014 yılında bu sayı 30 088 502 kişi iken 2015 yılının 9. ayına kadar geçen sürede 29 758 093 kişi olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	2014	2015	2015/2014
OCAK	1 146 815	1 250 941	9,08
ŞUBAT	1 352 184	1 383 343	2,30
MART	1 851 980	1 895 940	2,37
NİSAN	2 652 071	2 437 263	-8,10
MAYIS	3 900 096	3 804 158	-2,46
HAZİRAN	4 335 075	4 123 109	-4,89
TEMMUZ	5 214 519	5 480 502	5,10
AĞUSTOS	5 283 333	5 130 967	-2,88
EYLÜL	4 352 429	4 251 870	-2,31
EKİM	3 439 554		
KASIM	1 729 803		
ARALIK	1 580 041		
9 AYLIK	30 088 502	29 758 093	-1,10

Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Taşınmazın konumlandığı Serik ilçesinde toplam 8 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 47 adet 5 yıldızlı otel, 10 adet 4 yıldızlı otel, 3 adet 3 yıldızlı otel, 1 adet 2 yıldızlı otel, 11 adet golf tesisi, 1 adet özel konaklama tesisi, 1 adet turizm kompleksi bulunmaktadır. Toplamda 28.680 oda ve 62.062 yatak kapasitesine sahip olan konaklama tesisi vardır. Bölgede bulunan küçük işletmelerle beraber, yaklaşık 55.000 kişiye konaklama imkânı sunulmaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerlemesi yapılan tesisin aktif olması nedeni ile, müşterilerin rahatsız edilmemesi amacıyla tesisin tamamında detaylı ölçüm yapılamamış olup uygun olan oda ve mahaller görülebilmektedir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü, Serik Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmaz, turizm açısından oldukça önemli merkezlerden biri olan Antalya Belek bölgesinde yer almaktadır.
- * Bölgede yer alan nitelikli ve kaliteli golf sahaları dolayısıyla, 12 aylık faaliyet imkanı bulunmaktadır.
- * Mevcut yürürlükte olan planlarda "Turizm Konaklama Tesisi Alanı" imarlı alanda kalmaktadır.
- * Parsel üzerinde faal halde, 5 yıldızlı (Turizm İşletme Belgeli) Ela Quality Resort Hotel yer almaktadır.
- * Her Şey Dahil konsepti ile yerli ve yabancı olarak geniş bir kitleye hitap etmekte olup doğal yapısı bu yanını öne çıkarmaktadır.
- * Bölgede benzer nitelikli, bu büyüklükte boş arazi arzı oldukça düşüktür.
- * Denize cepheli konumda olup yaklaşık 250 m. genişliğinde kumsal kullanma olanağı mevcuttur.
- * 100 ülke ve yaklaşık 8 milyon turistin katılımı beklenen Expo 2016 Antalya nedeni ile, bölgeye olan yatırımların ve tanıtımların artacağı düşünülmektedir.
- * Deniz manzaralı ve özellikli bir mülk olduğundan turizm amaçlı birçok uygulamada işlevsel açıdan uygun niteliktedir
- * İrtifak hakkının bitiminde süre uzatımı konusunda herhangi bir hak ya da bedel talep edilememesine karşın, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 21.07.2006 tarih ve 26235 sayılı yönetmeliğinin 25.maddesinin 2.fıkrası gereği, ekstra bir durum oluşmadığı sürece, belirlenen koşullarla irtifak hakkının uzatılma olasılığı mevcuttur.
- * Tesisin Yapı Kullanma İzin belgesi mevcut olup cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Tesisin sahil kesiminde yer alan donatı alanlarının bir kısmı, parsel sınırı dışında yer aldığı için ruhsata tabi olmayıp ecrimisil ödenerek idame edilmektedir. (bölge ve hatta ülke genelinde aynı uygulama geçerlidir)
- * Ekonomi ve turizm sektöründeki olabilecek belirsizlik ve dalgalanmalar, tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul ve turizm sektörünü de etkilemektedir.
- * Parsel üzerinde, yapıların bazılarında projesine aykırı konumlandırma ve büyütmeler mevcuttur fakat yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Getiri Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, parsellerin arsa değerinin takdir edilmesinde ve 480 parseldeki tesisin değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsallerin bir bölümü yerinde görülememiş olup alınan bilgilerle oluşturulan varsayımlar doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmıştır. Şifahi alınan imar ve yapılaşma bilgilerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Değerleme aşamasında, söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesinden hesaplanan alanı ve turizm işletme belgesindeki oda, yatak sayısı dikkate alınmıştır.

6.1.1 - Otel Emsaline İlişkin Veriler

1 * Bıkmaz Group Emlak

Tel 242 244 10 26

Yakın konumda bulunan denize sıfır konumda bulunan , 49 yıllık üst hakkı bulunan , 30.000 m² alanlı arsa üzerinde inşaa edilmiş , 450 oda , 1.700 yatak kapasiteli 5 yıldızlı yeni tesisin 90.000.000 Euro bedel ile satışa sunulduğu , pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	450	oda	90.000.000	.-Eur	200.000	Euro/oda
----------------	-----	-----	------------	-------	---------	----------

2 * Bıkmaz Group Emlak

Tel 242 244 10 26

Yakın konumda bulunan denize sıfır konumda bulunan , 35 yıllık üst hakkı bulunan , 50.000 m² alanlı arsa üzerinde inşaa edilmiş , 386 oda , 850 yatak kapasiteli 5 yıldızlı 20 yaşındaki tesisin 50.000.000 Euro bedel ile satışa sunulduğu , pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	386	oda	50.000.000	.-Eur	129.534	Euro/oda
----------------	-----	-----	------------	-------	---------	----------

3 * Bıkmaz Group Emlak

Tel 242 244 10 26

Yakın konumda bulunan denize sıfır konumda bulunan , 36 yıllık üst hakkı bulunan , 40.000 m² alanlı arsa üzerinde inşaa edilmiş , 390 oda , 1.150 yatak kapasiteli 5 yıldızlı 20 yaşındaki tesisin 60.000.000 Euro bedel ile satışa sunulduğu , pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	390	oda	60.000.000	.-Eur	153.846	Euro/oda
----------------	-----	-----	------------	-------	---------	----------

4 * Şahran Emlak

Tel 532 772 92 69

Yakın konumda bulunan denize sıfır konumda bulunan , 35 yıllık üst hakkı bulunan , 46.000 m² alanlı arsa üzerinde inşaa edilmiş , 646 oda , 1.680 yatak kapasiteli 5 yıldızlı 16 yaşındaki tesisin 60.000.000 Euro bedel ile satışa sunulduğu , pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	646	oda	60.000.000	.-Eur	92.879	Euro/oda
----------------	-----	-----	------------	-------	--------	----------

5 * Irmak Emlak:Mustafa Bey

Tel 0532 747 8886

Antalya Belek, denize sıfır konumda, 5 yıldızlı, 105.000 m² tashihli 25-30 yıl kullanım süresi bulunan aynı imar koşullarındaki arsa içinde, 530 oda, 1100 yatak kapasiteli turizm tesisi ve söz konusu turizm tesisine ait 800.000 m² kullanımlı Golf Tesis alanı bulunmakta olup söz konusu golf tesisi içerisinde ayrıca 45.000 m² inşaa alanlı yeni bir turizm tesisi inşa etme hakkında bulunan golf oteli ve golf sahası ile birlikte pazarlığa açık 135.000.000-Euro istenilmektedir.

SATILIK	530	oda	135.000.000	.-Eur	254.717	Euro/oda
----------------	-----	-----	-------------	-------	---------	----------

6 * Yasemin Hanım Emlak Komisyoncusu

Tel 0507 294 4094

Firma yetkilisinden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu bölgede arazilerin tashihli ve büyük turizm imarlı arsalar olduğu ve boş arsa bulunmadığı, bölge rantının her yıl bir önceki yıla oranla düzenli olarak arttığı, bölgede değerlemeye konu tesise benzer bir tesisin pazarlanması halinde ortalama oda satış fiyatının 200.000 Euro/Oda civarında olabileceği, bölgede boş arazi olması ve pazara çıkması halinde büyük turizm firmalarınca m² bazında 1.000 Euro/m² bazında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1	oda	200.000	.-Eur	200.000	Euro/oda
----------------	---	-----	---------	-------	---------	----------

7 * Medyadan

Tel

Antalya İli, Serik İlçesi'nde yer alan Attaleia Tatil Köyü ve Attaleia Shine Luxury Otel, Serik 2. İcra Müdürlüğü tarafından 2012 yılında 275.000.000,-TL muhammen bedelle satışa çıkarılmıştır. Tesisler 169.683,00 m² alanlı Maliye Hazinesi adına kayıtlı Kadriye Köyü 1510 parsel üzerine inşa edilmiştir. Attaleia Shine Luxury Otel, 44.785 m² kapalı alanlı olup, 299 oda, 598 yatak kapasitelidir. Attaleia Tatil Köyü ise 320 odalıdır. Her iki tesisin 02.10.2013 tarihinde AKBANK tarafından 140.000.000,-TL bedelle satın alındığı gazete ve internet haberlerinden öğrenilmiştir. 25 yıllık tahsis süresi kalmıştır. (1990 yılı tahsis başlangıcı)

8 * Medyadan

Tel

Antalya İli, Aksu İlçesi'nde Kundu Bölgesinde yer alan Mardan Palace Oteli , Antalya 4. İcra Müdürlüğü tarafından 2015 yılında 650.000.000,-TL muhammen bedelle satışa çıkarılmıştır. Tesis 93.064,00 m² alanlı Kundu Köyü 12722 ada 6 parsel üzerine inşa edilmiştir. Otel kısmı 560 oda kapasitelidir. Bitişiginde villa parseli ile birlikte Halkbankası'na 360.000.000 TL ye satılmıştır.

	560	oda	650.000.000	.-TL	1.160.714	TL/oda
--	-----	-----	-------------	------	-----------	--------

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ELA QUALITY RESORT OTEL) (EURO)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI (EURO)		90.000.000	50.000.000	60.000.000
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	90.150,00 m ²	30.000	50.000	40.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -20%
ODA SAYISI	583	450	386	390
BİRİM M ² DEĞERİ (EURO)		200.000	129.534	153.846
ODA SAYISINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KALAN İNTİFA SÜRESİ	39 yıl	49 yıl	35 yıl	36 yıl
KALAN İNTİFA SÜRESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	BENZER	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
YAPIM YILI	2008	2014	1995	1995
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	5%	5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	60%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (EURO)	207.800	170.000	207.254	246.154

Değerleme konusu taşınmazın arsa büyüklüğü, oda sayısı, yatak sayısı, tahmini yaşı, bulunduğu konum, kalan intifa süresi ve pazarlama payı göz önünde bulundurularak, yukarıdaki karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

Bu çalışma sonucunda söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü, parsel üzerindeki tesis dikkate alındığında, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda 480 parsel üzerinde üst hakkı tesisi ile kurulan Ela Quality Resort Otel'in değeri olarak (Döviz kuru olarak piyasa araştırmasının yapıldığı 10.11.2015 tarihli T.C.Merkez Bankası Döviz Alış kuru olan 1 Euro 3,1244 TL ;1 USD 2.9104 TL dikkate alınmıştır)

$$\begin{aligned}
 583 \text{ .-ODA} \quad \times \quad 207.800 \text{ .-EURO/ODA} &= 121.147.400 \text{ .-EURO} \\
 \text{TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-EURO)} &= 121.147.000 \text{ .-EURO} \\
 \text{TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)} &= 378.511.687 \text{ .-TL} \\
 \text{TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)} &= 378.500.000 \text{ .-TL}
 \end{aligned}$$

6.1.5 - Ela Quality Resort Hotel (480 Parselin) Arsa Değerine İlişkin Veriler

Satılık Emsaller

1 * Esmâ Gayrimenkul

Tel 242 243 05 86

Yakın konumda bulunan E=0,60 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen denize 2.parsel konumda bulunan 9.500 m² alanlı olarak pazarlanan net parselin 11.000.000.-Euro fiyatla satışa sunulduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	9500	.-M ²	34.000.000	.-TL	3.579	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

2 * Esmâ Gayrimenkul

Tel 242 243 05 86

Yakın konumda bulunan E=0,60 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen denize 4.parsel konumda bulunan 55.000 m² alanlı olarak pazarlanan net parselin 64.000.000.-Euro fiyatla satışa sunulduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	55000	.-M ²	190.000.000	.-TL	3.455	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

3 * Royal Gayrimenkul

Tel 242 316 41 45

Yakın konumda bulunan E=0,60 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen denize sıfır konumda bulunan 47.000 m² alanlı olarak pazarlanan net parselin 55.000.000.-Euro fiyatla satışa sunulduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	47000	.-M ²	160.000.000	.-TL	3.404	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

4 * Antalya Neo Emlak

Tel 532 737 14 79

Yakın konumda bulunan E=0,60 olmak üzere turizm imarlı olduğu belirtilen denize 1.4 km. uzaklıkta bulunan 9.638 m² alanlı olarak pazarlanan net parselin 1.350.000.-Euro fiyatla satışa sunulduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	9638	.-M ²	4.150.000	.-TL	431	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

5 * Bölge Emlakçısı

Bölgede faaliyet gösteren ve bölgeyi iyi tanıyan emlak firma yetkilisi ile yapılan görüşmede, deniz sıfır konumlu arsa arzının son yıllarda iyice düştüğü belirtilmiş olup, emsal nitelikli denize sıfır konumlu, mülkiyet tapulu imarlı arsaların 1.000 EURO/m² birim fiyatla satılabileceği bilgisi alınmıştır.

6.1.6 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (480 parsel) (EURO)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI (EURO)		11.000.000	64.000.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	90.150,00 m ²	9.500	55.000	47.000
BİRİM M ² DEĞERİ (EURO)		1.158	1.164	1.170
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:0.40	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
FONKSİYON	TTA	TTA	TTA	TTA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	5%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (EURO)	990	1.100	1.222	644

Değerleme konusu taşınmazın arsa büyüklüğü, denize ve ana caddeye uzaklığı, yapılaşma koşulu, konumu ve çevresindeki yapılaşmaların özelliği göz önünde bulundurularak, aşağıdaki karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur. Bu çalışma sonucunda söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 480 parselin (tam mülkiyetli olması halinde) arsa birim m² değeri için 990.-EURO/m² takdir edilmiştir. T.C.Merkez Bankası Döviz Alış kuru olan 1 Euro 3,1244 TL ;1 USD 2.9104 TL dikkate alınmıştır)

Ancak taşınmazın üst hakkı mülkiyeti gözönünde bulundurularak aşağıdaki hesaplamalar yapılmış ve taşınmazın kalan 39 yıllık kullanma hakkına ilişkin arsa değeri belirlenmiştir.

***Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak %67 olarak kabul edilmiştir.**

****Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2005, bitiş yılı ise 2054 'dir)**

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Birim Değeri	990	.-EUR/M ²
Arsa Değeri	3093,156	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,80	
Birim Arsa Değeri (TL)	1649	-TL/M²

480 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı Birim Değeri	1649	-TL/M ²
Arsa Yüzölçümü	90.150	M ²
Toplam Arsa Değeri	148.699.971	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	148.700.000	-TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

480 Parsel (Ela Quality Resort Hotel)

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, kalan kullanım hakkı da gözönünde bulundurularak değerlendirme konusu parsel için 1.637.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların yeniden yapılması durumunda harcanması öngörülen maliyet tutarına, yapılar için yapılmış yenileme giderlerinin eklenmesi, aşınma paylarının ise düşülmesi sureti ile elde edilen değerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Maliyet hesabında kullanılan alan olarak, 20.10.2006 tarihli onaylı mimari tadilat projesinden hesaplanan 80.887 M² alan dikkate alınmıştır. Parsel sınırları dışındaki kısımlar, ana maliyette dikkate alınmamış olup çevre düzeni ve peyzaj maliyeti olarak maktuen bir oranda eklenmiştir.

- Yapılar için birim m² değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 5C yapı sınıfı birim maliyeti 1.710.-TL/M² olarak belirlenmiştir. Taşınmazın ana binasında bodrum katlarda nitelikli alanlar haricinde, çamaşırhane, depo, yatakhane, maknik odaları vb. hacimler olması nedeni ile bodrum kat birim maliyeti normal katlardan daha düşük hesaplanmıştır. Villaların birim m² maliyetleri 3000.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Çevre düzenleme maliyeti, parselin kendi sınırları dışındaki alanlarda da düzenleme yapılması gerekliliği nedeni ile toplam yapı maliyetinin %15'i oranında olacağı varsayılmıştır.

- Turizm sektöründe turizm tesisleri için maksimum faydalı ömür genellikle 70 yıl olarak kabul edilmektedir. Yapılar 2006 yılında inşa edilmiştir. Bu durum dikkate alındığında, 8 yaşında olan tesisin aşınma payı olarak $8/70 = \%11$ hesaplanmaktadır. Ancak tesisin yenilemesi için son 5 yılda yaklaşık 7.500.000.-Euro harcama yapıldığı tahmin edilmektedir. Bu nedenle aşınma payı düşülmüş değere ulaşabilmek için, öncelikle yapılan yenileme yatırımları da maliyete eklenmiştir.

	Alan	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
Ana Bina			
2.bodrum	28.994	1.700	49.289.800
1.bodrum			
zemin	10.755	2600	27.963.000
1.kat	5.929	2600	15.415.400
2.kat	6.148	2600	15.984.800
3.kat	6.043	2600	15.711.800
4.kat	6.070	2600	15.782.000
5.kat	4.898	2600	12.734.800
çatı	806	1050	846.300
Göl Evleri + Villalar	11244	3000	33.732.000
Genel Toplam			187.459.900

480 PARSELİN YAPILAŞMA MALİYETİ		
Otel İnşaat Maliyeti		
Kapalı Alan (M ²)		80.887,00
Birim Maliyet (TL/M ²)		2.317,55
Otel Tamamlanma Maliyeti (TL)		187.459.900,00
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15%	28.118.985,00
Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)		215.578.885,00
Yapılan Yenileme Giderleri (TL)		23.922.000,00
Aşınma Payı (TL)	11%	23.713.677,35
TOPLAM MALİYET (TL)		215.787.207,65

480 PARSELİN MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ		
Arsa Değeri	1.649 .-TL/M ² X	90.150,00 M ² = 148.699.971 .-TL
Bina Maliyet Değeri		= 215.787.208 .-TL
		TOPLAM = 364.487.179 .-TL
		TESİSİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 365.000.000 .-TL

6.3 - Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yöntemde, iskonto edilmiş nakit akış (DCF) analizi kullanılmıştır. Uluslararası piyasalarda, bütün yatırımcıların, yatırım öncesi özellikle tercih ettiği bu yöntem, herhangi bir düzenli veya düzensiz gelir düzeni için uygundur. Genellikle DCF analizi, getiri oranı verildiğinde bugünkü değeri veya satın alma fiyatı verildiğinde getiri oranını bulmak için kullanılır. Bu değerlemede de, bölgedeki tesislerden alınabilen bilgiler ve edinilen tecrübeler doğrultusunda uluslar arası değerlendirme yöntemlerinde kullanılan indirgenmiş nakit akımında genel kabuller ve tesise ilişkin varsayımlar yapılmış ve piyasadaki riskleri göz önüne alarak bu tesisin pazar değerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Tesisin kalan irtifak süresi için konaklama ve diğer kullanımların, taşınmazın taşıdığı risk ve bulunduğu bölge ile ülke ekonomisinin taşıdığı risklerin göz önünde bulundurularak gelir ve giderleri tahmin edilmiş, nakit projeksiyonu oluşturulmuş, piyasa koşulları dikkate alınarak, bu nakit akımları iskonto edilerek tesisin değerine ulaşılmıştır. **Değerleme konusu taşınmaz halihazırda kiraya verilmiş olup nakit akışı projeksiyonu değerlendirme kira sözleşmesinin ve üst hakkı sözleşmesi şartları uyarınca yapılmıştır.**

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün otel nitelikli olması, faal durumda olması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 8 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 11 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %11 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu tesis Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Mülkiyetinde olup halihazırda Aktay Otelcilik A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir. Kira sözleşmesi tapuya 2 yıllık olarak şerh edilmiştir fakat süresi dolmuştur. Halihazırda sözleşme ve kiracılık durumu devam etmekte iken tapuya şerh edilmiş bir sözleşme bulunmamaktadır. Kira şartları mevcut kontrat üzerinden ek protokoller ile revize edilerek bugünkü halini almıştır. Mevcut kira sözleşmesi şartları mülk sahibi firmadan temin edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira + hasılat payı şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlarda yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır. Aşağıda sırası ile Aktay Otel A.Ş. için oluşturulan projeksiyona ilişkin varsayımlar ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri için kullanılan varsayımlar belirtilmiştir.

İşletmeye ilişkin Varsayımlar (Aktay Otel A.Ş.)

- * Projeksiyon 2015 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2054 yılına (40 yıl süreli) kadar yapılmıştır.
- * Otelin mevcutta toplam 583 oda, 1.200 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 438.000 olabileceği kabul edilmiştir.
- * Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 365 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.
- * İşletmenin halihazırda 365 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup yatak başına % 60 doluluk oranında olacağı kabul edilmiştir.
- * Otel fiyatları herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmaları ışığında) kişi başı 300 TL,(oda başı 600 TL) olacağı ve yıllar itibariyle %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- * Her Şey Dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness, vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.
- * Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Aktay Turizm A.Ş. Gelirleri

Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin 2014 yılı için güncellenmiş kira şartları aşağıdaki gibidir;

-Yıllık sabit kira 8.000.000-USD (Dönembaşı ve dönem sonu dolar kurunda çok fark bulunması nedeni ile ortalama TL bazında 2,70 olarak alınmıştır)

-Ciro Primi - Hasılatın %5'i

Nakit akışı tablosu türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 8.000.000-USD olan sabit kira geliri her yıl %4 arttırılmıştır.

Aktay Turizm A.Ş. Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

Ecrimisil gideri olarak 2014 yılında ödenmiş toplam bedel 248.525,88 TL olarak belirtilmiş olup 2015 bedeli olarak 255.981 TL olarak alınmıştır. Sonraki yıllarda %3 olarak artacağı varsayılmıştır.

İrtifak Hakkı Bedeli:

A- Zemin Üst Hakkı Bedeli: Yatırım değerine bağlı irtifak hakkı bedelidir. 2014 yılı için 700.724-TL olarak ödenmiştir. Bu bedel üzerinden her yıl üfe oranında artış uygulanacağı sözleşmede belirtilmiş olup yıllık artış oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

B- Hasılattan Pay Alınması: Kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden %1 payı ödeyecektir şeklinde belirtilmiştir. olarak sözleşmede belirtilmiş olup nakit akışlarında kira gelirleri üzerinden %1 hasılat payı hesaplanmıştır.

Yenileme Fonu:

Tesisin her yıl gelirinin %1 oranında yenileme fonu ayrılacağı ve uzun vadede yapılacak büyük ölçekli tadilatların bu fon ile karşılanacağı öngörülmüştür. Daha küçük çaplı bakım ve onarımların son işletmeci olan Aktay turizm tarafından karşılanacağı öngörülmüştür.

Bu bilgiler ışığında oluşturulmuş olan ve eklerde yer alan İndirgenmiş Nakit Akımları (DCF) Tablosu'nda indirgeme oranı %11 olarak alınmıştır.

Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası (TL) kullanılmıştır.

■ **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına göre;**

Tesisin toplam değeri : ~ **330.000.000** .-TL olarak hesaplanmıştır.

OTELİN ADI	ELA QUALITY RESORT HOTEL		
DEĞERLEME KONUSU TESİS	5 YILDIZLI OTEL		
KONUM-ÇALIŞMA PRENSİBİ	HER ŞEY DAHİL		
Açık Kalan Gün Sayısı (12 AY)	365		
Oda Sayısı	583		
Yatak Sayısı	1200		
Yıllık Yatak Kapasitesi	438000		
Konaklama Geliri Artış Oranı	5,0%		
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı (ARR) (TL)	300		
Otel Diğer Gelir Oranı	10,0%		
Otel Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	5,0%		
Yenileme Fonu Oranı	1,0%		
DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgeme Oranı (%)	11,00%		
Net Bugünkü Değer (TL)	329.906.466		
Yuvarlatılmış Net Bugünkü Değer (TL)	330.000.000		

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün;

- fiziki olarak mümkün,
- finansal olarak gerçekleştirilebilir olan,
- yasalarca izin verilen
- değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 480 parsel üzerindeki daimi ve müstakil üst hakkı niteliğindeki Ela Quality Resort Otel için yapılan hesaplamalar sonucunda aşağıdaki hesaplamalar yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;	
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	378.511.686,80
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	330.000.000,00
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına göre;	
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	365.000.000,00
TESİSİN NİHAİ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	378.000.000,00

Üç yaklaşım ile ulaşılan değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Değerler arasındaki uzlaştırma sonucu tesisin bugünkü değeri olarak 3 farklı değer emsal karşılaştırma yöntemi lehine uyumlaştırılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 480 parsel, otel kullanımlı olup, ana gayrimenkul niteliği Orman'dır. Üst hakkının müşteriye ait olması nedeni ile cins tashihi, kullanıma uygun şekilde yapılmıştır. Otel kullanımı nedeniyle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. (Arsa değeri de ayrıca belirtilmiştir.)

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında mülkiyetlerine ilişkin hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. 480 parsel üzerinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait üst hakkı mevcuttur.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Serik Belediye'sinde yapılan araştırmalarda, değerlemeye konu Belek Mahallesi 480 Parsel üzerinde konumlu, 21.10.2005 tarih ve 05/82 nolu yeni yapı ruhsatı ve 26.12.2006 tarih ve 193/06 nolu tadilat yapı ruhsatı ile inşa edilmiş olan *Ela Quality Resort Hotel* hakkında, 09.04.2008 tarih 05/03 sayılı Belek Belediye Başkanlığı Yapı Tatil Zaptı bulunduğu görülmüştür. Fakat sonrasında parsel üzerindeki yapılar için 01.07.2008 tarih ve 195/08 nolu Yapı Kullanma İzin belgesi düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesine sahip olan tesisin tapudaki niteliği "Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane" şeklinde tescil edilmiş olup mevcutta niteliğine uygun olarak kullanılmaktadır.

18.03.2005 tarih, 9886 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenmiş **Turizm İşletme Belgesi** bulunmaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

*Tesisin yıllık kira değerinin tespitinde işletme gelirleri yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde halihazır işletme seviyesine göre, kiracının yıllık kâr oranı içindeki payının % 25 olacağı kabul edilmiştir. Başka bir ifade ile yıllık kârın % 75'inin kira bedeli olarak ayrılması uygun görülmüştür.

*Tesisin yıllık kârının hesabında hâlihazır durumu ve işletme seviyesi dikkate alınarak aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

*Sezon süresi : 365 gün

*Yatak sayısı : 1200

*Sezonluk yatak sayısı : 438.000 (365 gün x 1200 yatak)

Ortalama doluluk oranı : % 60,00 ()

*Ortalama yatak ücreti : 280 TL

*Ortalama kâr oranı : % 30

*Yan aktivite geliri : Toplam cironun % 25'si

Kâr Hesabı:

*438.000 yatak/yıl x 280.-TL/yatak x 0.60 x 0,30 x 1,25= 27.594.000.-TL/yıl'dır.

Buna göre işletme gelirleri yöntemi ile belirlenen değerden hareketle Ela Quality Otelin mevcut işletme seviyesine göre yıllık kira değeri;

27.594.000.-TL/yıl x % 75 = 20.695.500.-TL/YIL olarak belirlenmiştir.

Yuvarlatılmış yıllık kira değeri 20.700.000.-TL/Yıl olarak belirlenmiştir.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalarda,

Mülkiyet bilgilerinde ve İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmaz, tapu kütüğünde gayrimenkul olarak tescil edilmiş, daimi ve müstakil üst hakkı niteliğinde olduğu görülmektedir. Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış ve cins değişikliği mevcut kullanımına uygun şekilde yapılmış olduğundan sermaye piyasası mevzuatı uyarınca portföyde "Gayrimenkul (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı)" olarak bulunmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

378.000.000 .-TL

(Üç Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

446.040.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

	TAŞINMAZIN DEĞERİ			
	TL	USD	EURO	TL
	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
480 PARSEL (ELA QUALITY RESORT OTEL)	378.000.000	129.305.921	118.510.158	446.040.000

1 USD = 2,9233 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.