



2018

DEĞERLEME RAPORU

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT – UTOPIA WORLD HOTEL



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ 192 ADA 14 PARSELDE BULUNAN UTOPIA WORLD HOTEL'İN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

ALANYA / ANTALYA
NİTELİĞİ : TAHSİSLİ ARAZİ
ÜZERİNDE OTEL KOMPLEKSİ
RAPOR NO : ÖZEL-2018-151
TALEP TARİHİ : 20.12.2018
DEĞERLEME TARİHİ : 27/12/2018
RAPOR TARİHİ : 31.12.2018



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
 - 3.1.4. TAĞU BİLGİLERİ
 - 3.1.5. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
 - 4.1.1. ANTALYA İLİ
 - 4.1.2. ALANYA İLÇESİ
 - 4.1.3. KARGICAK MAHALLESİ
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
 - 4.4.1. MEKANİK TESİSAT DURUM TESPİTLERİ
 - 4.4.2. FİZİKİ DURUM
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. YASAL BELGELER
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİş

1.1 TALEP TARİHİ	:	20.12.2018
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2018
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2018-151
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	27.12.2018
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Piyasa RayiçDeğer tespiti.
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	Emrah ÖZDEMİR / 402 534 / Değerleme Uzmanı Cem ERKAN / 400 369 / şehir Plancısı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369 / şehirPlancısı
1.8. DAYANAK SÖZLEşME TARİH/ NUMARASI	:	20.12.2018 / 2018-0011
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİşKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi VARDIR. Sermaye piyasalarında işlem gören şirket için düzenlenmiştir.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME şİRKETİ :

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Güzeltepe Mah. Ahmet Mithat Efendi Caddesi, No : 60 / 4 Çankaya / ANKARA
şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmiştir.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN :

UTOPIYA TURİZM İNşAAT İşLETMECİLİK TİCARET A.ř.

İLKBAHAR MAH.KONRAD ADENAUER CAD.NO:79/10
ÇANKAYA-ANKARA

2.3. MÜşTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Antalya ili Alanya İlçesi, KargıcakMahallesi, Merkez Sokak, UtopiaWorldOtel No: 28 adresinde kain, 192ada 14 parselde konumlu Utopia World Hotel Kompleksi'nin değerleme tarihi itibariyle ve mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerinin tespiti ve bu tespitintürkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜşTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır.Değerleme tarihi itibariyle otelsezon dışında olmasından dolayı boştur, değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

3. DEĞERLEME KONUSU

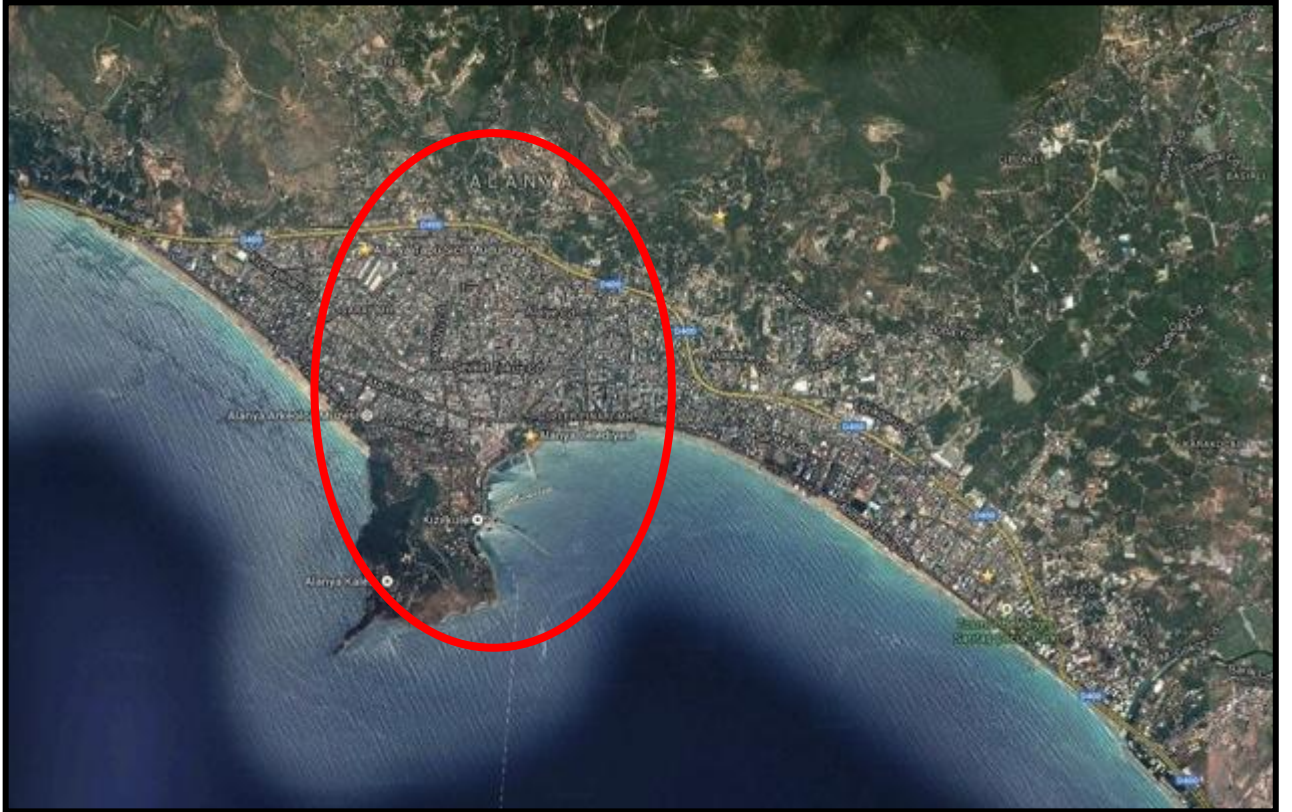
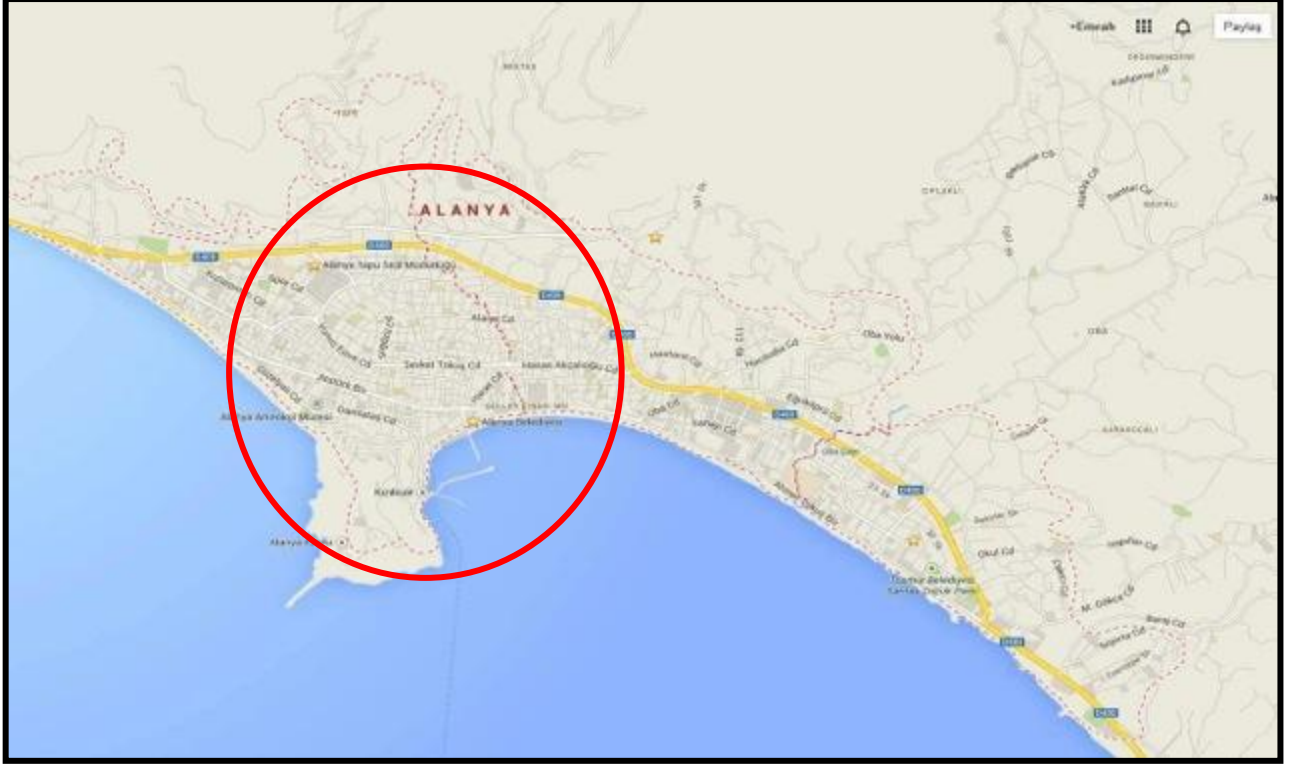
3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

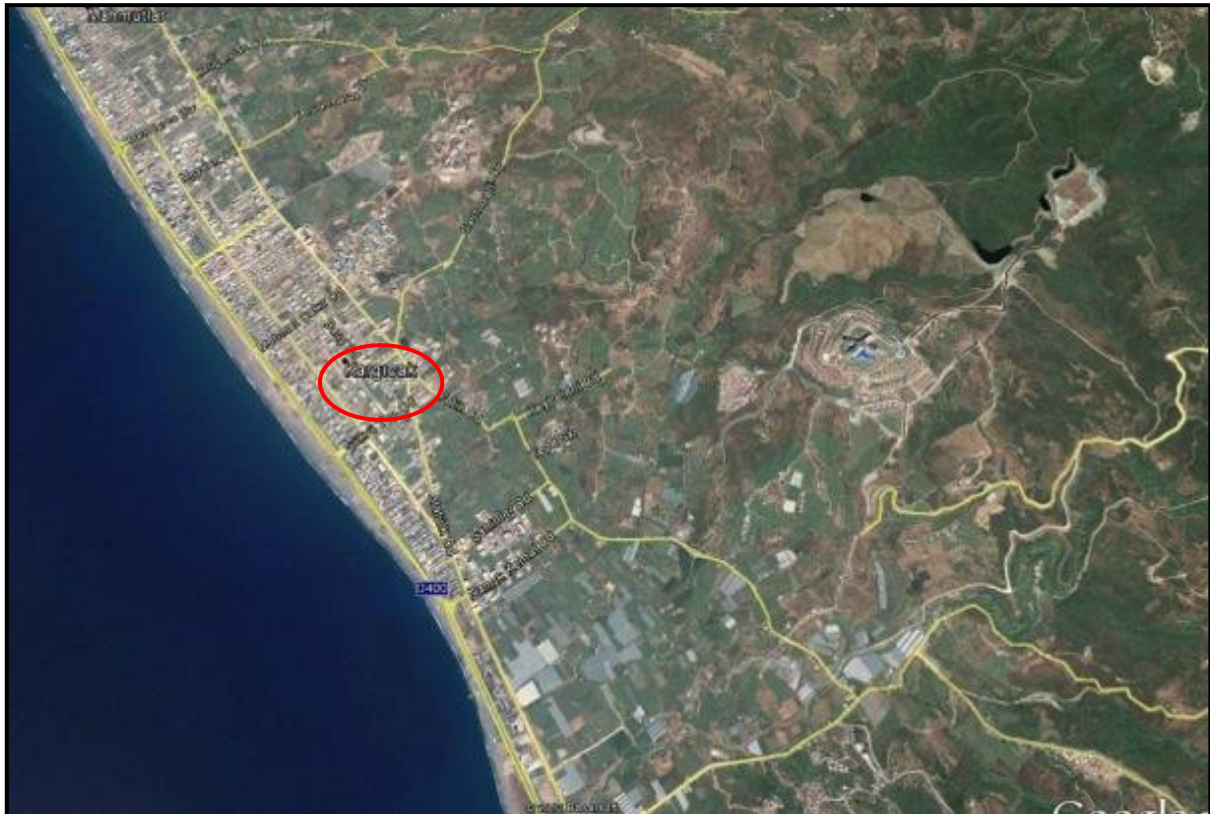
Kargıcak, Antalya'nın Alanya ilçesine bağlı beldelerden birisidir. Akdeniz'in kıyısındaki sahil beldelerinden olan Alanya/Kargıcak Toros Dağları ile çevrilidir. Antalya'ya 150 kilometre, Alanya'ya ise 16 kilometre uzaklıkta bulunur. Tipik Akdeniz ikliminin görüldüğü beldenin kesintisiz ~5 kilometrelik kıyı şeridi vardır.



ALANYA İLÇESİ HARİTA GÖRÜNÜMÜ



Kargıcak Beldesi



Kargıcak Beldesi; Alanya ilçesinin kuzey-doğu yönünde; imar uygulamalarının hemen hemen son bulunduğu kısımdadır. İmar uygulaması sonrası, düzenli yapılaşmaya geçişin hız kazandığı ancak ivme olarak düşük seviyelerde kaldığı bir beldedir. Bölge geneli değerlendirildiğinde; kuzey tarafı orman alanına yakın olup; müstakil yapılaşmanın sayıca fazla olduğu bölgedir. Ancak bu yapılaşma yerleşik nüfusun uzun süredir ikamet ettiği, parsel üzerine ikamet amaçlı 1-2 katlı eski tip yapılar şeklindedir.

KARGICAK BELDESİ PAFTASI (GÜNEY KISIM)



İmarlı alan ilan edilmesiyle birlikte yeni yapılaşma sayısı artmıştır. Ancak yapılaşma daha çok gayrimenkul projesi şeklinde olup, arsa üzerine villa tarzı, lüks site yapılar şeklindedir. Bölgeyi konut projesi olarak cazip kılan en önemli unsur; deniz ve dağ(Toros Dağları) manzarası olanağıdır. Çok kısıtlı dahi olsa Alanya Kalesi manzarası da mevcuttur.

Yakın civarda yapılan konut projeleri görece hâkim bir deniz manzarasına ve kısıtlı kale manzarasına sahiptir. Bu nedenle bölge; birçok yüklenici ve girişimci firmanın ticari kazanç sağlamak amacıyla konut yapılaşmalarına yönelmiş olduğu bir bölgedir. Alt yapısal bir şekilde değerlendirildiğinde görece yeni bir bölge olması nedeniyle altyapı eksikliğinden bahsetmek mümkündür. İmar ile belirlenmiş olan yolların birçoğu açılmamış, parselasyon yapılmış olsa da birçok adanın ayrışmamış olduğu gözlemlenmektedir. İmar yolları açılmadığı için; stabilize yollar yapılmamıştır. Asfalt/kaldırım/peyzaj, yol çalışmaları birçok kısımda düzensiz olup, bölgeyi kapsayan bir faaliyet söz konusu değildir. İmar ile belirlenen birçok park alanı hâlihazırda doğal halleri ile durmaktadır. İhtiyaca göre alt yapı hizmetleri düzenlenmektedir.

Alanya/Kargıcak özellikle yaz turizminin son yıllarda oldukça geliştiği bir tatil bölgesidir. Beldede 3 ve 4 yıldızlı oteller başta olmak üzere birçok sayıda konaklama tesisi mevcuttur. Kargıcaktaki oteller genellikle sahilde yer alır ve denize yürüme mesafesindedir. Ana ulaşım yolunun paraleli olan ikinci sırada ise yine butik otel/otel tarzı yapılaşmanın yanı sıra konut yapılaşmaları gözlemlenmektedir.

Kargıcak Beldesi'nin en önemli unsurlarından biri ise; projesi ile ve sunduğu imkânlar açısından ismini duyurmuş olan GOLD CITY TURİZM KOMPLEKSİ'NİN varlığıdır. Gold City Turizm Kompleksi; Alanya ilçesinin tercih edilebilirliği yüksek olan turizm açısından lokomotif unsuru olmuştur.

ÖNEMLİ MERKEZLER	MESAFE (km)
ANTALYA HAVALİMANI	132
GAZİPAŞA HAVALİMANI	34
ANTALYA MERKEZİ	150
ALANYA MERKEZİ	17
ALANYA OTÜBÜS TERMİNALİ	21
EN YAKIN KARAKOL	5
EN YAKIN HASTAHANE	11
ALANYA LİMANA	17
ALANYA BELEDİYESİ	18
ALANYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	19
İLÇE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	18

Değerleme konusu taşınmaz Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesinde bulunan, 192 ada 14 sayılı parselde yer alan ve parsel üzerinde inşa edilmiş proje içerisinde; tapu senedine göre "orman" vasfı ile tahsisli mahallinde turistik tesis amaçlı faaliyet gösteren Ütopia World Hotel turizm kompleksidir.



ÜTOPIA WORLD HOTEL



Ana gayrimenkul, Akdeniz Bölgesinde Antalya sahil şeridinin doğusunda Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanya – Mersin Karayoluna (D 400 Karayolu) cepheli olarak konumlanan gayrimenkule bu yoldan ayrılan ara imar yollarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Konu gayrimenkulün kuzeyinde turistik ve 2. Konut amaçlı kullanılan yazlık tatil siteleri, kuzey doğusunda orman alanı, güney ve batı kısmında Akdeniz Sahili boyunca uzanan D 400 Karayolu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Gold City Turizm Kompleksi, Titan Club Otel, Atlanta Otel, Altur Sitesi gibi yerleşkeler ile yazlık amaçlı kullanılan özel mülkiyete konu ikincil konut kullanımları bulunmaktadır.









Açık adres; Kargıcak Mahallesi, Merkez Sokak, ÜtopiaOtel, No:28 Alanya/Antalya olarak kaydedilmiştir. Alınan bilgi doğrultusunda taşınmaz için Ulusal Adres Veri Tabanı siteminde kayıtlı olan adres noları sadece blok için verilmiştir. Belirlenmiş olan adres noları şu şekildedir.

Adres:

KARGICAK Mah. MERKEZ Sok.
UTOPIA OTEL Sit. B BLOK Apt. No: 28
B / ALANYA / ANTALYA
Bina Kodu: 224446

Bu adrese ait adres kodu:

1042926293

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

KARGICAK Mah. MERKEZ Sok.
UTOPIA OTEL Sit. A BLOK Apt. No: 28
A / 1 ALANYA / ANTALYA
Bina Kodu: 25218531

Bu adrese ait adres kodu:

2278946427

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

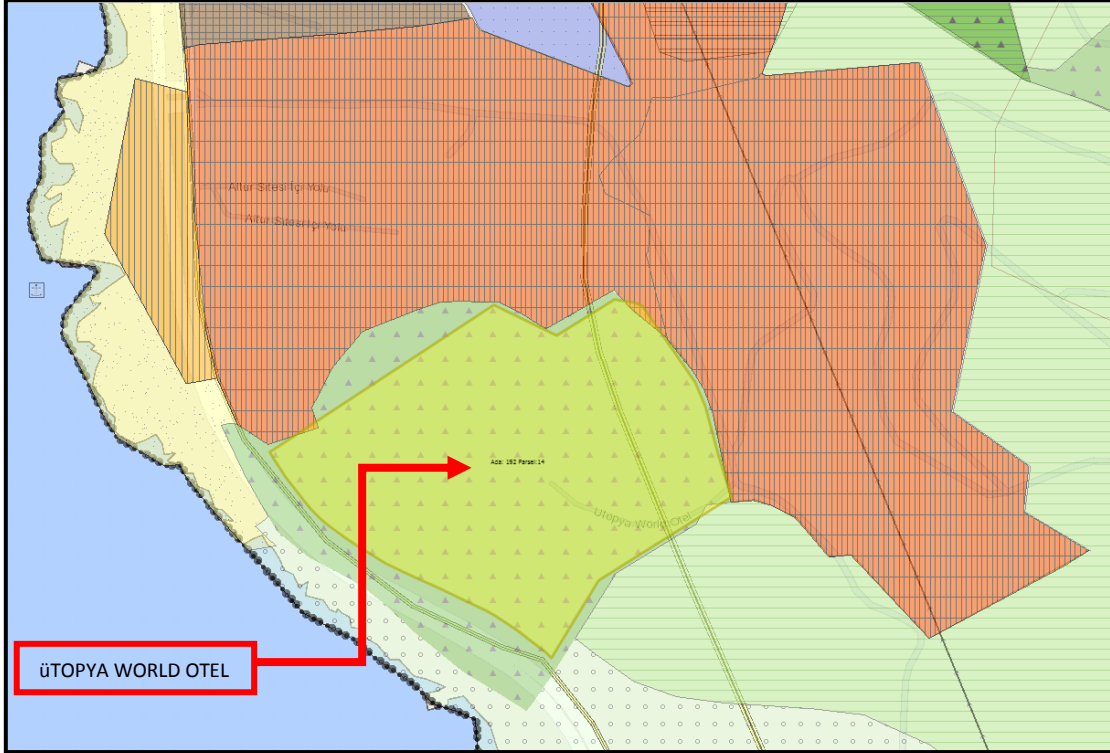
KARGICAK Mah. MERKEZ Sok.
UTOPIA OTEL Sit. B BLOK Apt. No: 28
B / 1 ALANYA / ANTALYA
Bina Kodu: 224446

Bu adrese ait adres kodu:

3548509516

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Değerlemesi talep edilen Ütopya World Otel, Antalya İli'ne bağlı Alanya İlçesinde güney sahil bandı turizm bölgelerinden olan Kargıcak Beldesinde, (Büyükşehir Belediye yasası ile Mahalle olmuştur.) Antalya İlinin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (Büyük ölçekte) Orman ve Ağaçlandırılacak Alanlardan "Orman Alanı" bölgesi içerisinde kalmaktadır.



T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

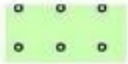
ANTALYA - BURDUR - ISPARTA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

LEJAND PAFTASI

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI



ÇAYIR - MERA



TARIM ARAZİSİ

ORMAN VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR



AĞAÇLANDIRILACAK ALAN



ORMAN ALANI

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI



2B ORMAN ALANLARI

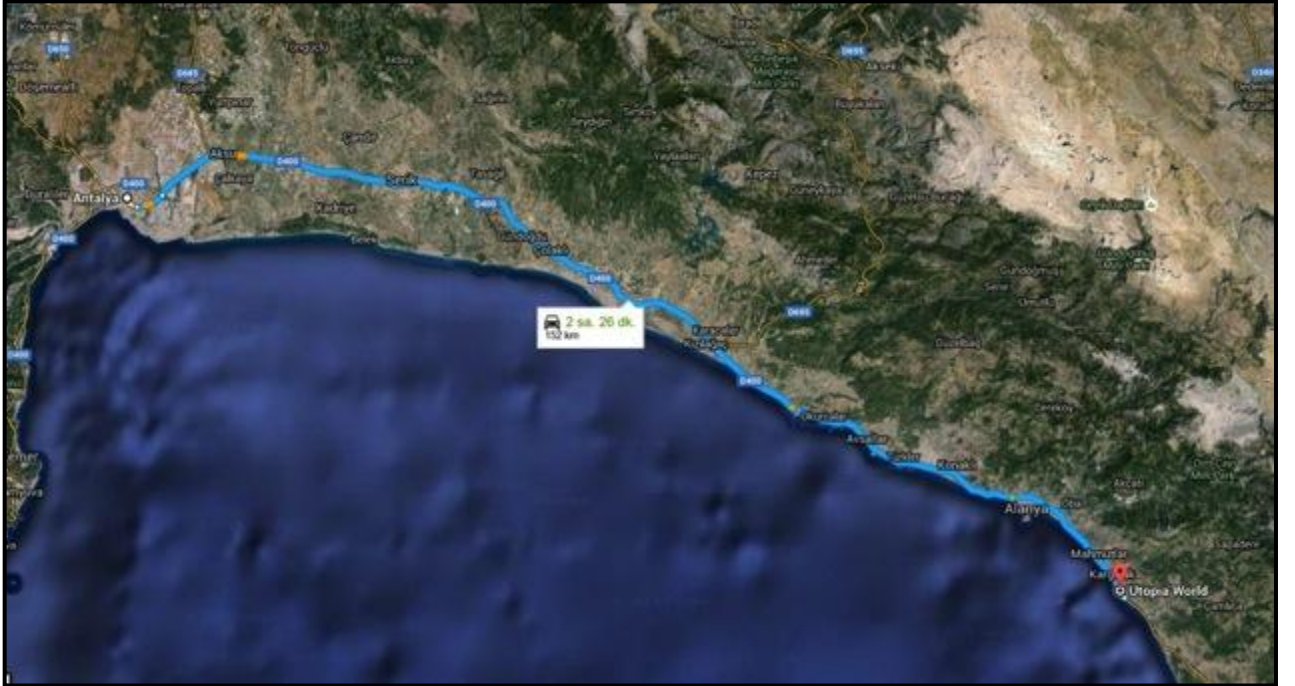
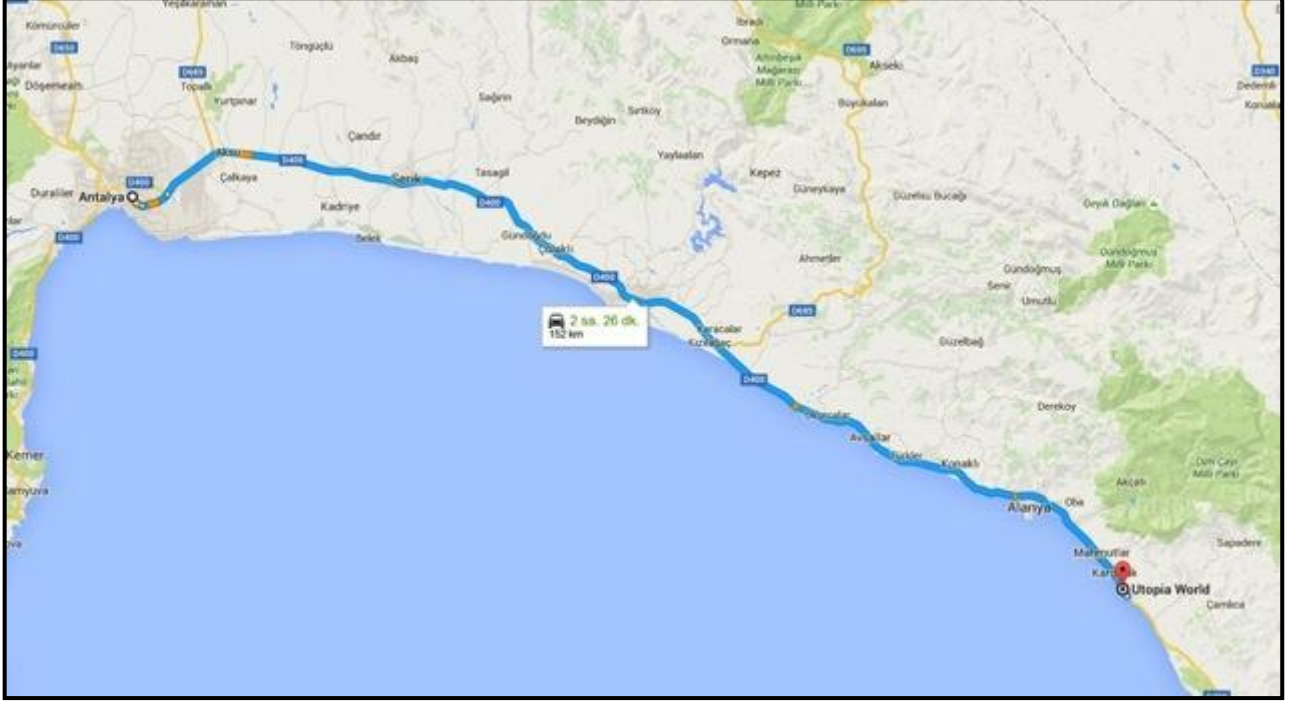


ASKERİ ALAN



MESİRE ALANI

ANTALYA'DAN ULAŞIM



Ütopya World Otel, Alanya İlçesi, Alanya İlçesi'nin tercih edilebilirliği normal seviyelerde olan, turizm açısından yeterli sayıda turizm tesisi alanını (Oteller-Tatil Köyleri, Günübirlik Alanlar vb.) içinde barındıran Kargıcakbeldesindeyer almaktadır. Bölgede, yapılaşma D-400 karayolunun güneyi ve kuzeyi olarak ayrıldığında; güney kısmında denize yakın turizm alanları ve kuzey kısmında, belde merkezlerinin bulunduğu, konut alanları, eğlence amaçlı ve hizmet amaçlı ticaret alanları, rekreasyon alanları ve yeşil alanlar şeklindedir.

Değerlemeye konu Ütopya World Otel'e ulaşım; mahallinde 50,00 m genişliğinde çift yönlü, Alanya-Mersin Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Alanya ilçe merkezini takiben Kargıcak beldesi geçildikten sonra İshaklı mevkiye gelmeden solda kalan ara imar yoluna girilmektedir. Merkez Sokak olarak adlandırılan sokağı takiben otelin cümle kapısına ulaşılmaktadır.

ANTALYA-MERSİN KARAYOLU



KARGICAK BÖLGESİ YAKIN CİVARDAKİ OTEL KONUMLARI



Değerlemeye konu "Orman" vasıflı taşınmaz imar durumu; 30.12.2004 tarih ve 45 sayılı KargıcakBelediyeMeclis kararı ile onanmıştır.

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde 136.000 m²yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından 105.300 m²'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı Bakanlık Oluru ile kesin izin verilen sahada AlanyaKadastro Şube Müdürlüğüne onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve TabiatVarlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılıkarardaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları; Otellerde E:0.30 , H max:16.00m. Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max:6.50 m., 2 kattır şeklinde yapılaşma müsadesi verilmiş olup tahsis neticesinde yapılar bütünlüğü ile oluşturulmuş olan Ütopia World Otel Turizm İşletmesi Belgesine göre; 5 Yıldızlı Otel türündedir.

Arazi üzerinde 2005 yılında onaylı mimari projeler ile ruhsata bağlanmış ve vaziyet planına göre; orman arazisi üzerinde farklı kullanım alanlarının bulunduğu tatil köyü ve otel alanı düzenlenmiştir. 2010 yılında ise yapı kullanma izin belgeleri alınarak yasal yükümlülükleri yerine getirilmiştir. Parsel üzerinde; imar planı notları dahilindeTatil köyü kısmında yol kotu üstünde 2 katı geçmeyen, otel binası kısmında ise yol kotu üstünde 5 katı geçmeyen farklı kat (yol üstü kot yüksekliğine göre) isimleri ile projelerde detaylandırılmış yapılar mevcuttur.

Yasal evrak bazında değerlendirildiğinde; alınmış ruhsat ve iskan ekleri ve mimari projeler dahilinde; İlk ruhsat 08.07.2005 tarihinde; 10.907 m² olarak Tatil köyü 26 Blok + müstemilat + sığınak üniteleri şeklinde düzenlenmiştir. 02.10.2006 tarihinde ise; 19.176,8 m² olarak Turistik Tesis Otel, Aquapark ve sığınak üniteleri ruhsata bağlanmıştır. Bu ruhsatlar için 2010 yılında aynı alanlar üzerinden Yapı Kullanma İzin Belgelerine bağlanmıştır.

Bunun dışında halihazırda proje ve ruhsat eklerinde bulunmayan ve oda kullanımlı olan yapılar mevcuttur.Raporun ilgili bölümlerinde bu alanlardan bahsedilmiştir.

Mevcut durumda, vaziyet planı bazında; ana hatlarıyla yatak ünitelerinin olduğu Bungalow/Anex/Villa tipi yapılar, ana otel binası yapısı, aquapark binası, aquapark alanı, market/çocuk kulübü gibi hizmet alanları, Parsel dış cephesi animasyon personelleri için düzenlenmiş konaklama üniteleri (duvar kulelerinde), otel kompleksi üniteleri mevcuttur. Arazi üzerindeki yapı ünitesi oluşturulduğu düşünülen kısımlar rapor içinde detaylandırılmıştır.

Bu yapı bütünlüklerinden kapalı alan oluşturduğu düşünülen ancak emsal alanına dahil olup olmadığı mevzuata göre onaylar dahilinde belirlenebilecek olan kapalı alan tespitleri yapılmıştır. Genel değerlendirme ile Otel bütünü için;

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE KONU OLAN ALANLAR TOPLAMI: **30.083,80 m²**dir.

ünite adı	maliyete konu alan (m ²)
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	12350
ANA OTEL BİNASI	23520
AQUA BİNASI	1260
MARKET BİNASI	230
ÇOCUK KULUBÜ	160
AÇIK HAVUZLAR	4190
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	4425
TOPLAM	Brüt: 37520 m² + 8615 m² Açık Teras ve Havuzlar

PROJE ÜZERİNDEN HESAPLANAN BRÜT ALANLAR TOPLAMI: **37.520 m²'dir.**

ünite adı	maliyete konu alan (m ²)
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	13730
ANA OTEL BİNASI	25225
AQUA BİNASI	1260
MARKET BİNASI	230
ÇOCUK KULUBÜ	160
AÇIK HAVUZLAR	4190
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	3200
SIRALI ANEX YANI YATAK ÜNİTESİ	360
SIRALI HAVUZ ALTI YATAK ÜNİTESİ	540
AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	40
HOUSE KEEPİNG BİNASI	40
BAHÇIVAN EVİ	40
GÜVENLİK/PERSONEL M.ODASI BİNASI	50
AÇIK OTOYOL ALTI JENERATÖR BİNASI	60
MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ	310
DIŞ DUVAR KULELERİ ODA ALANLARI	700
TOPLAM	Brüt: 42745 m² + 7390 m² Açık Teras ve Havuzlar

MAHALLEN HESAPLANAN MALİYETE KONU BRÜT ALANLAR TOPLAMI İSE: **42.745 m²'dir.**

17.02.2000 tarih 7823 sayılı Turizm İşletme Belgesine göre (son denetimin 2012 yılında yapıldığı bilgisi alınmıştır)

5 Yıldızlı Otel: 189 oda (2Y) + 53 Suit (2Y) + 5 Bedensel Engelli Odası (2Y) Toplam 247 oda-494 yatak

Anex: 25 adet 12 oda (2Y) Bungalov + 10 adet 1 oda (2Y) Bungalov + 1 adet 2 Suit(2Y) bungalov + 6 oda(2Y) + 2 aile odası (4Y) Toplam 320 oda-644 Yatak

Nihai Toplam: 567 oda 1138 yatak olarak belgelendirilmiştir.

Bunun yanı sıra; 700 kişilik 1.Sınıf Lokanta, 400 kişilik açık yemek alanı, 140 kişilik alakart restoran, 100 kişilik alakaretresrestoran, 80 kişilik alakart restoran, 400 kişilik çok amaçlı salon, 180 kişilik çok amaçlı salon, 110 kişilik çok amaçlı salon, 250 kişilik diskotek, satış ünitesi(12 adet) Lobi bar, sauna, türk hamamı, buhar odası, masaj üniteleri (6 adet) jimnastik salonu, Bay-Bayan kuaförü, Kapalı yüzme havuzu, Açık yüzme havuzu (4 adet) Kaydıraklı havuz (3 adet) rafting havuzu, tenis kortu, animasyon alanı-açık dans alanı, 60 araçlık otopark, personel ünitesi:26 oda-52 yatak şeklinde kapasite belirlemesi bakanlık tarafından belgeye bağlanmıştır.

Turizm İşletme Belgesine Göre;

Toplam Oda Sayısı: 567 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1138 yatak şeklindedir.

Mahallinde ise; açıklanmış olan bu kapasitelerin büyük ölçüde aynı olmakla birlikte gerek yapılan tespit gerekse otelin belirlemiş olduğu oda sayısının farklılık arz ettiği görülmüştür.

Mahallen Yapılan Tespitlere Göre;

Toplam Oda Sayısı: 614 oda

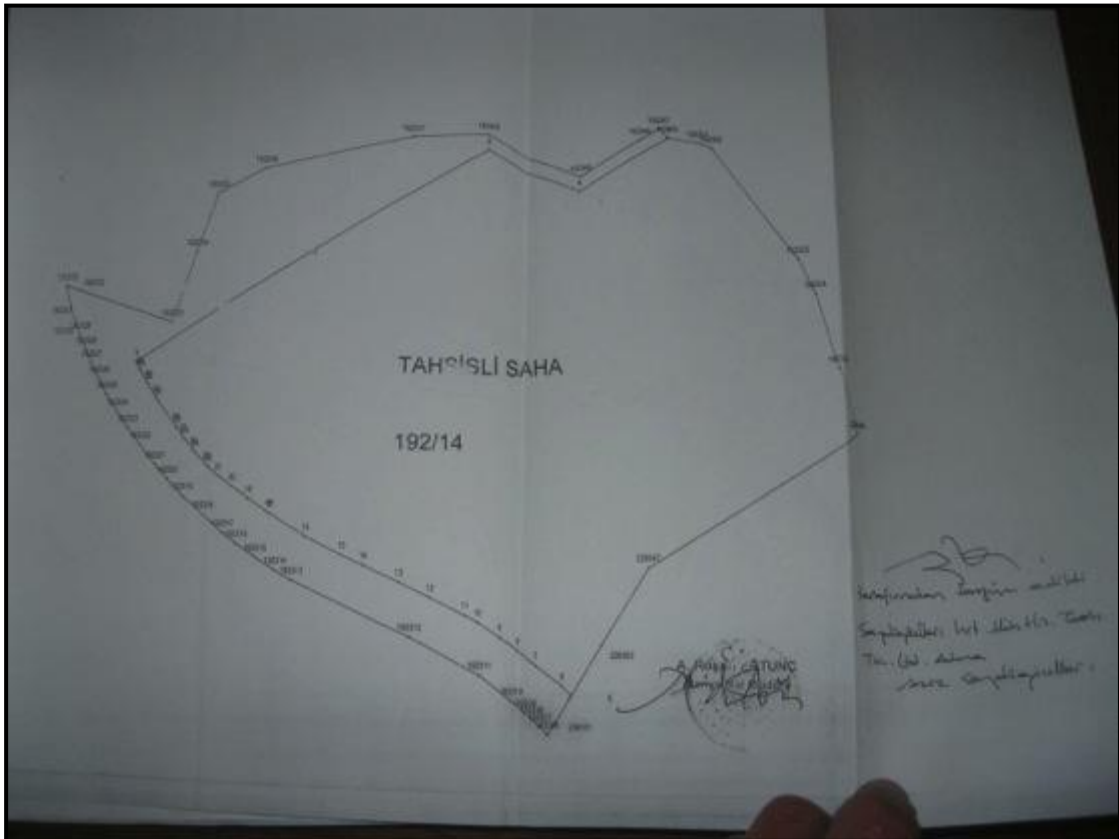
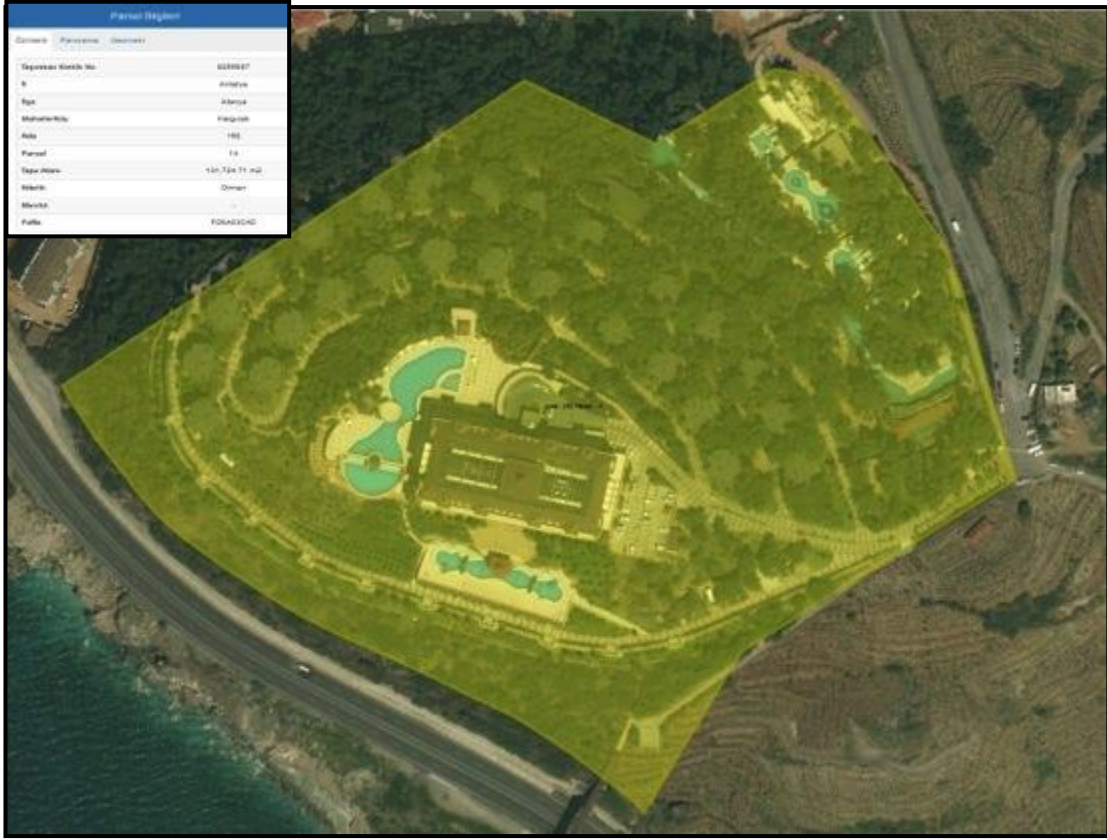
Toplam Yatak Sayısı: 1228 yatak şeklindedir.

Oda sayısı detayları rapoun ilgili kısımlarında açıklanmıştır.

Yatak sayısı bazında ise bütün odalar sayılmış olup tam tespit yapılmıştır.

Bu nedenle rapor içinde değere ilişkin bütün hesaplamalarda bu oda sayısı ve yatak sayıları kullanılmıştır.

KADASTRAL DURUM



ONAYLI VAZİYET PLANI (1/1000 ÖLÇEKLİ)



ONAYLI APLİKASYON PLANI(1/1000 ÖLÇEKLİ)



3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	ALANYA
MAHALLE/KÖYÜ	KARGICAK MAHALLESİ
ADA NUMARASI	192
PARSEL NUMARASI	14
YÜZÖLÇÜMÜ	131.724,71m²
NİTELİĞİ	ORMAN
MEVKİİ	--
CİLT ve SAYFA NUMARASI	30/2915
MALİK	MALİYE HAZİNESİ
ARSA PAYI	TAM

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları mevcut taşınmazın tamamı, değerlendirme tarihi itibarıyla "MALİYE HAZİNESİ" adına kayıtlıdır.

3.1.4. TAPU BİLGİLERİ (ÜST HAKKI TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	ALANYA
MAHALLE/KÖYÜ	KARGICAK MAHALLESİ
ADA NUMARASI	192
PARSEL NUMARASI	14
YÜZÖLÇÜMÜ	--
NİTELİĞİ	ORMAN
MEVKİİ	--
YEVİMİYE NUMARASI	1661
CİLT NUMARASI	30
SAYFA NUMARASI	2916
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	24.01.2012
EDİNME SEBEBİ	TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ
MALİK	UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

3.1.5 DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları mevcut taşınmazın tamamı, değerleme tarihi itibarıyla "UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET VE ANONİM ŞİRKETİ" adına üst hakkı olarak kayıtlıdır.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

21.12.2018 tarihinde tapu sicilinden alınan bilgilere göre;

ANA TAŞINMAZ İÇİN:

İRTİFAK: A M: ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.LEHİNE 21/04/2005 ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş TARİHİNDEN BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINA DAİMİ VE MÜSDAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.

(Başlama Tarih:15/07/2005, Bitis Tarih:15/07/2054 - Süre:-)

15.07.2005 TARİH 9822 YEVMİYE NOSU İLE

BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR

11.11.2010 TARİH 24379 YEVMİYE NOSU İLE

ÜST HAKKI İÇİN:

İRTİFAK: A M: ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.LEHİNE 21/04/2005 ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş TARİHİNDEN BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINA DAİMİ VE MÜSDAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.

(Başlama Tarih:15/07/2005 Süre:)

15/07/2005 TARİH 9822 YEVMİYE NOSU İLE

BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR

11.11.2010 TARİH 24379 YEVMİYE NOSU İLE

REHİN:

- ODEABANK A.Ş. lehine 1. dereceden FBK süre ile yıllık %24,24 değişken faizli, 30.04.2015 tarih 13977 yevmiye nosu ile 250.000.000,00.TL bedelli ipotek kaydı
- ANEX SERVİCES ORGANİZASYON TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine 2.derece 0 sıradan 17.11.2021 süreli yıllık %11,75 faizli, 17.11.2016 tarih 38143 yevmiye nosu ile 5.000.000,00.EURO bedelli ipotek kaydı,
- KREDİ GARANTİ FONU A.Ş. lehine 3.derece 0 sıradan FBK süre ile yıllık %25faizli, 10.02.2017 tarih 5239 yevmiye nosu ile 2.000.000,00.EURO bedelli ipotek kaydı
- KREDİ GARANTİ FONU A.Ş. lehine 4.derece 0 sıradan FBK süre ile yıllık %25 faizli, 11.10.2017 tarih 34083 yevmiye nosu ile 495.000,00.EURO bedelli ipotek kaydı

TURİZM KESİN İZİN TAAHHÜTNAMESİ DETAYLARI

Antalya İli, Alanya İlçesi, KargıcakBeldesiKaragedik mevkiinde mülkiyeti ormana ait 136.000 m2 yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından **105.300** m2'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı bakanlık oluru ile kesin izin verilmiştir.

2000 25141 Fırat ZEKAI DURŞUN İ.Ş. 83309409116 Tel:05425262824 P.117

DAĞAR SIRA NO : 63 16 ARA 2012
KESİN TARİHİ : 19/12/2002
BAŞKARLAR : Zekai DURŞUN, Ömer Lütfi ÖZ, Zeynep Dilem DURŞUN

KARARIN METNİ
Şirket ortakları için marifetinde toplanarak aşağıdaki kararın alınması

TURİZM KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ :

İZİN SAHİBİ	: ZEKAI DURŞUN İNŞ. TUR. TİC. A.Ş.
KOŞULU	: Ahmet Hulusi Efeoğlu Sokak: 10a: 2506 Çarşıya Antakya
İL İLÇESİ NOYO	: 1400 Yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü
ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	: Antalya- Alanya- Kargıcak
ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ	: Antalya
MEVKİİ VE HEDUDELARI	: Alanya
TUTULAN İZİN ALANI (m²)	: Doçyanında mevcut
HEKİMLİK ÖLÇÜRÜ (TARİH-SAYI)	: 105.300
TİMMİ BAŞLAMA TARİHİ	: 15.05.2001 tarih ve Kalm.5.0302-404/300 s.Ölur
İZİN SÜRESİ	: 16.05.2001
	: 49 Yıl
TANIM MALİYET BEDELİ	: 4.257.600.000,00,-TL
YATIRIM BEDELİ	: 10.420.000.000,-TL
İLK YIL ANAZLİ TAHHİS BEDELİ (Paçe Maliyet Bedeli %45'ı)	: 21.250.000,00,-TL (Öneri Kalkınma Bedeli)
İKİNCİ YIL POND BEDELİ (Paçe Maliyet Bedeli %3'ü)	: 127.720.000,00,-TL
ÜÇÜNCÜ YIL POND BEDELİ (Paçe Maliyet Bedeli %2'ü)	: 85.146.660,00,-TL (D) (Ağaçlandırma ve diğer ödemeler)
DÖRÜNCÜ YIL POND BEDELİ (Paçe Maliyet Bedeli %1'ü)	: 127.720.000,00,-TL

NOT : Paçe bedeli için %18 KDV ayrıca ödenecektir.

6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesi gereğince belirtilen yukarıda belirtilen Devlet ormanında Hak Lehiyatı adıyla turistik tesis yapmanın üzere izin verilmiştir. Not:Orman re'ası taahhütname, düzenlenmesi ve sahaların belirlenmesi hak Lehiyat Devlet Ormanından aşağıdaki şart ve esaslarla yapılacaktır.

1. Müteahhibin; izin sahalarında kesin izin alınmadan herhangi bir inşaat, kazı, toprak kazı ve inşaat planı haricinde başka yapılar yapamaz. İzin kısıtlı olarak kullanılacak kısıtlı inşaat planı TeCe planı notlarına göre diğer şartları yerine kaydıyla, izin alanına ve diğer şartları yerine

Bakanlığınca uygun görülerek onaylanıp ve turizm yatırım belgesi verilmesi ilave tahsis pozisyonlarından gerekli ve uygun göbellenlere 6831 sayılı yasa ve metninin göre ilave tadilat yapılacak tesislerle proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerinin ödemesi şartıyla Orman Bakanlığınca izin verilebilir.

İzmitte yapılan tesislere 6831 sayılı Orman Kanununun hükümlerine göre orman idaresine ait konular:

2- BEDELLER

a- Bir yıl arazi tahsis bedeli proje maliyet bedelinin (%50) birde bedeldir. Her yıl bedel zata teslimi yapılmadan önce yatırılır. Takip eden yıllarda her bedel önceki yıl bedelinin ödemesi tutarına göre çarpımı sonucu tespit edilerek her yıl Eylül ayında tahsil edilir.

Orman Bakanlığı her beş yılda bir yukarıdaki maddede bağlı ormanların para değerindeki değişik ve yükselişler dikkate alınarak tahsis bedelinin ayrıca yeniden bedelleri Ödenmeler bu bedel üzerinden ve yeniden yukarıdaki esaslara göre yapılır.

b- Açıklanmış Bedel: İzin belgesi ile orman açıklanmış alan için her yıl tahsis mahsup alması bedeldir. Zata teslimi yapılırken proje alınır.

c- Fos Bedeli: Proje tahsis bedelinden orman alanının (tabii eden orman) içindeki fos (%3) oranında bir defaya mahsus olarak ödenir. Bu bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiği tarihinden itibaren en geç bir ay içinde dolmuş ORNOY fonu hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesvi işlemi hükümlerine göre yapılır.

d- Açıklanmış Alan: Madde 4122 sayılı Milli Açıklanmış Alan ve Orman Kanununa göre Bakanlık Kurumları Kanununa Fesih maddesinin (p) bendine göre alınan bedel olup toprak bedelinden orman sahasına imalat eden kısımları yüzde ikisi (%2) oranında bir defaya mahsus olarak ödenir.

e- Gayri safi Yıllık Gelir Payı: Yapılan yatırımın işletmeye geçtiği tarihten itibaren başlamak üzere, izin süresince, tahsis alanın ormanlık zata teslimi koruması işletmelerinin gayri safi yıllık gelirin yüzde ikisi (%2) tutarında olan kısmı her yıl sonuna kadar izin sahibinden tahsil edilir. Tarım işletmeye geçtiği yıl ile takip eden birinci yılın yıl sonuna kadar tahsil edilir. Gayri safi gelire tahsil edilen zata tesliminde koruması işletmelerinin tahsil edilen her bir yılın zata teslim ve hizmet masrafları bedelini, fiyatları ile yapılacak kiralamalar dikkate alınır. Yıllık gayri safi gelir göstergesi her yılın 01.06.1999 günü ve 2306 sayılı Kanunla çıkarılan hükümlerine göre tahsil edilir.

Tahsis edilen arazi üzerinde kurulan tesislerin işletmeciliğinin (çiftinci kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleri de dahil olmak üzere kiraya verimler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletmece ise işletme hissesi üzerinden yüzde iki (%2) payı ile ilgili Orman İşletme BİSİBİRLİĞİ Sayımlarına yarımay ve tahvilat edilecektir. Tahvilat hisse korumasının tutarını edileceği maddelerden 1. maddesinde yazılır.

1- Geçilme Zamanı: Zamanında ödenmeyen bedeller için, tahvilatın iptalini 4-463 sayılı Kanunla değiştirilmiştir. Bu kanunla değiştirilen 4-463 sayılı Anayasa Madde 115'teki hükümlere göre, 51'inci maddesinde yazılı hükümler geçersizdir.

Ruhsat ödemede bulunulmadığı takdirde diğer bu tahvilatnameyi 10 yıl süreyle, bu kanunla değiştirilmiştir.

3- Teminat: Hak sahipleri, kendilerine tahsis edilen otopark alanında veya civarında araziye ait sorumlulukları içinde doğrudan tahvilatın mahsup edilmiş üzere yüzde milyar bedelinin yüzde üçü (%3) oranında kesin izin teminatı yatırarak, Teminat yatırılmadıkça izin verilmeyecektir. Teminat olarak Türk Lirası, Hazine ve Dış Ticaret Bakanlığı'nda teminat kabul edilecekleri belirlenen bankaların hesaplarına banka tahvilatı kabul edilecektir.

İdarece alınan teminat her ne surede olursa olsun hacz edilemez. Üzerine illiyet tedbir konulmaz, tezp ve tahsiline ilanz edilmez.

Teminat olarak alınan değerler, Orman Genel Müdürlüğüne uygun görüşleri halinde birbiriyle değiştirilebilir.

İzinlerden vazgeçme veya verilen izinlerin dolması sebebiyle sona ermiş hak sahiplerinin idareye olan borcu mahsup edildikten sonra bakiye teminat izale edilir.

Yürürlük ve bu tahvilatname hükümlerine uygun davranılmadığına ilişkin halinde alınmış olan teminat idarece izale kaydedilir. İzale kaydedilen teminat tutarı mahsup edilemez.

4- İzin hakkı sahibinin talebi halinde hak sahipleri tahvilat 6831 sayılı Orman Kanununun 115'inci maddesine göre ruhsat izninin hakkı kesin edilir. Ancak bu işlemler ilanz bedelleri kesin izin teminatı ile fun bedeli yatırılmadıkça yapılmaz.

5- Tesvifat: İnşaatına kesin izin tahvilatından itibaren en geç 2 yıl içinde başlaması ve kesin izin tahvilatı izleyen 5 inci yıl sonunda işletmeye açılması gerekir. Aksi takdirde tahvilat iptal edilir.



Turizm yatırım belgesinde konu ile ilgili olarak meydana gelecek değişiklikler değerlendirilmeye alınacaktır. Ancak, bu sözleşer; hırs, yangın, deprem, toprak kayması gibi doğrudan sebepleri veya Osmanlı Bakanlığının uygun görülmesi şartları halinde Bakan onayı ile iptal edilebilir.

6- Yapılarına arhaandırlı ağaçlar ağaç sökülmeye planlama uygun olarak ortadan kaldırılmaya esaslıca damgınlıdır. Bu ağaçlar ve değerlendirilebilirlerdir. Ancak, ağaç kesilmesi için belgenin içinde de ayrı 6831 sayılı kanuna göre suç sayılır.

7- Hak sahipleri; bu haklarını tahhümamedeki izin sürelerine bağlı olarak ve Bakan onayı alınarak belgenin aşağıdaki şekilde ve şartlarda devredilebilir.

a- Tesisi işletmeye açılmadan önce, kesin izin vesiclesi müttepebbis alınıp belgenin sermaye, şirket sermaye esnasına, yüzde cılı birim (1/5) alınıp alınmaz.

b- Tesisi işletmeye açıldıktan sonra müttepebbis kesin izin hakkına baktulama devir edilebilir. Şirketlerde hisse devri suretiyle şirket el değıştirilmesi halinde, verilen kesin izin belgesi iptal edilmesi için Bakanlıkta müttepebbis alınması şarttır. Ancak, hakların devri edildiği halde Maliye Bakanlığının uygun görülmesi şartıyla kesin devir işlemi yapılabilir.

Tasidelerin müttepebbis tarafında bir yolla 2'inci şahısın istenilmesi halinde müttepebbis bu tahhümamedeki ve irifan hakkı tahhümamedeki sorumlulukları da üstlenir.

Her türlü devir halinde; devredenin devir tarihine kadar, devralanın ise devir tarihinden başlanarak devir tarihi sonuna kadar, yöneticilik ve bu tahhümamedeki sorumluluklardan doğan hukuki sorumlulukları devam eder.

8- Proje uygulanması sırasında eski ve tarihi eserlere zararlanırlığında bu tür zararları devralan mahalli Osman idaresine mülki kuruluğa haber verecek ve bu zararları devralan kişi yerinde müttepebbis edilecektir.

9- İzin belgesinde inşaat arklarını inşaatlanılmayacak ve insanı arklarını ortadan kaldırılmayacaktır. İnşaatın bitiminde inşaatı tesisler yolsuzluk belgisiyle, çevre ve tarihî gibi fiziki davalarla çevrilmeyecektir. Osman idaresine uygun şekilde belgenin alınacaktır.



Kurulum ve işletilen tesislerin pikasa ve arsak mahkemelerle ormanın ve çevresinin kirletilmesini önleyici tedbirler hak lehtarına alınacak. göp inşası ve çevre kirliliği hak lehtarına gerçekleştirilecektir. Çevre Bakanlığı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği" şartlarına aynen uyulacaktır.

10- Hak lehtar. kendilerine teslim edilen orman alanında ve civarında ormanların yangından korunması için gerekli tedbirlerin alınmaya ve bu konuda orman idaresince belirlenecek önlemleri olarak buna göre hareket etmeye mecburdur.

İzin sahaları içinde veya civarındaki ormanlarda çıkacak yangının izini almasıyla ilgili tedbirler alınmadan veya hak lehtarının emrinde çalıştırılan meydan getirildiği mahkemeler tespit edildiğinde orman idaresinin yangından doğan her türlü zarar hak lehtarına karşıdır.

11- İzin sahalarında izinsiz yapılaşmaların, yedeklerin bulunmadığı, peşe ve diğer dış çalışmaları yapıp yapılmadığı gerektiğinde Orman Genel Müdürlüğü görevlilerince denetlenebilecektir. Denetimlerde hak lehtar. kimlik ve diğer diğer orman idaresi görevlilerince yapılan kısıtlı göstermek. izlenen belgeleri ibraz etmelidir. zorunludur.

12- Bu tasahhütnome ve izin hakkı süresini dolması. hak lehtarına bu hakın vadesizliği hariç tutulmuş olarak ilümlü. ilümlü olarak da gerekli diğer belgeleri bu tasahhütnome veya emri halinde kendiliğinden Turizm Bakanlığınca verilmiş bulunan "Turizm Yatırım Belgesi" veya "Turizm İşleme Belgesi" nin iptal edilmesi ve altı ay içinde bu belgelerin yenileriyle değiştirilmesi halinde veya hak lehtarının bu tasahhütnome hükümlerine aykırı hareket etmesi orman idaresince tespit edilmesi ve yanlış uyarıya rağmen gerekli tedbir ve önlemlerin yapılmaması halinde Orman Bakanlığının resen iptali halinde olacaktır.

Ayrıca, hak lehtar. haklı şikâyetleri ilümlü halinde ulaşılan ay 10-20 içinde sonuçlandırma talebi halinde kabul süre kadar mirasçılara veya temsilcilerine bilgi verilebilecektir.

13- İzin hakkı süresinin son emri veya yukarıdaki sebeplerle ilgili diğer emirler halinde, izin sahaları üzerindeki her türlü yapı ve tesisler işlemler halinde teknik ve hukuken olarak Orman Genel Müdürlüğünden tasarrufuna geçse. Orman Bakanlığınca yürürlükte bilgisi takiben bir ay içinde tahliye ve devir teslim işleri gerçekleştirilecektir.

Devir teslim işlerinde devir alanın tesis ve yapılar için kullanılan diğer hak lehtarına veya diğer veya diğer mahkemeler yanında diğer mahkemeler, yukarıdaki mahkemeleri ilümlü devedirilecektir.



Devir işlemlerinden önce veya devir işlemleri sırasında tesislerin sökülmesi, yıkılması ve kullandırımların kaldırılmasından bir taahhütname sahibi sorumlu olacaktır.

Orman idaresince teslim alınmasında yarar gördüğü tesisler ve eklentileri ve artıkları bu taahhütname sahiplerince orman dışına çıkarılacaktır. Ancak inşaatın maksadına uygun faaliyet gösterdiği Orman Genel Müdürlüğüne belgelenen hak sahipleri kullanma hakları yer, bina ve tesislerin inşaat değeri üzerinden beşerenecek yıllık bedelle Bakanlıkça belirlenmiştir (99) yıla kadar kullanılabilir. Bu durumda devir işleri bu usulün sonucunda yapılır.

14- İzin sahibi her türlü adres değişikliklerini zamanında ve yazılı olarak Orman Genel Müdürlüğüne bildirecektir. Aksi takdirde her türlü tebliğlerde bu taahhütname yazılı adresleri geçerli adres olarak kabul edilir.

15- Bir ihlalf halinde bu sözleşmeye, bu sözleşmede bulunmayan hususlarda ise, 6831 sayılı Orman Kanunu Yürütme Lisesi, talimat ve uygulamaları emirlerine veya genel hükümlerdeki uygulamaya esaslarını göze hareket edecektir.

16- Karşılıklı olarak ihlallerin çözümlenemediği hallerde ihlallerin hal merci gayrimenkulün bulunduğu mahkemeye ve icra dairelerine.

17- Bu taahhütname gereği verilen kesin izin sözleşmesi imzalı ve mühürlü tasarımlarında izin verilenin inşaatı alınarak yapılan inşaatın tarihi, indolü tebliğ tarihine kadar yapılar tebliğata ile, inşaatın postayla verilmesini takip eden 7'nci gün tebliğ tarihi olarak esas alınır. Bu mütlaa hükmüne en geç bir ay içinde taahhütname verilmeyen, terminat ve bedeller yatırılmadığı takdirde kesin izin işlemi iptal edilir.

18- Turizm yanama için Bakanlıktaca tahsis edilen ormanlık sahaları, daha sonra Turizm Alanı veya Merkez olması durumunda, yanama sda konulan sahada 2634 sayılı Turizm Teşvik Konularını Hükümetinin uygulanmasını takip eder. İdarine karşı sorumluluğu ve yükümlülükleri devranı eder. Taahhütnameyi 2 nci maddesinde sayılan bedellerin alınmasına devam edilir. Ödünceyi bedeller için geçersiz zamanı alınır.

19- Bakanlıktaca izin verilen ormanlık sahada yapılan turizm tesisinde daha sonra idarende izin almak suretiyle Turizm Yanama Bölgesine dayanarak kapasite artışı yapılması halinde, yanama kapasite artışına doğan bedelleri idareye ödemesi ve ek taahhüt sonuclı vormanın mecburdur.

Herhangi bir nedenle idarenden izin alınmadan kapasite artışı yapılması halinde kapasite artışı yapıldığı tarihten itibaren kapasite artışı alt kısmı için artışı yapıldığı tarihten uygulanmakta olan yönetmelik ve ilgili mevzuatımızdaki % 2 Gelir Payı dahil bütün bedellerin idareye ödemesi mecburdur.

20- Bu sözleşmede yazılı hususlara aykırı yapılacak işlemler ve şartlar olarak kabul ve taahhüt edilmesine ;



15 ARA 2002

Oybirliğiyle karar alınmıştır.

Hak Lehdarı : Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticareti A.Ş.
Adı Soyadı : Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticareti A.Ş.
Adresi : Ahmet Mithatı Bfendi Sok No: 23/4 Çarşı
İmza(Ash veya Kanuni Temsilcisi):

ZEKAI DURSUN

ÖMÜR LÜTFİ OK

ZEYNEP DÜDEM-DURSUN



İFTİFAK HAKKI İŞLEMLERİ DETAYLARI:

Toplam 1 adet resmi senet bulunmaktadır.

Taşınmaz için; 15/07/2005 TARİH 9822 YEVMİYE NOSU İLEZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş lehine 49 yıllık müddetle irtifak hakkı tesis edilmiştir.

131.724,71 m2'lik Kargıcak ormanınının 105.300 m2'lik saha için düzenlenmiştir. (Başlangıç Tarihi: 15.07.2005 –Bitiş Tarihi:15.07.2054)

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen RESMİ SENET		Y. Tarihi: 15.07.2005 Y. Numarası: 9822
Alanya/Antalya Tapu Sicil Müdürü		Fotograf
(1) huzurunda		
(2) incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine tebliğat kanunuu hükümleri anlatılan:		
BİR TARAFTAN Maliye Hazinesini temsilen Alanya Mal Müdürü A. Ruşan ERTUNÇ bilyetki		
DİĞER TARAFTAN Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'ni temsilen Ankara Tic.Sicil Memurluğundan verilen 01.02.2005 tarih 2005/5620 sayılı yetki-bölgesi-gereğince Zekai DURSUN'un Ankara 41. aşamadaki hususlarda <u>abliyetliğinden</u> vermiş olduğu 04.02.2005 tarih ve 6395 sayılı vekaletnamesi gereğince Abdüvahap oğlu Rüştü MÜTEVELLİZEDE bilvekele hareketle		
<p>Bu resmi senedin arka sahifesinde diğer özellikleri yazılı Kargıcak Köyü 192 ada 14 parsel sayılı, 131724.71 m2 miktarındaki Orman vasıflı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken bu kerre ; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 09.05.2005 tarih ve B.07.MEG.0.17/3129-12149- sayılı yazılarında ve Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı yazılarında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerine Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. 105.300 m2 lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü tesisleri yapılacak amacıyla 21.04.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle yıllık 67.486 YTL (Altmışyedibindödört yüz seksenaltı) bedelle ve bu taşınmazın üzerinde yapılacak tesislerin işletmeye geçtiği yıl takip eden ikinci yıldan itibaren tesislerin işletmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatdan yüzde iki (%2) oranında pay alınması karşılığında 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca <u>hagümsüz ve sürekli nitelikli üst hakkı</u> tesis edilmesi ve Çevre ve Orman Bakanlığı 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı izin belgesi taahhüt senedindeki şartlar ile Ankara 13. Noterliğinden 05.12.1990 tarih ve 84598 sayı ile tanzim edilen Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. tarafından verilen taahhütnamede belirtilen ;</p>		
<p>1- Müteşebbis; İzin sahasında kesin izin alınırken verdiği tastikil mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzine konu saha sınırları içinde kalmak, imar plan ve alan notlarına ağaç röleve sınırlarına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin turizm bakanlığınca uygun görülecek onaylanmış ve turizm yatırım belgesi verilmiş ilave tadilat projelerinden gerekli ve uygun görülenlere 6831 sayılı yasa ve mevzuatına göre ilave tadilat yapılacak tesislerle proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerinin ödemesi şartıyla orman bakanlığınca izin verilebilir.</p> <p>İzinsiz yapılan tesislere 6831 sayılı orman konusunun hükümlerine göre orman idaresince el konulur.</p>		
<p>2-Bedeller</p> <p>a. "Bedeller" 21.04.2005 tarihi itibarıyla Zekai Dursun İnş. Tur. Tic. A.Ş'nden tahsil edilmesi gereken, üst hakkı (kesin izin) bedeli 67.486.- YTL'dir. Bu Bedel en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce ödenecektir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından açıklanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tespit edilir. Ancak bu bedel Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen Turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %05 (binde beş)'inden az olamaz. Ayrıca müteakip Yıllar üst hakkı bedelleri her yıl nisan ayının 21 inci günü akşamına kadar yatırılır</p> <p>Ağaçlandırma Bedeli: İzin bitiminde sahanın ağaçlandırılması için bir defaya mahsus alınan bedeldir. Saha teslimi yapılırken peşin alınır.</p> <p>b. Fon Bedeli: Proje toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçü (%3) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır. Bu Bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiğinin tebliğ edildiği tarihten en geç bir ay içinde defaten ORKÖY fonu hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesisi işlemi hükümsüz sayılır.</p> <p>Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.</p>		
<p>Tarahtar, bu <u>Üst Hakkı Tesisi</u> akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.</p> <p>Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldığından tarafımızca <u>15.07.2005</u> yılı <u>Temmuz</u> ayının <u>Onbeş</u> inci <u>Öğle</u> günü saat <u>09:30</u> da hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.</p>		
Tapu Sicil Müdürü	Resmi Senedi Düzenleyen Göresli Memur	Tarahtar
Ayca TEKİN	Osman ÖZKAN	A. Ruşan ERTUNÇ
		Tarahtar
		Rüştü MÜTEVELLİZEDE

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Antalya ili Alanya İlçesi Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, alınan bilgiye göre, taşınmaz mülkiyeti üzerinden son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım-satım işlemi yoktur, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4. İMAR DURUMU

Değerlemeye konu 131.724,71 m² araziye sahip orman vasıflı taşınmazın 105.300 m²'lik saha üzerinde kurulu ÜTOPIA WORLD OTEL; bulunduğu konum itibarı ile büyük yoğunlukla Antalya'nın Güneydoğu sahil kesiminde, Antalya-Alanya-Kargıcak bölgesini kapsayan Turizm Bölgesinde bulunmakta olup bu çerçevede 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman ve Ağaçlandırılacak Alanlardan "Orman Alanı" bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planı ile ilgili plan verileri ve bölge ile ilgili mevcut öngörüler şu şekilde açıklanmıştır. Antalya ili 2000 yılı kentsel nüfusu 1.048.835 kişi, kırsal nüfusu 672.482 kişi, toplam nüfusu 1.721.317 kişi iken, 2025 yılı kentsel nüfusunun 3.500.000 ile 3.900.000 kişi, kırsal nüfusunun 1.000.000 kişi ile 1.300.000 kişi, toplam nüfusun ise 4.500.000 kişi ile 5.200.000 kişi arasında gerçekleşebileceği kabul edilmiştir.

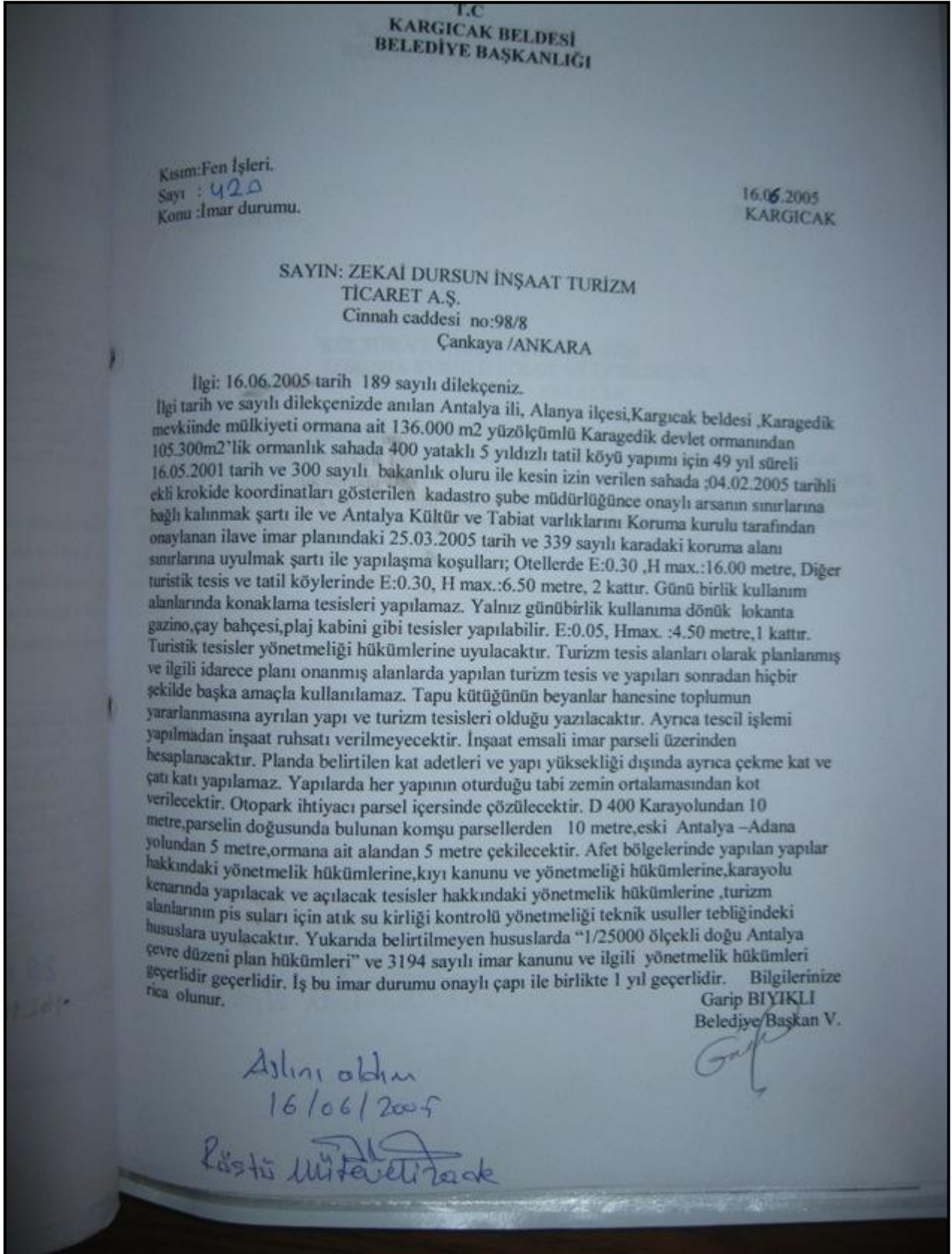
Antalya ili ve ilçelerinin nüfus projeksiyonlarına bakıldığında, en fazla nüfus artışının Antalya Büyükşehir Belediyesi, Alanya, Gazipaşa, Manavgat ve Serik ilçelerinde olduğu görülebilir. Buna göre Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki 2000 yılı nüfusu 714.129 kişi iken, 2025 yılında yaklaşık 3 ila 3.5 kat artarak 2.000.000 ile 2.060.000 aralığında olacaktır. Alanya ilçesi 2000 yılı nüfusu 257.671 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 1.305.000 – 1.320.000 kişi, Gazipaşa ilçesi 2000 yılı nüfusu 44.541 kişi iken, 2025 nüfusunun 80.000 ile 100.000 kişi, Manavgat ilçesi 2000 yılı nüfusu 199.385 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 450.000 ile 525.000 kişi, Serik ilçesi 2000 yılı nüfusu 109.360 kişi iken, 2025 yılı nüfusunun 250.000 ile 294.000 kişi aralığında gerçekleşeceği kabul edilmektedir.

2005 yılında çıkartılan 5216 Sayılı Büyükşehir Kanununa bağlı olarak Büyükşehir'e bağlı belediyeler alt kademe belediyesi, Büyükşehir sınırları içerisinde kalan köylerde mahalle statüsüne kavuşmuştur. Bunun sonucunda Büyükşehir sınırları içerisinde kalan nüfus artmıştır. Ayrıca Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan yerleşimlerin istihdam, sağlık, eğitim gibi olanaklarından dolayı sürekli dış göç alan yerleşme durumunda olmaları da nüfusun olağan nüfus artış eğilimini üzerinde artmasına neden olmaktadır.

Alanya, Gazipaşa, Kemer, Manavgat ve Serik ilçelerinde, (denize kıyıların olması ve çok sayıda turizm bölgesinin varlığı nedeniyle) sürekli gelişen turizm potansiyeline sahip olmalarının etkisiyle hizmetler sektörü gelişmektedir. Bu sektörün gelişmesine bağlı olarak iş olanaklarının artması nedeniyle diğer ilçelerden ve illerden göç etmektedirler ve ilçelerin nüfusları olağanın üzerinde artmaktadır.

Alanya İlçe Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan incelemede ise; taşınmaz için Kargıcak Belediyesi arşivlerinin taşınmazı sonrası taşınan evrakların henüz arşiv kayıtlarına geçirilememiş olması nedeniyle resmi bir evrağa ulaşılamamıştır. Ancak taşınmazın beldeye arşiv dosyasında imar durumuna ilişkin eski belediye olan Kargıcak Belediyesi tarafından düzenlenen imar durumu ile ilgili resmi yazı gösterilerek bu imar durumunun geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. İmar planını onaylayan harita planlama firmasından orjinal imar paftası sureti de elde edilerek bu paftanın geçerli olduğu bilgisi de alındığı için rapor içinde bu evraklar kullanılmış ve imar durum bilgileri bu çerçevede detaylandırılmıştır.

İMAR DURUMUNA İLİŞKİN RESMİ EVRAK VE AÇIKLAMALAR



Taşınmazın imar durumu 30.12.2004 tarih ve 45 sayılı Belediyemeclis kararı ile onanmıştır. Buna göre; Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde 136.000 m²yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından 105.300 m²'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı Bakanlık Oluru ile kesin izin verilen sahada AlanyaKadastro Şube Müdürlüğü'nce onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve TabiatVarlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılıkarardaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları;

-Otellerde E:0.30 , H max.:16.00metre. Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max.:6.50 metre, 2 kattır.

- Günübirlük kullanımlarında konaklama tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlük kullanıma dönük lokanta gazino, çay bahçesi,plaj kabini gibi tesisler yapılabilir. E:0.05, Hmax. :4.50 metre, 1 kattır.

- Turistik tesisler yönetmeliğihükümlerine uyulacaktır. Turizm tesis alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlardayapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaçla kullanılmaz.

-Tapu kütüğünün beyanlarhanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisleri olduğu yazılacaktır. Ayrıca tescil işlemiyapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

-İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Plandabelirtilen kat adetleri ve yapı yüksekliği dışında ayrıca çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

-Yapılarda heryapının oturduğu tabi zemin ortalamasından kot verilecektir.

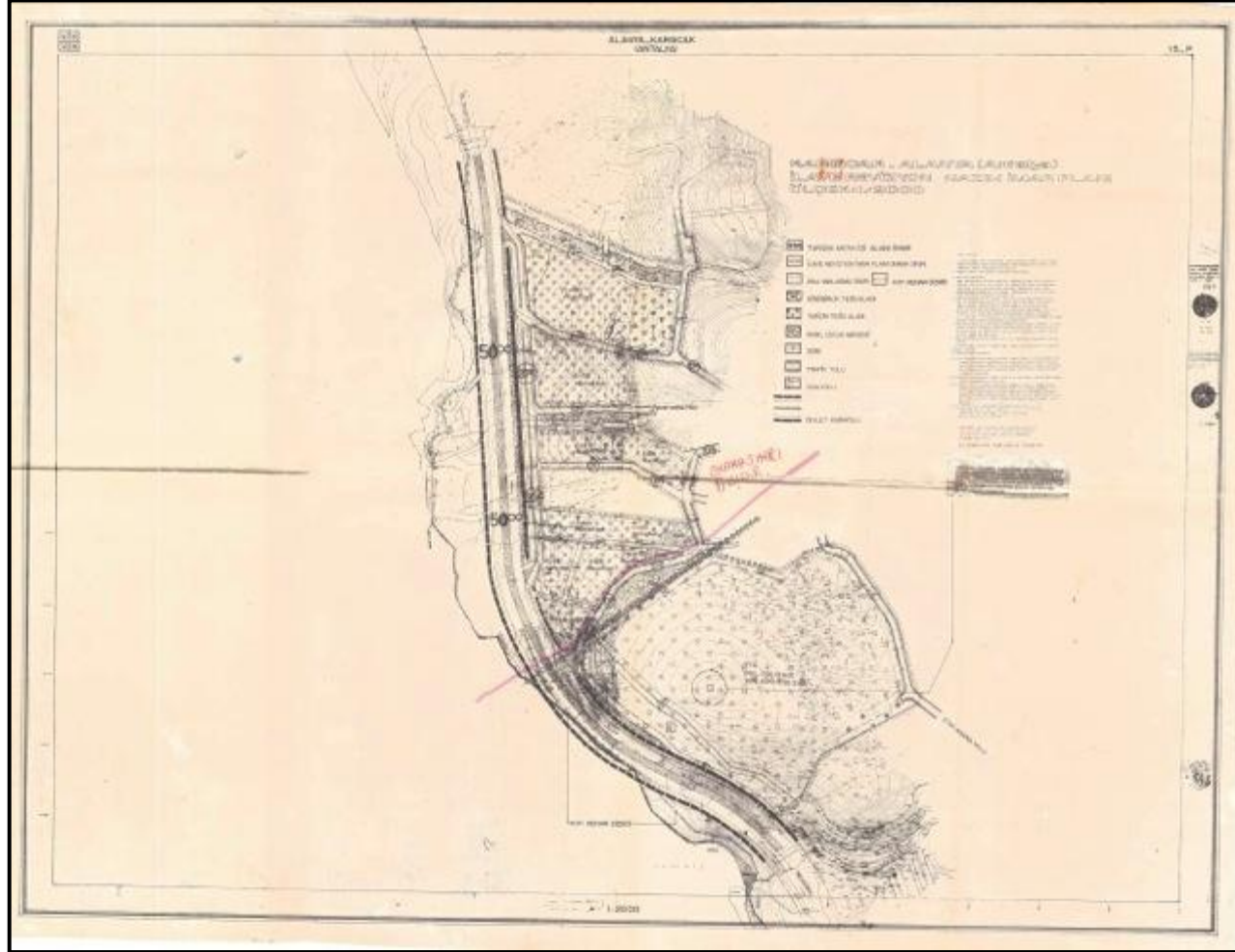
-Otopark ihtiyacı parsel içersinde çözülecektir.

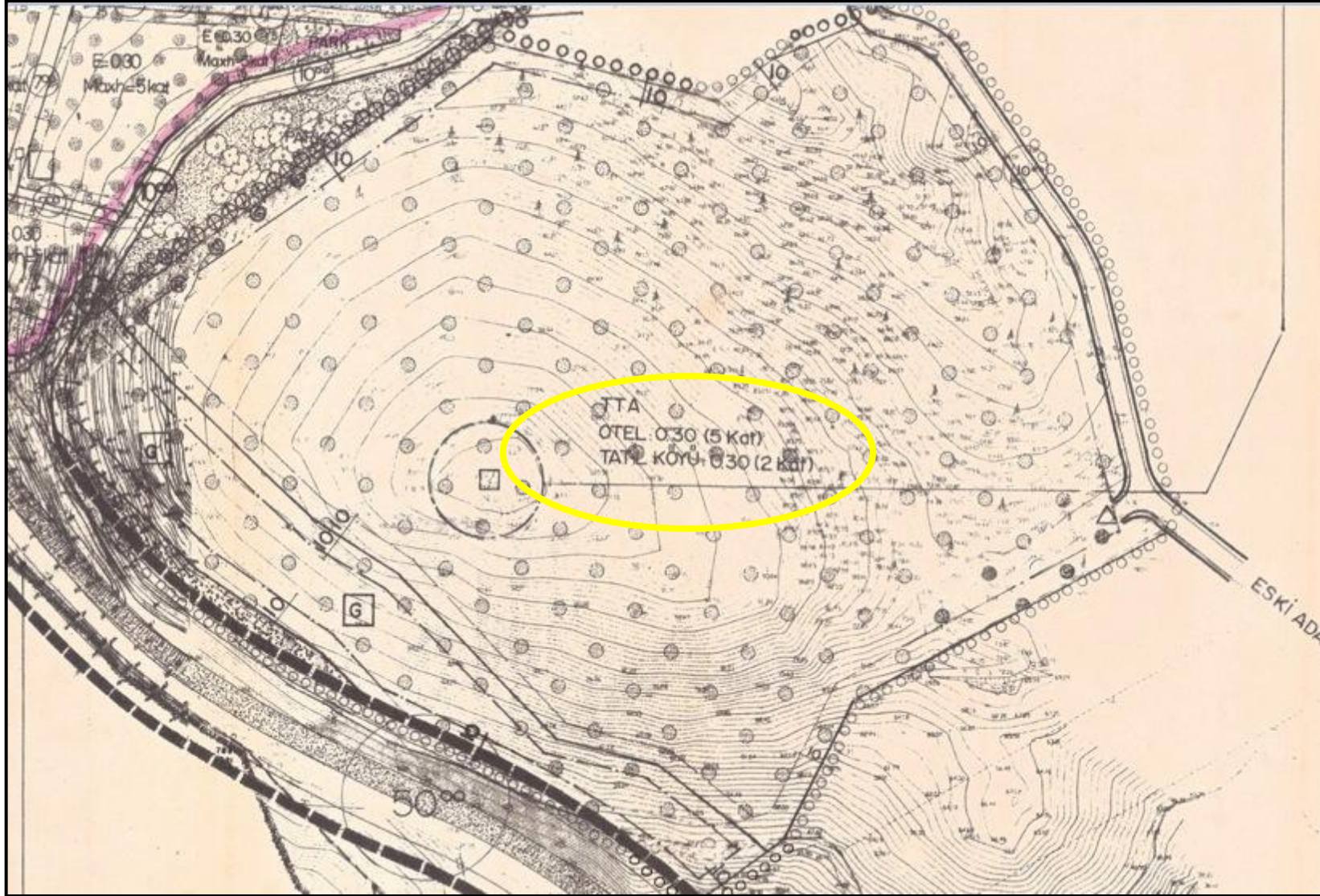
-D400 Karayolundan 10 metre, parselin doğusunda bulunan komşu parsellerden 10 metre, eski Antalya —Adana yolundan 5 metre, Devlet Ormanından 5 metre çekilecektir.

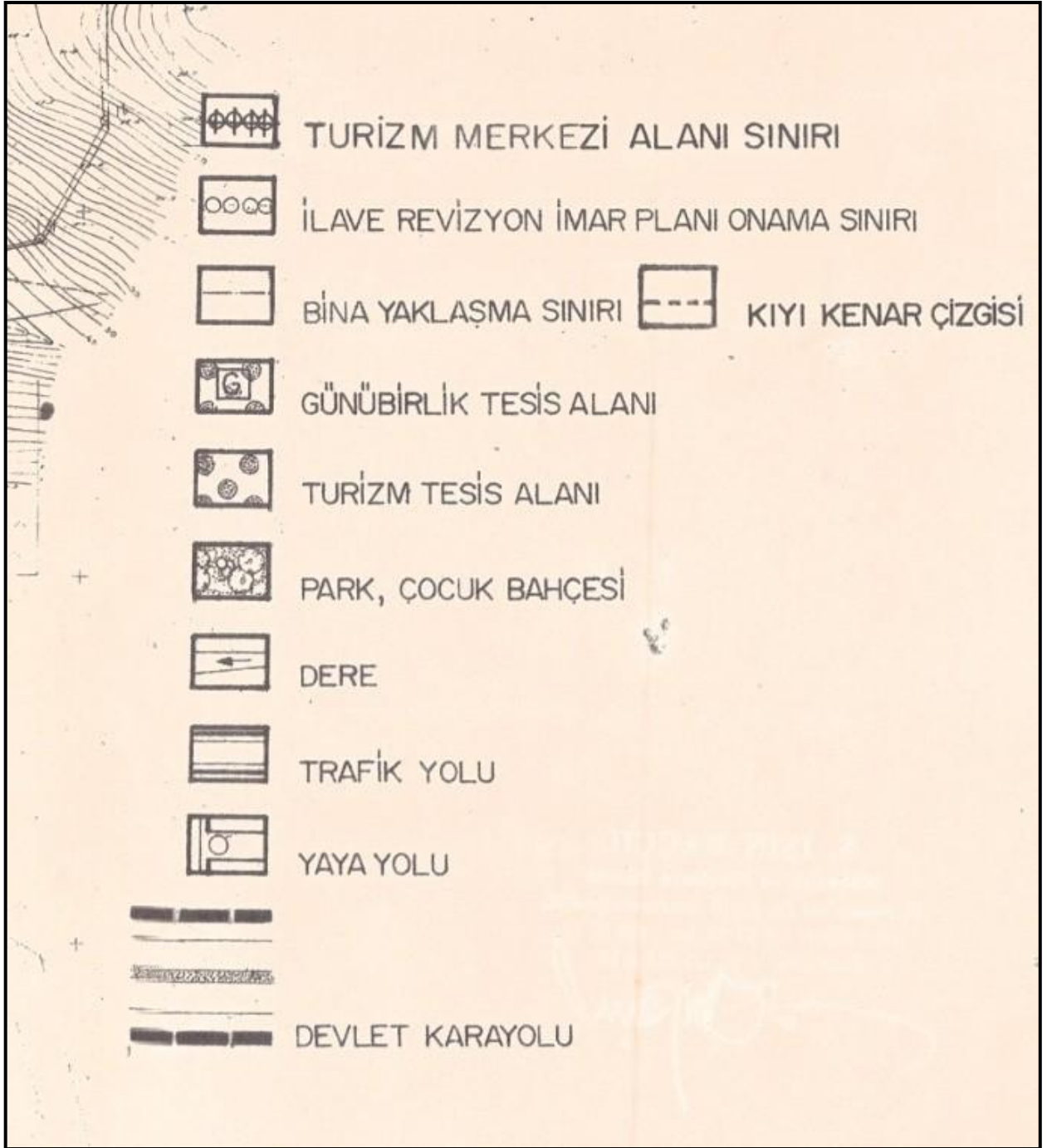
-Afet bölgelerinde yapılan yapılarhakkındaki yönetmelik hükümlerine,kıyı kanunu ve yönetmeliği hükümlerine,karayolu kenarında yapılacak veaçılacak tesisler hakkındaki yönetmelik hükümlerine, turizm alanlarının pis suları için atık su kirliği kontrolüyönetmeliği teknik usuller tebliğindeki hususlara uyulacaktır.

-Yukarıda belirtilmeyen hususlarda "1/25000ölçekli doğu Antalya çevre düzeni plan hükümleri" ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir."

NAZIM İMAR PAFTASI (1/2000 ÖLÇEKLİ)

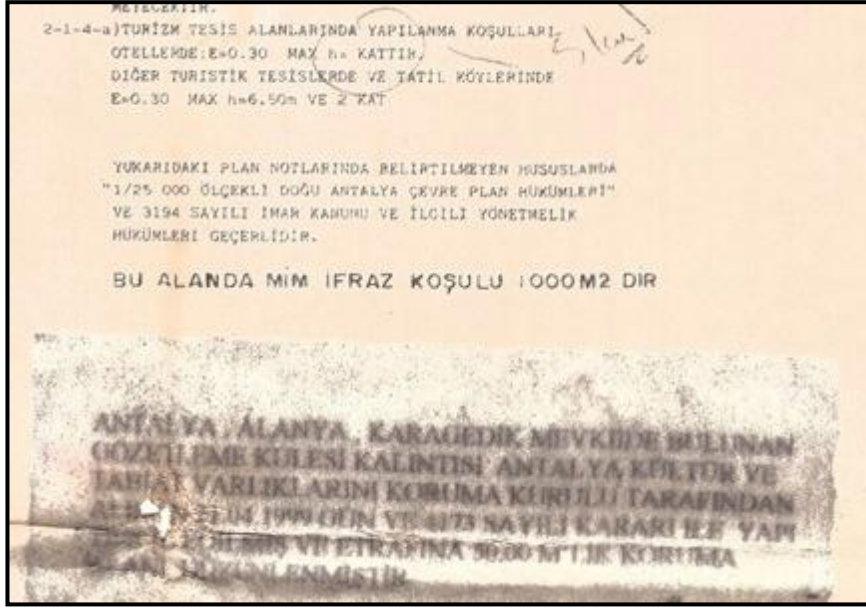






PLAN NOTLARI

- 1.1 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMAR PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
 - 1.2 İNŞAAT EMSALI İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
 - 1.3 BU PLAN KAPSAMINDA;
AFET BÖLGELERİNDE YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, 3830 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE YÖNETMELİĞİ, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - 1.4 TURİZM ALANLARININ PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU ARITMA TESİS PROJELERİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI, ARITMA TESİSİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANILAMAZ. ATIK SULAR KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. (İZİN VERİLEMEZ). ATIK SULAR %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ. (7.1.1991 GÜN VE 20748 SAYILI) SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDEKİ, HUSUSLARDA UYGULANACAKTIR.
 - 1.5 YAPILARDA RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİN YÖRESEL MİMARİ KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR. PLAN DA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ VE (VEYA) YAPI YÜKSEKLİĞİ DIŞINDA AYRICA ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
 - 1.6 3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - 1.7 YAPILARA HER YAPININ OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOD VERİLİR.
- ### 2-TURİZM ALANLARI
- 2-1) TURİZM TESİS ALANLARI
 - 2-1-1) BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU TESİSLERİN FAALİYET GÖSTEREBİLMESİ İÇİN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - 2-1-2) TURİSTİK TESİSLERDE TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - 2-1-3) TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK PLANLANMIŞ VE İLGİLİ İDARECE PLANLANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAPISAK, AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEYECEKTİR.



Taşınmazın ilgili belediyede imar durumu ile ilgili resmi evrağa ulaşılamamıştır. Bunun nedeni; imar durum belgesi ve paftaların eski Kargıcak Belde Belediyesi arşivinden Alanya Belediyesine devredildikten sonra arşiv detaylarının olmamasıdır. Sayısal ortamda; uygulama imar planları işlenmemiştir. Orjinal paftaların arşiv durumu belirsizdir. Bu nedenle taşınmazın belediye dosyasında ulaşılan evraklar ve yazışmalar ile; geçerli olduğu bilgisi alınan ve planı çizen harita/planlama firmasından onaylı paftalarının sayısal ortama aktarılmış evrakları temin edilmiştir. İlgili belediye paftaların geçerli olduğunu, onaylandığı yıl itibariyle herhangi bir revizyon yapılmadığını kayıtlara bakarak teyit etmiştir. Bu nedenle yukarıda bulunan planlar kullanılmıştır.

İmar Durumu İle İlgili Açıklama:

Taşınmaz için 105.300 m2lik sahadaki üst hakkı göz önünde bulundurulduğunda İmar ile verilen emsal hakkı $105.300 \text{ m}^2 \times 0,30 = 31.590 \text{ m}^2$ 'dir.

Rapor içinde detaylandırılan kapalı alan kullanımları dikkate alındığından toplam kapalı alan emsal ile verilen alandan daha fazladır. Ancak gerek yapıldığı yıllar itibariyle emsal değerlerini kapsayan kapalı alanların nasıl tespit edildiğinin bilinemeyeceği gerekse de yeni yönetmelikler dahilinde emsal dışı alanlar olarak kabul edilen alanların ilgili resmi kurumlar tarafından kesin olarak belirlenebileceği dikkate alınarak taşınmazın emsal hakkı ile ilgili tespit yapmak mümkün değildir. Alınan ruhsat ve iskan belgeleri dahilinde belgeye konu alanlar $19.176,8 \text{ m}^2 + 10.907 \text{ m}^2$ olmak üzere toplam 30.083 m^2 'dir. Bu alanın emsal alanları dikkate alınarak verildiği ön görüldüğünde taşınmazın halihazırda kullanabileceği emsal hakkının olduğu düşüncesi kanaat olarak geliştirilmiştir. Kesin durumun ise resmi kaynaklar aracılığıyla resmi başvuru üzerine ortaya konacağı aşikardır.

-Yukarıda bahsedilen durum dikkate alındığında değerlemeye konu taşınmaz için plan notlarına aykırı bir durum söz konusu değildir.

-Tatil köylerinde 2 kat sınırlaması yol kotu üstü kat sayısı dikkate alındığında 4 katlı yapıların imara aykırılık teşkil etmediği varsayılmıştır.

-Bunun yanı sıra parsel üzerinde maliyete konu olan alanlardan vaziyet planında gösterimi yapılmamış olan alanlar ve projesine uygun olmayan alanlar mevcut durumda dikkate alınmıştır. Maliyete konu alanlar yasal ve mevcut durumda ayrıştırılmıştır.

-Depo, sığınak v.b. kullanıma sahip kapalı alanların emsal dışı olduğu ön görülmüştür.

-Balkon alanlarının emsal dışı tutulduğu ön görülmüştür.

-Tesisat ve shaft boşlukları ile bodrum kat alanları emsal dışı olduğu öngörülmüştür.

-3 tarafı açık üstü kapalı olan yapıların emsal dışı olduğu öngörülmüştür.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, 192ada 14 parsel üzerine yer alan Ütopya wold Otel'in orman tahsisli olup kat irtifakı kurulu olmadığından Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari proje burada yoktur. Ana taşınmaz için cins tashihi de bulunmamaktadır.

YASAL EVRAKLARIN ÖZETİ

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Üst Hakkı Resmi Senet | :15.07.2005 tarih 9822 nolu |
| - Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi | :15.01.2001 tarih KDM 5.0502-430/300 s.olur |
| - Onaylı Turizm İşletme Belgesi | :17.02.2000 tarih ve 7823 sayılı |
| - Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi | :08.07.2005 tarih 2005/16nolu (Tatil köyü İçin) |
| - Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi | :02.10.2006 tarih 2006/27nolu(Merkez bina için) |
| - Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi | :10.06.2010 tarih 467 nolu |
| - Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi | :11.06.2010 tarih 468nolu |
| - Onaylı Vaziyet Planı | :02.10.2006 tetkik tarihli |
| - Onaylı Mimari Proje | :02.10.2006 tetkik tarihli (otel merkez binası için) |
| - Onaylı Mimari Proje | :08.07.2005 tetkik tarihli (Tatil Köyü binaları için) |
| - Onaylı Mimari Proje | :02.10.2006 tetkik tarihli (aqua park binası için) |
| - Onaylı Mimari Proje | : 23.01.2008 tarihli (Sahil kısmına geçiş tüneli için) |
| - Onaylı Aplikasyon Planı | : 29.12.2006 tarihli |
| - Onaylı Vaziyet planı | : Tarih belirtilmemiştir (Kumsal-İskele-Plaj kısmı için) |
| - İmar Durum Belgisi Resmi Evrakı | :16.06.2005 tarihli |
| - Onaylı ve Onaysız Takbis Belgesi | :25.12.2018 tarihli |
| - Onaylı İşyeri Açma Ruhsatı | :29.02.2012 Tarih, 1-1 sayılı |

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

ÜTOPIYA WORLD OTEL Otel için yapılan değerlendirme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu 192 ada 14 parsel üzerinde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra inşa edilen yapılar için KUTAY YAPI DENETİM Kuruluşu Serkan Saroğlu yetkilisi ile 447 belge izin numarası dahilinde yapı denetimi gerçekleştirilmiştir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Söz konusu gayrimenkul, değerlendirme tarihinde, Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, 192ada 14 parsel içerisinde yer alan Ütopya World Otel'dir. Belirli bir projenin kapsamında değildir. Değerleme çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

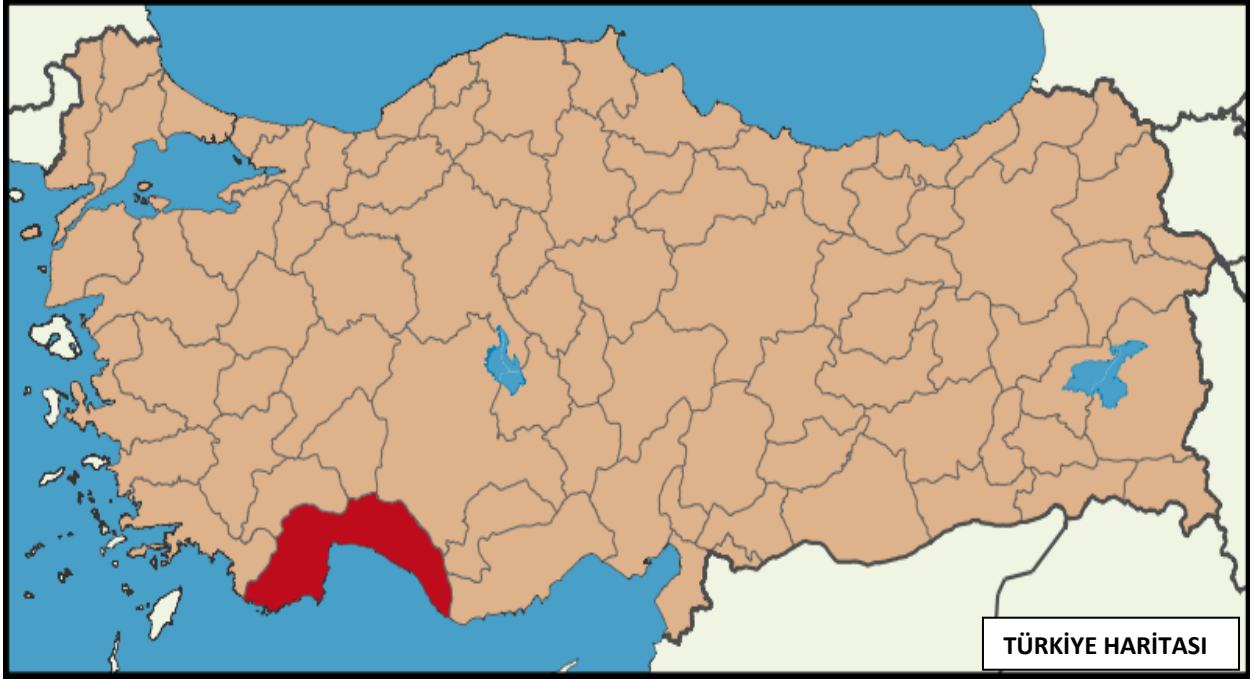
3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında, asgari elde edilmesi gereken bütün evraklara ulaşılmıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

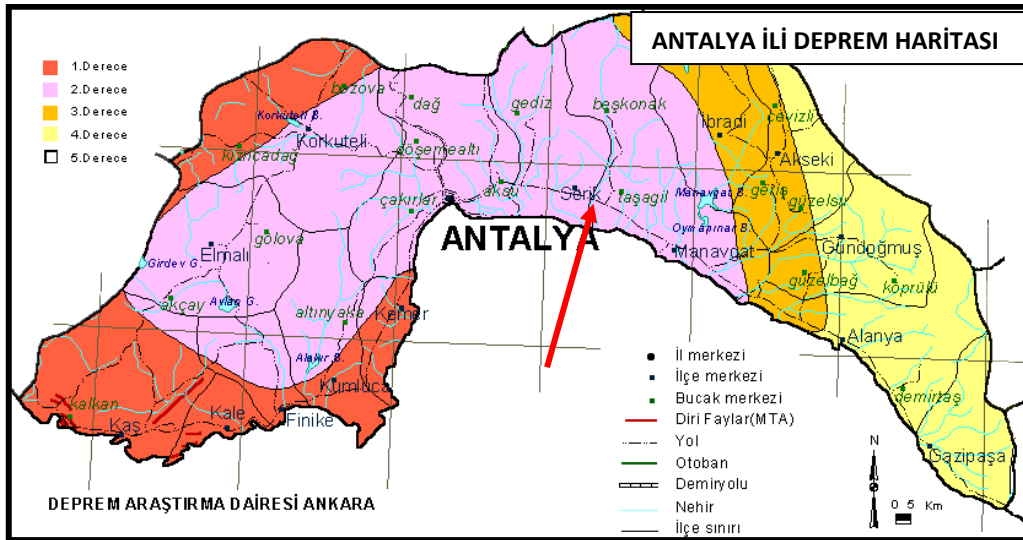
4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.1.1 ANTALYAİLİ; Türkiye'nin güneyinde Akdeniz Bölgesinin batı kısmında yer almaktadır. Türkiye Güney bölgesi ve Orta Anadolu bölgesindeki turizm potansiyelleri ile birlikte irdelendiğinde kuzeybatıda Denizli Hierapolis (kültür ve termal turizm), güneybatıda Muğla, Marmaris, Bodrum (kıyı turizmi), Güneyde Kıbrıs (kıyı turizmi), kuzeydoğuda Konya Mevlana (kültür ve inanç turizmi) ve Nevşehir Kapadokya (kültür turizmi) Turizm Merkezleri ile çevrili bir kuşağın merkezini oluşturmaktadır. Tüm bu turizm Merkezlerin hatta yakın çevrede bulunan inanç turizminin önemli kaynak değerlerinden Demre ve Yalvaç'ı da kapsayan bir bütünün kilit noktasıdır. Gerek ulaşım açısından gerek turizme bağlı alt sektörler açısından gerekse tur organizasyonlarının güzergâhları açısından tüm bu sektörlerin organizasyonel birimlerinin odaklandığı bir merkez konumundadır. Antalya Kenti bu özellikleri ile ülkeye bir giriş kapısı olmakla beraber uluslar arası düzlemde de bir dünya kenti niteliği taşımaktadır.





Bölgesel açıdan bakıldığında Antalya Kenti; Akdeniz Bölgesinde Antalya, Burdur ve Isparta İllerinin oluşturduğu Batı Akdeniz Bölgesinin en büyük Kenti ve Bölge Merkezidir.



Taşınmazın yer aldığı parsel; 3.derece deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

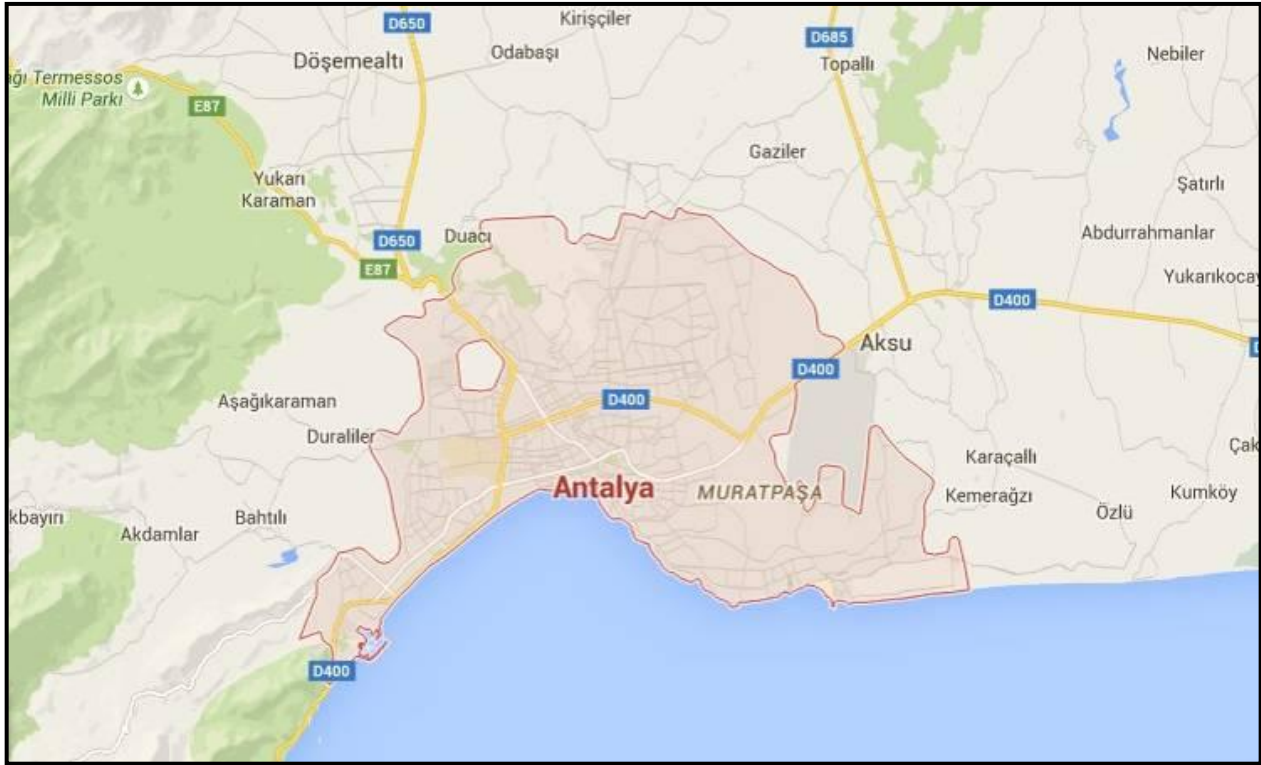
Antalya İlinin Türkiye'deki Yeri

	Yüzölçümü (km ²)	Türkiye İçindeki %
Antalya ili	20.788	2,65
Batı Akdeniz Bölgesi ⁽¹⁾	36.798	4,70
Akdeniz bölgesi	110.000	13,96
Türkiye	787.577	100,00

SOSYO EKONOMİK ÖLÇÜTLERLE TURİZM BAŞKENTİ ANTALYA TARİHÇE

"Attalos Yurdu" anlamına gelen Antalya, II. Attalos tarafından kurulmuştur. Bizans egemenliğisirasında piskoposluk merkezi olarak ismi görülen Attaleia, Türklerin eline geçtikten sonra büyük bir gelişme göstermiştir. Modern şehir, antik yerleşmenin üzerine kurulduğundan, Antalya'da antik çağ kalıntılarına çok az rastlanmaktadır. Görülebilen kalıntıların ilki, eski liman olarak nitelenen limanmendireğinin bir kısmı ve limanı çevreleyen surdur. Surların park dışındaki kısmında restorasyonu yapılan Hadrian Kapısı Antalya'nın en güzel antik eserlerinden biridir.

Antalya şehri ve çevresine antik çağda, "çok verimli" anlamına gelen Pamphylia, Batı kesimine isel Lykiadenmektedir. Milattan önce VIII. yüzyıldan itibaren buraya Ege denizinin Batı kıyılarından göçenler; Aspendos ve Side gibi şehirleri kurmuşlardır. II. yüzyıl ortalarında hüküm süren Bergama Kralı II. Attalos, Side'yi kuşatmış bulunmaktadı. Antalya'nın yaklaşık 75 km. doğusundaki Side'yi alamayan kral, şimdiki ilmerkezinin olduğu yere gelerek bir şehir kurmuştur. Buraya onun adı verilerek Attaleia denmiştir. Zaman içinde Atalia, Adalya diyenler olmuştur. Antalya, onun adından gelmektedir.



COĞRAFİ DURUM

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur.

Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İl, doğal ve kültürel coğrafya özellikleri bakımından büyük bir zenginliğe sahiptir.

GENEL BİLGİLER

Tarihi ve Kentsel Değerler:

Kaleiçi; büyük bir bölümü yıkılmış ve yok olmuş at nalı şeklinde içten ve dıştan surlarla çevrilidir. Surlar, Helenistik, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı devirleri ortak eseridir. Surların 80 burcu vardır. Surların içinde kiremit çatılı 3.000 kadar ev bulunmaktadır. Evlerin karakteristik yapıları Antalya'nın sadece mimari tarihi hakkında fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda bölgedeki yaşam tarzını, gelenek ve görenekleri en iyi şekilde yansıtır. 1972 yılında Antalya iç limanı ve Kaleiçi semti, özgün dokusu nedeniyle "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu" tarafından "SİT bölgesi" olarak koruma altına alınmıştır. Turizm Bakanlığı'na "Antalya- Kaleiçi Kompleksi" restorasyon çalışmasından dolayı, 28 Nisan 1984'de FİJET (Uluslararası Turizm Yazarları Birliği) tarafından altın Elma Turizm Oskarı ödülü verilmiştir. Günümüzde Kaleiçi otelleri, pansiyonları, restoranları ve barları ile eğlence merkezi haline gelmiştir.

Eski Antalya Evleri: Yazların çok sıcak ve kışların ılık geçtiği Antalya'da eski evlerin yapımında soğuktan çok, güneşi önlemeye ve serinlik sağlamaya önem verilmiştir. Gölgeyi taşıyıcı ve avlular hava akımını kolaylaştıran özelliklerdir. Depo ve hol görevi yapan girişi ile üç kat üzerine kurulmuştur.

Yivli Minare: Antalya'nın ilk Türk yapısıdır. Merkezde liman yakınındadır. Üzerindeki yazıta göre Anadolu Selçuklu Sultanı Alâeddin Keykubat'ın yönetimi zamanında (1219-1236) inşa edilmiştir. Tuğla ile örülen gövdesi, sekiz yarım silindirden oluşur. Bu minarenin bitişiğinde bir cami varsa da yıkılmış olmalıdır. Çünkü Minarenin yanındaki Cami daha geç devre, 1372 yılına aittir. Bir Türk Beyliği olan Hamitoğulları zamanında, Tavaşi Balaban adlı bir mimar tarafından yapılmıştır.

Ulu Cami: Kesik Minare adıyla da bilinir. Aslında bir Bazilika olarak V. yüzyılda inşa edilmiştir. İlk eserden çok az bölüm ayakta kalmış, Bizans döneminde değişikliklere uğramıştır. Eser, Osmanlılar zamanında tamir görmüş, bir kısmı Mevlevihane olarak kullanılmış, sonra cami olarak hizmete açılmıştır.

Karatay Medresesi: İl merkezindeki önemli Türk İslâm yapılarından olup XIII. yüzyıl ortasında inşa edilmiştir.

Evdır Han: 20. yüzyıl başlarına kadar ulaşım at ve develerle sağlanır, ticaret malları da bu hayvanlarla nakledilirdi. Kervanlar yollarda, "Han" ve kervansaraylarda konaklardı. İşte Evdır Han da bunlardan biridir. Antalya'dan kuzeye giden yol üstündedir. Bugünkü Antalya-Korkuteli kara yolunun 1 km. doğusunda ve il merkezine 18 km. uzaklıktadır. En fazla dikkati çeken kısmı sivri kemerli portalıdır. XIII. yüzyılın başlarında yapılmış bir Selçuklu eseridir.

Kırkgöz Han: Antalya – Afyon eski yolundaki ikinci durak yeri Kırkgöz Han'dır. Kırkgöz Han Antalya'ya 30 km. uzaklıkta bulunan Kırkgöz'de, Pınarbaşı mevkiindedir. Çok sağlam bir durumdadır.

Düden Şelâleleri: Antalya il merkezinin yaklaşık 10 km. kuzeydoğusundaki bu şelâle, şehri simgeleyen tabiat güzelliklerindedir. 20 metre yükseklikten dökülür. Ana kaynağı Kırkgözmevkisidir. Aşağı Düden Şelâlesi ise Lâra Plajı yolundadır. Kent merkezinin güneydoğusunda, 40 metre yükseklikteki falezlerden denize dökülür. Antalya'nın simgeleşmiş tabiat güzelliklerindedir.

Ariassos: Antalya-Burdur otoyolunun 48. kilometresinde, sola dönülen bir sapaktan 1 km. içerdedir. Bir dağın yamacında kurulmuş olup, hamamları, kaya mezarları açısından görülmeye değerdir. Ariassos kentine girilen vadinin başlangıcında kentin en görkemli kalıntısı olan giriş kapısı yükselir. Roma devrinden kalma bu anıt, 3 kemerli ve dolayısıyla 3 girişli olduğu için, yöre halkınca "Üç kapı" diye anılır. Kentin şaşırtıcı bir özelliği, dörtte üçünün, olağanüstü gösterişli anıtsal mezarlar olan nekropolis kalıntısı olmasıdır.

Ulaşımı: Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. Türkiye'nin en önemli havaalanlarından biridir.

Antalya Havalimanı ;

Toplam 13.000.000 m²'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında; 1.500.000 yolcu/yıl kapasiteli 20.480 m² iç hatlar terminali ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 54.300 m² I. Dış hatlar terminali ve 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 77.000 m² II. Dış hatlar terminali mevcuttur.

Antalya Havalimanı İstanbul Atatürk Havalimanından sonra ülkenin en önemli havalimanıdır. Havalimanı bazında özellikle 2015 YILINA KADAR yerli ve yabancı turist sayısında çok büyük artış yaşanmıştır. Ancak 2016 yılında ise konjoktürel ve siyasi gelişmeler doğrultusunda azalışlar yaşanmıştır.

GAZİPAŞA HAVA LİMANI

Gazipaşa - Alanya Havaalanı. Antalya'nın Gazipaşa ilçesindedir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede yer alır, 2 bin 144 metre kapalı terminal binasına ve 105 araçlık otoparka sahiptir.

Halen Alanya-Gazipaşa Havaalanı olarak bilinmesine rağmen Devlet Planlama Teşkilatı bünyesindeki Yüksek Planlama Kurulu'nda havaalanının adı Gazipaşa Havaalanı olarak geçmektedir ve ilçe halkı havaalanının bu şekilde anılmasını istemektedir.

ANTALYA UÇUŞ İSTATİSTİKLERİ

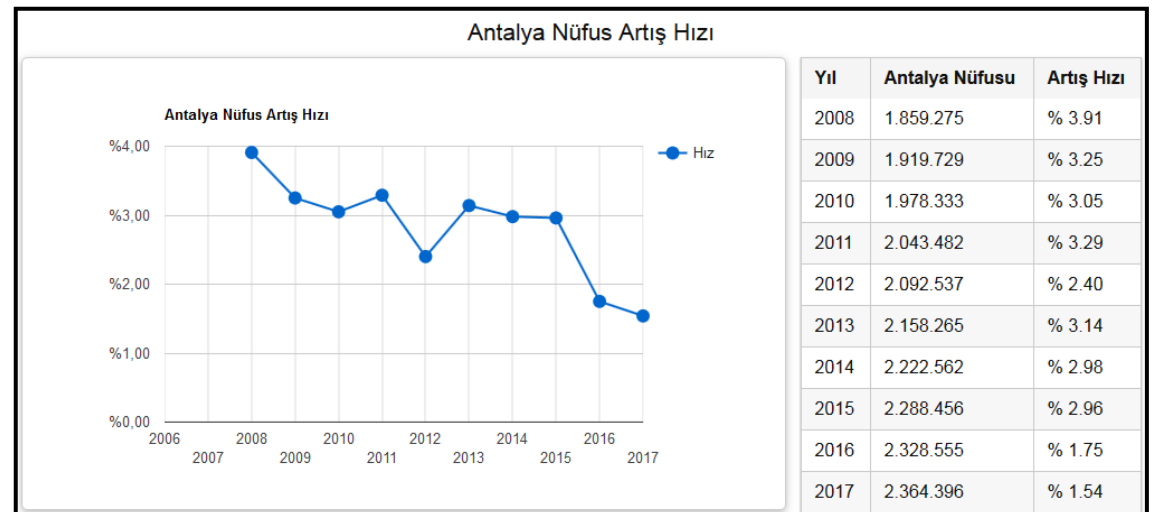
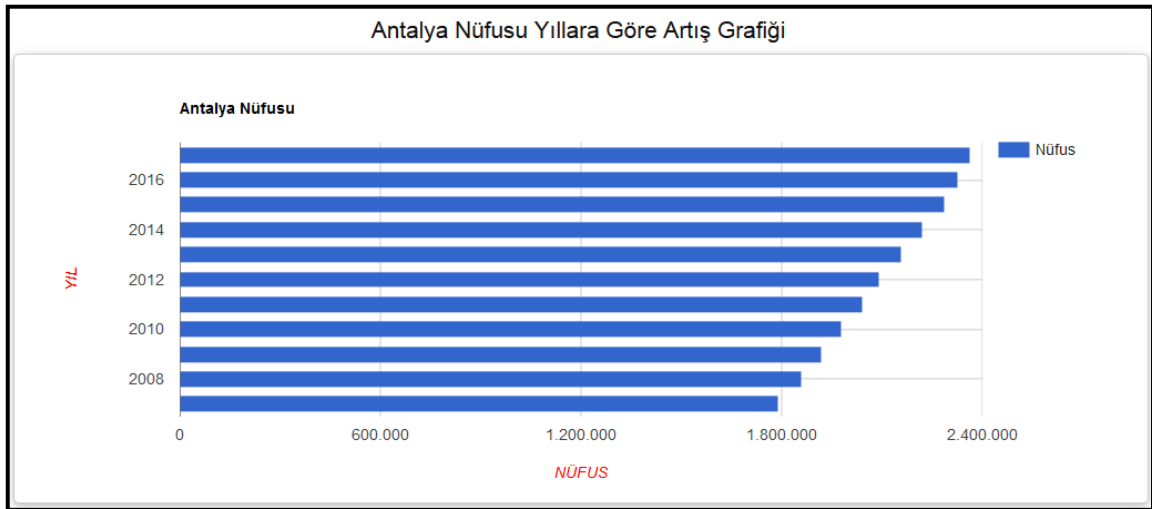
2014-2015-2016-2017-2018 YILLARI DIŞ HATLAR TERMINALİ GELEN-GİDEN YOLCU SAYILARI													
AYLAR	2014		2015		2016		2017		2018		Gelen Giden Toplam		2017-2018 %
	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	GELEN	GİDEN	2017	2018	
OCAK	113.586	132.914	115.600	146.129	95.148	115.425	87.310	107.167	90.438	118.772	194.477	209.210	8%
ŞUBAT	155.132	133.790	152.620	143.189	108.164	98.253	84.612	76.336	101.371	90.359	160.948	191.730	19%
MART	326.815	280.443	312.516	249.697	257.441	209.883	165.741	137.034	264.987	181.291	302.775	446.278	47%
NISAN	765.459	545.244	616.164	497.626	373.764	307.353	517.360	370.938	687.621	509.727	888.298	1.197.348	35%
MAYIS	1.464.522	1.316.025	1.328.492	1.135.948	639.227	607.322	1.056.971	913.377	1.565.641	1.353.622	1.970.348	2.919.263	48%
HAZİRAN	1.728.475	1.664.518	1.585.729	1.496.943	712.953	647.330	1.473.621	1.320.736	1.922.714	1.805.119	2.794.357	3.727.833	33%
TEMMUZ	1.971.959	1.835.750	1.947.771	1.800.475	1.013.912	893.223	1.819.502	1.711.790	2.170.165	2.108.662	3.531.292	4.278.827	21%
AĞUSTOS	1.952.866	2.065.763	1.888.254	2.036.379	1.007.801	1.078.322	1.760.500	1.855.277	2.085.540	2.164.194	3.615.777	4.249.734	18%
EYLÜL	1.568.066	1.683.317	1.524.025	1.624.853	934.545	937.119	1.527.523	1.596.643	1.894.391	1.940.505	3.124.166	3.834.896	23%
EKİM	1.071.514	1.332.354	1.027.987	1.295.909	791.718	951.994	982.441	1.254.394	1.376.280	1.691.980	2.236.835	3.068.260	37%
KASIM	275.292	412.615	261.157	367.113	140.637	223.084	141.444	257.175	277.083	426.644	398.619	703.727	77%
ARALIK	145.836	138.952	115.149	117.428	106.603	93.524	121.937	102.018	223.955	223.955			
TOPLAM	11.539.522	11.541.685	10.875.464	10.911.689	6.181.913	6.162.832	9.738.962	9.702.885	12.436.231	12.390.875	19.441.847	24.827.106	
2014-2015-2016-2017-2018 YILLARI İÇ HATLAR TERMINALİ GELEN-GİDEN YOLCU SAYILARI													
OCAK	198.900	212.428	233.293	237.967	247.030	241.437	245.683	250.581	293.606	296.090	496.264	589.696	19%
ŞUBAT	199.690	200.529	216.775	222.362	235.421	228.419	224.451	222.352	247.631	246.343	446.803	493.974	11%
MART	251.895	239.036	280.022	266.412	300.165	271.726	292.879	269.697	335.717	306.754	562.576	642.471	14%
NISAN	266.264	264.401	280.246	287.495	294.168	283.781	304.125	299.404	334.463	332.730	603.529	667.193	11%
MAYIS	265.064	269.213	312.442	305.329	329.847	312.287	324.062	323.802	302.648	316.777	647.864	619.425	-4%
HAZİRAN	293.170	292.010	305.339	304.919	294.940	280.576	332.099	300.378	334.192	314.921	632.477	649.113	3%
TEMMUZ	272.466	274.675	346.483	333.573	342.056	336.068	370.933	364.666	377.045	371.539	735.599	748.584	2%
AĞUSTOS	306.034	327.574	362.512	365.596	358.167	345.371	382.227	381.157	369.511	378.190	763.384	747.701	-2%
EYLÜL	262.930	291.315	324.522	340.694	340.312	345.997	358.446	373.731	339.930	348.508	732.177	688.438	-6%
EKİM	274.406	307.893	297.676	306.459	321.215	326.194	351.161	372.554	326.720	352.881	723.715	679.601	-6%
KASIM	225.476	268.473	240.682	249.350	251.585	258.289	277.974	298.733	257.544	281.771	576.707	539.315	-6%
ARALIK	210.711	213.960	238.699	230.715	235.109	243.538	270.035	268.111			538.146		
TOPLAM	3.027.006	3.161.507	3.438.691	3.450.871	3.550.015	3.473.683	3.734.075	3.725.166	3.519.007	3.546.504	7.459.241	7.065.511	
2014-2015-2016-2017-2018 YILLARI DIŞ HAT+İÇ HAT GELEN-GİDEN TOPLAM YOLCU SAYILARI													
OCAK	312.486	345.342	348.893	384.096	342.178	356.862	332.993	357.748	384.044	414.862	690.741	798.906	16%
ŞUBAT	354.822	334.319	369.395	365.551	343.585	326.672	309.063	298.688	349.002	336.702	607.751	685.704	13%
MART	578.710	519.479	592.538	516.109	557.606	481.609	458.620	406.731	600.704	500.380	865.351	1.088.749	26%
NISAN	1.031.723	809.645	896.410	785.121	667.932	591.134	821.485	670.342	1.022.084	842.457	1.491.827	1.864.541	25%
MAYIS	1.729.586	1.585.238	1.640.934	1.441.277	969.074	919.609	1.381.033	1.237.179	1.868.289	1.670.399	2.618.212	3.538.688	35%
HAZİRAN	2.021.645	1.956.528	1.891.068	1.801.862	1.007.893	927.906	1.805.720	1.621.114	2.256.906	2.120.040	3.426.834	4.376.946	28%
TEMMUZ	2.244.425	2.110.425	2.294.254	2.134.048	1.355.968	1.229.291	2.190.435	2.076.456	2.547.210	2.480.201	4.266.891	5.027.411	18%
AĞUSTOS	2.258.900	2.393.337	2.250.766	2.401.975	1.365.968	1.423.693	2.142.727	2.236.434	2.455.051	2.542.384	4.379.161	4.997.435	14%
EYLÜL	1.830.996	1.974.632	1.848.547	1.965.547	1.274.857	1.283.116	1.885.969	1.970.374	2.234.321	2.289.013	3.856.343	4.523.334	17%
EKİM	1.345.920	1.640.247	1.325.663	1.602.368	1.112.933	1.278.188	1.333.602	1.626.948	1.703.000	2.044.861	2.960.550	3.747.861	27%
KASIM	500.768	681.088	501.839	616.463	392.222	481.373	419.418	555.908	534.627	708.415	975.326	1.243.042	27%
ARALIK	356.547	352.912	353.848	348.143	341.712	337.062	391.972	370.129			762.101		
TOPLAM	14.566.528	14.703.192	14.314.155	14.362.560	9.731.928	9.636.515	13.473.037	13.428.051	15.955.238	15.949.714	26.901.088	31.892.617	

SOSYO EKONOMİK ÖLÇÜTLER

Yıllara Göre Antalya Nüfus Bilgileri

Yıllara Göre Antalya Nüfusu			
Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	2.364.396	1.192.582	1.171.814
2016	2.328.555	1.174.936	1.153.619
2015	2.288.456	1.156.076	1.132.380
2014	2.222.562	1.122.997	1.099.565
2013	2.158.265	1.090.843	1.067.422
2012	2.092.537	1.058.070	1.034.467
2011	2.043.482	1.034.655	1.008.827
2010	1.978.333	1.001.908	976.425
2009	1.919.729	973.554	946.175
2008	1.859.275	942.262	917.013
2007	1.789.295	908.000	881.295

2017 yılı verilerine göre Antalya Nüfusu: 2.364.396 olarak gerçekleşmiştir. Kadın/Erkek nüfusu birbirine yakındır.



İlçeler bazında nüfus dağılımına bakıldığında, merkez ilçelerin nüfusun büyük bölümünü kapladığı görülmektedir. Antalya ili kıyıya paralel lineer bir şekilde gelişen bir kenttir. Kent merkezinde nüfus yoğun olup diğer ilçelerde ikincil konut kullanımı, mevsimsel işçiler, turistler gibi etkenler dışında tüm yıla bakıldığında nüfus azdır.

İlçelere Göre Antalya Nüfusu					
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2017	Kepez	519.966	264.257	255.709	% 21,99
2017	Muratpaşa	488.670	240.185	248.485	% 20,67
2017	Alanya	299.464	153.176	146.288	% 12,67
2017	Manavgat	226.394	116.255	110.139	% 9,58
2017	Konyaaltı	172.920	83.996	88.924	% 7,31
2017	Serik	122.032	62.340	59.692	% 5,16
2017	Aksu	69.967	35.740	34.227	% 2,96
2017	Kumluca	67.942	34.388	33.554	% 2,87
2017	Döşemealtı	59.948	30.789	29.159	% 2,54
2017	Kaş	57.123	29.338	27.785	% 2,42
2017	Korkuteli	53.610	26.801	26.809	% 2,27
2017	Gazipaşa	49.555	25.078	24.477	% 2,10
2017	Finike	48.948	24.694	24.254	% 2,07
2017	Kemer	42.568	22.288	20.280	% 1,80
2017	Elmalı	38.651	19.614	19.037	% 1,63
2017	Demre	25.928	13.328	12.600	% 1,10
2017	Akseki	10.471	5.278	5.193	% 0,44
2017	Gündoğmuş	7.593	3.711	3.882	% 0,32
2017	İbradı	2.646	1.326	1.320	% 0,11

2017 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe **Kepez**, nüfusu en az olan ise **İbradı** ilçesidir.

İl Bazında Gayrisafı Yurtiçi Hasıla, iktisadi faaliyet kollarına göre, NACE Rev.2, 2004-2014

[Cari Fiyatlarla]

Gross Domestic Product by Provinces by Kind of Economic Activity, NACE Rev.2, 2004-2014

[At Current Prices]

İstatistikî Bölge		2012					
Birimleri Sınıflaması							
(3. Düzey)							
Statistical Regions							
(Level 3)							
		Tarım	Sanayi	Hizmetler	Sektörler	Vergi-	GSYH
		Agriculture	Industry	Services	toplamı	sübvansiyon	GDP
		Sectoral total	Taxes-subsidies				
TR	Türkiye	121 692 893	420 266 164	843 453 712	1 385 412 768	184 259 347	1 569 672 115
TR611	Antalya	4 941 282	7 559 652	32 313 856	44 814 791	5 960 349	50 775 140
TR100	İstanbul	782 857	123 896 019	295 355 826	420 034 701	55 864 448	475 899 149
TR211	Tekirdağ	1 434 595	10 603 422	7 499 771	19 537 788	2 598 518	22 136 307
TR212	Edirne	1 421 974	1 437 685	3 657 050	6 516 709	866 720	7 383 429
TR213	Kırklareli	1 017 710	2 910 851	2 889 363	6 817 924	906 781	7 724 705
TR221	Balıkesir	3 207 029	5 000 546	10 297 706	18 505 281	2 461 195	20 966 476
TR222	Çanakkale	2 302 706	2 619 335	4 454 094	9 376 135	1 247 022	10 623 157
TR310	İzmir	4 848 080	30 595 096	51 100 778	86 543 954	11 510 311	98 054 265
TR321	Aydın	2 738 528	2 984 574	7 803 014	13 526 115	1 798 968	15 325 083
TR322	Denizli	2 698 136	5 522 271	7 710 944	15 931 351	2 118 863	18 050 215
TR323	Muğla	2 801 610	3 182 281	10 450 916	16 434 807	2 185 823	18 620 630
TR331	Manisa	6 210 693	8 516 526	8 493 392	23 220 611	3 088 332	26 308 943
TR332	Afyon	2 468 164	1 802 502	4 466 820	8 737 486	1 162 082	9 899 568
TR333	Kütahya	1 118 248	2 706 604	4 040 048	7 864 901	1 046 029	8 910 930
TR334	Uşak	878 363	2 072 234	2 319 392	5 269 990	700 907	5 970 896
TR411	Bursa	3 201 033	25 130 730	26 590 548	54 922 311	7 304 645	62 226 956

2013							2014						
Tarım	Sanayi	Hizmetler	Sektörler	Vergi-	GSYH		Tarım	Sanayi	Hizmetler	Sektörler	Vergi-	GSYH	
Agriculture	Industry	Services	Sectoral total	Taxes-subsidies	GDP		Agriculture	Industry	Services	Sectoral total	Taxes-subsidies	GDP	
121 709 979	501 220 697	962 395 396	1 585 325 082	224 388 066	1 809 713 087		134 724 746	576 440 636	1 097 024 575	1 808 189 956	236 275 921	2 044 466 876	
4 782 462	8 559 489	37 134 961	50 476 913	7 144 537	57 621 450		4 874 824	9 957 071	42 090 782	57 522 477	7 516 454	65 038 931	
733 029	146 258 262	337 311 335	484 302 628	68 548 528	552 851 154		900 667	188 387 951	383 491 348	550 789 966	71 971 645	622 761 611	
1 302 186	12 747 141	8 524 610	22 573 938	3 195 151	25 769 088		1 853 359	14 927 815	9 616 058	26 197 232	3 423 189	29 620 421	
1 447 366	1 640 904	4 087 321	7 175 953	1 015 638	8 191 231		1 836 780	1 839 077	4 571 385	8 247 250	1 077 667	9 324 917	
1 068 476	3 278 964	3 186 756	7 514 216	1 063 567	8 577 784		1 200 368	3 649 629	3 503 337	8 433 264	1 101 965	9 535 339	
2 967 862	5 783 039	11 276 349	20 027 251	2 834 671	22 861 922		3 651 909	6 685 377	12 748 322	23 085 608	3 016 593	26 102 201	
2 129 470	3 270 485	4 881 451	10 281 407	1 455 237	11 736 644		2 586 905	3 809 043	5 548 267	11 944 215	1 560 749	13 504 964	
4 739 012	36 762 802	57 385 491	98 887 305	13 993 746	112 881 051		6 098 807	41 722 393	64 881 423	112 702 624	14 726 836	127 429 459	
2 879 017	3 522 202	8 761 283	15 162 503	2 146 111	17 308 614		3 274 911	4 111 601	10 057 159	17 443 672	2 279 362	19 723 034	
2 684 621	6 886 092	8 745 236	18 295 951	2 589 622	20 885 573		3 068 133	8 111 317	10 096 107	21 275 557	2 780 074	24 055 631	
2 693 293	3 711 575	11 924 099	16 328 967	2 584 266	20 923 262		3 303 531	3 952 770	13 819 585	21 075 866	2 753 960	23 829 846	
5 430 201	10 283 083	9 682 746	25 396 030	3 594 572	28 990 602		6 553 876	11 540 690	11 213 511	29 308 077	3 829 682	33 137 759	
2 627 799	2 156 203	5 051 990	9 635 992	1 392 193	11 228 185		3 067 909	2 533 650	5 786 778	11 388 417	1 488 123	12 876 539	
1 150 364	3 094 855	4 580 931	8 826 150	1 249 259	10 075 409		1 349 427	3 457 476	5 206 086	10 012 988	1 308 396	11 321 384	
883 276	2 447 107	2 624 899	5 955 283	842 915	6 798 197		922 995	2 836 459	2 985 649	6 745 103	881 382	7 626 484	
3 122 918	29 510 640	30 919 920	63 553 478	8 995 403	72 548 881		3 917 755	34 148 336	35 146 647	73 212 738	9 566 698	82 779 436	

İl ekonomisinde, son 30 yılda, işgücünde sektörel kaymalar önemli yer tutmaktadır. Tarım sektörü büyüklüğünü korumakta ve işgücü artış göstermekte ancak oransal payı azalmaktadır. Buna karşılık, özellikle turizm ve buna dayalı faaliyetler ile kentsel sektörlerin işgücü büyüklüğü sıralamasında yerleri değişmekte ve önemli sıçramalar yapmaktadır. 2012-2017 yılları arasında istihdam verilerinin tamamı artış göstermiştir. 2017 yılı sonu itibarıyla sıralama, hizmet sektörü, sanayi ve tarım şeklinde sıralanmıştır.

Antalya bölgenin kentsel merkezi olarak, üniversite, hastane, kamu kurumları, bölge müdürlükleri gibi hizmet işlevlerini barındırması yanında, ildeki turizm gelişmelerinden kentin pay alması, öncelikle turizm ve buna bağlı ticaret, eğlence, kültürel faaliyetlerin gelişmesi nedeniyle turizm, ticaret ve hizmet kenti kimliğini öne çıkarmaktadır.

Antalya Limanı ve uluslararası Antalya Havaalanı'nın varlığı, ulaştırma, haberleşme, depolama faaliyetleri ilde hizmet sektörünü geliştiren unsurlardır.

Antalya ili en çok göç alan iller arasında İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli'nden sonra 5.sırada yer almaktadır.

İllerin aldığı, verdiği göç, net göç ve net göç hızı, 1980-2017						
Provincial in-migration, out-migration, net migration, rate of net migration, 1980-2017						
Dönem	İl	Toplam nüfus	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Net göç hızı
Period	Province	Total population	In-migration	Out-migration	Net migration	Rate of net migration (%)
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi - Address Based Population Registration System						
2016-2017	Toplam - Total	80 810 525	2 684 820	2 684 820	0	0,0
	Adana	2 216 475	49 509	62 834	- 13 325	-6,0
	Adıyaman	615 076	18 040	22 741	- 4 701	-7,6
	Afyonkarahisar	715 693	21 453	25 483	- 4 030	-5,6
	Ağrı	536 285	15 088	32 479	- 17 391	-31,9
	Amasya	329 888	14 326	14 675	- 349	-1,1
	Ankara	5 445 026	188 100	156 058	32 042	5,9
	Antalya	2 364 396	87 232	72 178	15 054	6,4
	Artvin	166 143	7 788	10 146	- 2 358	-14,1
	Aydın	1 080 839	41 352	35 339	6 013	5,6
	Balıkesir	1 204 824	43 998	40 371	3 627	3,0
	Bilecik	221 693	11 744	9 359	2 385	10,8
	Bingöl	273 354	11 979	11 941	38	0,1
	Bitlis	341 474	12 989	19 097	- 6 108	-17,7

Tablodan da anlaşılacağı üzere Antalya İli için 1980/2016 yılı kapsamında net göç hızı: %6,4'tür.

Antalya Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı			
Yıl	Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi
2017	0-4 Yaş	174.812	% 7,39
2017	10-14 Yaş	169.468	% 7,17
2017	15-19 Yaş	169.769	% 7,18
2017	20-24 Yaş	165.874	% 7,02
2017	25-29 Yaş	176.135	% 7,45
2017	30-34 Yaş	195.008	% 8,25
2017	35-39 Yaş	211.777	% 8,96
2017	40-44 Yaş	192.780	% 8,15
2017	45-49 Yaş	171.254	% 7,24
2017	50-54 Yaş	151.204	% 6,40
2017	55-59 Yaş	123.815	% 5,24
2017	5-9 Yaş	175.829	% 7,44
2017	60-64 Yaş	99.866	% 4,22
2017	65-69 Yaş	70.750	% 2,99
2017	70-74 Yaş	47.557	% 2,01
2017	75-79 Yaş	33.635	% 1,42
2017	80-84 Yaş	20.240	% 0,86
2017	85-89 Yaş	10.919	% 0,46
2017	90+ Yaş	3.704	% 0,16

Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımında ise 35-39 yaş arası grup 8,96 ile en büyük yüzdeye sahiptir. Genç nüfus oranı ise %7 civarında seyretmektedir.

Turizm Geliri ve Giderleri Verileri

TURZİM GELİRLERİ İSTATİSTİKLERİ (2012/2017)

Sütunlar	Türkiye-TR												
	01-Ocak	02-Şubat	03-Mart	04-Nisan	05-Mayıs	06-Haziran	07-Temmuz	08-Ağustos	09-Eylül	10-Ekim	11-Kasım	12-Aralık	
Satırlar													
	2012	1128718	1038923	1356781	1718082	2402636	2945297	3553776	3808867	3692444	3764026	2107761	1489691
	2013	1450971	1383654	1814191	1951501	2992734	3371554	3469464	4204769	3904773	4086642	2131506	1547232
	2014	1520364	1442260	1845212	2103336	3146369	3726270	3705635	4946631	4202107	3965329	2098795	1603595
	2015	1625569	1427246	1816076	1863812	2719378	3150486	3682936	4742362	3868890	3381453	1797335	1389235
	2016	1411952	1188825	1465606	1352858	1838478	1789982	2390550	3098464	2787995	2309663	1330946	1142120
Turizm Geliri, Aylık (Bin \$)	Ölçüm bazında	2017	1143592	992270	1233891								

TURİZM GİDERLERİ İSTATİSTİKLERİ (2012/2017)

Sütunlar	Türkiye-TR												
	01-Ocak	02-Şubat	03-Mart	04-Nisan	05-Mayıs	06-Haziran	07-Temmuz	08-Ağustos	09-Eylül	10-Ekim	11-Kasım	12-Aralık	
Satırlar													
	2012	271215	258732	340238	391911	416321	478303	399639	368635	292560	497877	495418	382540
	2013	341854	418990	444511	403071	413596	470164	436673	445869	342899	640269	449408	447260
	2014	394361	493434	477975	403391	481282	518109	426458	415994	335718	587942	456716	479100
	2015	410781	430687	441036	478943	554879	509009	496650	445146	402834	551716	481026	495714
	2016	480979	531418	525231	475095	555083	479515	436761	327618	367395	313330	271935	285435
Turizm Gideri, Aylık (Bin \$)	Ölçüm bazında	2017	275182	277405	303199								

TURİZM GELİRİ VERİ DETAYLARI

TURİZM GELİRİ - Tourism Receipts

AYLAR Months	YILLAR - Years												DEĞİŞİM ORANI (%) - Rate of Change (%)															
	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism TürkiStat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism TürkiStat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism TürkiStat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism TürkiStat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism TürkiStat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism TürkiStat Central Bank							
	2015				2016				2017				2018				2016/2015				2017/2016				2018/2017			
	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Dolar)
OCAK January	1 237,4	378,7	9,4	1 625,5	980,4	422,6	9,0	1 412,0	797,5	339,4	6,7	1 143,6	1 118,3	385,9	7,0	1 511,2	-20,8	11,6	-4,3	-13,1	-18,7	-19,7	-25,6	-19,0	40,2	13,7	4,5	32,1
ŞUBAT February	1 112,7	305,3	9,3	1 427,3	828,8	351,4	8,6	1 188,8	703,6	282,2	6,5	992,3	979,5	314,4	7,5	1 301,4	-25,5	15,1	-7,5	-16,7	-15,1	-19,7	-24,4	-16,5	39,2	11,4	15,4	31,1
MART March	1 464,7	340,3	11,0	1 816,0	1 071,1	383,9	10,8	1 465,9	903,5	322,3	8,0	1 233,8	1 250,6	353,7	8,3	1 612,6	-26,9	12,8	-3,6	-19,3	-15,6	-16,0	-24,5	-15,8	38,4	9,7	3,8	30,7
3 AYLIK TOPLAM 3 Months Total	3 814,8	1 024,3	29,7	4 868,8	2 880,3	1 157,9	28,2	4 066,4	2 404,6	943,9	21,2	3 369,7	3 348,4	1 054,0	22,8	4 425,2	-24,5	13,0	-5,1	-16,5	-16,5	-18,5	-24,8	-17,1	39,2	11,7	7,5	31,3
NİSAN April	1 521,7	330,3	11,7	1 853,8	967,8	372,4	12,6	1 352,8	1 031,8	329,7	10,6	1 372,1					-36,4	12,7	7,7	-27,4	6,6	-11,5	-15,9	1,4				
MAYIS May	2 347,3	356,3	15,0	2 719,4	1 416,4	408,7	13,3	1 838,4	1 533,2	361,2	9,8	1 905,2					-39,7	14,7	-15,8	-32,4	8,2	-11,6	-18,8	3,6				
HAZİRAN June	2 793,8	339,3	17,4	3 150,5	1 425,2	351,3	13,5	1 790,0	1 810,8	313,3	11,6	2 135,7					-49,0	3,5	-22,4	-43,2	27,1	-10,8	-14,1	19,3				
TEMMUZ July	3 016,7	642,1	22,2	3 683,0	1 710,2	663,5	16,9	2 390,6	2 695,0	758,1	15,8	3 458,9					-43,3	3,3	-23,9	-35,1	57,6	14,3	-6,5	45,1				
AĞUSTOS August	3 849,7	868,5	24,0	4 742,4	2 252,3	828,8	17,3	3 098,4	3 288,0	962,4	19,6	4 270,0					-41,5	-4,6	-27,9	-34,7	46,0	16,1	13,3	37,8				
EYLÜL September	3 025,5	822,8	20,5	3 868,8	1 925,2	847,3	15,5	2 788,0	2 744,5	884,3	24,0	3 652,8					-36,4	3,0	-24,4	-27,9	42,6	4,4	54,8	31,0				
EKİM October	2 834,3	530,2	16,9	3 381,4	1 801,0	493,0	15,7	2 309,7	2 512,0	481,6	19,0	3 012,6					-36,5	-7,0	-7,1	-31,7	39,5	-2,3	21,0	30,4				
KASIM November	1 310,2	474,2	12,9	1 797,3	892,0	429,0	10,0	1 331,0	1 207,8	448,7	10,5	1 667,0					-31,9	-9,5	-22,5	-25,9	35,4	4,6	5,0	25,2				
ARALIK December	922,8	455,0	11,5	1 389,3	721,0	413,0	8,1	1 142,1	995,2	425,6	8,8	1 429,6					-21,9	-9,2	-29,6	-17,8	38,0	3,1	8,6	25,2				
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	25 438,8	5 843,0	182,6	31 484,7	15 991,4	5 964,9	151,1	22 107,4	20 222,9	5 908,8	151,8	26 283,6					-37,1	2,1	-17,3	-29,7	26,5	-0,9	,8	18,9				

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

Source : TurStat, Central Bank, Ministry of Culture and Tourism

NOT : "Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçiler Anketi" sonucu elde edilen gelirdir. The receipt obtained through the Departing Foreign Visitors Survey.

(*) : Yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir. Receipts obtained from foreign visitor.

(**) : Yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilen gelir. Receipts obtained from the citizen residing in abroad.

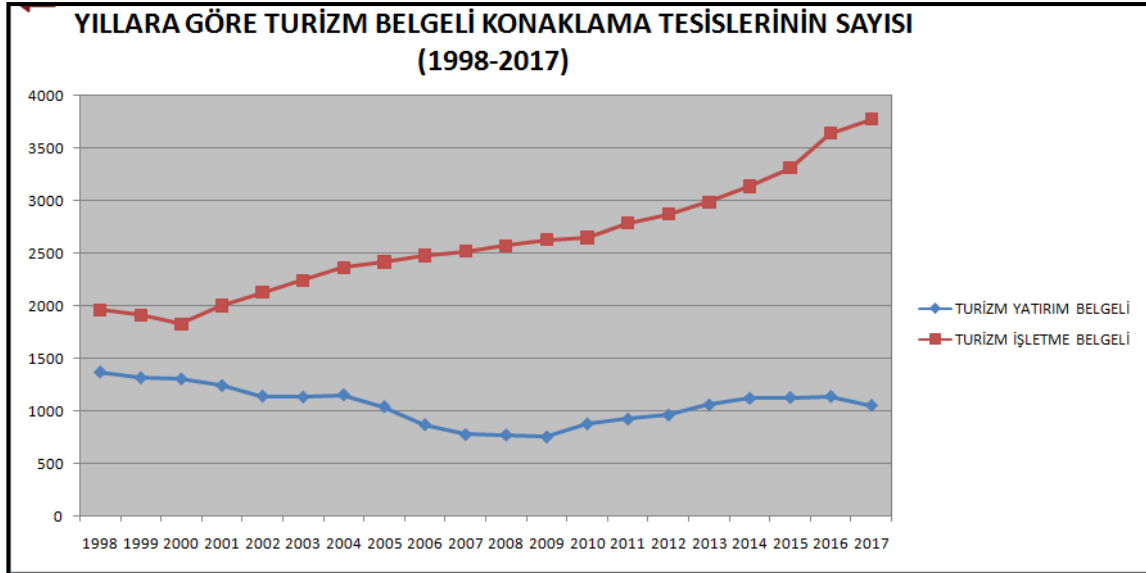
(***) : GSM Dolayım Harcamaları ile Marina Hizmet Harcamaları Toplam Gelirde Yer Almakta Olup, Yabancı - Vatandaş Ayırımı Verilememektedir.

TURİZM GİDERİ VERİ DETAYLARI

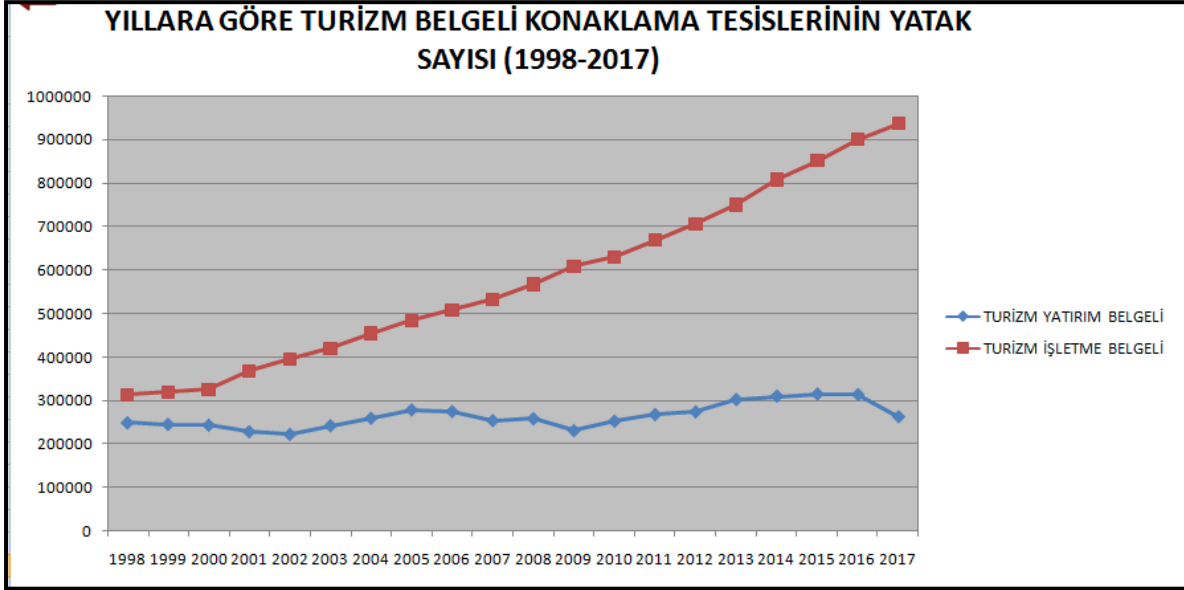
TURİZM GİDERİ - Tourism Expenditures							
(Milyon \$ - Million \$)							
AYLAR Months	YILLAR Years				DEĞİŞİM ORANI (%) Rate of Change (%)		
	2015	2016	2017	2018	2016/15	2017/2016	2018/2017
OCAK January	410,8	481,0	275,2	363,2	17,1	-42,8	32,0
ŞUBAT February	430,7	531,4	277,4	342,8	23,4	-47,8	23,6
MART March	441,0	525,2	303,2	373,0	19,1	-42,3	23,0
3 AYLIK TOPLAM 3 Months Total	1 282,5	1 537,6	855,8	1 079,0	19,9	-44,3	26,1
NİSAN April	478,9	475,1	428,9		-0,8	-9,7	
MAYIS May	554,9	555,1	499,3		0,0	-10,1	
HAZİRAN June	509,0	479,5	458,2		-5,8	-4,4	
TEMMUZ July	496,7	436,8	557,5		-12,1	27,6	
AĞUSTOS August	445,1	327,6	505,9		-26,4	54,4	
EYLÜL September	402,8	367,4	497,4		-8,8	35,4	
EKİM October	551,7	313,3	462,6		-43,2	47,7	
KASIM November	481,0	272,0	417,3		-43,5	53,4	
ARALIK December	495,7	285,4	454,4		-42,4	59,2	
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	5 698,3	5 049,8	5 137,3		-11,4	1,7	

KAYNAK : Türkiye İstatistik Kurumu , Merkez Bankası , Kültür ve Turizm Bakanlığı
Source : Turkstat, Central Bank, Ministry of Culture and Tourism

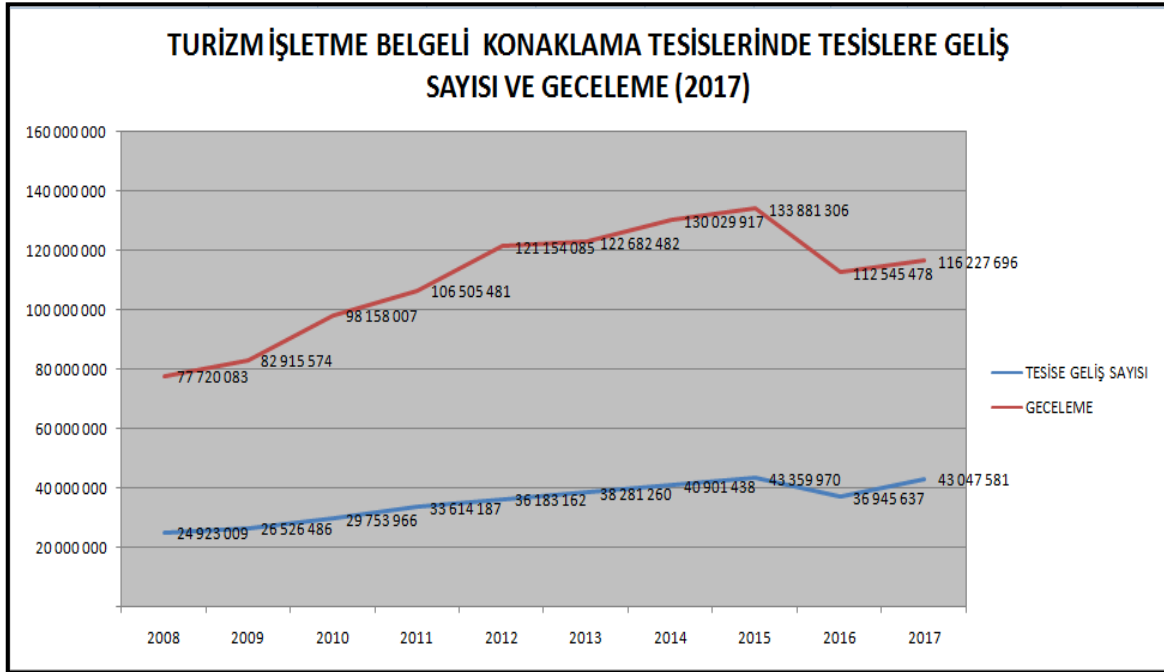
Turizm İstatistikleri Türkiye Geneli Tablolar



Tablodan da görüleceği üzere 2017 yılı sonunda Turizm Yatırım Belgeli işletme sayısı ~1100 kadar iken Turizm İşletme Belgeli Tesis sayısı ise ~3750 civarındadır.



Tablodan da görüleceği üzere 2017 yılı sonunda Turizm Yatırım Belgeli işletme sayısı ~280000 kadar iken Turizm İşletme Belgeli Tesis sayısı ise ~950000 civarındadır.



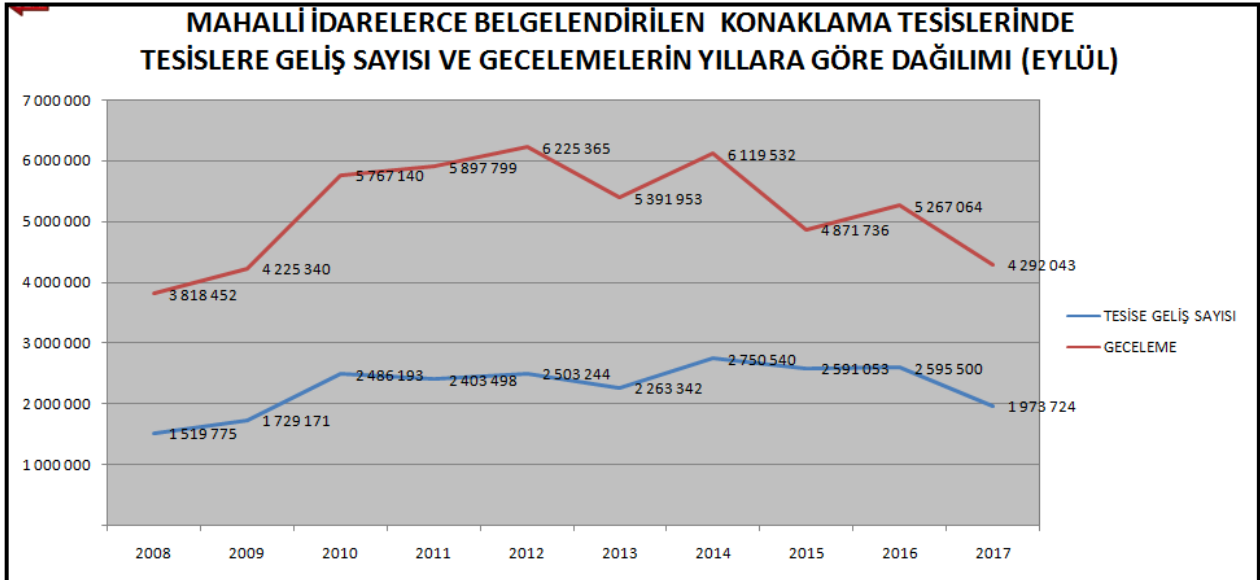
İşletme Belgeli Tesislerde;

2017 yılında işletme belgeli tesislerde toplam tesise geliş sayısı ~43 milyondur. Geceleme sayısı ise 116.227.696'dır.

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI (2000-2017)

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2000	5 185 866	8 855 902	14 041 768	22 634 549	16 475 699	39 110 248	4,36	1,86	2,79	22,00	16,02	38,02
2001	8 323 430	7 749 622	16 073 052	34 669 423	14 178 389	48 847 812	4,17	1,83	3,04	31,26	12,79	44,05
2002	9 763 992	7 916 706	17 680 698	43 015 298	15 202 445	58 217 743	4,41	1,92	3,29	35,76	12,64	48,40
2003	8 938 658	8 429 868	17 368 526	40 740 617	16 233 902	56 974 519	4,56	1,93	3,28	33,46	13,33	46,79
2004	10 937 636	9 724 913	20 662 549	49 599 519	18 356 597	67 956 116	4,53	1,89	3,29	36,57	13,54	50,11
2005	12 835 962	10 458 386	23 294 348	55 820 827	18 818 631	74 639 458	4,35	1,80	3,20	38,68	13,04	51,71
2006	11 843 254	11 570 101	23 413 355	46 436 420	21 502 638	67 939 058	3,92	1,86	2,90	32,20	14,91	47,11
2008	13 636 613	11 286 396	24 923 009	56 887 639	20 832 444	77 720 083	4,17	1,85	3,12	38,16	13,97	52,13
2009	14 388 664	12 137 822	26 526 486	59 986 066	22 929 508	82 915 574	4,17	1,89	3,13	35,94	13,74	49,68
2010	17 415 364	12 338 602	29 753 966	74 325 670	23 832 337	98 158 007	4,27	1,93	3,30	37,79	12,12	49,91
2011	19 264 058	14 350 129	33 614 187	78 888 865	27 616 616	106 505 481	4,10	1,92	3,17	38,70	13,55	52,24
2012	20 481 231	15 701 931	36 183 162	90 821 953	30 332 132	121 154 085	4,43	1,93	3,35	41,44	13,84	55,28
2013	21 180 495	17 100 765	38 281 260	89 591 559	33 090 923	122 682 482	4,23	1,94	3,20	38,99	14,40	53,40
2014	23 609 016	17 292 422	40 901 438	97 581 075	32 448 842	130 029 917	4,13	1,88	3,18	39,49	13,13	52,62
2015	23 138 428	20 221 542	43 359 970	96 400 316	37 480 990	133 881 306	4,17	1,85	3,09	37,41	14,55	51,95
2016	14 269 376	22 676 261	36 945 637	65 793 307	46 752 171	112 545 478	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	18 868 600	24 178 981	43 047 581	68 921 870	47 305 826	116 227 696	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99

Bunun % 43,83'ünü yabancılar, % 56,16'sını yerliler teşkil etmektedir. Toplam gecelemler ise 116,227.696 olup, bunun %59,29'unu yabancı gecelemler, %40,70'ini yerli gecelemler oluşturmaktadır. 2017 yılında tesiste ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 3,65 gece, yerliler için 2,06 gece'dir. Yatak üzerinden yıllık ortalama doluluk oranı ise % ~51'dir.



Mahalli İdarelerce Belgeli Tesislerde;

2017 yılında işletme belgeli tesislerde toplam tesise geliş sayısı 1.973.724 tür. Geceleme sayısı ise ~4.300.000 dir.

MAHALLİ İDARELERCE BELGELENDİRİLEN KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI (2000-2017)

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2000	1 473 802	9 515 085	10 988 887	5 607 699	15 487 749	21 095 448	3,80	1,63	1,92	6,79	18,75	25,54
2001	2 109 750	8 655 588	10 765 338	7 169 755	13 202 431	20 372 186	3,40	1,53	1,89	9,23	16,99	26,22
2002	3 183 425	8 456 432	11 639 857	9 768 790	13 028 808	22 797 598	3,07	1,54	1,96	11,22	14,96	26,18
2003	2 341 123	7 610 259	9 951 382	10 223 151	12 581 007	22 804 158	4,37	1,65	2,29	12,23	15,05	27,29
2004	3 094 495	7 674 201	10 768 696	12 332 756	12 873 531	25 206 287	3,99	1,68	2,34	15,23	15,90	31,14
2005	3 256 404	7 900 265	11 156 669	15 030 261	13 047 158	28 077 419	4,62	1,65	2,52	18,49	16,05	34,54
2006	2 254 510	8 029 047	10 283 557	10 245 201	12 654 788	22 899 989	4,54	1,58	2,23	14,07	17,38	31,45
2008	4 106 325	11 468 804	15 575 129	16 658 690	19 494 427	36 153 117	4,06	1,70	2,32	13,38	15,66	29,04
2009	4 908 369	13 622 917	18 531 286	19 671 659	21 788 769	41 460 428	4,01	1,60	2,24	15,78	17,48	33,25
2010	7 830 950	15 665 190	23 496 140	25 807 850	25 214 853	51 022 703	3,30	1,61	2,17	16,79	16,41	33,20
2011	6 845 206	15 565 115	22 410 321	22 660 393	27 066 987	49 727 380	3,31	1,74	2,22	15,67	18,72	34,39
2012	6 388 604	16 249 597	22 638 201	22 508 287	28 656 168	51 164 455	3,52	1,76	2,26	15,31	19,49	34,79
2013	5 630 310	15 588 528	21 218 838	20 353 980	26 672 647	47 026 627	3,62	1,71	2,22	14,41	18,88	33,29
2014	6 736 161	18 415 741	25 151 902	21 357 817	30 205 507	51 563 324	3,17	1,64	2,05	15,27	21,60	36,87
2015	4 475 993	20 092 593	24 568 586	12 855 383	30 758 003	43 613 386	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	3 778 493	18 659 732	22 438 225	11 667 057	30 099 393	41 766 450	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	4 059 168	14 845 256	18 904 424	11 140 798	28 441 074	39 581 872	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14

Bunun % 21,47'sini yabancılar, % 78,52'sini yerliler teşkil etmektedir. Toplam gecemeler ise 39,581.872 olup, bunun %28,14'ünü yabancı gecemeler, %71,85'ini yerli gecemeler oluşturmaktadır. 2017 yılında tesiste ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 2,74 gece, yerliler için 1,92gece'dir. Yatak üzerinden yıllık ortalama doluluk oranı ise % ~36,14'tür.

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2017)

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	544 613	1 602 381	2 146 994	1 432 771	3 024 581	4 457 352	2,63	1,89	2,08	10,15	21,43	31,59
ŞUBAT	572 461	1 568 582	2 141 043	1 494 699	2 765 678	4 260 377	2,61	1,76	1,99	10,81	20,00	30,81
MART	847 127	1 782 607	2 629 734	2 341 249	3 072 654	5 413 903	2,76	1,72	2,06	15,61	20,49	36,10
NİSAN	1 200 337	1 973 044	3 173 381	3 662 775	3 513 550	7 176 325	3,05	1,78	2,26	18,27	17,53	35,80
MAYIS	1 769 774	2 208 877	3 978 651	6 490 157	4 089 001	10 579 158	3,67	1,85	2,66	29,70	18,71	48,41
HAZİRAN	2 074 134	1 667 997	3 742 131	8 582 886	3 589 484	12 172 370	4,14	2,15	3,25	38,76	16,21	54,96
TEMMUZ	2 775 714	2 695 053	5 470 767	10 694 578	6 054 150	16 748 728	3,85	2,25	3,06	48,27	27,33	75,60
AĞUSTOS	2 869 977	2 710 025	5 580 002	11 451 562	6 227 795	17 679 357	3,99	2,30	3,17	51,57	28,05	79,62
EYLÜL	2 647 809	2 260 694	4 908 503	10 057 816	4 825 649	14 883 465	3,80	2,13	3,03	45,10	21,64	66,74
EKİM	1 868 509	1 966 379	3 834 888	8 050 600	3 616 179	11 666 779	4,31	1,84	3,04	35,34	15,87	51,22
KASIM	905 844	1 842 350	2 748 194	2 588 818	3 219 502	5 808 320	2,86	1,75	2,11	15,32	19,05	34,37
ARALIK	792 301	1 900 992	2 693 293	2 073 959	3 307 603	5 381 562	2,62	1,74	2,00	14,20	22,64	36,84
TOPLAM	18 868 600	24 178 981	43 047 581	68 921 870	47 305 826	116 227 696	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99

Turizm İşletme Belgeli Tesislerde;

Doluluk oranının en yüksek olduğu ay % 51,57 yabancı % 28,05 yerli ile ve % 79,62 toplamla da Ağustos ayı'dır.

MAHALLİ İDARELERCE BELGELENDİRİLEN KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2017 OCAK-EYLÜL)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	151 637	953 012	1 104 649	325 894	1 896 367	2 222 261	2,15	1,99	2,01	4,13	24,01	28,14
ŞUBAT	181 609	917 757	1 099 366	395 517	1 792 465	2 187 982	2,18	1,95	1,99	4,96	22,49	27,46
MART	233 890	1 094 103	1 327 993	534 390	2 111 569	2 645 959	2,28	1,93	1,99	6,54	25,84	32,38
NİSAN	239 778	1 149 297	1 389 075	616 986	2 174 895	2 791 881	2,57	1,89	2,01	6,96	24,54	31,50
MAYIS	322 621	1 289 338	1 611 959	963 159	2 392 660	3 355 819	2,99	1,86	2,08	9,95	24,71	34,66
HAZİRAN	367 941	1 104 112	1 472 053	1 143 646	2 136 974	3 280 620	3,11	1,94	2,23	11,12	20,77	31,89
TEMMUZ	545 600	1 765 954	2 311 504	1 597 323	3 397 380	4 994 703	2,93	1,92	2,16	15,54	33,05	48,59
AĞUSTOS	589 138	1 775 459	2 364 597	1 719 420	3 442 434	5 161 854	2,92	1,94	2,18	16,76	33,56	50,33
EYLÜL	531 369	1 442 365	1 973 734	1 514 788	2 777 255	4 292 043	2,85	1,93	2,17	14,65	26,87	41,52
TOPLAM	3 163 573	11 491 347	14 654 920	8 811 123	22 121 999	30 933 122	2,79	1,93	2,11	10,52	26,42	36,94

Mahalli İdarelerce Belgeli Tesislerde;

Doluluk oranının en yüksek olduğu ay % 16,76 yabancı % 33,56 yerli ile ve % 50,33 toplamla da Ağustos ayıdır.

Turizm İstatistikleri Antalya Özeli Tablolar

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
GENEL TOPLAM		1 739 077	270 444	2 009 521	8 384 294	744 763	9 129 057	4,82	2,75	4,54	68,17	6,06	74,22
Otel	5 Yıldızlı	1 111 839	168 807	1 280 646	5 580 464	472 166	6 052 630	5,02	2,80	4,73	70,49	5,96	76,45
	Toplam	1 557 577	240 764	1 798 341	7 516 402	660 771	8 177 173	4,83	2,74	4,55	69,39	6,10	75,49
	4 Yıldızlı	356 046	54 931	410 977	1 604 760	152 653	1 757 413	4,51	2,78	4,28	68,06	6,47	74,53
	3 Yıldızlı	84 217	12 849	97 066	306 843	27 744	334 587	3,64	2,16	3,45	62,36	5,64	67,99
	2 Yıldızlı	2 341	3 757	6 098	15 768	7 192	22 960	6,74	1,91	3,77	31,89	14,55	46,44
	1 Yıldızlı	3 134	420	3 554	8 567	1 016	9 583	2,73	2,42	2,70	54,60	6,48	61,08
Motel	Motel		88	88		215	215	0,00	2,44	2,44	0,00	22,40	22,40
	Toplam		88	88		215	215	0,00	2,44	2,44	0,00	22,40	22,40
Tatil Köyü	1. Sınıf	110 528	13 869	124 397	637 031	43 844	680 875	5,76	3,16	5,47	60,14	4,14	64,28
	Toplam	112 865	13 943	126 808	658 921	44 274	703 195	5,84	3,18	5,55	60,56	4,07	64,63
	2. Sınıf	2 337	74	2 411	21 890	430	22 320	9,37	5,81	9,26	75,69	1,49	77,18
Pansiyon		173	262	435	344	529	873	1,99	2,02	2,01	9,89	15,20	25,09
Kamping		442	16	458	1 323	49	1 372	2,99	3,06	3,00	49,00	1,81	50,81
Apart Otel		17 574	2 763	20 337	59 333	11 523	70 856	3,38	4,17	3,48	43,39	8,43	51,82
Özel Tesis		17 202	2 225	19 427	42 122	5 025	47 147	2,45	2,26	2,43	61,99	7,40	69,38
Golf Tesisi		5 420	3 367	8 787	40 668	10 390	51 058	7,50	3,09	5,81	100,56	25,69	126,26
Turizm Kompleksi		27 697	6 486	34 183	64 742	10 119	74 861	2,34	1,56	2,19	52,64	8,23	60,86
Butik Otel		127	530	657	439	1 868	2 307	3,46	3,52	3,51	10,16	43,24	53,40

Turizm İşletme Belgeli Tesislerde;

Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 9,37 gece ile 2.Sınıf Tatil Köyleridir. Bunu 5,81 gece ile Golf Tesisleri, 4,55 gece ile Oteller izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 5,81 gece ile 2.sınıf Tatil Köyleridir.

Yabancı doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü yıllık ortalama % 100 ile Golf Tesisleridir. Bunu % 75,58 ile 2.sınıf Tatil Köyleri, % 70,49 ile Oteller izlemektedir. Yerli doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü % 43,24 ile Butik Otellerdir. Bunu % 2569 doluluk oranı ile Butik Oteller, %22,40 ile Moteller izlemektedir.

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel (Belediye Belgeli)		122 134	67 243	189 377	464 294	186 109	650 403	3,80	2,77	3,43	51,76	20,75	72,51
Motel (Belediye Belgeli)		490	753	1 243	894	1 590	2 484	1,82	2,11	2,00	8,66	15,41	24,07
Pansiyon (Belediye Belgeli)		5 392	13 229	18 621	11 949	28 305	40 254	2,22	2,14	2,16	9,21	21,82	31,02
Kamu Misafirhanesi (Belediye Belgeli)		273	16 249	16 522	645	32 749	33 394	2,36	2,02	2,02	1,11	56,15	57,26
GENEL TOPLAM		128 289	97 474	225 763	477 782	248 753	726 535	3,72	2,55	3,22	43,62	22,71	66,32

Turizm İşletme Belgeli Tesislerde;

Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,80 gece ile Belediye Belgeli otellerdir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 2,77 gece ile Belediye Belgeli otellerdir.

Yabancı doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü yıllık ortalama % 51,76 ile oteller izlemektedir. Yerli doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü için ise % 56,15 ile Kamu Misfirhanesi başı çekmektedir.

Türkiye turizm pazarının en yoğun olduğu ili şüphesiz Antalya'dır. 2017 yılının verilerine bakıldığı zaman 13.852.873 toplam geliş sayısının 10,039.062 milyonunun yabancı turist olduğu görülmektedir. Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin ~%34'ünü kabul eden Antalya 2014 yılında 11,53 milyon yabancı ziyaretçiye ev sahipliği yaparak en yüksek sayıya ulaşmıştır. 2016 yılı sonu itibariyle ise 6.20 milyon ile düşüş göstermiştir. 2017 yılında ise 10.039.062 ile 2014 yılındaki seviyelere doğru yaklaşma eğilimi göstermiştir.

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ İLLERE VE İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI (2017)													
İLLER	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Antalya	Aksu	958 856	406 094	1 364 950	4 965 555	1 192 778	6 158 333	5,18	2,94	4,51	54,41	13,07	67,48
	Alanya	2 124 810	597 810	2 722 620	8 423 619	1 825 041	10 248 660	3,96	3,05	3,76	53,68	11,63	65,31
	Demre	46	463	509	94	922	1 016	2,04	1,99	2,00	1,63	16,01	17,64
	Finike	520	18 293	18 813	1 663	36 782	38 445	3,20	2,01	2,04	1,16	25,63	26,79
	Gazipaşa	355	4 250	4 605	816	6 235	7 051	2,30	1,47	1,53	3,78	28,87	32,64
	Kaş	3 533	6 579	10 112	10 486	16 857	27 343	2,97	2,56	2,70	8,42	13,54	21,96
	Kemer	1 510 059	505 551	2 015 610	6 505 688	1 516 621	8 022 309	4,31	3,00	3,98	56,42	13,15	69,57
	Kepez	379	14 775	15 154	757	32 073	32 830	2,00	2,17	2,17	0,55	23,25	23,80
	Konyaaltı	118 321	170 699	289 020	398 008	365 529	763 537	3,36	2,14	2,64	25,31	23,25	48,56
	Kumluca	3 016	8 300	11 316	47 155	114 801	161 956	15,63	13,83	14,31	19,10	46,51	65,61
	Manavgat	2 999 260	695 047	3 694 307	14 779 450	2 372 701	17 152 151	4,93	3,41	4,64	49,61	7,96	57,58
	Muratpaşa	354 876	364 565	719 441	1 505 715	772 945	2 278 660	4,24	2,12	3,17	39,33	20,19	59,52
	Serik	1 965 031	1 021 385	2 986 416	8 283 466	2 921 065	11 204 531	4,22	2,86	3,75	44,07	15,54	59,62
Toplam		10 039 062	3 813 811	13 852 873	44 922 472	11 174 350	56 096 822	4,47	2,93	4,05	49,36	12,28	61,64

Antalya İlin'de Manavgat ilçesi; ~3.000.000 turist sayısı ile en çok rağbet gören ilçedir. Bu ilçeleri sırasıyla Alanya, Serik ve Kemer takip etmektedir.

ANTALYAYA GELEN TURİSTLERİN YILLARA VE MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIM TABLOLARI

OCAK-ŞUBAT- MART-NİSAN-MAYIS-HAZİRAN-TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL- EKİM-KASIM								
TOPLAMI GELEN YOLCULAR								
MİLLİYETİ	2014 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2017 YILI	2018 YILI	2017-2018		Milliyet %
						FARKI	YÜZDE	
RUSYA	3.478.431	2.833.750	469.055	3.695.069	4.570.004	874.935	24%	36,52
ALMANYA	2.766.533	2.943.237	1.936.515	1.622.604	2.227.266	604.662	37%	36,52
UKRAYNA	283.587	314.336	572.053	712.176	709.074	-3.102	0%	17,80
İNGİLTERE	425.157	434.748	331.925	357.786	624.348	266.562	75%	5,67
POLONYA	242.441	239.804	100.203	165.344	374.955	209.611	127%	3,00
HOLLANDA	483.739	429.469	303.429	254.727	370.703	115.976	46%	4,99
KAZAKİSTAN	269.052	268.297	125.671	237.052	220.505	-16.547	-7%	1,76
BELÇİKA	258.048	231.824	141.327	133.388	181.672	48.284	36%	1,45
ÇEK CUMHURİYETİ	151.670	135.190	46.811	83.211	164.090	80.879	97%	1,31
BEYAZ RUSYA	141.854	137.862	70.773	163.518	163.278	-240	0%	1,30
İSRAİL	89.680	101.243	163.224	165.654	162.257	-3.397	-2%	1,30
DANİMARKA	199.390	176.775	132.790	117.492	152.780	35.288	30%	1,22
İSVEÇ	353.371	312.159	140.174	94.403	150.723	56.320	60%	1,20
LİTVANYA	60.428	61.681	65.766	86.977	134.006	47.029	54%	1,07
SLOVAKYA	103.624	111.223	41.623	76.479	121.273	44.794	59%	0,97
İSVİÇRE	179.962	164.638	76.528	70.301	105.494	35.193	50%	0,84
FRANSA	186.473	115.477	52.597	61.196	90.441	29.245	48%	0,72
AVUSTURYA	221.842	192.425	78.933	48.549	83.226	34.677	71%	0,67
NORVEÇ	206.186	168.217	83.830	49.930	76.016	26.086	52%	0,61
MACARİSTAN	45.868	63.502	26.463	39.963	70.168	30.205	76%	0,56
İRAN	104.846	106.915	86.283	101.261	68.319	-32.942	-33%	0,55
FİNLANDİYA	132.878	112.085	55.842	36.373	55.282	18.909	52%	0,44
İTALYA	32.404	27.674	10.649	10.747	17.290	6.543	61%	0,14
K.K.T.C.	14.858	16.533	17.367	19.934	15.049	-4.885	-25%	0,12
SLOVENYA	15.922	14.003	5.264	5.102	13.006	7.904	155%	0,10
DİĞER	546.782	625.713	515.558	718.508	1.068.683	350.175	49%	8,54
T.C.	398.660	421.535	424.657	489.285	523.363	34.078	7%	4,18
GENEL TOPLAM	11.393.686	10.760.315	6.075.310	9.617.029	12.513.271	2.896.242	30%	

Antalya pazarı için önemli bir yere sahip olan Rusya pazarı 2014 yılı itibariyle 3,5 milyon civarında iken 2018 yılı kasım sonu itibariyle 4.570.000 civarına kadar çıkmıştır. Tablodan anlaşılacağı üzere Antalya'ya gelen turistlerin yüzde olarak büyük çoğunluğu Almanya ve Rusyadır.



Turist sayısında Avrupa pazarlarında yaşanan gerilemenin akside; Rusya başta olmak üzere BTB pazarlarında görülen hızlı büyüme 2017 yılının 5 aylık döneminde umut vermeye devam etmektedir. Kriz öncesi dönemde, 2014 yılında Ocak-Mayıs aralığında 2,8 milyon turist alan Antalya, 2014-2016 döneminde 1,5 milyon turistin altına gerilemiş ve 1,4 milyona yakın ziyaretçi kaybetmiştir. 2017 yılında toparlanan Antalya 1,9 milyon turiste ulaşırken, bu kaybın % 30'luk kısmını telafi etmiştir.

Turizm Bakanlığı İşletme ve Yatırım Belgeli Konaklama İşletmeleri Listesi (ANTALYA)

Antalya İlinde; bakanlıkça tesis türüne göre belgeli işletme sayısı toplamı 822 olup dağılımları aşağıdaki gibidir.

1 yıldızlı; 5 adet,

1.Sınıf; 44 adet,

1.Sınıf Lokanta; 7 adet,

2 Yıldız; 35 adet,

2.Sınıf; 1 adet,

3 Yıldız; 108 adet,

4 Yıldız; 197 adet,

5 Yıldız; 314 adet,

Hamam/Akvaryum/Yüzer Tesis/Motel; 111 adet

Değerlemeye konu **UTOPIA WORLD OTEL**; Çevreye Duyarlı Tesis başlığı ile, Otel Türünde, 5 Yıldızlı Sınıf içinde kendine yer bulmaktadır.

Çevreye Duyarlı Tesis	Tesis Adı	Tesis Türü	Tesis Sınıfı	Tesis İli	Tesis İlçesi
VAR	UTOPIA WORLD	Otel	5 Yıldızlı	Antalya	Alanya

4.1.2. ALANYA İLÇESİ

ALANYA İLÇESİ



Alanya Kuzeyinde Toros Dağları Güneyinde Akdeniz'in bulunduğu küçük bir yarımada üzerinde kurulmuştur. Antik çağda Pamfilya ve Klikya arasındaki çizgide yer aldığı için bazen Pamfilya bazen de Klikya olarak anılmıştır. Alanya'nın ilk iskanı ile ilgili kesin bir bilgi bulunmamaktadır. ProfDrKılınc KÖKTEN 'in 1957 yılında Kent merkezine 12 Km uzaklıkta yer alan Kadiini Mağarasında yaptığı araştırmalar, bölge tarihinin Üst Paleolitik (M.Ö.20,000,-17,000,) dönemine kadar uzandığını göstermektedir. Alanya, Tarsus ile birlikte 1571 yılında Kıbrıs eyaletine bağlanmış,1864 yılında ise,Konya vilayetinin sancağı olmuştur. 1868 yılında Antalya'ya bağlanmış, 1871 yılında bu ilin ilçesi olmuştur

Coğrafi Konumu		36°30'07" - 36°36'31" Kuzey Enlemi 31°38'40" - 32°32'02" Doğu Boylamı
Saat		GMT +02:00
Yüzölçümü		175.658 Hektar
Tarım Arazisi		28.880 Hektar (% 16,45)
Fırsatlık ve Orman Arazisi		115.013 Hektar (% 65,48)
Çayır ve Mera Arazisi		9.860 hektar (% 6,26)
Yüzeysel Suluk Arazisi		185 Hektar (%0,10)
Tarım Dışı Alanlar Ve Meskan Saha		20.560 Hektar (%11,70)
Kışın Ortalama Sıcaklık		11-22 C
Yazın ortalama Sıcaklık		24-36 C
Belediye Sayısı		17
Köy Sayısı		68
Kent Nüfusu		248.286
Okul Sayısı	Anaokulu	10
	İlköğretim	106
	Ortaöğretim	26
	Toplam	142
Öğretmen Sayısı		2.228
İlk ve Orta Öğretim Öğrenci Sayısı		47.358
Hastane Sayısı		5
Hastane Yatak kapasitesi		572
Uzman Hekim Sayısı		190
Pratisyen hekim Sayısı		107
Diş Hekimi Sayısı		117
Dermatoloji Sayısı		311
Yerel Gazete Sayısı		12
Yerel Dergi Sayısı		8
Yerel televizyon kanalı		2
Yerel Radyo İstasyonu		4
Müze Sayısı		3
Alanya Müzesi ve Birimlerine Ziyaret Sayısı	İç Kale	333.313
	Ehmedek	13.215
	Müze	17.493
Turistik Konaklama Tesisi Sayısı		678
Turistik Yatak Sayısı		157.875
Taksi Durak Sayısı		56
Taksici Üye Sayısı		885
Gelir Vergisi Mükellefi		14.458
Basit Usul Vergi Mükellefi		4.624
Kurumlar Vergisi Mükellefi		4.960
Toplam Vergi Miktarı Tahakkük		271.456.153,12
Toplam Vergi Miktarı Tahsilat		141.073.587,48 (Tabluku eden verginin %52'ü)

* Alanya'da evlilik, çalışma, mülk, uzun süreli ikamet, bilimsel çalışma gibi nedenlerle toplam 870'den fazla insan yaşamaktadır.

COĞRAFİ KONUM, DOĞAL YAPI, İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Coğrafi Konum : Alanya, Antalya ili sınırları içerisinde şehir merkezine 135 km mesafede Akdeniz kıyısında yer almaktadır. 36°30'07" ve 36°36'31" kuzey enlemleri ile 31°38'40" ve 32°32'02" doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası yer almaktadır. Yarımada ovalarla Toroslardan ayrılmıştır. Denizden kuzey yönüne geçit vermeyen Toroslardan İç Anadolu'ya Koçdovut Gediği, Kuşuyvası, Yelköprü, Dim ve Alara çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçmek mümkündür. İç Anadolu ile bağlantısının güç olması ve kıydan çok dik bir profille yükselen Alanya yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine neden olmuştur.

1990 yılı sayım sonuçlarına göre 52.460 kişi olan Alanya'nın şehir merkezi nüfusu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2010 yılında 98.627'e ulaşmıştır. Şehir merkezi ve civar kasabalarla kış aylarında 250.000 civarında olannüfus, yaz aylarında artan iş hacmi ve turizm ile birlikte 500.000 kişiye ulaşmaktadır. İlçenin Akdeniz kıyısında oluşu, doğal ve tarihi zenginlikleri, sekiz aya varan yaz sezonu ve 66 kilometreyi bulan kumsal ve sahil şeridi ile Türkiye turizminin odak noktalarından birisi olmuştur.

İklim : Alanya'da yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hakimdir. Kışların çoğu zaman yaz gibi geçtiği bu yörede; yaz sıcaklığının etkisi öğleden sonra denizden karaya doğru esen meltem rüzgarı ile azalmaktadır. Alanya yarımadası ile Toros dağları arasında oluşan boğaz bir hava akımı yaratarak yaz sıcaklığını düzenleyen olumlu bir etken olmaktadır. Tabii güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle tam bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özellikleri önem taşır.

Dinlenme turizmi için güneşleme süresi uzun, az yağışlı ılıman iklim tercih edilirken, kış turizmi için soğuk hava ve yeteri kadar yağış tercih edilmektedir. Bir turistik yöre kendi özelliklerine uygun iklim şartları açısından istikrarlı değerlere sahip olduğu taktirde cazibesi artmakta, turistlerin iklimi istikrarlı yerleri daha çok tercih ettiği görülmektedir. Tablolarda detaylı olarak verilen iklim özelliklerinden de anlaşılacağı gibi Alanya'da deniz suyu sıcaklığının yüksek olması ve güneşleme süresinin uzun olması turistler için bulunmaz fırsattır.

Bitki Örtüsü : Alanya'nın toplam yüzölçümü 175.678 hektardır. Bunun % 17'si tarım, % 6'sı çayır ve mera, % 65'i fundalık ve orman, % 12'si de tarım dışı alanlar ve meskun sahalar oluşturmaktadır. İklimi ve konumu ile Akdeniz bölgesinin en verimli topraklarına sahip bir yöresidir. Bu nedenle de yetişen bitki türleri çeşitlilik göstermektedir. Akdeniz bölgesinin en fazla orman zenginliği Antalya ili sınırları içindedir. Antalya'nın ilçesi durumunda olan Alanya orman yönüyle zengin bir yöredir. Alanya'da bulunan ormanlar ülke ormanlarının % 0,5'ini oluşturmaktadır. Dağların bazı kısımları tipik Akdeniz orman bitkisi olan makilerle kaplıdır.

ALANYA'NIN SOSYO-KÜLTÜREL VE DEMOGRAFİK YAPISI

NÜFUS :Sosyal yapıyı oluşturan ve değiştiren en önemli faktör nüfustur. Nüfusun mutlak miktarı, cinsiyete göre artış hızı, şehirliliği ve köylülüğü, yaş gruplarına göre dağılımı, iktisadi faaliyet dallarına göre dağılımı ve eğitim seviyesi gibi açılardan ele alınması bir anlamda sosyal yapının incelenmesidir.

Yıllara göre Alanya nüfusu

Yıl	Alanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	299.464	153.176	146.288
2016	294.558	150.753	143.805
2015	291.643	149.183	142.460
2014	285.407	146.089	139.318
2013	276.277	141.040	135.237
2012	264.692	135.495	129.197
2011	259.787	133.060	126.727
2010	248.286	127.306	120.980
2009	241.451	124.029	117.422
2008	233.919	119.773	114.146
2007	226.236	116.381	109.855

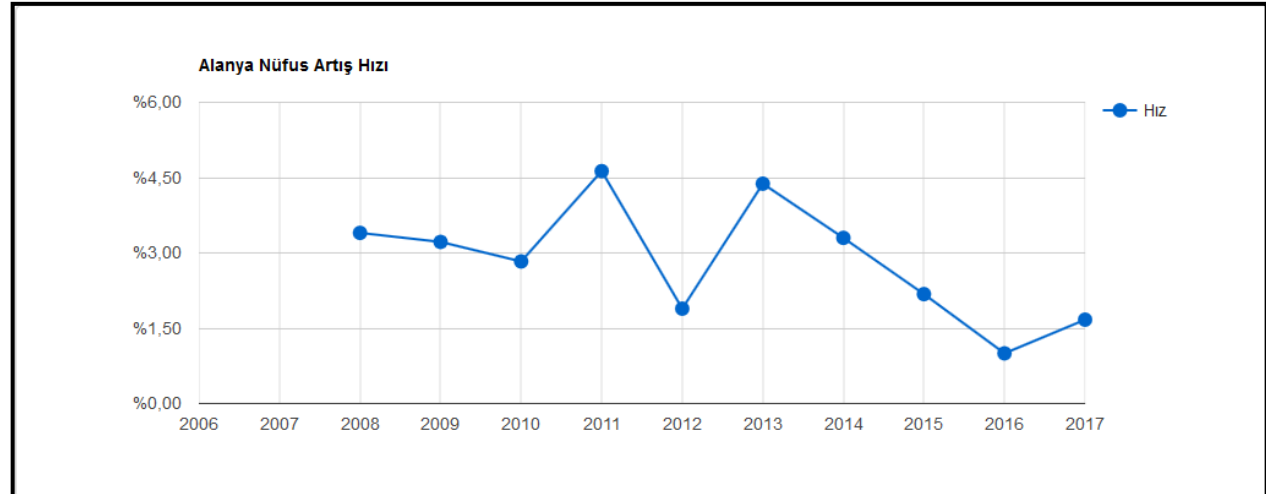
Tablodan da görüldüğü gibi 2007 yılında 226.236 olan Alanya'nın nüfusu, 2017 yılında bir önceki yıla göre artış kaydederek 299.464 kişiye yükselmiştir. Nüfusun yaz aylarında yaklaşık dört kat artması Alanya'nın kışları bir ilçe, yazları ise büyük bir şehir görüntüsüne kavuşmasına neden olmaktadır. Türkiye'deki birçok il merkezinden daha kalabalık hale gelen Alanya, bu hali ile il olmaya aday kentlerden birisidir.

Alanya nüfusu 2017 yılına göre 299.464.

Bu nüfus, **153.176** erkek ve **146.288** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%51,15** erkek, **%48,85** kadındır.

Nüfusun cinsiyetlerine göre dağılımına bakıldığında toplam 299.464 olan ilçe nüfusunun %51,15'ini erkekler (153.176 kişi), %48,85'ünü ise kadınlar (146.288 kişi) oluşturmaktadır.



Aynı zamanda Alanya yabancı uyruklu ülke vatandaşlarının yoğun olarak yaşadığı (evlilik, çalışma, mülk, uzun süreli ikamet, bilimsel çalışma vb) bir bölgedir. Alanya Emniyet Müdürlüğü'nden alınan verilere göre 2010 yılında Alanya'da 87 farklı ülkeden 26.380 yabancı uyruklu ülke vatandaşı yaşamaktadır.

Kültür Durumu

Akdeniz Üniversitesi, Konaklı Belediyesi ile Alanya Ticaret ve Sanayi Odası (ALTSO) işbirliğinde Alanya'ya kazandırılan ve ülkemizin en büyük ikinci kongre merkezi olan Akdeniz Üniversitesi Konaklı Kongre Merkezi'nin bölge turizminin çitasını yükseltecektir.

Toplam nüfus içinde şehir merkezi dışında kalan mahallelerin ve köylerin nüfus hareketleri de önem taşımaktadır. Alanya ilçesinde toplam 102 adet mahalle bulunmaktadır. 2014 yılı mahalle nüfusları şu şekildedir.

ALANYA'DA TURİZM

İlçede 2016 itibariyle; Turizm Bakanlığında İşletme Belgeli 248 adet tesis, 47.433 oda, 101.628 yatak sayısı, Belediyeden belgeli 355 adet tesis, 24.420 oda, 57.195 yatak sayısı, Turizm Bakanlığında Yatırım Belgeli 49 adet tesis, 13.618 oda, 29.337 yatak sayısı olmak üzere toplam 622 adet tesis, 85.471 oda, 188.160 adet yatak mevcuttur. 2017-2018 için henüz veri oluşturulmamıştır. Belediye Belgeli tesisler Turizm Bakanlığında belge alan tesislerin sayısını 4 yıldır geride bırakmıştır. Alanya, Türkiye Turizm gelirlerinin yaklaşık % 10'luk bir kısmını tek başına sağlamaktadır. Alanya'da ALTAV bünyesinde örgütlenen turizmciler bölge tanıtımları için yurt dışı turizm fuarlarına katılarak Alanya ve turizm hizmetlerini tanıtmaktadırlar.

Alanya'da Hizmet Veren Turizm Tesisleri			
Sınıflama	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Bakanlık Belgeli	248	47.433	101.628
Yatırım Belgeli	49	13.618	29.337
Belediye Belgeli	355	24.420	57.195
TOPLAM	662	85.471	188.160

Alanya'ya Gelen Ziyaretçi Sayısı

AYLAR	2012	2013	2014	2015	2016
Ocak	123.559	111.485	116.974	117.746	97.601
Şubat	180.297	174.847	158.147	156.005	110.362
Mart	325.026	363.139	333.697	322.230	268.872
Nisan	646.060	695.747	797.141	651.885	402.927
Mayıs	1.256.751	1.453.369	1.506.809	1.388.037	665.373
Haziran	1.550.616	1.660.854	1.779.151	1.642.032	740.210
Temmuz	1.800.237	1.838.446	2.046.715	2.036.137	1.059.359
Ağustos	1.772.763	1.895.092	2.020.338	1.952.730	1.039.261
Eylül	1.561.625	1.705.805	1.621.491	1.585.690	960.937
Ekim	1.072.371	1.192.960	1.131.009	1.087.683	827.196
Kasım	298.041	299.647	282.888	272.926	146.093
Aralık	130.670	144.371	38.373	118.591	107.644
TOPLAM	10.718.416	11.535.762	11.829.327	11.331.840	6.425.835

Antalya'ya gelen ziyaretçi sayısının %30'unun Alanya'da konakladığı değerlendirildiğinde; 2016 yılı sonuna kadar Alanya bölgesinde 2.150.000 misafir ağırlanmıştır.

4.1.3. KARGICAK MAHALLESİ;

Kargıcak Mahallesi, Akdeniz Bölgesi'nde, Antalya sahil şeridinin doğusunda yer almaktadır. Alanya'nın kuzeydoğusunda Gazipaşa istikametinde, Mahmutlar Beldesi'nden sonraki yerleşim yeridir.

Antalya'ya 150 km, Alanya'ya 16 km uzaklıktadır. Kıyı şerit uzunluğu 4.500 m.dir. Yüzölçümü 1800 hektardır. 1998 yılından bu yana Alanya'ya bağlı bir beldedir.

Nüfus;Kargıcak Beldesinin nüfusu 1997 yılında 2.214 iken; 2000 yılında 4.146; 2007 yılı nüfus sayımına göre 2.797 kişidir. 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sitemine göre ise; 304* kişidir. 100 civarında Avrupa'nın çeşitli ülkelerinden farklı uyrukta insanlar Kargıcak'a yerleşerek, burada yaşamaya başlamışlardır. Yaz aylarında özellikle bölgede bulunan turistik tesislerin katkılarıyla nüfus yerleşik nüfusun iki-üç katına çıkmaktadır.

Toplam Nüfusu	3.049
Erkek Nüfusu	1.502
Kadın Nüfusu	1.547

YILLARA GÖRE KARGICAK NÜFUSU, ANTALYA ALANYA		
YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2016	KARGICAK MAHALLESİ	3.049
2015	KARGICAK MAHALLESİ	2.981
2014	KARGICAK MAHALLESİ	3.073
2013	KARGICAK MAHALLESİ	2.962

Eğitim; Belde de iki adet ilkokul bulunmaktadır.

Sağlık; Kargıcaklılar, Alanya'ya çok yakın olmaları dolayısı ile sağlık hizmetlerini Alanya'da ki devlet hastanesi ve özel hastanelerden almaktadırlar.

Turizm: Kargıcak hem maviyi hem de yeşili bir arada barındırır. Alanya bölgesindeki oteller içinde her dönem doluluk oranı en yüksek olan oteller Kargıcak'ta bulunmaktadır. Alman, Hollandalı ve yerli turistler en çok gelen turistlerdir. Kıyı boyunca ilerleyen sahili, tarihi mekanları ve doğa turizmi, yayla turizmi gibi henüz kullanılmayan potansiyeli ile yakın gelecekte çok yönlü ve alternatif bir turizm merkezi olacağı düşünülmektedir. Bugün beldede bulunan 4 yıldızlı oteller ve restoranlar, yerli ve yabancı turistlere ev sahipliği yapmaktadır. Antalya ve Alanya gibi turizmde birer dünya markası haline gelmiş iki merkeze çok yakın olması, turizm açısından ne derece etkin olduğunu göstermektedir.

Ayrıca Kargıcak'ta turizm veya ikinci konut olarak yapılan lüks siteler bölgenin yerli turizm kalitesini artırmaktadır. Otellerin yerli ve yabancı konukları için hazırlanmış oldukları eğlencelerin yanı sıra Alanya ve Antalya gibi büyük turizm merkezlerine yakınlığı dolayısı ile konuklarına, çok çeşitli ve limitsiz bir eğlence dünyası sunmaktadır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı Alanya İlçesi; turizm şehri olarak bilinmektedir. İlçede yerleşim Kıyı şeridi boyunca uzanan, Turizm tesis alanları ve kıyıya paralel sırada ikinci ve 3. Bölgede ikincil konut şeklinde gözlemlenmektedir.

Özellikle Alanya sahilini de içine alan Güney Antalya kıyıları, turizm açısından düşünüldüğünde; tesis doluluk oranlarının yüksek olduğu, özellikle konaklama tesislerinde "tam pansiyon" şeklinde hizmet imkânları da göz önüne alındığında ve tercih edilirliliği yüksek bir bölgedir. Alanya ilçe merkezi gerek yerli gerekse yabancı turistin belli bir potansiyele sahip turizm bölgesidir. Ancak son yıllarda turizm istatistiklerinde (ziyaret eden kişi sayısı, geceleme sayıları, doluluk oranları, giriş-çıkışlar vs.) düşüş söz konusudur. Özellikle 2018 yılındaki döviz kurundaki dalgalanmalar ile turizm sezonu yukarı yönde hareketlilik göstermiştir.

Sosyo ekonomik açıdan bölgedeki turist profili değerlendirildiğinde ise; genellikle balkan ülkeleri ile belli başlı Avrupa ülkelerinin vatandaşlarının tercih ettiği bir bölgedir. Bu yönüyle bölgeyi cazip kılan ucuz tatil olanaklarıdır. Gelen turistlerin gelir sınıfı; orta ve alt gelir grubu olarak değerlendirilebilir. Tam pansiyon konaklama fırsatları turistlerin bölgeye döviz bırakma oranının düşük olmasına yol açmaktadır. Beklenen ticari potansiyel istenilen seviyelerde değildir. Bu durum değerlendirildiğinde konut projelerinde yabancı ve yerli piyasası şeklinde ayrı ayrı piyasa mekanizmaları ve piyasa fiyatları oluşmaktadır.

Alanya merkezdeki ticari iş kollarında; vasat üstü seviyelerde ticari faaliyet olduğu ortak fikirdir. Turizm sezonunun yanı sıra, ölü sezonda da ticari faaliyet yoğunluğu orta seviyelerde olup çok fazla durgun değildir.

Mülk edinimi açısından; kişisel tercihlere bağlı olarak mülkiyet edinimleri göze çarpmaktadır. İlçede mülk değişimlerinde; bu yönde elde edilmiş bir istatistik olmamakla birlikte; yabancı vatandaşların mülk edinimlerinin görece daha az olduğu görüşü alınmıştır. İlçede çok sayıda bakanlık onaylı otelin yanı sıra, bakanlık onayı bulunmayan apart-yazlık tarzı konaklama tesisleri söz konusudur. Bölge genelinde sahil boyunca orta ve özellikle alt gelir gurubuna hitap eden doldur-boşalt olarak adlandırılan bir işletme tercihinin yapıldığı tatil köyüdür. Sahil şeridi boyunca denize kıyısı olan yada denize 2-3 parsel uzaklıkta olan ve turizm amaçlı kullanılabilecek olan bol sayıda boş arazi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, talebin halihazırda devam ettiği ancak bölgenin turizm bölgesi olarak belli bir doygunluğa ulaştığı da söylenebilmektedir.

Konu mülkün sınırları içinde yer aldığı Alanya ilçesi, turizm amaçlı gelen birçok turisti alternatif olarak kendisine çekmektedir. İlçede; yapılaşma oranı görece düşük olmakla birlikte; imarlı parsellerde doygunluk söz konusudur. Nitekim sahil boyunca yapı yoğunluğu fazladır. Ancak son zamanlarda kuzey kısımlarda imar uygulamaları ile birlikte yeni imar alanları açılmış olup, bu alanlarda özellikle deniz ve orman/dağ manzaralı konut projeleri üretilmektedir. Yapılan bu projeler görece lüks konut projeleri olup, yabancı uyruklu vatandaşların mülkiyeti için ticari kazanç elde etmek amacıyla inşa edilmektedirler. Özellikle yabancı para birimleri üzerinden satışlarla birlikte Türk parası karşısında daha değerli olan para birimlerinin gayrimenkul piyasasına doğrudan etki ettiği gözlemlenmektedir. Ancak piyasa değeri göz önüne alındığında yabancı para birimleri üzerinden değerlendirilen gayrimenkul değerleri gerçek bedelleri yansıtmamaktadır. Bu durumun en gözle görülür örnekleri yabancı satışlar dışında istenen bedellerden satışların gerçekleştirilmesidir. Bölge itibarıyla özellikler lüks konut projeleri alıcısı özel kimliğinden çıkarıldığında belirlenen bedellerden satış olgusu çok aza inmektedir.

Bölgenin turizm unsuru olarak etkili olduğu düşünülen en büyük projelerinden birisi GOLDCİTY TURİZM KOMPLEKSİDİR. Goldcity olarak bilinen kompleksin varlığı genelinde Kargıcak Beldesi'ni, özelinde ise kompleksin yakın civarındaki gayrimenkullerin planlanmasını ve değerlerini etkilemektedir.

Yakın civarda bulunan gayrimenkul projeleri; pazarlama stratejisi olarak Goldcity Kompleksinin varlığını kullanmaktadır.. Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasa koşulları Goldcity Kompleksi varlığı üzerinden trend sağlamaya çalışmaktadır. Belirtilen durumlardan dolayı GOLDCİTY TURİZM KOMPLEKSİ'ni genel hatlarıyla ortaya koymak yerinde olacaktır.

GOLDCİTY TURİZM KOMPLEKSİ DETAYLARI:



3 BOYUTLU MODELLENMİŞ UYDU GÖRÜNTÜLERİ



Genel: 211.677m²'lik alanı ile Toros Dağları'nın eteklerine kurulu Goldcity mimari yapısıyla bir otel, lüks apartman daireleri ve onların etrafında yine benzer mimarideki villa ve dairelerden oluşmaktadır. Goldcity'nin aynı zamanda havuzlu müstakil villalar, dubleks teras katları ve lüks apartman dairelerinden oluşan çeşitli emlak ve mülklerinin satışa konu olmaktadır.

Konaklama: Tamamı deniz manzaralı deluxe odalar ve suitler şeklinde tasarlanmıştır. Temel misyon otel konforunu ve ev rahatlığını aynı anda sunmaktır. Goldcity 1, 2 ve 3 odalı 5 yıldız Lüks Aile Süitleri ve Penthouse'lar ile her ihtiyaca uygun birçok farklı seçenek sunmaktadır. Bu süitler 1. sınıf, tamamen eşyalı, geniş, her türlü lükse sahip muhteşem deniz ve/veya dağ manzaralıdır. Maksimum konfor ve lüks için her türlü ekipmana sahip olan süitlerde mutfak malzemeleri ve beyaz eşyalar bulunmaktadır.



ANA BİNA



STANDART ODA

Oda Özellikleri: Konforlu Dekorasyon, Deniz Manzaralı, Geniş Balkon, Jakuzi, Split Klima, Saç Kurutma Makinesi, Telefon, Halı Döşeme, Kasa, Mini Bar, Uydu Yayın- Uluslararası Kanallar, Wireless İnternet Erişimi.
Oda Büyüklüğü: 24 m²
Yatak Büyüklüğü: Maksimum 2 kişiliktir.



DELUXE SUITE

Oda Özellikleri: Geniş oturma alanı, istendiğinde tek kişilik yatağa dönüşebilen konforlu bir köşe takımı, Deniz Manzaralı, Geniş Balkon, Jakuzi, Split Klima, Saç Kurutma Makinesi, Telefon, Halı Döşeme, Kasa, Mini Bar, Uydu Yayın - Uluslararası Kanallar, Wireless İnternet Erişimi.
Oda Büyüklüğü: 50 m²
Yatak Büyüklüğü: Maksimum 2 kişiliktir.



AİLE SÜİTLERİ

Oda Özellikleri: Deniz Manzaralı, Geniş Balkon, Split Klima, Saç Kurutma Makinesi, Telefon, Kasa, Mini Bar, Uydu Yayın & Uluslararası Kanallar, 2 Banyo ve 2 Tuvalet, Yemek Pişirme İmkanları (mini buzdolabı, mikrodalga, tost makinesi, çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, fırın)
Oda Büyüklüğü: 102 m² Yatak Büyüklüğü: Minimum 3 maksimum 5 Kişi kişiliktir. 2 yatak odalı ve bir oturma odası.



BALAYI SÜİTİ

Oda Özellikleri: Klima, Çalışma Masası, Oturma Alanı, Duş, Küvet, Saç Kurutma Makinesi, Bornoz, Halkonuşlu Küvet, Ücretsiz Banyo Malzemeleri, Tuvalet, Banyo, Terlik, Telefon, Uydu TV, Minibar, Uyandırma Servisi / Çalar Saat, Balkon
Oda Büyüklüğü: 50 metrekare
Yatak Büyüklüğü: 1 Ekstra büyük çift kişilik

VİLLALAR



APART VİLLA (1 YATAKODALI)

Oda Özellikleri: Bir yatak odası ve ayrı oturma odası, Deniz ve Kara Manzaralı, Balkonlu, Split Klima, Yemek pişirme imkanları (mini buzdolabı, Çamaşır makinesi, Bulaşık makinesi, fırın), Çay&Kahve İmkanları, Lobby alanında kablosuz internet
Oda Büyüklüğü: 65 metrekare
Yatak kapasitesi: Maksimum 4 kişiliktir



APART VİLLA PENTHOUSE (2 YATAKODALI)

Oda Özellikleri: Deniz ve Kara Manzaralı, iki yatak odası, 2 banyo ve ayrı oturma odası, Balkon, Geniş Teras, Split Klima, Mermer Zemin, Yemek Pişirme İmkanları (mini buzdolabı, çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, fırın), Çay&Kahve İmkanları, Lobby alanında, kablosuz internet
Oda Büyüklüğü: 137 metrekare
Yatak kapasitesi: Maksimum 6 kişiliktir

Havuzlar ve Aquapark:

Komplekste 101 adet açık ve 1 Kapalı Yüzme Havuzu bulunmaktadır.



Otelin Güney ve Doğu kanatları arasında, 1200 m²'lik Olimpik Yüzme Havuzu ve Çocuk Havuzu bulunmaktadır. Güney ve Batı kanatları arasında ise 417 m²'lik Akdeniz ve Alanya Kalesi manzaralı Relax Yüzme Havuzu bulunmaktadır. 158 m²'lik ısıtılmalı Kapalı Yüzme Havuzu ve 9 m²'lik Çocuk Havuzu da yaz ve kış panoramik bir manzara sunmaktadır.



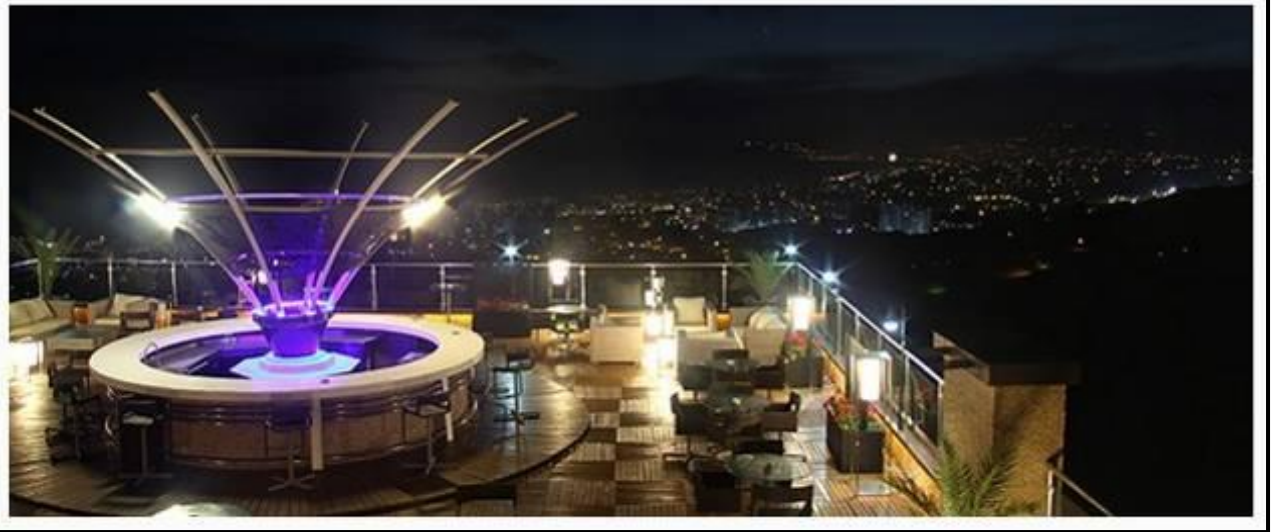
Otelin Kuzey tarafında ise farklı aktivite ve havuzlarıyla herkese hitap edebilecek çeşitli kaydıraqlarıyla Aquapark bulunmaktadır.

Plaj İmkani:



Goldcity 15000 m²'lik özel plajında şemsiyelerin altında şezlonglarda dinlenme ve Snack Bar ile hizmet vermektedir. Goldcity Plajında su sporları hizmetleri de mevcuttur.

En üst katta ise; dönen bar ile Alanya manzarası imkanı sunulmaktadır.



Spor Kompleksi:

Sahalar:

Profesyonel takımlar için UEFA standartlarında, doğal İngiliz çimi futbol sahaları mevcuttur.

Goldcity tüm Avrupa'dan profesyonel futbol kulüplerinin ön hazırlık ya da sezon çalışmaları için favori ve uygun bir komplekstir. Futbol sahaları uluslararası UEFA kriterlerine göre dizayn edilmiş ve doğal İngiliz çimi ile kaplanmıştır. Çok özenle bakılıp iyi bir şekilde korunmaktadır.

Gold Cable Park:

Goldcity Turizm Kompleks içerisinde yer alan Gold Cable Park Alanya'ya 18 km. Gazipaşa havalimanına 26 km, Antalya havalimanına ise sadece 138 km dir. Gold Cable Park yılın 12 ayı açıktır. 420 metre uzunluğunda ve 12 metre yüksekliğindeki K-1 gölü üzerinde su kayağı yapılabilmektedir. Gölün içinde bulunan 2 adet küçük ve büyük rampa sayesinde, bir adet funbox ve bir adet slider ile hareketli sporlar mümkündür. 80 metre uzunluğunda K-2 başlangıç parkurunda temel eğitim verilmektedir.



Gold Cable Parkta son olarak profesyonel malzemelerin satın alınabildiği mağaza mevcuttur. Tesiste profesyonel sporcularda kendilerini geliştirmek için wakeboard ile ileri düzey hareketler yapılabilmektedir.

SPA & WELLNESS:

3500 m²'lik Ödüllü SPA merkezi, dokunma, görme, duyma, koklama ve tat alma duyularını yeniden keşfetmeyi hedeflemektedir. Masaj, Fitness, Bakım ve Güzellik gibi genel alanlar olarak işletilmektedir.

Goldcity Turizm kompleksi Kargıcak Beldesini yaygın olarak faaliyet gösteren ve tercih edilirliliği yüksek olan bir unsur olarak karşımızdadır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Tahsis alanı ile ilgili yasal bir sorunun olmaması,
- Bakanlığının verdiği yıldızlama (Turizm Tescil) belgesinin güncel olması
- 5 Yıldızlı Otel Tesisi belgesine sahip olması,
- Gazipaşa Havaalanına yakın olması,
- Arazi üzerindeki yapıların çok büyük oranda yasal evraklara dayandırılmış olması,
- Gerekli ruhsat eklerinin mevcut olması,
- Ana ulaşım yolunun denize bakan kısmında bulunması ve geçiş tüneli bulunması,
- Doğa ve Deniz Turizm'inin yanı sıra Kültür Turizm'inin de etkili olduğu bir ilde yer alması,
- Turizm tesis alanları sayısının fazla olduğu bir bölgede bulunması,
- Kentsel Teknik altyapının büyük oranda tamamlanmış olması,
- Bölgede yerleşik,turizm sektöründe yetişmiş işgücü bulunması,
- Belli bir yabancı turist potansiyelinin bölgeyi ziyaret etmesi,
- Bölgenin uzun yıllardır tercih edilir turizm bölgesi olması,
- Otel yatak kapasitesinin sezon içinde artırılabilir şekilde müşteri portföyüne sahip olması,
- Otelin yapı yaşının küçük olması,
- Geri kalan tahsis süresinin yeterli yıla sahip olması,
- Müşteri portföyü olarak belirgin bir tercih edilebilirliğe sahip olması,
- Hem tatil köyü hem de ana otel binaları ile alternatif oda tercihlerine sahip olması,
- Full pansiyon modeli ile bir çok aktivitenin ücretsiz olarak müşterilere sağlanması,
- Deprem yönetmeliğine uygun yapı bütünü olması,
- Parsel itibarıyla konumunun panoromik hakimiyet sağlayacak şekilde olması,
- Kargıcak bölgesi düşünüldüğünde otel kompleksi olarak bilinirliğinin ve prestijinin iyi olması,

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Alanya İlçe merkezine ve Antalya Merkezi'ne uzak olması
- Antalya Havaalanına uzak mesafede, en uç noktada yer alan tesis olması
- Büyük ölçekte "Turizm Gelişme Bölgesi" küçük ölçekte ise "Turizm Yerleşim Alanı" içinde yer alması,
- Otel standartları açısından vasat kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiş olması,
- Antalya ölçeğinde diğer turizm bölgeleri ile kıyaslandığında, daha fazla prestije sahip turistik tesis bölgelerinin olması,
- Otelin genel yapısı ve konumu itibarıyla işletmesi zor ve daha maliyetli olması
- Arazi eğiminin fazla olması,
- Çevre düzenlemeleri maliyetlerinin genel maliyetler içindeki oranının yüksek olması,
- Şebeke suyundan faydalanamıyor olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgedeki otellerin doluluk oranının sezon aylarında beklenen seviyelere çıkıyor olması,
- Ulaşım koşullarının tercih edilebilirliği açısından yüksek olması,
- Gazipaşa havaalanına en yakın konumdaki 5 yıldızlı tesis olduğundan, havaalanının kullanımı arttıkça tesise olan talebin artacak olması,
- Genel toplam emsal alanı dikkate alındığında imar hakkı ile verilen emsal alanına henüz ulaşılmamış olup, geri kalan emsal alanı kadar daha kapalı alan oluşturulabilecek olması,

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar,
- Kur bazında artışların maliyet unsurlarında düşüşler yaşanmasına yol açması nedeniyle işletme tesislerinin hizmet kalitesinin düşüş göstermesi,
- Orman özelliğinde olmasından dolayı parsel üzerindeki ağaçların yok edilmesinin istenmeyen bir durum olarak sayılması ve yeni yapılar için yeterli sayıda açık alan olmaması,
- Turizm işletme belgesindeki oda/yatak sayıları ile aktifte olan oda/yatak sayılarının farklı olması,

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

4.4.1.MEKANİK TESİSAT DURUM TESPİTLERİ

Oteller genel anlamda birçok fonksiyonu içinde bulunduran yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Konaklama amaçlı yapılar olmasına rağmen tiplerine göre birçok aktivitenin yapılabilmesine imkân tanıyan mekânlara sahiptirler. Genel olarak oteller üç temel bölümde ele alınabilirler;

A. Misafir Odaları

B. Ortak Alanlar – Lobby ve dinlenme mekânları, Balo salonları, Konferans salonları, çok amaçlı salonlar, Toplantı odaları, Restoran ve yemek bölümleri, Cafe ve Barlar, Oyun salonları, İş merkezleri, Mağazalar, Yüzme havuzları, sağlık kulübü... vb gibi.

C. Arka Alanlar – Mutfaklar, Çamaşırhane, Bürolar, Housekeeping, depolama alanları... vb gibi.

Otel yapılarında uygulanacak mekanik sistemler (elektrik, su, ısıtma, soğutma, havalandırma, mutfak, soğuk depo, çamaşırhane, hamam, havuz gibi) bakımı ve işletimi kolay, enerji verimliliği yüksek olacak şekilde projelendirilmelidir. Kullanıma yönelik konfor, hijyen ve güvenliği sağlamalıdır.

Utopia World Hotel yetkilileri ile yerinde yaptığımız incelemeler ve şifahen alınan bilgiler doğrultusunda otel bölümlerine ilişkin görüşlerimiz aşağıdaki gibidir;

MİSAFİR ODALARI

Ana bina odaları ve Villa bina odaları olmak üzere toplam 614 oda bulunmaktadır. Ana bina dahil olmak üzere tüm odaların ısıtma, soğutma üniteleri birbirinden bağımsız split klimalardan oluşmaktadır. Split klimaların durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Kullanılabilir durumdadırlar. Merkezi soğutma ve ısıtma sistemi bulunmamaktadır. Kullanılan split klimalar LG-Beko marka olup dağılımları aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir;

S.NO	TANIM / TİP	MARKA	KAPASİTE (BTU/h)	GÜÇ (W)	ADET
1	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	9,000	858	498
2	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	12,000	1298	111
3	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	18,000	1958	40
4	SPLIT KLİMA	LG- BEKO	24,000	2596	4



Ana bina ve Villa binalarının dış cephelerinde mantolama (izolasyon) uygulamasının yapılmadığı, pencerelerde kullanılan çift cam sistemlerinin ise ısıcam özelliği bulunmayan standart çift cam sistemi olduğu öğrenilmiştir.

Binalarda mantolama uygulaması sadece ısıtma amaçlı kullanılmayıp aynı zamanda soğutma amaçlı da kullanılmaktadır. Standartlara uygun kalınlıkta yapılacak mantolama; yaz ve kış aylarında soğutma ve ısıtma için kullanılan enerji miktarını ciddi oranlarda azaltacaktır.

Ek olarak, yüksek güneş ışığına ve güneşin ısıtma enerjisine maruz kalan pencere ve kapı sistemlerinde; odanın güneş ışınları vasıtasıyla ısınmasını engelleyecek ısıcam (konfor) uygulaması yapılması soğutma ve ısıtma için kullanılan enerji miktarını ciddi oranlarda azaltacaktır..

Mantolama ve ısı cam uygulaması ile odalar daha hızlı soğuyacak, klimalar daha az devreye girerek toplam enerji sarfiyatı düşecektir.

Ayrıca tüm odalarda minibar, kette, kablosuz internet bağlantısı, uydu TV, direkt hatlı telefon, kasa, balkon, banyo / telefon, küvet, WC, saç kurutma makinesi, yangın detektörü ve yangın sprinkler bulunmaktadır. Minibar soğutucularının mobilya dolaplarının içerisinde bulunması bu soğutucuların devreden çıkmadan sürekli çalışmasına neden olmaktadır. Bu sebeple enerji tüketimleri yüksek olmaktadır.



ORTAK ALANLAR

Ana bina ortak alanlarında (lobi ve dinlenme mekânları, balo salonları, konferans salonları, çok amaçlı salonlar, toplantı odaları, restoran ve yemek bölümleri, cafe ve barlar, oyun salonları gibi bölümlerde); merkezi soğutma ve havalandırma sistemi kullanılmaktadır. Fakat, bu merkezi sistemin klima santrali bulunmamaktadır. Standart klima üniteleri sisteme entegre edilerek merkezi sistem oluşturulmuştur.



Ortak alanlarda bulunan aydınlatma üniteleri çoğunlukla tasarruf tipi aydınlatma ürünlerdir. Kısmi olarak enerji tasarrufu sağlayan bu aydınlatma ünitelerinin ve klasik floresan aydınlatma ünitelerinin aynı ışık gücüne sahip LED aydınlatma üniteleri ile değiştirilmesi; otelin temel işletme giderlerinin ilk sıralarında yer alan enerji giderlerinin belirli oranda düşürülmesine neden olacaktır. Ayrıca açık alanlarda bulunan projektör ve dış aydınlatma armatürleri de aynı şekilde aynı ışık gücüne sahip düşük enerji tüketimli LED dış aydınlatma armatürleri ile yenilenebilecektir.



Ortak alanlarda hizmet üreten toplam 8 adet asansör bulunmaktadır. Bu asansörlerin sadece 1 adedi servis personeli için ayrılmış olup diğer asansörler müşterilere hizmet vermektedir. Üretici firma tarafından periyodik bakımları düzenli olarak yapılan asansörlerin geçerli uygunluk belgeleri bulunmaktadır. Asansörlerin genel durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Asansörlerin dağılım ve özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

S.NO	BULUNDUĞU YER	MARKA	KAPASİTE		ÖZELLİK
			Kişi	KG	
1	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	PANORAMİK
2	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	PANORAMİK
3	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	STANDART
4	ANA BİNA	AGH ASANSÖR	6	450	SERVİS/PERSONEL
5	VİLLA BÖLGESİ	AGH ASANSÖR	8	600	ÇİFT KAPILI
6	VİLLA BÖLGESİ	AGH ASANSÖR	8	600	ÇİFT KAPILI
7	SAHİL İNİŞ	AGH ASANSÖR	5	375	ÇİFT KAPILI
8	SAHİL İNİŞ	AGH ASANSÖR	5	375	ÇİFT KAPILI



Ortak alanlarda hizmet üreten toplam 14 adet havuz bulunmaktadır. Otomatik klorlama ve ph düzenleme sistemi ile dezenfekte edilen havuzlar, Çevre & Kent laboratuvarıtdđti.şirketi ile yapılan sözleşme uyarınca numuneler alınarak tüm havuzların kullanılabilirliği takip edilmektedir. Ayrıca aqua park tesisinde bulunan kaydıraklarınperiyodikbakımlarıPolin Su Parkları ve Havuz Sistemleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.Havuzlara ait makine daireleri bakımlı olup çalışan makinelerin durumları iyi ve teknolojiye uygundur. Havuzların dağılımı ve teknik özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

S.NO	TANIM	HAVUZ KAPASİTE		MAKİNE DAİRESİ ALANI (m ²)	SİRKÜLASYON POMPA		DİĞER POMPA		AYDINLATMA	
		ALAN (m ²)	HACİM (m ³)		GÜÇ (KW)	ADET	GÜÇ (KW)	ADET	GÜÇ (W)	ADET
1	BÜYÜK HAVUZ	1463	2194.5	106	7.5	4	-	-	300	33
2	BÜYÜK HAVUZ YANI KÜÇÜK HAVUZ	90	36	16	1.5	2	-	-	300	4
3	YARIM AY HAVUZ	307	461.5	43	4	3	11	1	300	16
4	ANFI HAVUZ	510.5	765	60	4	3	-	-	300	29
5	KAPALI HAVUZ	75	112.5	22	1.5	4	-	-	300	6
6	UZAY KASESİ HAVUZ	64	102	29	1.5	3	15.5	2	300	7
7	KAYDIRAK HAVUZU	161	193	63	1.5	3	7.5+18.5	2+2	300	7
8	AQUA PARK BÜYÜK HAVUZ	326	488	71	4	3	-	-	300	16
9	AQUA PARK ÇOCUK HAVUZU	176.5	96	32	1.5	2	2.2	4	300	7
10	RAFTING 1 ŞELELE ALTI HAVUZ	311	249	34	1.5	3	11	1	300	8
11	RAFTING 2 HAVUZ	165	132	26	1.5	1	18.5	3	300	6
12	RAFTING 3 HAVUZ	112	106	28	1.5	1	18.5	1	300	6
13	RAFTING 4 HAVUZ	72	64	30	1.5	1	11	2	300	5
14	RAFTING 5 HAVUZ	218	259	31	1.5	3	11	1	300	12

Havuzlara ait toplam veriler ise aşağıdaki gibidir;

TÜM HAVUZLARIN ALAN TOPLAMI (m ²)	4051
TÜM HAVUZLARA GEREKLİ OLAN TOPLAM SU MİKTARI (m ³)	5258.5
TÜM HAVUZLARIN TOPLAM GÜÇ MİKTARI (KW)	399





ARKA ALANLAR

Mutfak bölümünde; depolama, hazırlama ve pişirme, bulaşık yıkama ve çöp toplama alt bölümleri bulunmaktadır.

Tesiste farklı ölçü ve özelliklerde toplam 23 adet soğuk oda bulunmaktadır. Soğutma odalarının durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Bu odaların dağılımı ve özellikleri aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir;

S.NO	BULUNDUĞU YER	MARKA	ÖZELLİK	ADET
1	ANA BİNA	CANTEK	-18° C	3
2	ANA BİNA	CANTEK	-4° C	17
3	AQUA PARK	CANTEK	-18° C	1
4	AQUA PARK	CANTEK	-4° C	2





Pişirme bölümü; genel mutfak, a'lacarte mutfak ve pastane mutfak olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır. Bu bölümlerde havalandırma ve iklimlendirme salon tipi klimalar ile yapılmaktadır. Klimaların durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Bölümlerde kullanılan ekipmanların tümü paslanmaz çelik malzemeden imal edilmiştir. Makine ve teçhizatların büyük bir bölümü inoksan marka olup kapasiteleri ve durumları yeterli görülmektedir. Pişirme ocaklarında LNG gaz kullanılmaktadır. Yangın ve gaz kaçağı ihtimaline karşı gaz detektörleri bulunmakta olup yangın yada gaz kaçağı tespit edildiği zaman LNG gaz devreleri otomatik olarak solenoid valf yardımı ile kesilmektedir. Ayrıca pişirme ocaklarının yanlarında ani müdahale yangın battaniyeleri ve sıkıştırılmış ani söndürme gazı içeren yangın söndürme sistemleri konumlandırılmıştır. Pişirme ocaklarının üzerinde bulunan davlunbaz ve baca sistemleri düzenli olarak temizlenmekte olup periyodik bakımları izlenmektedir, bu işlemler Baca Temizleme Sertifikası bulunan, baca temizleme ve denetim yönergesine uygun müdahale eden Mavi Damla İtdşti. tarafından yapılmaktadır. Genel olarak mutfak ekipmanlarının durumları iyi olup teknolojiye uygundur.





Bulaşık yıkama bölümünde; normal yıkama araçlarının yanı sıra 1 adet Hobart marka Premax model otomatik tabak yıkama hattı ve 1 adet otomatik bardak yıkama hattı bulunmaktadır. Bulaşık yıkama bölümü ekipmanlarının durumları iyi olup teknolojiye uygundur.



Ayrıştırılan katı atıklar; aynı zamanda soğuk oda özelliği olan çöp toplama bölümünde bekletilerek çöp toplama araçlarına aktarılmaktadır.



Muhtelif sayı, özellik ve kapasitede servis ekipmanları (otoklavlar) bulunmakta olup bakım sebebiyle koruma altında istiflenmişlerdir. Otoklavların durumları iyi olup teknolojiye uygundur.

Çamaşırhane; sanayi tipi çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme ekipmanlarından oluşmakta olup tesis için kapasitesi düşüktür. Ekipmanların durumları iyi olup teknolojiye uygundur.



Hizmet üretme yardımcı tesisleri; elektrik ve jeneratör sistemi, su yumuşatma ve kullanım suyu hazırlama sistemi, sıcak su hazırlama sistemi, yangın müdahale sistemi ve atık su arıtma sistemi olarak alt bölümlerde ele alınabilmektedir. Konum olarak ana bina makine dairesinde bulunan bu sistemler hem ana bina hemde Villa binalarını aynı merkezden desteklemektedir.

Tesiste enerji ihtiyacı şebeke üzerinden karşılanmakta olup ihtiyaca yönelik 3 adet trafo ve bu trafolarla bağlı, AG giriş hücreleri, şalt merkez panoları ve kompanzasyon panoları bulunmaktadır. Sistem Coşkun Mühendislik hizmetleri İtdşti. tarafından periyodik olarak kontrol edilmekte ve bakımları yapılmaktadır. Ekipmanların durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Trafo dağılımı ise aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir.

S.NO	TANIM	BULUNDUĞU YER	TİP	KAPASİTE (KW)
1	TRAFO	ANA BİNA	YAĞLI	1400 kVA
2	TRAFO	ANA BİNA	YAĞLI	300 kVA
3	TRAFO	AQUA PARK	YAĞLI	400 kVA





Elektrik sistemini besleyen şebekede oluşabilecek sorunlarda sistemi destekleyecek 3 adet jeneratör bulunmaktadır. Bu jeneratörlerin periyodik bakımları Dinamik Jeneratör Ltd.Şti. tarafından düzenli olarak yapılmaktadır. Jeneratörlerin durumları iyi olup teknolojiye uygundur. Jeneratörlerin dağılım ve özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

S.NO	TANIM	BULUNDUĞU YER	MARKA	MODEL	SERİ NO	KAPASİTE (kVA)	ÇALIŞMA SAATI
1	JENARATÖR	ANA BİNA	ÇUKUROVA	ÇJ 630 VL	S070630VL273MR	630	738
2	JENARATÖR	ANA BİNA	ÇUKUROVA	ÇJ 900 P	S070900PR274MR	900	946
3	JENARATÖR	AQUA PARK	ÇUKUROVA	ÇJ 250 F	S070250FD272SC	250	396





Tesiste 1 adet ana binada olmak üzere toplam 5 adet paratoner bulunmaktadır.

Su yumuşatma, kullanım suyu hazırlama ve besleme sistemi ana bina makine dairesinde konumlanmış olup ana bina, villalar ve diğer tesisleri aynı noktadan desteklemektedir. Sistem içerisinde bulunan pompa eşanjör ve diğer ekipmanlarda kullanıma bağlı yıpranmalar bulunmaktadır. Zaman içerisinde bölüm bölüm yenilenmeleri gerekecektir. Bu prosenin içinde yer alan ekipmanların detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

S.NO	TANIM	MARKA	KADEME SAYISI	KAPASİTE	MOTOR GÜCÜ	ADET
1	HİDROFOR (4 POMPALI)	STANDART	4	4x30m ³ /h	7.5 kw	1
2	HİDROFOR (2 POMPALI)	STANDART	2	2x45m ³ /h	11 kw	1
3	HİDROFOR (2 POMPALI)	STANDART	2	2x30m ³ /h	11 kw	1
4	SİRKÜLASYON POMPASI	STANDART	-	-	0.75 kw	4
5	SİRKÜLASYON POMPASI	STANDART	-	-	2.2 kw	5
6	SİRKÜLASYON POMPASI	STANDART	-	-	1.4 kw	2



Tesisin bulunduğu Alanya/Mahmutlar bölgesinde şebekeden alınarak hazırlanan kullanım suyu içerik olarak yüksek oranda kireç minerali içermektedir. Yüksek orandaki kireç minerali, zaman içerisinde su hazırlama sistemi içinde borularda kesit daralmasına neden olmaktadır. Kesit daralması sonucu sistem debisi azalmakta, sistemin birim zamandaki yumuşatılarak hazırlanmış kullanım suyu kapasitesi düşmektedir.

Tesiste 150 ton x 2 adet yumuşatılmış su deposu ve 250 ton x 1 adet sert su deposu bulunmaktadır. Su depoları betonarme olup suyla temas eden yüzeyleri fayansla kaplanmıştır. Üstü açık muhafaza edilen durgun suyun yosunlaştığı gözle gözlemlenmiştir. Hijyenik açıdan paslanmaz çelik küp sistemi ile bu depoların kaplanması bakteri, yosun ve küf oluşumunu engelleyebilecektir.

Kullanım suyuna artan talep, oda sayısı artışı ile doğru orantılı gelişmektedir. Bu sebeple tesisin var olan kullanım suyu yumuşatma sistemi ve depolama sistemi artan oda sayısı göz önüne alındığında yetersiz gelmektedir, yenilenmesi tekrar projelendirilmesi gerekmektedir.

Proseslerin sezon içerisinde çalışırılığının sürekliliği teknik departman bakım personelinin sorumluluğu altında olup kış döneminde bakım amaçlı tesis kapatıldığında büyük çaplı onarımlar gerçekleştirilmektedir.



Sıcak su hazırlama sisteminde; ana bina çatısına yerleştirilmiş 120x190 boyutlarında 203 adet güneş enerji kolektörü ile ana bina makine dairesinde bulunan 2 adet Viessmann marka 500.000 kcal' lik kazanlar birbirlerine bağlı olarak entegre çalışmaktadır. Sistem ihtiyacına yönelik kazanlar devreye girerek sistemin sıcak su ihtiyacını karşılamaktadır. Kazanlar ve brülörleri yeni olup durumları teknolojiye uygundur. Kazan bakımları periyodik olarak yetkili servis tarafından yapılmaktadır.



Tesiste yangın tesisatı olarak yangın dolaplı sistem bulunmaktadır. Sprinkler sistem yangın tesisatı sadece ana bina ve odalarında mevcuttur, villa binalarında ve odalarında mevcut değildir. Ana bina içi, Villa binaları, tesisin muhtelif bölgeleri ve bahçe olmak üzere toplam 64 adet yangın dolabı mevcuttur.

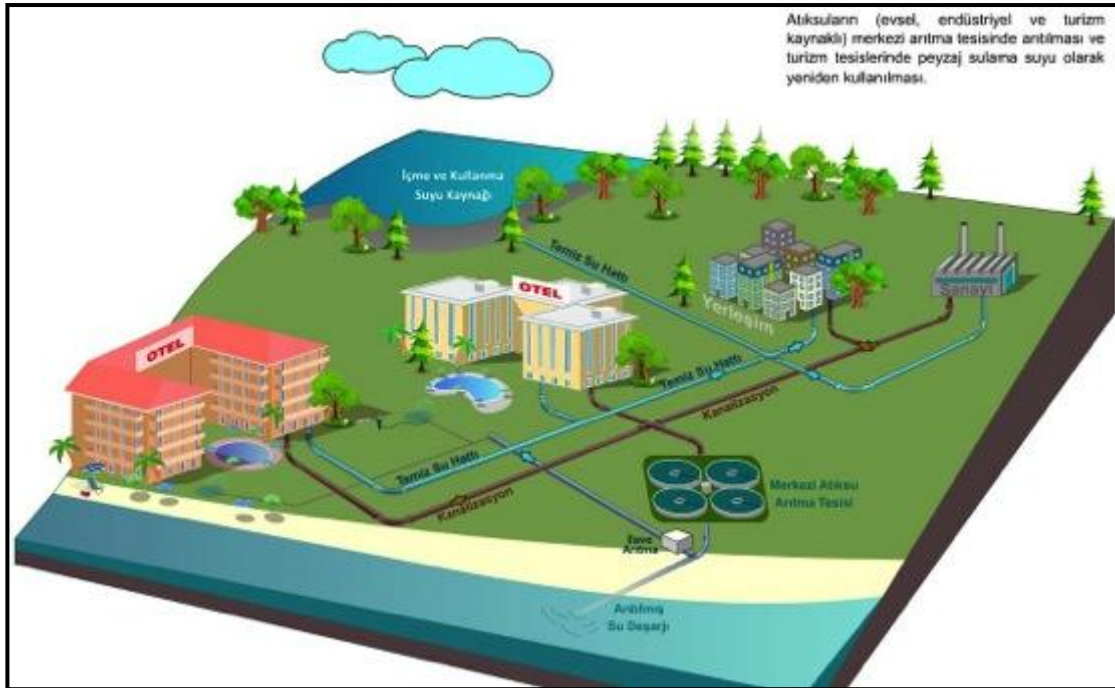


Sprinkler ve yangın dolap sistemini ana bina makine dairesinde bulunan Standart marka 405 m³/h kapasiteli dizel motorlu, jockey pompalı yangın hidrofor sistemi ile beslemektedir. Yangın hidroforununun

durumu iyi olup teknolojiye uygundur. Yangın sisteminin periyodik kontrolleri Sağlam yangın güvenlik A.Ş. tarafından düzenli olarak yapılmaktadır.



Tesisin kurulu bulunduğu Mahmutlar Belediyesinin, bölgedeki otellerin ayrı ayrı atık su arıtma tesisi kurmasına izin vermediği bilgisi firma yetkilileri tarafından şifahan tarafımıza iletilmiştir. Kanalizasyon şebekesine verilen tesisin atık suları Mahmutlar Belediyesi merkezi atıksu arıtma tesisinde arıtılarak belediyenin peyzaj sulama suyu olarak tekrar kullanılmaktadır.



TEKNİK BİRİM VE GEÇMİŞ YILLARA AİT VERİLERİ

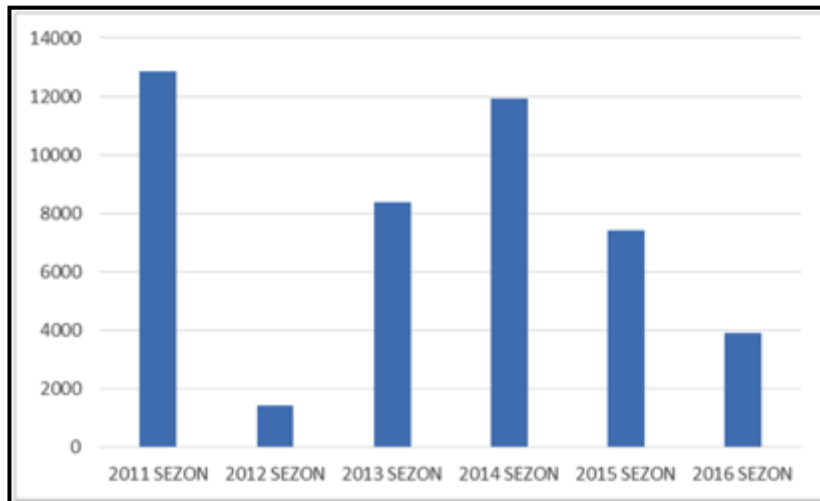
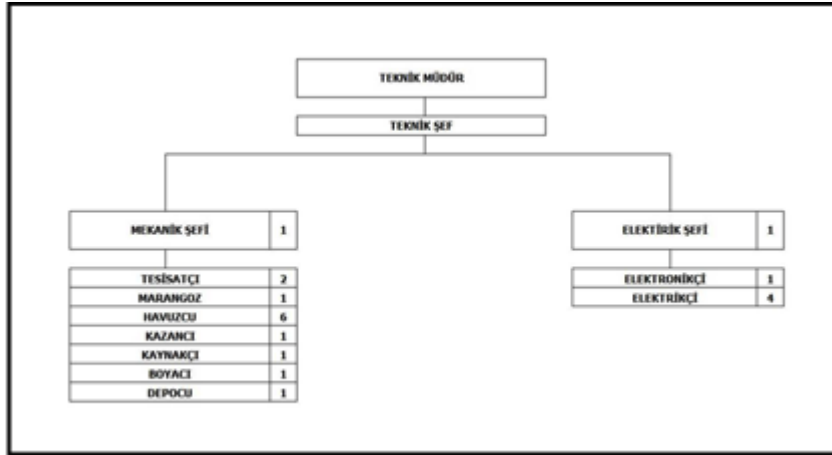
Tesis sınırları içerisindeki bulunan mekanik sistemler, makine ve teçhizatlar tesisin teknik birim müdürlüğünün sorumluluğu altında çalışmaktadır. Değerlendirmesi yapılan tesiste, teknik müdürlüğe bağlı olarak toplam 20 çalışan bulunmaktadır. Bu çalışanların dağılımı ve organizasyon şeması aşağıdaki gibidir.

Teknik müdürlük; tesisin sezon içerisindeki anlık arızalarına müdahale etmektedir. Büyük çaplı bakımlar, onarımlar ve yenilemeler sezon sonunda bakım amacıyla tesisin kapatılması sürecinde gerçekleşmektedir.

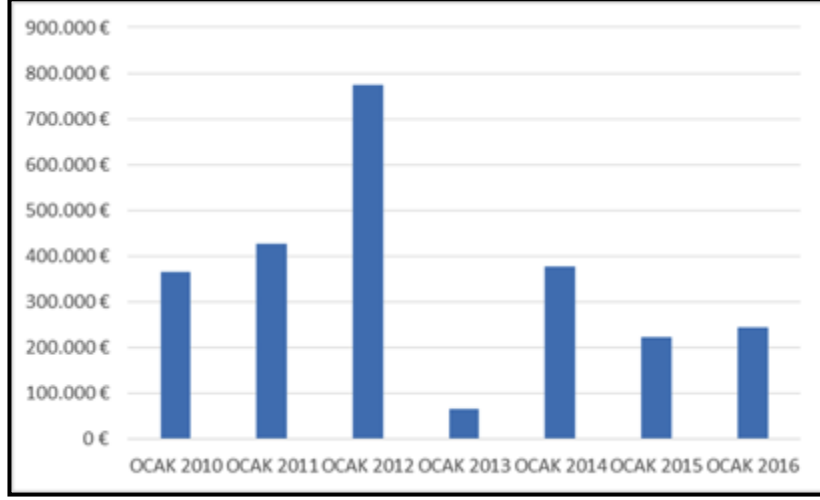
Sezon içerisinde teknik müdürlüğe ulaşan talepler bilgi işlem sisteminde takip edilmektedir. Geçmiş yıl verileri değerlendirilecek olursa; yıllara göre sezon içi alınan toplam çağrı adetleri, çalışan başına düşen arıza oranı ile odabaşına düşen arıza oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

GENEL TADİLAT DÖNEMİ	OCAK 2010	OCAK 2011	OCAK 2012	OCAK 2013	OCAK 2014	OCAK 2015	OCAK 2016
TOPLAM GENEL TADİLAT TUTARI	365.000 €	427.000 €	775.000 €	67.000 €	376.000 €	222.000 €	244.000 €

DÖNEM	2011 SEZON	2012 SEZON	2013 SEZON	2014 SEZON	2015 SEZON	2016 SEZON
TOPLAM ARIZA ADET	12845	1445	8385	11933	7414	3902
ÇALIŞAN BAŞINA DÜŞEN ARIZA SAYISI	756	85	493	702	436	196
ODA BAŞINA DÜŞEN ARIZA SAYISI	21	2	14	19	12	6



Geçmiş dönem sezon sonu büyük çaplı bakımlar, onarımlar ve yenilemelere ait toplam harcama miktarları € olarak yıllara göre aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir. Bu harcamalar sezon içerisindeki arızalar için gerçekleştirilen harcamaları içermemektedir.



4.4.2. FİZİKİ DURUM

RESMİ EVRAKLAR İLE FİZİKİ DURUMUN ORTAYA KONMASI ONAYLI VAZİYET PLANI



UYDU ÜZERİNDE GÖSTERİM



AÇIKLAMA: Vaziyet planı ve uydu üzerinde gösterimi rakamlar ile belirtilmiş olan birimler vaziyet planında gösterimi olmayan ve mahallen inşa edilmiş birimlerdir.

Mavi ve pembe işaretli gösterimli alanlar için proje detayı durumu söz konusu değildir. Mavi işaretli kısım "Sıralı Havuz Altı" olarak adlandırılmıştır. Anfi-Tiyatro-Açık havuz- Havuz altı Wc alanları ile oda kullanımları bulunmaktadır. Pembe işaretli kısım ise Sıralı Anex Yanı" olarak adlandırılmıştır. Wc-alanları ve yatak üniteleri bulunmaktadır. Bu alanların vaziyet planında gösterimi bulunduğundan bu alanlar maliyet analizinde yasal durumda dikkate alınmışlardır.

Sahil kısmı ile ilgili, denetimi altında olan kurum ile ilgili yapılan kira sözleşmesi mevcut olup kullanıma izin verildiği anlaşılmıştır. Bu kısımda yapılabilecek üniteler sözleşme ile karara bağlanmış olmakla birlikte yapılan düzenlemelerin bir çoğu doğal açık alan kullanıldığından yadakaldırılabilir/sökülebilir düzenlemeler olduğundan bu ünitelerin mevcudiyetleri sorun teşkil etmemektedir.

Değerlemeye konu Ütopya World Otel; Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Kargıcak Mahallesi, alanya İlçesinin güney doğusunda inde yer almaktadır. Otel kompleksinin sınırları kuzey-güney ve batı cephelerde 10 m.lık imar yolu ile doğuda ise komşu parsel ile çevrilidir.

Toplamda; tapuya kayıtlı, 131.724,71 m²yüzölçümlü "Orman" vasıflı 192 ada 14 parseldir.

Bu parsel; Maliye Hazinesi'nin mülkiyetinde olup Turizm amaçlı olarak, Tatil Köyü ve otel işletmesi faaliyeti yürütülen tahsisli arazidir. **Tahsis işlemi 105.300 m2lik alanın tamamı için** resmi senet ile izne bağlanmıştır.

Ütopya World Otel, Antalya-Mersin D-400 karayolunun kuzeyinde yer alan, sahil boyunca uzanan 4-5 yıldızlı oteller ve tatil köylerinin bulunduğu mevkide, ulaşılabilirlik açısından kolay ulaşımın sağlandığı, merkezi konumda yer alan ve bölgenin büyük arzili otellerindedir.

Bina kalitesi göz önüne alındığında; otel bütünü içinde karma yapılar bulunmaktadır. Otel kompleksindeTatil köyü sınıfına girecek, ANEX tipi ancak modern olan 2-3 katlı (26 adet) yapılar mevcuttur.

Ana otel binası (2B + zemin + 4 normal kat + çatı katlı) mevcuttur.

Aquapark binası ve alanları mevcuttur.

Sıralı Anex Yanı Yatak Ünitesi binası mevcuttur. (Bodrum + zemin katlı)

Sıralı Havuz Altı Yatak Ünitesi (Tek katlı) mevcuttur.

Bunun yanı sıra otelin diğer tamamlayıcı unsurlarından olan tek katlı basit üniteler, açık yüzme havuzları, güvenlik binası, otel giriş kapısı, çevre düzenlemeleri v.b. birimler parsel üzerinde inşa edilmiştir.

ÜTOPYA WORLD OTEL(ARŞİV)



ÜTOPYA WORLD OTEL(ARŞİV)



ÜTOPYA WORLD OTEL (ARşIV)



ÜTOPYA WORLD OTEL (ARşIV)





Standartlar gereği, Yangın tesisatı, İnteraktif yangın algılama ve alarm sistemi, Yangın güvenlik sistemi, Jeneratör, Yangın merdiveni, tatil köyünün farklı meydanlarında bulunan peyzajlı, doğal orman alanının şekillendirdiği yollarda oluşturulmuş yollar, Yetişkin ve çocuk havuzları, Güneş Enerji sistemleri, otel tarafından kullanımı sağlanmış olan deniz kenarı.v.b. mevcuttur.



Bunun yanı sıra, parsel sınırlarından karşılanan anfi tiyatro, tenis kortu, basket sahası, mini golf alanı, parsel üzerinde oluşturulmuş işlevsel üniteler, açık bar ve restoran alanları gibi üniteler mevcuttur. Mevcut standartları göz önünde bulundurulduğunda; bölge standartlarını yakalamış bir tesistir.





Otel müşterileri ağırlıklı olarak Rus Cumhuriyetleri ile Britanya ve Kıta Avrupasından gelmektedir. Otelin müşteri profili, ülkelerindeki orta gelir grubunu temsil etmektedir. Bunun yanı sıra Türk vatandaşlarının da tercih ettiği bir belde olmasına karşın yerli turist sayısı oranı göz önüne alındığında tercih edilme oranı daha düşüktür.



Otelin doğal arazi olmasından kaynaklı dezavantajı olan eğim durumu Anex ünitelerden ana otel binasına geçiş amaçlı kullanılan asansörlü köprüler ile giderilmektedir. Aqua Park Binasından otele geçiş bu sayede asansörlü sistemler ile sağlanmaktadır.

Otelin kendi arazisi üzerinde olmayan ve parsel içinde karayolunu aşmak üzere yapılmış olan sahil kısmına geçiş amaçlı tünel asansörlü tünel sistem bulunmaktadır. Bu tünel için gerekli bütün yasal yükümlülükler yerine getirilmiş olup, sahil kısmında düzenlenmiş olan birimler için Ecrimisil bedelleri ödemek suretiyle kullanımlar bulunmaktadır. Sözleşme neticesinde belirlenmiş olan kullanım hakkı ve şekilleri mevcuttur.



Otel kompleksi ULTRA HERŞEY DAHİL KONSEPTİ ile işletilmektedir.

HERŞEY DAHİL SİSTEMİ SUNULAN ÜCRETSİZ HİZMETLER

- Kaydıraklı, relax havuzlar, çocuk havuzları ve kapalı havuzlar, sahil kenarında şemsiye ve şezlong sağlanması,
- Ücretsiz buhar odası, Jakuzi, Sauna, Hamam ve Fitness Merkezi,
- Mini barlar (günlük olarak doldurulmaktadır)
- Oda servisi (00.00-00.07 saatleri arası)
- Gündüz & gece animasyon şovları, özel tema geceleri ve müzikler,
- Night Club (23.30-01.30 arası)
- Mini Club (04-12 ile 12-16 yaş arası) (09.45-12.30 ile 14.00-17.30 arası)
- Odalarda elektronik kasa hizmeti,
- Kablosuz internet,

HERŞEY DAHİL SİSTEMİ HARİCİ ÜCRETLİ HİZMETLER

- Şehir içi, şehirlerarası ve milletlerarası telefon görüşmeleri,
- Fotokopi, faks
- Çamaşır yıkama servisleri,
- Masaj, kese, kuaför ve cilt bakımı,
- Doktor servisi, bebek bakımı,
- Bazı import alkollü içkiler,
- Aqua Park özel aktiviteler

Parsel sınırları içerisinde; açık otopark alanı, çocuk oyun alanları, kaydıraklı havuz sistemi, kapalı çocuk oyun alanları, market, anfi tiyatro, sahil kısmında müşterilere yönelik hizmet veren alanlar, animasyon faaliyetleri, havuz bar, sahil bar, açık yemek alanları, kapalı restoran, hamam, sauna, kuaför, masaj salonları, turizm ofisi, fotoğrafçı dükkanı, v.b. kullanım alanları bulunmaktadır.



Güney kısım kumsal kısımda, havuz kenarında, açık restoranlarimevcuttur. Üst kısımda ise genel restoran alanları, açık büfe kısmı, snack bar, pool bar v.b. düzenlemeler yapılmıştır.



Belediye tarafından yatak sayısına yönelik bir belge söz konusu değildir. Sadece İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatı bulunmaktadır. Onay mercii Turizm Bakanlığı'dır.

Otel yatak kapasitesi Turizm belgesine göre; 567 oda ve 1138 yataklıdır. Ancak mahallinde bu sayının üstünde olup 614 oda 1228 yataklıdır. İhtiyaç dâhilinde; yatak sayılarının artırılabilirdiği ve ek yatakların konulabilirdiği bilgisi alınmıştır.

Bakanlık tarafından verilen ve güncel olan Turizm işletme Belgesi ve Yıldız Sistemi dikkate alındığında yasal durumda işletme belgesindeki yatak sayısı olan 1138 yatak baz alınmıştır.Turizm Bakanlığı Yatak Başı Maliyetine Göre değer hesaplaması yapılırken de bu rakam kullanılmıştır.

Mevcut durumda ise; otelin aktifte kullandığı oda sayısı (müşteriye açtığı) 614 oda ve1228 yataktır.Bu odalar ve yatak sayıları ANEXler (tatil köyü yatak üniteleri), ana otel binası yatak üniteleri ve diğer yatak ünitesi bölümlerini içermektedir.

Parsel çevresinde taş duvarlardaki kulelerde olan odalar otel animasyon ekipleri tarafından kullanıldığından oda sayısına dahil edilmemiştir.

2006'lı odaların olduğu ANEX 15 (Nergiz 2 olarak isimlendirilmiştir) ünitesindeki son katta 4 odanın birleştirilerek Otel Müdürü odası olarak kullanıldığından bu odalar da oda sayısına eklenmemiştir.

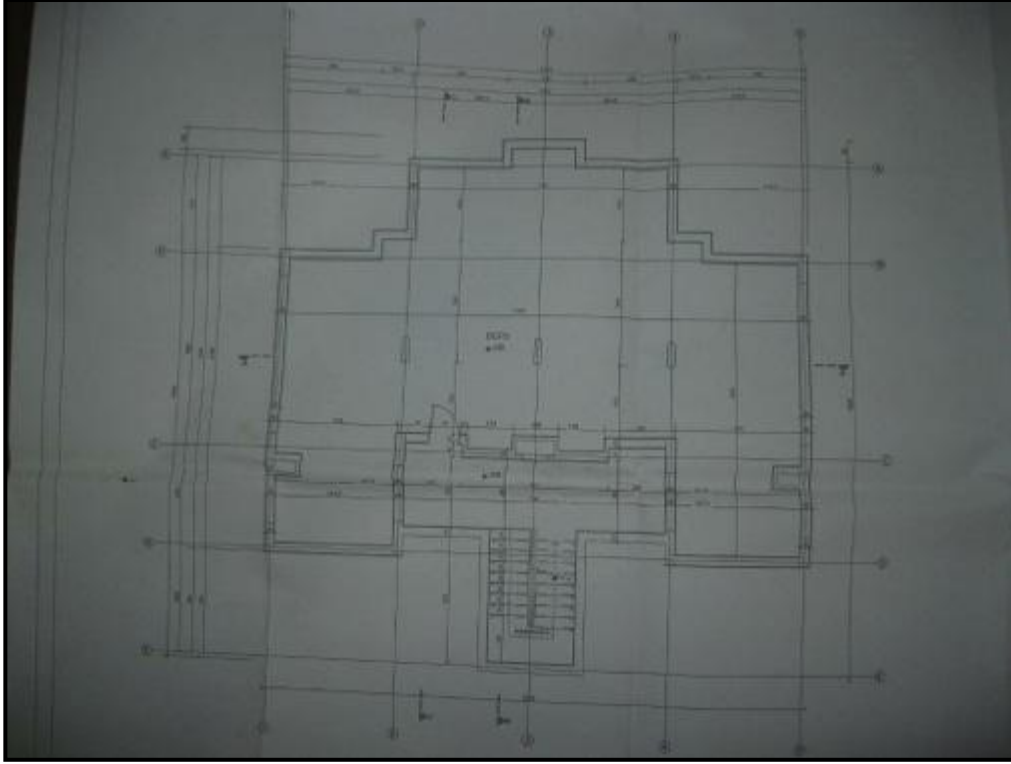
ANEX ÜNİTELERİ (TATİL KÖYÜ YAPILARI)



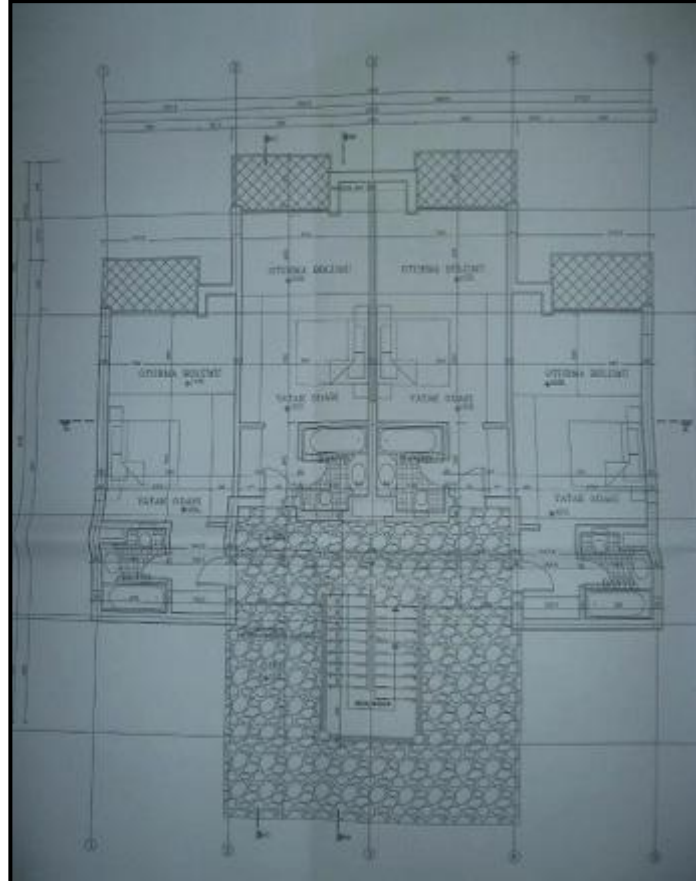
Bu yapılar parselin orta kısmında; 3-4 katlı olacak şekilde Anex üniteler olarak adlandırılan ve yatak üniteleridir. Aşağıda kat sayıları oda sayısı ve yatak sayıları detayları ile oda numaratajları detaylandırılmıştır. Doğal arazi üzerinde tamamı yol seviyesi üzerinde 2 kata sahiptir. Yol kotu altında ise 1 ve 2 bodrum katlı olarak inşa edilmişlerdir. Benzer tip projeye sahiptirler. Projelerinde bodrum + zemin +

1 katlı olarak çizilmelerine karşın mahallen bazlı üniteler arazi eğiminden faydalanılarak 2 bodrum + zemin + 1 katlı olarak inşa edilmişlerdir.

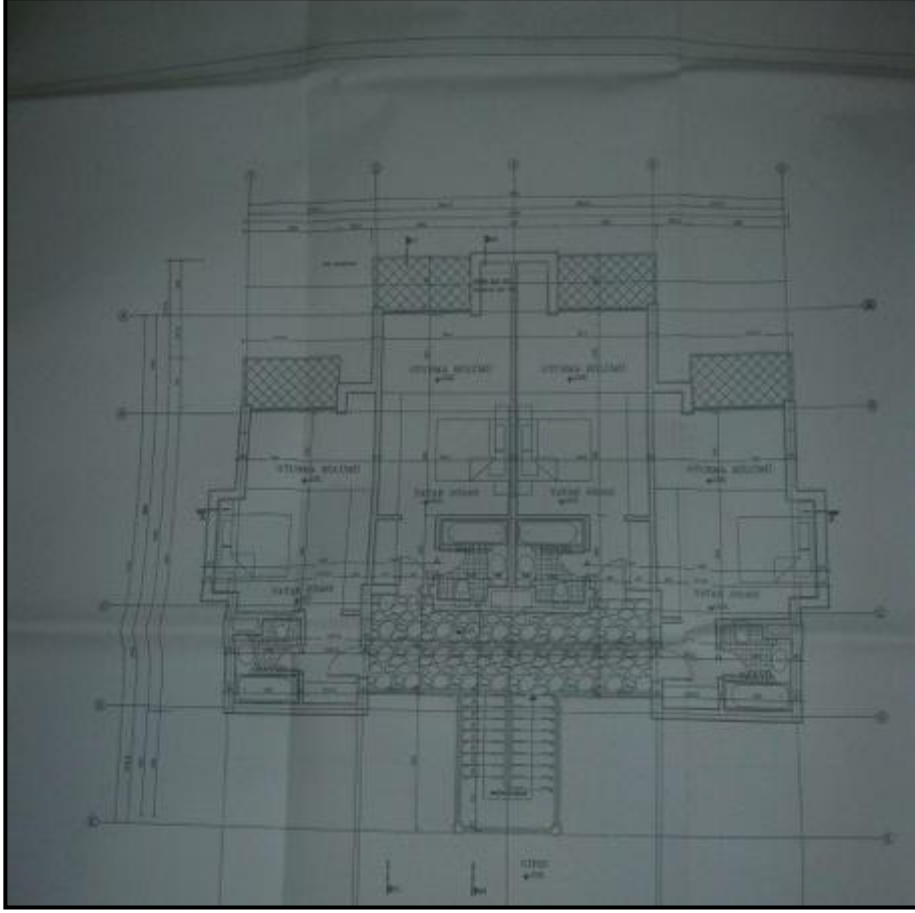
BODRUM KAT PLANI



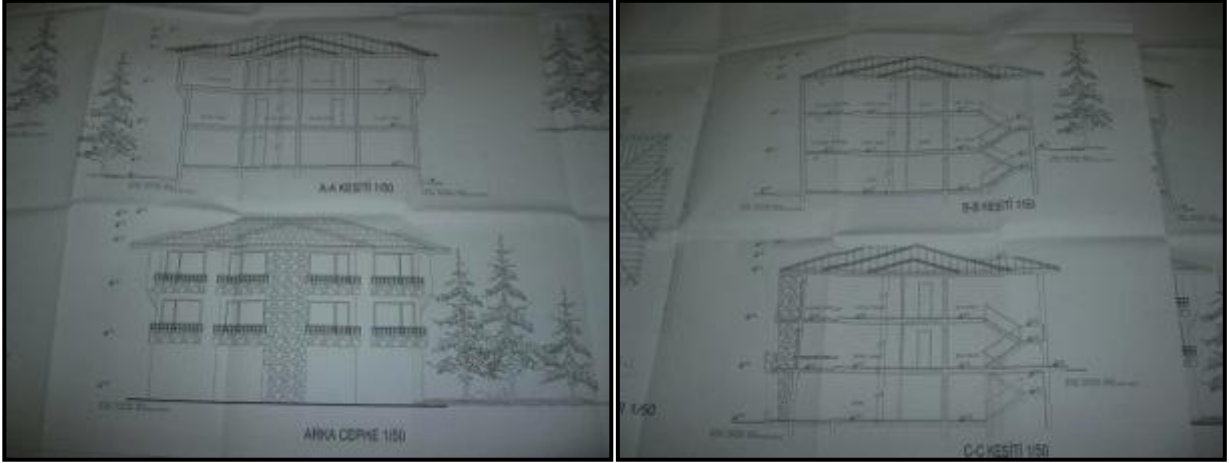
ZEMİN KAT PLANI




1.KAT PLANI



KESİTLER VE CEPHELER



ANEX ÜNİTE ADLARI / KAT SAYILARI / ODA NUMARATAJI / ODA VE YATAK SAYILARI

ÜNİTE TİPİ	ÜNİTE ADI	KAT SAYISI	ODA NUMARATAJI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ANEX 1	YASEMİN 1	3	1100'LÜ	12	24
ANEX 2	YASEMİN 2	3	1200'LÜ	12	24
ANEX 3	HANİMELİ 1	3	1300'LÜ	12	24
ANEX 4	HANİMELİ 2	3	1400'LÜ	12	24
ANEX 5	ZAMBAK 2	4	1500'LÜ	14	28
ANEX 6	ZAMBAK 1	4	1600'LÜ	14	28
ANEX 7	ORKİDE 2	4	1700'LÜ	14	28
ANEX 8	ORKİDE 1	4	1800'LÜ	14	28
ANEX 9	SÜMBÜL 2	4	1900'LÜ	14	28
ANEX 10	SÜMBÜL 1	4	2100'LÜ	14	28
ANEX 11	LEYLAK 2	4	2200'LÜ	14	28
ANEX 12	LEYLAK 1	4	2300'LÜ	14	28
ANEX 13	BENGOVİL 2	4	2400'LÜ	16	32
ANEX 14	BENGOVİL 1	4	2500'LÜ	16	32
ANEX 15	NERGİZ 2	4	2600'LÜ	12	24
ANEX 16	NERGİZ 1	3	2700'LÜ	12	24
ANEX 17	LALE 2	3	2800'LÜ	12	24
ANEX 18	LALE 1	4	2900'LÜ	14	28
ANEX 19	MANOLYA 2	4	3100'LÜ	14	28
ANEX 20	MANOLYA 1	4	3200'LÜ	14	28
ANEX 21	PAPATYA 2	4	3300'LÜ	14	28
ANEX 22	PAPATYA 1	4	3400'LÜ	14	28
ANEX 23	KARANFİL 2	4	3500'LÜ	14	28
ANEX 24	KARANFİL 1	3	3600'LÜ	12	24
ANEX 25	GÜL 2	3	3700'LÜ	12	24
ANEX 26	GÜL 1	3	3800'LÜ	12	24
	 TOPLAM			348	696

ANEX 1-2-3-4(1100-1200-1300-1400'lü Odalar)



KAT HOLLERİ KISMI



Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede bodrum kat depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. Her katta 4'er oda olmak üzere toplam 12 adet oda bulunmaktadır.

ANEX 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-

(1500-1600-1700-1800-1900-2100-2200-2300-2400-2500'lü Odalar)





2 Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede 2.bodrum kat olmamasına karşın mahallinde eğimden yararlanılarak 2 oda daha düzenlenecek şekilde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Projede bodrum kat(mahallen 1.bodrum kat) depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. 2.Bodrum katta 2 oda ve diğer katlarda 4'er oda olmak üzere toplam 14 adet oda bulunmaktadır. 2400 ve 2500'lü odalarda her katta 4 olmak üzere toplam 16şar adet oda bulunmaktadır.



GÖRÜLEN ODA (2516)



GÖRÜLEN ODA (2502)



ANEX 15 (2600'lü Odalar)



2 Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede 2.bodrum kat olmamasına karşın mahallinde eğimden yararlanılarak 2 oda daha düzenlenecek şekilde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Projede bodrum kat(mahallen 1. bodrum kat) depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. 2.Bodrum katta 2 oda ve diğer katlarda 4'er oda olmak üzere toplam 14 adet oda bulunmaktadır. Son katta 3 oda birleştirilmiş olup Müdür Odası olarak kullanılmaktadır. Ayrıca bu katta Teras alanı büyütmesi yapılmıştır. 2601-2612 arası odalar bu ünitededir.

ANEX 16-17 (2700-2800'lü Odalar)



Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede bodrum kat depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. Her katta 4'er oda olmak üzere toplam 12 adet oda bulunmaktadır.

GÖRÜLEN ODA (2807)



ANEX 18-19-20-21-22-23 (2900-3100-3200-3300-3400-3500'lü Odalar)



2 Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede 2.bodrum kat olmamasına karşın mahallinde eğimden yararlanılarak 2 oda daha düzenlenecek şekilde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Projede bodrum kat(mahallen 1.bodrum kat) depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. 2.Bodrum katta 2 oda ve diğer katlarda 4'er oda olmak üzere toplam 14 adet oda bulunmaktadır.

ANEX 24-25-26 (3600-3700-3800'lü Odalar)



Bodrum + Zemin + 1 normal katlıdır. Projedeki alanlar mahal alanları ile uyumludur. Ancak projede bodrum kat depo alanı olarak çizilmişken mahallinde oda alanları olarak düzenlenmiştir. Her katta 4'er oda olmak üzere toplam 12 adet oda bulunmaktadır.

YAPI VE ODA DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

Anex Ünitelerde bulunan odalar standart cumbalı oda, standart oda ve 1 adet özel ViPoda olarak büyüklüklerine göre farklı tiplerde olup her odaya ait balkon veya teras bulunmaktadır.

Odaların zemini seramik kaplama duvar cepheleri plastik boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik küvet üzeri temperli cam duşkabini vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya+ PVC'dir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır. Kat holleri zeminleri seramik, duvarlar saten boyalıdır.

MALİYETE KONU ALAN HESABI:

3 Katlı 12 odalı Anexlerin her biri 475 m2 olup bu anexlerden toplam 9 adet bulunmaktadır.

4 katlı 14 odalı Anexlerin her biri 540 m2 olup bu anexlerden toplam 14 adet bulunmaktadır.

4 katlı 16 odalı anexlerin her biri 625 m2 olup bu anexlerden toplam 3 adet bulunmaktadır.

ANEX ÜNİTELERİ İÇİN ALAN TABLOLARI

ANEX (3 KATLI)	KAT ALANI(M2)
1.BODRUM KAT	175
ZEMİN KAT	150
1.KAT	150
TOPLAM KULLANIM ALANI	475

ANEX (4 KATLI)	KAT ALANI(M2)
2.BODRUM KAT	65
1.BODRUM KAT	175
ZEMİN KAT	150
1.KAT	150
TOPLAM KULLANIM ALANI	540

ANEX (2400-2500-2600'LÜ 4 KATLI)	KAT ALANI(M2)
2.BODRUM KAT	150
1.BODRUM KAT	175
ZEMİN	150
1.KAT	150
TOPLAM KULLANIM ALANI	625

ÜNİTE TİPİ	ÜNİTE ADI	KAT SAYISI	ODA NUMARATAJI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TOPLAM ALAN(M2)
ANEX 1	YASEMİN 1	3	1100'LÜ	12	24	475
ANEX 2	YASEMİN 2	3	1200'LÜ	12	24	475
ANEX 3	HANİMELİ 1	3	1300'LÜ	12	24	475
ANEX 4	HANİMELİ 2	3	1400'LÜ	12	24	475
ANEX 5	ZAMBAK 2	4	1500'LÜ	14	28	540
ANEX 6	ZAMBAK 1	4	1600'LÜ	14	28	540
ANEX 7	ORKİDE 2	4	1700'LÜ	14	28	540
ANEX 8	ORKİDE 1	4	1800'LÜ	14	28	540
ANEX 9	SÜMBÜL 2	4	1900'LÜ	14	28	540
ANEX 10	SÜMBÜL 1	4	2100'LÜ	14	28	540
ANEX 11	LEYLAK 2	4	2200'LÜ	14	28	540
ANEX 12	LEYLAK 1	4	2300'LÜ	14	28	540
ANEX 13	BENGOVİL 2	4	2400'LÜ	16	32	625
ANEX 14	BENGOVİL 1	4	2500'LÜ	16	32	625
ANEX 15	NERGİZ 2	4	2600'LÜ	12	24	625
ANEX 16	NERGİZ 1	3	2700'LÜ	12	24	475
ANEX 17	LALE 2	3	2800'LÜ	12	24	475
ANEX 18	LALE 1	4	2900'LÜ	14	28	540
ANEX 19	MANOLYA 2	4	3100'LÜ	14	28	540
ANEX 20	MANOLYA 1	4	3200'LÜ	14	28	540
ANEX 21	PAPATYA 2	4	3300'LÜ	14	28	540
ANEX 22	PAPATYA 1	4	3400'LÜ	14	28	540
ANEX 23	KARANFİL 2	4	3500'LÜ	14	28	540
ANEX 24	KARANFİL 1	3	3600'LÜ	12	24	475
ANEX 25	GÜL 2	3	3700'LÜ	12	24	475
ANEX 26	GÜL 1	3	3800'LÜ	12	24	475
TOPLAM				348	696	13710

Açıklama: Bu üniteler toplam için ruhsat alanı 10.907 m2 olarak düzenlenmiştir. Ruhsat alanı değerlendirmesinde nasıl bir hesap yapıldığı bilinmemektedir. Ruhsat eklerinin mimari projeye göre düzenlendiği varsayımıyla projesi üzerinden hesaplanan alanlar yasal alan olarak kabul edilmiştir. Mahallinde bazı anex ünitelerde 2.bodrum kat oluşturulmuştur. Bu alanlar ise mevcut durumda dikkate alınmıştır. Taşınmazın projesi üzerinden hesaplanan yasal **alanı 12.350 m2'dir.** Mevcut alanı ise **13.710'm2'dir.**

ANA OTEL (MERKEZ) BİNASI

ANA OTEL BİNASI

Parsel üzerinde Ana Otel (Merkez) Binası olarak adlandırılan yapıdır. Benzer kat planlarına sahiptir. 2.Bodrum kat; 102,65 m ve 43,40 m. 1.bodrum kat ve zemin kat; 102,65 ve 50,60 m., 1-2-3-4 ile çatı katı ise; 92,65 ve 32,40 m. dış ölçülere sahiptir.



Ana otel binası; 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlıdır. Onaylı mimari projesine genel hatlarıyla uygun inşa edilmiştir. Yerinde yapılan dış hat ölçümleri projesindeki gibidir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi evrakları ile proje üzerinde yazı ile belirtilen kapalı alanlar birbirinden farklıdır. Proje üzerinde yazı ile belirtilen alanların hesaplaması bilinmemektedir. Ruhsat/iskan belgeleri ile olan farklılıkların emsale dahil/emsal harici alanların dikkate alınması nedeniyle farklı olduğu düşünülmektedir. Projedeki ölçüler dahilinde mahallen uyumlu alanlar olmasından dolayı proje üzerinden yazı ile belirtilen değil proje üzerinden hesaplanan alanlar dikkate alınmış ve alan tespitleri bu yönde gerçekleştirilmiştir. Bu alanlar yasal alan kabul edilmiştir. Projeden farklı olarak zemin katta; kat yüksekliği içinde kullanılarak oluşturulan dubleks odanın dubleks kat kullanım alanları mevcut durumda dikkate alınmıştır. Yine aynı şekilde ofis alanları dubleks katı da mevcut durumda dikkate alınmıştır.

Ana Bina Kat Sayısı ve Alan Dağılımı:

Kat No	Yasal Alan	Brüt Teras Alanı	Yasal Açık Teras Alanı	Mevcut Brüt Alan	Mevcut Açık Teras Alanı
2.Bodrum Kat:	2900 m2		655 m2	3555 m2	-- m2
1.Bodrum Kat:	2970 m2		1770 m2	3820 m2	1200 m2
Zemin Kat:	3550 m2		1200 m2	3500 m2	1200 m2
Asma Kat:	-- m2	-- m2	-- m2	130 m2 Ofis Alanları 120 m2 Oda Alanları Toplam:250 m2	-- m2
1.Normal kat:	2820 m2		-- m2	2820 m2	-- m2
2.Normal kat:	2820 m2		-- m2	2820 m2	-- m2
3.Normal kat:	2820 m2		-- m2	2820 m2	-- m2
4.normal kat:	2820 m2		-- m2	2820 m2	-- m2
Ç.Katı:	2820 m2		-- m2	2820 m2	-- m2
Toplam	23.520 m2		3625 m2	25.275 m2	2.400 m2

AÇIKLAMALAR:

2. bodrum kat alanı; 2900 m2 + 655 m2 açık teras alanlı iken, açık teras alanlarının kapatılması ile mahallen 3555 m2 olarak düzenlenmiştir.

1. bodrum kat alanı; 2970 m2 + 1770 m2 açık teras alanlı iken, 570 m2'lik açık teras alanı kapatılması ile mahallen 3540 m2 + 1200 m2 açık teras alanlı düzenlenmiştir. Ayrıca market alanı ile otel binası arasında otel giriş alanının alt kısmına gelecek şekilde ~280 m2'lik tek katlı malzeme deposu alanı oluşturulmuştur. Toplam mevcut alan 3820 m2 + 1200 m2 açık teras şeklindedir.

Zemin kat alanı; projesine uygun olup 3550 m2 + 1200 m2 açık teras alanlıdır.

1.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

2.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

3.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

4.Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

Çatı Kat alanı; projesine uygun olup 2820 m2 alanlıdır.

Asma Kat Alanları;Projesinde böyle bir kat bulunmamaktadır. Bu katlar zemin kat yüksekliğinden faydalanılarak oluşturulmuş kısmi alanlardır. Ofis katları üst kısmında 130 m2'lik , 1101-1110 arası odaların dubleks kullanımı şeklinde toplam 120 m2'lik alanlar oluşturulmuştur.

Projeye göre; 23.520 m2 + 3625 m2 açık teras alanlı iken mahallen 25.275 m2 + 2400 m2 açık teras alanlı inşa edilmiştir.

Ana Otel Binası Katlara Göre Kullanım Alanları

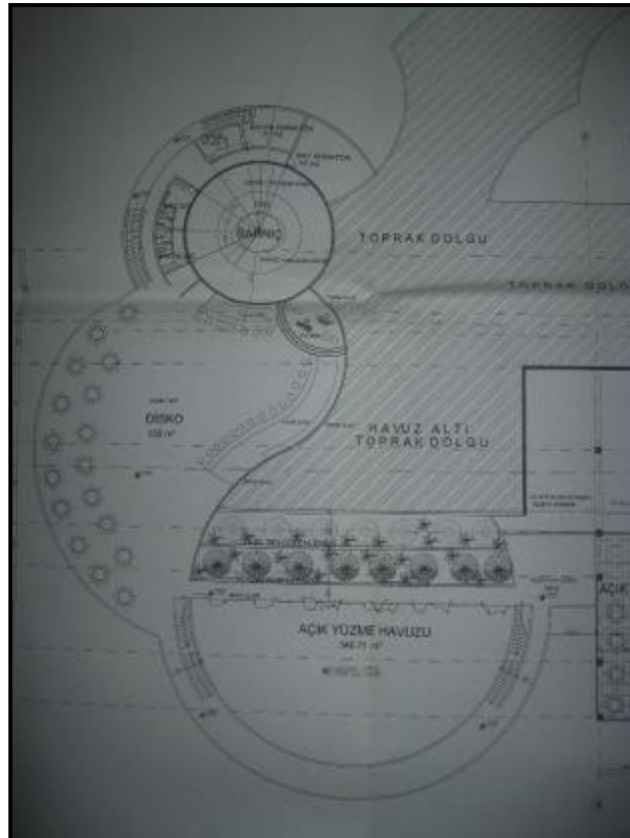
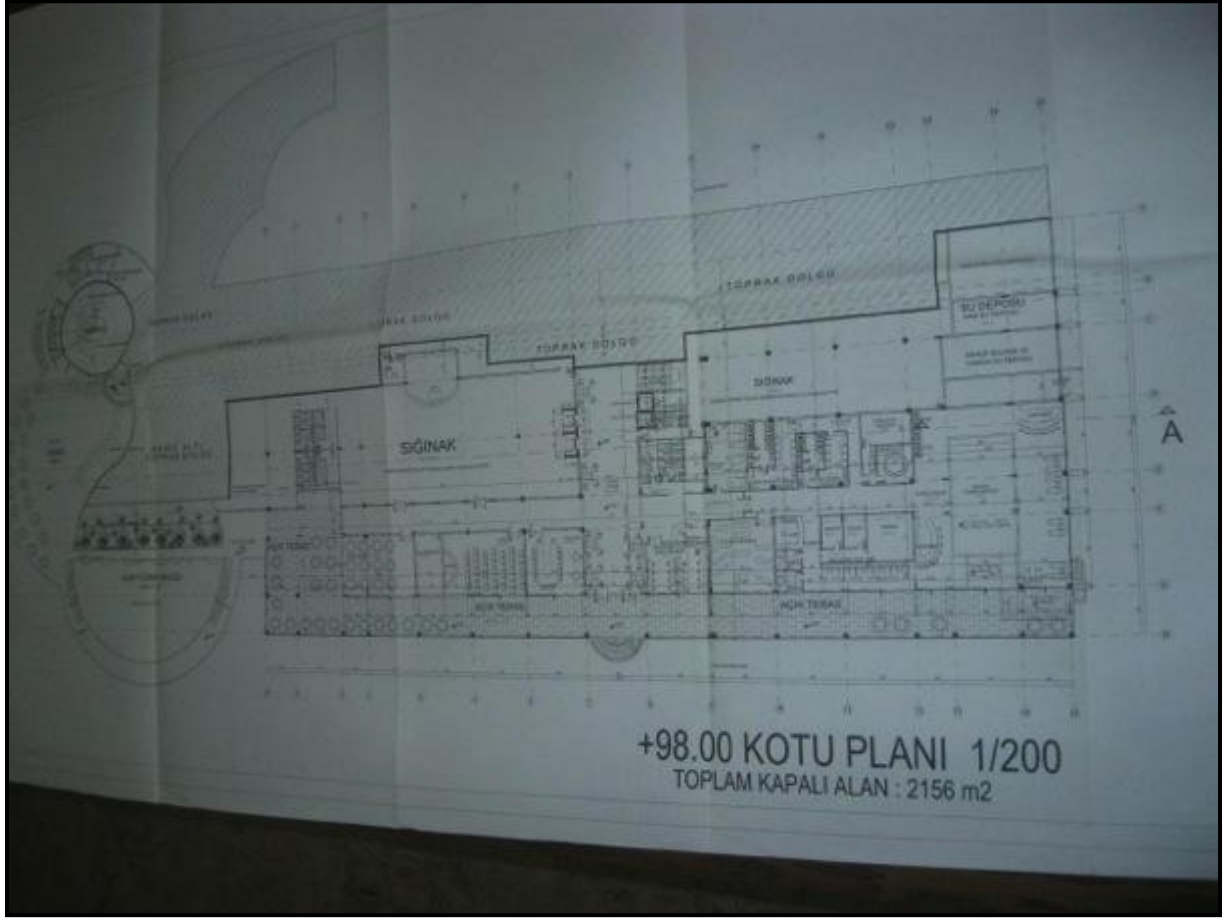
Kat No	Mahal Kullanımları
2.Bodrum Kat:	Isı merkezi, su deposu, yangın su deposu, kapalı yüzme havuzu, cafe bar, terapi odası, bay/bayan soyunma odası, sauna/buhar/hamam/masaj odaları, fitness merkezi, diyaliz odası, bay/bayan kuaför, toplantı salonları, bay/bayan wc, oyun salonu gibi kullanım alanları bu kattadır. Mahallen açık teras alanları kapatılarak işlevsel kullanım alanları oluşturulmuştur.Bu kattan; güneşlenme terası kısmına geçiş sağlanabilmektedir. Oteldeki müşteri açık otoparkı bu kat seviyesindedir.
1.Bodrum Kat:	Restoran katı olarak bilinmektedir. Alakart restoran alanları, çamaşırhane, mutfak alanları, personel yemekhanesi, bulaşıkhanesi, ana restoran, fan odası, soyunma odaları, wc, soğuk hava depoları bu kattadır. Mahallen açık teras alanının bir kısmı kapatılarak işlevsel alanlara dahil edilmiştir. Proje dışı ana otel binası giriş katın alt tarafında otel binası ile market alanı arasında kalan kısımda ~280 m2'lik malzeme deposu alanı oluşturulmuştur. Market binası/çocuk kulübü binası, açık havuz gibi alanlar bu kat seviyesindedir.
Zemin Kat:	Otel girişi, lobby, ofis odaları, oda kullanım alanları, asansör ve yangın merdiveni alanları, kt geçiş merdivenleri, dinlenme alanları, iç bahçe alanları, dükkan alanları bu kattadır. 1001-1015 arası odalar bu kattadır.
Asma Kat:	Projesinde böyle bir kat yoktur. Zemin katın belli kısımlarında zemin kat yüksekliğinden faydalanılarak oluşturulmuş kısmi alanlardır. Ofis katları üst kısmında 130 m2'lik , 1001-1010 arası odaların dubleks kullanımı şeklinde toplam 120 m2'lik alanlar oluşturulmuştur.
1.Normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 2001-2046 arası odalar bu kattadır.
2.Normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 3001-3046 arası odalar bu kattadır.
3.normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 4001-4046 arası odalar bu kattadır.
4.normal kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 5001-5046 arası odalar bu kattadır.
Ç.Arası kat:	Oda kullanım alanları, kat holleri, asansör ve yangın merdiveni alanları, kat geçiş merdivenleri 6001-6048 arası odalar bu kattadır.

ANA OTEL BİNASI ODA SAYILARI VE ODA DAĞILIM DETAYLARI

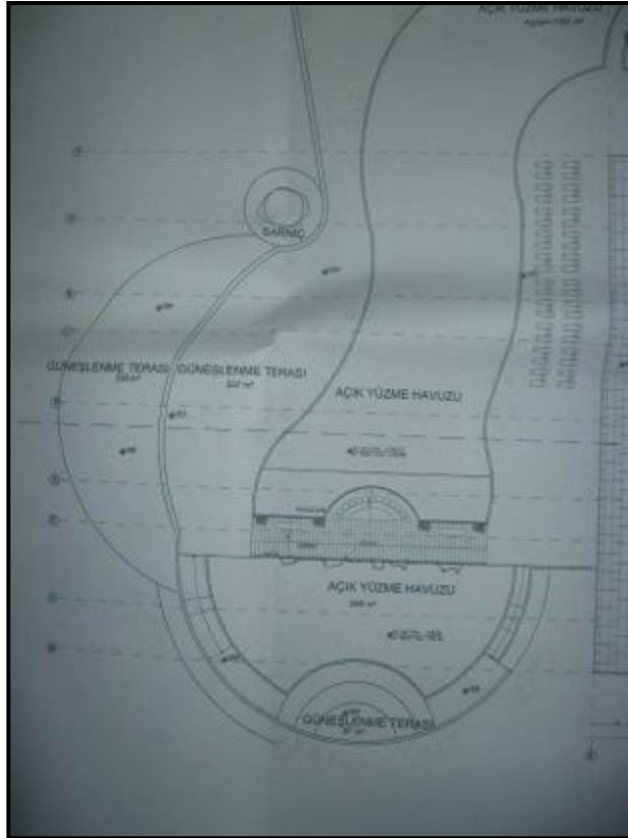
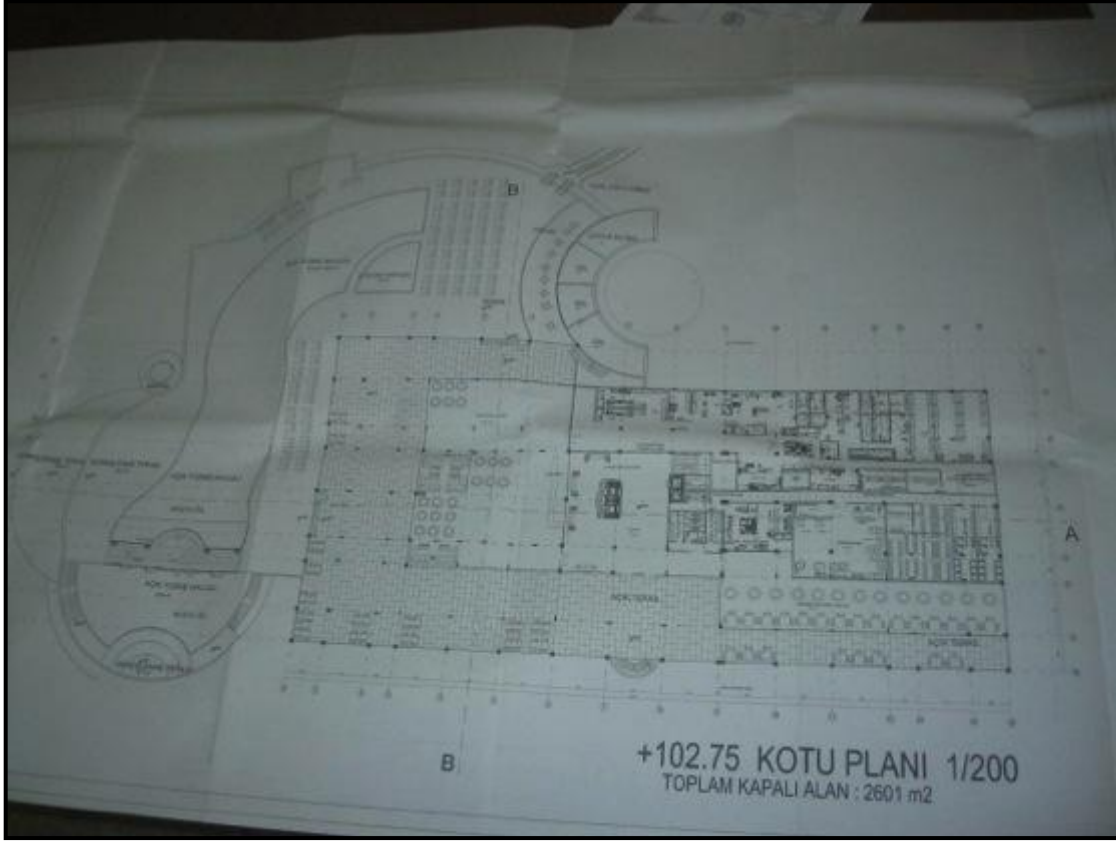
OTEL BLOĞU KAT VE ODA DETAYLARI				
KAT NO		ODA NUMARATAJİ	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ZEMİN		1000'Lİ	15	30
1.KAT		2000'Lİ	46	92
2.KAT		3000'Lİ	46	92
3.KAT		4000'Lİ	46	92
4.KAT		5000'Lİ	46	92
ÇATI KAT		6000'Lİ	48	96
TOPLAM			247	494

Tablodan anlaşılacağı üzere toplam oda sayısı 247 ve toplam yatak sayısı 494'tür.

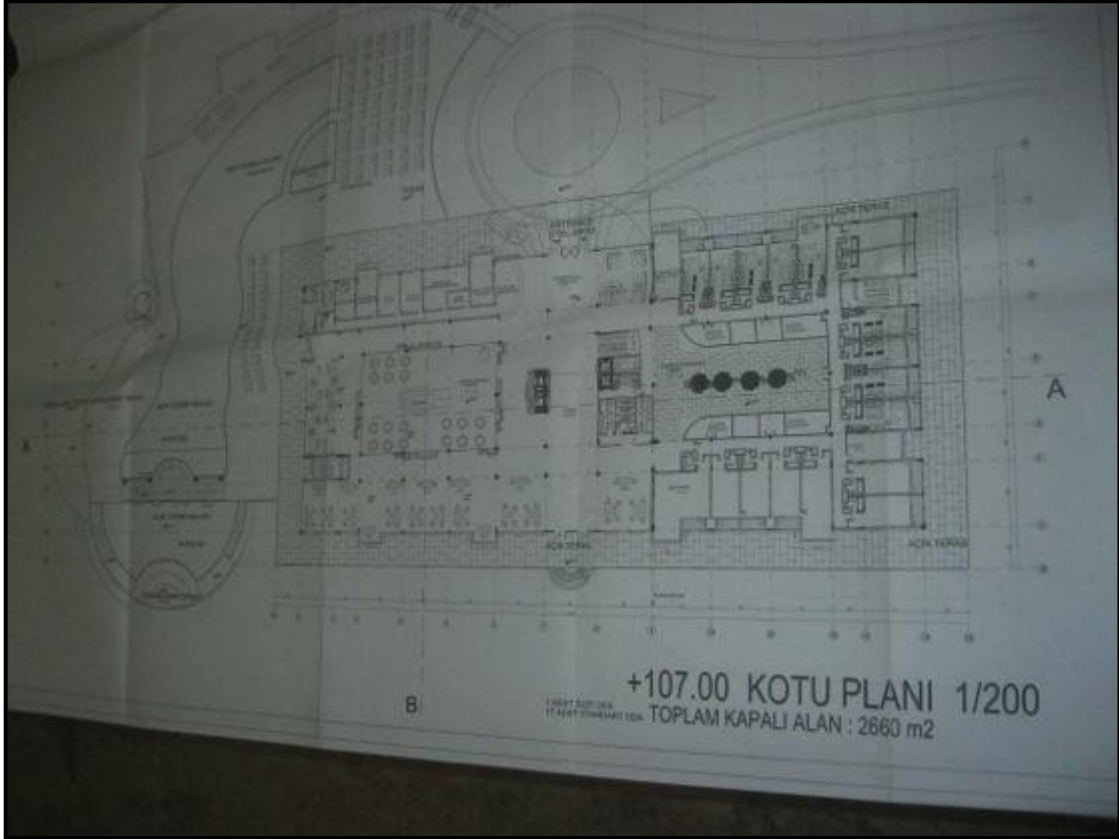
2.BODRUM KAT PLANI (+98 KOTU)



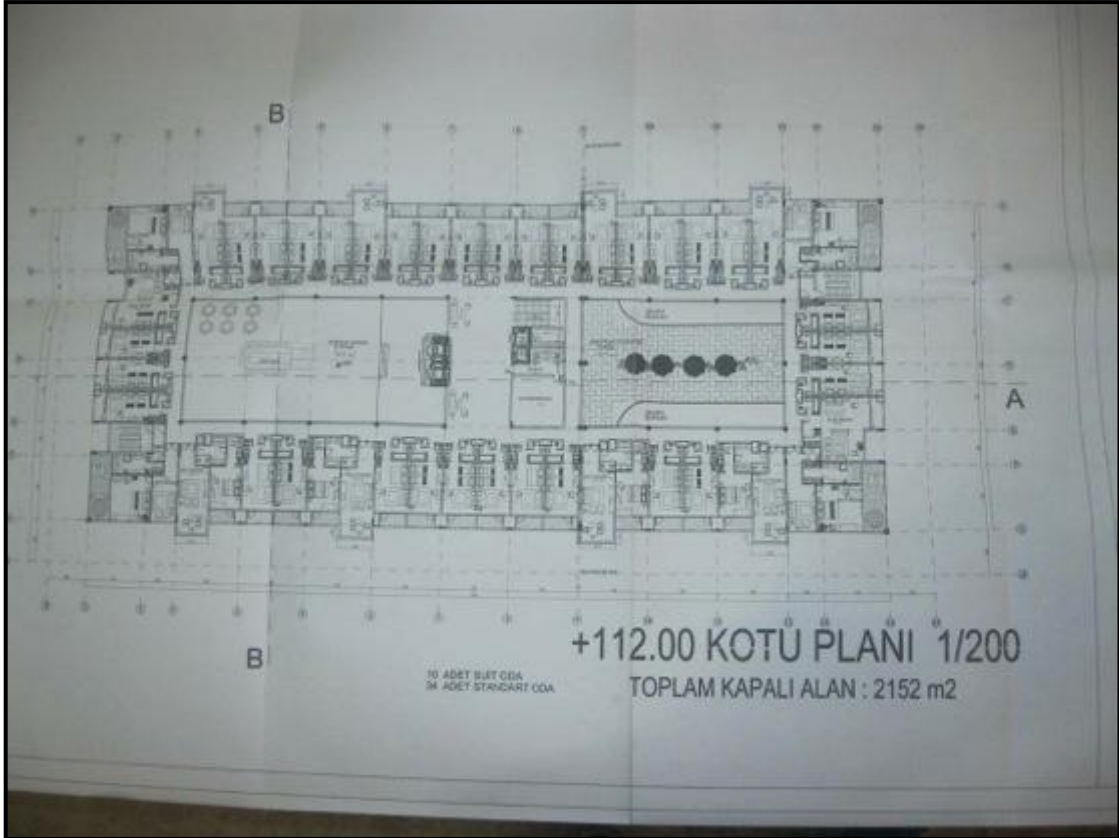
1.BODRUM KAT PLANI (+102,75 KOTU)



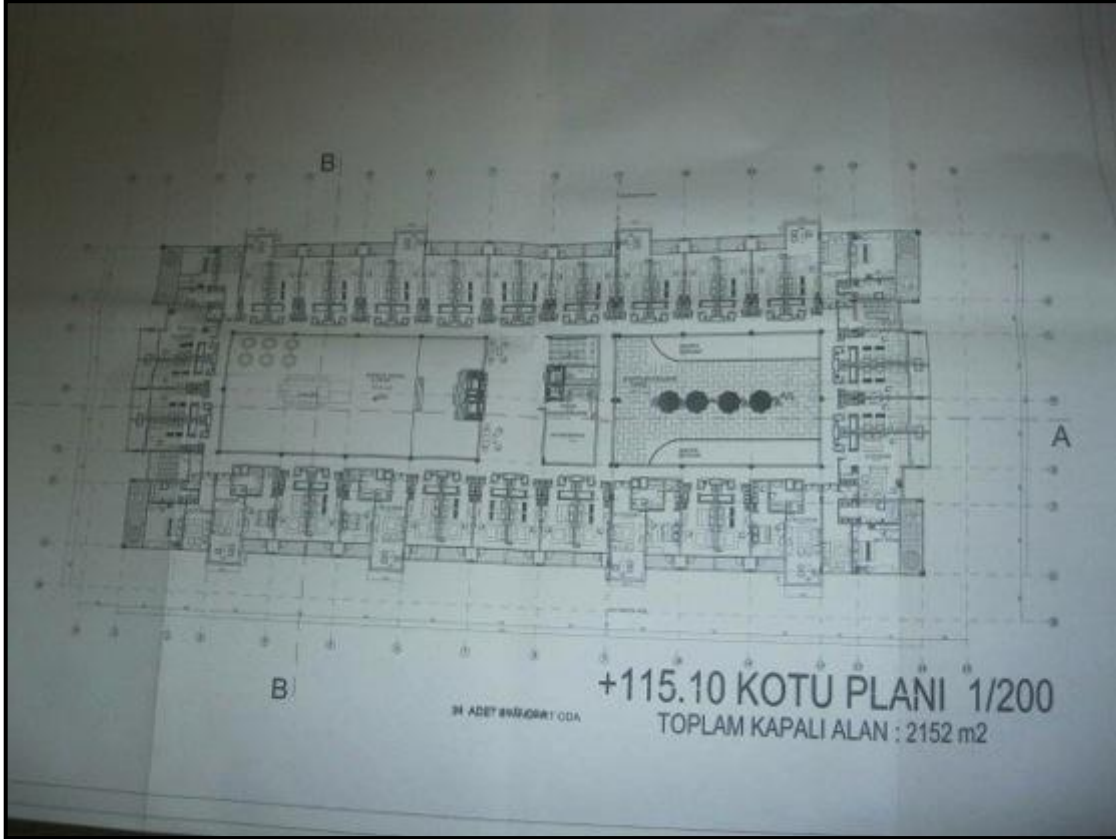
ZEMİN KAT PLANI(+107 KOTU)



1.KAT PLANI (+112 KOTU)



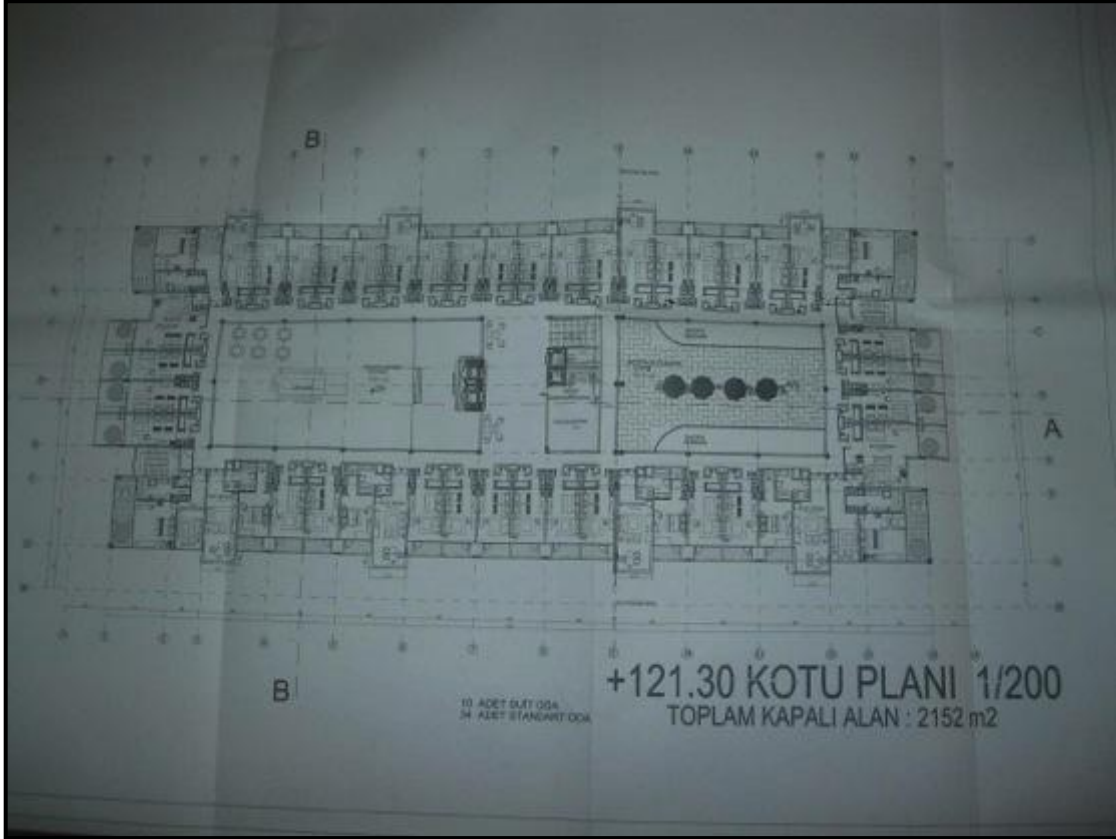
2.KAT PLANI(+115,10 KOTU)



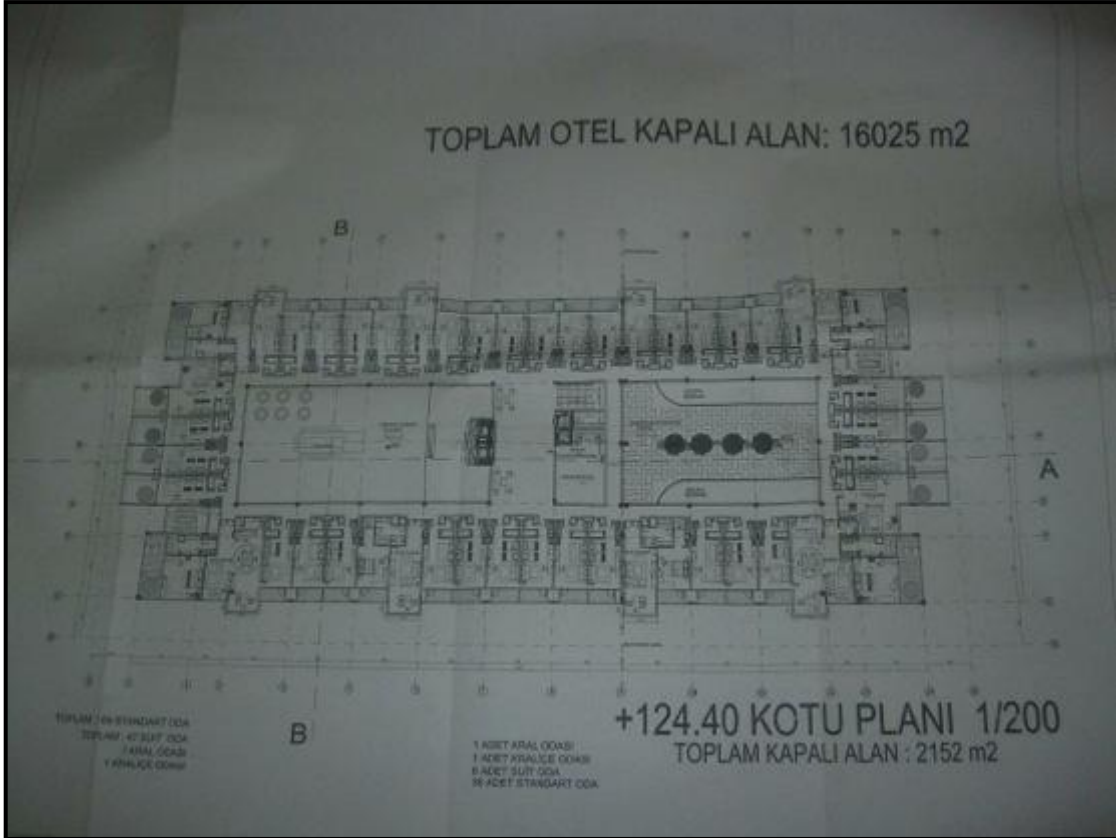
3.KAT (+ 118,20 KOTU)



4.KAT PLANI(+121,30 KOTU)



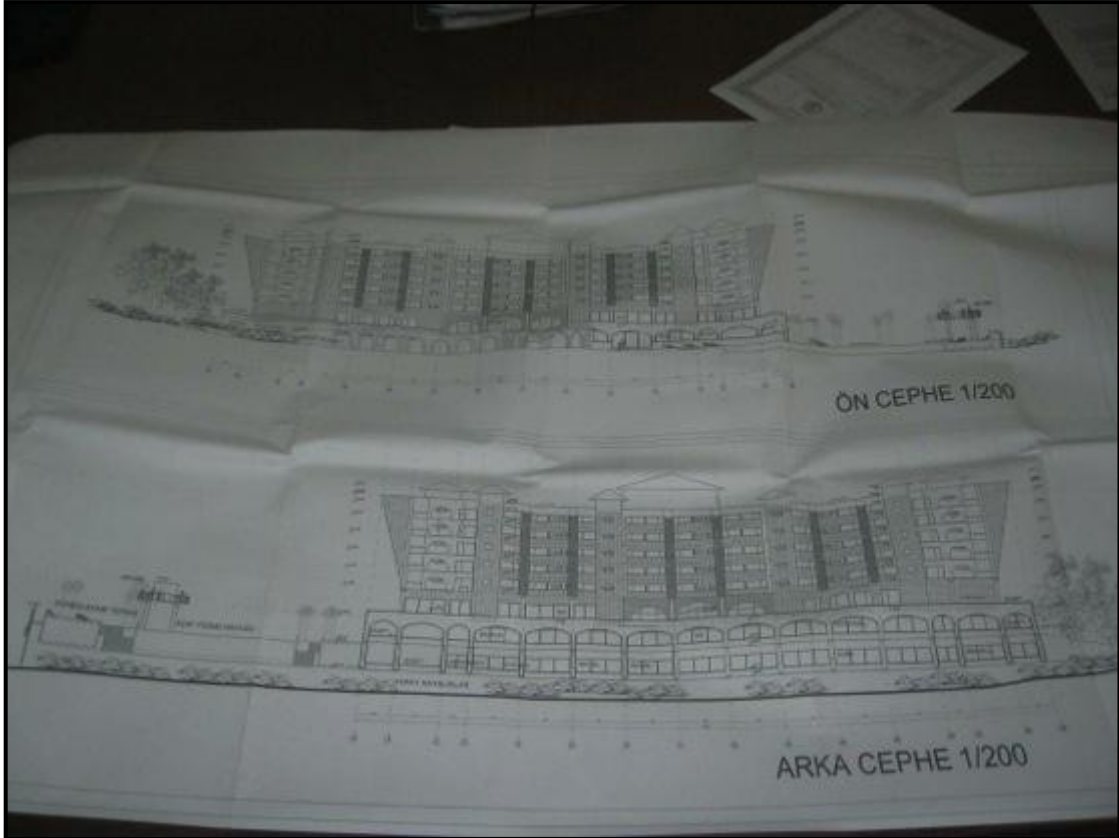
ÇATI KAT PLANI (+124,40 KOTU)



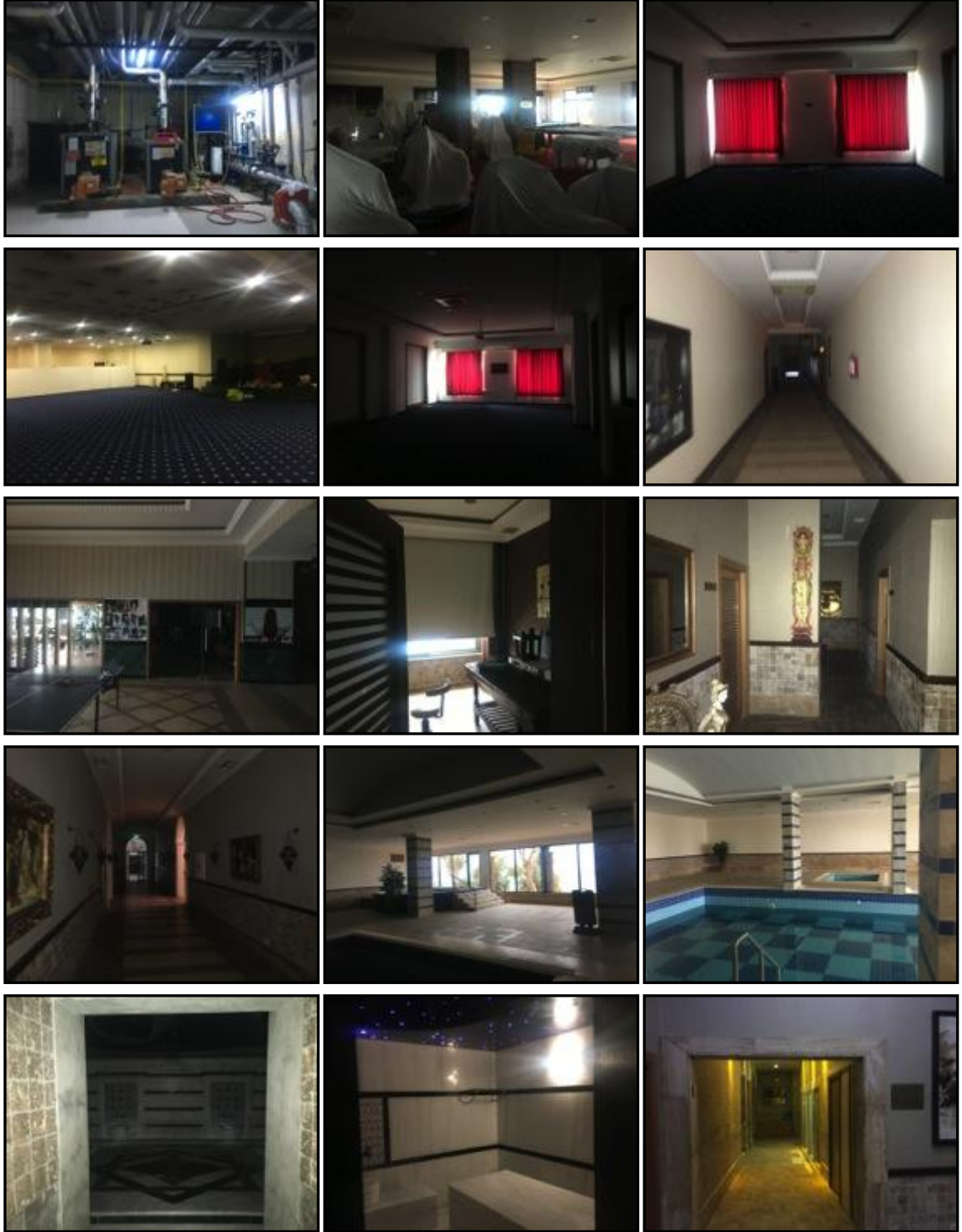
KESİTLER



OTEL ÖN VE ARKA CEPHE GÖRÜNÜM



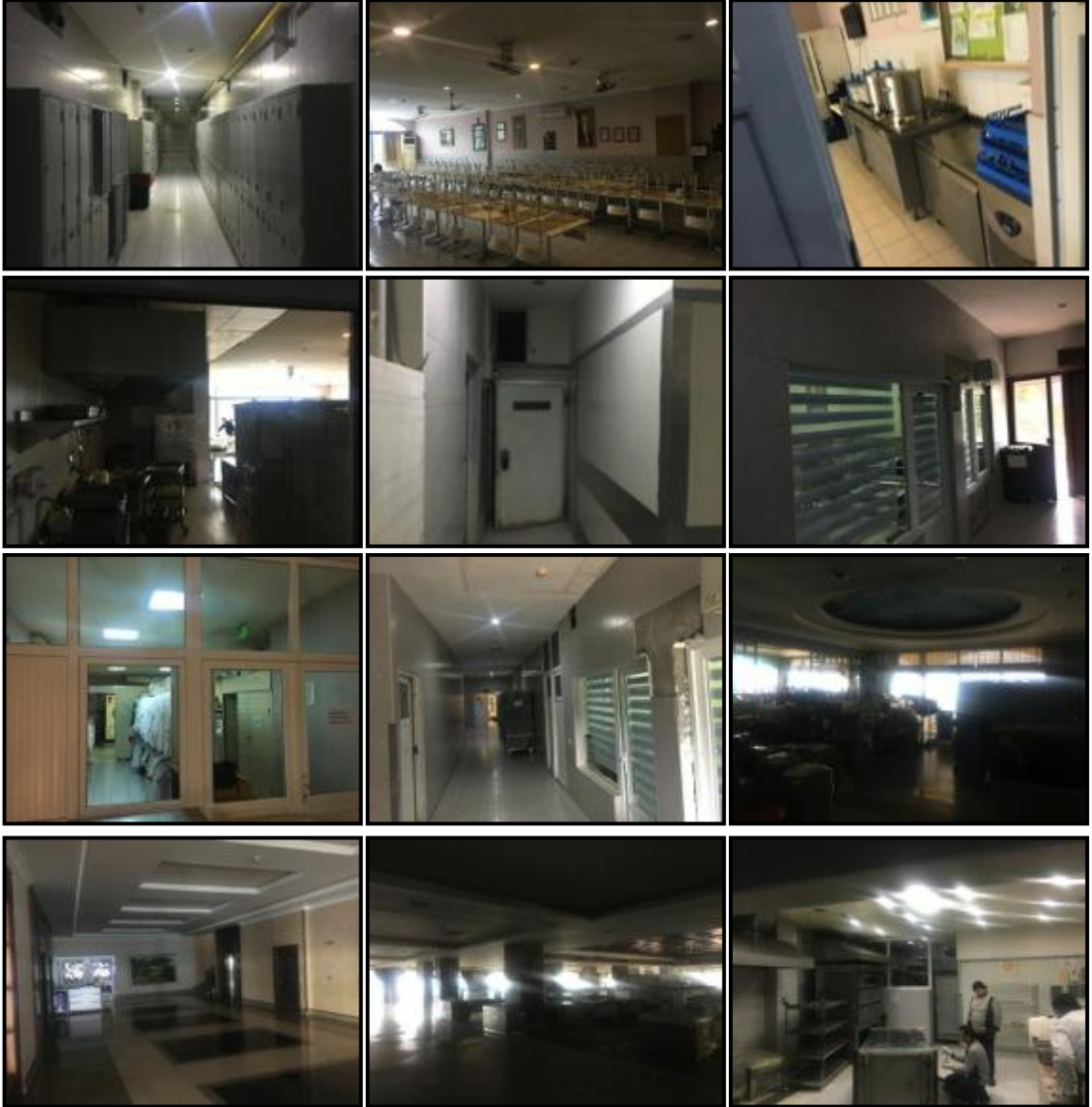
2.BODRUM KAT KULLANIM ALANLARI





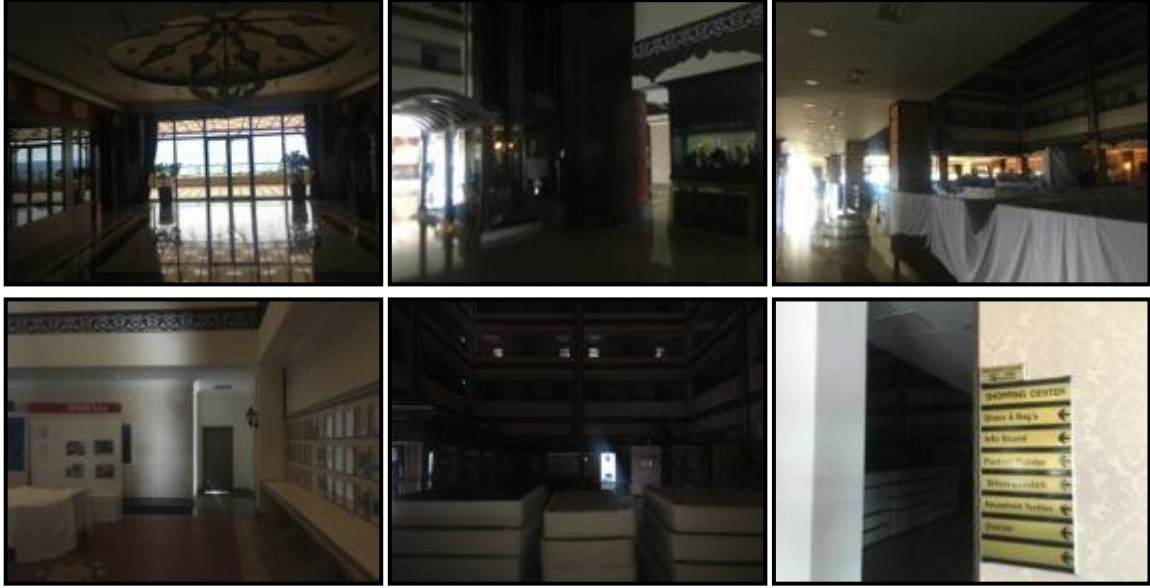
1.BODRUM KAT KULLANIM ALANLARI





ZEMİN KAT (LOBBY) KULLANIM ALANLARI





**PROJE DIŞI OFİS ALANLARI KISMINDA OLUŞTURULAN
ASMA KAT KULLANIM ALANLARI**



GÖRÜLEN ODALAR(1014-DUBLEKS ODA)



(1015-CORNER SUİT/DAĞ CEPHE)



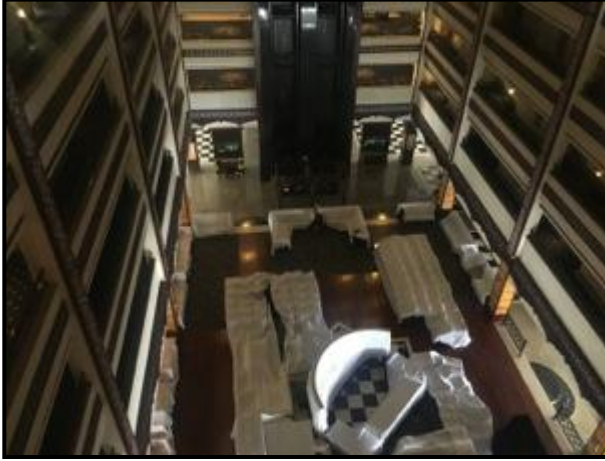
(1006-CORNER SUİT/DAĞ CEPHE)



(1008-DUBLEKS ARA ODA)



ODA KATLARI (1-2-3-4.KAT VE ÇATI KATI) KULLANIM ALANLARI



NORMAL KAT ODA DAĞILIMLARI GÖSTERGELERİ
6.KAT (PROJEYE GÖRE ÇATI KAT)



5.KAT(PROJEYE GÖRE 4.KAT)



4.KAT (PROJEYE GÖRE 3.KAT)



3.KAT (PROJEYE GÖRE 2.KAT)



2.KAT (PROJEYE GÖRE 1.KAT)



**GÖRÜLEN ODALAR
(6016 NOLU ODA)**



(6015 NOLU ODA)





5025NOLU ODA



5009NOLU ODA



Odalar İle İlgili Açıklama:

- Mimari projesinde 189 adet standart oda, 47 adet suit oda, 1 kral odası ve 1 kraliçe odası olmak üzere toplam 238 oda çizilmiş iken yapılan tadilatlarla oda sayısı halihazırda 247 olarak değiştirilmiştir.
- Ana otel binasında odalardan uygun olanlar görülebilmiştir. Görülen odalar oteldeki farklı tip oda türleridir. Farklı tipteki odaların birçoğu görülmüştür.
- Odaların iç mekan olarak aynı dekorasyon özelliklerine sahip olduğu gözlemlenmiştir.
- Kat planları ve dağılımları yukarıda açıklanmıştır.
- Ortalama oda büyüklükleri 25 m2 ile 100 m2 arasında değişmektedir.
- Standart odalar yatak odası + banyo+balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Suit odalar; 1 oda + yatak odası + banyo + balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Otel genelinde,
Balkonlu/balkonsuz odalar,
Suit balkonlu/suit balkonsuz odalar,
Junior süit odalar,
Standart odalar,
Corner odalar,
Kral ve kraliçe odası,
Engelli odası,
Dubleks odalar şeklinde tipler bulunmaktadır.

Hemen hemen bütün odalarda deniz manzarası bulunmaktadır. Zemin kat odalarda manzara imkanı daha kısıtlı iken üst katlara doğru daha geniş deniz manzarası hakimiyeti bulunmaktadır.

DEKORASYON ÖZELLİKLERİ:

Bina dış cephesi plastik esaslı dış cephe boyası ile boyalıdır. Dekoratif otel dış cephelerinde, balkon korkuluklarında, çatı kaplamalarında ahşap doğrama malzeme kullanılmıştır.

Otel binasında 2 adet servis asansörü olmak üzere toplam 4 adet asansör mevcuttur.

Oda alanları olarak dekorasyon özellikleri açısından aynı malzemeler kullanılmıştır. Oda zeminleri seramik üzeri halı kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Aydınlatmalar tavandan yapılmaktadır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayanstır. Banyo alanında, duş kabini, lavabo, klozet mevcuttur. Kapılar mobilya doğramadır.

Zemin katta; restoran alanlarında; granit malzeme, duvarlarda çoğunlukla saten boya kullanılmıştır. Loby ve fuaye alanlarında dekoratif malzemeler, heykel ve heykelcikler bolca kullanılmıştır.

Ana binada; katlar arası geçişi sağlayan, iç ve dış asansörler mevcuttur. Her katta oda hizmetleri birimleri bulunmaktadır. Koridor boyunca genellikle halı kaplama, duvarlarda alçıpan üzeri saten boya kullanılmıştır. Aydınlatma tavan ve aplik şeklindedir.

Dekorasyon özellikleri farklı ünitelerde farklılık arz etmektedir. İhtiyaca karşılık gelecek standart malzeme tipleri mevcut olup vasat kalite malzeme ve işçilik gözlemlenmiştir.

SIRALI ANEX YANI YATAK ÜNİTESİ (3900'LÜ ODALAR)



BODRUM KAT



ZEMİN KAT GÖRÜLEN ODA (3901 NOLU ODA)



Bu yatak ünitesi zemin + 1 katlıdır. herhangi bir projesi bulunmamaktadır. ruhsat ve iskan eklerinde belirtilmemiştir. Vaziyet planında gösterimi yapılmıştır. Bodrum katta; 2 adet wc alanı ile toprak dolgu kısmı, zemin katta ise; 8 adet oda kullanımı mevcuttur. 3901-3908 arası odalar bu ünededir. Odalar yan yana sıralı şekilde düzenlenmiştir. Her bir oda ~40 m2 kullanım alanına sahiptir.

DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

2 oda + banyo + balkon şeklinde cumbalı oda özellikli olup benzer büyüklükte dirler. Her odaya ait balkon bulunmaktadır.

Odaların zemini seramik kaplama duvar cepheleri saten boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik küvet üzeri temperli cam duşkabini vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya+ PVC' dir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır. Kat holleri zeminleri seramik, duvarlar saten boyalıdır.

SIRALI ANEX YANI(3900'LÜ ODALAR)	KAT ALANI(M2)	ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
1.BODRUM KAT	30		
ZEMİN KAT	330	ANEX SIRALI	360
TOPLAM KULLANIM ALANI	360	TOPLAM	360

Toplam alanı **360 m2** olarak tespit edilmiştir.

SIRALI HAVUZ ALTI YATAK ÜNİTESİ (4100'LÜ ODALAR)



WC KISMI





DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

Bu yatak ünitesi zemin katlıdır. Herhangi bir projesi bulunmamaktadır. Ruhsat ve iskan eklerinde belirtilmemiştir. Vaziyet planında gösterimi yapılmamıştır. 11 adet oda kullanımı mevcuttur. 4101-4111 arası odalar bu ünitededir. Odalar yan yana sıralı şekilde düzenlenmiştir. Her bir oda ~40 m2 kullanım alanına sahiptir.

Oda + banyo + balkon şeklinde düzenlenmiştir. Odaların zemini halı kaplamadır. Duvar cepheleri saten boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik teknelitemperlicam duşakabin vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya+ PVC' dir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır. Kat holleri zeminleri seramik, duvarlar saten boyalıdır.

SIRALI HAVUZ ALTI(4100'LÜ ODALAR)	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	540
TOPLAM KULLANIM ALANI	540

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
SIRALI HAVUZ ALTI	540
TOPLAM	540

Toplam alanı Wcdahil **540 m2** olarak tespit edilmiştir.

AQUA PARK BÖLÜMÜ

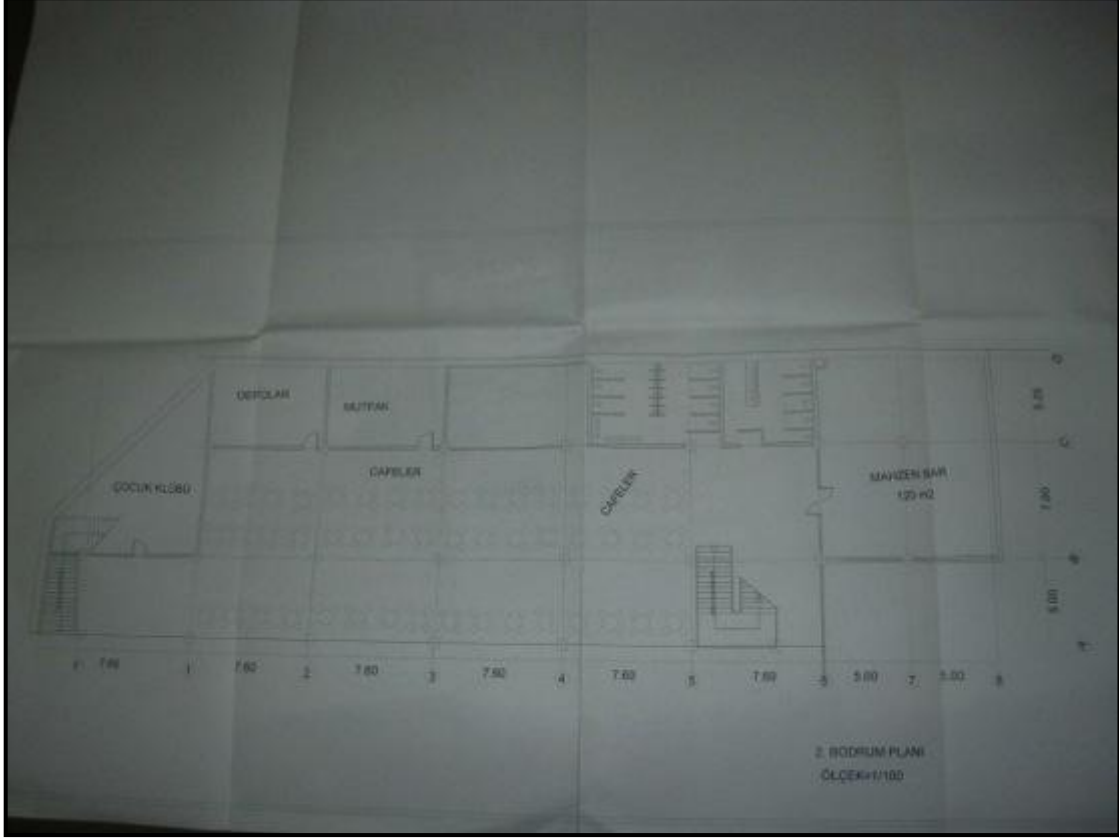
Bu kısımda çeşitli su oyunları, macera kulvarı, havuz / kaydırak alanları, Aquapark binası bulunmaktadır. Zeminler genellikle havuzseramiği, veya kaymayan seramik, travertlerden oluşmuştur. 7-8 adet yetişkin kaydıracağı, 170 m² aktivite havuzu, 4 çocuk kaydıracağı, 170 m² büyüklüğünde çocuk havuzu, 90 m² büyüklüğünde düşme havuzu, mini clup kısmı, 1400 m² hacminde 200 m uzunluğunda suni rafting kısmı, 400 m² büyüklüğünde havuz vardır. Derinlik büyükler için 160 cm , çocuk havuzlarında 80 cm dir. Aqua binası kısmında güneşlenme kısımları vardır. Toplam havuz alanı ~2230 m² olarak belirlenmiştir.





Bu ünite Aqua park kısmına hizmet amaçlı inşa edilmiştir.
Projesine göre; 2 bodrum + zemin katlıdır.

2.Bodrum Kat Planı

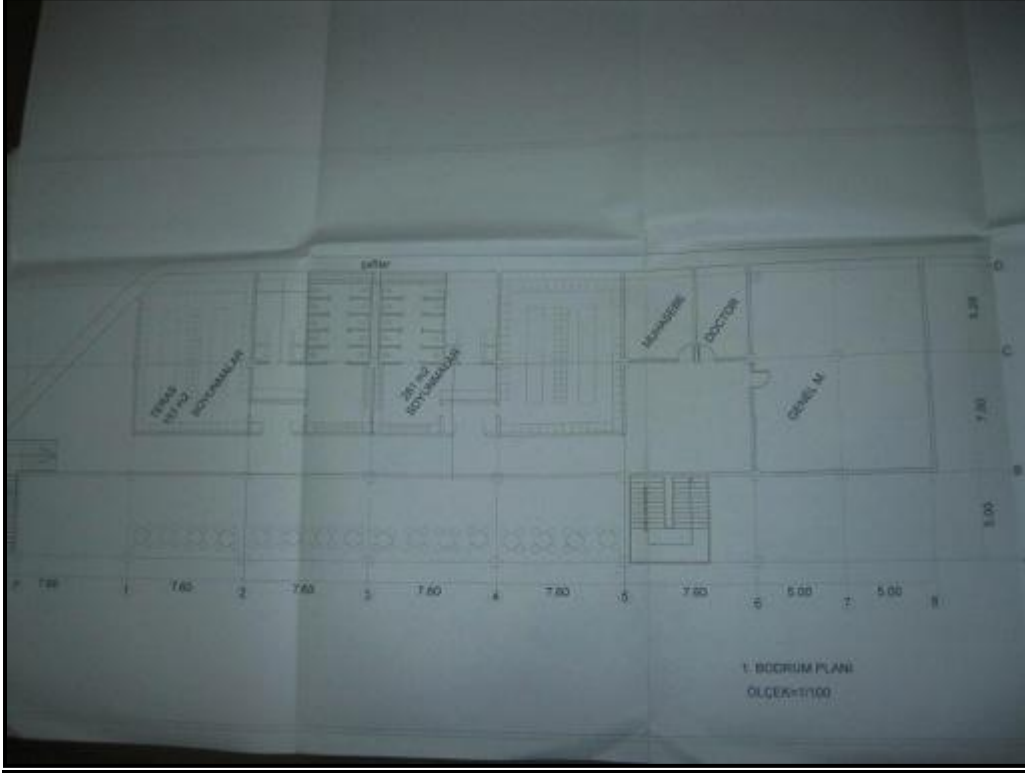


2.bodrum katta; Depolar, mutfak, cafe alanları, açık teras alanları, çocuk kulübü, mahzen bar hacimleri bulunmaktadır. Projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Kat kullanım alanı 610 m2 + 360 m2 açık teras şeklindedir.

2.BODRUM KAT



1.Bodrum Kat Planı

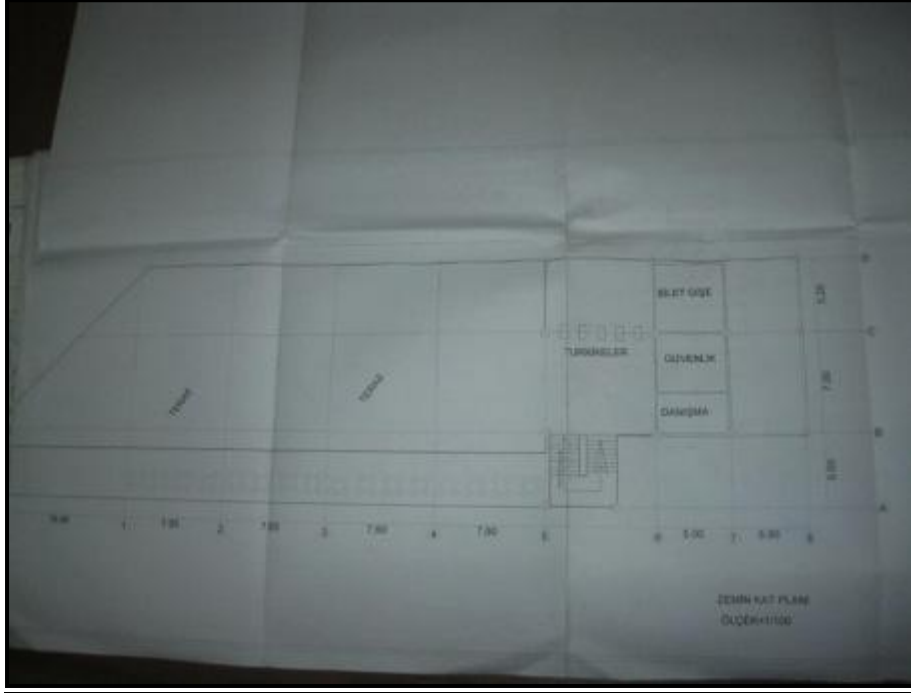


1.bodrum katta; soyunma odaları, muhasebe odası, doktor odası, genel müdür odası, kat holü alanları bulunmaktadır. Projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Kat kullanım alanı 500 m2 dir.

1.BODRUM KAT



Zemin Kat Planı



Zemin katta; Bilet gişe kısmı, güvenlik, danışma, turnike bölümleri ve açık teras alanları bulunmaktadır. Projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Kat kullanım alanı 150 m² + 440 m² açık teras şeklindedir.



DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

açık hacimlerde zeminler seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Ofis hacimlerinin içi görülemez. Depo kısımlarında beton duvarlar, zeminler seramiktir. Wc kısımlarında zeminler seramik duvarlar fayans kaplamadır. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır.

AQUPARK BİNASI (3 KATLI)	KAT ALANI(M ²)
2.BODRUM KAT	610
1.BODRUM KAT	500
ZEMİN KAT	150
Açık teras	800
TOPLAM KULLANIM ALANI	1260

JENERATÖR BİNASI

Aqua Park binasının yan tarafındadır. Tek katlı basit yapı özelliğindedir. ~ 60 m2 alanlıdır. İç mekan görülememiştir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



İç mekan görülememiştir. Dış cepherlerdeplastik boya kullanılmıştır.

AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	40
TOPLAM KULLANIM ALANI	40

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	40
TOPLAM	40

Toplam alanı Wcdahil**40 m2** olarak tespit edilmiştir.

HOUSE KEEPİNG BİNASI

Tek katlı basit yapı özelliğindedir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



DEKORASYON ÖZELLİKLERİ

İç mekan görülememiştir. Dış cepherlerde dekoratif taş ve akrilik esas boya kullanılmıştır.

HOUSE KEEPİNG BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	40
TOPLAM KULLANIM ALANI	40

ÜNİTE TİPİ	TOPLAM ALAN(M2)
HOUSEKEEPİNG ÜNİTESİ	40
TOPLAM	40

Toplam alanı Wcdahil**40 m2** olarak tespit edilmiştir.

MARKET BİNASI

Bu birimde, otel kompleksi içinde market ürünleri hizmeti verilmektedir. İç mekan görülememiştir. dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir. Yapılan dış hat ölçümlerine göre; bu yapı ~230 m²'dir. Projesinde gösterimi mevcuttur.



MARKET BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	230
TOPLAM KULLANIM ALANI	230

ÇOCUK KULUBÜ BİNASI

Bu birimde, otel kompleksi içinde çocuklara yönelik olarak hizmet vermektedir. İç mekan görülememiştir. dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir. Yapılan dış hat ölçümlerine göre; bu yapı ~160 m2'dir. Projede gösterimi mevcuttur.



ÇOCUK KULUBÜ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	160
TOPLAM KULLANIM ALANI	160

ANFI TİYATRO BÖLÜMÜ:

Oteldeki animasyon gösterileri, oyun gösterileri gibi aktiviteler bu alanda gerçekleştirilmiştir. Açık alanda kurulu olup açık sahne, oturma alanları gibi kısımlar bulunmaktadır. Sahne kısmı ~60 m²'dir.



BAHÇIVAN EVİ:

Bu yapı, tek katlı basit özelliktedir. Parselin güneydoğu kısmında konumlanmaktadır. Bahçıvan evi olarak kullanılmaktadır. ~40 m² alanıdır. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



BAHÇIVAN EVİ	KAT ALANI(M ²)
TEK KAT	40
TOPLAM KULLANIM ALANI	40

CÜMLE KAPI GİRİŞİ GÜVENLİK ÜNİTESİ

Bu ünite giriş kapısı duvarlarının içinde oluşturulmuştur. ~5 m2 alana sahiptir. Basit yapıdır. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



CÜMLE KAPI GÜVENLİK BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	5
TOPLAM KULLANIM ALANI	5

GÜVENLİK ODASI/PERSONEL MÜDÜR ODASI ÜNİTESİ

Bu ünite, tek katlı iki kule ve arasında ofis alanları olarak inşa edilmiştir. Basit yapı özelliğindedir. Güvenlik odası, personel odası, wc alanlarından ibarettir. ~50 m2 alana sahiptir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



GÜVENLİK/PERSONEL MÜDÜR ODASI BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	50
TOPLAM KULLANIM ALANI	50

AÇIK OTOPARK ALT KISMI JENERATÖR YAPI ÜNİTESİ

Tek katlı basit yapı özelliğindedir. ~60 m2 alana sahiptir. Açık otoparkın alt kısmındaki alanlara bitişik olarak inşa edilmiştir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



AÇIK OTOPARK ALTI JENERATÖR BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	60
TOPLAM KULLANIM ALANI	60

AÇIK OTOPARK ALTI ATÖLYE-ŞARTEL-TRAFO BİNASI

Açık otoparkın alt kısmındaki alanda inşa edilmiştir. Tek katlıdır. Kaynak Atölyesi, Trafo, Kesiciler bölümü, şarteller vb. olmak üzere toplam 5 adet bölümden oluşmaktadır. 180 m2 büyüklüğündedir.



AÇIK OTOPARK ALTI ATÖLYE-TRAFO BİNASI	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	180
TOPLAM KULLANIM ALANI	180

MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ (ANA DEPO)

Bu ünite projede olmayıp, mahallen 1.bodrum kat seviyesinde otel giriş alanı kısmının altında çocuk kulübü ile ana otel binası arasında inşa edilmiştir. tek katlıdır. Malzeme deposu olarak kullanılmaktadır. ~280 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



MALZEME DEPOSU ÜNİTESİ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	280
TOPLAM KULLANIM ALANI	280

DIŞ DUVAR KULELERDE OLUŞTURULAN ODA ÜNİTELERİ

Bu odalar, otelin animasyoncuları tarafından kullanılmaktadır. müşteriye verilmemektedir. Toplam 12 adet kule bulunmaktadır. 2 katlı 10 adet, tek katlı 2 adet kule mevcuttur. 2 katlı odalar ~64 m², tek katlı odalar ise 30 m² büyüklüktedir. Herhangi bir proje unsuru olmadığı için mevcut durumda dikkte alınmışlardır.

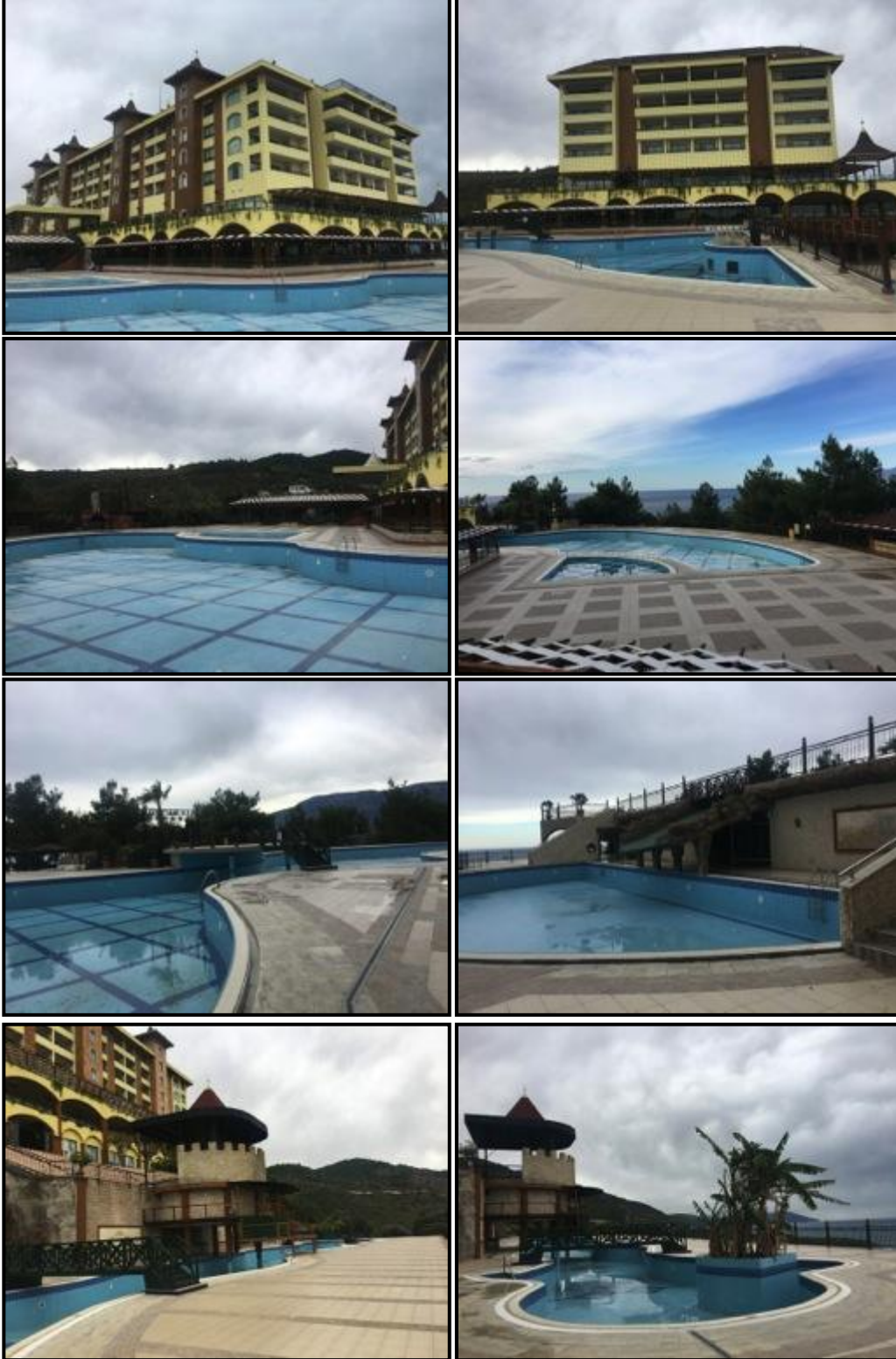


Toplam alan ~700 m² olarak tespit edilmiştir.

DIŞ DUVAR KULELERİ ODA ALANLARI	KAT ALANI(M2)
ZEMİN KAT	340
ASMA KAT	360
TOPLAM KULLANIM ALANI	700

ACIK ALAN HAVUZ DÜZENLEMELERİ

Otelin farklı kısımlarında farklı mimari ile inşa edilmişlerdir. Vaziyet planında ve merkez binası kat planlarında gösterimleri bulunmaktadır. Havuz büyüklükleri 340 m2 seyir havuzu, 1060 m2 açık yüzme havuzu, 75 m2 çocuk havuzu, 485 m2 Anfi önü açık havuz, ve 90 m2 kapalı yüzme havuzu şeklindedir. Aquapark havuzları hariç tespit edilen havuz alanı ~1960 m2 açık havuz + 90 m2 kapalı havuz şeklindedir.



AQUAPARK CİVARI



AÇIK HAVUZ ALANLARI	KAT ALANI(M2)
ANA OTEL CİVARI	1960
AQUA PARK CİVARI	2230
TOPLAM KULLANIM ALANI	4190

HAVUZ YANI WC/SOYUNMA ALANI : Tek katlı basit yapı özelliklidir. 7 m2 büyüklüktedir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



HAVUZ YANI WC ÜNİTESİ	KAT ALANI(M2)
TEK KAT	7
TOPLAM KULLANIM ALANI	7

AÇIK HAVUZ BAR: 4 tarafı açıkbasit yapı özelliğlidir. 140 m²'dir. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



AÇIK HAVUZ BAR	KAT ALANI(M2)
BASİT YAPI	140
TOPLAM KULLANIM ALANI	140

SERA ALANI : Bahçivan evinin yanında ~65 m2 kullanım alanlıdır. Mevcut durumda dikkate alınmıştır.



AÇIK OTOPARK ALANI:

~850 m2 açık alanlıdır. Müşteri otoparkıdır. Vaziyet planında gösterimi mevcuttur.



SAHİL KISMINA GEÇİŞ TÜNELİ:

Parsel içinden sahil kısmına geçiş amaçlı inşa edilmiş olup yasal yükümlülükleri yerine getirilmiştir. Projelendirilmiştir. Tünel uzunluğu ~65 m.dir. Asansör kuleleri ise ~3 m enindedir. Her kulede 2 adet asansör bulunmaktadır.



SAHİL KISMI ÜNİTELERİ

YARI AÇIK RESTORAN/SERVİS ALANI: Sahil kısmında; üst kısmı kapalı, yanları açık belli bir geometrik formu olmayan, ~300 m2 alanlıdır.

WC/DUŞ ALANLARI: ~20 m2'lik tek katlı basit yapı özelliğindedir. Bay/bayan wc'leri ve soyunma kabinleri bulunmaktadır.

DEPO ALANI: ~10 m2'lik büyüklüğe sahiptir.

OFİS ALANI: ~ 15 m2'lik tek katlı basit yapı özelliğindedir.

İSKELE ALANI: ~800 m2 alanlı olarak düzenlenmiştir.

TOPLAM düzenleme alanı:345 m2'dir.





ÇEVRE DÜZENLEMELERİ:





KORUMA ALTINDAKİ SARNIÇ KISMI

Bu kısım tabiat ve kùltür varlıklarını koruma kurulu tarafından tespit edilerek koruma altına alınmıştır. Etrafı ve üstü kısmı cam örtü ile çevrilmiştir.



PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPILAR DEĞERLENDİRİLDİĞİNDE;

- Yer alan yapıların birçoğu son onaylı mimari projesindeki vaziyet planında gösterilmiştir.
 - Bu yapılardan kadastro paftasına işli hiçbir yapı bulunmamaktadır.
 - Rapor içinde ayrıntıları belirlenen yapılar ve ünitelerden maliyet analizinde;
 - Anex ünitelerin proje gösterimindeki katlar yasal kabul edilmiş olup fazladan oluşturulan kat alanları mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Anex üniteleri için ruhsat alanı ile proje üzerinden hesaplanan alanlar arasında farklılık bulunmaktadır. Bu farklılığın emsal alanı/emsal harici alan ayırımına göre kaynaklandığı varsayımı ile proje üzerinden hesaplanan ve kapalı alan olarak kabul edilen alanlar yasal alan kabul edilmiş ve bu alanlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.
 - Merkez otel binası proje alanları yasal kabul edilmiş olup büyümeler ve teras kapatmaları mevcut durumda dikkate alınmıştır. Aynı şekilde kat yükseklikleri kullanılarak oluşturulan asma kat alanları da mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Merkez Otel binası için ruhsat alanı ile proje üzerinden hesaplanan alanlar arasında farklılık bulunmaktadır. Bu farklılığın emsal alanı/emsal harici alan ayırımına göre kaynaklandığı varsayımı ile proje üzerinden hesaplanan ve kapalı alan olarak kabul edilen alanlar yasal alan kabul edilmiş ve bu alanlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.
 - Sıralı Anex yanı ünite vaziyet planı ve proje gösterimi olmadığı için mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Sıralı Havuz altı odaların olduğu yapı için proje gösterimi olmadığından bu yapı birimi mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Aquapark kısmındaki Aquapark binası proje gösterimi olduğu için yasal alanda dikkate alınmıştır.
 - Aquapark yanı jeneratör binası mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - House Keeping Binası proje gösterimi ve vaziyet planında olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Market Binası proje gösterimi olduğundan yasal durumda dikkate alınmıştır.
 - Çocuk kulübü binası proje gösterimi olduğundan yasal durumda dikkate alınmıştır.
 - Bahçivan evi proje ve vaziyet planı gösterimi bulunmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Cümle kapı güvenlik binası giriş kulesi içinde oluşturulduğundan çevre düzenlemesi unsuru olarak dikkate alınmıştır.
 - Güvenlik/personel müdür/wc binası proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Açık otopark altı jeneratör binası proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Açık otopark altı atölye-trafo binası proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Malzeme deposu ünitesi proje ve vaziyet planı gösterimi olmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Dış duvar kuleleri oda alanları vaziyet planında kule gösterimi olsa da oluşturulan oda alanları gösterimi bulunmadığından mevcut durumda dikkate alınmıştır.
 - Havuz yanı wc ünitesi basit yapı olup küçük alanlı olduğu için çevre düzenlemesi unsuru olarak dikkate alınmıştır.
 - Açık yüzme havuzları vaziyet planındaki gösterimlerine uygun olduğu için yasal durumda dikkate alınmışlardır.
- Bu ünitelerin yanı sıra;** kumsal kısmında yapılmış olan açık düzenlemeler; çevre düzenlemesi olarak dikkate alınmıştır.

Açıklama: Otelin tarafımıza ibraz ettiği ve itfa olmuş aktifler olarak değerlendirilen demirbaş listesi çok kapsamlı olup rapor içinde sunulmamıştır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir Yöntemi : Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Sözkonusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Maliyet Yöntemi : Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Emsallerin karşılaştırılması yada gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gidertahminini ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul

ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortismannedeniyle değer kaybı sözkonusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir. Değerleme çalışmasında her üç yöntemde dikkate alınmıştır.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında ;

- Son yıllardaki siyasi ve ekonomik gelişmelerden kaynaklı piyasa dinamikleri nedeniyle kur artışı sonrası oda/kişi fiyatlarının düşürülmeden devam edeceği,
- Bölgeye olan yabancı turist talebinin ortalama değerlerle devam edeceği,
- Otellerdeki doluluk oranlarının ortalama seviyelerinde devam edeceği,
- Otelin yıllık periyodik bakımlarının yapılmaya devam edileceği,
- Otelin 11 ay boyunca hizmet vereceği,
- Yasal durumda 567 oda 1138 yatak sayısı olarak hesaplamalar yapıldığı,
- Mevcut durumda ise 614 oda 1228 yatak sayısı olarak hesaplamalar yapıldığı,
- Bölgedeki benzer imar durumuna sahip arsa stoğunun yok denecek kadar az olması,
- Otele tahsis edilmiş Maliye Hazinesi'ne ait arazinin otele tahsis durumunun süresi boyunca devam edeceği,
- Oteldeki doluluk oranının sadece otel yatak sayısı ile sınırlı olacağı,
- Hizmet kalitesinin günün koşullarına göre korunacağı,
- Kumsal kısmının otel tarafından tahsis süresi boyunca kullanılacağı,
- Kullanılan işçilik ve malzeme kalitesinin vasat seviyelerde olduğu,
- Otelin yapı yaşının küçük olması nedeniyle belli bir süre için renevasyon ihtiyacının olmayacağı,
- Makine ve teçhizat açısından genel itibarıyla iyi durumda olduğu,
- Erken rezevasyon, toplu indirim, tur organizasyonu gibi durumlarda belirlenen ücretlerden daha düşük olarak pazarlanacağı varsayımıyla oda ücretlerinin daha düşük olacağı,
- Kiralanan ünitelerin, kira bedellerinin resmi rakamlar olduğu,
- Yapılaşma koşullarına uygun inşa edildiği,
- Projelerinin onaylı olduğu ve kısmi üniteler hariç projesine uygun inşa edildiği,
- Maliyet analizinde yerindeki ölçülerle uyumlu olan proje alan hesaplamalarının esas alındığı,
- Alınan ruhsat ve iskan belgelerindeki alanların, inşa edildiği yıl itibarıyla emsale dahil alanlar üzerinden değerlendirildiği ve yasal alanın tespit edilen proje dışı aykırılıklar dışında mevcut durumda uyumluluk gösterdiği,
- Uygun olmaması nedeniyle tarafımıza gösterilemeyen odaların görülen odalar ile aynı standartlara ve işçilik ve dekorasyon özelliklerine sahip olduğu varsayılmıştır.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ

Ütopya World Otel'in bulunduğu lokasyonda turizm tesis alanlarının yoğunlukta olması ve mevcut yapının turizm tesisi olarak kullanılmasından dolayı, söz konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirme yapılmamıştır.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

-Kargıcak civarındaki bulunan otellerin her şey dahil (full pansiyon) sistemi ile çalıştığı, yıl boyunca ortalama 7 ay; 23 Mart – 07 Kasım arasında hizmet verdikleri tespit edilmiştir.

-Müşterinin büyük bir çoğunluğunu dış pazar, az yoğunlukla iç pazar oluşturmaktadır.

-Müşterinin büyük bir bölümü otellere tur şirketleri üzerinden gelmekte, tur ile gelmeyen müşterilere daha yüksek fiyatlar sunulmaktadır.

-Bölgede doluluk oranı açısından yüksek değerlerin olduğu, özellikle dolu sezon zamanında doluluk oranlarının %100'lere ve ek yataklar ile birlikte daha yukarılara kadar çıktığı ve dış pazar açısından müşteri sıkıntısının çok fazla olmadığı genel kanaattir.

-Bölgede yapılan araştırmalarda, benzer özelliklerdeki işletmelerde, özellikle full tam pansiyon hizmet verildiği takdirde net kar marjının% 25-30 civarında olduğu, buna göre işletme giderlerinin % 65 - % 70 seviyelerinde hizmet niteliğine göre değiştiği tespit edilmiştir.

2016 yılının turizm açısından sosyo-ekonomik nedenlerden (Rusya Krizi) dolayı çok sıkıntılı geçmesi nedeniyle işletme giderleri ortalama seviyelerde olsa da işletme gelirlerinde çok ciddi düşüşler olduğundan; işletme gideri oranı 2016 yılında sağlıklı bir veriye ulaşılmasını engellemiştir. 2017 yılının da 2016 yılındaki turizmdeki olumsuz gelişmelerin toparlandığı bir yıl olarak değerlendirildiğinde turizm sezonunun iyi sayılabileceği 2018 yılı verileri daha sağlıklıdır. Bu yönüyle işletme giderleri ve gelirleri açısından 2018 yılı verileri baz alınmıştır. Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen onaysız mizan tablolarında da 2018 yılı için işletme giderlerinin satış hasılatlarına oranlarının ~%70 civarında gerçekleştiği tespit edilmiştir. İşletmenin gelirleri Euro maliyetleri TL bazındadır. Euro kurundaki artış oranına (~%34), TL bazındaki 2018 yılı işletme gider artış oranının (~%27) yetişemiyor olması gerekirken, işletmenin uzun vadeli mal alımlarındaki vade farkı nedeniyle, aslında % 60-65 aralığına düşmesi gereken işletme giderlerinde yaklaşık % 5 civarında artış olduğu düşünülmektedir. İşletme giderleri % 68 olarak baz alınmıştır.

Taşınmaz İçin Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Konu mülkün gelir istatistik tablolarına göre ortalama **11 ayhizmet** verdiği, Aralık ayında kapalı olduğu
- Doluluk oranlarının aylara göre detay hesabı ile hesaplandığı,
- Tesis faaliyet raporları bilgilerinin doğru olduğu ve doluluk oranlarında esas olduğu,
- Bölge genelinde benzer tipte işletme sayısının az olması nedeniyle oda ücretleri ve doluluk oranlarının kıyaslanabileceği otel tipinin az sayıda olduğu,
- Oda/yatak ücretlerinin bölge genelindeki farklı tipteki otel işletmeleri de dikkate alınıp kalibrasyon ile birlikte ortalama sezon boyunca 40-90.Euro/kişiaralığında olacağı,
- 1 odada 2 kişi konaklama olacağı,
- Doluluk oranlarının benzer tipte otel işletmesinin az olması nedeniyle kendine has bir konjektürünün olduğu ve otel doluluk tablolarının gerçekçi doluluk oranlarını yansıttığı ve bu nedenle bu doluluk oranlarını kullanmanın yerinde olacağı,
- Otelin sezon dışı aylarda satışa hazır yatak sayısının sezondaki aylarda satışa hazır yatak sayılarından daha düşük olacağı,
- Otel verilerini içeren satışa hazır yatak sayılarının ek yatak v.b. yatak sayılarını da kapsadığı ve bu durumun reel gelir (mevcut durum) için belirleyici olabileceği,
- İşletme giderlerinin taşınmazın orman arazisi olması, arazi eğiminin fazla olması nedeniyle çevre düzenlemeler/peyzaj/servis hizmetleri ile birlikte genel giderlerinin daha yüksek olacağı,
- Bu yönüyle işletme giderlerinin toplam hasılatdaki payının yukarıda yapılan açıklamaya istinaden %68 olacağı,
- Otel kira bedellerinin reel kiralar olduğu ve kira bedellerinin bu rakamlar üzerinden kullanımınıdoğru olacağı varsayılmıştır.

OTEL DOLULUK ORANLARI VERİLERİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRMELER

2014-2015-2016-2017-2018 Yılı Otel Verileri Üzerinden Ortalama Satışa Hazır Oda Sayısı ve Doluluk Oranları Tespiti Tablosu

YILLAR	SATIŞA HAZIR ODA VE ODA DOLULUK ORANLARI	OCAK	SUBAT	MART	NISAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM VE ORTALAMA
2.014	Satışa Hazır Oda	3.444	1.968	5.658	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	3.690	0	145.942
	Oda Doluluğu %	77,0%	91,0%	67,0%	36,0%	81%	93,0%	101,0%	98,0%	85,0%	79,0%	84,0%	0,0%	81,1%
2.015	Satışa Hazır Oda	3.690	1.968	5.658	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	0	0	142.498
	Oda Doluluğu %	59,0%	87,0%	42,0%	30,0%	74%	95,0%	98,0%	100,0%	72,0%	72,0%	0,0%	0,0%	72,9%
2.016	Satışa Hazır Oda	2.214	1.476	3.690	18.390	19.003	18.390	19.003	19.003	18.390	19.003	7.380	0	145.942
	Oda Doluluğu %	77,0%	28,0%	39,0%	27,0%	37%	42,0%	68,0%	67,0%	57,0%	83,0%	38,0%	0,0%	51,18%
2.017	Satışa Hazır Oda	2.964	741	4.199	18.420	19.034	18.420	19.034	19.034	18.420	19.034	6.754	0	146.054
	Oda Doluluğu %	60,1%	26,6%	48,6%	39,4%	66%	85,2%	99,7%	100,0%	93,7%	80,2%	32,8%	0,0%	66,57%
2.018	Satışa Hazır Oda	0	0	11.666	18.420	19.034	18.420	19.034	19.034	18.420	19.034	9.824	0	152.886
	Oda Doluluğu %	0,0%	0,0%	56,6%	44,1%	60%	86,3%	92,2%	88,1%	82,4%	78,9%	27,9%	0,0%	68,53%
TOPLAM SATIŞA HAZIR ODA (AYLIK)		12.312	6.153	30.871	92.010	95.077	92.010	95.077	95.077	92.010	95.077	27.648	0	733.322
ORTALAMA SATIŞA HAZIR ODA (AYLIK)		3078	1538	6174	18402	19015	18402	19015	19015	18402	19015	6912	0	146664,4
ORTALAMA DOLULUK ORANI		68,28%	58,15%	50,64%	35,30%	63,66%	80,30%	91,78%	90,62%	78,02%	78,62%	45,68%	0,00%	68,06%
<p>AÇIKLAMALAR:</p> <p>SARI İŞARETLİ RAKAMLAR: 2014-2015-2016- 2017-2018 YILLARI TOPLAM SATIŞA HAZIR YATAK SAYISINI İFADE ETMEK İÇİN KULLANILMIŞTIR.</p> <p>YEŞİL İŞARETLİ RAKAMLAR: STANDART ORTALAMAYA DAHİL EDİLEN RAKAMLARIN ORTALAMASINI İFADE ETMEK İÇİN KULLANILMIŞTIR.</p> <p>KIRMIZI İŞARETLİ RAKAMLAR: STANDART ORTALAMAYA (OTELİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ AYLAR) DAHİL EDİLEN RAKAMLARIN AYLARA GÖRE ORTALAMA DOLULUK ORANLARINI İFADE ETMEKTEDİR.</p>														

Açıklama: Yukarıdaki tablo aşağıda detaylı eklenen otel doluluk oranları ve oda satışları istatistikleri tablolarından yararlanılarak oluşturulmuş ortalama satışa hazır oda sayısını belirlemek için düzenlenmiş bir tablodur. Tabloda 2014-2015-2016-2017-2018 yılları dikkate alınarak Nakit akımlarına konu olacak olan satışa hazır oda sayıları ve ortalama doluluk oranları ortaya konmuştur.

TARAFIMIZA İBRAZ EDİLMİŞ OLAN OTEL GELİRLERİNE YÖNELİK FAALİYET RAPORLARI VE MİZAN TABLOLARI

2014 YILI FAALİYET RAPORU

GELİRLER	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.				
U.A. Acenta Geliri	116.415	16,47	76.630	16,56	158.455	21,62	362.798	28,01	1.281.948	42,42	1.988.440	58,96	2.510.861	63,55	2.766.107	71,48	1.761.807	56,65	1.091.771	36,87	118.921	22,33	0	##	12.234.154,0	50,94
İşpecek Ekstra Geliri	12,0	0,00	208,6	0,05	19.262,7	2,63	2.836,9	0,22	9.447,1	0,31	9.990,9	0,30	11.273,2	0,29	10.915,3	0,28	9.587,0	0,31	4.886,6	0,17	570,5	0,11	0,0	##	78.991,0	0,33
Yiyecek Ekstra Geliri	84,8	0,01	487,1	0,11	13.707,4	1,87	2.346,5	0,18	14.163,8	0,47	21.673,2	0,64	27.969,6	0,71	22.602,3	0,58	17.107,9	0,55	9.719,4	0,33	735,8	0,14	0,0	##	130.597,8	0,54
Çeşitli Satış Gelirleri	75,2	0,01	189,7	0,04	1.001,0	0,14	7.820,0	0,60	12.917,5	0,43	30.978,2	0,92	40.977,3	1,04	25.284,8	0,65	13.402,3	0,43	9.964,4	0,34	149,9	0,03	0,0	##	142.760,2	0,59
Diğer Gelirler	994,6	0,14	1.508,2	0,33	13.545,7	1,85	30.498,7	2,35	68.984,5	2,28	18.311,9	0,54	20.769,9	0,53	20.649,2	0,53	21.696,6	0,70	1.598,8	0,05	12.911,4	2,42	624,5	##	212.094,0	0,88
Oda Satış İadeleri (-)	1.758,2	0,25	476,3	0,10	0,0	0,00	384,8	0,03	405,3	0,01	1.195,3	0,04	1.022,5	0,03	329,3	0,01	2.751,1	0,09	3.179,7	0,11	1.072,7	0,20	47,6	##	12.622,9	0,05
Kambiyo Gelirleri	7.544,5	1,07	5.637,7	1,22	17.453,2	2,38	703,3	0,05	11.022,4	0,36	33.216,0	0,98	1.132,8	0,03	5.836,1	0,15	16.646,9	0,54	66,1	0,00	3.716,6	0,70	14.030,5	##	117.006,2	0,49
Kira Gelirleri	1.614,8	0,23	4.254,4	0,92	2.934,6	0,40	83.265,6	6,43	82.798,1	2,74	88.967,0	2,64	89.469,7	2,26	88.139,0	2,28	88.616,0	2,85	88.171,2	2,98	3.540,4	0,66	3.540,4	##	625.311,1	2,60
Kambiyo Zararları (-)	51,5	0,01	915,5	0,20	16.486,0	2,25	6.713,0	0,52	3.124,4	0,10	15.705,4	0,47	600,6	0,02	955,8	0,02	5.490,1	0,18	9.100,3	0,31	5.970,1	1,12	7.326,5	##	72.439,3	0,30
Diğer Olağan Dışı Gelirler	5.448,2	0,77	8.159,3	1,76	6.282,9	0,86	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	##	19.890,5	0,08
Önceki Dönem Giderleri (-)	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	##	0,0	0,00
Diğer Olağan Dışı Giderler (-)	82,9	0,01	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	1.372,8	0,05	239,2	0,04	310,3	##	2.030,2	0,01	
GELİRLER TOPLAMI	130.296,4	18,4	95.682,9	20,7	216.186,6	29,5	483.171,4	37,3	1.477.751,8	48,9	2.174.676,4	64,8	2.700.830,6	68,4	2.938.224,0	75,9	1.920.622,5	61,8	1.192.626,1	40,3	133.263,9	26,0	10.510,9	##	13.473.712,5	56,1

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2014 YILI İÇİN Hesaplanmış olan kişi başı gelir 56,1 Euro'dur. **Yıllık gelir miktarı 13.473.712,5EURO'dur.**

2015 YILI FAALİYET RAPORU

GELİRLER	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.	EUR	P.P.		
U.A. Acenta Geliri	111.351	18,65	62.122	18,30	101.444	22,03	277.677	28,64	1.176.415	41,84	1.844.528	52,10	2.173.202	54,69	2.379.852	59,08	1.478.425	56,26	938.800	35,75	0	#SAYI!	0	#SAYI!	10.563.815,8	47,95
İşpecek Ekstra Geliri	104,0	0,02	290,9	0,09	1.513,8	0,33	2.455,1	0,25	3.978,7	0,14	10.660,0	0,30	13.362,7	0,34	9.606,4	0,24	6.215,9	0,24	1.692,6	0,06	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	49.880,2	0,23
Yiyecek Ekstra Geliri	436,6	0,07	779,2	0,23	2.013,1	0,44	2.919,5	0,30	9.820,0	0,35	22.636,7	0,64	34.488,6	0,87	22.087,4	0,55	13.413,5	0,51	5.386,4	0,20	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	113.980,9	0,52
Çeşitli Satış Gelirleri	1.279,7	0,21	774,3	0,23	452,1	0,10	1.964,9	0,20	9.552,8	0,34	21.356,1	0,60	34.980,8	0,88	25.286,3	0,63	12.057,2	0,46	14.232,1	0,53	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	121.936,3	0,55
Diğer Gelirler	3.810,5	0,64	945,1	0,28	1.901,6	0,41	13.614,8	1,40	25.425,0	0,90	60.245,6	1,70	25.171,5	0,63	63.275,9	1,57	2.436,0	0,09	2.824,9	0,11	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	199.650,9	0,91
Oda Satış İadeleri (-)	0,0	0,00	145,8	0,04	0,0	0,00	483,3	0,05	7.525,1	0,27	4.325,1	0,12	1.716,7	0,04	3.200,9	0,08	228,6	0,01	422,9	0,02	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	18.048,5	0,08
Kambiyo Gelirleri	14.479,3	2,43	3.406,1	1,00	1.673,4	0,36	3.712,3	0,38	0,0	0,00	0,0	0,00	13.462,3	0,34	23.974,3	0,60	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	60.707,7	0,28
Kira Gelirleri	492,7	0,08	492,7	0,15	1.196,1	0,12	66.953,9	2,38	40.448,0	1,14	34.609,5	0,87	37.240,6	0,92	38.648,3	1,47	39.767,8	1,48	0,0	0,00	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	260.342,2	1,18
Kambiyo Zararları (-)	956,9	0,16	2.004,6	0,59	828,4	0,18	1.315,7	0,14	0,0	0,00	0,0	0,00	4.861,4	0,12	5.747,6	0,14	0,0	0,00	1.198,2	0,04	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	16.912,9	0,08
Diğer Olağan Dışı Gelirler	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,00	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	0,0	0,00	
Önceki Dönem Giderleri (-)	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	0,0	0,00
Diğer Olağan Dışı Giderler (-)	1.850,1	0,31	2.364,6	0,70	2.971,7	0,65	457,1	0,05	914,1	0,03	1.036,4	0,03	1.151,1	0,03	1.273,6	0,03	626,2	0,02	680,1	0,03	0,0	#SAYI!	0,0	#SAYI!	13.325,1	0,06
GELİRLER TOPLAMI	129.146,8	21,6	64.295,2	18,9	105.691,0	23,0	301.283,9	31,1	1.283.706,2	45,7	1.994.612,5	56,3	2.321.548,1	58,4	2.581.100,4	63,3	1.580.340,8	59,0	1.020.402,5	38,0	0,0	#####	0,0	#SAYI!	11.322.027,5	51,4

Tablodan anlaşılacağı üzere; 2015 YILI İÇİN Hesaplanmış olan kişi başı gelir 51,4 Euro'dur. **Yıllık gelir miktarı 11.322.027,5EURO'dur.**

2016 VE 2017 YILI MİZAN TABLOLARI

MİZAN (01.01.2016-31.12.2016 600.899)				
Konu	Açıklama	Borç	Alacak	Borç Bakiye / Alacak Bakiye
900	YURTICI SATIŞLAR	21.436.081,48	.00	21.436.081,48
900.01	ALLEN İNCLUSIVE GELİRLERİ	20.354.788,81	.00	20.354.788,81
900.02	İÇERİK EKSTRA GELİRLERİ	68.256,00	.00	68.256,00
900.03	YIYCEK EKSTRA GELİRLERİ	181.525,43	.00	181.525,43
900.04	DİĞER ÖZGÜL SATIŞ GELİRLERİ	189.128,41	.00	189.128,41
900.05	KİRA GELİRLERİ	311.783,87	.00	311.783,87
900.12	UTOPIYA A.Ş. KULÇAKAP LTD İŞ ORTAKLIĞI	78.304,48	.00	78.304,48
902	DİĞER GELİRLER	232.228,33	.00	232.228,33
902.01	DİĞER GELİRLER	232.228,33	.00	232.228,33
910	SATIŞTAN İADELER (-)	.00	67.416,82	67.416,82
910.01	ODA SATIŞ İADELERİ	.00	67.416,82	67.416,82
922	SATILAN HİZMET MALİYETİ (+)	.00	24.385.034,58	24.385.034,58
922.01	SATILAN HİZMET MALİYETİ (+)	.00	24.385.034,58	24.385.034,58
931	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)	.00	3.434.033,25	3.434.033,25
931.01	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)	.00	3.434.033,25	3.434.033,25
932	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	.00	5.858.626,92	5.858.626,92
932.01	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	.00	5.858.626,92	5.858.626,92
942	FAİZ GELİRLERİ	986.965,80	.00	986.965,80
942.01	TAHİSİ EDİLEN FAİZ GELİRLERİ	482.182,28	.00	482.182,28
942.02	TAHAKKUK EDİLEN FAİZ GELİRLERİ	524.803,54	.00	524.803,54
944	KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR	2.438,00	.00	2.438,00
944.01	KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR	2.438,00	.00	2.438,00
946	KAMBİYO KARLARI	4.171.591,26	.00	4.171.591,26
946.01	KUR FARKI GELİRİ	4.171.591,26	.00	4.171.591,26
954	KARŞILIK GİDERLERİ (+)	.00	106.819,87	106.819,87
954.01	KARŞILIK GİDERLERİ (+)	.00	106.819,87	106.819,87
956	KAMBİYO ZARARLARI (-)	.00	21.549.875,81	21.549.875,81
956.01	KAMBİYO ZARARLARI (-)	.00	21.549.875,81	21.549.875,81
961	UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)	.00	7.564.614,58	7.564.614,58
961.01	UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)	.00	7.564.614,58	7.564.614,58
978	DİĞER OLAGAĞANCIŞI GELİR VE KARLAR	982.043,28	.00	982.043,28
979.01	DİĞER OLAGAĞANCIŞI GELİR VE KARLAR	982.043,28	.00	982.043,28
979.02	SATIŞ GELİRLERİ	929.175,00	.00	929.175,00
989	DİĞER OLAGAĞANCIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	.00	103.448,38	103.448,38
989.02	VERGİ CEZALARI VE GEÇİKME ZAMMI	.00	103.448,38	103.448,38
940	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ	.00	24.385.034,58	24.385.034,58
940.01	DEPARTMAN GİDERLERİ	.00	8.423.076,81	8.423.076,81
940.08	DİREKT SATIŞ MALİYET GİDERLERİ	.00	8.846.849,78	8.846.849,78
940.11	ORMAN BAKARLIĞI GİDERLERİ	.00	1.096.772,33	1.096.772,33
9999				Sayfa 1 / 2

2016 YILI İÇİN TOPLAM GELİR 21.435.081.TL'dir.

MİZAN (01.01.2017-31.12.2017 600.899)				
Konu	Açıklama	Borç	Alacak	Borç Bakiye / Alacak Bakiye
900	YURTICI SATIŞLAR	44.507.686,73	.00	44.507.686,73
900.01	ALLEN İNCLUSIVE GELİRLERİ	42.363.144,41	.00	42.363.144,41
900.02	İÇERİK EKSTRA GELİRLERİ	71.822,37	.00	71.822,37
900.03	YIYCEK EKSTRA GELİRLERİ	286.810,73	.00	286.810,73
900.04	DİĞER ÖZGÜL SATIŞ GELİRLERİ	286.810,34	.00	286.810,34
900.05	KİRA GELİRLERİ	956.247,82	.00	956.247,82
900.11	SALINA VE SPA GELİRİ	894.910,34	.00	894.910,34
900.20	MERKEZ KİRA GELİRLERİ	53.712,28	.00	53.712,28
902	DİĞER GELİRLER	1.201.175,33	.00	1.201.175,33
902.01	DİĞER GELİRLER	1.201.175,33	.00	1.201.175,33
902.20	MERKEZ DİĞER GELİRLER Kuv (9)	14.233,00	.00	14.233,00
910	SATIŞTAN İADELER (-)	.00	413.821,78	413.821,78
910.01	ODA SATIŞ İADELERİ	.00	413.821,78	413.821,78
916.01	ODA SATIŞ İADELERİ	.00	32.940.283,87	32.940.283,87
922	SATILAN HİZMET MALİYETİ (+)	.00	24.340.283,87	24.340.283,87
922.01	SATILAN HİZMET MALİYETİ (+)	.00	24.340.283,87	24.340.283,87
931	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)	.00	4.194.988,43	4.194.988,43
931.01	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)	.00	4.194.988,43	4.194.988,43
932	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	.00	3.021.247,82	3.021.247,82
932.01	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	.00	3.021.247,82	3.021.247,82
942	FAİZ GELİRLERİ	4.811.589,87	.00	4.811.589,87
942.01	MERKEZ TAHSİS EDİLEN FAİZ GELİRLERİ	4.811.589,87	.00	4.811.589,87
944	KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR	1.305.942,11	.00	1.305.942,11
944.01	KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR	1.305.942,11	.00	1.305.942,11
946.01	KUR FARKI GELİRİ	5.240.375,82	.00	5.240.375,82
946.20	MERKEZ KUR FARKI GELİRİ	290.949,98	.00	290.949,98
954	KARŞILIK GİDERLERİ (+)	.00	51.812,81	51.812,81
954.01	KARŞILIK GİDERLERİ (+)	.00	51.812,81	51.812,81
956	KAMBİYO ZARARLARI (-)	.00	23.973.427,09	23.973.427,09
956.01	KAMBİYO ZARARLARI (-)	.00	5.477.201,83	5.477.201,83
956.20	MERKEZ KAMBİYO ZARARLARI (-)	.00	18.496.225,26	18.496.225,26
961	UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)	.00	11.816.250,57	11.816.250,57
961.01	UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)	.00	11.816.250,57	11.816.250,57
978	DİĞER OLAGAĞANCIŞI GELİR VE KARLAR	1.036.141,37	.00	1.036.141,37
979.01	DİĞER OLAGAĞANCIŞI GELİR VE KARLAR	404.814,00	.00	404.814,00
979.02	SATIŞ GELİRLERİ	631.327,37	.00	631.327,37
981	ÖNCESİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI (-)	.00	16.211,74	16.211,74
981.01	ÖNCESİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI (-)	.00	16.211,74	16.211,74
999	DİĞER OLAGAĞANCIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	.00	348.980,81	348.980,81
9999				Sayfa 1 / 2

2017 YILI İÇİN TOPLAM GELİR 44.507.686.TL'dir.

**MÜŞTERİ TARAFINDAN TARAFİMIZA İBRAZ EDİLEN ORTALAMA KİŞİ BAŞI ÜCRET TABLOSU
(2016-2017-2018 YILLARI)**

2016 YILI KİŞİ BAŞI SATIŞ FİYATLARI								
	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
VİLLA ODA	0,00 €	44,22 €	61,97 €	75,92 €	87,06 €	87,62 €	70,97 €	47,34 €
ANA BİNA ODA	0,00 €	52,51 €	70,26 €	84,21 €	95,35 €	95,91 €	79,26 €	55,63 €

2017 YILI KİŞİ BAŞI SATIŞ FİYATLARI								
	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
VİLLA ODA	24,23 €	42,58 €	57,03 €	72,05 €	80,84 €	84,41 €	68,68 €	46,48 €
ANA BİNA ODA	24,23 €	49,04 €	64,82 €	79,84 €	88,63 €	92,20 €	76,47 €	52,54 €

2018 YILI KİŞİ BAŞI SATIŞ FİYATLARI								
	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
VİLLA ODA	25,46 €	36,41 €	48,81 €	61,88 €	76,54 €	84,08 €	64,17 €	43,64 €
ANA BİNA ODA	25,46 €	41,76 €	56,45 €	69,51 €	84,18 €	91,72 €	71,81 €	49,95 €

FİYATLAR EURO DÖVİZ CİNSİNDEDİR.
FİYATLAR KİŞİ BAŞIDIR.
FİYATLAR KDV HARIÇTİR.

KİŞİ BAŞI ÜCRET TABLOSU ÜZERİNDEN YAPILAN DEĞERLENDİRME TABLOSU

2016 YILI ORTALAMASI	TL CİNSİNDEN
59,39 €	359,91 TL
66,64 €	403,88 TL

2017 YILI ORTALAMASI	TL CİNSİNDEN
59,54 €	360,82 TL
65,97 €	399,81 TL

2018 YILI ORTALAMASI	TL CİNSİNDEN
55,12 €	334,07 TL
61,35 €	371,83 TL

Açıklama:Kişi başı ücretler üzerinden değerlendirme yapıldığında 3 yıllık ortalamalarda villa tipi odalarda en düşük ücret; 2018 yılında ~335.TL, en yüksek ücret ise; 2017 yılında ~360.TL ile gerçekleşmiştir. Otel binasındaki odalar için ise; en düşük ücret; 2018 yılında ~370.TL, en yüksek ücret ise; 2016 yılında ~400.TL olarak gerçekleşmiştir.

3 YILLIK ORTALAMA DEĞERLENDİRME TABLOSU										
AYLARA GÖRE 3 YILLIK KİŞİ BAŞI SATIŞ FİYATLARI ORTALAMALARI									3 YILLIK ORTALAMA	TL CİNSİNDEN
	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM		
VİLLA ODA	49,69 €	41,07 €	55,94 €	69,95 €	81,48 €	85,37 €	67,94 €	45,82 €	62,16 €	376,70 TL
ANA BİNA ODA	49,69 €	47,77 €	63,84 €	77,86 €	89,38 €	93,28 €	75,85 €	52,71 €	68,80 €	416,94 TL

Açıklama:Kişi başı ücretler üzerinden 3 yıllık verilerin aylara göre ortalaması ve genel ortalaması olarak değerlendirme yapıldığında 3 yıllık ortalamalarda villa tipi odalarda ortalama ücret ~375.TL olup ana Bina odalarında ise ortalama ücret ~415.TL'dir. Bu fiyatlar rapor içinde emsaller kısmında açıklanan benzer bölge otellerindeki fiyatlar ile uyumluluk göstermektedir.

Açıklama: Aşağıdaki tablo; otelin ücretleri ile uyumlu olan, bölge için düşünülen kişi başı ortalama fiyat ile doluluk oranları ile Utopya Otelin satışa hazır oda sayısı verileri üzerinden yıllık gelir hesaplamasını göstermektedir. Bu bedellerde Erken rezervasyon v.b. durumlardan kaynaklanacak kişi başı ücretlerdeki iskonto bedellerinin belli bir oranda uygulandığı düşünülmektedir. Aylara göre belirlenmiş olan kişi başı fiyatlar üzerinden yıllık gelir tablosu aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

YILLIK GELİR TABLOSU

AYLAR	SATIŞA HAZIR ORTALAMA ODA SAYISI(AYLIK)	DOLULUK ORANI(%)	KİŞİ BAŞI ORTALAMA ÜCRET(EURO)	1 ODA İÇİN KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI	TOPLAM AYLIK GELİR(EURO)
OCAK	3078	68,28%	40,00 EUR	2	168.132,67 EUR
ŞUBAT	1538	58,15%	40,00 EUR	2	71.547,76 EUR
MART	6174	50,64%	45,00 EUR	2	281.386,22 EUR
NİSAN	18402	35,30%	45,00 EUR	2	584.631,54 EUR
MAYIS	19015	63,66%	55,00 EUR	2	1.331.544,39 EUR
HAZİRAN	18402	80,30%	75,00 EUR	2	2.216.520,90 EUR
TEMMUZ	19015	91,78%	80,00 EUR	2	2.792.314,72 EUR
AĞUSTOS	19015	90,62%	85,00 EUR	2	2.929.336,81 EUR
EYLÜL	18402	78,02%	70,00 EUR	2	2.010.013,66 EUR
EKİM	19015	78,62%	45,00 EUR	2	1.345.463,37 EUR
KASIM	6912	45,68%	40,00 EUR	2	252.592,13 EUR
TOPLAM GELİR					13.983.484,17 EUR

OTELİN 2018 YILI İÇİN İBRAZ ETTİĞİ KİRA GELİRLERİ TABLOSU DETAYLARI

2018 YILI KİRA GELİRLERİ	TL	EURO
Avea İletişim Hizm. A.Ş.	40.269,00 ₺	6.664,63 EUR
Kule Hizmet ve İşl. A.Ş. -Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	39.489,00 ₺	6.535,53 EUR
Vodafone Telekom A.Ş.	45.161,10 ₺	7.474,28 EUR
Aslı Şengül - Rent A Car	10.373,09 ₺	1.716,77 EUR
Aslı Şengül - Oyun Salonu	20.746,19 ₺	3.433,55 EUR
Akbulut Group Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. - Deri Çanta / Aksesuar	31.119,28 ₺	5.150,32 EUR
Akbulut Group Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. - Market	124.477,12 ₺	20.601,29 EUR
Mükerrem Şimşek - Prime Up Prodüksiyon	41.492,37 ₺	6.867,10 EUR
Başkent Üniversitesi Alanya Uygulama ve Araştırma Merkezi	15.169,14 ₺	2.510,53 EUR
Düet Kuyumculuk Otomotiv İnş. Tur. Eml. Tic. Ltd. Şti.	82.984,75 ₺	13.734,19 EUR
Yıldırım Kuaför	20.746,19 ₺	3.433,55 EUR
Moda Şov Deri Kuyumculuk Top. Gümüş Tur. Taş. Tic. A.Ş.	164.461,02 ₺	27.218,73 EUR
Metin Ergen - Kokon Butik	51.865,47 ₺	8.583,87 EUR
TUTARLAR KDV HARIÇTİR.		
TOPLAM KİRA GELİRLERİ	688.353,72 ₺	113.924,35 EUR

Yukarıdaki kira bedelleri tablosundan da anlaşılacağı üzere; 13 adet kiracı için belirlenen sezonluk B.KİRA BEDELLERİ toplamı;

~**113.924 Euro'dur.** Kiracıların uzun süredir kiracı olması kira bedellerinde önemli bir etken olup, kiracı değişimine gidildiğinde bu bedeller değişecektir. Ancak 2018 yılı için reel kira gelirleri olduğu düşüncesi ile kira gelirleri nakit akımlarında yatak gelirlerine dahil edilmiştir. Baz istasyonları gelirleri ise dükkan v.b. alan şeklinde olmadığından kira gelirlerine dahil edilmemiştir.

Bu durumda toplam yıllık gelir ise;

KONAKLAMA GELİRLERİ: 13.983.484.-EURO

KİRA GELİRLERİ: 113.924.-EURO

TOPLAM YILLIK GELİR:~14.100.000.EURO olarak belirlenmiş olacaktır.

OTEL TARAFINDAN TARAFIMIZA İBRAZ EDİLMİŞ OLAN 2018 YILI MİZAN TABLOSU

MİZAN (01.01.2018-31.12.2018 600..899)				
Kodu	Açıklama	Borç	Alacak	Borç Bakiye Alacak Bakiye
600	YURTICI SATIŞLAR	4.471,78	79.370.528,70	79.366.056,92
600.01	ALLES INCLUSIVE GELİRLERİ	3.416,66	75.423.961,67	75.420.545,01
600.02	İÇECEK EKSTRA GELİRLERİ	,00	153.118,68	153.118,68
600.03	YIYECEK EKSTRA GELİRLERİ	,00	458.474,36	458.474,36
600.04	DİĞER ÇEŞİTLİ SATIŞ GELİRLERİ	1.055,12	403.646,67	402.591,55
600.10	KİRA GELİRLERİ	,00	691.269,75	691.269,75
600.13	SAUNA VE SPA GELİRİ	,00	2.120.741,30	2.120.741,30
600.20	MERKEZ KİRA GELİRLERİ	,00	119.316,27	119.316,27
602	DİĞER GELİRLER	24.282,21	1.807.348,69	1.783.066,48

GELİR DETAYLARI (Mevcut Yatak Sayısı Üzerinden Olduğu Varsayılmıştır)

MİZAN (01.01.2018-31.12.2018 600..899)				
Kodu	Açıklama	Borç	Alacak	Borç Bakiye Alacak Bakiye
600	YURTICI SATIŞLAR	4.471,78	79.370.528,70	79.366.056,92
600.01	ALLES INCLUSIVE GELİRLERİ	3.416,66	75.423.961,67	75.420.545,01
600.02	İÇECEK EKSTRA GELİRLERİ	,00	153.118,68	153.118,68
600.03	YIYECEK EKSTRA GELİRLERİ	,00	458.474,36	458.474,36
600.04	DİĞER ÇEŞİTLİ SATIŞ GELİRLERİ	1.055,12	403.646,67	402.591,55
600.10	KİRA GELİRLERİ	,00	691.269,75	691.269,75
600.13	SAUNA VE SPA GELİRİ	,00	2.120.741,30	2.120.741,30
600.20	MERKEZ KİRA GELİRLERİ	,00	119.316,27	119.316,27
602	DİĞER GELİRLER	24.282,21	1.807.348,69	1.783.066,48

Tablodan da görüleceği üzere;

Kira Gelirleri: 691.269,75.TL'dir.

Kira gelirleri dahil 2018 yılı için Konaklama ve Türevi Gelirleri: 79.370.528,70.TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu rakam 2018 yılı için döviz rakamlarındaki konjktürel iniş/çıkışlar nedeniyle 2018 yılı ortalama döviz kuru olan 1 EURO= 5,6698.TL olarak değerlendirildiğinde;

TOPLAM GELİRİN DÖVİZ CİNSİNDEN KARŞILIĞI: ~14.000.000.EURO olarak yıllık bazda karşılık bulacaktır.

Yukarıda (160.Sayfanın başında) bölge dinamikleri doğrultusunda oluşturulan tablo ile otelin tarafımıza sunduğu mizan tabloları karşılaştırıldığında tutarlılık söz konusudur. Bu nedenle otelin tarafımıza ibraz ettiği ve ortalama döviz kuru üzerinden değerlendirilmiş olan konaklama gelirleri ve türevleri ile kira gelirleri dahil 14.000.000.EURO nakit akımları tablolarında esas alınmıştır.

GİDER DETAYLARI (Mevcut Yatak Sayısı Üzerinden Olduğu Varsayılmıştır)

Kodu	Açıklama	Borç	Alacak	Borç Bakiye	Alacak Bakiye
689.01	VERGİ CEZALARI VE GECİKME ZAMMI	283.040,32	,00	283.040,32	
689.20	MERKEZ VERGİ CEZALARI VE GECİKME ZAMMI	26.711,59	,00	26.711,59	
740	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ	51.263.374,44	2.286.574,74	48.976.799,70	
740.01	DEPARTMAN GİDERLER	14.704.488,26	15.895,58	14.688.592,68	
740.10	DİREKT SATIŞ MALİYET GİDERLERİ	25.155.648,23	2.234.108,91	22.921.539,32	
740.11	ORMAN BAKANLIĞI GİDERLERİ	2.113.605,78	,00	2.113.605,78	
740.12	ENERJİ-YAKIT YAKACAK SU GİDERLERİ	9.289.635,18	36.570,27	9.253.064,91	
741	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI	24.972.891,89	65.985.035,01		41.012.143,12
741.01	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ	24.972.891,89	65.985.035,01		41.012.143,12
760	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	1.255.461,07	1.377,32	1.254.083,75	
760.01	SATIŞ PAZARLAMA DEPARTMANI	395.609,71	18,92	395.590,79	
760.10	SATIŞ PAZARLAMA TANITIM GİDERLERİ	859.851,36	1.358,40	858.492,96	
761	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞIT.GİDERLERİ YANSITMA HE	975.845,73	2.119.845,72		1.143.999,99
761.01	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞIT.GİDERLERİ YANSITMA HE	975.845,73	2.119.845,72		1.143.999,99
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	2.981.639,51	58.595,59	2.923.043,92	
770.10	DISARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER	1.062.952,43	11.036,86	1.051.915,57	
770.20	MERKEZ DEPARTMANI	1.918.687,08	47.558,73	1.871.128,35	
771	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI	2.210.340,02	4.410.745,44		2.200.405,42
771.01	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI	2.210.340,02	4.410.745,44		2.200.405,42
780	FİNANSMAN GİDERLERİ	9.560.309,16	283,42	9.560.025,74	
780.01	BANKA KREDİ FAİZ GİDERLERİ	6.922.903,09	,00	6.922.903,09	
780.20	MERKEZ BANKA FAİZ GİDERLERİ	2.637.406,07	283,42	2.637.122,65	
781	FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI	6.400.591,47	13.801.669,80		7.401.078,33
781.01	FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI	6.400.591,47	13.801.669,80		7.401.078,33
		267.945.092,54	213.550.454,47	196.411.966,4	142.017.328,39

Tablodan da görüleceği üzere;

İşletmenin operasyonel olarak değerlendirmesi yapılabilecek 740/760/770 kodlu kalemleri işletme giderleri olarak değerlendirilmiştir. Gelir/Gider Detayları üzerinden işletme giderlerinin oranı ise aşağıdaki tablodan faydalanılarak belirlenmiştir.

2018 YILI İÇİN MÜŞTERİDEN TEMİN EDİLEN MİZAN TABLOSUNA GÖRE İŞLETME GİDERİ ORANI BELİRLENMESİ			
İŞLETME GİDERLERİ TOPLAMI		İŞLETME GELİRLERİ TOPLAMI	
740-HİZMET ÜRETİM MALİYETİ	51.263.374,44 TL	600-YURTİÇİ SATIŞLAR (KIRA DAHİL)	79.370.528,70 TL
760-PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	1.255.461,07 TL	TOPLAM	79.370.528,70 TL
770-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	2.981.639,51 TL		
TOPLAM	55.500.475,02 TL		
İŞLETME GİDERİ ORANI			
69,93%			

AÇIKLAMA: Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen onaysız mizan tablolarında da 2016 yılının turizm açısından (Rusya uçak krizi ve 15 temmuz) nedenlerden dolayı çok sıkıntılı geçmesi nedeniyle işletme giderleri ortalama seviyelerde olsa da gelirlerde çok ciddi düşüşler olduğundan işletme gideri oranı 2016 yılında sağlıklı bir veriye ulaşılmasını engellemiştir. 2017 yılının turizmin toparlandığı bir yıl olarak değerlendirildiğinde 2017 yılı için de benzer bir durum söz konusudur. Turizm sezonunun iyi ve beklenen seviyelerde gerçekleştiği 2018 yılı verileri bu yönüyle daha sağlıklıdır. Bu nedenle otel için işletme giderleri ve gelirleri açısından 2018 yılı verileri baz alınmıştır. İşletmenin gelirleri Euro maliyetleri TL bazındadır. Euro kurundaki artış oranına (~%34), TL bazındaki 2018 yılı işletme gider artış oranının (~%27) yetişemiyor olması gerekirken, işletmenin mal alımlarını vadeli yaparak, vade farkı nedeniyle maliyeti artmaktadır. Aslında % 60-65 aralığına düşmesi gereken işletme giderlerinde yaklaşık % 5 civarında artış olduğu düşünülmektedir. Yukarıda detaylandırıldığı üzere nakit akım tablolarında kullanılmak üzere genel işletme giderleri oranı % 68 olarak baz alınmıştır.

NAKİT AKIMLARI TABLOSU (MEVCUT DURUM İÇİN)

Açıklama: Tarafımızca bölge verileri ve görüşler dahilinde tahminler yapılarak oluşturulan gelir tabloları ile gelir tablolarına yansıyan rakamların bölge verileri ile uyumlu olduğu çıkarımı ile nakit akımlarına konu olacak "mevcut yatak sayısı" yıllık ortalama gelir miktarı "**14.000.000.Euro**" olarak yuvarlanmıştır.

ÖNEMLİ AÇIKLAMA

Doluluk oranları tabloları incelendiğinde otel için Turizm Bakanlığınca verilmiş olan belgedeki 567 oda 1138 yatak sayısı üzerinden değil halihazırda mevcut 614 oda ve 1228 yatak sayısı üzerinden gelir tablolarının oluşturulmuş olduğu belirlenmiştir. Bu durumda yapılan nakit akımları tablosu mevcut yatak sayısı üzerinden değer içermektedir. Belgedeki 567 oda ve 1138 yatak için değerlendirme yapmak taşınmazın yasal oda ve yatak sayısı üzerinden değerini ortaya koyacaktır. Ancak yasal odaların fiyat detaylarının belirlenmesinin mümkün olmayacağı ve oda fiyat tarifelerinin farklılık arz edeceği aşikardır.

Bu durumda belgeye konu oda ve yatak sayısı değerlendirilmesi yapılmak istendiğinde doğru orantı kurulması dışında seçenek kalmamaktadır. Doğru orantının ise; oda sayısı üzerinden değil yatak sayısı üzerinden yapılması daha doğru olacaktır.

Mevcut Konaklama Gelirine göre yatak başı fiyat: 14.000.000.Euro / 1228 YATAK = ~11.400. EURO'DUR.

BELGEDEKİ YATAK SAYISI ÜZERİNDEN ORANTISAL OLARAK BELİRLENEN NİHAİ GELİR:

KİRA DAHİL KONAKLAMA GELİRİ: 11.400.EURO X 1138 Yatak = ~12.973.200.-EURO/YIL'dır.

NAKİT AKIMLARI TABLOSU (YASAL DURUM İÇİN)

Açıklama: Tarafımızca bölge verileri ve görüşler dahilinde tahminler yapılarak oluşturulan gelir tabloları doğrultusunda bölge verilerinin otelin gelir tablolarına yansıtacağı çıkarımı ile nakit akımlarına konu olacak "yasal yatak sayısı" üzerinden yıllık ortalama gelir miktarı ~"**12.975.000.Euro**" olarak yuvarlanmıştır.

Açıklama:

Otelin yıllık kazançları için; tarafımıza ibraz edilen; sayfa 159-160 ve 163'de sunulmuş olan faaliyet raporları ve mizan tabloları da dikkate alındığında

2014 Yılındaki Yıllık Gelir; 13.473.712 Euro (Faaliyet Raporu ortalama dönemsel hesaplandığı için doğrudan alınmıştır.)

2015 Yılındaki yıllık gelir; 11.322.027 Euro (Faaliyet Raporu ortalama dönemsel hesaplandığı için doğrudan alınmıştır.)

2016 Yılındaki gelir; 21.435.081.TL (6.417.688.Euro) (2016 Yılı Ortalama Euro Kuru: 3,34.TL olarak değerlendirilmiştir.)

2017 Yılındaki Gelir; 44.507.686.TL (10.829.120 Euro) (2017 Yılı Ortalama Euro Kuru: 4,11.TL olarak değerlendirilmiştir.)

2018 Yılındaki Gelir; 79.370.528.TL (14.000.000.Euro) (2018 Yılı Ortalama Euro Kuru: 5,66.TL olarak değerlendirilmiştir) olarak karşımızdadır.

Değerlendirme:

- 2016 yılını turizm açısından Rusya Siyasi Krizi nedeniyle kayıp bir yıl olarak değerlendirmek mümkündür.
- 2017 yılının ise tuzim sektörü açısından bir önceki yılın toparlanma süreci olarak değerlendirilmesi yapılması mümkündür.
- 2016 ve 2017 yılları üzerinden sağlıklı bir turizm geliri ve yüzdesel gelir artışı verisi elde etmek zordur.
- Bu nedenle yıllık gelir artış oranı belirlemek için bu yıllarstandart sapma dışında bırakılmıştır.
- 2015 yılından 2018 yılına olan gelirlerdeki yüzdesel artış (~%24) 3 yıla bölüldüğünde bir yıl için gelir artışı hemen hemen % 8 civarındadır.
- 2018 yılındaki döviz kurunun ise aşırı yükselişinden dolayı mizan tablolarında Türk Lirası karşılıklar reel piyasanın öngördüğünün üzerinde bir artışa neden olmuştur.

Sonuç:

Yukarıdaki açıklama ve değerlendirmeler üzerinden Euro döviz kurundaki artışların konjoktürel siyasi ve ekonomik gelişmelerden etkilenmesi nedeniyle ve genel olarak ülke ekonomisinde durağan gidiş sebebiyle nakit akım tablolarına konu edilecek **yıllık gelir artış yüzdesi %3,5** olarak kabul edilmiştir.

TABLolar İÇİN GENEL KABULLER

- Tabloda kullanılan parasal tüm değerler % 18 KDV HARIÇ değerlerdir.
- Otel gelirlerinin Euro bazında olması nedeniyle ve yukarıda bahsedilen değerlendirmeler altında yıllık kazanç artışları %3,5 olarak belirlenmiştir.
- Hazine 2018 yılı dış finansman programı çerçevesinde euro cinsinden şubat 2026 vadeli bir tahvil ihracı yapmış olup, faizoranı % 5.25 olarak oluşmuştur. Bu oran geçen sene hemen hemen yarısı kadardı.
- Hazine ve Maliye Bakanlığı, yatırımcılardan gelen talep üzerine yatırımcılara sunulan finansman araçlarının çeşitlendirilmesi amacıyla 17 Aralık 2018-26 Aralık 2018 tarihleri arasında talep toplama yöntemi ile 27 Aralık 2019 vade sonu olmak üzere Euro cinsi devlet tahvili için yıllık kupon oranı % 2,50 olarak belirlemiştir.
- Açıklanmış olan güncel getiri beklentisi ve finansman araçlarının çeşitlendirilmesi amacına yönelik devlet tahvili kupon oranları dikkate alınmıştır. Turizm sektöründeki risk payı da dikkate alınarak gelecekte oluşacak nakit akımlarını bugüne getirirken Euro bazında indirgeme oranı; % 5,50 olarak kabul edilmiştir.
- Nakit Akımlarının her yılın sonunda oluştuğu varsayılmıştır.
- Yapılan araştırmalar ile işletme giderleri toplam hasılatın % 68'i olarak hesaplanmıştır.
- Amortisman süresi olarak 15 yıl, amortisman oranı % 8 alınmıştır.
- Kurumlar vergisi oranı %22'dir.

OTELİN YILLIK NAKİT AKIMLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (YASAL-1138 YATAK ÜZERİNDEN)

ÜTOPIYA WORLD HOTEL	1 YIL (2019)	2 YIL	3 YIL	4 YIL	5 YIL	6 YIL	7 YIL
KAZANÇLAR	12.975.000,00 EUR	13.429.125,00 EUR	13.899.144,38 EUR	14.385.614,43 EUR	14.889.110,93 EUR	15.410.229,82 EUR	15.949.587,86 EUR
İŞLETME GİDERLERİ (% 68)	8.823.000,00 EUR	9.131.805,00 EUR	9.451.418,18 EUR	9.782.217,81 EUR	10.124.595,43 EUR	10.478.956,27 EUR	10.845.719,74 EUR
AMORTİSMAN (% 8)	332.160,00 EUR	343.785,60 EUR	355.818,10 EUR	368.271,73 EUR	381.161,24 EUR	394.501,88 EUR	408.309,45 EUR
VERGİ ÖNCESİ KAZANÇ	3.819.840,00 EUR	3.953.534,40 EUR	4.091.908,10 EUR	4.235.124,89 EUR	4.383.354,26 EUR	4.536.771,66 EUR	4.695.558,67 EUR
VERGİLER (%22)	840.364,80 EUR	869.777,57 EUR	900.219,78 EUR	931.727,48 EUR	964.337,94 EUR	998.089,76 EUR	1.033.022,91 EUR
VERGİ SONRASI KAZANÇ	2.979.475,20 EUR	3.083.756,83 EUR	3.191.688,32 EUR	3.303.397,41 EUR	3.419.016,32 EUR	3.538.681,89 EUR	3.662.535,76 EUR
NAKİT AKIŞI	3.311.635,20 EUR	3.427.542,43 EUR	3.547.506,42 EUR	3.671.669,14 EUR	3.800.177,56 EUR	3.933.183,78 EUR	4.070.845,21 EUR
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI	(3.311.635,20) EUR	(3.079.483,78) EUR	(3.021.104,94) EUR	(2.963.832,81) EUR	(2.907.646,40) EUR	(2.852.525,14) EUR	(2.798.448,84) EUR
TOPLAM NAKİT AKIŞINDAN BUGÜNKÜ DEĞER	3.311.635,20 EUR	6.391.118,98 EUR	9.412.223,92 EUR	12.376.056,72 EUR	15.283.703,13 EUR	18.136.228,27 EUR	20.934.677,11 EUR
8 YIL	9 YIL	10 YIL (2028)	11 YIL	12 YIL	13 YIL	14 YIL	15 YIL (2033)
16.507.823,43 EUR	17.085.597,25 EUR	17.683.593,16 EUR	18.302.518,92 EUR	18.943.107,08 EUR	19.606.115,83 EUR	20.292.329,88 EUR	21.002.561,43 EUR
11.225.319,94 EUR	11.618.206,13 EUR	12.024.843,35 EUR	12.445.712,86 EUR	12.881.312,82 EUR	13.332.158,76 EUR	13.798.784,32 EUR	14.281.741,77 EUR
422.600,28 EUR	437.391,29 EUR	452.699,98 EUR	468.544,48 EUR	484.943,54 EUR	501.916,57 EUR	519.483,65 EUR	537.665,57 EUR
4.859.903,22 EUR	5.029.999,83 EUR	5.206.049,83 EUR	5.388.261,57 EUR	5.576.850,72 EUR	5.772.040,50 EUR	5.974.061,92 EUR	6.183.154,08 EUR
1.069.178,71 EUR	1.106.599,96 EUR	1.145.330,96 EUR	1.185.417,55 EUR	1.226.907,16 EUR	1.269.848,91 EUR	1.314.293,62 EUR	1.360.293,90 EUR
3.790.724,51 EUR	3.923.399,87 EUR	4.060.718,86 EUR	4.202.844,02 EUR	4.349.943,57 EUR	4.502.191,59 EUR	4.659.768,30 EUR	4.822.860,19 EUR
4.213.324,79 EUR	4.360.791,16 EUR	4.513.418,85 EUR	4.671.388,51 EUR	4.834.887,11 EUR	5.004.108,16 EUR	5.179.251,94 EUR	5.360.525,76 EUR
(2.745.397,68) EUR	(2.693.352,22) EUR	(2.642.293,41) EUR	(2.592.202,54) EUR	(2.543.061,26) EUR	(2.494.851,57) EUR	(2.447.555,80) EUR	(2.401.156,64) EUR
23.680.074,78 EUR	26.373.427,01 EUR	29.015.720,42 EUR	31.607.922,96 EUR	34.150.984,22 EUR	36.645.835,79 EUR	39.093.391,60 EUR	41.494.548,24 EUR

- 15. Yılın sonunda oluşan toplam nakit akımlarının net bugünkü değeri ~**41.494.548.EURO**'dur.
- Vergi sonrası net gelirden hareket ile kapitalizasyon oranı belirlenirse :
2.401.156.-EURO / k = 41.494.548.-EURO, buradan k : ~% 5,78 olarak hesaplanır. Bölgede çok fazla sayıda nitelikte ve kapasitede otel bulunduğu için oluşmuş bir kapitalizasyon oranına ulaşamamıştır. Tablodaki İndirgenmiş Nakit Akımları ve Bugünkü Değer verileri üzerinden kapitalizasyon oranı oluşturulmuştur.

OTELİN YILLIK NAKİT AKIMLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (MEVCUT-1228 YATAK ÜZERİNDEN)

ÜTOPIYA WORLD HOTEL	1 YIL (2019)	2 YIL	3 YIL	4 YIL	5 YIL	6 YIL	7 YIL
KAZANÇLAR	14.000.000,00 EUR	14.490.000,00 EUR	14.997.150,00 EUR	15.522.050,25 EUR	16.065.322,01 EUR	16.627.608,28 EUR	17.209.574,57 EUR
İŞLETME GİDERLERİ (% 68)	9.520.000,00 EUR	9.853.200,00 EUR	10.198.062,00 EUR	10.554.994,17 EUR	10.924.418,97 EUR	11.306.773,63 EUR	11.702.510,71 EUR
AMORTİSMAN (% 8)	358.400,00 EUR	370.944,00 EUR	383.927,04 EUR	397.364,49 EUR	411.272,24 EUR	425.666,77 EUR	440.565,11 EUR
VERGİ ÖNCESİ KAZANÇ	4.121.600,00 EUR	4.265.856,00 EUR	4.415.160,96 EUR	4.569.691,59 EUR	4.729.630,80 EUR	4.895.167,88 EUR	5.066.498,75 EUR
VERGİLER (%22)	906.752,00 EUR	938.488,32 EUR	971.335,41 EUR	1.005.332,15 EUR	1.040.518,78 EUR	1.076.936,93 EUR	1.114.629,73 EUR
VERGİ SONRASI KAZANÇ	3.214.848,00 EUR	3.327.367,68 EUR	3.443.825,55 EUR	3.564.359,44 EUR	3.689.112,02 EUR	3.818.230,94 EUR	3.951.869,03 EUR
NAKİT AKIŞI	3.573.248,00 EUR	3.698.311,68 EUR	3.827.752,59 EUR	3.961.723,93 EUR	4.100.384,27 EUR	4.243.897,72 EUR	4.392.434,14 EUR
İNDİRİGENMİŞ NAKİT AKIŞI	(3.573.248,00) EUR	(3.322.757,06) EUR	(3.259.766,41) EUR	(3.197.969,89) EUR	(3.137.344,87) EUR	(3.077.869,13) EUR	(3.019.520,90) EUR
TOPLAM NAKİT AKIŞINDAN BUGÜNKÜ DEĞER	3.573.248,00 EUR	6.896.005,06 EUR	10.155.771,47 EUR	13.353.741,36 EUR	16.491.086,23 EUR	19.568.955,36 EUR	22.588.476,26 EUR

8 YIL	9 YIL	10 YIL (2028)	11 YIL	12 YIL	13 YIL	14 YIL	15 YIL (2033)
17.811.909,68 EUR	18.435.326,52 EUR	19.080.562,95 EUR	19.748.382,65 EUR	20.439.576,04 EUR	21.154.961,20 EUR	21.895.384,84 EUR	22.661.723,31 EUR
12.112.098,58 EUR	12.536.022,03 EUR	12.974.782,80 EUR	13.428.900,20 EUR	13.898.911,71 EUR	14.385.373,62 EUR	14.888.861,69 EUR	15.409.971,85 EUR
455.984,89 EUR	471.944,36 EUR	488.462,41 EUR	505.558,60 EUR	523.253,15 EUR	541.567,01 EUR	560.521,85 EUR	580.140,12 EUR
5.243.826,21 EUR	5.427.360,13 EUR	5.617.317,73 EUR	5.813.923,85 EUR	6.017.411,19 EUR	6.228.020,58 EUR	6.446.001,30 EUR	6.671.611,34 EUR
1.153.641,77 EUR	1.194.019,23 EUR	1.235.809,90 EUR	1.279.063,25 EUR	1.323.830,46 EUR	1.370.164,53 EUR	1.418.120,29 EUR	1.467.754,50 EUR
4.090.184,44 EUR	4.233.340,90 EUR	4.381.507,83 EUR	4.534.860,60 EUR	4.693.580,73 EUR	4.857.856,05 EUR	5.027.881,01 EUR	5.203.856,85 EUR
4.546.169,33 EUR	4.705.285,26 EUR	4.869.970,24 EUR	5.040.419,20 EUR	5.216.833,87 EUR	5.399.423,06 EUR	5.588.402,86 EUR	5.783.996,97 EUR
(2.962.278,80) EUR	(2.906.121,86) EUR	(2.851.029,50) EUR	(2.796.981,55) EUR	(2.743.958,20) EUR	(2.691.940,04) EUR	(2.640.908,00) EUR	(2.590.843,39) EUR
25.550.755,07 EUR	28.456.876,92 EUR	31.307.906,42 EUR	34.104.887,97 EUR	36.848.846,17 EUR	39.540.786,21 EUR	42.181.694,21 EUR	44.772.537,60 EUR

- 16. Yılın sonunda oluşan toplam nakit akımlarının net bugünkü değeri **44.772.537.EURO'dur.**
- Vergi sonrası net gelirden hareket ile kapitalizasyon oranı belirlenirse :
2.590.843.-EURO / k = 44.772.537.-EURO, buradan k : ~% 5,78 olarak hesaplanır. Bölgede çok fazla sayıda nitelikte ve kapasitede otel bulunduğu için oluşmuş bir kapitalizasyon oranına ulaşamamıştır. Tablodaki İndirgenmiş Nakit Akımları ve Bugünkü Değer verileri üzerinden kapitalizasyon oranı oluşturulmuştur.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, binanın yaşı ve değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Maliyet analizleri yapılırken, 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak **2018** yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden ve Kültür ve Turizm bakanlığı tarafından yayınlanan turizm tesis tipine göre 2018 yatak başı maliyet verilerinden yararlanılmıştır.

ARSA DEĞERİ (192ADA 14 PARSEL):

131.724,71,00 m² alanlı 192 ada 14 parsel için emsal veri toplama işlemi göz önünde bulundurulduğunda; bölgede; taşınmaz gibi orman vasıflı satılık emsal arazi bulunmamaktadır. Mevcut orman vasıflı arazilerin ise tahsisli oldukları tahmin edilmektedir. Bu nedenle bölge itibarıyla TTA imarlı, denize sıfır yada denize mesafeli Turizm Tesis Alanı Lejantlı yapılaşma koşulları benzer çıplak arsa değerleri için birim m2 fiyatları üzerinden kalibrasyona gidilmiştir. Bu tip araziler için emsaller kısmında da detaylandırıldığı üzere 1.200-2.000.TL arasında olduğu belirlenmiştir. Ortalama değer ise 1.350.TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki aktif emlakçılarla yapılan görüşmeler ve bölge genelinde daha önce düzenlenmiş otel raporları doğrultusunda bu birim değerler doğrulanmıştır.

Taşınmazın konum, olumlu ve olumsuz özellikleri ile arazi yeterliliği de göz önünde bulundurularak çıplak arazi değeri olarak 2/3 oranında tahsis arazi değeri kalibrasyonu ile $1350.TL/m^2 \times 2/3 = 900\sim.TL/m^2$ değer belirlenmiştir.

Arsa değeri üzerinden takdir edilecek değerde tahsis süresi önem arz etmektedir. Taşınmaz üzerinde kurulmuş Üst hakkının 13,5/49 yıl = % 25,55'lik bir zaman dilimi geride bırakılmıştır.

Bu nedenle geriye kalan tahsis süresi üzerinden; 35,5/49 zaman dilimi ile doğru orantılı olarak değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri: 900,-TL'nin 35,5/49'u şeklinde yapılmış ve arazi değeri takdir edilmiştir.

Nihai olarak bu değer; $900,-TL/m^2 \times 35,5/49 = \sim 652.TL$ olarak düşünülmüştür ve takdir edilmiştir. Taşınmazın konum, mevki, manzara imkanı, kullanım şekli ve 5 yıldızlı otel vasıflı olması da dikkate alınarak bu değer yukarı kalibre edilerek 700.TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Arsa Bedeli olarak ise; tahsisli arazi miktarı olan 105.300.m2'lik alan dikkate alınmıştır.

Arsa Bedeli; $105.300,00 m^2 \times 700,-TL/m^2 = \mathbf{73.710.000.-TL}$

Yeni Değer: 73.710.000.TL

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI 2017 YILI İNŞAAT BİRİM FİYATLARINA GÖRE

Yapı Değeri Taşıyan Ünitelerin Maliyet Bedelleri

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2018 Yılı Yapı Maliyetleri Tablosu dikkate alınmıştır. Ana otel binası ve Anex Üniteler için aynı yapı maliyetleri söz konusu olamayacağından bu yapı türleri için ayrı ayrı maliyet hesapları uygulanmıştır.

Ana Otel Binası için; 5-C(5 Yıldızlı Otel) yapı sınıfı için belirlenen birim m² maliyeti **2.331.-TL/m²**

Anex Ünite İçin ise; 4-B(Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² ~ 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi vb.) yapı sınıfı için belirlenen birim m² maliyeti **1177.TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Ancak bu maliyet değerlerinde otel iç ve dış tefrişat unsuru bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmaz için inşaat maaliyeti aşağıdaki tablodaki unsurları da içine alarak hesaplanmıştır.

Ana Otel Binası İçin Maliyet Hesabı

CİNS	ORAN	MİKTAR
1 m ² İnşaat Maliyeti	% 100	2.331,00 TL
1 m² Tefrişat Maliyeti	% 50	~1165,50 TL
1 m ² Altyapı Maliyeti	% 25	~582,75 TL
1m ² Çevre Düzenleme Ve Peyzaj Maliyeti	% 20	~466,20 TL
1m ² Plan-Proje-Ruhsat-Harçlar Maliyeti	% 10	~233,10 TL
1m² Toplam Maliyet	---	~4.778,5-TL
1m ² Ham Arsa Fiyatı	% 100	700,-TL

Açıklama: Tefrişat Hariç 1 m² Maliyeti: 3.615 TL/m² dir.

Anex Üniteler İçin Maliyet Hesabı (yeni hesap)

CİNS	ORAN	MİKTAR
1 m ² İnşaat Maliyeti	% 100	1177,00 TL
1 m² Tefrişat Maliyeti	% 50	~588,50 TL
1 m ² Altyapı Maliyeti	% 25	~294,25 TL
1m ² Çevre Düzenleme Ve Peyzaj Maliyeti	% 20	~235,40 TL
1m ² Plan-Proje-Ruhsat-Harçlar Maliyeti	% 10	~117,70 TL
1m² Toplam Maliyet	---	~2.093-TL
1m ² Ham Arsa Fiyatı	% 100	700,-TL

Tefrişat Hariç 1 m² Maliyeti: ~1.825.TL/m² dir.

Rapor içinde detaylı kullanım alanları bilgisi verilen üniteler için yasal ve mevcut duruma ilişkin maliyet tabloları aşağıda sunulmuştur.

YASAL DURUM

ünite adı	maliyete konu alan (m2)	birim m2 maliyeti (TL/m2)	ünite maliyet değeri (TL)	Yıpranma Oranı (%12)	Yıpranma Sonrası Maliyet Değeri (TL)	Birim m2 Tefrişat Maliyeti	% 40 Yıpranma Sonrası Birim m2 Tefrişat Maliyeti	Yıpranma Sonrası Tefrişat Maliyeti	Toplam Maliyet Değeri
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	12350	1825	22.538.750 TL	12%	19.834.100 TL	912 TL	547 TL	6.757.920 TL	26.592.020 TL
ANA OTEL BİNASI	23520	3615	85.024.800 TL	12%	74.821.824 TL	1.807 TL	1.084 TL	25.500.384 TL	100.322.208 TL
AQUA BİNASI (3/b)	1260	966	1.217.160 TL	7%	1.131.959 TL	-	-	-	1.131.959 TL
MARKET BİNASI(3/a)	230	800	184.000 TL	7%	171.120 TL	-	-	-	171.120 TL
ÇOCUK KULUBÜ(3/a)	160	800	128.000 TL	7%	119.040 TL	-	-	-	119.040 TL
AÇIK HAVUZLAR(3/B)	4051	966	3.913.266 TL	7%	3.639.337 TL	-	-	-	3.639.337 TL
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	3625	500	1.812.500 TL	12%	1.595.000 TL	-	-	-	1.595.000 TL
TOPLAM MALİYET UNSURU					101.312.380 TL				133.570.684 TL
<p>* Anex Ünitesi için tefrişat m2 birim maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 912.TL/m2 olarak belirlenmiştir. ana otel binası için ise tefrişat birim m2 maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 1807.TL/m2 olarak belirlenmiştir. Ana otel ve Anex ünitesi için tefrişat yıpranma payı yapı yıpranma payından daha yüksek olacaktır. Bu nedenle Tefrişat m2 birim maliyet bedelinin %40 yıpranma payı olacağı ön görülmüştür. Bu durumda Anex Ünitesi için yıpranma sonrası birim m2 tefrişat maliyeti 912.TL/m2 X 0,60 = 547.TL olarak belirlenmiştir. Ana Otel Binası için tefrişat m2 birim maliyeti ise 1807.TL/m2 X % 60 = ~1084.TL/m2 olarak belirlenmiştir.</p>									

Yıpranma Payları:Değerleme konusu yapılar~12yaşındadır, bu yaştaki yapılar için kullanılan yapı yıpranma payı % 12'dir.

Yapı Maliyet Unsuru Toplamı: = ~133.570.685.TL

Arsa Bedeli;105.300,00m² X 700,-TL/m² = ~73.710.000.-TL

ARSA ÜST HAKKI + YAPI TOPLAM DEĞERİ = ~207.280.000.TL olarak belirlenmiştir.

MEVCUT DURUM

Ünite adı	maliyete konu alan (m2)	birim m2 maliyeti (TL/m2)	ünite maliyet değeri (TL)	Yıpranma Oranı (%10)	Yıpranma Sonrası Maliyet Değeri (TL)	Birim m2 Tefrişat Maliyeti	% 40 Yıpranma Sonrası Birim m2 Tefrişat Maliyeti	Yıpranma Sonrası Tefrişat Maliyeti	Toplam Maliyet Değeri
ANEX ÜNİTELER (26 ADET)	13710	1825	25.020.750 TL	12%	22.018.260 TL	912 TL	547 TL	7.502.112 TL	29.520.372 TL
ANA OTEL BİNASI	25275	3615	91.369.125 TL	12%	80.404.830 TL	1.807 TL	1.084 TL	27.403.155 TL	107.807.985 TL
AQUA BİNASI	1260	966	1.217.160 TL	7%	1.131.959 TL	-	-	-	1.131.959 TL
MARKET BİNASI	230	800	184.000 TL	7%	171.120 TL	-	-	-	171.120 TL
ÇOCUK KULUBÜ	160	800	128.000 TL	7%	119.040 TL	-	-	-	119.040 TL
AÇIK HAVUZLAR	4051	966	3.913.266 TL	7%	3.639.337 TL	-	-	-	3.639.337 TL
YAPILARDAKİ AÇIK TERAS ALANLARI	2400	500	1.200.000 TL	12%	1.056.000 TL	-	-	-	1.056.000 TL
SIRALI ANEX YANI YATAK ÜNİTESİ	360	1825	657.000 TL	12%	578.160 TL	912 TL	547 TL	196.992 TL	775.152 TL
SIRALI HAVUZ ALTI YATAK ÜNİTESİ	540	1825	985.500 TL	12%	867.240 TL	1.807 TL	1.084 TL	585.468 TL	1.452.708 TL
AQUA YANI JENERATÖR BİNASI	40	650	26.000 TL	7%	24.180 TL	-	-	-	24.180 TL
HOUSE KEEPİNG BİNASI	40	650	26.000 TL	7%	24.180 TL	-	-	-	24.180 TL
BAHÇIVAN EVİ	40	450	18.000 TL	7%	16.740 TL	-	-	-	16.740 TL
GÜVENLİK/PERSONEL M.ODASI BİNA	50	700	35.000 TL	7%	32.550 TL	-	-	-	32.550 TL
AÇIK OTOYOL ALTI JENERATÖR BİNA	60	400	24.000 TL	7%	22.320 TL	-	-	-	22.320 TL
DIŞ DUVAR KULELERİ ODA ALANLARI	700	650	455.000 TL	12%	400.400 TL	-	-	-	400.400 TL
TOPLAM MALİYET UNSURU					110.506.316 TL				146.194.043 TL

* Anex Ünitesi için tefrişat m2 birim maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 912.TL/m2 olarak belirlenmiştir.
ana otel binası için ise tefrişat birim m2 maliyeti; inşaat maliyetinin yaklaşık %50 si olarak öngörülmüş olup 1807.TL/m2 olarak belirlenmiştir.
Ana otel ve Anex ünitesi için tefrişat yıpranma payı yapı yıpranma payından daha yüksek olacaktır.
Bu nedenle Tefrişat m2 birim maliyet bedelinin %40 yıpranma payı olacağı ön görülmüştür.
Bu durumda Anex Ünitesi için yıpranma sonrası birim m2 tefrişat maliyeti 912.TL/m2 X 0,60 = 547.TL olarak belirlenmiştir.
Ana Otel Binası için tefrişat m2 birim maliyeti ise 1807.TL/m2 X % 60 = ~1084.TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Yıpranma Payları: Değerleme konusu yapılar ~12 yaşındadır, bu yaştaki yapılar için kullanılan yapı yıpranma payı % 12'dir.

Yapı Maliyet Unsuru Toplamı: = ~146.194.000.TL

Arsa Bedeli; 105.300,00m² X 700,-TL/m² = ~73.710.000.TL

ARSA ÜST HAKKI + YAPI TOPLAM DEĞERİ = ~219.300.000.TL olarak belirlenmiştir.

TURİZM BAKANLIĞI 2017YILI YATAK BAŞI TESİS MALİYETLERİNE GÖRE;

BİRİM MALİYETLER LİSTESİ			
TESİSİN TÜRÜ	SINIFI	2018 YILI	BİRİM
OTEL	5*	146.569,00	TL/yatak
	4*	101.284,00	TL/yatak
	3*	75.109,00	TL/yatak
	2* + Lokanta	43.354,00	TL/yatak
	2*	31.471,00	TL/yatak
	1*	26.955,00	TL/yatak
TATİL KÖYÜ	5* / 1. sınıf	84.180,00	TL/yatak
	4* / 2. sınıf	63.157,00	TL/yatak

ÜTOPIYA WORLD OTEL'i için, yapılan son denetim neticesinde; tesisin 5 yıldızlı otel standartlarını sağlaması nedeniyle 5 yıldızlı olarak turizm işletme belgesi düzenlenmiştir. Bu sebeple Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan turizm tesis tipine göre 2018 yılı yatak başı birim maliyetleri tablosundaki 5 yıldızlı otel maliyetleri kullanılmıştır. Bakanlığın tespitine göre, tüm inşaat yatırımları ve iç tefrişatlar dahil 5 yıldızlı tesis yatak başı birim maliyet fiyatı **146.569.-TL/Yatak'tir.**

Tesis için hazırlanmış olan belge üzerinden; yatak kapasitesinin 1138 olduğu görülmüştür.

Maliyet hesaplanırken, Otel Kompleksi 12 yıllıktır. Normal şartlar altında %12 yıpranma payı düşülmüştür.

YASAL YATAK SAYISI ÜZERİNDEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ :

1138 Yatak X 146.569.-TL = ~166.795.000.-TL

166.795.000.-TL X % 12 Yıpranma Payı = ~146.780.000.-TL

ARSA + YATAK BAŞI MALİYET DEĞERİ TOPLAMI

73.710.000.-TL + 146.780.000.-TL = ~**220.500.000.-TL**

MEVCUT YATAK SAYISI ÜZERİNDEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ :

1228 Yatak X 146.569.-TL = ~179.985.000.-TL

179.985.000.-TL X % 12 Yıpranma Payı = ~158.390.000.-TL

ARSA ÜST HAKKI + YATAK BAŞI MALİYET DEĞERİ TOPLAMI

73.710.000.-TL + 158.390.000.-TL = ~**232.100.000.-TL**

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

OTEL EMSALLERİ

EMSAL 1: Antalya ili, Konaklı bölgesinde, 223 odalı, 596 yatak kapasiteli, 10.000 m2 arazi üzerinde 84000 m2 inşaat alanlı 4 yıldızlı faal oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. Bodrum + zemin + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Otel yaşı 5 olarak belirtilmiştir. İstenen bedel 76.000.000.TL'dir. Otel yatak kapasitesi, büyüklük ve yıldız sayısı olarak daha dezavantajlıdır.

ERA ATC GAYRİMENKUL: 0532 325 52 85

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 127.516.TL

EMSAL 2: Antalya ili, Çarşı Mahallesi sınırları içinde; 200 odalı, 400 yatak kapasiteli, 7500 m2 arazi üzerinde 30.000 m2 inşaat alanlı, bodrum + zemin + 6 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 9 katlı ve 10 yıllık bina yaşına sahip, 4 yıldızlı faal oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. Denize yakın olduğu belirtilmiştir. İstenen bedel 65.000.000.TL'DİR. DÜZGÜN EMLAK: 0532 270 16 03

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 162.500.TL

EMSAL 3: Antalya ili, Okurcalar bölgesinde, 520 odalı, 1050 yatak kapasiteli, 13.000 m2 arazi üzerinde 28000 m2 inşaat alanlı 5 yıldızlı faal denize 0 oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. 2017 yılında 140.000.000.TL'den satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüze %5 değer artışı ile getirildiğinde ~150.000.000.TL olacağı varsayılmıştır. REMAX KARUN: 0532 595 35 00

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 142.857.TL

EMSAL 4: Antalya ili, Okurcalar bölgesinde, 250 odalı, 570 yatak kapasiteli, 18.000 m2 arazi üzerinde kapalı inşaat alanı bilgisi verilmeyen yıldızlı faal denize 0 konumlu olduğu söylenen oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. 2016 yılı başlarında 38.000.000.DOLAR bedelle satıldığı bilgisi şifahi verilmiştir. (~112.500.000.TL) (dolar kuru 2,96 olarak belirlenmiştir.)TURKİSH RİVİERA HOMES: 0546 551 43 77

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 197.333.TL

EMSAL 5: Antalya ili, Oba Mahallesi bölgesinde, 113 odalı, 290 yatak kapasiteli, 3216 m2 arazi üzerinde, 5500 m2 kapalı alana sahip, bodrum + zemin + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, 4 yıldızlı, 2018 sonunda 5 yıldızın alınacağı bilgisi verilen oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. Kendi sahili olduğu ve denize yakın olduğu bilgisi verilmiştir. İstenen bedel 57.000.000.TL'dir. ANTIQUE ROMAN:0541 544 69 06

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 196.551.TL

EMSAL 6: Antalya ili, Mahmutlar Mahallesi bölgesinde, 250 odalı, 700 yatak kapasiteli, 10.000 m2 arazi üzerinde, 10.000 m2 kapalı alana sahip, bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı, 5 yıldızlı oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. Denize yakın olduğu belirtilmiştir. İstenen bedel 115.000.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. KASIMOĞLU ÜMİT EMLAK: 0532 228 04 51

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 164.285.TL

EMSAL 7: Antalya ili, Mahmutlar Mahallesi bölgesinde, 350 odalı, 1100 yatak kapasiteli, 6.500 m2 arazi üzerinde kapalı alan bilgisi verilmeyen bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı, 5 yıldızlı oteldir. Lokasyon bilgisi verilmemiştir. Denize yakın olduğu belirtilmiştir. İstenen bedel 210.000.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. HİSARAY GAYRİMENKUL: 0530 772 49 99

YATAK BAŞI BİRİM DEĞER: 190.910.TL

OTEL EMSAL ANALİZİ

SATILIK VE SATILMIŞ OTEL EMSALLERİ ÜZERİNDEN;

YATAK BAŞI ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ:

$127.516+162.500+142.857+197.333+196.551+164.285+190.910=1.181.952 / 7= \mathbf{168.850.TL/YATAK}$

BELGE YATAK SAYISI ÜZERİNDEN YATAK BAŞI EMSAL ORTALAMASI İLE OTELİN DEĞERİ:

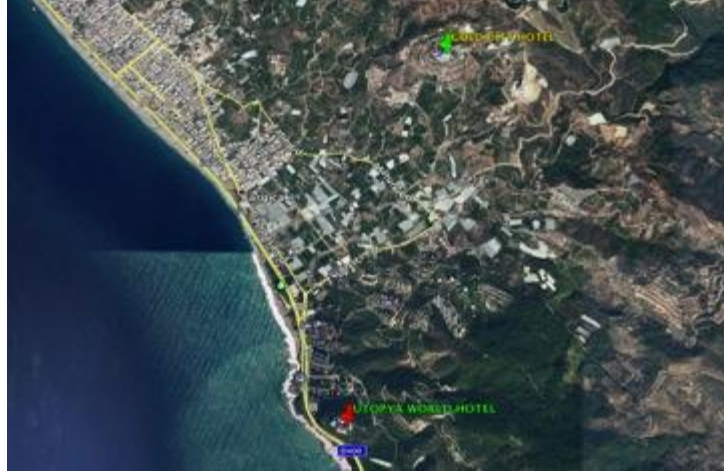
$168.850.TL/YATAK \times 1138 \text{ YATAK} = \sim \mathbf{192.000.000,-TL}$

MEVCUT YATAK SAYISI ÜZERİNDEN YATAK BAŞI EMSAL ORTALAMASI İLE OTELİN DEĞERİ:

$168.850.TL/YATAK \times 1228 \text{ YATAK} = \sim \mathbf{207.350.000,-TL}$

Açıklama: Emsal oteller üzerinden belirlenen fiyatlar değerlemede kullanılmamıştır. Sadece fikir vermesi açısından farklı otellerdeki yatak sayıları doğrultusunda genellemeler yapabilmek için bilgi amaçlı kullanılmıştır.

OTEL GECELEME FİYATLARINA YÖNELİK EMSAL BİLGİLER GOLD CITY HOTEL(3 KM kuzeydoğudadır.)



Giriş Tarihi	Çıkış Tarihi	Gece	Yatılış / Oda	Çocuk	Oda Ara																																																
1.07.2019	05.07.2019	4	1 2 3	0 1 2 3	Oda Ara																																																
<p>Standart Oda 2 Yetişkin - 4 Gecelik 1 Oda Fiyatı</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Her Şey Dahil</th> <th>01 Tem</th> <th>02 Tem</th> <th>03 Tem</th> <th>04 Tem</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İptal Edilemez</td> <td>167,20 EUR</td> <td>167,20 EUR</td> <td>167,20 EUR</td> <td>167,20 EUR</td> <td>749 EUR ></td> </tr> <tr> <td>Her Şey Dahil</td> <td>208,00 EUR</td> <td>208,00 EUR</td> <td>208,00 EUR</td> <td>208,00 EUR</td> <td>832 EUR ></td> </tr> <tr> <td>İptal Edilebilir</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Deluxe Oda 2 Yetişkin - 4 Gecelik 1 Oda Fiyatı</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Her Şey Dahil</th> <th>01 Tem</th> <th>02 Tem</th> <th>03 Tem</th> <th>04 Tem</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İptal Edilemez</td> <td>223,20 EUR</td> <td>223,20 EUR</td> <td>223,20 EUR</td> <td>223,20 EUR</td> <td>893 EUR ></td> </tr> <tr> <td>Her Şey Dahil</td> <td>248,00 EUR</td> <td>248,00 EUR</td> <td>248,00 EUR</td> <td>248,00 EUR</td> <td>992 EUR ></td> </tr> <tr> <td>İptal Edilebilir</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Her Şey Dahil	01 Tem	02 Tem	03 Tem	04 Tem		İptal Edilemez	167,20 EUR	167,20 EUR	167,20 EUR	167,20 EUR	749 EUR >	Her Şey Dahil	208,00 EUR	208,00 EUR	208,00 EUR	208,00 EUR	832 EUR >	İptal Edilebilir						Her Şey Dahil	01 Tem	02 Tem	03 Tem	04 Tem		İptal Edilemez	223,20 EUR	223,20 EUR	223,20 EUR	223,20 EUR	893 EUR >	Her Şey Dahil	248,00 EUR	248,00 EUR	248,00 EUR	248,00 EUR	992 EUR >	İptal Edilebilir					
Her Şey Dahil	01 Tem	02 Tem	03 Tem	04 Tem																																																	
İptal Edilemez	167,20 EUR	167,20 EUR	167,20 EUR	167,20 EUR	749 EUR >																																																
Her Şey Dahil	208,00 EUR	208,00 EUR	208,00 EUR	208,00 EUR	832 EUR >																																																
İptal Edilebilir																																																					
Her Şey Dahil	01 Tem	02 Tem	03 Tem	04 Tem																																																	
İptal Edilemez	223,20 EUR	223,20 EUR	223,20 EUR	223,20 EUR	893 EUR >																																																
Her Şey Dahil	248,00 EUR	248,00 EUR	248,00 EUR	248,00 EUR	992 EUR >																																																
İptal Edilebilir																																																					

Not: Oda Ücreti (2 Kişi) olup 4 geceliktir. (Rezervasyonda minimum 4 gece zorunluluğu bulunmaktadır.)
Standart Oda Temmuz Ayı Kişi Başı Gecelik Ücret: 749 EURO (4525.TL) / 4 gece / 2 kişi = 565.TL'dir.
Deluxe Oda Temmuz Ayı Kişi Başı Gecelik Ücret: 893 Euro (5395.TL) / 4 gece / 2 kişi =674.TL'dir.

THE LUMOS DELUXE OTEL: 500 m. kuzeyde yer almaktadır.



Açıklama: Otel yetkilileri ile yapılan görüşmelerde 2017 yılında ana otel binasındaki standart odalar için kişi başı ücretleri sezonun dolu olduğu zamanlarda 400/450.TL civarında gerçekleştiği, 2019 yılı için Temmuz/Ağustos/eylül ayı için yapılacak olası erken rezervasyon işlemlerinde kişi başı ücretlerin tur operatörlerine ve internet sitelerine 400.TL civarında belirlenmiş olduğu belirtilmiştir.

The Lumos Deluxe Resort Hotel Çok İyi (8.4)

Antalya / Alanya / Kargıcak

Ultra Her Şey Dahil / Kara Manzaralı Standart Oda

0-12.99 Yaş Ücretsiz

Açıkpark 2 Çocuk Ücretsiz

İptal Sigortası

En İyi Fiyat Garantisi

3 Gece Toplam Fiyat

4.170,00 TL

2.502,00 TL

Otele İncele

Not: Oda Ücreti (2 Kişi) olup 3 geceliktir.
Kişi Başı Gecelik Ücret: 2502.TL / 3 gece / 2 kişi = 417.TL'dir.

DRİDA HOTEL (600 m. kuzeyde yer almaktadır.)



5 Yıldızlı olup herşey dahil sistem ile hizmet vermektedir.

Drida Hotel

Tatil noktası, otel veya görülecek yer: Drida Hotel, Alanya, Türkiye

Giriş: 01/06/2019 Cumartesi

Çıkış: 02/06/2019 Pazar

Oda Sayısı: 1 gece

Yetişkin: 1 (18 yaş ve üstü)

Çocuk: 0 (0-17)

Ara

<p>Deniz manzaralı</p> <p>Büyük Yataklı Tek Kişilik Oda, Deniz Manzaralı</p> <p>1 kişilik</p> <p>Yatak seçenekleri</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 çift kişilik Yatak ve 1 tek kişilik Yatak • 1 çift kişilik Yatak <p>Oda bilgisini göster</p>	<p>Ücretsiz iptal Son tarih: 29/05/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> Ücretsiz Kablosuz İnternet Her şey dahil Ücretsiz otopark <p>Ücretsiz iptal Son tarih: 29/05/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> Ücretsiz Kablosuz İnternet 1 kişilik kahvaltı Ücretsiz otopark 	<p>Hotels.com™ Rewards</p> <ul style="list-style-type: none"> Topla Kullan 	<p>423 TL</p> <p>1 oda, 1 gece</p>	<p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 5px; border-radius: 5px;">Rezervasyon yap</p> <p style="font-size: x-small; text-align: center; background-color: #28a745; color: white; padding: 2px;">İptal veya başka oda</p>
<p>Ücretsiz iptal Son tarih: 29/05/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> Ücretsiz Kablosuz İnternet 1 kişilik kahvaltı Ücretsiz otopark 	<p>Hotels.com™ Rewards</p> <ul style="list-style-type: none"> Topla Kullan 	<p>588 TL</p> <p>1 oda, 1 gece</p>	<p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 5px; border-radius: 5px;">Rezervasyon yap</p> <p style="font-size: x-small; text-align: center; background-color: #28a745; color: white; padding: 2px;">İptal veya başka oda</p>	

Not: Oda Ücreti (1 Kişi) olup 1 geceliktir.
Haziran Başı Gecelik Ücret: En Düşük = 423.TL'dir.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 –

Kestel Mahallesinde, 4100 m2 alanlı, otel yapımına müsait arsanın 2017 yılı sonlarına doğru 4.750.000.TL bedelle satıldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Denize mesafeli olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim değer: 1158.TL/m2)
(MURATOĞLU EMLAK: 0543 720 20 88)

EMSAL 2 –

Taşınmaza yakın bölge olan Payallar bölgesinde; 13.000 m2, TTA imarlı, 5 kat müsadeli, deniz + yol + arsa konumludur. ~14.250.000.-TL bedelle 2016 yılı sonlarında satılmış olduğu bilgisi şifahen verilmiştir. Günümüze % 15 değer artışı ile getirildiğinde yaklaşık 16.400.000.TL olacaktır. Parsel alanı itibariyle daha az değerlidir. (Birim değer: 1261.TL/m2)
(AKKA GAYRİMENKUL: 0532 569 36 63)

EMSAL 3 –

Taşınmaza yakın bölge olan Payallar bölgesinde; 29.700 m2, TTA imarlı 0,18 - 0,90 imarlı arsadır. 2016 yılı ortalarında ~70.000.000.-TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.) Günümüze %15 değer artışı ile getirildiğinde ~80.000.000.TL olacaktır. Deniz + yol + arsa konumludur. 5 yıldızlı 1000 adet oda kapasiteli olarak otel tasarısı yapılmıştır. Özel mülk arazisi olup konum itibariyle düz topografik yapıda olduğu için daha değerlidir.(Birim değer: 2693.TL/m2)
(EMERALD GROUP: 0532 724 59 01)

EMSAL 4 –

Taşınmaza kısmen uzak, Kestel Bölgesinde, 2300 m2 alanlı, denize 2. sıra özelliğinde olduğu belirtilen, 7 kat msüadeli, Konut + Ticaret (İsteğe göre Turizm yapılabildiği belirtilmiştir) arsası için istenen bedel 5.500.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Birim Değer: 2391.TL/m2) Özel mülk arazisi olup konum itibariyle düz topografik yapıda olduğu için daha değerlidir.
(KASIMOĞLU ÜMİT EMLAK: 0532 228 04 51)

EMSAL 5 –

Taşınmaza kısmen uzak, Demirtaş Bölgesinde, 3286 m2 alanlı, (deniz + yol + 2.sıra arsa konumlu) 5 kat msüadeli, Turizm arsası olduğu belirtilen arsa için istenen bedel 3.500.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum itibariyle ve parsel konumu itibariyle daha az değerlidir. (Birim Değer: 1065.TL/m2)
SAHİBİNDEN: 0533 290 55 49)

EMSAL 6 –

Taşınmaza orta mesafede, dağ eteğine doğru, ana yola uzak konumda, Kargıcak tapulamalı, 1297 m2 alanlı, 2 katlı konut (0,20/0,40) parseli için istenen bedel 890.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Birim Değer: 686.TL/m2)
IRLANYA HOMES:0533 647 66 19)

EMSAL 7 –

Taşınmaza orta mesafede, denize 800 m. mesafede, ana yola yakın, Kargıcak tapulamalı, 1120 m2 alanlı, 2 katlı konut (0,25/0,60) parseli için istenen bedel 1.000.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Birim Değer: 893.TL/m2)
TURKEY DIAMOIND HOMES: 0538 355 05 97)

EMSAL 8 –

Taşınmaza yakın mesafede, Kargıcak tapulamalı, 227 ada 1 parsel konumlu, tarla vasıflı ve muz bahçesi olarak kullanılan 5200 m2 alanlı taşınmaz için istenen bedel 3.250.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Birim Değer: 625.TL/m2) Tarla vasıflı olması nedeniyle daha az değerlidir. Ancak tahsis arazisi olduğu düşünüldüğünde değerlendirme konusu mülkün taban fiyatını belirlemeye yönelik olarak bilgi amaçlı verilmiştir.

DENİZ İNŞAAT: 0544 882 21 21)

EMSAL 9 –

Taşınmaza en yakın mesafede, otele ana giriş yolunun anayola yakın kısmında, 733 ada 4 parsel konumlu, 6 kat müsadeli, EMSAL: 1,00 değerine sahip, 1400 m2 alanlı konut arsası için istenen bedel 3.900.000.TL'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal değeri açısından daha değerli olup talebi daha fazla olacak bir arsa olması nedeniyle daha değerlidir. İstlenen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir. (Birim Değer: 2786.TL/m2)

SAHİBİNDEN: 0535 796 08 38)

Görüş 1:

Bölge aktif emlaçlarından Kasımoğlu Ümit Emlak ve İnşaat yetkilisi ile yapılan görüşmede denize sıfır özellikli arsaların birim m2 fiyatlarının 1500/2500.TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır. (0532 228 04 51)

Görüş 2:

Bölge aktif emlaçlarından Altop Real Estate yetkilisi ile yapılan görüşmede denize sıfır özellikli arsaların birim m2 fiyatlarının 1500/2700.TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır. (0554 217 73 40)

Arsalar İçin; toplanan emsallerden turizm imarlı olanlar, yol + deniz özelliğindedir. Konut emsalleri ise denize mesafelidir. Emsaller Alanya İçesi güney sahil bandında ve civarında yer alan benzer turizm potansiyeline sahip mahallelerden alınmıştır.

Taşınmaz gibi orman vasıflı tahsis arazi emsali bulunmamaktadır. Bu nedenle emsal karşılaştırma özel mülke konu olan TTA imarlı parseller üzerinden elde edilen ortalama değer kalibre edilmesi ve tahsis süresi dikkate alınarak belirlenmiştir.

Genel Değerlendirme:

Antalya ilinde otel bölgeleri için arsa birim m2 fiyatları için denize yakın olup olmamasına göre

Antalya Merkez Kundu Oteller Bölgesinde; 6000-9.000.TL/m2 aralığında değişmektedir.

Serik İlçesi'ne bağlı, Belek Bölgesinde ise; 2500-3500.TL aralığında değişmektedir.

Kemer İlçesine bağlı Tekirova Bölgesinde; 2250-3500.TL/m2 aralığında değişmektedir.

Manavgat İli Side Bölgesinde ise; 22500-5000.TL/m2 aralığında değişmektedir.

Alanya İlçesinde ise güney sahil bandı boyunca 1100-2750.TL/m2 aralığında değişmektedir.

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede kiralık olarak işletilen benzer 5 yıldızlı tesis bulunamadığından, kira değeri analizi kullanılmamıştır.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Üst Hakkı: Taşınmaz için üst hakkı sözleşmesi yapılmış durumdadır. Resmi senet 15.07.2005 tarihinde başlamış durumdadır. Taşınmazın üst hakkı süresi ~13,5 yıl geçmiş olup kalan izin süresi 35,5 yıldır.

Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi: 15.05.2001 tarihinde yasal evraka bağlanmıştır. Turizm bakanlığından Turizm Yatırımı için kesin izin alınmıştır.

Onaylı turizm İşletme Belgesi: 17.02.2000 tarihinde Turizm işletme Belgesi alınmıştır. Son denetim ise; 27.06.2012 tarihinde gerçekleştirilmiştir. 5 yıldız standartlarını sağlamıştır.

Belgeye Göre;

Toplam Oda Sayısı: 567 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1138 yatak şeklindedir.

Mahalline Göre;

Toplam Oda Sayısı: 614 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1228 yatak şeklindedir.

Oda sayısı detayları rapoun ilgili kısımlarında açıklanmıştır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri:(26 bloklu Tatil köyü için) ve Merkez Otel Binası için ruhsat ve Yapı kullanım belgeleri alınmıştır. Proje eklerine uygundur. Toplam alanlar açısından proje alanları ile farklılık bulunmaktadır. Bu farklılığın emsal ve emsal harici alan hesaplamalarından kaynaklandığı tahmin edilmektedir. Rapor için yasal alan proje alanı üzerinden değerlendirilmiştir.

Onaylı Vaziyet Planı:Taşınmazın vaziyet planına göre büyük oranda mevcut yapıların uyumlu olduğu görülmüştür. Vaziyet planında gösterimi olmayıp projesi olmayan yapılar ve üniteler mevcut durumda değerlendirmeye alınmıştır. Rapor içinde detaylandırılmıştır.

Onaylı Mimari Projeler: (Otel Merkez binası İçin) ve (Tatil Köyleri İçin) mimari projeleri tam olup onaylıdır. Proje alanları ve mahallinde tespitler ile yapıların genel olarak projelerine uygun inşa edildikleri tespit edilmiştir. Bu nedenle mimari proje alanları baz alınarak yasal alan tespitleri yapılmıştır.

Onaylı Mimari Proje: (Aqua Park Binası İçin) ve (Sahil Kısımına Geçiş Tüneli İçin) mimari projeleri tam olup onaylıdır.

Onaylı Aplikasyon Planı ve Onaylı Kumsal - İskele -Plaj için Vaziyet Planı: Bu belgeler tam olup halihazır durum ile büyük ölçüde uyumludur.

İmar Durumu: Alanya Belediyesi'nde Taşınan Kargıcak Belediyesi arşiv düzenlenemeleri tam olmadığı için taşınmaz ile ilgili imar urum paftalarına ulaşamamıştır. İmar arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş olan arşiv dosyası incelenmiş ve imar durumuna ilişkin yazılı ve onaylı belgeler elde edilmiştir. Bu belgeler Alanya Belediyesi'nde teyit ettirilmiştir. İmar durumuna konu olan nazım imar planları paftasını hazırlayan Harita-Planlama bürosu arşiv kayıtlarından hazırlanmış olan pafta suretleri sayısal ortamda tedarik edilmiş olup belediye yetkililerine teyit ettirilmiştir. Bu nedenle bu evraklar ve pafta suretleri rapor içinde kullanılmıştır. Taşınmaz imar durumuna ve plan/yapılaşma koşullarına uygun inşa edilmiştir. Halihazırda alınmış olan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri üzerinden emsal hakkı olduğu tespit edilmiştir. ne kadarlık bir emsal müsadeseinin olduğu yetkili kurumlarca resmi başvuru ile kesinlik kazanacaktır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı:Müşteri tarafından tedarik edilen ve Kargıcak Belediye Başkanlığı'nca onaylanmış olan 29.02.2012 tarih, 1/1 sicil no ile, faaliyet konusu "Konaklama Tesisi, Aqua Park, SPA ve Yan Üniteleri olan, 1.Sınıf Sıhhi Müessese sınıflı UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETME TİCARET A.Ş. adına düzenlenmiş İşyeri açma ve Çalışma ruhsatına ulaşılmıştır.

Turizm amaçlı Sportif Faaliyet İzin Belgesi: Müşteri tarafından tedarik edilen ve İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan 31.10.2009 tarihli belgeye ulaşılmıştır.

Tapu Kayıt Belgeleri: (Ana Taşınmaz) ve (Üst Hakkı İçin) tapu kayıtları incelenmiş olup onaylı/onaysız suretlere ulaşılmıştır. Bu bilgilerin doğruluğu ilgili tapu müdürlüğünde teyit edilmiştir. Tapu kayıtlarının taşınmazın alım-satımına engel bir durumu yoktur.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Arazi üzerinde yapı ruhsatlı, projelendirilmiş yapı bulunmaktadır. Bu nedenle proje geliştirilememiştir.

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının,lokasyonu, imar durumu, yapısal nitelikleri ve gelir getirme kapasitesi doğrultusunda Turizm Tesisi olarak mevcut kullanım durumunu olduğu düşünülmektedir.

5.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de arsa m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin karşılaştırılması ve uyumlaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Bina değer tespiti için "Maliyet Yöntemi" ve bir bütün olarak gayrimenkulün değer tespiti için ise asli olarak "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca, satışlardaki rakamların doğruluğunu desteklemek amacıyla, değerlendirme tarihindeki resmi veriler ile maliyet hesaplaması gereklidir. Ancak konu gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte reel satış emsali bulmanın güçlüğü ve gayrimenkulün aslen gelir getiren bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde gelir yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır. Raporunda kullanılan diğer yöntemler, gelir yöntemi ile elde edilen veriyi desteklemek ve test etmek amaçlı olarak sunulmaktadır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. İlgili belediyenin önceki belediyeden arşiv aktarma işlemini tam olarak yapamamış olması nedeniyle 1/1000 ölçekli imar paftasına ulaşamamıştır. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

YASAL EVRAKLARIN ÖZETİ

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Üst Hakkı Resmi Senet | :15.07.2005 tarih 9822 nolu |
| - Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi | :15.01.2001 tarih KDM 5.0502-430/300 s.olur |
| - Onaylı Turizm İşletme Belgesi | :17.02.2000 tarih ve 7823 sayılı |
| - Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi | :08.07.2005 tarih 2005/16nolu (Tatil köyü için) |
| - Onaylı Yapı Ruhsatı Belgesi | :02.10.2006 tarih 2006/27nolu(Merkez bina için) |
| - Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi | :10.06.2010 tarih 467 nolu |
| - Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi | :11.06.2010 tarih 468nolu |
| - Onaylı Vaziyet Planı | :02.10.2006 tetkik tarihli |
| - Onaylı Mimari Proje | :02.10.2006 tetkik tarihli (otel merkez binası için) |
| - Onaylı Mimari Proje | :08.07.2005 tetkik tarihli (Tatil Köyü binaları için) |
| - Onaylı Mimari Proje | :02.10.2006 tetkik tarihli (aqua park binası için) |
| - Onaylı Mimari Proje | : 23.01.2008 tarihli (Sahil kısmına geçiş tüneli için) |
| - Onaylı Aplikasyon Planı | : 29.12.2006 tarihli |
| - Onaylı Vaziyet planı | : Tarih belirtilmemiştir (Kumsal-İskele-Plaj kısmı için) |
| - İmar Durum Belgisi Resmi Evrakı | :16.06.2005 tarihli |
| - Onaysız Takbis Belgesi | :04.07.2017 ve 10.07.2017 tarihli |
| - Onaylı İşyeri Açma Ruhsatı | :29.02.2012 Tarih, 1-1 sayılı |

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde ayrı ayrı incelenen yöntemler sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

		KDV HARİÇ DEĞER
GELİR YÖNTEMİ	YASALDEĞER	~41.494.548.-EURO (~250.718.000.TL)
	MEVCUT DEĞER	~44.772.537.-EURO (~270.525.000.TL)
MALİYET YÖNTEMİ	YASAL ALAN	207.280.000.-TL
	MEVCUT ALAN	219.300.000.-TL
BAKANLIK YATAK BAŞI BİRİM FİYATLARINA GÖRE	TURİZM BAKANLIĞI YATAK BAŞI BİRİM FİYATLARINA GÖRE(YASAL)	220.500.000.-TL
	TURİZM BAKANLIĞI YATAK BAŞI BİRİM FİYATLARINA GÖRE(MEVCUT)	232.100.000.-TL
OTEL EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	YASAL ODA SAYISI ÜZERİNDEN DEĞER	~192.000.000.-TL
	MEVCUT ODA SAYISI ÜZERİNDEN DEĞER	~207.350.000.-TL

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme neticesinde, taşınmaz için belirlenmiş olan hukuki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz tahsisli alan olup tahsis durumuna ilişkin olumsuzluk oluşturacak herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde; KargıcakBeldesi bölgesinde çok fazla sayıda turizm işletmesinin bulunduğu, bu işletmelerin bir çoğunun özellikle alt-orta gelir grubuna yönelik çalıştığı, hizmet standartları açısından prestijli otel işletmesinin sayıca az olduğu, her şey dahil sistem ile birlikte belli bir doluluk oranı üzerinden gelir elde etme şeklinde bir yapının hakim olduğu belirlenmiştir. Yakın civar otel yapılarının bir çoğunun düz arazi üzerinde, 5 katlı otel + tatil köyü yapıları şeklinde inşa edildiği genel gözlem ve veridir. Bu yönüyle taşınmazın tahsisli arazi üzerinde yer alması ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri dikkate alınmıştır. Normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkulün taşınmazın değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki birçokdiğer otel gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden taşınmazın satış kabiliyeti "**Alıcısı Az/Özel**" niteliktedir.

Nihai değer takdiri gerçekleştirilirken farklı yöntemlerle ortaya konan değerler irdelenmiştir. Gelir getiren gayrimenkul olması sebebiyle, her ne kadar değer takdirini teyid için raporda farklı yöntemlerin ağırlıkları dikkate alınmıştır. Diğer yöntemler de gelir yöntemini destekleyici olduğu için Uluslararası değerlendirme standartlarına göre; Gelir yöntemi değer takdirinde belirleyici olmuştur ve bu yöntem üzerinden nihai değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

% 18 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ	
~250.000.000.-TL	
İKİYÜZELLİMİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ	
270.000.000.-TL	
İKİYÜZYETMİŞMİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)	
295.000.000.-TL	
İKİYÜZDOKSANBEŞMİLYON ALTIYÜZBİNTÜRK LİRASI	
% 18 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)	
318.600.000.-TL	
ÜÇYÜZONSEKİZMİLYONALTIYÜZBİN TÜRK LİRASI	
% 18 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
~47.339.519.- \$	~41.375.657.- €

31.12.2018 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları
1 \$ = 5,2810 TL / 1 € = 6,0422

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.
(**) "2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde % 1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI
(* EMRAH ÖZDEMİR
SPK LİSANS NO: 402 534

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
CEM ERKAN
SPK LİSANS NO: 400 369



ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Çarşı Sok. No: 12 Kat: 12
12210 Ankara - Emek İş Merkezi - 06520 Ankara
Tel: 0312 453 11 11 Faks: 0312 453 11 12
E-posta: bilgi@anreva.com.tr

(*) Sorumlu değerlendirme uzmanları dışında, yukarıda ismi geçen kişiler kendi uzmanlık alanı içerisinde veri toplanmasını ve tespitlerin yapılmasını sağlamıştır.

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibariyle uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Turizm ve Kültür Bakanlığı Resmi Kaynakları
- Turizm ve Kültür Bakanlığı Resmi Web Sitesi,
- Antalya Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Alanya Belediyesi
- Alanya Kaymakamlığı
- Alanya Tapu Müdürlüğü,
- Alanya Kadastro Müdürlüğü,
- Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK)
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren müteahhit firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Antalya İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- Diğer Resmi Web Kaynakları
- Alanya Belediyesi Arşivi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında halka açık şirket için hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11. EKLER

11.1. YASAL BELGELER

Üst Hakkı Resmi Senet:

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen RESMİ SENET		Y. Tarihi 15.7.2005 Y. Numarası: 9822
Alanya/Antalya Tapu Sicil Müdürü		Fotograf
(1) huzurunda		
(2) incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anaşuraları ve kendilerine tebliğat kanununa hükümleri anlatılan:		
BİR TARAF T A N Maliye Hazinesini temsilen Alanya Mal Müdürü A. Ruşan ERTUNÇ bilyetki		
DİĞER TARAF T A N Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'ni temsilen Ankara Tic.Sicil Memurluğundan verilen 01.02.2005 tarih 2005/5620 sayılı yetki belgesi gereğince Zekai DURSUN' un Ankara 41. aşğıdaki hususlarda Noterliğinden vermiş olduğu 04.02.2005 tarih ve 6395 sayılı vekaletnamesi gereğince Abdüvahap oğlu Rüştü MÜTEVELLİZADE bilvekele hareketle		
<p>Bu resmi senedin arka sahifesinde diğer özellikleri yazılı Kargıcak Köyü 192 ada 14 parsel sayılı, 131724.71 m2 miktarındaki Orman vasıflı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken bu kerre ; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü' nün 09.05.2005 tarih ve B.07.MEG.0.17/3129-12149- sayılı yazılarında ve Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı yazılarında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerine Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. 105.300 m2 lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü tesisleri yapılmak amacıyla 21.04.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle yıllık 67.486 YTL (Altmışyedibindörtüyzeksenaltı) bedelle ve bu taşınmazın üzerinde yapılacak tesislerin işletmeye geçtiği yıl takip eden ikinci yıldan itibaren tesislerin işletmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatdan yüzde iki (%2) oranında pay alınması karşılığında 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bagımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmesi ve Çevre ve Orman Bakanlığı 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı izin belgesi taahhüt senedindeki şartlar ile Ankara 13. Noterliğinden 05.12.1990 tarih ve 84598 sayı ile tanzim edilen Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. tarafından verilen taahhütnamede belirtilen ;</p>		
<p>1- Müteşebbis; İzin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdikli mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzine konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve alan notlarına ağaç röleve sınırlarına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin turizm bakanlığınca uygun görülecek onaylanmış ve turizm yatırım belgesi verilmiş ilave tadilat projelerinden gerekli ve uygun görülenlere 6831 sayılı yasa ve mevzuatına göre ilave tadilat yapılacak tesislerle proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerinin ödenmesi şartıyla orman bakanlığınca izin verilebilir.</p> <p>İzinsiz yapılan tesislere 6831 sayılı orman konunun hükümlerine göre orman idaresince el konulur.</p>		
<p>2-Bedeller</p> <p>a. "Bedeller" 21.04.2005 tarihi itibarıyla Zekai Dursun İnş. Tur. Tic. A.Ş'nden tahsil edilmesi gereken, üst hakkı (kesin izin) bedeli 67.486.- YTL'dir. Bu Bedel en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce ödenecektir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından açıklanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tespit edilir. Ancak bu bedel Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen Turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %05 (binde beş)'inden az olunmaz. Ayrıca müteakip Yıllar üst hakkı bedelleri her yıl nisan ayının 21 inci günü akşamına kadar yatırılır Ağaçlandırma Bedeli: İzin bitiminde sahanın ağaçlandırılması için bir defaya mahsus alınan bedeldir. Saha teslimi yapılırken peşin alınır.</p> <p>b. Fon Bedeli: Proje toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçü (%3) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır. Bu Bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiğinin tebliğ edildiği tarihten en geç bir ay içinde defaten ORKÖY fonu hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesisi işlemi hükümsüz sayılır.</p>		
<p>Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.</p>		
<p>Taraflar, bu <u>Üst Hakkı Tesis</u> akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.</p>		
<p>Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anaşuraları karşılaştıktan sonra ikbin <u>ses</u> yıl <u>Temmuz</u> ayının <u>Onbeş</u> inci <u>Gün</u> günü saat <u>08:30</u> da <u>27.04.05</u> da hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.</p>		
Tapu Sicil Müdürü Ayca TEKİN	Resmi Senedi Düzenleyen Görevli Memur Osman ÖZKAN	Taraflar Taraflar A. Ruşan ERTUNÇ Rüştü MÜTEVELLİZADE

Turizm Kesin İzin Taahhütnamesi

KARAR SIRA NO : 63
KARAR TARİHİ : 13/12/2002
KATILANLAR : Zekai DURSUN, Ömer Lütfi LÖK, Zeynep Didem DURSUN

16 ARA 2002

KARARIN METNİ

Şirket ortakları Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almışlardır.

№49581

TURİZM KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ :

İZİN SAHİBİ : ZEKAİ DURSUN İNŞ. TUR. TİC. A.Ş.
ADRESİ : Ahmet Mithat Efendi Sokak No: 28/4 Çankaya Ankara
KONUSU : 400 Yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü
İLİ, İLÇESİ, KÖYÜ : Antalya- Alanya- Kargıcak
ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ : Antalya
ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ : Alanya
MEVKİİ VE HUDUTLARI : Dosyasında mevcut
TOPLAM İZİN ALANI (m²) : 105.300
BAKANLIK OLURU (TARİH-SAYI) : 15.05.2001 tarih ve Kdm.5.0502-430/300 s.Olur
İZİNİN BAŞLAMA TARİHİ : 16.05.2001
İZİNİN SÜRESİ : 49 Yıl

PROJE MALİYET BEDELİ : 4,257,600,000,000,-TL

AĞAÇLANDIRMA BEDELİ : 10,424,700,000,-TL

İLK YIL ARAZİ TAHSİS BEDELİ : 21,238,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %05'i)

ORKÖY FON BEDELİ : 127,728,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %3'ü)

AĞAÇLANDIRMA FONU : 85,152,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %2'si)

TEMİNAT BEDELİ : 127,728,000,000,-TL
(Proje Maliyet Bedeli %3'ü)

NOT : Her bedel için % 18 KDV ayrıca ödenecektir.

6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesi gereğince özellikleri yukarıda belirtilen Devlet ormanında Hak Lehtarına adına turistik tesis yapmak üzere izin verilmiştir. Noterden re'sen taahhütname düzenlenmesi ve sahanın teslimini takiben hak lehtarına Devlet Ormanından aşağıdaki şart ve esaslarda yararlanacaktır.

1- Müteşebbis; izin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdiklı mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzne konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve C planı notlarına ağaç rüleve planına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin Turizm



Onaylı turizm İşletme Belgesi:

T.C. ALANYA ŞİLTİRLİĞİ
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : UTOPIA WORLD
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL
Adresi : KARAGEDİK MAH. ASAR SK. KARGICAK ALANYA/ANTALYA
Belge Sahibi : UTOPIYA TUR. İNŞ. İŞLETMECİLİK TIC. A.Ş.
Mal Sahibi : ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Tarih ve Sayı : 17/02/2000 - 7823
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 189 ODA(2Y)+53 SUIT(2Y)+5 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-
TOPLAM:247 ODA-494 YATAK, ANEX:25 ADET 12 ODA(2Y)
BUNGALOV+10 ADET 1 ODA(2Y)BUNGALOV, 1 ADET 2 SUIT(2Y)
BUNGALOV, 6 ODA(2Y)+2 AİLEODASI(4Y)-TOPLAM:320 ODA-644
YATAK, TOPLAM:567 ODA-1138 YATAK, 700 KİŞİLİK 1.SINIF
LOKANTA, 400 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 140 KİŞİLİK
ALAKART RESTORAN, 100 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 80
KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 400 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI
SALON, 180 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 110 KİŞİLİK ÇOK
AMAÇLI SALON, 250 KİŞİLİK DISKOTEK, SATIŞ ÜNİTESİ(12
ADET),LOBİ BAR, SAUNA, TÜRK HAMAMI, BUHAR ODASI,
MASAJ ÜNİTELERİ(6 ADET),JİMNASTİK SALONU, BAY-BAYAN
KUAFÖRÜ, KAPALI YÜZME HAVUZU, AÇIK YÜZME HAVUZU(4
ADET), KAYDIRAKLI HAVUZ(3 ADET), RAFTING HAVUZU, TENİS
KORTU, ANIMASYON ALANI-AÇIK DANS ALANI, 60 ARAÇLIK
OTOPARK.PERSONEL ÜNİTESİ:26 ODA-52 YATAK.

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

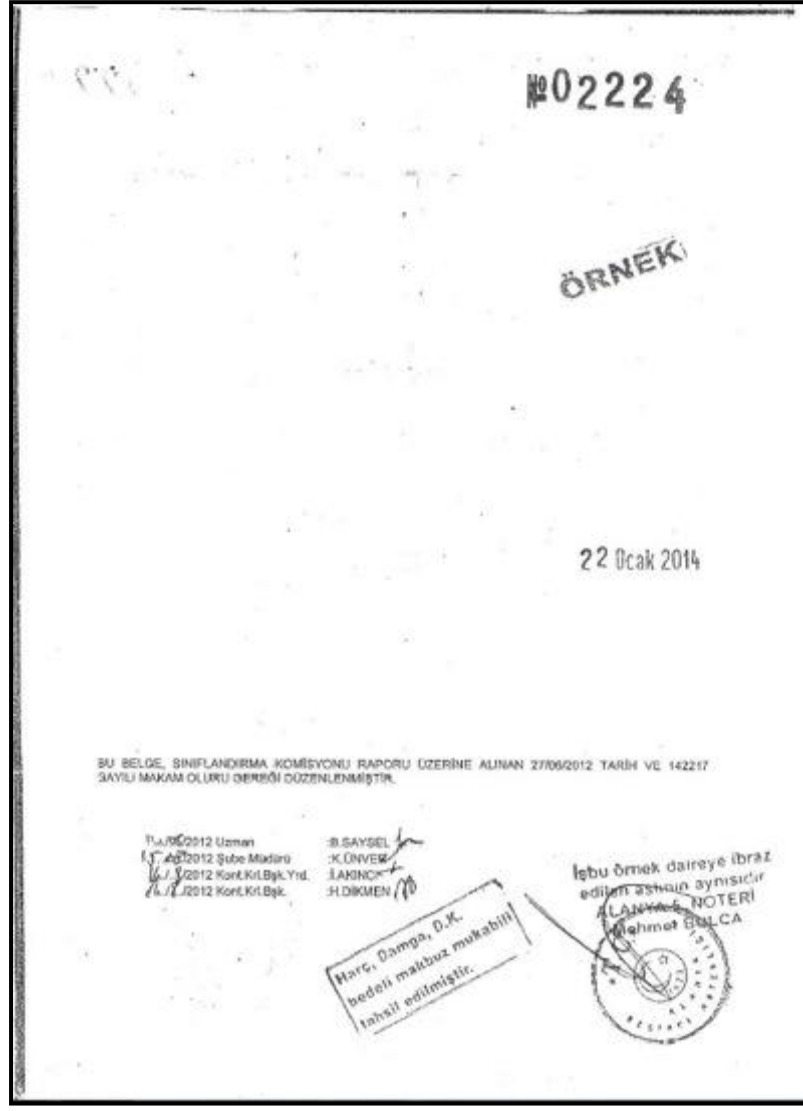
T-1 SERİSİ No: 002543

17.02.2000 tarih 7823 sayılı Turizm İşletme Belgesine göre (son denetimin 2012 yılında yapıldığı bilgisi alınmıştır)

5 Yıldızlı Otel: 189 oda (2Y) + 53 Suit (2Y) + 5 Bedensel Engelli Odası (2Y) Toplam 247 oda-494 yatak
Anex: 25 adet 12 oda (2Y) Bungalov + 10 adet 1 oda (2Y) Bungalov + 1 adet 2 Suit(2Y) bungalov + 6
oda(2Y) + 2 aile odası (4Y) Toplam 320 oda-644 Yatak

Nihai Toplam: 567 oda 1138 yatak olarak belgelendirilmiştir.

Bunun yanı sıra; 700 kişilik 1.Sınıf Lokanta, 400 kişilik açık yemek alanı, 140 kişilik alakart restoran, 100 kişilik alakart restoran, 80 kişilik alakart restoran, 400 kişilik çok amaçlı salon, 180 kişilik çok amaçlı salon, 110 kişilik çok amaçlı salon, 250 kişilik diskotek, satış ünitesi(12 adet) Lobi bar, sauna, türk hamamı, buhar odası, masaj üniteleri (6 adet) jimnastik salonu, Bay-Bayan kuaförü, Kapalı yüzme havuzu, Açık yüzme havuzu (4 adet) Kaydıraklı havuz (3 adet) rafting havuzu, tenis kortu, animasyon alanı-açık dans alanı, 60 araçlık otopark, personel ünitesi:26 oda-52 yatak şeklinde kapasite belirlemesi bakanlık tarafından belgeye bağlanmıştır.



Belgeye Göre;

Toplam Oda Sayısı: 567 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1138 yatak şeklindedir.

Mahallinde ise; açıklanmış olan bu kapasitelerin büyük ölçüde aynı olmakla birlikte gerek yapılan tespit gerekse otelin belirlemiş olduğu oda sayısının farklılık arz ettiği görülmüştür.

Mahalline Göre;

Toplam Oda Sayısı: 614 oda

Toplam Yatak Sayısı: 1228 yatak şeklindedir.

Oda sayısı detayları rapoun ilgili kısımlarında açıklanmıştır.

Yatak sayısı bazında ise bütün odalar sayılmış olup tam tespit yapılmıştır.

Bu nedenle rapor içinde değere ilişkin bütün hesaplamalarda bu oda sayısı ve yatak sayıları kullanılmıştır.

Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi ((26 bloklu Tatil köyü için))

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				117975
1. Başvuru Yapan Kurum KARACAK BELGELEŞTİRME		2. Başvuru tarihi adresi ALANYA		3. Başvuru tarihi 10.06.2010
4. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		5. Başvuru türü KARACAK		6. Başvuru türü 467
7. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		8. Başvuru türü KARACAK		9. Başvuru türü 467
10. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		11. Başvuru türü KARACAK		12. Başvuru türü 467
13. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		14. Başvuru türü KARACAK		15. Başvuru türü 467
16. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		17. Başvuru türü KARACAK		18. Başvuru türü 467
19. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		20. Başvuru türü KARACAK		21. Başvuru türü 467
22. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		23. Başvuru türü KARACAK		24. Başvuru türü 467
25. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		26. Başvuru türü KARACAK		27. Başvuru türü 467
28. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		29. Başvuru türü KARACAK		30. Başvuru türü 467
31. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		32. Başvuru türü KARACAK		33. Başvuru türü 467
34. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		35. Başvuru türü KARACAK		36. Başvuru türü 467
37. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		38. Başvuru türü KARACAK		39. Başvuru türü 467
40. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		41. Başvuru türü KARACAK		42. Başvuru türü 467
43. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		44. Başvuru türü KARACAK		45. Başvuru türü 467
46. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		47. Başvuru türü KARACAK		48. Başvuru türü 467
49. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		50. Başvuru türü KARACAK		51. Başvuru türü 467
52. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		53. Başvuru türü KARACAK		54. Başvuru türü 467
55. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		56. Başvuru türü KARACAK		57. Başvuru türü 467
58. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		59. Başvuru türü KARACAK		60. Başvuru türü 467
61. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		62. Başvuru türü KARACAK		63. Başvuru türü 467
64. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		65. Başvuru türü KARACAK		66. Başvuru türü 467
67. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		68. Başvuru türü KARACAK		69. Başvuru türü 467
70. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		71. Başvuru türü KARACAK		72. Başvuru türü 467
73. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		74. Başvuru türü KARACAK		75. Başvuru türü 467
76. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		77. Başvuru türü KARACAK		78. Başvuru türü 467
79. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		80. Başvuru türü KARACAK		81. Başvuru türü 467
82. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		83. Başvuru türü KARACAK		84. Başvuru türü 467
85. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		86. Başvuru türü KARACAK		87. Başvuru türü 467
88. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		89. Başvuru türü KARACAK		90. Başvuru türü 467
91. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		92. Başvuru türü KARACAK		93. Başvuru türü 467
94. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		95. Başvuru türü KARACAK		96. Başvuru türü 467
97. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		98. Başvuru türü KARACAK		99. Başvuru türü 467
100. Başvuru türü KARACAK BELGELEŞTİRME		101. Başvuru türü KARACAK		102. Başvuru türü 467

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
118 Başvuru tarihi 10.04.2008	119 Başvuru tarihi 10.04.2008	120 Mülkiyet durumu 80007	
Yapı Kullanma İzin Belgesi İle İlgili Olarak Ödlenen Vergiler			
121 Ödellenen vergi türü	122 Ödellenen vergi tutarı	123 Ödellenen vergi tarihi	124 Ödellenen vergi miktarı
1. ALANYA VERGİ DAİRESİ	11.04.2008	17332	17332
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
126. Diğer Hususlar			
<p>19A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇKAPI)</p> <p>19A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇKAPI) 192 ADA 14 PARSELDE, 26 ADET TATİL KÖYÜ (TURİSTİK TESİS) 80907 Mİ İÇİN İSKAN VERİLMİŞTİR. İSKAN HARCININ TAHSİLİ: 10.04.2008 TARİH VE 76 SAYILI OTEL BİNASI YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE İŞLENEN HARCIN BİRLİKTE ALINMIŞTIR. 10.04.2008 TARİH VE 60307 NOLU MAKBUZ İLE 10000.00 YTL NAKIT, 11.04.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO: 9846072, TUTARI 39925.00 YTL, 18.04.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO: 9849073, TUTARI 50793.00 YTL, 11.07.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO: 9846074, TUTARI: 86000.00 YTL VE 22.08.2008 TARİHLİ GARANTİ BANKASI ALANYA ŞUBESİ ÇEK NO: 9846075 TUTARI: 16863.47 YTL ÇEKLER ALINMIŞTIR.</p> <p>AÇIKLAMA: 10.04.2008 TARİH VE 77 NOLU YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ, VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ, KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANTI YAPILMAMASI VE SAĞLIK GRUP KANALİZASYON BAĞLANTISI YAPILMIŞ OUP, 15.04.2009 TARİH VE 17332 SAYI İLE VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ GETİRİLDİĞİNDEN DOLAYI YENİDEN YAPİ KULLANMA İZİN RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.</p>			

Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi (2b+ z + 4 + çatı katlı merkez bina için)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		117332	
1. Bölge ve yer adı: KANGARCI BELEDİYESİ		10. Başvuru tarihi: 10.08.2010	
2. Bölge ve yer adı: ALANYA		11. Bölge no: 400	
3. Bölge ve yer adı: ALANYA		12. Bölge ve yer adı: ALANYA	
4. Bölge ve yer adı: ALANYA		13. Bölge ve yer adı: ALANYA	
5. Bölge ve yer adı: ALANYA		14. Bölge ve yer adı: ALANYA	
6. Bölge ve yer adı: ALANYA		15. Bölge ve yer adı: ALANYA	
7. Bölge ve yer adı: ALANYA		16. Bölge ve yer adı: ALANYA	
8. Bölge ve yer adı: ALANYA		17. Bölge ve yer adı: ALANYA	
9. Bölge ve yer adı: ALANYA		18. Bölge ve yer adı: ALANYA	
10. Bölge ve yer adı: ALANYA		19. Bölge ve yer adı: ALANYA	
11. Bölge ve yer adı: ALANYA		20. Bölge ve yer adı: ALANYA	
12. Bölge ve yer adı: ALANYA		21. Bölge ve yer adı: ALANYA	
13. Bölge ve yer adı: ALANYA		22. Bölge ve yer adı: ALANYA	
14. Bölge ve yer adı: ALANYA		23. Bölge ve yer adı: ALANYA	
15. Bölge ve yer adı: ALANYA		24. Bölge ve yer adı: ALANYA	
16. Bölge ve yer adı: ALANYA		25. Bölge ve yer adı: ALANYA	
17. Bölge ve yer adı: ALANYA		26. Bölge ve yer adı: ALANYA	
18. Bölge ve yer adı: ALANYA		27. Bölge ve yer adı: ALANYA	
19. Bölge ve yer adı: ALANYA		28. Bölge ve yer adı: ALANYA	
20. Bölge ve yer adı: ALANYA		29. Bölge ve yer adı: ALANYA	
21. Bölge ve yer adı: ALANYA		30. Bölge ve yer adı: ALANYA	
22. Bölge ve yer adı: ALANYA		31. Bölge ve yer adı: ALANYA	
23. Bölge ve yer adı: ALANYA		32. Bölge ve yer adı: ALANYA	
24. Bölge ve yer adı: ALANYA		33. Bölge ve yer adı: ALANYA	
25. Bölge ve yer adı: ALANYA		34. Bölge ve yer adı: ALANYA	
26. Bölge ve yer adı: ALANYA		35. Bölge ve yer adı: ALANYA	
27. Bölge ve yer adı: ALANYA		36. Bölge ve yer adı: ALANYA	
28. Bölge ve yer adı: ALANYA		37. Bölge ve yer adı: ALANYA	
29. Bölge ve yer adı: ALANYA		38. Bölge ve yer adı: ALANYA	
30. Bölge ve yer adı: ALANYA		39. Bölge ve yer adı: ALANYA	
31. Bölge ve yer adı: ALANYA		40. Bölge ve yer adı: ALANYA	
32. Bölge ve yer adı: ALANYA		41. Bölge ve yer adı: ALANYA	
33. Bölge ve yer adı: ALANYA		42. Bölge ve yer adı: ALANYA	
34. Bölge ve yer adı: ALANYA		43. Bölge ve yer adı: ALANYA	
35. Bölge ve yer adı: ALANYA		44. Bölge ve yer adı: ALANYA	
36. Bölge ve yer adı: ALANYA		45. Bölge ve yer adı: ALANYA	
37. Bölge ve yer adı: ALANYA		46. Bölge ve yer adı: ALANYA	
38. Bölge ve yer adı: ALANYA		47. Bölge ve yer adı: ALANYA	
39. Bölge ve yer adı: ALANYA		48. Bölge ve yer adı: ALANYA	
40. Bölge ve yer adı: ALANYA		49. Bölge ve yer adı: ALANYA	
41. Bölge ve yer adı: ALANYA		50. Bölge ve yer adı: ALANYA	
42. Bölge ve yer adı: ALANYA		51. Bölge ve yer adı: ALANYA	
43. Bölge ve yer adı: ALANYA		52. Bölge ve yer adı: ALANYA	
44. Bölge ve yer adı: ALANYA		53. Bölge ve yer adı: ALANYA	
45. Bölge ve yer adı: ALANYA		54. Bölge ve yer adı: ALANYA	
46. Bölge ve yer adı: ALANYA		55. Bölge ve yer adı: ALANYA	
47. Bölge ve yer adı: ALANYA		56. Bölge ve yer adı: ALANYA	
48. Bölge ve yer adı: ALANYA		57. Bölge ve yer adı: ALANYA	
49. Bölge ve yer adı: ALANYA		58. Bölge ve yer adı: ALANYA	
50. Bölge ve yer adı: ALANYA		59. Bölge ve yer adı: ALANYA	
51. Bölge ve yer adı: ALANYA		60. Bölge ve yer adı: ALANYA	
52. Bölge ve yer adı: ALANYA		61. Bölge ve yer adı: ALANYA	
53. Bölge ve yer adı: ALANYA		62. Bölge ve yer adı: ALANYA	
54. Bölge ve yer adı: ALANYA		63. Bölge ve yer adı: ALANYA	
55. Bölge ve yer adı: ALANYA		64. Bölge ve yer adı: ALANYA	
56. Bölge ve yer adı: ALANYA		65. Bölge ve yer adı: ALANYA	
57. Bölge ve yer adı: ALANYA		66. Bölge ve yer adı: ALANYA	
58. Bölge ve yer adı: ALANYA		67. Bölge ve yer adı: ALANYA	
59. Bölge ve yer adı: ALANYA		68. Bölge ve yer adı: ALANYA	
60. Bölge ve yer adı: ALANYA		69. Bölge ve yer adı: ALANYA	
61. Bölge ve yer adı: ALANYA		70. Bölge ve yer adı: ALANYA	
62. Bölge ve yer adı: ALANYA		71. Bölge ve yer adı: ALANYA	
63. Bölge ve yer adı: ALANYA		72. Bölge ve yer adı: ALANYA	
64. Bölge ve yer adı: ALANYA		73. Bölge ve yer adı: ALANYA	
65. Bölge ve yer adı: ALANYA		74. Bölge ve yer adı: ALANYA	
66. Bölge ve yer adı: ALANYA		75. Bölge ve yer adı: ALANYA	
67. Bölge ve yer adı: ALANYA		76. Bölge ve yer adı: ALANYA	
68. Bölge ve yer adı: ALANYA		77. Bölge ve yer adı: ALANYA	
69. Bölge ve yer adı: ALANYA		78. Bölge ve yer adı: ALANYA	
70. Bölge ve yer adı: ALANYA		79. Bölge ve yer adı: ALANYA	
71. Bölge ve yer adı: ALANYA		80. Bölge ve yer adı: ALANYA	
72. Bölge ve yer adı: ALANYA		81. Bölge ve yer adı: ALANYA	
73. Bölge ve yer adı: ALANYA		82. Bölge ve yer adı: ALANYA	
74. Bölge ve yer adı: ALANYA		83. Bölge ve yer adı: ALANYA	
75. Bölge ve yer adı: ALANYA		84. Bölge ve yer adı: ALANYA	
76. Bölge ve yer adı: ALANYA		85. Bölge ve yer adı: ALANYA	
77. Bölge ve yer adı: ALANYA		86. Bölge ve yer adı: ALANYA	
78. Bölge ve yer adı: ALANYA		87. Bölge ve yer adı: ALANYA	
79. Bölge ve yer adı: ALANYA		88. Bölge ve yer adı: ALANYA	
80. Bölge ve yer adı: ALANYA		89. Bölge ve yer adı: ALANYA	
81. Bölge ve yer adı: ALANYA		90. Bölge ve yer adı: ALANYA	
82. Bölge ve yer adı: ALANYA		91. Bölge ve yer adı: ALANYA	
83. Bölge ve yer adı: ALANYA		92. Bölge ve yer adı: ALANYA	
84. Bölge ve yer adı: ALANYA		93. Bölge ve yer adı: ALANYA	
85. Bölge ve yer adı: ALANYA		94. Bölge ve yer adı: ALANYA	
86. Bölge ve yer adı: ALANYA		95. Bölge ve yer adı: ALANYA	
87. Bölge ve yer adı: ALANYA		96. Bölge ve yer adı: ALANYA	
88. Bölge ve yer adı: ALANYA		97. Bölge ve yer adı: ALANYA	
89. Bölge ve yer adı: ALANYA		98. Bölge ve yer adı: ALANYA	
90. Bölge ve yer adı: ALANYA		99. Bölge ve yer adı: ALANYA	
91. Bölge ve yer adı: ALANYA		100. Bölge ve yer adı: ALANYA	

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olanak Ödenen Vergiler				
121. Ödenen vergi türü	122. Önce	123. Tarih	124. Tutar	125. Bakiye
1. ALANYA VERGİ DAİRESİ	İLİŞİK KESME	14.04.2008	17332	ZEKAN DURSUN İNŞ. TİC. A.Ş.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer Hususlar

A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM : 1 İÇKAPILAR) A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM : 1 İÇKAPILAR) 192 ADA, 14 PARSELDE OTEL BİNASHI, 19176.80 M2 İÇİN İSKAN VERİLMİŞTİR. İSKAN HARCININ TAHSİLİ; 10.04.2008 TARİH VE 66337 NOLU BAŞKANLIĞI YAZISININ GETİRİLMEMESİ SEBEBİ İLE; 12.06.2008 TARİH VE 753 SAYILI BAŞKANLIK YAZISI İLE YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI İPTALİ, EDL MİSİL SÖZ KONUSU OTELİN KANALİZASYON BAĞLANTISI YAPILMIŞ OUP, 15.04.2009 TARİH VE 17332 SAYI İLE VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ GETİRİLDİĞİNDEN DOLAYI YENİDEN YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.

AÇIKLAMA: 10.04.2008 TARİH VE 77 NOLU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ, KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANTI YAPILMAMASI VE SAĞLIK GRUP BAŞKANLIĞI YAZISININ GETİRİLMEMESİ SEBEBİ İLE; 12.06.2008 TARİH VE 753 SAYILI BAŞKANLIK YAZISI İLE YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI İPTALİ, EDL MİSİL SÖZ KONUSU OTELİN KANALİZASYON BAĞLANTISI YAPILMIŞ OUP, 15.04.2009 TARİH VE 17332 SAYI İLE VERGİ DAİRESİ İLİŞİK KESME BELGESİ GETİRİLDİĞİNDEN DOLAYI YENİDEN YAPI KULLANMA İZİN RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin ...09.04.2008... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süreci içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen başvuru bölümler de dahil, yapılan diğer bölümleri içermemiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat'a, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Denetimi Kurulunun bölümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmeyenliği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanun, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Onaylı Vaziyet Planı:

TC
KARGIÇAK BELEDİYESİ
BASKANLIĞI

Zekai Dursun A.Ş. tarafından yapılmış işin
yapılış tarihi 16.01.2008
Onay yolu ile 16.01.2008 tarihinde onaylanmıştır.
AÇIKLAMALAR: 16.01.2008 TARİHİ TARİHİ

UTOPIAWORLD HOTEL
DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
KURUMSAL NO: 24450000000000000000
T.C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

KED PROJE LTD. ŞTİ.
KURUMSAL NO: 24450000000000000000
T.C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

PROJE GRUBU	ADRES	TEL. NO	ODAN NO	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	RE. TS. METEOR. CADDE	333 44 44 44	8881	9991	20/2
STATİK	YALIN. SAKICI				
TESİSAT					
ELEKTRİK	YALIN. YALIN.				

ADI SOYADI
MİRNE L'YE BEYAZ 25485 12240

PAFTA ADI
VAZİYET PLANI

PAFTA NO
ÖLÇEK
1/1000

Onaylı Mimari Proje (Otel Merkez binası İçin)

16.01.2008 TARİHİ

YAPAN	AÇIKLAMALAR	YAPAN	TARİHİ

UTOPIA TATİL KÖYÜ
DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
KURUMSAL NO: 24450000000000000000
T.C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

KED PROJE LTD. ŞTİ.
KURUMSAL NO: 24450000000000000000
T.C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

PROJE GRUBU	YAPAN	ADRES	TEL. NO	ODAN NO	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	KED PROJELER	Alanya Kargıçak Köyü	333 44 44 44	8881	9991	20/2
STATİK						
TESİSAT						
ELEKTRİK						

ADRESLERİNİN HASAN SOĞANCI BERKAY YALIN

ADI SOYADI
MİRNE L'YE BEYAZ 25485 10236

PAFTA ADI
OTEL MERKEZ BİNA

PAFTA NO
ÖLÇEK
1/1000

TARİHİ

Onaylı Mimari Proje (Tatil Köyleri İçin)

UTOPIYA TATİL KÖYÜ
DOĞU ALANYA KARGICAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
ÇUKUR ÇUKUR 28/1 B. ÇAMOLTA 06650 AKKAPTA
T430 3121 833 33 33 F430 3122 841 31 15

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Alinye Sokak Etiler Blok. 28/1 Çankaya 06500 ANKARA 31 312345 14 33

PROJE GRUBU	YAPAN	ADRES	TEL / FAKS	ODA NO	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	RÜZGÜ MUTVELLİHADE		0312 312 31 33 0312 312 33 33	8881	0090	
STATİK						
TENSİYAT						
ELEKTRİK						

KED PROJE
MİMARİ MÜHÜR
TASARIM
GÜVEN

ADI SOYADI
TASARIM
GÜVEN

ODA NO
MİNE LÖK BEYAZ

DİPLOMA NO
25455

İMZA
1006

PAFTA ADI
TATİL KÖYÜ A TİPİ MODÜL

PAFTA NO	ÖLÇEK	TARİH
1/50		

Onaylı Mimari Proje: Aqua Park Binası İçin)

AÇIKLAMALAR

UTOPIYA TATİL KÖYÜ
DOĞU ALANYA KARGICAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ

ZEKAI DURSUN A.Ş.
ÇUKUR ÇUKUR 28/1 B. ÇAMOLTA 06650 AKKAPTA
T430 3121 833 33 33 F430 3122 841 31 15

KED PROJE LTD. ŞTİ.
Alinye Sokak Etiler Blok. 28/1 Çankaya 06500 ANKARA

PROJE GRUBU	YAPAN	ADRES	TEL / FAKS	ODA NO	DİPLOMA NO	İMZA
MİMARİ	RÜZGÜ MUTVELLİHADE		0312 312 31 33 0312 312 33 33	8881	0061	
STATİK						
TENSİYAT						
ELEKTRİK						

KED PROJE
MİMARİ MÜHÜR
TASARIM
GÜVEN

ADI SOYADI
TASARIM
GÜVEN

ODA NO
MİNE LÖK BEYAZ

DİPLOMA NO
25455

İMZA
12340

PAFTA ADI
AQUAPARK BİNASI

PAFTA NO	ÖLÇEK
1/50	

Onaylı Mimari Proje: (Sahil Kısmına Geçiş Tüneli İçin)

The document is a municipal approval form for a tunnel project. It contains the following information:

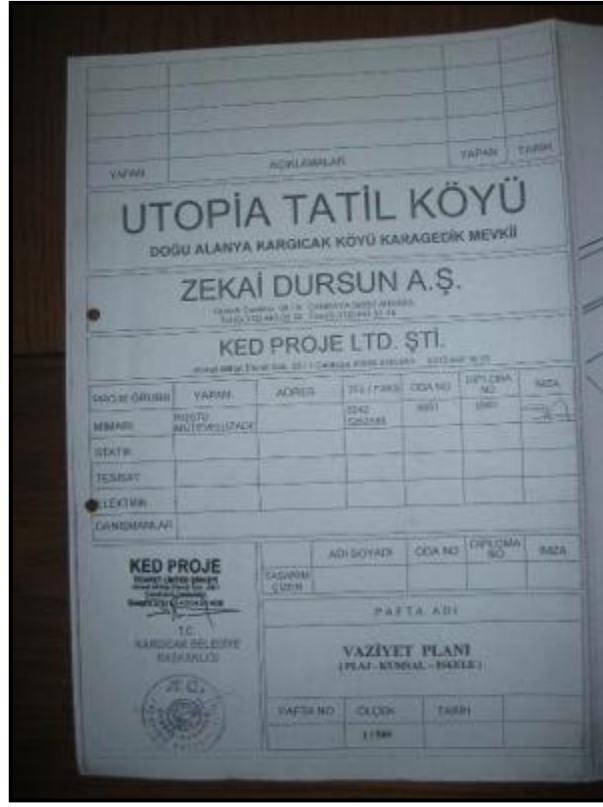
- Project Name:** Kargıcak Sahil Kısmına Geçiş Tüneli
- Location:** Kargıcak Köyü, Karagedik Mevkii
- Approval Status:** Onaylı (Approved)
- Signature:** İsmail Hakkı Karadediciler
- Official Seal:** Kargıcak Belediyesi Başkanlığı

Onaylı Aplikasyon Planı:

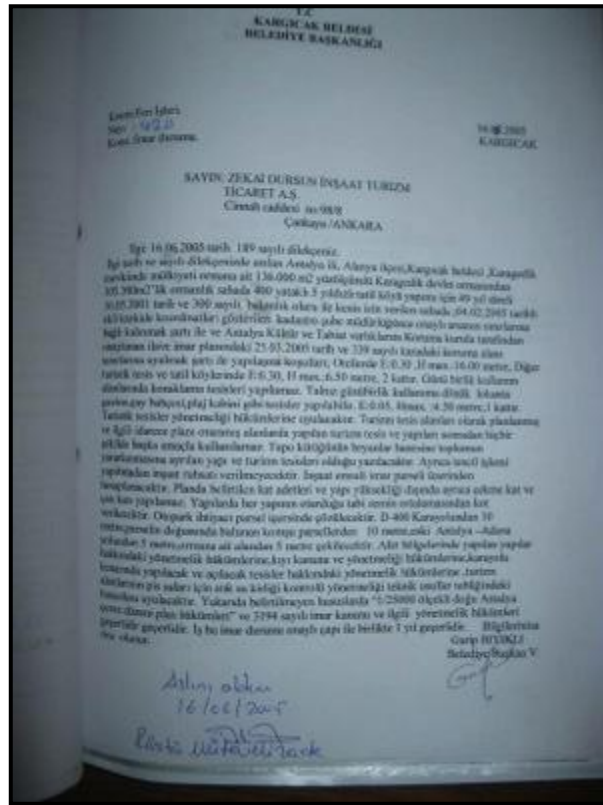
The document is an approved application plan for the Utopia Resort Hotel. It contains the following information:

- Project Name:** UTOPIA RESORT HOTEL
- Address:** DOĞU ALANYA KARGIÇAK KÖYÜ KARAGEDİK MEVKİİ
- Applicant:** ZEKAİ DURSUN A.Ş.
- Project Group:** KED PROJE LTD. ŞTİ.
- Project Details:**
 - PROJE GRUBU: KED PROJE LTD. ŞTİ.
 - MİMARİ: HÜYÜ MUTEVİLİÇADE
 - STATİK: HÜYÜ ÇARŞI
 - TEBİHAT: AHMET YALIN
 - ELEKTRİK: AHMET YALIN
- Official Seal:** KED PROJE LTD. ŞTİ.
- PAFTA ADI:** APLİKASYON PLANI
- PAFTA NO:** 11000


Onaylı Vaziyet Planı: (Kumsal İskele Plaj İçin)



İmar Durum Belgesi Evrakı:



İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı: Müşteri tarafından tedarik edilen ve Kargıcak Belediye Başkanlığı'nca onaylanmış olan 29.02.2012 tarih, 1/1 sicil no ile, faaliyet konusu "Konaklama Tesisi, AquaPark, SPA ve Yan Üniteleri olan, 1.Sınıf Sıhhi Müessese sınıfı UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETME TİCARET A.Ş. adına düzenlenmiş İşyeri açma ve Çalışma ruhsatına ulaşılmıştır.

T.C. KARGICAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI	
Ruhsat Veriliş Tarihi	29.02.2012
Ruhsat Sıra No	1
Sicil No	1
T.C. Kimlik No	18256847270
Adı Soyadı	UTOPIYA TUR. İNŞ. İŞL. TİC. A.Ş.
İş Yerinin Ünvanı	UTOPIA WORLD HOTEL
Faaliyet Konusu	KONAKLAMA TESİSİ, AQUA PARK, SPA VE YAN ÜNİTELERİ
İşyeri Adresi	KARAGEDİK MAH ASAR SOK TAHSİSLİ ALAN
İşyerinin Sınıfı	1 SINIF SIHHİ MÜESSESE
Açıklamalar: 1- MÜSTECİR İŞLETMENİN AÇIK OLDUĞU SAATLERDE İŞYERİNDE BULUNMAK ZORUNDADIR 2- RUHSAT SAHİBİNDEN BAŞKASI ÇALIŞTIRILMAZ VE BİR BAŞKASINA DEVREDEMEZ 3- ÇEVREYİ RAHATSIZ EDECEK ŞEKİLDE GÜRÜLTÜ YAPILAMAZ 4- ÇEVRE TEMİZLİĞİNE GEREKEN ÖNEM VERİLİR 5- İŞYERİ SAHİBİNİN VE ÇALIŞAN PERSONELİN MUTLAKA YAKA KARTI TAKILACAKTIR 6- YUKARIDA BERİLTİLEN HUSUSLAR TEBLİĞ NİTELİĞİNDEDİR	
 Zübeyir ASILTÜRK Belediye Başkanı	



**T.C.
KARGICAK
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**



**UMUMA AÇIK EĞLENCE VE İSTIRAHAT YERİ
İŞLETME İZİN BELGESİ**

Ruhsat Tarihi ve No:	29.02.2012	
Adı Soyadı:	UTOPYA TUR. İNŞ. İŞL. TİC. A.Ş.	
Baba Adı:	İRAHİM	
D. Yeri ve Tarihi:	ÇERMİK	01.10.1948
İli:	DİYARBAKIR	
İlçe:	ÇERMİK	
Mahalle/Köy:	ÇUKUR	
İkametgahı:	ÇIRNAH CAD 98/8	ÇANKAYA/ANKARA
Müessesenin	İşyerinin Ünvanı	UTOPIA WORLD HOTEL
	Faaliyet Konusu	KONAKLAMA TESİSİ AQUA PARK VE SPA
	Bulunduğu Yer	KARAGEDİK MAH.
	İzin Verildiği Tarih	10.04.2008
	Ada Parsel	TAHSİSLİ ALAN
İzin Veren Makam	BAŞKANLIK	
İŞLETME ŞARTLARI		
<p>1- Müstecir işletmenin açık olduğu saatlerde işyerinde bulunmak zorundadır. 2- Ruhsat sahibinden başkası çalıştıramaz ve bir başkasına devredemez. 3- 18 yaşından küçüklere ve fazla alkollülere içki servisi yapılması yasaktır. 4- Çevreyi rahatsız edecek şekilde gürültü yapılamaz. 5- Çevre temizliğine gereken önem verilir. 6- Personel kimlikleri mutlaka ilgili karakola bildirilir. 7- Belediye Encümeninin belirlediği saat ve koşullar dahilinde açık kalacaktır. 8- Çalışan personelin düzenli olarak portör muayeneleri yaptırılacaktır. 9- İşyeri sahibinin ve çalışan personelin mutlaka yaka kartı takılacaktır. 10- Hanuççuluk yapmak ve yaptırmak yasaktır. 11- Yukarıda belirtilen hususlar tebliğ niteliğindedir.</p>		
<p>Yukarıda adı geçen yerde şirket adına foğrafi yapışık UTOPIYA TUR. İNŞ. İŞL. TİC. A.Ş. Mülkiyeti kendilerine ait binayı UTOPIA WORLD HOTEL olarak çalıştırmalarına 5259 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesine istinaden işletme izni verilmiştir. Bu ruhsat sahip ve yer değişikliği halinde geçersizdir. 29.02.2012</p>		
		<p>Zihni ASILTURK Belediye Başkanı</p>

Turizm amaçlı Sportif Faaliyet İzin Belgesi: Müşteri tarafından tedarik edilen ve İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan 31.10.2009 tarihli belgeye ulaşılmıştır.



T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ



TURİZM AMAÇLI SPORTİF FAALİYET İZİN BELGESİ

İŞETMENİN :

Belge No : 7823
Ünvanı : UTOPIA WORLD
Adresi : Karagedik Mah.Asar Sok. Kargıcak Alanya/Antalya
Merkezi :
Sahibinin Adı : Çevre Ve Orman Bakanlığı
Tarih : 31.10.2009
Sportif Faaliyetin Türü : Su Üstü
Parkur Alanı : Kargıcak 47-Utopia Otel

15m.-25m eninde giriş-çıkış koridoru oluşturmak, kıyından 200.m uzaklıktaki iskele yönünde 4 mİL, sancak 4 mİL, ileri 3 millik bir çap içerisinde faaliyeti gerçekleştirmek ve aşağıda listede belirtilen araç ve gereçler kullanılmak kaydı ile

Sportif Faaliyette Kullanılacak Malzeme ve Araç Listesi :

Araçın Türü	Sayısı	Araçın Türü	Sayısı
1-Jet Ski (151-152-153)	3 Adet	2- Su Kayağı	2 Adet
3-Paraşüt Tek. (Sinem)	1 Adet	4- Ringo	5 Adet
5-Can Yeleği	30 Adet	6- Kano	8 Adet
7- Banana	1 Adet	8- Sörf	1 Adet
9-Deniz Bisikleti	2 Adet	10- Patriot	2 Adet



Yıldırım UCAR
Vali a.
Vali Yardımcısı

SERİ NO:094

Bu belge.2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na dayanılarak çıkarılan Turizm Amaçlı Sportif Faaliyet Yönetmeliği uyarınca verilmiş olup, 31.10.2009 tarihine kadar geçerlidir.

Tapu Kayıt Belgesi (Ana Taşınmaz)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUSTAFA KETPECİ	Değer No: 2018-12-25-14.32.00.103248	Tarih: 12/25/2018 2:32:57 PM
Makbuz No: 036118674051		Başvuru No: 67405

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	192/14
Taşınmaz ID:	15422364	Yüzölçüm (m2):	131724.71
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ORMAN
Kurum Adı:	Alanya TM		
Mahalle/Köy Adı:	KARGICAK K.		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	30/2915		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M: ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş. LEHİNE 21/04/2005 TARİHİNDE BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINDA DAIMİ VE MUSTAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.	(SN:4818327) ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş. VEHİ,	Alanya TM 15/07/2005 - 9822	-
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.	-	Alanya TM 11/11/2010 - 24379	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M) 36251320	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VEHİ	-	1 / 1	131724.71	Alanya TM İhdas (TSM) 13/07/2005 - 9742	-

Tapu Kayıt Belgesi (Üst Hakkı Tapusu)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 192/14
Zemin No	: 15788289	Yüzölçüm	: 131724.71
İl/İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: ORMAN
Kurum Adı	: Alanya TM		
Mahalle/Köy Adı	: KARGICAK Köyü		
Mevki	:		
Cilt/Sayfa No	: 30/2916		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak(AT)	A M: ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş. LEHİNE 21/04/2005 ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş. TARİHİNDE BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINDA DAIMİ VE MUSTAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR. (Başlama Tarih: 15/07/2005 Süre:)		15/07/2005 - 9822	
Beyan(AT)	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		11/11/2010 - 24379	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
175108984	UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Üvvan Değiştiği - 24/01/2012 - 1661-	

İpotek

Aleahki	(SN:7762411) ODEA BANKA.Ş. UTOPIYA TURİZM İNŞAAT Vergi No: 6340421973 Sicil No: 812115	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
		Yok	250,000,000.00 TL	YILLIK	1/0	F.B.K.	30/04/2015-13977	İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
				%24.24 DEĞİŞKEN				

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Alanya TM - KARGICAK Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Süresiz)	1 / 1	UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	250,000,000.00 TL	30/04/2015-13977	

İpotek Ş/Bİ Bilgisi		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Ş/Bİ	Açıklama							
Düşünceler		Düşünceler		Düşünceler				
Alacaklı (SN:7855848) ANEXSERVICES TURİZM UTOPIYA TURİZMİNŞAAT ORGANİZASYON TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:7640387785 SicilNo:83427	Müsterekli? Hayır Var	Borç 5,000,000.00 EUR	Faiz %11,75	Derece/Sıra 2/0	Süre 17/11/2021	Tesis Tarih - Yev. 17/11/2016-38143	Borçlu İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	SDF Hakkı
İpotegın Konulduğu Hısse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Alanya TM - KARGICAK Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	UTOPIYA TURİZMİNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	5,000,000.00 EUR	17/11/2016-38143				
İpotek Ş/Bİ Bilgisi		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Ş/Bİ	Açıklama							
Düşünceler		Düşünceler		Düşünceler				
Alacaklı (SN:7746929) KREDİ GARANTİ FONU UTOPIYA TURİZMİNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:5890053508 SicilNo:83408	Müsterekli? Hayır Var	Borç 2,000,000.00 EUR	Faiz %25	Derece/Sıra 3/0	Süre F.B.K.	Tesis Tarih - Yev. 10/02/2017-5239	Borçlu İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	SDF Hakkı
İpotegın Konulduğu Hısse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Alanya TM - KARGICAK Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	UTOPIYA TURİZMİNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2,000,000.00 EUR	10/02/2017-5239				
İpotek Ş/Bİ Bilgisi		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Ş/Bİ	Açıklama							
Düşünceler		Düşünceler		Düşünceler				
Alacaklı (SN:6649724) KREDİ GARANTİ FONU UTOPIYA TURİZMİNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:5890053508 SicilNo:83408	Müsterekli? Hayır Var	Borç 495,000.00 EUR	Faiz %25	Derece/Sıra 4/0	Süre F.B.K.	Tesis Tarih - Yev. 11/10/2017-34083	Borçlu İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	SDF Hakkı
İpotegın Konulduğu Hısse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Alanya TM - KARGICAK Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	UTOPIYA TURİZMİNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	495,000.00 EUR	11/10/2017-34083				

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca 31.12.2015 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiş olup rapora ilişkin değer bilgileri aşağıdaki gibidir.

ÖNCEKİ RAPOR DEĞER TABLOSU

% 18 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ	
166.500.000.-TL	
YÜZ ALTMIŞ ALTI MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI	
% 18 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ	
179.000.000.-TL	
YÜZ YETMİŞ DOKUZ MİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)	
~196.500.000.-TL	
YÜZ DOKSAN ALTI MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI	
% 18 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)	
~211.000.000.-TL	
İKİ YÜZ ON BİR MİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
~57.000.000.- \$	~52.000.000.- €
31.12.2015 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları 1 \$ = -2,92 TL / 1 € = -3,20	

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca 30.06.2017 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiş olup rapora ilişkin değer bilgileri aşağıdaki gibidir.

ÖNCEKİ RAPOR DEĞER TABLOSU

% 18 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ	
~200.000.000.-TL	
İKİYÜZMİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM TOPLAM PİYASA RAYIÇ DEĞERİ	
210.000.000.-TL	
İKİYÜZONMİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)	
236.000.000.-TL	
İKİYÜZOTUZALTI MİLYON TÜRK LİRASI	
% 18 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)	
247.800.000.-TL	
İKİYÜZKIRKYEDİ MİLYON SEKİZYÜZBİN TÜRK LİRASI	
% 18 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
~57.000.000.- \$	~49.875.000.- €
30.06.2017 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları 1 \$ = 3,5135 TL / 1 € = 4,0102	