

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA
(ESKİ ALAADDİN OTEL ARAZİSİ)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
RAPOR NO	ATA-1410007
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA (ESKİ ALAADDİN OTEL ARAZİSİ)
DEĞERLEME ADRESİ	AVSALLAR MAH. İNCEKUM CAD. NO:72 ALANYA / ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) A. Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - INA Tablosu
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Sokak No:3 / 3/4 GOP- Çankaya ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 30.12.2014 tarih ve ATA-1410007 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Mehmet SARIER raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1047 PARSEL	
İli	: ANTALYA
İlçesi	: ALANYA
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: AVSALLAR
Sokağı	:
Mevkii	: ÇAMLIÇUKUR
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 1047
Alanı	: 10.234,00
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: BETONARME KARKAS OTEL VE BAHÇESİ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 10159
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 1066
Tapu Tarihi	: 20.12.2000

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 19.12.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Beyan;

-14.10.1988 tarih 3596 yevmiye numarası ile "İnşaat Toplum Yararına Aittir." (Bina yapıldığı tarihte konulmuş bir şerh olup, halihazırda gerekli izinler alınmış bina yıkım çalışmaları başlamıştır. Bu nedenle ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

Serh;

17.04.2008 tarih 9158 yevmiye numarası ile "11.808.720 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi: 20.01.2007, Süre: 10 Yıl, Lehdar: Alanya Özkaymak Turizm İşletmeciliği A.Ş.)" bulunmaktadır. (İlgili şerh binanın eski kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşme olup, hali hazırda bina yıkım çalışmaları başlamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte, son üç yıllık süre içinde kayıtlı haciz, icrai haciz ve kamu haczi ve ipotek şerhleri bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz, 1/1000 ölçekli Avsallar Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup plana göre yaklaşık 400 m² yola terk edilmesi gereken alan bulunduğu ve parselle ilgili herhangi bir yapılaşma izni alınabilmesi için bu alanın terk edilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Tapu kayıtlarına göre 10.234 m² yüzölçüme sahip olarak görünen taşınmazın, yola terk edilecek kısmı düşüldükten sonra kalan yaklaşık 9.834 m² alan üzerinden yapılaşma şartlarının belirleneceği tespit edilmiştir.

Konu taşınmaz plana göre "Turizm Tesis Alanı"nda kalmakta olup, bu alanlarda maksimum kat adedi 5 kat olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu 1047 parsel numaralı taşınmazın yola terk işlemleri yapıldıktan sonra, kuzeydeki yol sınırından 30 m. genişliğindeki, yaklaşık 2.500 m² yüzölçüme sahip olan bölümü emsal ayırım çizgisi ile ayrılmış olup, bu bölümde Emsal: 0.50 olarak; ayırım çizgisinin güneyinde kalan, yaklaşık 7.334 m² yüzölçüme sahip bölümde ise Emsal: 0.90 olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat alanı söz konusu iki bölüm için emsal kararlarına istinaden hesaplanacak alanların toplamı şeklinde oluşmaktadır. İlaveten parselin emsal kararları neticesinde oluşan inşaat alanının %20'si oranında, emsal harici çatı arası olarak kullanılabilir. Bodrum katlarda otopark yapılması durumunda bu alanlar emsal harici olup, bodrum katlarda yapılacak bar, gece klübü, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu kullanımlarının %50'si emsale dahildir. Asma kat ve yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan tesisat katı, kat adedinden sayılmamakta olup, asma kat emsale dahildir. Ön yoldan çekme mesafesi 25 m., diğer yollardan ise 5 m.dir.

Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ekte Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.12.2014 onay tarihli imar durumu sunulmuştur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 1047 parsel için düzenlenmiş 21.09.1987 tarih 136/13 no'lu yapı ruhsatı ve 22.07.1988 tarih 1/10 sayılı tadilat ruhsatı, 27.07.1992 tarih 1/33 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 13.10.1986 tasdik tarihli projesi görülmüştür.

13.10.1986 tasdik tarihli projesine göre bina 1 bodrum + zemin + tesisat katı + 4 normal + çatı kattan oluşmaktadır. Projesine göre binanın 1,2,3,4. normal katlarında her katta 51 adet oda ve çatı katta 28 adet oda olmak üzere tesis toplam 232 adet oda ve 492 yatak kapasitesine sahiptir. Toplam inşaat alanı yaklaşık 13.242 m²'dir. Toplam inşaat alanı ve oda sayısının katlara göre dağılımı ise aşağıdaki gibidir.

Katı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Oda Sayısı
Bodrum Kat	2.582,00 m ²	-
Zemin Kat	2.620,00 m ²	-
Tesisat Katı	1.250,00 m ²	-
1. Kat	1.400,00 m ²	51 Oda
2. Kat	1.400,00 m ²	51 Oda
3. Kat	1.400,00 m ²	51 Oda
4. Kat	1.400,00 m ²	51 Oda
Çatı Kat	1.190,00 m ²	28 Oda
Toplam	13.242,00 m²	232 Oda

Değerlemeyi talep eden şirket tarafından tarafımıza sunulan, Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hitaben yazılmış, 04.12.2014 tarih ve 46655593-310.05-5831 sayılı resmi yazıda "Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.12.2014 tarih 52756015/303.01-51903 sayılı yazısında içerisinde maliki bulunduğunuz 1047 parselde bulunan bina ile ilgili olarak özetle "Avsallar Mahallesi İncekum Cad.No:72 adresindeki binanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış Mena Test Mim. Müh.İnş.Lab.Tur.Tic.Ltd.Şti tarafından 6306 Sayılı yasa kapsamında değerlendirildiği ve riskli yapı tespit raporu tanzim edildiği, raporda 1047 parseldeki bina için yapılan analiz çalışmaları sonucunda "Bina deprem kesme kuvvetlerine karşı performansı sağlayamadığından dolayı riskli bina olarak değerlendirilmiştir." denilmektedir. Bu bakımdan 1047 parseldeki bina ile ilgili olarak tanzim edilmiş rapor için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 15 gün içerisinde itiraz etmeniz, aksi halde yazımız tebliğinden itibaren 60 gün içerisinde binanın yıkılması gerekmektedir." denilmektedir.

Konu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde binanın tamamen boşaltılmış olduğu ve yıkım çalışmalarının başladığı gözlemlenmiştir.

Konuyla ilgili Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre yukarıda belirtilen yazıya istinaden, yıkım işlemlerinin tamamlanıp, belediyeye başvuruda bulunulması halinde, yerinde tespit yapılarak boş arsa üzerinde yeni yapılaşma için ruhsat ve proje işlemleri yapılabileceği belirtilmiştir.

Yukarıda detayları belirtilen resmi yazışma göz önünden bulundurulur ve yıkım işlemleri başlamış ve belli bir seviyeye kadar ilerlemiş olduğundan dolayı değerlendirme işleminde bina kapsam dışında bırakılmış olup yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerindeki binanın 6306 sayılı yasa kapsamında yıkım tebligatı yapılmış olup, yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya ili Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Betonaarme Karkas Otel ve Bahçesi" olarak kayıtlı, mevcutta yıkım aşamasındaki eski Alaaddin Otel'in bulunduğu 1047 parseldir. Konu parsel denize sıfır olarak konumlu olup, yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

Halihazırda binanın tamamen boşaltılmış olduğu ve yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

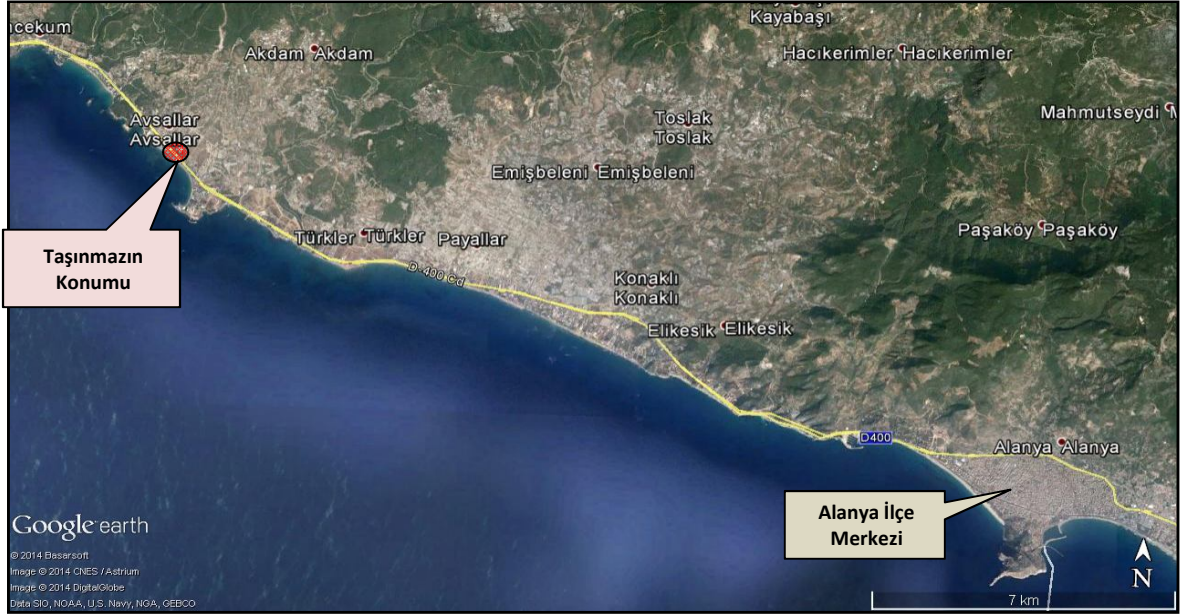
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Alanya ilçesinde, Alanya ilçe merkezine yaklaşık 20 km. uzaklıkta yer alan Avsallar Mahallesi'nde, D400 Antalya - Mersin Karayolunun deniz tarafında ve denize sıfır olarak konumlu olup, yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır. Ağırlıklı olarak turizme dayalı bir ekonomiye sahip ve dolayısıyla denize yakın kesimlerdeki yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Etrafında ağırlıklı olarak sahil bandında nitelikli turistik tesisler ve yazlık konutlar; D400 Karayolu üzerinde ticari yapılar ve kuzey taraftaki iç kesimlerde ise yazlık özellikli konut yapılaşmaları bulunmaktadır.

Şehirlerarası Karayolu üzerinde konumlu olarak ulaşılabilirliği iyi bir konumda olup, toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolayca sağlanabilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Antalya Havalimanına ~100 km., Alanya İlçe Merkezine ~20 km. ve Gazipaşa Havalimanına ~60 km.'dir. Taşınmaz şehirlerarası ulaşım yolu durumundaki D400 Antalya-Mersine Karayolu'na cephelidir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

1047 parsel: 10.234,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Halihazırda üzerinde yer alan 6 katlı, eski Alaaddin Otel binasının yıkım çalışmaları devam ettiği görülmüştür. Etrafı panel duvarlar ile çevrilmiş durumdadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

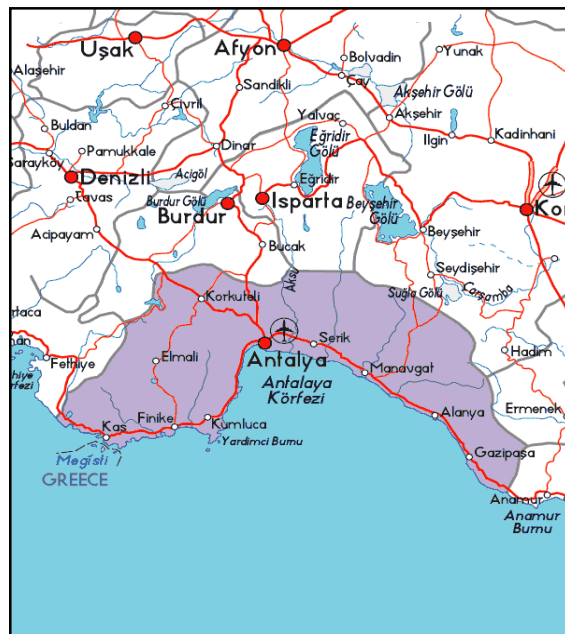
4.1.1 - Antalya İli

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



Antalya kenti sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesi, nüfus büyüklüğü ve artışı, ekonomik faaliyetler, bölgesel hizmetler, altyapı ve ulaşım açısından bölgede ilk sırada yer almaktadır. Ülke içinde ise 7. sırada yer almaktadır. Yalnızca bölge içerisinde değil ülke genelinde nüfus ve sosyo-ekonomik açıdan hızla gelişim gösteren kent metropol olma yolunda önemli adımlar atmıştır. Özellikle turizm sektöründeki gelişmeler kenti Türkiye'nin turizm başkenti olarak tanımlanmasını sağlamıştır ve yalnızca ülke genelinde değil uluslar arası platformda tanınan bir kent olmuştur. Kıyıları, koyları, iklim, plajları, milli parkları, sit alanları, dağları, ormanları vb. doğal kaynakları turizmin başlıca kaynaklarını oluşturmaktadır.

Ülkemizde turizm belgeli yatak kapasitesinin üçte biri Antalya Kentinde bulunmaktadır.



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

Antalya nüfus artışı hızı yönünden Türkiye genelinde ikinci sırayı almaktadır. Aşağıda, Antalya il nüfusunun yıllara göre dağılımı görülmektedir.

	2008	2010	Artış Hızı (%)	2012	Artış Hızı (%)
Antalya (il/ilçeler)	1.859.275	1.978.333	6	2.092.537	6

Kaynak ; Antalya Nüfus Müdürlüğü

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

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

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

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

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

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

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

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

Serbest bölge ve milyarlarca liralık turistik yatırımlar son yıllarda nüfus akışını hızlandırmış ve kentte yeni yerleşim birimleri oluşmasına neden olmuştur. Antalya'da ulaşım kara, hava ve deniz yollarıyla sağlanmaktadır. E-24 karayolu Antalya'yı Burdur ve Afyon üzerinden Orta ve Batı Anadolu'ya bağlar. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırır. Antalya'nın bazı önemli kentlere uzaklıkları şöyledir: Adana 525 km., İstanbul 724 km., Konya 364 km., ve Mersin 487km.

- Antalya Konumlanması
- Turizm ve buna dayalı hizmet yatırımları (uluslararası ve ulusal)
- Liman ve serbest bölge (uluslararası ve ulusal)
- Havaalanı (uluslararası ve ulusal)
- Üniversite, hastane (bölgesel)
- Kamu kurumları bölge müdürlükleri (bölgesel)
- Organize sanayi bölgesi (bölgesel ve kentsel)
- Merkezi, sosyal, kültürel ve ticari işlevler (bölgesel-kentsel)
- Küçük sanayi sitelerinin (bölgesel-kentsel) varlığı

4.1.2 - Alanya İlçesi

Alanya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'deki Antalya iline bağlı bir turizm ilçesidir. Şehir merkezine uzaklığı 132 kilometredir. Türkiye'nin güney sahillerinde bulunan Alanya, 1.598,51 km²'lik bir alana sahiptir ve nüfusu (2013 nüfus sayımına göre) 276.277'dir. Nüfusun büyük çoğunluğu Türk'tür. Bölgede 10 bin kadar ise Avrupa'lı vardır. Alanya ilçesi idari olarak Antalya iline bağlıdır, Alanya Belediyesi ve ilçesi de Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanına girmiştir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede bulunan Gazipaşa Havalimanı 2012 yılında faaliyete geçmiştir.

Antalya Körfezi'nde, Anadolu'nun güney sahili boyunca Pamfilya ovasına yerleşmiş, kuzeyinde Toros Dağları ve güneyinde Akdeniz bulunan, Türk Rivierası sınırları dahilinde, kıyı şeridi boyunca 70 kilometrelik alana sahip bir ilçedir.[20] Batıdan doğuya sahil şeridi boyunca Manavgat ilçesi, kuzeybatı kısımlarında dağlık bir araziye sahip Gündoğmuş ilçesi, kuzeyinde Hadim, doğusunda Taşkent ve Sarıveliler, güneydoğusunda ise Gazipaşa ilçeleriyle çevrilidir.

Alanya nüfusu her geçen gün artmaktadır. 1980'li yıllarda 30.000 insanın yaşadığı ilçede yoğun yurt içi ve yurt dışı göçler sonucu artmıştır. İlçenin nüfusu 2010 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 241.451'dir. Bunun 100.000 ilçe merkezinde, 160.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. Avrupa vatandaşlarının gözdesi olan şehirde büyük çoğu yaşlı ve emekli 10.000 civarında Avrupalı yaşamaktadır. Yaklaşık 20 yıl öncesine kadar az nüfuslu küçük bir kasabayken son yıllarda turizm açısından önemli bir konuma gelen Alanya bugün ise yaz aylarında nüfusu en az iki üç katına çıkmaktadır.

Merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; Demirtaş, Kargıcak, Mahmutlar, Kestel, Tosmur, Oba, Çıplaklı, Cıkcilli, Konaklı, Emişbeleni, Güzelbağ, Payallar, Türkler, Avsallar, İncekum (eski adı: Yeşilköy), Okurcalar adında beldeleri bulunur.



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1893 ^[kaynak belirtilmeli]		37.914	
1960		10.129	
1965 ^[6]	43.459	12.436	31.023
1970 ^[7]	53.552	15.011	38.541
1975 ^[8]	63.235	18.520	44.715
1980 ^[9]	74.148	22.190	51.958
1985 ^[10]	87.080	28.733	58.347
1990 ^[11]	129.106	52.460	76.646
2000 ^[12]	257.671	88.346	169.325
2007 ^[13]	226.236	91.713	134.523
2008 ^[14]	233.919	92.223	141.696
2009 ^[15]	241.451	94.316	147.135
2010 ^[16]	248.286	98.627	149.659
2011 ^[17]	259.787	103.673	156.114
2012 ^[18]	264.692	104.573	160.119
2013 ^[19]	276.277	276.277	-

Alanya İlçesinin Nüfus Dağılımı

Şehrin ekonomisi tamamen tarım ve turizme dayalıdır. Hizmet sektörü iyi gelişmiştir. Üretilen hizmet ve malların tamamına yakınının tüketimi, çevrede bulunan turistik otellerde gerçekleşmektedir.

Alanya, ülke turizminde önemli paya sahiptir. 1980'li yıllarda başlayan turizm atılımı sayesinde şehir, bugünkü halini almıştır. İlk başlarda apart otellerin yoğun olduğu ilçede, günümüzde 1.000 kişi kapasiteli tesislerden 3.500 kişi kapasiteli devasa tesislere kadar pek çok çeşit ve türde turistik tesis mevcuttur.

Seracılık ve narenciye üretimi bölgenin sıcak ikliminden dolayı son derece gelişmiş tekniklerle yapılmaktadır. Üretilen ürünlerin bir kısmı sadece Alanya'ya hastır. Bunların başında avokado ve muz gelir. Alanya muzunun boyutları yaklaşık ithal muzunkiyle aynıdır ve ithal muzdan daha tatlıdır. Alanya Ticaret ve Sanayi Odası'nın 2004 verilerine göre üretilen bazı ürünlerin verileri:

- Yıllık muz üretimi: 4.318.365 kg
- Yıllık portakal üretimi: 6.283.114 kg
- Yıllık malta eriği üretimi: 2.060.636 kg
- Yıllık mandalina üretimi: 950.465 kg
- Yıllık limon üretimi: 2.626.988 kg
- Yıllık domates üretimi: 26.500.882 kg
- Yıllık salatalık üretimi: 88.257.721 kg
- Yıllık sebze-meyve geliri: 37.908.836,13 TL
- Yıllık deniz ürünleri üretimi: 260.470 kg

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Denize sıfır olarak konumludur.
- * Turistik tesis alanı imarlı arsadır.
- * Kuzeyinden şehirlerarası karayolu geçmekte olup ulaşımı kolaydır.
- * Turizm bölgesi içerisinde konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parselin yola kısmi terki bulunmaktadır.
- * Alanya ilçe merkezine nispeten uzak konumludur.

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Yıldırım Gayrimenkul

Tel 0 530 211 40 53

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Konaklı Beldesinde konumlu, D400 Karayolunun güneyinde ve denize sıfır olarak konumlu, Emsal:0.50, 5 kat, TTA imarlı, 37.858 m² alanlı arsa için 27.000.000.-EUR (~76.680.000.-TL) talep edildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	37858 .-M ²	76.680.000 .-TL	2.025 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Rixos İnşaat Emlak

Tel 0 532 262 48 62

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, İncekum Beldesinde konumlu, denize sıfır olarak konumlu, TAKS:0.18 , KAKS:0.90, 5 kat, TTA imarlı, 10.500 m² alanlı arsa için 6.750.000.-EUR (19.170.000.-TL) talep edildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	10500 .-M ²	19.170.000 .-TL	1.826 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* İnceler Emlak

Tel 0 534 228 85 88

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Payallar Beldesinde konumlu, D400 Karayolunun kuzeyinde, yola ve ardından denize sıfır olarak konumlu, E:0.50, 5 kat, TTA imarlı, 12.600 m² alanlı arsa için 5.200.000.-EUR (14.770.000.-TL) talep edildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	12600 .-M ²	14.770.000 .-TL	1.172 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Antalya Artut Emlak

Tel 0 505 351 05 50

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Konaklı Beldesinde konumlu, denize sıfır olarak konumlu, Emsal:0.50, 5 kat, TTA imarlı, 45.000 m² alanlı arsa için 30.000.000.-EUR (85.200.000.-TL) talep edildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	45000 .-M ²	85.200.000 .-TL	1.893 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Güner Group Emlak

Tel 0 533 345 97 07

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, Türkler Beldesinde konumlu, D400 Karayolunun kuzeyinde, yola ve ardından denize sıfır olarak konumlu, TAKS:0.18, KAKS:0.90, 5 kat, TTA imarlı, 28.500 m² alanlı arsa için 13.500.000.-EUR (38.340.000.-TL) talep edildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	28500	.-M ²	38.340.000	.-TL	1.345	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** Mayra Homes Emlak**

Tel 0 533 647 66 19

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, İncekum Beldesinde konumlu, D400 Karayolunun kuzeyinde, yola ve ardından denize sıfır olarak konumlu, E:0,50, 5 kat, TTA imarlı, 26.000 m² alanlı arsa için 10.000.000.-EUR (28.400.000.-TL) talep edildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	26000	.-M ²	28.400.000	.-TL	1.092	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Yıldırım Gayrimenkul	Rixos İnşaat Emlak	Antalya Artut Emlak
SATIŞ FİYATI		76.680.000	19.170.000	85.200.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	10.234,00m ²	37.858	10.500	45.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.025	1.826	1.893
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.50	E:0.90	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,77**	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON		TTA	TTA	TTA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Turistik Tesis Alanı	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER*				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	yola terki mevcut	ORTA İYİ -4%	ORTA İYİ -4%	ORTA İYİ -4%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-19%	-19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.540	1.633	1.472	1.526

(*) Parselin tapu yüzölçümü 10.234 m² olup, imar planına göre yaklaşık 400 m² yola terk edilmesi gereken alan bulunmaktadır. Bu durum Emsal Karşılaştırma tablosunda "diğer bilgiler" aşlığı altında değerlendirilmiştir.

(**) Parselin iki aşamalı imar durumu mevcut olup, bir kısmı emsal=0.50, bir kısmı emsal=0.90 yapılaşma hakkına sahiptir. Yapılan hesaplamalarda parselin emsal inşaat hakkınının ~7.850,6 m² olduğu, bu alanında brüt parsel üzerinden E=~0.77 'e kabul ettiği görülmüştür. Yapılaşma hakları irdelenirken bu husus göz önünde bulunurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz turizm bölgesi niteliğindeki bir konumda olup, D400 karayolunun güneyinde ve denize sıfır olarak konumlu olması göz önünde bulundurularak ve yapılaşma koşulları incelendiğinde arsanın birim m² değerinin 1.540.-TL/m² olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
-	1047	10.234,00	1.540	15.760.360,00
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)			15.760.360,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			15.760.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)			6.793.103,45	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz için onaylanmış, yeni bir ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler indirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde toplam emsal alanının %20'si kadar ilave emsal harici çatı arası alanı, kot altında bodrum katlarda yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından çok daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Benzer nitelikli projelerin inşaat alan hesaplamaları incelendiğinde, değerlendirme konusu projenin inşaat alanı ilave oranı için **%50** değeri kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Net Parsel)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
-	1047	2.500,00m ²	Turistik Tesis Alanı	Emsal:	0,50	1.250,00m ²
-	1047	7.334,00m ²	Turistik Tesis Alanı	Emsal:	0,90	6.600,60m ²
TOPLAM		9.834,00m ²			0,80	7.850,60m²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%50)
-	1047	Turistik Tesis Alanı	7.850,60	11.775,90
TOPLAM			7.850,60	11.775,90

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

İndirgeme Oranı, yatırımın niteliği, projenin özellikleri ve sektörel riskler göz önünde bulundurularak %11,50 olarak kabul edilmiştir.

Maliyetlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri ve İnşaat Maliyeti Hesabı

İnşa edilecek olan yapıların, 5 yıldızlı otel olarak yapı sınıfı V.C olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.C yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.600,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilmesi öngörülen otel projesi için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri, bina haricindeki havuz, bar, restoran vs. tarzı ilave yapılar, peyzaj düzenlemesi ve bölgedeki yabancı turist portföyünün kaliteli olması gibi nedenlerle söz konusu yapının ortalama m² birim maliyetlerinin **2.000,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. Yaklaşık 11.775,90 m² toplam inşaat alanına sahip olması öngörülen Otel projesi için öngörülen inşaat süresi 1 yıl olup, projenin inşaat maliyetlerinin aşağıdaki şekilde olacağı kabul edilmiştir;

Birim Maliyet	İnşaat (m ²)	Maliyet (TL)
2.000,00 TL/m ²	11.775,90 m ²	23.551.800 TL

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

* Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilebilecek otel binasında, daha önceki yıkılan binadaki mevcut toplam 232 adet oda sayısı ve 492 adet yatak kapasitesinin korunacağı kabul edilmiştir.

* 2016 yılının Nisan ayında inşaatı tamamlanıp, faaliyete geçebileceği öngörülen otel konseptinin 10 yıl işletilip satılacağı öngörülen bir projeksiyonda oluşan nakit akımların bugünkü değerinin, gayrimenkulün bugünkü arsa+bina değeriyle eş değer olacağı kabul edilmiştir.

* Otelin toplam 232 oda, 492 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 105.288 olabileceği kabul edilmiştir.

* İşletmenin halihazırda 214 gün (Nisan-Ekim 7 Aylık Dönemde) faal durumda olacağı ve doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiştir. İlk işletme yılında doluluk oranının %60 olacağı, ikinci yıl %70 e çıkacağı sonrasında % 80 doluluk oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Otel fiyatları HERŞEY DAHİL dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerleme çalışmaları ışığında) kişi başı 130 TL,(oda başı 260 TL) olacağı ve yıllar itibariyle %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

* Herşey Dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness,vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.

* Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %3'ü oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

* Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %35 olup yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.

* İnşaat Maliyetinin %1,5 u oranında yenileme fonu gideri ayrılacağı öngörülmüştür. Bu değer her yıl %3 arttırılmıştır.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %10 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet parselin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	15.760.000,00
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	6.793.103,45

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

1 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	18.516.000,00
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	7.981.034,48

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hitaben yazılmış, 04.12.2014 tarih ve 46655593-310.05-5831 sayılı resmi yazıda "Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.12.2014 tarih 52756015/303.01-51903 sayılı yazı görülmüş, 1047 parsel üzerindeki yapının riskli yapı ilan edildiği ve yıkılması gerekli yapı anlaşılmıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" olup, üzerinde yıkım çalışmaları devam eden eski Alaaddin Otel binası ve molozları bulunmaktadır. Binanın yıkımı için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün onayı olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede benzer nitelikte kiralık arsa bulunmamakta olup, kira değeri analizi yapılamamıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; taşınmazın Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 6306 sayılı yasa kapsamında yıkımının başlatıldığı görülmüştür. Halihazırda parsel üzerinde Alaaddin Otel ve molozları bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunması için bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre otel tesisi olarak yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet parselin

30.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

15.760.000 .-TL

(On Beş Milyon Yedi Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

18.596.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
15.760.000	6.793.103	5.549.296	18.596.800

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.