

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Revizyon Tarihi: 01.08.2014  
Rapor Tarihi: 30.12.2013

R. No: 2013REVE51

ATAKULE  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

ALANYA'DA OTEL

AVSALLAR  
ALANYA/ANTALYA

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.12.2013** tarihinde hazırlanan ve **01.08.2014** tarihinde revize edilen, **2013REVE51** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
  - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
  - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
  - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
  - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
  - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
  - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
  - Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 

**“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”**  
**Sertifika No : FS 509685**

# YÖNETİCİ ÖZETİ

## GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Alaaddin Otel, Çamlıçukur Mevkii, 1047 Nolu Parsel, Avsallar – Alanya/ANTALYA

## GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Otel olarak kiracı tarafından kullanılmaktadır.

## TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar köyü, Çamlıçukur mevkii, 1047 parsel no'lu, 10.234,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkul.

## İMAR DURUMU

Bu bilgiler rapor içerisindeki "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

23.540.000.- TL

(Yirmiüçmilyonbeşyüzdoksanbin.-TürkLirası)

10.895.000.- USD

(Onmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-Amerikan Doları)

### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

27.777.200.- TL

(Yirmiyedimilyonyediyüzyetmişyedibinikiyüz.-  
TürkLirası)

12.856.100.- USD

(Onikimilyonsekiyüzeialtıbinüç.-Amerikan Doları)

### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

125.000.- TL

(Yüzyirmibeşbin.-TürkLirası)

57.860.- USD

(Elliyedibinsekizyüztaltmış.-Amerikan Doları)

### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

147.500.- TL

(Yüzkırkyedibinbeşyüz.-TürkLirası)

68.274.- USD

(Altmışsekizbinikiyüzyetmişdört.-Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 2,1604-TL, 1 EURO=2,0984 TL kabul edilmiştir USD ve EURO bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Ömer Latif YALÇIN  
Değerleme Uzmanı (401139)

Bilge Beller ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>7</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>10</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>	<b>10</b>
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	11
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	13
2.2.3 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	14
2.2.4 Zorunlu Satış Değeri	14
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>16</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>16</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	16
3.1.1 Demografik Veriler	16
3.1.2 Ekonomik Veriler	18
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.2.1 Antalya İli	19
3.2.2 Alanya İlçesi	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>23</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>23</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	23
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	24
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	26
4.5 Hukuki Sorumluluk	27
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	27
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>29</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>29</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	30
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	35
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	35
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	36
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>38</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b>	<b>38</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>40</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b>	<b>40</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	40
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	40
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	40
7.2.2 Maliyet Analizi Yöntemi	43
7.2.3 Gelir İndirgeme Yöntemi	44
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	46
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>48</b>

SONUÇ.....	48
BÖLÜM 9 .....	50
EKLER.....	50

## ***BÖLÜM 1***

### ***RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde hazırlanmış ve 01.08.2014 tarihinde revize edilmiş olup, 2013REVE51 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar köyü, Çamlıçukur mevki, 1047 parsel no'lu, 10.234,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkulün 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM ve değerlendirme uzmanı Ömer Latif YALÇIN tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	29.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2011E9	2012REVE35
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Aslan-Fatih Tosun	Ömer Latif YALÇIN- Makbule Yönel MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	21.610.000 TL (KDV Hariç)	22.350.000 TL (KDV Hariç)

### **1.9 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### **1.10 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Kuleli Sokak, No:3/3-4 G.O.P. – Çankaya /ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



## ***BÖLÜM 2***

### ***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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 bilmese bile 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

#### Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2041 vadeli Dolar bazlı Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

#### Risksiz getiri oranı değişkenleri<sup>1</sup>

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

**Değişken 1:** Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

**Değişken 2:** Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

**Değişken 3 :** Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2041 vadeli Dolar bazlı Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

---

<sup>1</sup> Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

Finansal Piyasa Özellikleri <sup>2</sup>	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

### Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

### İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.<sup>3</sup>

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

<sup>3</sup> International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

<sup>4</sup> The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

## Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

$R_f$  = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$  Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

### Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeli ile ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

### 2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

<sup>5</sup> Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

### **2.2.3 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)**

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2.2.4 Zorunlu Satış Değeri**

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

**BÖLÜM 3**  
**GENEL VE ÖZEL VERİLER**

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

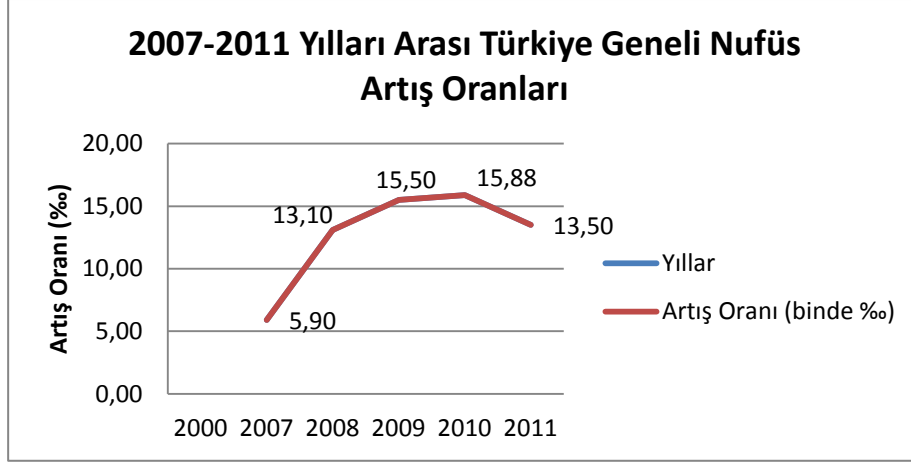
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye' nin yıllık nüfus artış hızı binde 11,9 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.





2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>6</sup>

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

<sup>6</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının(BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Antalya İli



Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri bulunmaktadır. Güneyi, Akdeniz ile çevrilmiş olan Antalya ili kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulmaktadır. Antalya, çok hızlı gelişme süreci içinde olan bir kettir. İklimi, doğal güzellikleri ve hızlı bir şekilde süren turizm yatırımları son yıllarda Antalya'ya göçleri arttırmıştır.

Kentte yapılaşma son yıllarda artmış, çok katlı binalar ve modern işanları 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 üç belediye vardır. Bunlar; Konyaaltı, Muratpaşa ve Kepez'dir.

Antalya nüfus artışı hızı yönünden Türkiye genelinde ikinci sırayı almaktadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre, Antalya'nın il nüfusu 2.092.537, il merkezi nüfusu 1.492.674'e ulaşmıştır.

Antalya ekonomik gelişme açısından önu açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve küçük sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun %80'i geçimini tarımdan sağlamaktadır. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyve üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır.

Antalya bölgesinde sera ile üretim son yıllarda büyük gelişme göstermiş, bu konuda üreticilere geniş olanaklar sağlanmıştır. Seralar teknik yönden geliştirilmiş, üretim artırılarak turfanda sebze dışsatımında önemli gelir elde edilmiştir. Türkiye genelinde cam seraların %90'ı Antalya'da bulunmaktadır. Türkiye turfanda sebzesinin %65'i bu bölgede üretilmektedir.

Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları yönünde de hızlı gelişimine paralel olarak kentin, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde birçok turistik 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.

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 bağlamaktadır. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırmaktadır.

Antalya Havaalanı, yılın her mevsimi trafiğe açık olan ve günün 24 saatinde hizmet veren Türkiye'nin en büyük havaalanlarından 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.

### 3.2.2 Alanya İlçesi



Alanya, Antalya ilinin 135 km. doğusunda bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Gazipaşa, batısında Manavgat ve Serik ilçeleri bulunmaktadır.

Alanya kilometrelerce uzunlukta ince kumlu sahilleri, deniz suyu, tarihi ve kültürel zenginliği, çok kültürlü yaşam tarzı, doğal parkları, ılımlı akdeniz iklimi, butik ve pazarları, her türlü kara ve deniz sporları yapma imkanı ve geniş eğlence hayatı özellikleri sayesinde yerli ve yabancı turistler tarafından tercih edilen bir tatil beldesi haline gelmiştir.

2012 yılı Adrese dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Alanya nüfus toplamı 264.692'dir. Bu nüfusun 104.573'ü şehir merkezinde, 160.119'u belde ve köylerde yaşamaktadır.

Alanya ilçesine bağlı 69 köy ve 16 belde bulunmaktadır. Bu beldeler; Konaklı, Payallar, Türkler, Avsallar, Yeşilköy, Emişbeleni, Okurcalar, Oba, Cıkçilli, Çıplaklı, Kestel, Mahmutlar, Demirtaş, Kargıcak, Tosmur, Güzelbağ'dır.

Alanya-Antalya arasındaki karayolu bir çok yerleşim yeri ve turistik merkezden geçmektedir. Alanya'ya en yakın havaalanı 70 km. uzaklıktaki Gazipaşa Havaalanıdır ve denizyollarında Alanya Limanı büyük ve yüksek tonajlı tüm gemilerin yanaşmasına müsaittir. Halen bu liman hem turistik hem de ticaret amaçlı gemilere hizmet vermektedir. Alanya-Girne (Kuzey Kıbrıs) bağlantılı turizm sezonu süresince yolcu ve turist taşımacılığı yapılmaktadır. K.K.T.C. bağlantılı en önemli gümrük kapısı burada bulunmaktadır.

Alanya'da ilk yerleşim milattan önceki döneme kadar uzanmaktadır. Turizmin keşfinden önce, Alanya'nın yerli halkı tarım, balıkçılık ve hayvancılık ile geçimini sağlamakta, göçebe kabileler halinde kışları ılıman iklime sahip Alanya'da, yazları ise Toros dağlarının yaylalarında yaşamaktaydılar. Alanya'da turizmin gelişmesi ile onlar da yerleşik yaşam tarzını benimseyip çeşitli otel, butik ve tesisler ile bu sektöre büyük katkıda bulunmuşlardır.

Alanya'nın bugünkü halk yapısı turizm sektörünün getirdiği 15 yıllık bir değişim ile tamamen Avrupa tarzı ve çok kültürlü bir karaktere sahip olmuştur. İlk turistik tesislerin inşaatı Alanya'ya İstanbul, Ankara, İzmir ve diğer şehirlerden gelen yeni yatırımcıları çekmiş, arkasından Avrupa'da yaşayan Türkler, önce "yazlık daire alma" gayesi ile gelip sonra yurt dışındaki birikimlerini turistik tesis yatırımlarına dönüştürmüşlerdir.

İlçenin alt yapısının tamamlanması, sağlık hizmetlerin genişletilmesi, modern otel, motel, bina alışveriş merkezleri ve turistik tesislerin inşaatı, tatile gelen yabancıların "yazlık daire alım" dalgasını başlatmış ve bu dalga her geçen sene büyüyerek ilçeye çok kültürlü bir yaşam standardı kazandırmıştır.

## **BÖLÜM 4**

# **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Alanya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Avsallar
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Çamlıçukur
Pafta No.	:	39
Ada No.	:	-
Parsel No.	:	1047
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	10.234,00 m <sup>2</sup>
Hissesi	:	Tam
Maliği	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya ili, Alanya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan, 21.10.2013 tarihli onaylı takyidat belgesine göre, değerleme raporu konusu gayrimenkulün üzerinde aşağıdaki hak ve sınırlamaların olduğu öğrenilmiştir:

##### **Beyanlar hanesinde;**

- 14.10.1988 tarih ve 3596 yevmiye numarası ile, "İnşaat toplum yararına aittir." Beyanı bulunmaktadır.

##### **Mülkiyet bilgileri şerhler hanesinde;**

- 17.04.2008 tarih ve 9158 yevmiye numarası ile, " 11.808.720 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama tarihi: 20.01.2007 Süre:10 yıl, Malik: Alanya Özkaymak Turizm İşletmeciliği A.Ş.)" şerh bulunmaktadır.

#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkulün, 20.12.2000 tarih, 10159 yevmiye no ile mülkiyeti, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1067
Zemin No	: 03214881	Koşullar	: 10.234,00 m2
B / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Tap. No/Şik.	: BEYDÜRME KARKAS OTEL VE BAHÇESİ
Kurum Adı	: Alanya TM		
Mahalle / Kilye Adı	: AVSALLAR KİYE		
Merkezi	: ÇAMLIÇUKUM		
Çift / Sayfa No	: 7 / 1066		
Kayıt Durumu	: AKİF		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Şerh / Beyan	Arzihane	Malik / Lehane	Tarih - Verence
	İNŞAAT TOPLUM YARARINA AİT TIR. ÜC. D. 1988 V. 3596		14/10/1988 - 3796

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrkare	Edinme Şekli - Tarih - Ver.	Terkin Şekli - Tarih - Ver.
1002571	A/FAKULE GAYRİMENKUL VAHİBİM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		10.234,00	Satış - 20/12/2006 - 1015K	--
Şerh	11.808.720 YTL - Beledi kavgısında kara yerli. Oluşturma Tarih:20/01/2007 Sıra:10 YH				ALANYA ÇEKİŞİM AK TURİZM İLETİŞİMÇİLİK A.Ş.	1704/2008 - 9138

Raporlayınca: 05/05/17  
 3. KAT BÖLÜMÜ  
 Kayıtları Uyumdur.  
 23.10.2013

Rapor Tarihi / Saati : 21.08.2014 12:19

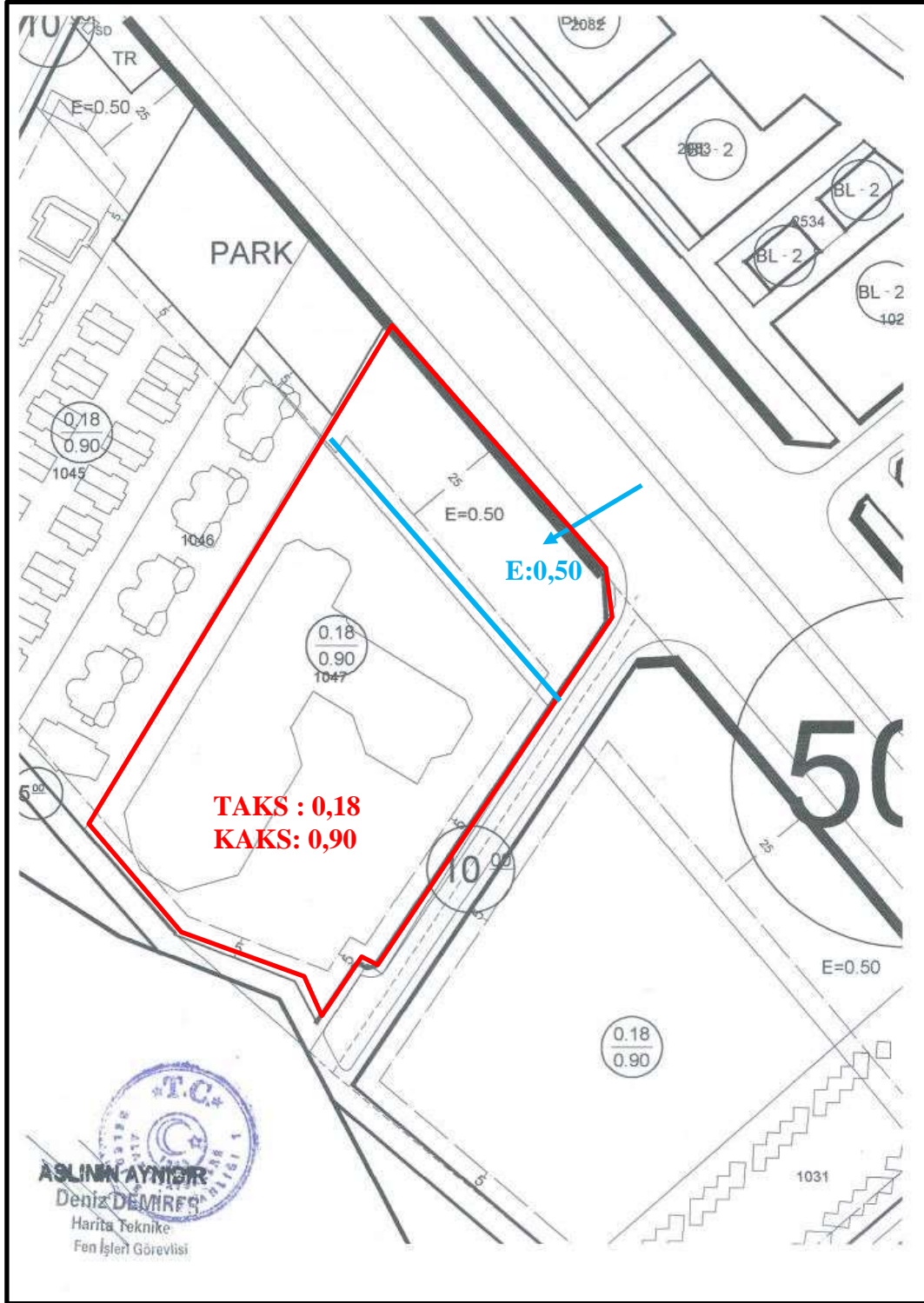
#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Avsallar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan imar durumu belgesine göre konu taşınmaz; 26.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli "Avsallar Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.
- Antalya – Alanya yolunun yaklaşık 30 m içerisinde kalan kısım için "E:0.50", Diğer kısımlar için "TAKS:0.18, KAKS:0.90" olarak belirtilmiştir.
- "hmax=5 kat (16,00 m)" olarak belirtilmiştir.
- Çekme mesafeleri "Önden çekme mesafesi : 25m, Yan bahçe çekme mesafesi : 5 m, Arka bahçe çekme mesafesi: h/2" olarak belirtilmiştir.





## Ruhsat ve İzinler:

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 13.10.1986 onay tarihli “**Onaylı Mimari Proje**” bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 21.09.1987 onay tarihli 136/13 no’lu “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı 3-B yapı sınıfında olup, yol kotu seviyesi altı 1 kat ve yol kotu seviyesi üstü 5 kat toplam 6 kat için olmak üzere toplam 12.392 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 03.08.1988 onay tarihli “**Onaylı Tadilat Mimari Proje**” bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 22.07.1988 onay tarihli 1/10 no’lu tadilat yapı ruhsatı olduğu, onay tarihi ve numarası taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi üzerinden tespit edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 27.07.1992 onay tarihli 1/33 no’lu “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi, yol kotu seviyesi altı 2 kat ve yol kotu seviyesi üstü 5 kat toplam 7 kat için olmak üzere toplam 13.242 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiştir.

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m <sup>2</sup> )
21.09.1987 –136/13 (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	12.392
22.07.1988 – 1/10* (Tadilat Yapı Ruhsatı)	Tadilat	-
27.07.1992 – 1/33 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni yapı	13.242

\*Not: Tadilat yapı ruhsatı onay tarihi ve numarası yapı kullanma izin belgesi üzerinden tespit edilmiştir. Avsallar Belediyesi’nde yapılan araştırmalar sonucunda tadilat yapı ruhsatının çatı katında yapılan değişiklikler nedeniyle verildiği tespit edilmiştir.

### ✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabii değildir.

### **4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz 1047 no’lu parselde yer alan otel onaylı mimari projesi ile uyumlu olup iskan belgesine sahip olup, cins tashihi mevcut kullanımını açıklar niteliktedir. Konu taşınmazda yer alan kiracı lehine bulunan kira şerhinin bu tarz ticari mülklerde rutin bir uygulama olduğu gözlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

#### **4.5 Hukuki Sorumluluk**

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan kiracı lehine bulunan kira şerhinin bu tarz ticari mülklerde rutin bir uygulama olduğu gözlenmiştir. Konu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

#### **4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ***BÖLÜM 5***

# ***GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ***

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Alaaddin Otel, 1047 Nolu Parsel, Avsallar – Alanya/ANTALYA

Değerleme konusu taşınmaz Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar beldesinde yer almaktadır. Gayrimenkule ulaşım için; Antalya – Alanya karayolu üzerinde Manavgat-Alanya istikametinde ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz Avsallar Beldesinde sağ kolda Antalya- Alanya karayolu ile deniz arasında kalmakta olan Alaaddin Otel'dir. Değerleme konusu taşınmazın Antalya- Alanya karayoluna yaklaşık 90 m, denize ise yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Kot farkından dolayı otele giriş taşınmazın doğu cephesinde yer alan tali yoldan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede siteler, 4 yıldızlı ve 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sırma Sitesi, Aspendos Otel, Yalıhan Otel, Club Green Fugla Beach, Alaiye Resort Otel, Club Alara Park Otel, Joy Pegasos Otel, Justin Beach Otel, Alaiye Resort, Gold Island, Özkaymak İncekum Otel, Top Otel, Long Beach Otel ve Sealanya yer almaktadır.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar	
Yer	Mesafe (km)
Avsallar Merkez	~1,00
Alanya Şehir Merkezi	~25,00
Antalya Havalimanı	~100,00





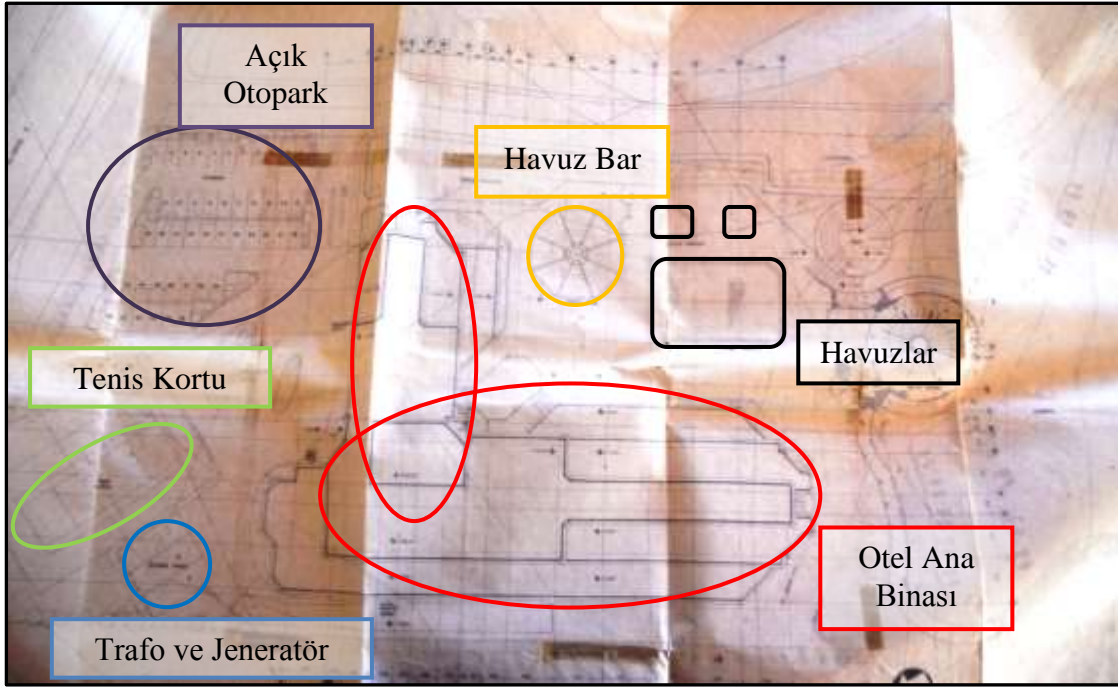


## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar köyü, Çamlıçukur mevki, 39 pafta, 1047 parsel no'lu "Betonarmer Karkas Otel ve Bahçesi" vasıflı, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz 10.234 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulu, toplam 13.242 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, Alaaddin Otel'dir. Otel 4 yıldız konseptinde olup, her şey dahil sistemli çalışmaktadır. 15 Nisan – 20 Ekim arasında 220 gün faaliyet göstermektedir.

Tesiste otel ana binası, havuzlar, havuz bar, animasyon alanı, trafo, tenis kortu, açık otopark, güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Ayrıca tesis tarafından kullanımda olan yaklaşık 80 m uzunluğunda sahil şeridi bulunmaktadır.



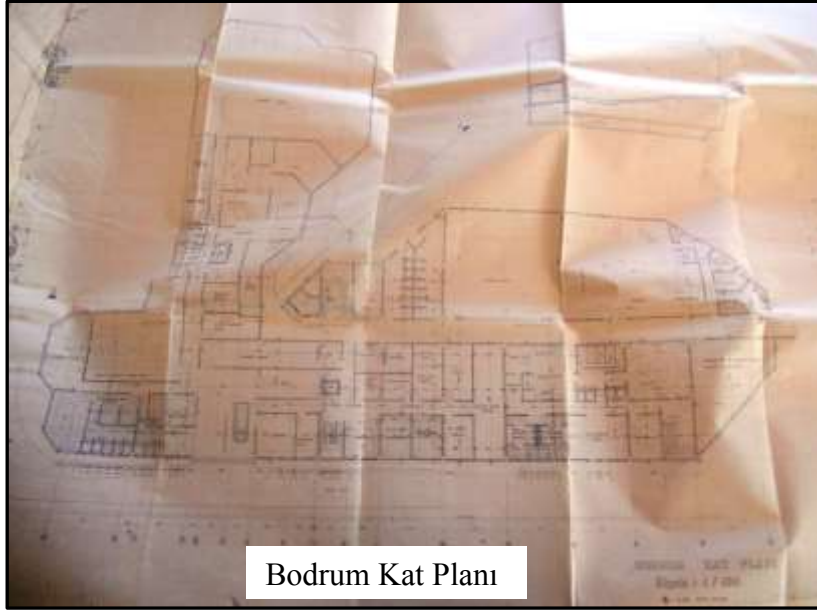
### **Otel Ana Binası;**

Değerleme konusu taşınmaz B.A.K. tarzında, toplam 13.242 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, bodrum kat, zemin kat, tesisat katı ve 5 normal kattan oluşmaktadır.



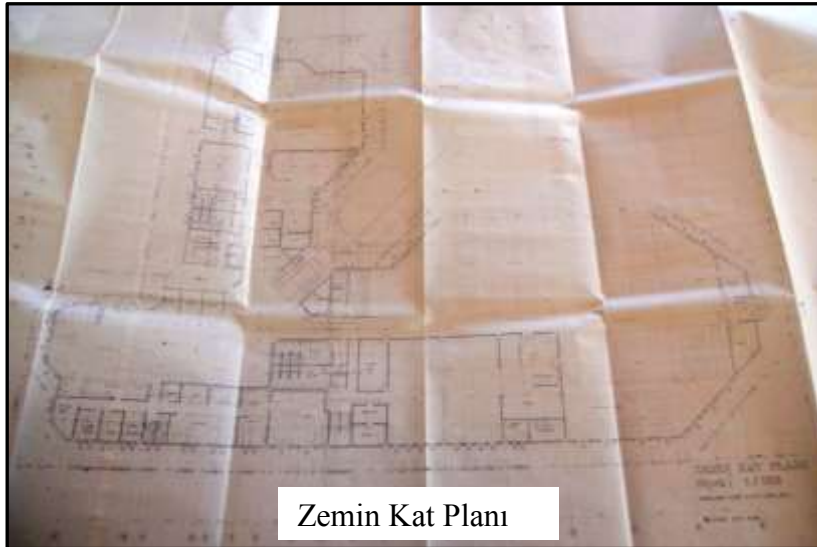
### **Bodrum kat;**

Bodrum kat toplam 2.582 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bodrum katta kazan dairesi, tesisat alanı, çamaşırhane, yemekhane, teknik servis atölyesi, elektrik malzeme odası, kuaför, kuyumcu, mini club, ofisler, depolar, soğuk hava depoları, fitness center, hamam, sauna, masaj odaları, disko ve WC 'ler bulunmaktadır. Bodrum katta zemin döşemeleri; kuaför, seramik, disko, masaj salonu, çamaşırhane, yemekhane, depolar, soğuk hava depoları, elektrik odası, ofisler, kazan dairesi, elektrik malzemeleri deposunun bulunduğu alanlarda seramik ve dökme mozaik, fitness centerda laminant parke, mini club halıfleks, hamamda mermer kaplıdır. Duvarlar plastik boyalı olup, WC ve soğuk hava depolarında ise duvarlar seramik kaplıdır. Tavanlar koridor ve teknik alanlarda plastik boyalı olup kuaför, fitness center gibi alanlarda tavan alçı asma tavadır. Aydınlatma ise plastik boyalı olan kısımlarda floresan armatürdür, asma tavan olan kısımlarda ise asma tavan içine gömme spot armatürdür.



### **Zemin kat;**

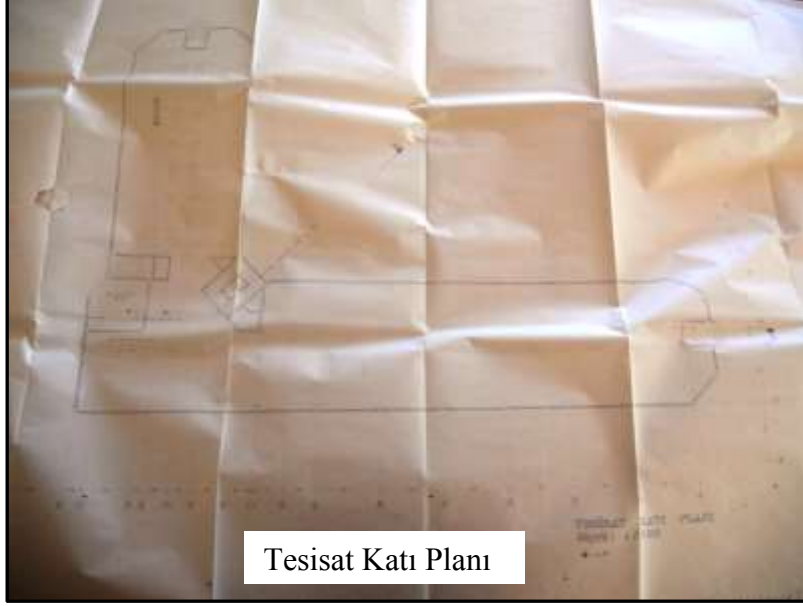
Zemin kat toplam 2.620 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Zemin katta resepsiyon, lobby, lobby bar, restaurant, mutfak, toplantı salonu, kuyumcu, market, doktor, idari ofisler, muhasebe, personel ofisi, bagaj odası ve WC'ler bulunmaktadır. Ayrıca zemin katta 100 m<sup>2</sup> alanlı kapalı havuz mevcuttur. Zemin katta yer döşemeleri; giriş, resepsiyon ve lobby mermer, idari ofisler, muhasebe ve toplantı salonu halifleks, lobby bar laminant parke, restaurant, mutfak, dükkan ve WC 'ler ise seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalı olup, bazı kısımlarda duvar kağıdı kaplıdır. WC 'lerde ise duvarlar seramik kaplıdır. Tavanlar plastik boyalı ve asma tavanıdır. Aydınlatma ise plastik boyalı olan kısımlarda floresan armatürdür, asma tavan olan kısımlarda ise asma tavan içine gömme spot armatürdür.





### **Tesisat katı;**

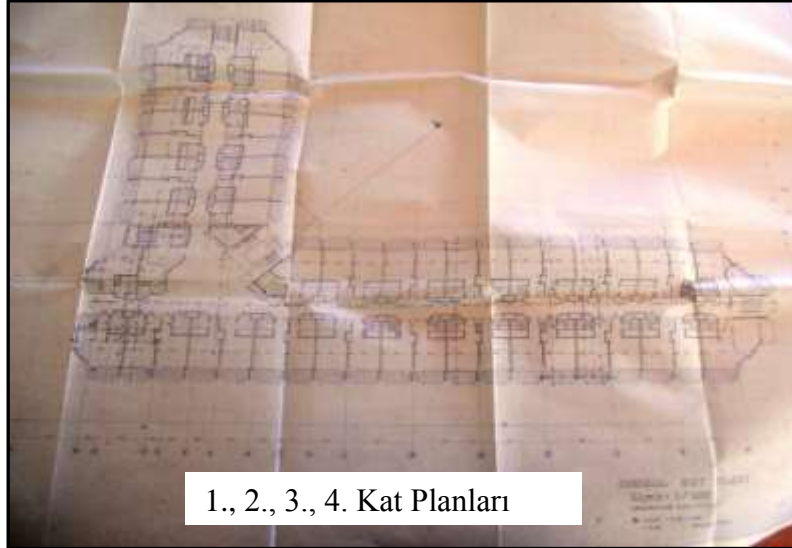
Tesisat katı 1.250 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Tesisat katında kat yüksekliği 2,00 m'dir. Tesisat katında havalandırma ve elektrik tesisatları bulunmaktadır. Tesisat katında yerler şap beton, duvarlar tuğla ve sıvanmamış beton, tavanlar ise sıvanmamış betondur. Aydınlatma ise ampül armatürdür.



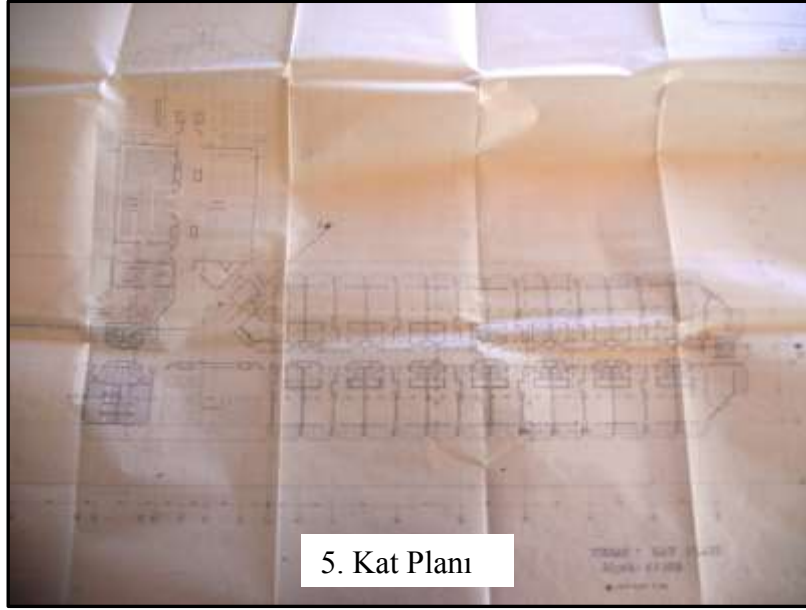
Tesisat Katı Planı

### **Normal katlar;**

Normal katlarda 4 katta, her kat 1.400 m<sup>2</sup> ve 5. Kat 1.190 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 6.790 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. 1., 2., 3. ve 4. katlarda onaylı mimari projesinde ve mahalinde her katta 51 oda ve 110 yatak bulunmaktadır. 5. katta ise onaylı mimari projesine göre 28 adet oda (52 adet yatak), alakart restaurant, ofis, alakart mutfağı, oyun salonu, teras ve WC'ler bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 232 oda, 492 yatak bulunmaktadır.



1., 2., 3., 4. Kat Planları



Tesiste 4 çeşit oda bulunmaktadır. Bunlar standart oda, king suit oda, aile suit oda ve aile odasıdır. Tüm odalarda zemin halıfleks, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise alçı asma tavanıdır. Aydınlatma asma tavan için gömme spot armatür ve aplik armatürdür. Odalarda bulunan banyolarda zemin ve duvarlar seramik kaplı olup, Hilton lavabo, küvet mevcuttur. Banyolarda vitrifiye aksesuarları tamdır.

ODA SAYILARI	
	Yasal
1.KAT	51 adet
2.KAT	51 adet
3.KAT	51 adet
4.KAT	51 adet
5.KAT	28 adet
<b>Toplam</b>	<b>232 adet</b>

Oda Çeşidi	Adet	Alan (m <sup>2</sup> )
Standart Oda	208	18
King Suit	1	40
Aile Suit	19	36
Aile	4	28

Alaadin otelde, 200 m<sup>2</sup> alanlı açık havuz, 70 m<sup>2</sup> alanlı kaydıraklı havuz ve 30 m<sup>2</sup> alanlı çocuk havuzu olmak üzere 300 m<sup>2</sup> açık havuz, 100 m<sup>2</sup> alanlı ise kapalı havuz bulunmaktadır. Havuzun bulunduğu bölgede 150 m<sup>2</sup> kapalı alanlı havuz bar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bünyesinde 10 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik kulübesi, 80 m<sup>2</sup> alanlı jeneratör ve trafo binası bulunmaktadır. Ayrıca 240 m<sup>2</sup> alanlı tenis kortu bulunmaktadır.

Taşınmaz içerisinde 2 servis asansörü, 2 misafir asansörü ve 1 mutfak asansörü olmak üzere 5 asansör bulunmaktadır. Soğutma sistemi olarak Chiller grubu soğutma kullanılmakta olup, sıcak su buhar kazan ile sağlanmaktadır. Tesiste 650 kW jeneratör ve 1600 kW trafo bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ait Kültür ve Turizm Bakanlığında 25.09.2002 tarih ve 8652 sayılı alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

<b>Bina Adı</b>	Alaaddin Otel
<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	8 (Bodrum+zemin+tesisat katı+ 5 normal kat)
<b>Kapalı Alanı</b>	13.242,00 m <sup>2</sup>
<b>Dış cephe</b>	Akrilik esaslı dış cephe boyası.
<b>Elektrik</b>	Mevcut (Şebeke)
<b>Jeneratör</b>	Mevcut (650 kW)
<b>Trafo</b>	Mevcut (1600 kW)
<b>Paratoner</b>	-
<b>Su</b>	Mevcut (Şebeke – kuyu suyu)
<b>Su Deposu-Hidrofor</b>	Mevcut
<b>Sıcak Su</b>	Mevcut ( Buhar kazanı ile)
<b>Soğutma</b>	Mevcut (Chiller merkezi soğutma)
<b>Isıtma</b>	Mevcut değil
<b>Asansör</b>	5 adet asansör
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut

### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Blok ve Kat Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Bodrum Kat	Kazan dairesi, tesisat dairesi, kuaför, kuyumcu, mini club, ofisler, depolar, fitness center, hamam, sauna, masaj odaları, disko.	Seramik, dökme mozaik, laminant parke, halıfleks, mermer	Alçı asma tavan, plastik boya	Alüminyum	Floresan armatür, Spot armatür
Zemin Kat	Resepsiyon, lobby, lobby bar, restaurant, mutfak, toplantı salonu, dükkanlar, idari ofisler, bagaj odası.	Halıfleks, seramik, Laminant Parke	Alçı asma tavan, plastik boya	Alüminyum	Floresan armatür, Spot armatür
Tesisat Katı	Havalandırma, elektrik tesisatları	Şap beton	Sıvanmamış beton	Demir Doğrama	Ampul armatür.
1., 2., 3., 4. Normal Katlar	Otel odaları	Halıfleks	Plastik boya	Alüminyum	Spot armatür, aplik.
5. Normal Kat	Otel odaları	Halıfleks	Plastik boya	Alüminyum	Spot armatür, aplik.

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmaz, Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar beldesinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Antalya - Alanya karayoluna 90 m, denize 80 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın, Alanya şehir merkezine yaklaşık 25 km, Antalya havaalanına 100 km mesafesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelin 25.09.2002 tarih ve 8652 sayılı, 4 yıldızlı "Turizm İşletme Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelin onaylı mimari projesinde 232 oda, 492 yatak bulunmaktadır.
- Taşınmaz, Avsallar, İncekum şehir merkezlerine yakın konumludur.
- Taşınmaz, imar planında "Turizm Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.
- Taşınmazın çevresinde faal durumda olan birçok 4 yıldızlı otel, 5 yıldızlı otel ve siteler bulunmaktadır.
- Taşınmazın açık otoparkı mevcuttur. Taşınmazın etrafı beton duvar üzerine, demir korkuluklarla çevrilidir.
- Taşınmaza ait 2 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 1 adet mutfak asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansörü bulunmaktadır.
- Taşınmaz üzerinde bulunan otelin özellikle teknik alanlarda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.
- Taşınmazların altyapısı tam olup, elektrik, su, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca jeneratör ve trafo mevcuttur.
- Taşınmaza özel araç veya oteller bölgesine ait servisler ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın bünyesinde tenis kortu, açık havuzlar ve kapalı havuz mevcuttur.
- Taşınmaz bünyesinde kuyumcu, fotoğrafçı, kuaför v.b. dükkanlar bulunmaktadır.
- Taşınmazın bünyesinde toplantı salonu, hamam, sauna, masaj salonları, fitness center bulunmaktadır.

## ***BÖLÜM 6***

### ***EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ***

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. 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 kullanımınıdır.

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.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının imar durumu ile uyumlu, bölge gelişiminin yönünde "**Turizm Tesisi**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

**BÖLÜM 7**  
**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmaz imar planında "Turizm Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.</li><li>- Taşınmaz ulaşımı kolay bir bölgede yer almaktadır.</li><li>- Taşınmaz Antalya- Alanya Karayoluna ve denize cepheli konumdadır.</li><li>- Taşınmazın denize sıfır konumdadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>× Tesisin 220 gün şeklinde sezonluk hizmet vermektedir.</li><li>× Otele yakın konumda birçok 5 yıldızlı otel bulunmaktadır.</li><li>× Taşınmaza giriş, doğu cephede yer alan tali yoldan sağlanmaktadır.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmaz Turizm açısından tercih edilen bir bölgede yer almaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>× Taşınmazın teknik hacimlerinde tadilat ihtiyacının bulunması.</li></ul>

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

##### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

##### Satılık Otel Arsası Emsalleri;

- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Okurcalar Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize sıfır konumlu olan, "E:0,50" yapılaşma koşullarına sahip olan, 19.000 m<sup>2</sup> alanı olan ve "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalan parselin 7.000.000 Euro (20.890.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.100 TL/m<sup>2</sup>).
- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Türkler Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize sıfır konumlu olan "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 32.000 m<sup>2</sup> alanlı parselin 13.000.000 Euro (38.797.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.212 TL/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmaza yakın mesafede, Payallar Beldesi'nde konumlu olan, "E:0,50" yapılaşma koşuluna sahip olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize sıfır konumlu olan, 18.000 m<sup>2</sup> alanlı, "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip parselin 7.000.000 Euro (20.890.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.161 TL/m<sup>2</sup>)



- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Türkler Beldesi'nde konumlu olan Antalya-Alanya Karayolu'nun güneyinde ve denize sıfır konumda olan, "Taks:0,18", "Kaks:0,90", "H:5 Kat" yapılaşma koşullarında ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 6.800 m<sup>2</sup> alanlı parselin, 7.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.029 TL/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmaza yakın mesafede, Konaklı Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize cepheli konumlu olan, "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 18.500 m<sup>2</sup> alanlı parselin 6.500.000 Euro (19.398.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.049 TL/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmaza yakın mesafede, Okurcalar Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize cepheli konumlu olan, "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 23.500 m<sup>2</sup> alanlı parselin 8.250.000 Euro (24.621.300 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.048 TL/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmaza yakın mesafede, Konaklı Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize cepheli konumlu olan, "E=0,50", yapılaşma koşuluna ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 18.000 m<sup>2</sup> alanlı parselin 6.000.000 Euro (17.906.400 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (995 TL/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Türkler Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun kuzeyinde ve denize sıfır konumlu olan "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 6.750 m<sup>2</sup> alanlı parselin 2.900.000 Euro (8.654.760TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.282 TL/m<sup>2</sup>)
- Bölge emlakçıları ile yapılan birebir görüşmeler sonucunda, Alanya Avsallar Bölgesinde, denize sıfır konumda olan turizm tesis lejantlı arsaların m<sup>2</sup> fiyatlarının 850-950 TL olacağı bilgisi öğrenilmiştir.

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	19.000	Arsa	1.100	Denize sıfır, E:0.50, Okurcalar (Satılık Arsa)
2	32.000	Arsa	1.212	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Türkler (Satılık Arsa)
3	18.000	Arsa	1.161	Denize sıfır, E:0.50, Payallar (Satılık Arsa)
4	6.800	Arsa	1.029	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Türkler (Satılık Arsa)
5	18.500	Arsa	1.049	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Konaklı (Satılık Arsa)
6	23.500	Arsa	1.048	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Okurcalar (Satılık Arsa)
7	18.000	Arsa	995	Denize sıfır, E:0.50, Konaklı (Satılık Arsa)
8	6.750	Arsa	1.282	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Türkler (Satılık Arsa)

### Satılık Otel Emsalleri;

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 5.135 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulu, 177 oda 370 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel 6.000.000 Euro (17.906.000 TL) bedelle satılıktır. (101.166 TL /oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Konaklı Beldesi'nde konumlu, Antalya-Alanya karayolunun kuzeyinde ve denize sıfır, 6.500 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulu, 170 oda ve 400 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel pazarlıklı 7.500.000 Euro (22.383.000 TL) bedelle satılıktır. (131.665 TL/oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Türkler Beldesi'nde, denize sıfır, 5.650 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulu, 169 oda ve 430 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel 7.600.000 Euro (22.681.000 TL) bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (134.210 TL/oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, konu taşınmaza göre daha kötü konumda, denize 400 m mesafede bulunan, 5.500 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulu, 108 oda ve 250 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel 3.000.000 Euro (8.953.000 TL) bedelle satılıktır. (82.900 TL/oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 2.500 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulu, 86 oda ve 200 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel pazarlıklı 5.250.000 Euro (15.668.000 TL) bedelle satılıktır. (182.187 TL/oda)

### Kiralık Otel Emsalleri;

- Değerleme konusu taşınmazın niteliğindeki otelin aylık kirasının 110.000 TL-130.000 TL aralığında olabileceği bilgisi öğrenilmiştir.

### ✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, karayoluna ve denize cepheli olması, Alanya şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, geometrik şekli, taşınmazın bulunduğu bölgenin turizm açısından önemi dikkate alınarak, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak arsa satış birim değeri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

<b>ARSA DEĞERİ</b>				
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	935,00	.-TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	10.234,00	m <sup>2</sup>		
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	9.568.790	.-TL	<b>9.568.790</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>			<b>9.568.790</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Yaklaşık Arsa Değeri</b>			<b>9.570.000</b>	<b>.-TL</b>

## 7.2.2 Maliyet Analizi Yöntemi

Bu analizde gayrimenkulun 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 ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübeleri ve 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 'Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel' dikkate alınarak, binanın gözle görülür fiziki durumuna dayalı olarak takdir edilmiştir.

<b>ARSA DEĞERİ</b>				
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	935,00	.-TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	10.234,00	m <sup>2</sup>		
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>9.568.790</b>	<b>.-TL</b>	<b>9.568.790</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>			<b>9.568.790</b>	<b>.-TL</b>
<b>BİNA DEĞERLERİ</b>				
<b>Otel Ana Binası</b>				
1 m <sup>2</sup> Bina İnşaat Maliyeti	1.270	.-TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	13.242,00	m <sup>2</sup>		
Toplam İnşaat Maliyeti	16.817.340	.-TL		
Yıpranma Payı	22%			
Yıpranma Bedeli	3.699.815	.-TL		
<b>Bina Değeri</b>	<b>13.117.525</b>	<b>.-TL</b>	<b>13.117.525</b>	<b>.-TL</b>
<b>Havuz Bar</b>				
1 m <sup>2</sup> Bina İnşaat Maliyeti	320	.-TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	150,00	m <sup>2</sup>		
Toplam İnşaat Maliyeti	48.000	.-TL		
Yıpranma Payı	22%			
Yıpranma Bedeli	10.560	.-TL		
<b>Bina Değeri</b>	<b>37.440</b>	<b>.-TL</b>	<b>37.440</b>	<b>.-TL</b>
<b>Trafo-Güvenlik Kulübesi</b>				
1 m <sup>2</sup> Bina İnşaat Maliyeti	320	.-TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	90,00	m <sup>2</sup>		
Toplam İnşaat Maliyeti	28.800	.-TL		
Yıpranma Payı	22%			
Yıpranma Bedeli	6.336	.-TL		
<b>Bina Değeri</b>	<b>22.464</b>	<b>.-TL</b>	<b>22.464</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>			<b>9.568.790</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Harici Müteferrik İşler</b>			<b>790.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Bina Değeri</b>			<b>13.177.429</b>	<b>.-TL</b>
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>23.536.219</b>	<b>.-TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>			<b>23.540.000</b>	<b>.-TL</b>

### 7.2.3 Gelir İndirgeme Yöntemi

#### Varsayımlar:

Taşınmaz tesis kiracı tarafından işletilmekte olduğundan taşınmazın gelir-gider bilgileri temin edilememiş olup bölgedeki sektörel araştırmalarımıza istinaden nakit akışları projeksiyonu oluşturulmuştur. Gayrimenkulün bütününe yönelik tüm veriler ışığında, değerlendirme kapsamında aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Turizm sektörünün gelişme potansiyeli sebebiyle otelin aynı kapasitede devam edeceği varsayılmıştır.
- Çevre araştırmaları sonucu bölgede otellerin 7-12 ay sezon boyunca çalıştığı tespit edilmiş olup, mevcut uygulamalar doğrultusunda tüm yıl içinde 220 gün aktif olarak çalışacağı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında 2041 yılı vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin son 6 aylık ortalaması olan %4,96 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2041 yılı USD bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemler, oteli, firmanın 4 yıldızlı otel konseptinde işleteceği varsayılarak belirlenmiştir.
- Doluluk oranlarının 2013-2014 yılı için açık olduğu dönem için % 71 oranında olacağı ve yıllar itibariyle artarak % 75 seviyelerine ulaşacağı öngörülmüştür.
- Otel bünyesinde kişi başına konaklama bedeli 2013-2014 yılı için çevredeki otellerdeki yatak satış emsalleri araştırılarak 43 USD olarak öngörülmüş, yıllar itibariyle artarak 2020 yılına kadar %3 oranında artacağı ve 2020 yılında 51,34 USD değerine yükseleceği bundan sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin herşey dahil sistemde çalıştığı göz önüne alınarak, diğer gelirler (ekstra yiyecek içecek, haberleşme, dükkan kira, çamaşırhane vb.) oranının oda gelirlerinin %7'si civarında olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda; Giderler, Otel işletme giderleri, Yenileme gideri, Ecrimisil gideri, Emlak vergisi bedeli, Sigorta bedeli olarak farklı kalemlerde incelenmiştir.
- Otel kar marjının %28 oranında başlayacağı, yıllar itibariyle %35'e yükseleceği ve sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin sıfır inşaat maliyeti üzerinden yıllık %1,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup, bu bedelin her yıl aynı rakamla yenileme fonu adı altında tutulacağı ve gerekli yenileme ve bakımlarda bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- Otelin bina emlak vergisi bedeli müşteri tarafından temin edilememiş olup, tarafımızca hazırlanan 2012REVE35 nolu rapor bilgilerinden faydalanılarak, 2012 yılı tutarı olan 44.187 TL nakit akımı tablosuna yıllık bazda %3 enflasyon oranında artacağı öngörülerek yansıtılmıştır.
- İndirgeme oranı % 10,50 olarak öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

**ALAADDİN OTEL GELİR İNDİRGEME PROJEKSİYONU**

ALAADDİN OTEL	
YATAK SAYISI	492
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	220
YATAK FİYATI (USD) (2013)	43,00
YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
ENFLASYON ORANI	3,0%
YENİLEME MALİYETİ HESABI	
SIFIR İNŞAA MALİYETİ	7.819.913
ORAN	1,50%
YENİLEME MALİYETİ	\$117.298,69
EMLAK VERGİSİ HESABI	\$21.066,93
SİGORTA BEDELİ	\$31.279,65
ECRİ MİSİL DEĞERİ	\$2.289,00

ALAADDİN OTEL												
YILLAR		01.11.2013	01.11.2014	01.11.2015	01.11.2016	01.11.2017	01.11.2018	01.11.2019	01.11.2020	01.11.2021	01.11.2022	01.11.2023
SEZONLUK YATAK KAPASİTESİ		0	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)		0%	70%	71%	72%	73%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI		0	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
SATILAN YATAK SAYISI		0	75.768	76.850	77.933	79.015	81.180	81.180	81.180	81.180	81.180	81.180
YATAK FİYATI (USD)		0,00	43,00	44,29	45,62	46,99	48,40	49,85	51,34	51,34	51,34	51,34
YATAK GELİRİ (USD)		0	3.258.024	3.403.704	3.555.193	3.712.708	3.928.859	4.046.724	4.168.126	4.168.126	4.168.126	4.168.126
DİĞER GELİRLER ORANI (%)		0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
DİĞER GELİRLER (USD)		0	228.062	238.259	248.864	259.890	275.020	283.271	291.769	291.769	291.769	291.769
<b>TOPLAM GELİRLER (USD)</b>		<b>0</b>	<b>3.486.086</b>	<b>3.641.964</b>	<b>3.804.057</b>	<b>3.972.597</b>	<b>4.203.879</b>	<b>4.329.995</b>	<b>4.459.895</b>	<b>4.459.895</b>	<b>4.459.895</b>	<b>4.459.895</b>
GOP (%)		0%	28%	30%	32%	33%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP (USD)		0	976.104	1.092.589	1.217.298	1.310.957	1.471.358	1.515.498	1.560.963	1.560.963	1.560.963	1.560.963
İŞLETME GİDERLERİ (USD)		0	-2.509.982	-2.549.374	-2.586.758	-2.661.640	-2.732.521	-2.814.497	-2.898.932	-2.898.932	-2.898.932	-2.898.932
YENİLEME MALİYETİ	1,50%	0	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299	-117.299
EMLAK VERGİSİ		0	-21.067	-21.699	-22.350	-23.020	-23.711	-23.711	-23.711	-23.711	-23.711	-23.711
SİGORTA BEDELİ		0	-31.280	-32.218	-33.185	-34.180	-35.206	-35.206	-35.206	-35.206	-35.206	-35.206
ECRİ MİSİL DEĞERİ		0	-2.289	-2.358	-2.428	-2.501	-2.576	-2.576	-2.576	-2.576	-2.576	-2.576
<b>TOPLAM GİDERLER (USD)</b>		<b>0</b>	<b>-2.681.916</b>	<b>-2.722.948</b>	<b>-2.762.020</b>	<b>-2.838.641</b>	<b>-2.911.313</b>	<b>-2.993.288</b>	<b>-3.077.723</b>	<b>-3.077.723</b>	<b>-3.077.723</b>	<b>-3.077.723</b>
ESAS FAALİYET KARI		0	804.170	919.016	1.042.037	1.133.957	1.292.566	1.336.707	1.382.172	1.382.172	1.382.172	1.382.172
<b>DÖNEM SONU DEĞERİ (USD)</b>	<b>9,0%</b>											<b>15.357.463</b>
NET NAKİT AKIŞLARI		0	804.170	919.016	1.042.037	1.133.957	1.292.566	1.336.707	1.382.172	1.382.172	1.382.172	16.739.635

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,96%	4,96%	4,96%
Risk Primi	5,04%	5,54%	6,04%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	12.994.003	12.566.313	12.157.007
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	28.072.245	27.148.263	26.263.999
<b>YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>13.000.000</b>	<b>12.600.000</b>	<b>12.200.000</b>
<b>YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>28.100.000</b>	<b>27.100.000</b>	<b>26.300.000</b>

#### 7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz için değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında 01.11.2013 tarihi itibarıyla hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

- Değerleme konusu gayrimenkulün arsa değeri emsal karşılaştırma ve bina değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için, maliyet yöntemi yaklaşımı ile taşınmazın değeri **23.540.000.-TL (Yirmiüçmilyonbeşyüzkırkbin.-TürkLirası), 10.895.000 USD** olarak takdir edilmiştir.
- Özkaymak Alaaddin Otel aylık kira getirisi **125.000.-TL (Yüzyirmibeşbin.-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün gelir indirgeme yöntemi sonucu piyasa değeri **27.100.000-TL (Yirmiyedimilyonyüzbin.-TürkLirası), 12.600.000.-USD olarak hesaplanmıştır.**
- Değerleme konusu gayrimenkulün sigortaya esas değeri **16.817.340-TL (Onaltımiyonsekizyüzyedibinüçyüzkırk.-TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün piyasa değeri olarak; daha somut verilere ulaşılmış olması, yeterli sayıda emsal arsa değerine ulaşılmış olması, otelin halihazırda başka bir işletmede kirada olması nedeni ile gerçekleşmiş son üç yıllık gelir – giderlerine ulaşılmamış olması nedenleri ile maliyet yöntemi analizi ile bulunan değer **olan 23.540.000.-TL (Yirmiüçmilyonbeşyüzkırkbin.-TürkLirası), 10.895.000.-USD** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.”

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz ticari vasıflı olduğundan %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

## **BÖLÜM 8**

### **SONUÇ**

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

#### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

23.540.000.- TL (Yirmüçmilyonbeşyüzkırkbin.-TürkLirası)	10.895.000.- USD (Onmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-Amerikan Doları)
--	--

#### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

27.777.200.- TL (Yirmiyedimilyonyediüzyetmişyedibinikiyüz.- TürkLirası)	12.856.100.- USD (Onikimilyonsekiyüzellialtıbinüç.-Amerikan Doları)
---	--

#### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

125.000.- TL (Yüzyirmibeşbin.-TürkLirası)	57.860.- USD (Elliyedibinsekiyüzaltmış.-Amerikan Doları)
--	---

#### 30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

147.500.- TL (Yüzkırkyedibinbeşyüz.-TürkLirası)	68.274.- USD (Altmışsekizbinikiyüzyetmişdört.-Amerikan Doları)
--	---

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,1604-TL, 1 EURO=2,9844 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.**

Ömer Latif YALÇIN  
Değerleme Uzmanı (401139)

Bilge Beller ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)



## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

**BÖLÜM 9**  
**EKLER**

**Ek Listesi**

1	Onaylı Takyidat Belgesi-Tapu Fotokopisi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları