



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ – SERİK İLÇESİ

“ELA QUALITY RESORT HOTEL ve LOJMAN”

Gayrimenkul ve Hak Değerleme Raporu

20.12.2013

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	2
1.2. Değerleme Tarihi.....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası.....	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar.....	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	4
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar.....	4
3.3. Beyanlar	4
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	5
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	5
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	8
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	9
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	10
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	10
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	10
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	11
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1. Global Ekonomik Görünüm	13
4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	15
4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm	16
4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	18
4.5. Sektörel Görünüm	20
4.5.1. Türkiye Turizm Sektörü.....	20
4.6. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	24
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	25
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,	25
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,	25
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri.....	26
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri.....	33
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	34
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri	34
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,	34
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri.....	34
5.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmesi:	35
5.2.5. Değerleme Konusu Gayrimenkullere İlişkin Yönetim Kurul Kararı:	36
5.2.6. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	36
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	37
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:.....	37
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,	39
6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	39
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	39
6.5. 5 Numaralı Parsel ve Üzerindeki Yapının Değer Tespiti	40
6.5.1. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı).....	40
6.5.2. Emsal (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Toplam (Arsa +Yapı) Değerinin Tespiti,	42
6.6. 480 Numaralı Parsel.....	44
6.6.1. Emsal (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Toplam (Üst hakkı +Yapı) Değerinin Tespiti,	44
6.6.2. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı).....	46
6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu–Doğrudan Kapitalizasyon Analizi ile Gayrimenkullerin Değerinin Belirlenmesi	50
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	51
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	51
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	51
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,.....	51
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....	52
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	53
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekten İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	53
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş,.....	53
8. SONUÇ	55
8.1. Nihai Değer Takdiri	55
9. RAPOR EKLERİ	57
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	78
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER	78

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

13.11.2013 – OZKGY/2013

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **13.11.2013** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **18.12.2013** tarihine kadar hazır hale getirilmiş olup, Rapor tarihi **20.12.2013**'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

20.12.2013 / SvP_13_ÖZAKGYO_05

1.4. Rapor Türü

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

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel**" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

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

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

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

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Fatma **KOÇ KESEN** – G. Değerleme Uzmanı - Ekonomist
S.P.K. Lisans No.: 402238

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.

Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul
T: 0-(212)-330-01-88; F: 0-(212)-330-01-89; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atatürk Bulvarı, 13. Cadde 34 Portal Plaza, Kat: 2-3, İkitelli OSB, 34494 Başakşehir / İstanbul
T: 0 (212) 486 36 50; Faks: 0 (212) 486 01 21; W: www.ozakgyo.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

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

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

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	ÖZAK GYO A.Ş.
İştirak	Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
UDES	Uluslar arası Değerleme Standartları
UDU	Uluslar arası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslar arası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslar arası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	02.12.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,0349 TL esas alınmıştır.
EURO/TL	02.12.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,7586 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	02.12.2013 tarihinde, 16.04.2043 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi % 6,00 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

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

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

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

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

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

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

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

Kapsam

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

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

Tanımlar

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

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

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

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

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

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

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

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

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan

genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.

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

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

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

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

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

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

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

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

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

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

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

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

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

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

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

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

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

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

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

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

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nın saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirilmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,

- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

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

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

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

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

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

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

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

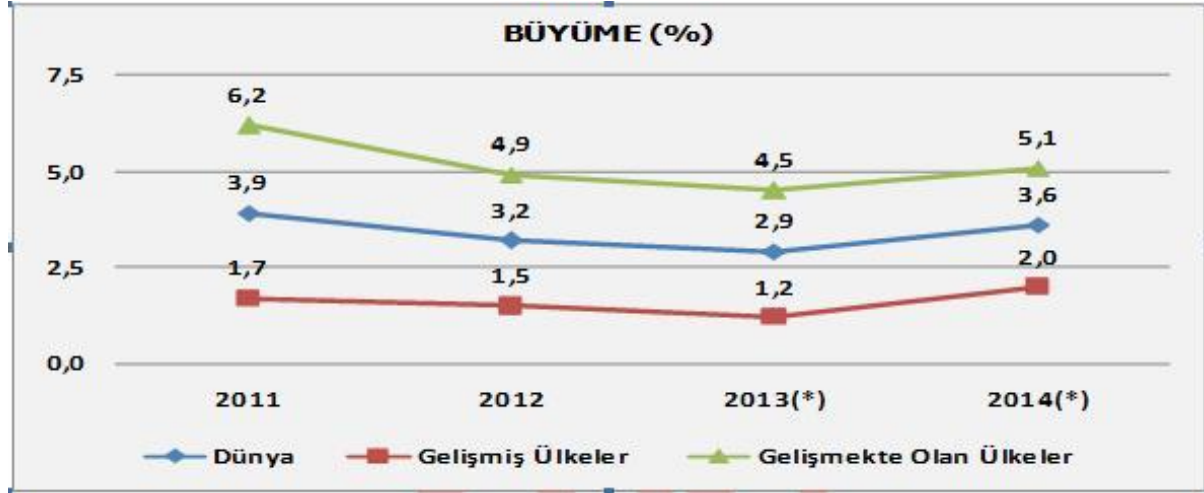
5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan ***arazi kalıntı değeri tekniği*** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal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

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

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

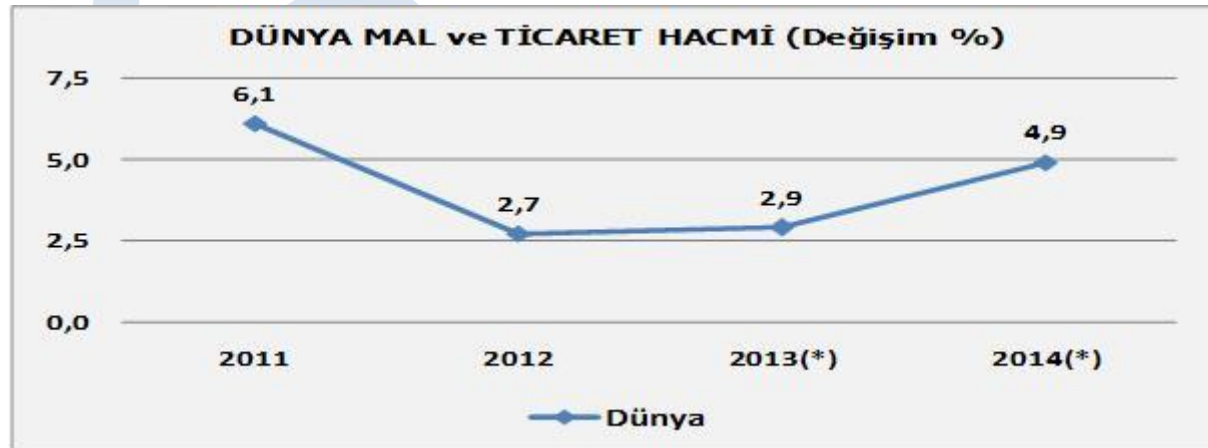
2013 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide toparlanmanın ılımlı bir seyir izlediği gözlenmektedir. ABD'de büyüme potansiyelin altında seyrederken Avro Bölgesi'nde uzun süreli durgunluğun ardından sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Başlıca gelişmekte olan ülkeler ise daha yavaş büyüme riski ile karşı karşıya bulunmaktadır. Küresel finansal piyasalar, Fed'in genişletici para politikasından çıkış stratejisindeki belirsizliklerin yarattığı dalgalı bir sürecin ardından normalleşme sürecine girmiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

2012 yılında beklenenin altında bir performansla % 3,2 büyüyen küresel ekonominin 2013 yılında ise yine beklenenin altında bir performansla % 2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Avro Bölgesi'nde uzayan resesyon ve başlıca gelişmekte olan ülkelerde göze çarpan zayıf iç talep ve dolayısıyla yavaşlayan büyüme birçok uluslararası kuruluşun tahminlerini aşağı yönlü revize etmelerine neden olmuştur. İşsizlik de halen kriz öncesi seviyelerine inememiş ve birçok gelişmiş ülkede yüksek seviyelerini korumuştur.

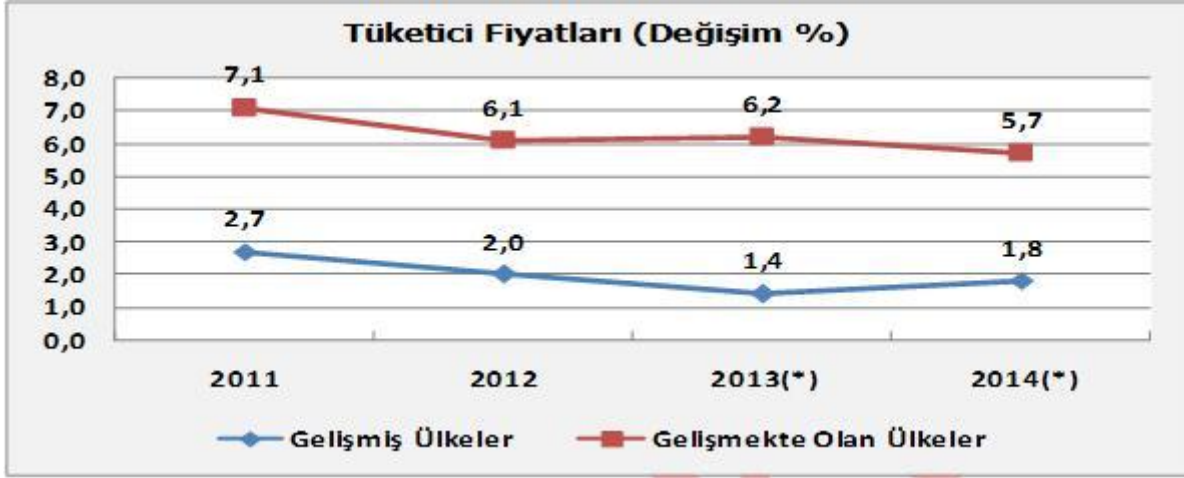
Küresel ekonomi önümüzdeki döneme ilişkin üç temel risk ile karşı karşıyadır. Bunlar; gelişmiş ülkelerde devam eden mali sorunlar, gelişmiş ülkelerde genişletici para politikasından çıkış ve gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamadır.



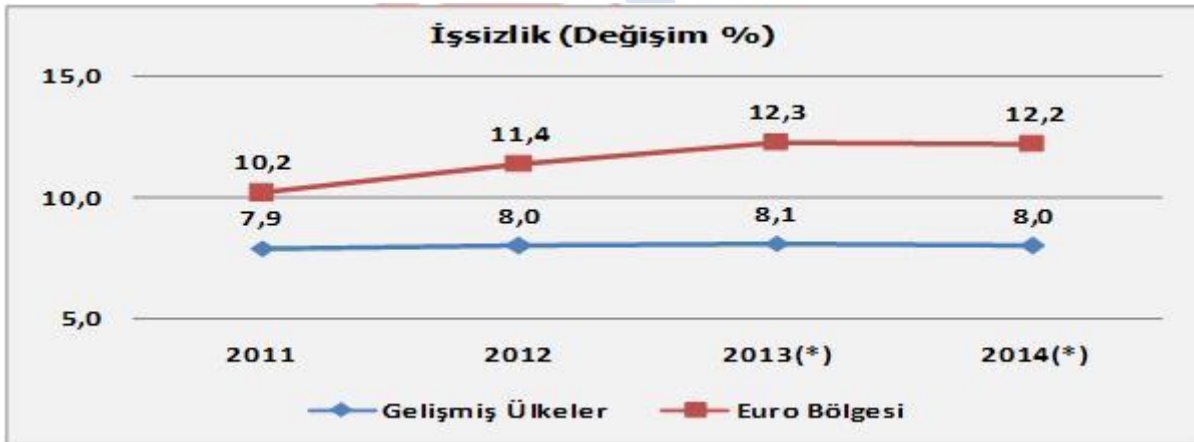
Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2012 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %2,7'lik sınırlı bir büyüme göstermiştir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu

bir canlanmayı işaret etmektedir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu bir canlanmayı işaret etmektedir.



Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenfasyonist bir görünüm getirmiştir. Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Küresel ekonominin dinamosu olan gelişmiş ülkelerde işsizlik seviyesi 2011 yılında %7,9 ve takip eden yılda ise %8 gibi oldukça olumsuz bir seyir izlemiştir. Bu ekonomilerde süre gelen istihdam yaratamama sorununun da takip eden iki yıl boyunca benzer seviyelerde devam edeceği beklenmektedir. İşsizlik konusunda en kötümser görünümü çift haneli oranlarla Euro bölgesi vermekte olup bölge içinde ise oranların güney ülkelerinde daha yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu sorun İspanya'da kalıcı bir hal alırken, İtalya'da ileriye dönük yüksek oranlı bozulmalar dikkat çekmektedir. Bunun yanı sıra bölgenin yegane itici gücü Almanya'da ise ekonomik toparlamanın olumlu emarelerinin olduğu görülürken diğer önemli ekonomi olan Fransa'da ise iki haneli işsizlik oranı tahminler dahilinde yukarı yönlü bozulmalar içermektedir. İngiltere'de ise oldukça sınırlı bir iyileşme görülmektedir.

DÜNYA EKONOMİSİNDE ÖNCÜ GÖSTEGELER (Değişim %)				
	2011	2012	2013(*)	2014(*)
DÜNYA TİCARETİNDE DEĞER BAZINDA BÜYÜME	18,0	0,2	3,0	4,0
PETROL VE ENERJİ FİYATLARI	31,6	1,0	-0,5	-3,0
METALLER VE DİĞER EMTİA FİYATLARI	17,9	-9,9	1,5	-4,2
İMALAT SANAYİ ÜRÜNLERİ FİYATLARI	7,0	-1,2	0,0	0,0

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya ticareti 2012 yılından sonra 2013 yılında da oldukça yavaş bir büyüme göstermektedir. 2012 yılında sadece % 0,2 büyüyen dünya mal ticaretinin 2013 yılında % 3,0 büyümesi beklenmektedir. Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır. Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki yüzde 1,5 artış sonrası 2014 yılında % 4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkileneyecektir. Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir.

4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2013 yılı başından itibaren başlayan toparlanma, yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür, yıllık inşaat harcamaları Ağustos ayı sonunda 619,6 milyar dolara yükselmiştir.

ABD İNŞAAT HARCAMALARI (Milyar Dolar)			
DÖNEM	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI	TOPLAM İNŞAAT
2011 Q1	235,8	242,8	478,6
2011 Q2	252,3	258,7	511,0
2011 Q3	241,7	261,3	503,0
2011 Q4	253,7	263,4	517,1
2012 Q1	256,2	270,8	527,0
2012 Q2	277,7	274,9	552,6
2012 Q3	296,9	271,2	568,1
2012 Q4	303,3	274,9	578,2
2013 Q1	325,1	267,8	592,9
2013 Q2	338,2	262,8	601,0
2013/07	340,6	271,4	612,0
2013/08	346,5	273,1	619,6

Kaynak: US Bureau Of Census

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmekle birlikte giderek yavaşlamaktadır. Euro alanında inşaat sektöründe küçülme 2013 yılı üçüncü çeyrekte dönemde % 1,7'ye gerilemiştir. İnşaat sektöründeki yeni yılda büyüme beklentisi bulunmaktadır. Bu beklenti inşaat malzemeleri pazarını da büyüme yönünde destekleyecektir.

EURO BÖLGESİ İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME (Değişim %)			
DÖNEM	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9
2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4
2011 Q3	1,9	1,8	0,9
2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-5,9	-5,3	-9,0
2012 Q2	-6,1	-5,7	-7,7
2012 Q3	-4,7	-4,0	-6,5
2012 Q4	-4,3	-4,1	-5,1
2013 Q1	-6,1	-5,6	-8,0
2013 Q2	-4,0	-3,9	-4,8
2013 Q3	-1,7	-1,6	-2,8

Kaynak: Eurostat

4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm

Gelişmekte olan ülkeler grubunun bir üyesi olan Türkiye 2010 ve 2011 yıllarında %9,2 ve %8,8 ile oldukça yüksek oranda büyüme kaydetmiş ancak sürdürülemez boyutlara gelen cari açık nedeniyle otoritelerce alınan soğutucu tedbirler sayesinde 2012 yılında ekonomi %2,2 ile potansiyelinin oldukça altında kalmıştır. Türkiye büyümesi için 2013 yılına yönelik olarak IMF tahmini %3,8 iken Orta Vadeli Program (2014-2016)'da %3,6 olarak belirtilmiştir. 2014 yılına yönelik olarak ise program öngörüsü %4,0 iken IMF beklentisi bunun yarım puan altında kalmıştır.

BÜYÜME (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6	Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0	Orta Ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
ABD	1,8	2,8	1,6	2,6	BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0	Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4	Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0	Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7	Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2	Latin Amerika Ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2	Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9	Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1	Türkiye	8,8	2,2	3,6	4,0

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Milli Gelir İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de 2011'de ihracat %18,5 oranında, ithalat ise %29,8 oranında büyürken, 2012 yılında ihracat %13,0 artış göstermiş ancak ithalat %1,8 daralma göstermiştir. Toplam ticaret hacmi ise aynı dönemlerde sırayla %25,5 ve %3,5 büyüme kaydetmiştir. Son tahminler ışığında hazırlanan Orta Vadeli Program'da (2014-2016) ise 2013 yılına yönelik ihracat artışı ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel sadece %0,7 olurken ithalat büyümesi %6,3 olmuştur. 2014 yılına yönelik olarak ise ihracatta %8,5 büyüme beklenirken bu oran ithalat için %4,2 tahmin edilmiştir. Aynı dönemlere ait dış ticaret hacim artışları ise sırayla %4,1 ve %5,8 olarak hesaplanmaktadır. Temel beklenti ve hedefin 2012 yılında yakalanan pozitif görünümlü net ihracat performansının 2013 yılının aksine 2014 yılında tekrar yakalanmasıdır.

MAL ve HİZMET TİCARET HACMİ (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	6,1	2,7	2,9	4,9	Dünya	6,1	2,7	2,9	4,9
İhracat					İthalat				
Gelişmiş Ülkeler	5,7	2,0	2,7	4,7	Gelişmiş Ülkeler	4,7	1,0	1,5	4,0
Euro Bölgesi	6,3	2,3	2,0	4,5	Euro Bölgesi	4,4	-1,2	0,4	3,9
Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,5	3,9	5,5	Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,6	3,4	5,3
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,8	4,2	3,5	5,8	Gelişmekte Olan Ülkeler	8,8	5,5	5,0	5,9
Orta Ve Doğu Avrupa	8,2	4,9	4,5	5,3	Orta Ve Doğu Avrupa	8,3	0,1	3,9	4,6
BDT	9,0	4,4	1,5	3,4	BDT	16,6	10,4	1,5	5,7
Gelişen Asya	8,0	4,1	5,7	7,0	Gelişen Asya	9,2	5,5	6,1	6,9
Latin Amerika Ve Karayipler	5,8	1,7	2,2	4,9	Latin Amerika Ve Karayipler	10,6	3,2	2,9	3,7
Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,0	6,7	0,0	4,9	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	1,2	9,7	6,4	6,4
Türkiye	18,5	13,0	0,7	8,5	Türkiye	29,8	-1,8	6,3	4,2

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Türkiye'de ise yılsonu itibarıyla artışlara bakıldığında, 2011 yılında %10,5 ile tekrar çift haneli rakamlara yükselen enflasyon oranının, 2012 yılında ekonomideki yavaşlama doğrultusunda %6,2'ye gerilediği görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül 2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül

2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir.

TÜKETİCİ FİYATLARI (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	2,7	2,0	1,4	1,8	Gelişmekte Olan Ülkeler	7,1	6,1	6,2	5,7
ABD	3,1	2,1	1,4	1,5	Orta Ve Doğu Avrupa	5,3	5,8	4,1	3,5
Euro Bölgesi	2,7	2,5	1,5	1,5	BDT	10,1	6,5	6,5	5,9
Almanya	2,5	2,1	1,6	1,8	Rusya	8,4	5,1	6,7	5,7
Fransa	2,3	2,2	1,0	1,5	Gelişen Asya	6,3	4,7	5,0	4,7
İtalya	2,9	3,3	1,6	1,3	Çin	5,4	2,7	2,7	3,0
İspanya	3,1	2,4	1,8	1,5	Hindistan	8,4	10,4	10,9	8,9
Japonya	-0,3	0,0	0,0	2,9	Latin Amerika Ve Karayipler	6,6	5,9	6,7	6,5
İngiltere	4,5	2,8	2,7	2,3	Brezilya	6,6	5,4	6,3	5,8
Kanada	2,9	1,5	1,1	1,6	Meksika	3,4	4,1	3,6	3,0
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,1	2,0	1,5	2,1	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	9,2	10,8	12,3	10,3
Türkiye	6,5	8,9	-	-	Türkiye (Yıl Sonu İtibariyle)	10,5	6,2	6,8	5,3

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de ise işsizlik oranları Euro bölgesinin altında olmasına karşın kendi ölçeğinde oldukça yüksek ve kalıcı bir görünümde. 2013 ve 2014 yıllarına ait tahminler dahilinde %9,5 ve %9,4 oranlarında seyreden Türkiye'nin, işsizliği etkin bir şekilde aşağı çekebilecek bir ekonomik büyümeden yoksunluğuna karşın işgücü piyasasına yönelik reformlar ile istihdam yaratıcı politikaları devreye sokması bir çıkış stratejisi olarak belirlemektedir. İşsizlik oranı Ocak ayından bu yana gerileyerek Haziran ayında % 8,8'e kadar inmişti. Ancak son iki aydır işsizlik artmaktadır ve Ağustos ayında % 9,8'e yükselmiştir.

İŞSİZLİK (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	7,9	8,0	8,1	8,0	Gelişmekte Olan Ülkeler	-	-	-	-
ABD	8,9	8,1	7,6	7,4	Rusya	6,5	6,0	5,7	5,7
Euro Bölgesi	10,2	11,4	12,3	12,2	Çin	4,1	4,1	4,1	4,1
Japonya	4,6	4,4	4,2	4,3	Brezilya	6,0	5,5	5,8	6,0
İngiltere	8,0	8,0	7,7	7,5	Meksika	5,2	5,0	4,8	4,5
Kanada	7,5	7,3	7,1	7,1	Türkiye	9,8	9,2	9,5	9,4

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarından, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

2013 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 59.1 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Eylül sonunda % 7.88'lere gerilemiştir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ TEMEL GÖSTERGELER						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	70.0	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	61.1	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	53.4	32.4	9.1	1.79	5.75
2012 Q4	6.16	46.9	29.7	10.1	1.78	5.50
2013 Q1	7.29	51.3	23.3	10.1	1.81	5.0
2013 Q2	8.39	55.7	24.1	8.8	1.93	4.50
2013 Q3	7.88	59,1	17,7	9,8	2,04	4,50

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Tc. Merkez Bankası, Maliye Bakanlığı

Tüketici Güven Endeksi 2013 Ekim ayında bir önceki aya göre %4,8 oranında arttı; Eylül ayında 72,1 olan endeks Ekim ayında 75,5 değerine yükseldi. Eylül ayında 95,8 olan genel ekonomik durum

beklentisi endeksi bir önceki aya göre %6 oranında artarak, Ekim ayında 101,6 değerine yükseldi. Bu artış, gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durumun daha iyi olacağı yönünde beklentisi olan tüketicilerin sayısının bir önceki aya göre arttığını göstermektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ GÜVEN VE BEKLENTİ ENDEKSİ		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ⁽¹⁾
2012 Q1	112.9	79.30
2012 Q2	108.1	76.80
2012 Q3	103.1	72.10
2012 Q4	97.9	73.60
2013 Q1	112.1	74.90
2013 Q2	111.8	76.20
2013 Q3	108.5	72.1

Kaynak: TC. Merkez Bankası

4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Yılın ilk çeyreğinde 18.3, ikinci çeyreğinde ise 20.9 milyar TL olan özel sektör inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte 20.250 milyar TL ile artmıştır. 2013'ün ilk yarısında büyüme sergileyen Kamu inşaat harcamaları ise üçüncü çeyrekte 14.7 milyar TL'na düşmüştür. Toplam inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte bir önceki döneme göre gerilemiş ve yaklaşık 35 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

İNŞAAT HARCAMALARI KAMU VE ÖZEL SEKTÖR CARİ FİYATLARLA (MİLYON TL)			
DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2012 Q1	8.314	22.235	30.549
2012 Q2	11.925	22.081	34.006
2012 Q3	12.348	18.727	31.075
2012 Q4	11.964	19.331	31.295
2013 Q1	15.440	18.374	33.814
2013 Q2	16.962	20.925	37.887
2013 Q3	14.702	20.250	34.952

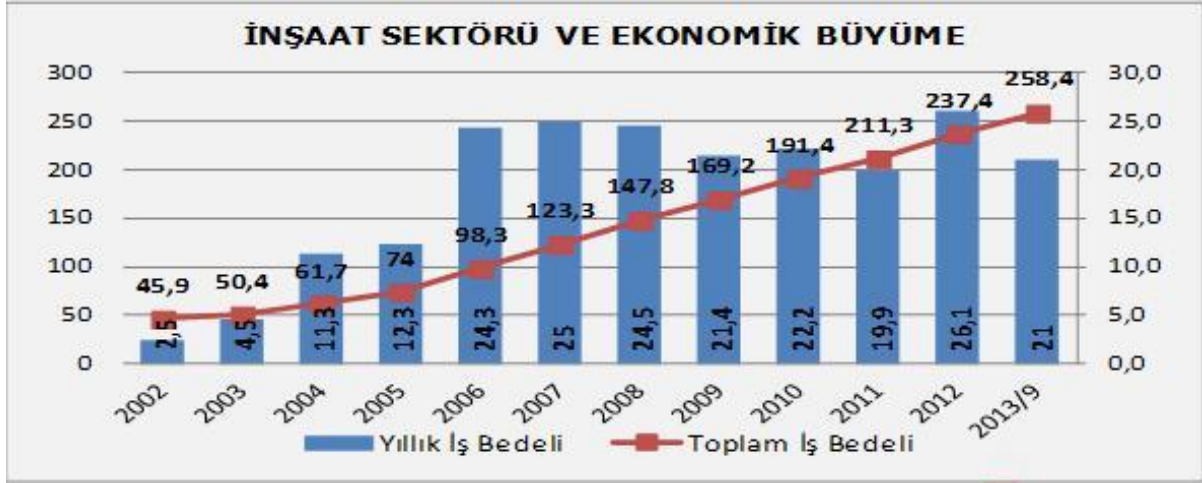
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılı ilk dokuz ayında yabancıların gayrimenkul alımı %2,9 artarak 1,9 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de son dönemlerde inşaat ve inşaat malzemeleri sektörüne talep yönü ile destek olacak bir gelişme mütekabiliyet yasının çıkarılması ve yabancılar gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur.

YABANCILARIN GAYRİMENKUL ALIMLARI					
DÖNEM	MİLYON DOLAR	DÖNEM	MİLYON DOLAR	DÖNEM	MİLYON DOLAR
2011 Q1	461	2012 Q1	557	2013 Q1	719
2011 Q2	781	2012 Q2	702	2013 Q2	600
2011 Q3	264	2012 Q3	586	2013 Q3	580
2011 Q4	507	2012 Q4	791	2014 Q4	-
2011	2.013	2012	2.636	2013	-

Kaynak : Ekonomi Bakanlığı

2013 yılı ilk dokuz ayında yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplamı 21,0 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türk Müteahhitlik sektörünün yurtdışı faaliyetleri olumsuz küresel ekonomik ve bölgesel siyasi koşullara rağmen performansını sürdürmektedir 2013 yılının ilk dokuz ayında yurtdışında alınan işlerin tutarı 21,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece birikimli işlerin tutarı da 258,4 milyar dolara çıkmıştır.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk yarısında büyüyen inşaat sektörü, yılın üçüncü çeyrek döneminde % 8.7 büyümüştür. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte % 4.4 büyümüştür.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE GSMH BÜYÜME			
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2011 Q4	7.0	9.2	5.0
2012 Q1	2,4	6,9	3,1
2012 Q2	-0,8	7,2	2,8
2012 Q3	-0,8	5,4	1,5
2012 Q4	1,5	6,7	1,4
2013 Q1	5,9	5,7	3,0
2013 Q2	7,6	7,0	4,5
2013 Q3	8,7	7,1	4,4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde 2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde maliyet artışları görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut ve konut dışı bina inşaat maliyetleri bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. İşçilik ve malzeme maliyetlerinde de artış görülmektedir.

İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ 2005=100						
DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02
2012 Q1	170.66	183.93	167.16	169.28	184.16	165.56
2012 Q2	171.73	188.76	167.24	169.99	189.06	165.22
2012 Q3	171.83	190.03	167.16	170.08	190.29	165.02
2012 Q4	172,6	191,0	167,7	170,7	191,2	165,6
2013 Q1	178.5	196.2	170.4	174.0	196.5	168.4
2013 Q2	178.5	200.1	179.0	177.0	200.5	171.2
2013 Q3	182.7	202.4	177.5	181.3	202.9	176.0

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2013 yılının Haziran ayında 26,3 milyona yükselmiş olan toplam istihdam son iki ayda gerilemeye başlamıştır. İnşaat sektöründe ise Ağustos ayında istihdam 1,86milyon kişi ile Temmuz ayının üzerine çıkmış olmakla birlikte geçen yılın aynı ayına göre % 1,8 düşmüştür. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı Temmuz ayına göre artmıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM			
DÖNEM	TOPLAM İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY %
2012 Q1	23.817	1.400	5,9
2012 Q2	25.282	1.828	7,2
2012 Q3	25.367	1.891	7,5
2012 Q4	24.766	1.647	6,7
2013 Q1	24.979	1.603	6,4
2013 Q2	26.319	1.942	7,4
2013/07	26.099	1.843	7,1
2013/08	25.960	1.857	7,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün kullandığı yurtiçi kredilerde genişleme ikinci ve üçüncü çeyrekte artmıştır. Döviz kurlarındaki artışında kısmen etkisi olmakla birlikte inşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler 82,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN KULLANDIĞI KREDİLER				
DÖNEM	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)	G.MENKUL SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)	G.MENKUL SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280
2012 Q4	59.030	6.629	29.855	3.494
2013 Q1	63.821	6.443	32.169	3.423
2013 Q2	77.189	6.765	35.884	3.715
2013/08	82.272	6.873	40.190	3.587

Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

2013 yılının ikinci çeyrek döneminde yeni kullanılan kredi sayısı 198.034 kişi olurken, kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü 85.430 Türk Lirasına yükselmiştir. Kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 atmıştır. Kullanılan kredilerin ortalama büyüklüğündeki artış konut fiyatlarındaki yükselişten ve hane halklarının ödeme gücündeki genişlemeden kaynaklanmaktadır.

Merkez Bankası'nın Kasım ayı içinde bankaları fonlama maliyetini 1 puandan fazla yükseltmesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları da yeniden artış eğilimine girebilecektir.

4.5. Sektörel Görünüm

4.5.1. Türkiye Turizm Sektörü

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

➤ Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayısı;

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

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

Kaynak: UNWTO(Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü)

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %39,6 artarak 4.918.553 bin \$ oldu. Turizm gelirinin %72,5'i yabancı ziyaretçilerden, %27,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler.

Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4.406.212 bin \$'ını kişisel harcamalar, 512 341 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2013 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,7 artarak 5 008 425 kişi oldu. Bunların 4 076 518'ini yabancılar, 931 907'sini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Dönemsel Turizm Geliri, 2012-2013			
Yıl Dönem	Turizm Geliri Bin (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi Başı Ortalama Harcama
2012	29.351.446	36.776.645	792
I. Dönem	3.524.422	4.219.161	689
II. Dönem	7.066.015	9.323.460	762
III. Dönem	11.174.678	15.552.120	769
IV. Dönem	7.586.330	7.681.904	934
2013			
I.Dönem	4.918.553	5.008.425	982
Ocak	1.540.779	1.549.437	994
Şubat	1.468.570	1.485.680	988
Mart	1.909.204	1.973.308	968

Kaynak:Tüik

Gelen Ziyaretçi Sayısı				
Aylar	2012	2011	Değişim%	
			Aylık	Kümülatif
Ocak	451.662	378.380	19,4	19,4
Şubat	494.124	431.481	14,5	16,8
Mart	659.826	556.113	18,7	17,5
Nisan	818.788	694.959	17,8	17,6
Mayıs	867.511	729.860	18,9	18,0
Haziran	939.508	733.092	21,5	18,7
Temmuz	966.337	916.486	5,4	16,0
Ağustos	950.062	737.020	28,9	17,8
Eylül	940.156	862.482	9,0	16,6
Ekim	913.134	833.466	9,6	15,7
Kasım	727.772	595.998	22,1	16,2
Aralık	652.790	548.542	19,0	16,4
Toplam	9.381.670	8.057.879		

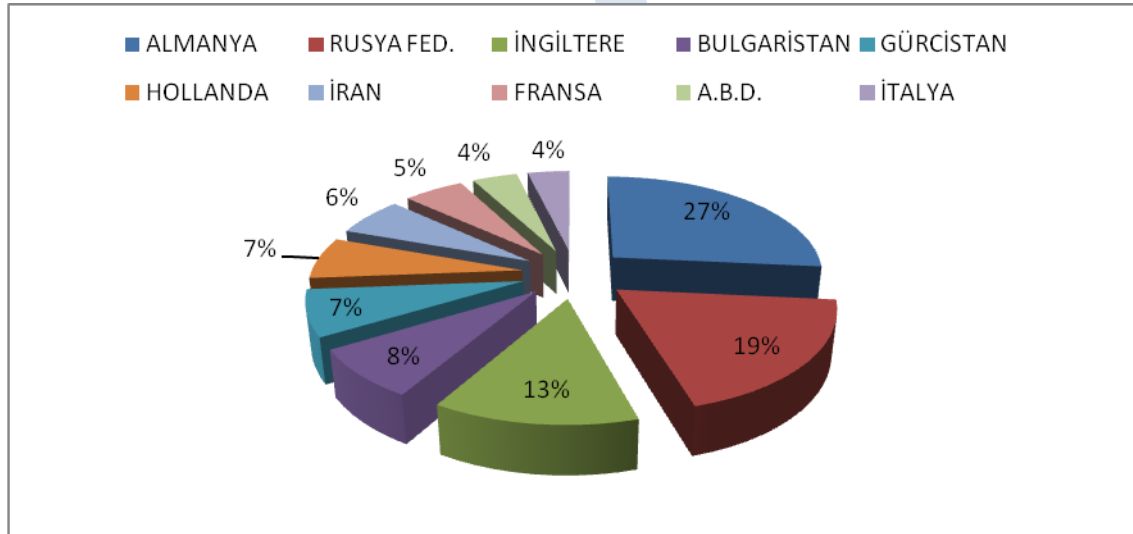
Kaynak:Tüik

➤ **Gelen Turistlerin Milliyetlere Göre Dağılımları;**

2012 yılı Ocak-Aralık döneminde Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Almanya 5.028.745** ile birinci, **Rusya Federasyonu 3.599.925** ile ikinci, **İngiltere 2.456.519** ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan, Gürcistan, Hollanda, İran, Fransa, A.B.D ve İtalya izlemektedir. 2012 yılı Ocak-Aralık verilerine göre en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya birinciliği üstlenmektedir.

2010-2012 Yılları Ocak-Aralık Dönemi Türkiye'ye Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı				%Değişim Oranı	
Ülkeler	2012	2011	2010	2011/2010	2012/2011
ALMANYA	5.028.745	4.826.315	4.385.263	10,06	4,19
RUSYA FED.	3.599.925	3.468.214	3.107.043	11,62	3,80
İNGİLTERE	2.456.519	2.582.054	2.673.605	-3,42	-4,86
BULGARİSTAN	1.492.073	1.491.561	1.433.970	4,02	0,03
GÜRCİSTAN	1.404.882	1.152.661	1.112.193	3,64	21,88
HOLLANDA	1.273.593	1.222.823	1.073.064	13,96	4,15
İRAN	1.186.343	1.879.304	1.885.097	-0,31	-36,87
FRANSA	1.032.565	1.140.459	928.376	22,84	-9,46
A.B.D.	771.837	757.143	642.768	17,79	1,94
İTALYA	714041	974.054	899.494	8,29	-25,05

Kaynak: T.C. Turizm ve Kültür Bakanlığı



2012 12 Ay İçinde Gelen Ziyaretçilerin Milletlerine Göre Dağılımı

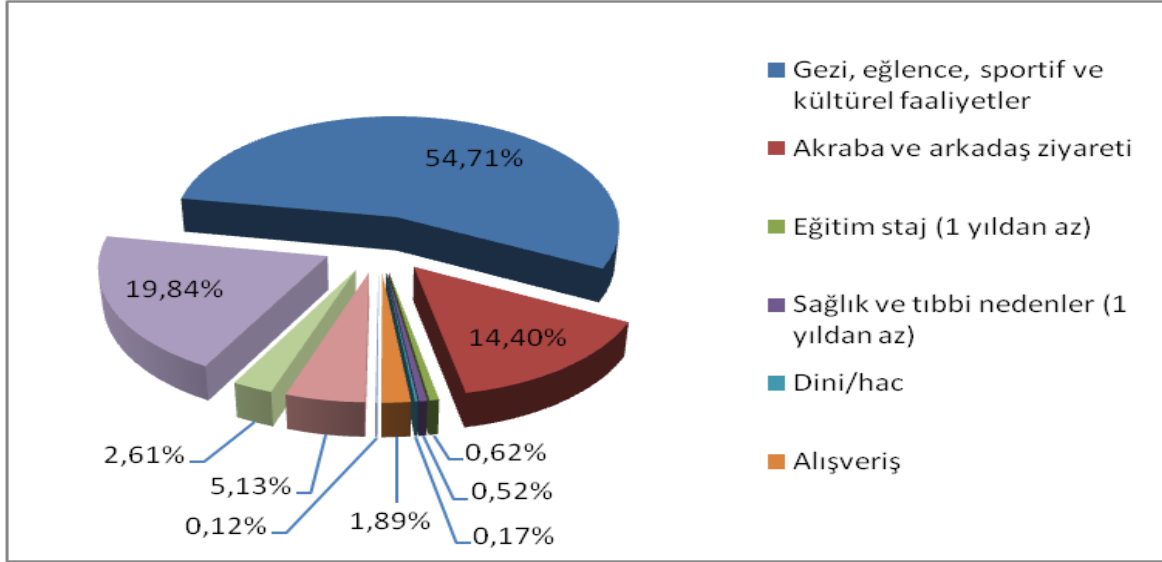
➤ **Yabancı Turistlerin Türkiye'yi Ziyaret Amacı;**

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

Geliş Amaçlarına Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2011-2012)		
	2011	2012
Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler	14 791 229	15 916 454
Akraba ve arkadaş ziyareti	4 487 120	4 190 645
Eğitim staj (1 yıldan az)	184 039	179 490
Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)	128 427	150 761
Dini/hac	81 578	48 878

Alışveriş	781 397	549 572
Transit	615 450	34 179
İş amaçlı (konferans, seminer, görev vb.)	1 458 574	1 492 918
Diğer	876 840	758 389
Berberinde giden	5 322 926	5 773 453
Toplam	28 727 580	29 094 741

Kaynak: TÜİK



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

➤ Antalya Otel Sektörü;

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

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

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 17.06.2011

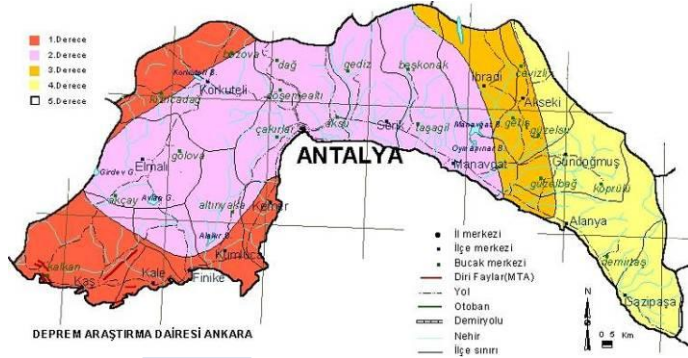
4.6. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Antalya¹; Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

Antalya Türkiye'de bugüne kadar bilinen en eski yerleşmelerin bulunduğu en önde gelen illerden biridir. Antalya'ya 20 km uzaklıkta ve Toroslar'ın Akdeniz'e bakan yamaçlarında yer alan Karain Mağarası'nda yapılan kazılarda Antalya ilinde Paleolitik yerleşmenin varlığını ortaya çıkartmış ve bölgenin tarihini M.Ö. 220 bin yılına kadar indirmiştir. Antalya İli, doğası, palmiyelerle sıralanmış bulvarları, geleneksel mimarisini korumuş merkezi Kaleiçi ve büyük ölçekli turizm yatırımları ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya aynı zamanda, Türkiye'nin büyük ölçekli göç alan kentlerinden biridir.

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

Serik; İlçe Merkezi, Antalya'nın 38 km. doğusunda yer almakta olup, Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahiptir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuş olup, ilçe yüzölçümü 1.550 km² dir. Serik İlçesi, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder.



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

Antalya İli deprem haritasına göre, Serik İlçesi 2'inci Derece deprem bölgesinde

kalmaktadır.

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu, Antalya İli, Serik İlçesi;

- ✓ "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisi yolu ile kesin tahsis yapılan 480 numaralı parselle bağlı kullanım (üst) hakkı,
- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisi yolu ile kesin tahsis yapılan 480 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel Binaları**" ile
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan 5 parsel numaralı, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan, "**personel lojmanı**" olarak kullanılan tesislerdir.



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



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

(EK : 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

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

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

5.1.2.1 5 Numaralı Parsel

5 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan **10.250,-m²** kullanım alanlı U şeklinde olan yapı 145 odadan oluşmakta olup, personel lojmanı olarak kullanılmaktadır.

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

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

Açıklama	Alan, m ²
Havuz	120
Sportif Alanlar	1.500
Jenaratör, Trafo, Kazan	115
Sera	310
Güvenlik	15
Otopark	800
TOPLAM (II)	2.860
5 Numaralı Parsel Üzerinde Konumlandırılan Değerleme Konusu Yapının Toplam Alanı (I+II)	10.250

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

5.1.2.2 480 Numaralı Parsel

Değerleme konusu "Ela Quality Resort Hotel Binaları" 110.087,-m² kullanım alanlı, 651 odalı, SPA, dünya mutfaklarından restoranlar ve diğer bölümlerden oluşmaktadır.

Açıklama	Alan, m ²
Yapıların Toplamı + Teras ve Balkonlar	85.487
Havuzlar + Yürüyüş Yolları, Meydanlar	24.600
TOPLAM	110.087

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

Ayrıca, ana bina dışında

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

yer aldığı alanlar bulunmaktadır.

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

i. İdari ve Lobi + Eğlence Bölümleri

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

- Lobi Bölümü,
- Ofis Bölümü ve
- Eğlence Bölümü

kısımlarından oluşmakta olup, 7.893,-m² kapalı ve 4.000,-m² açık alan olmak üzere toplam 11.893,-m² alanı içermektedir.

Aşağıdaki tabloda, bölümlerin konumları ve kullanım alanları sunulmuştur.

	Açıklama	Konum	Alan, m ²
I LOBİ BÖLÜMÜ			
	Lobi	D Blok Zemin Kat	1.830,00
	Lobi Karşılama	D Blok Zemin Kat	400,00
	Alt Lobi	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	626,00
	Alt Lobi Hol	D Blok 1 ' inci Bodrum Kat	1.450,00
	LOBİ BÖLÜMÜ TOPLAM ALANI, m²		4.306,00

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

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

	Açıklama	Konum	Alan, m ²
II	OFİS BÖLÜMÜ		
	İdari Ofisler	D Blok 1'inci Bodrum Kat	854,00
	Ön Büro Ve Ofisler	D Blok Zemin Kat	940,00
	İnfo Odası	D Blok Zemin Kat	120,00
	OFİS BÖLÜMÜ TOPLAM ALANI, m²		1.914,00
III	EĞLENCE BÖLÜMÜ		
	Eğlence Bölümü	D Blok 1'inci Bodrum Kat	680,00
	Sinema	D Blok 1'inci Bodrum Kat	134,00
	Disco	D Blok 1'inci Bodrum Kat	442,00
	Mağazalar	D Blok 1'inci Bodrum Kat	417,00
	Eğlence Bölümü Toplam Alanı, m²		1.673,00

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

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

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

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

ii. Teknik Bölümler

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

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

Teknik Holler	G Blok 1'inci Bodrum Kat	1.465,00
Personel Yatak Odaları	E Blok 2'inci Bodrum Kat	480
TEKNİK BÖLÜMLER TOPLAMI		12.893,00

iii. Spa + Wellness

Tesisin, Uzakdoğu esintilerine hakim 4.856,-m²'lik SPA ve Wellnes bölümü A ve B Blokların 1'inci bodrum katında yer almaktadır.

SPA bölümü girişinde, Likya Bej mermeri ile kaplı olup ayrıca zeminden meşale şeklinde yükselen aydınlatmalar arasından geçilen, yine doğal taş kaplı bir yol bulunmaktadır. Bu yol, konukları altın varak kaplamalı resepsiyon bölümüne ulaştırmaktadır. Ayrıca, SPA bölümü genelinde, doğal taşlar, tik ağacından ahşap kaplamalar, cam mozaikler, poliüretan kaplamalar, hasır duvar kağıtları kullanılmıştır. Söz konusu bölüm içerisinde yer alan alanlar ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

iv. Toplantı Alanları

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

Açıklama	Konum	Alan, m ²
OTTOMAN Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	972
YILDIZ Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	90
BEYLERBEYİ Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	90
ÇIRAGAN Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	120
DOLMABAĞÇE Salonu	F Blok 2'inci Bodrum Kat	120
Konferans Depoları	F Blok 2'inci Bodrum Kat	452
Sanatçı Odaları	F Blok 2'inci Bodrum Kat	64
Servis Bar	F Blok 2'inci Bodrum Kat	50
Mutfak	F Blok 2'inci Bodrum Kat	392
Servis	F Blok 2'inci Bodrum Kat	42
Alt Giriş Hol	F Blok 2'inci Bodrum Kat	228

Fuaye	F Blok 2'nci Bodrum Kat	434
Dinlenme Ofisleri	F Blok 2'nci Bodrum Kat	145
Konferans Salonu Girişi	F Blok Zemin Kat	523
TOPLANTI ALANLARI TOPLAMI		3.722,00

v. Yeme İçme Alanları

Değerleme konusu turizm tesisinde yer alan ana restoran, A La Carte restoranlar ve barlar toplam 10.552,-m²'lik alanı kaplamakta olup farklı yerler de konumlandırılmışlardır.

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

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

Açıklama		Alan, m ²
Enderun	630 kişi kapalı alan ve 750 kişi açık alan olmak üzere toplam 1.380 kişi	4.180
Ala Carte		3.416
Ala Carte Hol		171
Kuşhane - Osmanlı Mutfağı	130 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 180 kişi	770
Teppanyaki Hida - Japon Mutfağı	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	490
La Salsa - Meksika Mutfağı	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	655
Passion Gourmet - Fransız Mutfağı	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	241
La Perla Bistro - İtalyan Mutfağı	100 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 150 kişi	479
Kalamata - Ege ve Akdeniz Mutfağı	60 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 110 kişi	360
Alarga - Diz Ürünleri	80 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 130 kişi	250
Pool Snack Bar		1.483
Pool Snack		92
Pool Snack Dış Alan	120 kişi açık alan ve 50 kişi kapalı alan olmak üzere toplam 170 kişi	481
Pool Bar		610
E Patisserie	Self servis yapılmakta	300
Barlar		1.498
Irish & Cigar Bar		286
Beach Bar		260
Bardeen		410
Lobi Bar		542
Çadır - Sofa Restaurant	40 kişilik kapasiteye sahiptir.	275
YEME – İÇME ALANLARI TOPLAMI		10.852

Ana restoran (Enderun) toplam **4.180,-m²'lik** alanı ile aynı anda 1.380 kişiye hizmet verebilmektedir. Geniş bir alana sahip Ana restoran (Enderun) bundan dolayı localara bölünmüş olup bu bölümler arasında birbirine geçiş sağlanmıştır. Kullanılan speratörlerin şeffaf olması restoranın diğer bölümlerinin de görülmesini sağlamaktadır. Ayrıca, ana restoranı çevreleyen büyük bir bahçe bulunmakta olup bu bahçenin ortasında lobi de olduğu gibi büyük bir çeşme yer almaktadır.

vi. Odalar

Değerleme konusu turizm tesisin mimarisinde ön plana çıkan önemli unsurlardan biri de odaların yer aldığı katların koridorların her birinin farklı renklere sahip olmasıdır. Ayrıca, söz konusu koridorlarda yapılan bazı mimari oyunlar ile otellerde genel olarak yer alan uzun ince koridor kavramı oldukça değiştirmiş olup koridorların birleşme noktalarında ise atrium²'lar oluşturulmuştur. Bu bölümler, zeminde egzotik ağaçlar ile beslenerek zengin bir görsellik kazandırılmıştır. Yukarıdan bakıldığında koridorlarda kullanılan renklerin tüm otele yayıldığı görülmektedir.

² Eski roma yapılarında üstü açık avlular için kullanılan mimari bir terimdir.

Söz konusu tesiste yer alan odalar ile ilgili detay bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.³

Standart Odalar	Alanı (m ²)	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m ²)
Açıklama		393	15.575
Standart Odalar "Ana Bina" olarak adlandırılan bölümde bulunmaktadır. Bu odalardan 5 adet oda engelli misafirler ve 51 adet oda ise sigara içmeyen misafirler için hazırlanmıştır. 182 oda deniz manzaralı olup 211 adet oda ise orman manzaralıdır. Standart odalarda zemin halı ; banyoda küvet ve tuvalet ; LCD-TV ; merkezi klima ; telefon; internet bağlantısı (ücretli); minibar; kasa; saç kurutma makinesi ve balkon bulunmaktadır.	35	211	7.385
	45	182	8.190

Suit Odalar		Alanı (m ²)	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m ²)
Oda Tipi	Açıklama		21	2.364
Resort Suite	Ana binada konumlandırılmış olup bir oturma odası ve bir yatak odasından oluşmaktadır. Odalarda halı zemin, jakuzili banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, fön makinesi, balkon bulunmaktadır. Kara Manzaralıdır.	96	5	480
De Luxe Suite	Ana binada konumlandırılmış olup bir oturma odasından ve bir yatak odasından oluşmaktadır. Odalarda halı zemin, jakuzili banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, balkon bulunmaktadır. Deniz manzaralıdır.	96	8	768
Superior Suite	Ana Binada konumlandırılan "Superior Suit"ler 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat : Oturma odası, küvetli banyo ve tuvalet, halı zemin, LCD-TV, klima (merkezi), minibar, telefon, kasa, fön makinesi, balkon. 2'inci kat : Yatak odası, halı zemin , jakuzili banyo, duş, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, jakuzili teras .Orman manzaralı	142	2	284
Elegance Suite	Ana binada konumlandırılan "Elegance Suit"ler 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat : Oturma odası, küvetli banyo , halı zemin, LCD-TV, klima (merkezi), minibar, kasa, fön makinesi, balkon. 2'inci kat : Yatak odası, halı zemin ,jakuzili banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, kasa, fön makinesi ve jakuzili teras. Deniz / Kara manzara.	96	3	288
Premier Suite	Ana binada yer alan "Premier Suit" 2 kattan oluşmaktadır. 1'inci kat : Oturma odası, halı zemin, küvetli banyo ve tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), minibar, telefon, kasa, fön makinesi, balkon. 2'inci kat : Yatak odası, halı zemin , jakuzili banyo, duş, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, jakuzili teras. Deniz manzaralı	142	2	284
Ela Prestige Suite	Ana binada konumlandırılan bu suitler 2 katlıdır. 1'inci kat : Oturma ve yemek odası, mutfak, WC, halı zemin, LCD-TV, klima (merkezi), minibar, kasa, fön makinesi ve balkon. 2'inci kat : Çocuk odası, oturma grubu, yatak odası, jakuzili banyo, küvetli banyo, tuvalet, LCD-TV, klima (merkezi), telefon, minibar, kasa, fön makinesi, jakuzili teras ve Deniz manzarası mevcuttur.	260	1	260

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

Göl Evleri		Oda Alanı (m ²)	Oda Sayısı	Toplam Bina Alanı (m ²)
Oda Tipi	Açıklama		160	6.840
Göl Evleri Suitleri	18 Adet Göl Evleri Suitleri, bir oturma odası ve bir yatak odasından oluşmaktadır. Odalarda, halı zemin, küvetli banyo ve tuvalet, 2 LCD-TV, klima(merkezi), telefon, 2 minibar, kasa, fön makinesi ve balkon	96	18	1.728

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

	veya teras mevcuttur.			
Göl Evleri	Göl evleri 36 m ² büyüklüğünde olup 20 adet iskeleli, 66 adet üst kat göl manzaralı ve 56 adet bahçe manzaralı odalardan oluşmaktadır. Göl evleri, her odada halı zemin, küvetli banyo ve tuvalet, LCD-TV, split- klima, telefon, mini bar, kasa, fön makinesi ve balkonlu veya iskelelidir.	36	142	5.112

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

Toplam Oda Sayısı	651
Toplam Bina Alanı (m²)	32.109

i. Havuz + Diğer Açık Alanlar

	Açıklama	Alan, m ²
HAVUZ BÖLÜMÜ TOPLAMI		12.907,00
	H1 Havuzu	6.800,00
	H2 Havuzu	800
	H3 Havuzu	1.200,00
	Aqua Park Havuzu	430
	Vip Villa Havuzları (5 Adet)	375
	Ozel Villa Havuzları (2 Adet)	130
	Cocuk Havuzları (3 Adet)	180
	Ana Restaurant Onu Havuz	1.390,00
	Lobi Animasyon Havuzu	530
	Buz Havuzu	22
	Lobi Karşılama Havuzları 2	90
	Kapalı Havuz	250
	Kapalı Havuz Ic	90
	Mini Clup	80
	Spa	540
Diğer Açık Alanlar Toplamı		4.240,00
	Animasyon (*)	2.850,00
	İskele	1.390,00

(*) Tenis Kortu + Mini Golf Alanları + Trambolin Alanı vs.

Ela Quality Resort Hotel Toplam Kullanım Alanları (m ²)	
İdari Kısımlar	7.893,00
Diğer Alanlar	4.000,00
Teknik Kısımlar	12.893,00
Spa + Wellness	4.856,00
Toplantı Alanları	3.722,00
Yeme İçme Bölümü	10.852,00
Oda	32.109,00
Diğer Alanlar (Balkon ve Teras)	9.162,00

Kapalı Alan Toplamı	85.487,00
Havuz Alanı	12.907,00
Diğer Açık Alanlar	4.240,00
Peyzaj Alanı (Yürüyüş Yolları + Meydanlar Çevre Düzenlemesi)	7.453,00
	24.600,00
Ela Quality Resort Hotel Toplam Kullanım Alanları	110.087,00

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

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

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

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

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Örneği)

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

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

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

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

10.12.2013 tarihi itibari ile Serik Tapu Müdürlüğü ve Serik Belediye Başkanlığı Planlama ve İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen hususlar aşağıda sunulmuştur.

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

148 ada, **5 numaralı parsel**, Cumalı Köyü, 1417 parsel numaralı ve 11.610,-m² yüzölçümlü arsanın Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 17.11.2006 gün ve 6934 nolu yazılarına ekli değişiklik beyannamesi, Serik Belediye Encümeni'nin 31.10.2006 tarih ve 349 no.lu kararı ile (5) kısma ifrazından sonra yapılan Rızai Taksim Sonucu tescili yapılmıştır.

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

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

5 numaralı parsel üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

480 numaralı Parsel;

İrtifak Bölümü	:	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 30.12.2005 Süre:) (30.12.2005 / 7469 Yev.)
Beyanlar Bölümü	:	Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu. (08.06.2007 /4528 Yev.)
Şerhler Bölümü	:	20.813.000,-TL bedel karşılığında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25. Noterliğinden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000,-USD karşılığı 20.813.000,-TL bedelle kira şerhi) (Başlama Tarihi:28.02.2011 Süre:2 yıl)
Rehinler Bölümü	:	- 20.03.2007 tarih ve 2194 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden 7.792.000,00 EURO bedelli ipotek, - 03.04.2007 tarih ve 2607 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.792.000,00 USD bedelli ipotek, - 28.07.2009 tarih ve 8774 yevmiye numarası ile Akbank T.A.Ş. lehine 3. Dereceden 7.800.000,00 USD bedelli ipotek vardır.

(EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

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

i. 5 Numaralı Parsel

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

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

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

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

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

ii. 480 Numaralı Parsel

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

Yapılanma Koşulları,

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

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

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

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

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

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

Yapı Ruhsatı :

- ✓ 21.10.2005 tarih ve 05/82 numaralı Yapı Ruhsatı mevcuttur.
- ✓ 26.12.2006 tarih ve 193/06 ruhsat numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı mevcuttur.

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

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

(EK : 5 : Gayrimenkullere Ait İmar Durumu ve Kadastral Pafta)

(EK : 6 : Gayrimenkullere Ait Vaziyet Planı)

(EK : 7 : Gayrimenkullere Ait İşyeri Açma İzin Belgesi)

(EK : 8 : Ela Quality Resort Otel Turizm İşletme Belgesi)

5.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmesi:

Taraflar: Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Kiraya Veren) ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı)

Sözleşmenin Konusu: "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi hakkında Yönetmelik" in 16'ncı maddesi gereğince, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisi yoluyla kesin tahsisi yapılan 480 numaralı parselde bağlı kullanım (üst) hakkı, Belek Köyü, İskele Mevkiinde yer alan, 90.150,-m² yüzölçümlü Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi hakkında Yönetmelik" in 16'ncı maddesi gereğince, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

lehine irtifak hakkı tesisi yoluyla kesin tahsisi yapılan 480 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan "Ela Quality Resort Hotel Binaları" ile Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkiinde yer alan 5 parsel numaraları, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılan, personel lojmanı olarak kullanılan tesislerin ve her iki tesise ait tüm ünitelerin, makina, tesisat ve teçhizatı, mobilya, mefruşat ve teçhizatı, işletme teçhizatı, tüm demirbaşlar ve teçhizatları ile birlikte (Kiralanan Mülk veya Otel) Türkiye'de konaklama tesislerinin tabi olduğu tüm mevzuata, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca verilen belge kapsamına ve tahsis koşullarına uygun olarak, yalnızca 5 yıldızlı otel olarak işletilmek üzere kiralanması konusunda tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

Süre: Taraflar arasında iş bu kira sözleşmesi otelin kiracıya fiilen teslimi ile başlayacak olup (2) yıl süreli olarak akdedilmiştir.

Kira Bedeli: Yıllık kira bedeli; asgari kira bedeli ve ciro kirasından oluşmaktadır. İlk yıl için asgari kira bedeli 6.000.000,-USD + KDV olup, İkinci yıl için asgarikira bedeli 7.000.000,-USD + KDV'dir.

Taraflar ayrıca asgari kira bedeline ilave olarak, aralarında tespit edecekleri orana göre ciro primi sistemini uygulayacaklardır.

Kira Ödemesi: Asgari kira ödemeleri, her yıl Haziran, Eylül, Aralık aylarının en geç son günü olmak üzere üç eşit taksitle ödenecektir. Ciro primi üzerinden hesaplanacak kira bedeli, ilgili yılın bitiminden itibaren (3) ay içerisinde ödenecektir.

Temlik ve Alt Kiralama: Kiracı, Kiraya Verenin önceden yazılı izni olmaksızın, Kiralanan Mülk'ün tamamını veya bir kısmını üçüncü bir şahsa kiralayabilir veya kira sözleşmesi tahtındaki hak ve yükümlülüklerini üçüncü şahsa temlik etmeye hakkı vardır.

Kiracının Yükümlülükleri: Kiracı; İrtifak hakkı sözleşmeleri nedeniyle iş bu kira sözleşmesi için gerekli izinlerin alınması Kiracının cirodan payını ödemesi şartına bağlı olduğundan; her yıl Milli Emlak Müdürlüğü'ne toplam **cirosunun %1'i oranındaki** (ceya idare tarafından belirlenen orandaki) payı ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

5.2.5. Değerleme Konusu Gayrimenkullere İlişkin Yönetim Kurul Kararı:

15.08.2012 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile;

- ✓ 24.02.2011 tarihinde Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesine istinaden Şirkete ait olan Ela Quality Resort Otel, (2) yıl süreyle Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'ne kiralanmıştır.
- ✓ 24.02.2011 tarihli kira sözleşmesinin süresi 24.02.2013 tarihinde sona erecek olup, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin talebi doğrultusunda kira sözleşmesinin mevcut şartlarla 24.02.2013 tarihine başlamak üzere (2) yıl süreyle uzatılmasına
- ✓ Mevcut şartlarla yeni kira sözleşmesi tanzim edilmesine

Karar verilmiştir.

5.2.6. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

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

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

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

Ve TMS:16, Paragraf 32.

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

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

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

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

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

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

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.
- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "**net gerçekleştirilebilir değer**" olarak "**gerçeğe uygun değer**" belirlenmiş,

değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır. Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer "**gerçeğe uygun piyasa değeri**" dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir.** Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

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

6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

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

5 numaralı parsel ve üzerindeki yapının değerinin belirlenmesinde;

- ✓ **Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.
- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda bulunan değerinin teyit edilmesi amacıyla yer verilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün özellik ve niteliklerine sahip birebir örtüşen emsal bulunamaması nedeni ile gayrimenkulün konumlandığı bölgede yer alan daire emsalleri araştırılarak bu emsal mülkler doğrultusunda gayrimenkul değeri tespit edilmeye çalışılacaktır.

480 numaralı parsel üst hakkı ve yapı değerinin belirlenmesinde;

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

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

- ✓ Ayrıca, iki farklı yöntemle bulunan gayrimenkul değerinin aykırılık teşkil edip etmediğinin farklı bir yöntemle test edilmesi amacıyla, **gelirlerin doğrudan kapitalizasyonu yöntemi**yle gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen gelirlerinin net bugünkü değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Analizde, gayrimenkullerin mevcut kira sözleşmeleri dikkate alınarak belirlenen gelirler kapitalize edilmiştir.

6.5. 5 Numaralı Parsel ve Üzerindeki Yapının Değer Tespiti

6.5.1. Ayırıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)

Ayırıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- **Maliyet Yaklaşımı** ile **yapının özellikleri** dikkate alınarak ile **yapı değerine** ulaşılmaktadır.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

i. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile 5 Numaralı Parsel Değerinin Tespiti

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçüm, m ²	SATIŞ BEDELİ				
		TL/m ²	TL	ABD \$/m ²	ABD \$	
Emsal 1	Konu mülke 150 m mesafede 5.000,-m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa 10 ay önce 750.000,-TL bedel ile satılmıştır.	5.000	2.750.000	550	1.351.484	270
Emsal 2	Konu gayrimenkulün güneyinde konumlu 1.300,-m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa satılıktır.	1.300	950.000	731	466.876	359
Emsal 3	Konu mülkün bitişiğinde yer alan 500,-m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa satılıktır.	500	200.000	400	98.290	197
Emsal 4	Konu mülke 850 m mesafede yer alan 900,-m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa satılıktır.	900	250.000	278	122.862	137
Emsal 5	Konu mülke 2,5 km mesafede yer alan 436,-m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa satılıktır.	436	135.000	310	66.346	152

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

- ✓ Bölgede tarla vasıflı taşınmazların deklare fiyatlarının yaklaşık 30 ile 40,-TL/m² arasında değiştiği,
- ✓ Konut imarlı arsaların ise konumlarına ve imar durumlarına bağlı olarak **~280,-TL/m² ile 730,-TL /m²** arasında deklare bedele sahip olduğu,
- ✓ Konut imarlı arsaların şehir merkezine ve ana arterlere yaklaştıkça m² emsal bedellerinin artış gösterdiği,
- ✓ Emsal 4'de yer alan arsanın konu mülke 850 m mesafede olduğu iç kısımlarda yer aldığı,
- ✓ Emsal 5'de yer alan arsanın konu mülke 2,5 m mesafede olduğu iç kısımlarda yer aldığı,
- ✓ Konut imarlı arsaların genel olarak küçük yüzölçümüne sahip olduğu,
- ✓ Bölgede Konut imarlı arsaların yapılaşma haklarının arttırıldığı,

tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parselin

- ✓ konumu
- ✓ D 100 karayoluna yakınlığı

✓ İmar durumunda meydana gelen değişiklik nedeni ile yapılaşma hakkının artarak 3 Kat, TAKS:0,30, **KAKS:0,90** olduğu (Eski yapılaşma hakkı 2 Kat, TAKS:0,30, KAKS:0,60) Gibi kriterler ışığında m² emal bedelin **600,-TL/m²** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (ARSA)	
Parsel Yüzölçümü, m ²	8.562
m ² Emsal Değeri, TL	600
Parsel Değeri, TL	5.137.200

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

ii. Maliyet Yaklaşımı ile 5 Numaralı Parsel Üzerinde Konumlandırılan Yapının Değerinin Tespiti

Çalışmanın bu bölümünde, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu **5 numaralı parsel** üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda **10.250,-m²** kapalı alanlı ve hali hazırda personel lojmanı olarak kullanılan betonarme sistemde inşa edilmiş yapının yapım maliyeti hesaplanmıştır.

- **Ana Bina (lojman) yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **730,-TL**
- **Havuz yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. Sınıf A grubu yapıların maliyet bedeli olan **650,-TL**
- **Sera yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 1. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **145,-TL**
- **Sportif Alanlar yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 2. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **320,-TL**
- **Diğer Alanlar (Makine dairesi, gün ısı sistemleri, jeneratör-trafo-kazan dairesi, güvenlik) yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 2. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **320,-TL**
- **Otopark yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu yapıların maliyet bedeli olan **490,-TL**
- Yıpranma oranı %6 olarak tespit edilmiş ve bu oranda yıpranma hesaplanarak gayrimenkul değerinden düşülmüştür.

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

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

MALİYET YAKLAŞIMI	
Ana Bina Kapalı Alanı, m²	6.190
Ana Bina Birim Maliyet, TL/m ²	730,00

Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	829,05
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	29,20
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	30,37
* Diğer Maliyetler, TL	39,48
I) Ana Gayrimenkul Yeniden Yapım Maliyeti, TL	5.131.797
Havuz Alanı, m²	120
Havuz Birim Maliyet, TL/m ²	650
II) Havuz Yeniden Yapım Maliyeti, TL	78.000
Sera	310
Sera Birim Maliyet, TL/m ²	145
III) Sera Yeniden Yapım Maliyeti, TL	44.950
Sportif Alanlar, m²	1.500
Sportif Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	320
IV) Sportif Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	480.000
Σ Diğer Alanlar, m²	1.330
* Makine Dairesi Alanı, m ²	150
* Gun Isı Sistemleri Alanı, m ²	1.050
* Jen, Trafo, Kazan Alanı, m ²	115
* Güvenlik Kapalı Alanı, m ²	15
Diğer Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	320
V) Diğer Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	425.600
Otopark	800
Otopark Birim Maliyet, TL/m ²	490
VI) Otopark Yeniden Yapım Maliyeti, TL	392.000
Gayrimenkullerin Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL (I+II+III+IV+V+VI)	6.552.347
Yıpranma Oranı, %	0,06
Yıpranma Tutarı, TL	393.141
Gayrimenkullerin Σ Bugünkü Değeri, TL	6.159.206

Maliyet Yaklaşımı sonucu, **5 numaralı parsel** üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda **10.250,-m²** kapalı alanlı ve hali hazırda personel lojmanı olarak kullanılan yapıların bugünkü yapı değerinin **6.159.206,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

AYRIŞTIRMA YÖNTEMİ	
Gayrimenkullerin Bugünkü Yapı Değeri, TL	6.159.206
Arsa Bedeli, TL	5.137.200
Gayrimenkullerin Σ Değeri, TL	11.296.406

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde bulunan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı sonucu hesaplanan bugünkü yapı değeri eklenerek gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değeri **11.296.406,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Emsal (Piyasa) Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Toplam (Arsa +Yapı) Değerinin Tespiti,

Değerleme konusu gayrimenkulün özellik ve niteliklerine sahip ve yüksek oranda örtüşen emsal bulunamaması nedeni ile gayrimenkulün konumlandığı bölgede yer alan ve yapılaşma ve sosyal donatılar anlamında benzer nitelikler taşıyan konut emsalleri araştırılarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL/m ²	TL	ABD \$/m ²	ABD \$	
Emsal 1	Konu mülke 1,6 km mesafede, site içerisinde konumlu, yüzme havuzlu, güvenli, 3+1, 175,-m ² kapalı alanlı daire satılıktır.	175	240.000	1.371	117.948	674
Emsal 2	Serik Merkez'de, konu mülke 2,5 km mesafede, site içerisinde konumlu, yüzme havuzlu, 2+1, 60,-m ² kapalı alanlı daire satılıktır.	60	70.000	1.167	34.401	573
Emsal 3	Serik Merkez'de, konu mülke 2,5 km mesafede, 3+1, 123,-m ² kapalı alanlı, sobalı daire satılıktır.	123	115.000	935	56.517	459
Emsal 4	Serik Merkez'de, konu mülke 3 km mesafede, 3+1, 120,-m ² kapalı alanlı daire satılıktır.	120	110.000	917	54.059	450

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede değerlendirme konusu Lojman Binası ile nitelikleri itibariyle yüksek oranda örtüşen satılık veya satışa konu olmuş emsal bulunmadığı,
- ✓ Konu mülkün yakın çevresinde yer alan konutların m² emsal değerleri özellikleri doğrultusunda farklılık göstermekte olup,
 - Site içerisinde konumlu, yüzme havuzu, sosyal tesisi bulunan konutların m² emsal değerleri 1.167,-TL ile 1.371,-TL
 - Site içerisinde konumlanmayan, apartmanlarda yer alan konutların m² emsal değerleri 917,-TL ile 935,-TL
- ✓ Emsal 1 ve 2'de yer alan konutların site içerisinde konumlu olması ve sosyal donatı alanlarına sahip olması nedeni ile görece yüksek bedelden satışa sunulmuş olduğu,
- ✓ Emsal 3 ve 4'de yer alan dairelerin ise sosyal donatı alanlarının bulunmaması nedeni ile görece düşük bedelden satışa sunulduğu,
- ✓ Emsal 1 ve 2'de yer alan konutların nitelikleri bakımından konu Lojman Binası ile bire bir olmasada daha yüksek oranda örtüşme sağlayabileceği,
- ✓ Konu mülkle örtüşme sağlayan 1 ve 2 numaralı emsallerin ortalama m² bedelinin **1.270,-TL/m² olduğu**, (Emsal 3 ve 4, özelliklerinin konu mülkle örtüşmemesi nedeni ile ortalama dışı tutulmuştur.)

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu **5 numaralı parsel** üzerinde yer alan Lojman Binasının

- ✓ Ana yola ve Merkez'e yakın konumu,
- ✓ Yapısal özellikleri,
- ✓ Sosyal donatı alanları (Yüzme Havuzu, sera, spor alanları, vb),

gibi değer artırıcı özellikleri göz önünde bulundurularak, konu mülkün değerlemeye esas m² emsal bedelinin, (mülk nitelikleriyle daha yüksek örtüşme sağladığı düşünülen emsallerin ortalaması olan) **1.270,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan gayrimenkul değeri aşağıdadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PİYASA) YAKLAŞIMI	
(*)Satılabilir Kapalı Alan, m ²	8.320
m ² Emsal Değeri, TL	1.270
Gayrimenkul Σ Değeri, TL	10.566.400

(*) Satılabilir kapalı alana, ana bina, diğer yapılar ve otopark kapalı alanı dahil edilmiş olup, havuz, sera ve sportif alanlar dahil edilmemiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu **5 numaralı parsel ve üzerinde konumlu yapıların toplam adil piyasa değerinin 10.566.400,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

6.6. 480 Numaralı Parsel

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

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

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

Emsal	Açıklama	Oda sayısı	Oda Başı Değeri, TL	Emsal Bedeli, TL	Oda Başı Değer, €	Kalan Tahsis Süresine Göre Oda Başı Satış Değeri, € (*)	Emsal Bedeli, €
Emsal #1	Antalye Belek Mevkiinde, denize sıfır, 110.000,-m ² tahsisli arsada, 420 oda, 880 yatak kapasiteli, 11 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel satılıktır.	420	295.564	124.137.000	107.143	123.512	45.000.000
Emsal #2	Antalye Belek Mevkiinde, denize sıfır, 30.000,-m ² tahsisli arsada, 530 oda, 1200 yatak kapasiteli, 10 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel satılıktır.	530	468.442	248.274.000	169.811	180.697	90.000.000
Emsal #3	Antalya Belek'de, 130.000m ² tahsisli arsada, 600 odalı, 13 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel satılıktır.	600	321.837	193.102.000	116.667	134.491	70.000.000
Emsal #4	Antalye Belek Mevkiinde, denize sıfır, 50.000,-m ² tahsisli arsada, 386 oda, 850 yatak kapasiteli, 14 yıllık tahsis süresi dolmuş, 5 yıldızlı otel	386	285.865	110.344.000	103.627	122.872	40.000.000
Emsal #5	Antalya İli, Seril İlçesi'nde yer alan Attaleia Tatil Köyü ve Attaleia Shine Luxur Otel, Serik 2. İcra Müdürlüğü tarafından 2012 yılında 275.000.000,-TL bedelle satışa çıkarılmıştır. Tesisler 169.683,00 m ² alanlı Maliye Hazinesi adına kayıtlı Kadriye Köyü 1510 parsel üzerine yapılmıştır. Attaleia Shine Luxur Otel , 44.785,-m ² kapalı alanlı olup, 299 oda, 598 yatak kapasitelidir. Attaleia Tatil Köyü ise 320 odalıdır. Her iki tesisin 02.10.2013 tarihinde AKBANK tarafından 140.000.000,-TL bedelle satın alındığı gazete ve internet haberlerinden öğrenilmiştir. 26 yıllık tahsis süresi kalmıştır. (1990 yılı tahsis başlangıcı)	619	226.171	140.000.000	81.988	130.865	50.750.381

(*)Emsallerin oda başı satış değerleri, emsallerin kalan tahsis sürelerinin değerlendirme konusu Ela Quality Resort Otelin kalan 41,5 yıllık tahsis süresine uygun olarak düzeltilmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

- Emsallerin halen otel olarak kullanıma hazır oldukları dikkate alındığında, satış bedellerinin, tefrişat ve demirbaş giderlerini de içerdiği,
- Ela Quality Resort Hotel'in çeşitli açılardan emsallerle kıyaslanması sonucunda;
 - o 1 numaralı emsale kıyasla daha yüksek ve lüks inşaat kalitesine sahip olduğu,
 - o Bütün emsallere göre daha yeni bir tarihte inşa edilmiş olması sebebiyle yıpranma payının düşük olduğu,

- 5 numaralı emsalin satışının icra kanalı ile gerçekleşmiş olduğu ve gerçek değerinin altında satışa konu edildiği,
- Oda başı ortak alan, oda başı açık alan ve ortalama oda büyüklüklerinin emsallerinden büyük olduğu, bu hususun daha yüksek oda konaklama satış fiyatları ve dolayısıyla daha yüksek birim oda fiyatı olarak yorumlanabileceği,
- Tefrişat ve demirbaş kalitesinin lüks seviyede kabul edilebileceği,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler sonucunda, Ela Quality Resort Hotelin emsallere kıyasla tahsis süresinin uzunluğu, binaların yapı kalitesi ve yıpranma oranının düşüklüğü, odaların büyüklüğü ve lüks inşaat gibi özellikleri göz önüne alınarak en yüksek örtüşmeyi sağlayan uygun oda satış emsallerinde "kalan tahsis süreleri" dikkate alınarak düzeltme yapılmış ve **emsallerin oda başı satış fiyatı ortalama olarak ~138.500,-€ olarak tespit edilmiş olup**, bu emsal değerlerde aşağıdaki düzeltmeler yapılmıştır.

	€=Euro
Kullanım (Üst hakkı) Süresine Uygun Olarak Düzeltilmiş oda başı emsal satış değeri	138.500
Yıpranma farkı (Emsallerin Kullanım Sürelerine Bağlı Yıpranma Oranı Ort) ⁴	15%
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Süresine Bağlı Yıpranma Oranı	6%
Yıpranma Payı Düzeltme Katsayısı (1-0,06)/(1-0,15)	1,106
Yıpranma Payı Düzeltmesi Sonrası oda başı satış değeri	153.165
Oda Büyüklükleri, açık ve ortak alan farkı düzeltmeleri katsayısı ⁵	1,15
Büyüklükleri yansıtılmış oda başı satış fiyatı	176.139

Yapılan emsal düzeltmeleri sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün oda başı emsal satış (devir) bedelinin **176.139,-€** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Esas Alınan Oda Satış Fiyatı, €	176.139
Ela Quality Resort Hotel Oda Sayısı	651
Ela Quality Resort Hotel Toplam Değeri, €	114.666.757
EURO/ TL	2,7586 €
Ela Quality Resort Hotel Toplam Değeri, TL	316.319.716

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

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

Şirket tarafından sunulan bilgilerin incelenmesiyle, 30.09.2013 tarihi itibarıyla brüt olarak, tesiste toplam;

253/Tesis ve Cihazlar Hesabı	6.030.566,84
255/Demirbaşlar Hesabı	24.929.389,72

Olmak üzere toplam **30.959.956,56TL** tefrişat ve donanım giderine katlanılmış olup, bu değer hesaplanan **316.319.716,-TL** tutarındaki değerden düşülmesi suretiyle, değerlendirme konusu gayrimenkulün üst hakkı ve yapı değerinden oluşan **rayiç değerinin 285.359.759,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

6.6.2. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçüm, m ²	SATIŞ BEDELİ				
		TL/m ²	TL	EURO/m ²	EURO	
Emsal#1	Antalya, Boğazkent'te, denize 2. parsel, 26.000,-m ² yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	26.000	2.029	52.758.225	736	19.125.000
Emsal#2	Antalya, Boğazkent'te, denize sıfır, 90.000,-m ² yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	90.000	1.793	161.378.100	650	58.500.000
Emsal#3	Antalya, Boğazkent'te, denize 800 m mesafede yer alan, 15.500,-m ² yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	15.500	806	12.500.000	292	4.531.284
Emsal#4	Antalya, Boğazkent'te, denize 150 m mesafede yer alan, 6.500,-m ² yüzölçümlü, %60 Turizm imarlı arsa satılıktır.	6.000	625	3.750.000	227	1.359.385

Yukarıdaki emsal arsaların incelenmesi sonucunda;

- Konu gayrimenkulünde konumlandığı Belek oteller bölgesinde satılık arsa bulunmadığı,
- Bu bölgedeki arsaların 49 yıllığına tahsislerinin yapıldığı fakat tahsis edilecek arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- Belek oteller bölgesindeki arsalar talebi karşılayamadığı için, yatırımcıların Boğazkent Mevkine doğru yöneldiği,
- Boğazkent Mevkii'nde konumlu arsaların imar durumu, yüzölçümü ve konumuna göre m² satış bedellerinin **625,-TL ile 2.029,-TL** aralığında satışa konu olduğu,
- Emsal 1'de yer alan arsanın **çok yüksek bedelden** satışa sunulduğu ve bir yılı aşkın bir süredir satışta olduğu,
- Emsal 2'de yer alan arsanın denize sıfır konumu nedeni ile yüksek bedelden satış sunulduğu,
- **Emsal 3 ve 4'de yer alan arsaların denize sıfır olmayışı nedeni ile düşük bedelden satışa sunulduğu,**

- **Denizden uzaklaştıkça arsa m² emsal değerlerinin düştüğü** Tespitleri yapılmıştır.

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

Emsal 1: Antalya, Belek oteller bölgesinde, denize sıfır, 330 oda, 5 yıldızlı, 40.000,-m² tahsisli arsa üzerindeki otel 50.000.000,-€ (137.930.000,-TL) bedelle satılıktır. 13 yıl tahsis süresi dolmuş ve 36 yıl tahsis süresi kalmıştır. Otelin yapı maliyeti konu gayrimenkulün yapı maliyetleri baz alınarak 50.648.391,-TL, oda ve ortak alan tefrişat bedeli⁶ 13.430.340,-TL olarak hesaplanmıştır. Otelin toplam satış değerinden yapı ve tefrişat maliyeti çıkarılarak toplam arsa tahsis değerinin 73.851.269,-TL, arsa m²/yıl tahsis değerinin ise **~51,-TL** olduğu tespit edilmiştir.

Emsal 2: Antalya, Belek oteller bölgesinde, denize sıfır, 386 oda, 5 yıldızlı, 50.000,-m² tahsisli arsa üzerinde konumlu otel 40.000.000,-€ (110.344.000,-TL) bedelle satılıktır. 14 yıl tahsis süresi dolmuş, 35 yıl tahsis süresi kalmıştır. Otelin yapı maliyeti konu gayrimenkulün yapı maliyetleri baz alınarak 59.243.269,-TL, oda ve ortak alan tefrişat bedeli ise 15.709.428,-TL olarak hesaplanmıştır. Otelin toplam satış değerinden yapı ve tefrişat maliyeti çıkarılarak toplam arsa tahsis değerinin 35.391.303,-TL olduğu, arsa m²/yıl tahsis değerinin ise **~20,-TL** olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu **480 numaralı parselin** m²/yıl tahsis değerinin, yukarıdaki otel emsallerinin ayrıştırılması sonucu tespit edilen arsa tahsis değerlerinin emsallerin ortalaması olan **34,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, bu birim tahsis değeri esas alınmak suretiyle hesaplanan "**üst hakkı kullanım değeri**" aşağıda verilmiştir.

Parsel No	480
Yüzölçümü, m²	90.150
Parsel m² /Yıl Tahsis Emsal Değeri, TL	34,0
Parsel Toplam Yıllık Tahsis Emsal Değeri, TL	3.065.100
Parselin 42 Yıllık Üst Hakkının Değeri, TL	128.734.200

Sonuç olarak, 480 parselin **üst hakkı değerinin 128.734.200,-TL** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

ii. Yapı Maliyetinin Belirlenmesi

Bu çalışmada, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu **480 numaralı parsel** üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda **110.087,-m²** kullanım alanlı turizm tesisi kullanım fonksiyonlu olarak inşaa edilmiş olan yapının yeniden yapım maliyeti hesaplanırken;

- **İdari Kısım yapı maliyeti**, 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.875,35 TL/m²** esas alınmış,
- **Diğer Alanlar (Mini clup, mağazalar, anfi, balkon, teras), Havuz, Diğer Açık Alanlar (Animasyon, iskele) yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan **1.270,-TL**
- **Teknik alanlar yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **730,-TL**
- **Toplantı Alanları, Yeme-İçme Alanları, SPA-Welness yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat

⁶ "Oda tefrişat bedeli "10.000,-\$", "odabaşı ortak alan tefrişat bedeli" 10.000,-\$ olmak üzere, toplam tefrişat bedeli oda başına 20.000,-\$ olarak alınmıştır.

Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf C grubu yapıların maliyet bedeli olan **1.450,- TL**

- **Oda Alanları yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf D grubu yapıların maliyet bedeli olan **1.750,-TL**
- Yıpranma oranı %6 olarak tespit edilmiş ve bu oranda yıpranma hesaplanarak gayrimenkul değerinden düşülmüştür.

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

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

MALİYET YAKLAŞIMI	
İdari Kısımlar Kapalı Alanı, m²	7.893,00
İdari Kısımlar Birim Maliyet, TL/m ²	1.875,35
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	2.129,80
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	75,01
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	78,01
* Diğer Maliyetler, TL	101,42
I) İdari Kısımlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	16.810.491,57
Diğer Alanlar, m²	4.000,00
Diğer Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	1.270,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.442,31
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,80
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,83
* Diğer Maliyetler, TL	68,68
II) Diğer Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	5.769.254,40
Teknik Alanlar, m²	12.893,00
Teknik Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	730,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	829,05
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	29,20
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	30,37
* Diğer Maliyetler, TL	39,48
III) Teknik Kısımlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	10.688.895,24
Spa + Wellness Alanı, m²	4.856,00
SPA+Wellness Birim Maliyet, TL/m ²	1.450,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.646,74
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	58,00
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	60,32
* Diğer Maliyetler, TL	78,42
IV) SPA+Wellness Yeniden Yapım Maliyeti, TL	7.996.550,02
Toplantı Alanları, m²	3.722,00
Toplantı Alanları Birim Maliyet, TL/m ²	1.450,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.646,74
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	58,00
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	60,32
* Diğer Maliyetler, TL	78,42
V) Toplantı Alanları Yeniden Yapım Maliyeti, TL	6.129.151,39
Yeme İçme Alanları, m²	10.852,00
Yeme İçme Alanı Birim Maliyet, TL/m ²	1.450,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.646,74

* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	58,00
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	60,32
* Diğer Maliyetler, TL	78,42
VI) Yeme İçme Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL	17.870.379,07
Oda Alanları, m²	32.109,00
Oda Alanları Birim Maliyet, TL/m ²	1.750,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.987,44
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	70,00
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	72,80
* Diğer Maliyetler, TL	94,64
VII) Oda Alanları Yeniden Yapım Maliyeti, TL	63.814.710,96
Diğer Alanlar (Balkon ve Teras), m²	9.162,00
Diğer Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	1.270,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.442,31
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,80
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,83
* Diğer Maliyetler, TL	68,68
VIII) Diğer Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	13.214.477,20
Havuz Alanı, m²	12.907,00
Havuz Alanı Birim Maliyet, TL/m ²	1.270,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.442,31
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,80
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,83
* Diğer Maliyetler, TL	68,68
IX) Havuz Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL	18.615.941,64
Diğer Açık Alanlar, m²	4.240,00
Diğer Açık Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	1.270,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.442,31
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	50,80
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	52,83
* Diğer Maliyetler, TL	68,68
X) Diğer Açık Alanlar Yeniden Yapım Maliyeti, TL	6.115.409,66
Peyzaj Alanı (Yürüyüş Yolları + Meydanlar Çevre Düzenlemesi), m²	7.453,00
Diğer Açık Alanlar Birim Maliyet, TL/m ²	85,00
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	96,53
* Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	3,40
* Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	3,54
* Diğer Maliyetler, TL	4,60
XI) Peyzaj Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL	719.458,96
Gayrimenkullerin Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI)	167.744.720
Yıpranma Oranı	6%
Yıpranma Tutarı, TL	10.064.683
Gayrimenkullerin Σ Bugünkü Değeri, TL	157.680.037

Maliyet Yaklaşımı sonucunda, değerlendirme konusu **480 numaralı parsel** üzerinde konumlandırılan, mevcut durumda **110.087,-m²** kullanım alanlı, turizm tesisi kullanım fonksiyonlu olarak inşaa edilmiş olan yapıların **bugünkü yapı değerinin 157.680.037,-TL** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

iii. Gayrimenkulün Toplam Değeri

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

AYRIŞTIRMA (EMSAL/MALİYET YAKLAŞIMI) YÖNTEMİ	
Gayrimenkulün Toplam Yapı Değeri, TL	157.680.037
Arsa Üst Hakkının Bugünkü Değeri, TL	128.734.200
Ela Quality Resort Hotel Σ Gayrimenkul Değeri (Parselin Bugünkü Üst Hak bedeli + Yeniden Yapım Maliyeti), TL	286.414.237

Sonuç olarak, Ayırıştırma Yöntemi doğrultusunda,

- 480 numaralı parselin üst hakkının bugünkü değeri **128.734.200,-TL**
- Turizm tesisi fonksiyonlu yapının fiili değerlendirme tarihi itibari ile bugünkü yapı değeri **157.680.037,-TL**
- Değerleme konusu taşınmazın toplam değeri (parselin bugünkü üst hakkı değeri + bugünkü yapı değeri) **286.414.237,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu–Doğrudan Kapitalizasyon Analizi ile Gayrimenkullerin Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde**, diğer bir deyişle gayrimenkul değerinin piyasa koşullarına göre aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup, gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum itibariyle ABD \$ bazlı yıllık % **9,75** iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün emsal kira bedelleri üzerinden yıllık %3 artış oranları esas alınmak suretiyle, yıllık getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	9,75%
Riksiz Getiri Oranı	6,00%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1,25%

Rapor'un 5.2.4'üncü bölümünde detayları verilen, **Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.** ile **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.** arasında 24.02.2011 tarihinde 2 yıl süreli olarak yapılmış olan kira sözleşmesi, 15.08.2012 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile kira sözleşmesinin mevcut şartlarla 24.02.2013 tarihinden başlamak üzere 2 yıl süreli olarak uzatılmıştır.

Bu bilgi doğrultusunda değerlendirme konusu "**Ela Quality Resort Hotel ve Lojman Binası**"nın kira bedeli sözleşmesinde belirtildiği üzere;

"Kira Bedeli: Yıllık kira bedeli; asgari kira bedeli ve ciro kirasından oluşmaktadır.

İlk yıl için asgari kira bedeli 6.000.000,-USD + KDV olup,

İkinci yıl için asgari kira bedeli 7.000.000,-USD + KDV'dir.

Taraflar ayrıca asgari kira bedeline ilave olarak, aralarında tespit edecekleri orana göre (Müşteriden alınan bilgiye göre bu oran %3 olarak belirlenmiştir.) ciro primi sistemini uygulayacaklardır."

Şekindedir.

- Müşteri Şirketten edinilen bilgi doğrultusunda yıllık cironun %3'ü oranında alınan kiranın,
- ✓ 2011 yılı için (10 Aylık) 2.029.563,-TL (Fatura tarihleri itibari ile 1.136.608,-ABD\$)
 - ✓ 2012 yılı için (12 Aylık) 1.949.875,-TL (Fatura tarihleri itibari ile 1.083.293,-ABD\$)
 - ✓ 2013 yılı için (9 Aylık) 1.923.285,-TL (Fatura tarihleri itibari ile 966.184,-ABD\$)

Olduğu öğrenilmiştir.

2013 yılı kira bilgileri 9 aylık olarak tarafımıza iletilmiş olduğu için bütün yılın ortalama kira bedeli tahmin edilirken, 2012 yılı son üç aylık kira geliri, 2012 yıllık kira gelirine orantılanarak, son üç aylık kira gelirinin yıllık kira gelirinin ~%13,6'sı olduğu görülmüştür. 2013 yılı 9 aylık kira geliri bulunan bu oran doğrultusunda arttırılarak 2013 yılı tahmini ciro kirası 2.184.054,-TL (Fatura tarihleri itibari ile 1.097.184,-ABD\$) olarak belirlenmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu "Ela Quality Resort Hotel ve Lojman Binası"nın toplam adil piyasa değeri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Gelirlerin Kapitalizasyonu	
Yıllık Sabit Kira Geliri, ABD\$	7.000.000
Yıllık Ciro Kira Geliri, ABD\$	1.097.184
Yıllık Toplam Kira Geliri, ABD\$	8.097.184
İskonto Oranı	0,0975
Büyüme Oranı	0,03
Gayrimenkul Toplam Değeri, ABD\$	119.958.285
ABD\$	2,0349
Gayrimenkul Toplam Değeri, TL	244.103.114

Gelirlerin Kapitalizasyonu doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkuller için düzenlenen kira sözleşmesi göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu "Ela Quality Resort Hotel ve Lojman Binası"nın toplam adil piyasa değeri **244.103.114,-TL** olarak tespit edilmiştir.

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

6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselle ilişkin tahsis, sadece mevcut yapılaşma amacıyla verildiği için bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi" gerçekleştirilmemiştir.

6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

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

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

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

5 numaralı parsel üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

480 numaralı Parsel;

İrtifak Bölümü	:	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Aktay Turim Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 30.12.2005 Süre:) (30.12.2005 / 7469 Yev.)
Beyanlar Bölümü	:	Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu. (08.06.2007 /4528 Yev.)
Şerhler Bölümü	:	20.813.000,-TL bedel karşılığında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25. Noterliğinden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kirasözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000,-USD karşılığı 20.813.000,-TL bedelle kira şerhi) (Başlama Tarihi:28.02.2011 Süre:2 yıl)
Rehinler Bölümü	:	<ul style="list-style-type: none"> - 20.03.2007 tarih ve 2194 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden 7.792.000,00 EURO bedelli ipotek, - 03.04.2007 tarih ve 2607 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.792.000,00 USD bedelli ipotek, - 28.07.2009 tarih ve 8774 yevmiye numarası ile Akbank T.A.Ş. lehine 3. Dereceden 7.800.000,00 USD bedelli ipotek vardır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

5 numaralı parsel ve üzerindeki yapının değerinin belirlenmesinde;

- ✓ **Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.
- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda bulunan değerinin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yer verilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün özellik ve niteliklerine sahip birebir örtüşen emsal bulunamaması nedeni ile gayrimenkulün konumlandığı bölgede yer alan konut emsalleri araştırılarak bu emsal mülkler doğrultusunda gayrimenkul değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

480 numaralı parsel üst hakkı ve yapı değerinin belirlenmesinde;

- ✓ İlk olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkule benzer şekilde, üst hakkı tesisi ile otel olarak geliştirilen gayrimenkullerden, aynı bölgede ve benzer nitelikteki, emsal olabilecek mülklerden yola çıkılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkulün özel nitelikleri ve emsallerden farklılıkları da dikkate alınmak suretiyle gerekli düzeltmeler yapılarak **yapı değeri + üst hakkı ve tefriş giderlerinden oluşan toplam otel değeri**'ne ulaşılmış, bu değerden, **Ayrıştırma Yöntemi** ile tefrişat masrafları düşülmek suretiyle **yapı değeri + üst hakkı**ndan oluşan gayrimenkul toplam değerine ulaşılmıştır.
- ✓ İkinci olarak, **Ayrıştırma Yöntemi** kullanılarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** esasları çerçevesinde tespit edilen **parsel tahsis değerinden**, hakkın kalan kullanım süresi, genel değerlendirme ilkeleri ve bölgede turizm tesisi kurulabilmesi amacıyla son yıllarda uygun büyüklükte ve konumdaki arsalarla olan talep göz önüne alınarak **üst hakkı değeri** türetilmiştir.
Bulunan bu üst hakkı değerine, **Maliyet Yaklaşımı** esasları çerçevesinde tespit edilen **yapı maliyeti** eklenerek **yapı değeri+üst hakkı**'ndan oluşan gayrimenkul toplam değerine ulaşılmıştır.
- ✓ Ayrıca, iki farklı yöntemle bulunan gayrimenkul değerlerinin aykırılık teşkil edip etmediğinin farklı bir yöntemle test edilmesi amacıyla, **gelirlerin doğrudan kapitalizasyonu yöntemi**yle gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen gelirlerinin net bu günkü değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Analizde, gayrimenkullerin mevcut kira sözleşmeleri dikkate alınarak belirlenen gelirler kapitalize edilmiştir.

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntemler	Lojman (5 parsel)	Ela Quality Resort Hotel (480 parsel)
	TL	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10.566.400	285.359.759
Ayrıştırma Yöntemi	11.296.406	286.414.237
Gelirlerin Kapitalizasyonu	244.103.114	

Sonuç olarak, değerlendirme konusu

- ✓ **"Lojman Binası" nitelikli gayrimenkulün,**
 - Farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerinin birbirlerine yakın ve tutarlı olduğu,
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bulunan değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi ile bulunan değerinin teyit edilmesi amacıyla tespit edildiği,
 - Değerleme konusu mülkün özel nitelikleri ile yüksek ölçüde örtüşen emsal bulunamamış olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bulunan değer, rayiç piyasa değerinden sapmalar içerebileceği,
 - Yukarıda belirtilen nedenler ve açıklamalarımız doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam adil piyasa değeri olarak, Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda belirlenmiş olan,
 - **Gayrimenkulün arsa değeri için 5.137.200,-TL**
 - **Gayrimenkulün bugünkü yapı değeri için 6.159.206,-TL**
 - **Gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değeri için ise 11.296.406,-TL**
- ✓ **Ela Quality Resort Hotel'in**
 - Farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerinin birbirlerine yakın ve tutarlı olduğu,
 - Gayrimenkulün özel kullanım amacı ve yapı nitelikleri dikkate alınarak, Ayrıştırma Yöntemi ile bulunan değer, gayrimenkulün değerini daha doğru yansıtacağı, bu sebeple, değerlendirme konusu **480 numaralı parselin bugünkü üst hakkı ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin 286.414.237,-TL**

olarak kabulünün uygun olacağı

- ✓ Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi doğrultusunda, kira sözleşmesine bağlı olarak tespit edilen değer, gayrimenkullerin toplam değeri ile önemli bir aykırılık teşkil etmemekle beraber yüksek oranda örtüşmediği,
- ✓ Kira sözleşmesinde belirtildiği üzere kira bedelinin, "sabit kira + toplam cirodan %3 pay" şeklinde belirleniyor olması sebebiyle, izleyen yıllara ilişkin ciro artışlarının kira gelirlerinin yükselmesi yoluyla gayrimenkul değerine olumlu yansımalarının beklendiği, üst hakkına dayalı kullanım hakkı bedelinin de kiracıya yansıtılıyor olması sebebiyle net kira bedeli olarak kabul edilebilecek kira tutarının, gayrimenkul değerine göre makul bulunduğu,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri,

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

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

Değerleme konusu;

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları;

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin, "**İştirak**" başlıklı 28. Maddesinin "d" bendinde; (Değişik: Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile) belirtildiği üzere,

- **"Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,"**

İştirak edebileceği hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, aynı Tebliğ'in "**Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar**" başlıklı 22'nci maddesinin "l" ve "n" bendlerinde,

- *"Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz.*
- *Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,"*

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

Ancak, aynı Tebliğ'in 28'inci maddesinin 2. Fıkrasında belirtildiği üzere

- **Bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.**

denmek suretiyle, 28'inci madde kapsamındaki iştiraklerde, Borsalarda işlem görmeyen Şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış, ayrıca bu Şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5'ini aşmalarına imkan tanınmıştır.

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

Ancak, Tebliğ'in "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, İştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturması" hükmüne uygunluğu değerlendirme çalışmaları dışında görüldüğünden bu hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "**Ela Quality Resort Hotel**" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

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

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

- ✓ **480 Numaralı parselde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in;**
 - 480 numaralı parselde ait üst hakkı bedelinin
 - KDV hariç **128.734.200,-TL,**
 - KDV dahil **151.906.356,-TL**
 - Maliyet Yaklaşımı sonucu bulunan bugünkü yapı değerinin
 - KDV hariç **157.680.037,00TL**
 - KDV dahil **186.062.443,66TL**
 - Gayrimenkulün kullanım (üst) hakkı ve yapı toplam değerinin ise,
 - KDV hariç **286.414.237,00TL**
 - KDV dahil **337.968.799,66TL**

- ✓ **5 Numaralı Parselde yer alan gayrimenkulün (lojman);**
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda bulunan parsel değerinin
 - KDV hariç **5.137.200,-TL,**
 - KDV dahil **6.061.896,-TL**
 - Maliyet Yaklaşımı sonucunda bulunan yapım maliyetinin
 - KDV hariç **6.159.206,00TL,**
 - KDV dahil **7.267.863,08TL**
 - Gayrimenkulün, arsa ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin ise
 - KDV hariç **11.296.406,00TL,**
 - KDV dahil **13.329.759,08TL**

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



Fatma KOÇ KEŞEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238

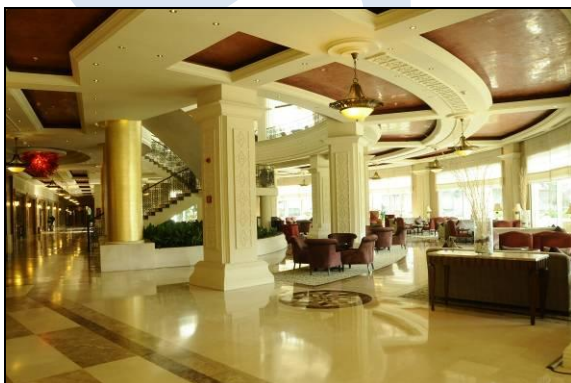


Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

9. RAPOR EKLERİ

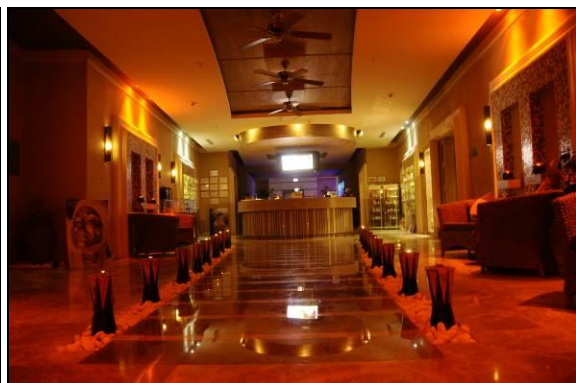
EK:1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar Fotoğraflar







Fitness - Sauna





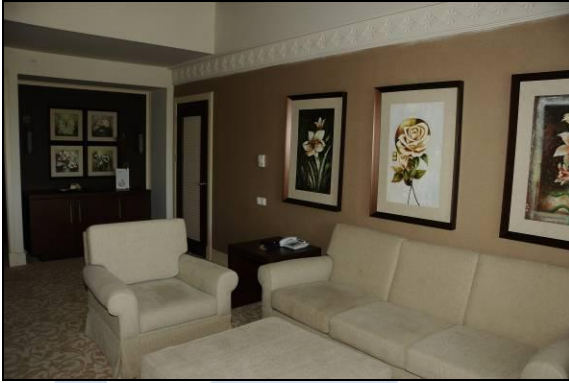
Restoran



Standart Oda



Superior Suit



Deluxe Suit



Family Dupleks Suit



Honeymoon Suit



Göl Evleri



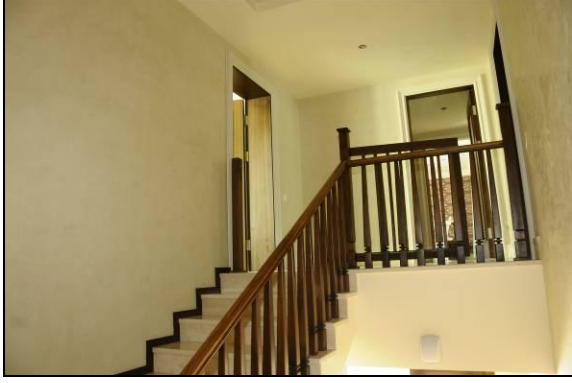
Ela Sultan Palas





Ela Palas Villa

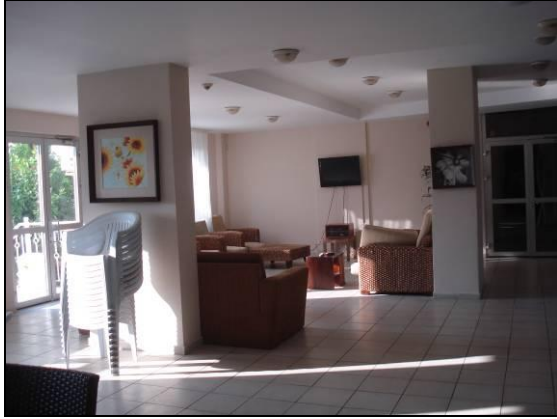




LOJMAN BİNASI







S v P

EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgesi

-480 Parsel Tapu Belgesi-

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti		No 01023	
İlçesi	SERİK	ÖRNEK		Fotoğraf	
Mahallesi		T.C. AKKÖY			
Köyü	BELEK	T.C. AKKÖY			
Sokağı		T.C. AKKÖY			
Mevkii	İskele	T.C. AKKÖY			
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
ÜST HAKKI (MUSTAKİL VE DAİMİ HAK)			480	9	0150 00
Niteliği	ORMAN-2964 sayfadaki 480 parselin MUSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI				
Sınırı	PAFTASINDADIR.				
Edinme Sebebi	Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 24.06.2005 tarihinde başlamak üzere 49 yıllığına Müstakil ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmekle tesçilli yapıldı...				
Sahibi	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI ve İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	29	7459	30	3068	30/12/2005
Sahife no.	2964	Sahife No.		Sahife No.	
Sıra No.	Sıra No.		Sıra No.		Tarih
Tarih	17 OCAK 2006				

-5 Parsel Tapu Belgesi-

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	SERİK	ÖRNEK			
Mahallesi		T.C. AKKÖY			
Köyü	CUHALI	T.C. AKKÖY			
Sokağı	Boyalı mezar	T.C. AKKÖY			
Mevkii		T.C. AKKÖY			
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
İFRAZ*TAKSİM		20JIIIab	148	5	8562 00
Niteliği	A R S A				
Sınırı	PAFTASINDADIR.				
Edinme Sebebi	CUHALI köyü 1417 parsel 11610.m2 Arsanın Antalya Kadastro Müd.nün 17.11.2006 gün 6934 nolu yazılarına ekli değişiklik beyannamesi SERİK Belediye Enc. 31.10.2006 349 nolu kararı ile (5) kısma ifrazından sonra yapılan Rızai Taksim sonucu tesçilli yapıldı...				
Sahibi	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI ve İŞLETMELERİ A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	24	24	2775		06.12.2006
Sahife no.	2767	Sahife No.		Sahife No.	
Sıra No.	33,34 PARSE	Sıra No.		Sıra No.	
Tarih	06.12.2006				

EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı

-480 Numaralı Parsel Tapu Takyidatı-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: -480					
Zemin No	: 15204435	Yüzölçüm	: 90.150,00 m2					
İl / İlçe	: ANTALYA/SERİK	Ana Tap. Nitelik	: ORMAN-OTEL KOMPLEKSİ VE MİSAFİRHANE					
Kurum Adı	: Serik TM							
Mahalle / Köy Adı	: BELEK Köyü							
Mevki:								
Çift / Sayfa No	: 30 / 3068							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
	İnfiak(AT)24/06/2005 TARİHİNDEN İTİBAREN 49 YIL MÜDDETLE AKTAY TURİZM AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş. YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş. LEHİNE MÜSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:30/12/2005 Süre:)		30/12/2005 - 7469	--				
	Beyan SÖZLEŞME TASHİHİ İLE YATAK KAPASİTESİ 1200 OLDU	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	08/06/2007 - 4528	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
35728216	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.		TAM	90.150,00	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 30/12/2005 - 7469-	--		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
	Yerli 20.813.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25 noterliğinden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000 USD) Amerikan Doları karşılığı 20.813.000.00TL) hostelle kira serhi (Başlama Tarih:28.02/2011 Süre 2 Yıl)	AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.	28.02/2011 - 2064	--				
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-92) TÜRKİYE GARANTI BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Hayır	7.792.000,00 EUR	YILLIK%16	1 / 0	FBK	20/03/2007- 2194		Yok
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Serik TM - BELEK Köyü 480 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	7.792.000,00 EUR	20/03/2007- 2194	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
				--				
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2013 11:11								

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-92) TÜRKİYE GARANTI BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Hayır	7.792.000,00 USD	%16	2 / 0	FBK	03/04/2007- 2607		Yok
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Serik TM - BELEK Köyü 480 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	7.792.000,00 USD	03/04/2007- 2607	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
				--				
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-258) AKBANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Hayır	7.800.000,00 USD	YILLIK % 10 3 / 0	3 / 0	F.B.K.	28/07/2009- 8774	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	Var
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Serik TM - BELEK Köyü 480 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.	7.800.000,00 USD	28/07/2009- 8774	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
				--				
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2013 11:11								

Raporlayanın: tk42969
Levent KAHRAMANOĞLU
Kaydına Uygundur,
13.12.2013

Levent KaHRamanoğlu
T.C.
SERİK KAYMAKANI
Tapu Müdürlüğü

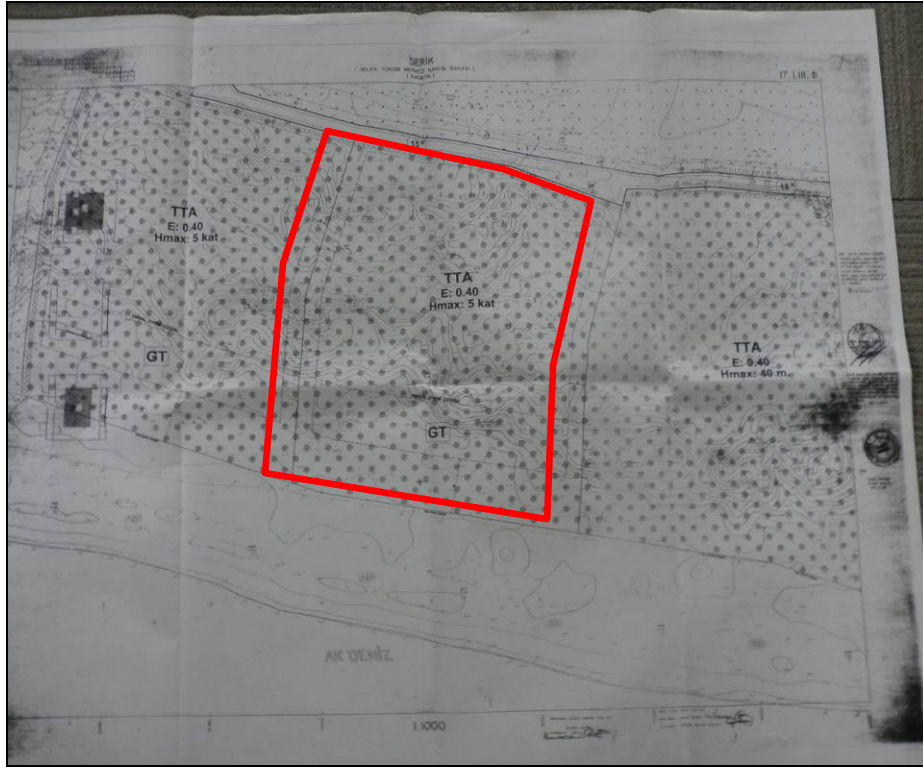
-5 parsel Yapı Ruhsatı -

YAPI RUHSATI			
1. Ruhsat alanın adresi: S E L E S I Z E		2. Ruhsat alanının ölçüleri: 14.02.2009 / 122/3671	
3. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		4. Ruhsat alanının alanı: 26.12.2006	
5. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		6. Ruhsat alanının alanı: ARSA 8562.00	
7. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		8. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
9. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		10. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
11. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		12. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
13. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		14. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
15. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		16. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
17. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		18. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
19. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		20. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
21. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		22. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
23. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		24. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
25. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		26. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
27. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		28. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
29. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		30. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
31. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		32. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
33. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		34. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
35. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		36. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
37. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		38. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
39. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		40. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
41. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		42. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
43. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		44. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
45. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		46. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
47. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		48. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
49. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		50. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
51. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		52. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
53. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		54. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
55. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		56. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
57. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		58. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
59. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		60. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
61. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		62. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
63. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		64. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
65. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		66. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
67. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		68. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
69. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		70. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
71. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		72. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
73. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		74. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
75. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		76. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
77. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		78. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
79. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		80. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
81. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		82. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
83. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		84. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
85. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		86. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
87. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		88. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
89. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		90. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
91. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		92. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
93. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		94. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
95. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		96. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
97. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		98. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	
99. Ruhsat alanının sınırları: A T I Y A N S E L E		100. Ruhsat alanının alanı: 06.12.2006 / 9574	

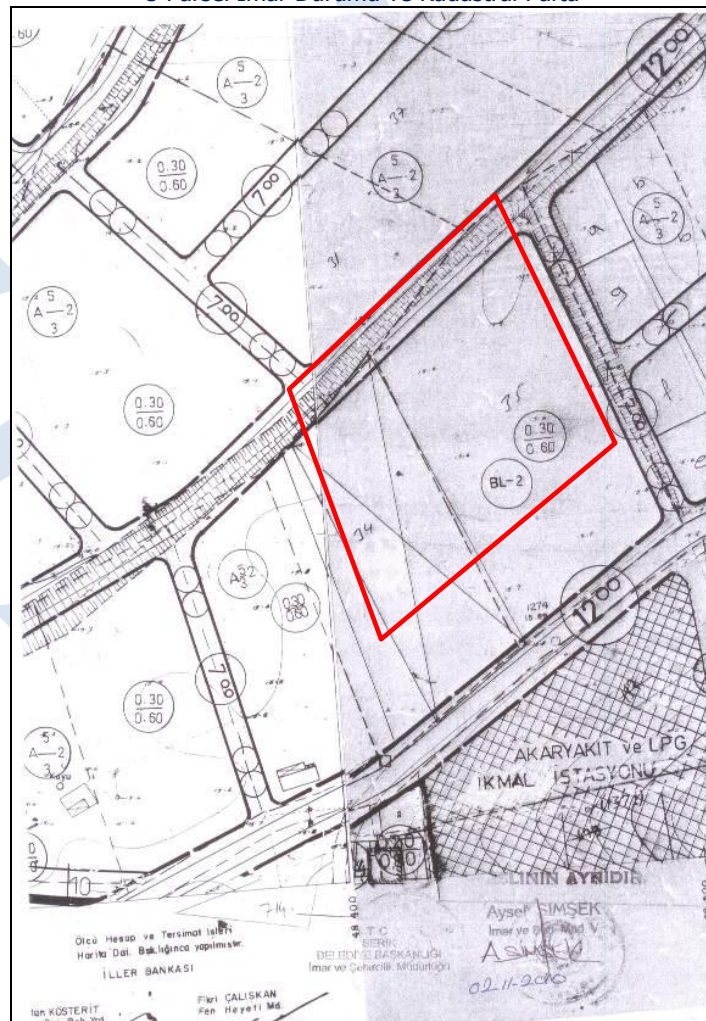
EK: 5: Gayrimenkullere Ait İmar Durumu ve Kadastral Pafta

-480 Parsel İmar Durumu ve Kadastral Pafta-

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ						
KADASTRO						
İli	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Yazılışımı
	Kirik Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevki	
Antalya	26A11C	-	480			9 050 00
Düzeni						
Köy/Mah.						
Kesilen Harcı						
Tarih: 02.11.2010						
No: P00473						
Kadastro Paftasına Uygundur.						
Çizen		Kontrol Eden		Tasdik Eden		
Ünvanı: Tetkimsen		Kont.Müh./Memuru		Kadastro Müdürü		
Adı ve Soyadı: Melihmet KESEN				Melihmet KESEN		
Tarih: 02.11.2010				Kadastro Tebliğiyim		
İmza/Mühür:				02.10.2010		
Sıra No: 14				Deni Akdeniz Tebliğiyim		



-5 Parsel İmar Durumu ve Kadastral Pafta-



HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli : <i>Antalya</i>	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Yüzölçümü		
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m ²	dm ²
İlçesi : <i>Serik</i>		<i>201-3a</i>	<i>148</i>	<i>5</i>				<i>8562</i>	<i>856200</i>
Köyü/Mah. : <i>Cumali</i>									

Kesilen Harcın	
Tarih	<i>02-11-2010</i>
No.	<i>P.00479</i>

fen:1221 Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	<i>Mehmet KESER</i>	<i>Mehmet KESER</i>
Tarih	<i>02-11-2010</i>	<i>02-11-2010</i>
İmza/Mühür	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

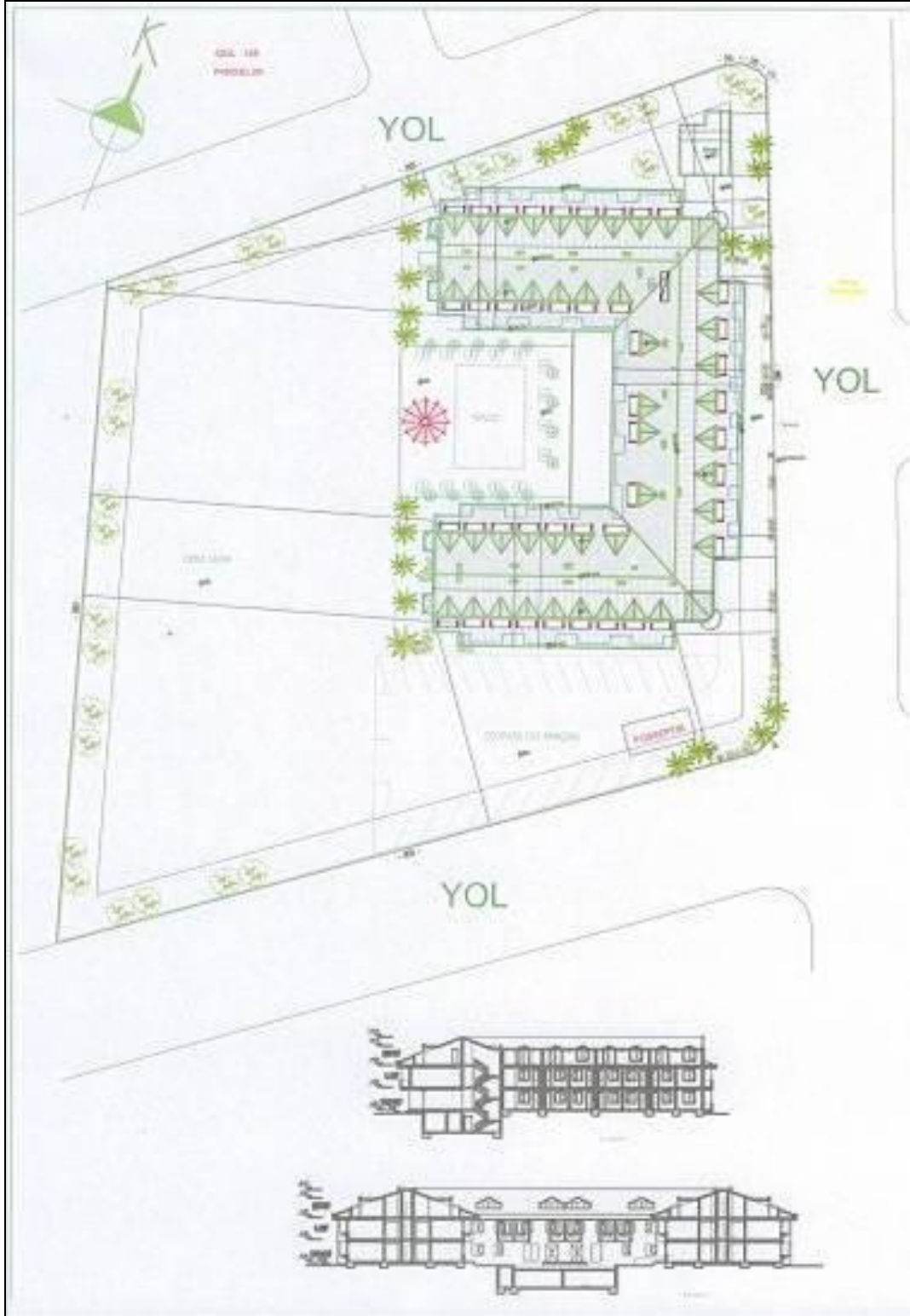
Ölçü Aletleri Yapım Merkezi Mühürü

EK: 6: Gayrimenkullere Ait Vaziyet Planı





-480 parsele Ait Vaziyet Planı-



-5 parsele Ait Vaziyet Planı-



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

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

EK: 8: Ela Quality Resort Otel Turizm İşletme Belgesi

#07546

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

T.C.
SERİK Z. NOTERLİĞİ
Orta Mah. Atatürk Cad. 183 / C
SERİK - ANTALYA
Tel: 0 242 722 48 01
Fax: 0 242 722 42 25

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

SURET

Adı : ELA QUALITY RESORT OTEL

Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL

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

Belge Sahibi : AKTAY TUR.YAT.VE İŞLT.A.Ş.

Mal Sahibi : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Tarih ve Sayı : 18/03/2006 - 9886

Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR

Kapasite : 388 ODA(2Y) + 5 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)+ 2 AİLE ODASI(4Y) + 1 SUİT(4Y) + 179 SUİT(2Y) + 1 APART ÜNİTE(4Y) + 5 VİLLA APART ÜNİTE(4Y) + 2 VİLLA APART ÜNİTE(10Y) - 1200 YATAK, 800 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 800 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 150 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 100 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 100 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 40 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 90 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 50 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 80 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 60 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 60 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 30 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 80 KİŞİLİK AÇIK ALAKART, SNACK BAR, 40 KİŞİLİK AÇIK ALAKART, ÇALIŞMA OFİSİ, 400 KİŞİLİK OTURMA SALONU, LOBİ BAR, OKUMA MAHALLİ, 700 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 55 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2 ADET), 70 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2 ADET), 70 KİŞİLİK SINEMA SALONU, 150 KİŞİLİK DISKOTEK, 150 KİŞİLİK AMERİKAN BAR, 200 KİŞİLİK AÇIK OTURMA ALANI, 45 KİŞİLİK PASTA VE İÇKİ SERVİSİ VERİLEN SALON, 100 KİŞİLİK AÇIK OTURMA ALANI, BİLLARDO-BOWLING-OYUN-İNTERNET SALONU VE AMERİKAN BAR, 100 KİŞİLİK VİTAMİN BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, KICK BOKS-AEROBİK SALONU, BUHAR BANYOSU, SAUNA(2 ADET), TÜRK HAMAMI(2 ADET), AÇIK-KAPALI YÜZME HAVUZU, KAPALI YÜZME HAVUZU, VİTAMİN BAR(2 ADET), GÜZELLİK VE CİLT BAKIM ÜNİTELERİ, MASAJ ÜNİTELERİ, AÇIK MASAJ ÜNİTELERİ, BAY-BAYAN KUAFÖR,SATIŞ ÜNİTESİ(15 ADET), AÇIK YÜZME HAVUZU(6 ADET), KAYDIRAKLI HAVUZ, ŞOK(SOĞUTMALI) HAVUZU, HAVUZ BAR(2 ADET), SNACK BAR(2 ADET), AÇIK DISKO-BAR, ÇOCUK KULÜBÜ-ÇOCUK LOKANTASI, AÇIK ÇOCUK OYUN ALANI, ÇOK AMAÇLI SAHA, TENİS KORTU, TRAMBOLİN, MİNİ GOLF, AMFİTİYATRO, 35 ARAÇLIK OTOYOL.

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

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

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

T-1 SERİSİ No: 000376

09 MAYIS 2011

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



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

Rapor'a konu gayrimenkullere ilişkin olarak Şirket tarafından,

- ✓ 16.07.2008/ÖZAKGYO/005 ve
- ✓ 25.11.2010/SvP_10_ÖZAKGYO_REV_05
- ✓ 04.11.2011/SvP_11_ÖZAKGYO_05
- ✓ 13.02.2013/SvP_12_ÖZAKGYO_05

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır.