

# **ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 10.10.2014   |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 17.11.2014   |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 10.12.2014   |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 12.12.2014   |
| <b>RAPOR NO</b>                   | OZGY-1410005   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ   |
| <b>GİZLİLİK DERESESİ</b>          | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.  |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | ELA QUALİTY RESORT HOTEL (480 PARSEL ÜST HAKKI)  |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | BELEK MAH. İSKELE CAD. ELA QUALITY RESORT HOTEL, NO: 4, SERİK/ANTALYA  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portal Plaa Kat:2-3 İkitelli OSB Başakşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar

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

#### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 12.12.2014 tarih ve OZGY-1410005 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Mehmet SARIER raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### ELA QUALITY RESORT HOTEL (480 PARSEL)

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| İli         | : | ANTALYA                                      |
| İlçesi      | : | SERİK  |
| Bucağı      | : |  |
| Mahallesi   | : | BELEK  |
| Köyü        | : |  |
| Sokağı      | : |  |
| Mevkii      | : |  |
| Pafta No    | : |  |
| Ada No      | : |  |
| Parsel No   | : | 480  |
| Alanı       | : | 90150  |
| Vasfı       | : | ORMAN-OTEL KOMPLEKSİ VE MİSAFİRHANE (**)     |
| Sınırı      | : |  |
| Tapu Cinsi  | : | DAİMİ VE MÜSTAKİL HAK (*)                    |
| Sahibi      | : | AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş. |
| Yevmiye No  | : | 7469   |
| Cilt No     | : | 30   |
| Sayfa No    | : | 3068   |
| Tapu Tarihi | : | 30.12.2005                                   |

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

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

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

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Serik Tapu Müdürlüğü'nde 04.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### **Beyanlar Hanesinde:**

- 08.06.2007 tarih, 4528 yevmiye numarası ile "Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu." beyan kaydı bulunmaktadır.

### **İrtifak Hanesinde:**

- 30.12.2005 tarih, 7469 yevmiye numarası ile "24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı vardır. (Başlama Tarih:30.12.2005, Süre:-)" irtifak kaydı bulunmaktadır.

### **Şerhler Hanesinde:**

- 28.02.2011 tarih, 2064 yevmiye numarası ile "20.813.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25. noterliğinden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000 (USD) Amerikan Doları karşılığı 20.813.000 TL bedelle kira şerhi) (Başlama Tarih: 28.02.2011, Süre 2 Yıl)" şerh kaydı bulunmaktadır.

### **Rehinler Hanesinde:**

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## 2.2.1 - taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Ekte bulunan belgeye göre, son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetine ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

07.11.2014 tarihinde; Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durumu belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

Son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

- \* 21.10.2005 tarih ve 05/82 nolu yeni yapı ruhsatı (36.800 M<sup>2</sup>)
- \* 26.12.2006 tarih ve 193/06 nolu tadilat yapı ruhsatı (36.056 M<sup>2</sup>)
- \* 01.07.2008 tarih ve 195/08 nolu yapı kullanma izin belgesi (36.701 M<sup>2</sup>)

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

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

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

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

Taşınmaz, söz konusu proje harici imalatlar sonucunda mevcutta ana binada 65.770 m<sup>2</sup>; T tipi göl evi bloklarında 2.040 m<sup>2</sup>; O tipi göl evi bloklarında 2.720 m<sup>2</sup>; U tipi göl evi bloklarında 3.520 m<sup>2</sup>; N tipi villa bloklarında (Ela Palas) 1.500 m<sup>2</sup>; alakart restoran (İtalyan, Meksika) binasında 710 m<sup>2</sup>; proje harici inşa edilen Ela Sultan Palas Villalarında 1.240 m<sup>2</sup>; Alakart restoran binasında (Havuz kenarı) 450 m<sup>2</sup>; Alakart balık restoran binasında 250 m<sup>2</sup>; amfityatro 800 m<sup>2</sup>; mini klüp binası 900 m<sup>2</sup>; snack bar 400 m<sup>2</sup>; market ve kaydırak platformu 160 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 80.460 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Balkon, veranda, teras vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 85.957 m<sup>2</sup>'dir.

Yapılan degerleme çalışmasında, taşınmazın dosyasında incelenen, 20.10.2006 tarihli onaylı mimari tadilat projesinden hesaplanan ana binada 64.670 m<sup>2</sup>; T tipi göl evi bloklarında 2040 m<sup>2</sup>; O tipi göl evi bloklarında 2720 m<sup>2</sup>; U tipi göl evi bloklarında 3520 m<sup>2</sup>; N tipi villa bloklarında (Ela Palas) 930 m<sup>2</sup>; alakart restoran (İtalyan, Meksika) binasında 710 m<sup>2</sup> ve amfityatro 800 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt kullanım alanı 75.390 m<sup>2</sup>'dir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil olan toplam inşaat alanı 80.887 m<sup>2</sup> değerlemede dikkate alınmıştır.

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

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

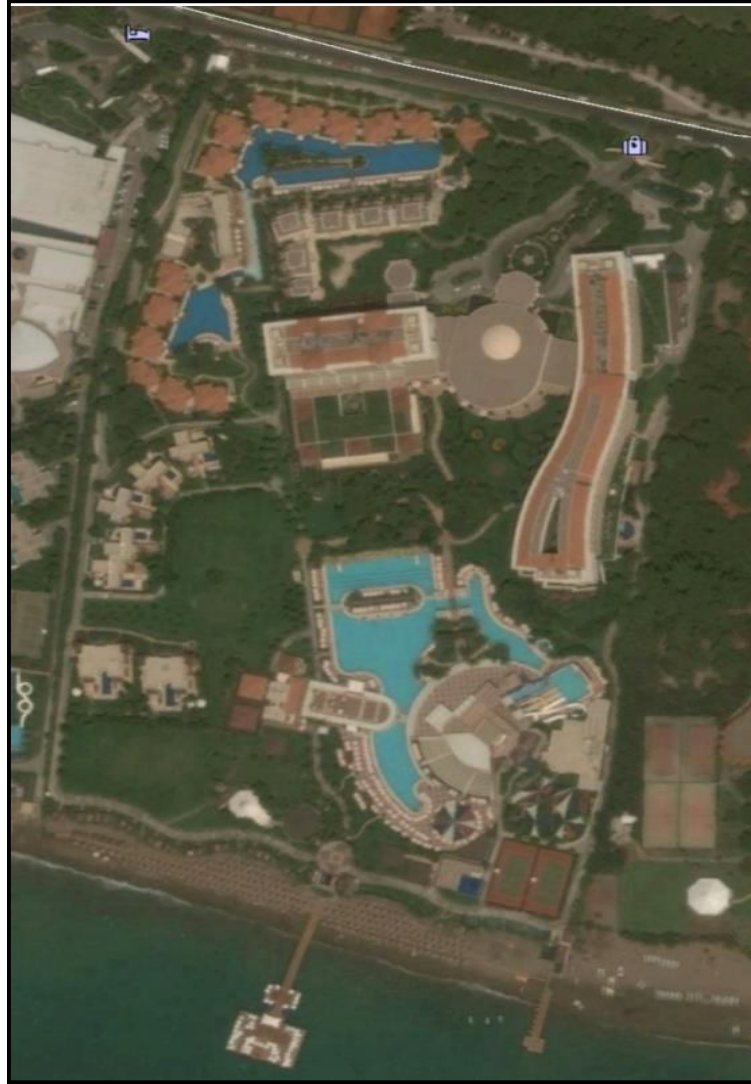
### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazdan ilki, Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde yer alan 90.150 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 480 parselde kayıtlı, Orman nitelikli taşınmaz üzerinde kurulu Daimi ve Müstakil İrtifak Hakkına (Üst Hakkı) bağlı olarak kurulan 5 yıldızlı otel vasfındaki Ela Quality Resort Hotel'dir. Tapu kayıtlarında, söz konusu tahsisin başlama tarihinin 24.06.2005 olduğu görülmüştür. Otel 1200 yatak kapasiteli olup Her Şey Dahil konsepti ile hizmet vermektedir. Bazı kullanım alanları, otelin bulunduğu 480 parsel sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisinin ötesinde, sahilde yer almaktadır. Bu alanlar için ilgili mercilere ecrimisil ödenmektedir.



OTEL GÖRÜNÜMÜ

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu 480 parsel üzerinde konumlu Ela Quality Resort Hotel, Serik İlçesi, Belek beldesinin sahil bandında, denize sıfır olarak yer almaktadır. Batısında yer alan Kadriye Beldesi ve doğusunda yer alan Boğazkent Beldesi arasında konumlu olan Belek Beldesinin sahil kesiminde konaklama üniteleri dışında golf sahaları ve orman alanları yer almaktadır.

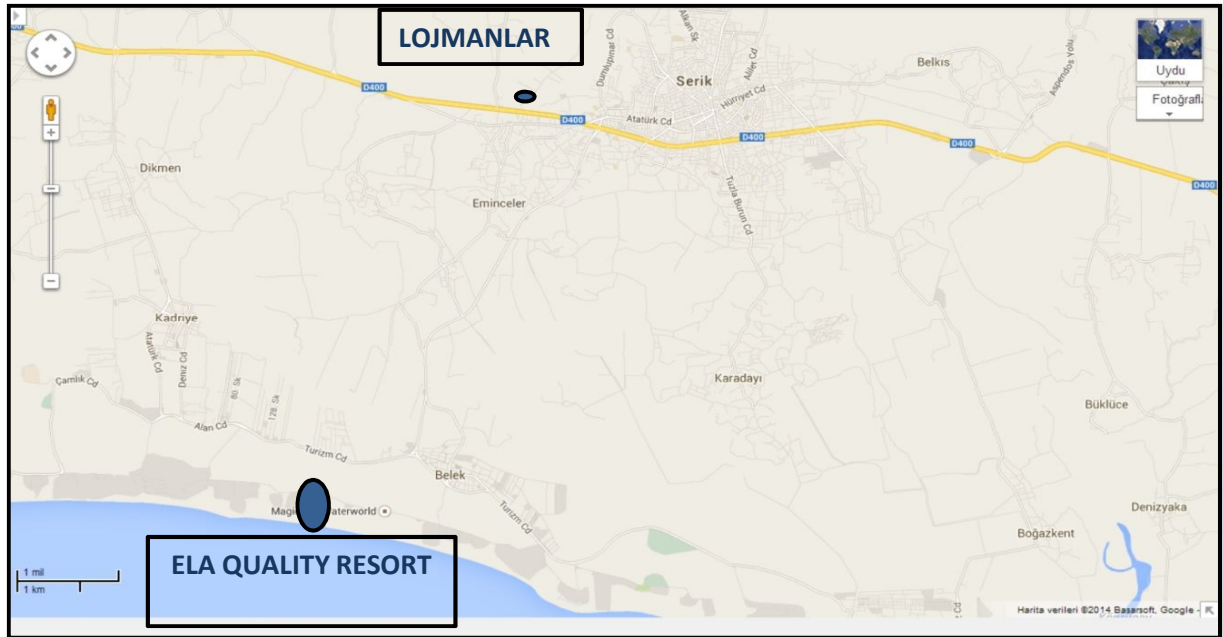
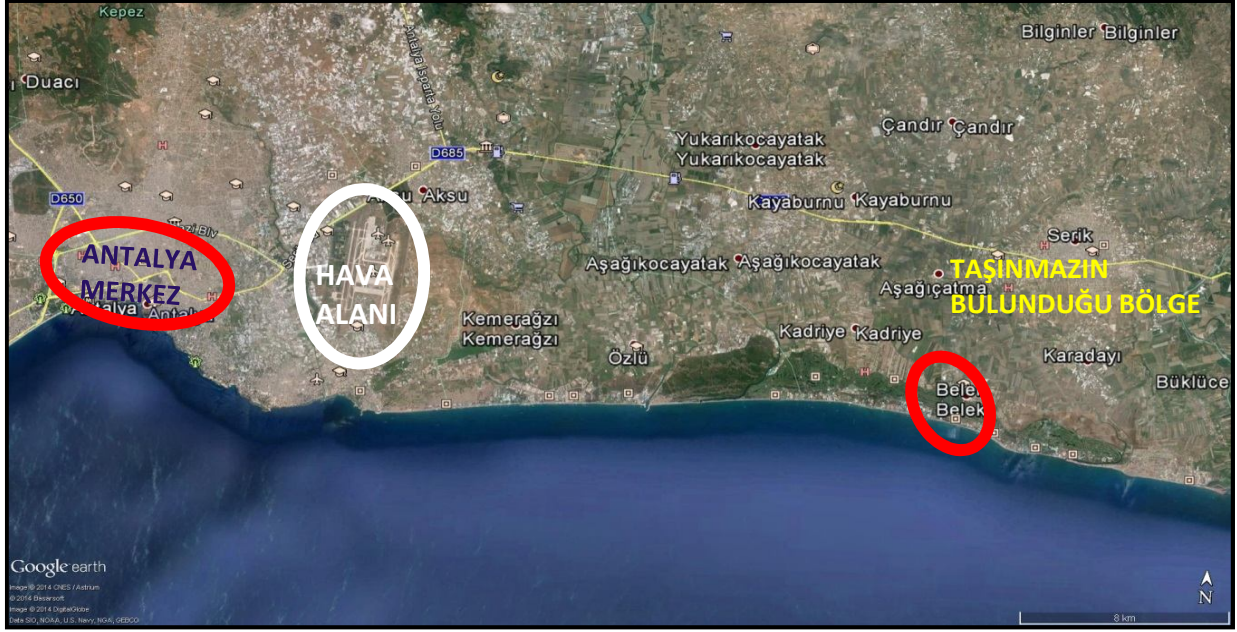
Bölgedeki sahil kesimi genel olarak "turizm bölgesi" niteliği nedeni ile otellerin yerleşim yeri şeklinde olup, yaklaşık 8 adet golf sahası nedeniyle Avrupa'nın sayılı golf merkezlerinden birisi konumundadır. Tesisin yakın çevresinde benzer özellikte turizm işletmeleri, sahile yaklaşık 1 km. mesafede yer alan Belde merkezinde ise 2-3 katlı konut yerleşimleri yer almaktadır. Taşınmazın batısında sırasıyla Susesi Deluxe Resort Hotel, Cornelia Diamond Golf Resort Hotel, Crystal Palace Resort Hotel ve Calista Luxury Resort Hotel; doğusunda ise Club Magic Life Hotel, Belconti Resort Otel, Limak Arcadia Golf Resort Hotel ve Paloma Grida Village yer almaktadır.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

#### Otelin Genel Özellikleri

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

### Tesisat Özellikleri

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

### **3.4.2 - İç Mekan Özellikleri**

#### Konaklama Üniteleri:

##### Ana Bina

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

1. Bodrum Kat; Mevcutta 16.580 m<sup>2</sup> alana sahip olup, Makine dairesi, ana mutfak, ana restoran, personelin kullandığı yemekhane, personel soyunma odaları, idari bürolar, çamaşırhane, depolar ve teknik hacimler (kazan dairesi, klima santralleri, jeneratör ve trafo daireleri), alt lobi oturma bölümü, dükkanlar, diskotek, sinema salonu, oyun salonu, fitness salonu, doktor odası, SPA Merkezi (Soyunma odaları, türk hamamı, sauna, masaj odaları, buhar odası, bay, bayan kuaför salonu ve kapalı yüzme havuzu) bölümlerinden oluşmaktadır.

Zemin Kat; Mevcutta 9.425 m<sup>2</sup> alana sahip olup, Otel girişi, lobi, resepsiyon, idari ofisler, Men's Club Bar, Alakart Restoran, konferans Salon girişi, 51 adet standart oda, 2 adet suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Kat; Mevcutta 6.145 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 93 standart, 3 suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

2. Kat; Mevcutta 6.215 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 99 standart, 3 suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

3. Kat; Mevcutta 6.130 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 99 standart, 3 suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

4. Kat; Mevcutta 6.130 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 36 standart, 2 suit, 63 dubleks aile odası, 1 dubleks suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

5. Kat; Mevcutta 3.695 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 13 standart, 3 suit, 15 dubleks aile odası, 1 dubleks suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

Çatı Kat; Mevcutta 835 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 5. katta yer alan dubleks odalar eki bölümler ve 1 adet suit oda bölümlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

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

### **Oda Özellikleri**

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

### **Göl Evleri Oda Özellikleri**

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



### **Villa Özellikleri**

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

### **Konaklama Dışı Üniteler:**

#### **Alakart Restoran Binası -1-:**

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

#### **Alakart Restoran Binası -2-:**

Ana binanın güneyinde, ana yüzme havuzunun kenarında ve batı tarafında yer alan alakart restoran binası, projede pergole olarak görünmekte olup, mevcutta bazı bölümlerin kenarları kapatılarak alakart restoran olarak kullanılmaktadır. Mevcutta yaklaşık 450 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Restaurant kısmı ve mutfak kısmından oluşmaktadır. Restaurant kısmının zemini lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı veya dekoratif taş kaplama, tavanları ahşap asma tavadır. Restoranın açık yemek alanları üzeri ise pergole ile kapalıdır.

#### **Balık Alakart Restoran:**

Parselin güney doğu köşesinde, plaj kenarında yer alan alakart balık restoran binası, yaklaşık 250 m<sup>2</sup> kapalı alanlı mutfak bölümü ve yaklaşık 200 m<sup>2</sup> alanlı üzeri pergole ile kapatılmış açık oturma bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplıdır.

#### **Snack Bar ve Market:**

Ana binanın güneyinde, açık yüzme havuzunun kenarında, amfityatro ile bitişik şekilde yer almaktadır. Tak kattan oluşan snack bar bölümünde mutfak ve bar bölümleri ve devamında aynı bina içerisinde market ve dükkanlar yer almaktadır. Mevcutta yaklaşık 400 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

### **Amfitiyatro**

Ana binanın güneyinde, açık yüzme havuzunun kenarında,snack bar ve market birimleri ile bitişik şekilde yer almakta olup oturma alanları da dahil olarak yaklaşık 830 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Oturma bölümleri üzeri açık olup, betonarmeden mamuldür. Sahnenin üzeri kapalı olup zemini karo kaplıdır.

### **Mini Klüp Binası**

Amfi Tiyatronun doğu kenarında, tek katlı olarak inşa edilmiş olan mini klüp binası mevcutta yaklaşık 900 m<sup>2</sup> kapalı alana ve binanın güney tarafında yaklaşık 1.200 m<sup>2</sup> açık oyun alanına sahiptir. Bina içerisinde, çocuk oyun alanları, sinema odası, uyku odası, yemekhane, wc bölümleri yer almaktadır. Zeminler laminant parke veya PVC membran kaplı olup, duvarları ve tavanı saten boyalıdır. Pencere doğramaları alüminyum ve ısı camlıdır.

### **Havuzlar, Spor Tesisleri**

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

### **Diğer Üniteler ve Mekanlar**

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

Tesis önünde yer alan plaj kumsal niteliğinde olup, şezlong ve şemsiyeler mevcuttur. Ayrıca sahilde, tesis müşterilerinin kullanımına yönelik olarak yaklaşık 1.100 m<sup>2</sup> alanlı ahşap iskele bulunmaktadır.

480 parsel üzerinde konumlu Ela Quality Resort Otel'e ait bölümlerin özellikleri yukarıda detaylı olarak anlatılmıştır. Yukarıda belirtilen alanların haricinde teras, veranda, açık balkon vb. alanlar bulunmakta olup bu alanlar dahil proje alanı 80.887 m<sup>2</sup>, mevcut alanı ise 85.957 m<sup>2</sup>'dir. Değer takdirinde 20.10.2006 tasdik tarihli proje toplam inşaat alanı olan 80.887 m<sup>2</sup> esas alınmıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

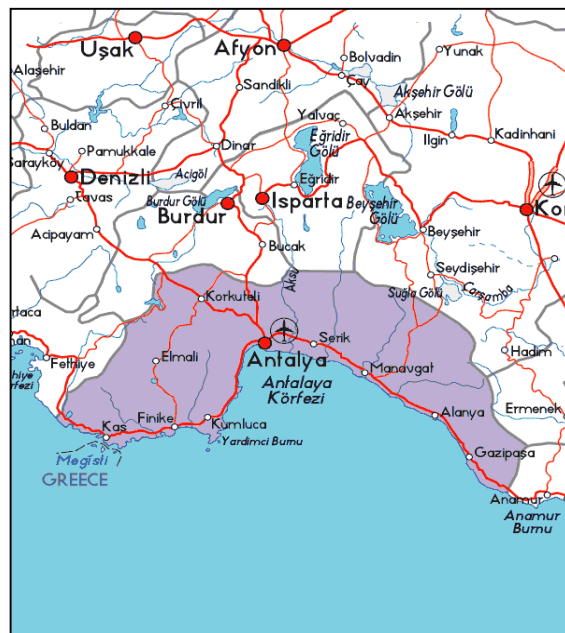
#### 4.1.1 - Antalya İli

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



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

Ülkemizde turizm belgeli yatak kapasitesinin üçte biri Antalya Kentinde bulunmaktadır.



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

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

|                      | 2008      | 2010      | Artış Hızı (%) | 2012      | Artış Hızı (%) |
|----------------------|-----------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| Antalya (İl/İlçeler) | 1.859.275 | 1.978.333 | 6              | 2.092.537 | 6              |

*Kaynak ; Antalya Nüfus Müdürlüğü*

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

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

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

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

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

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

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

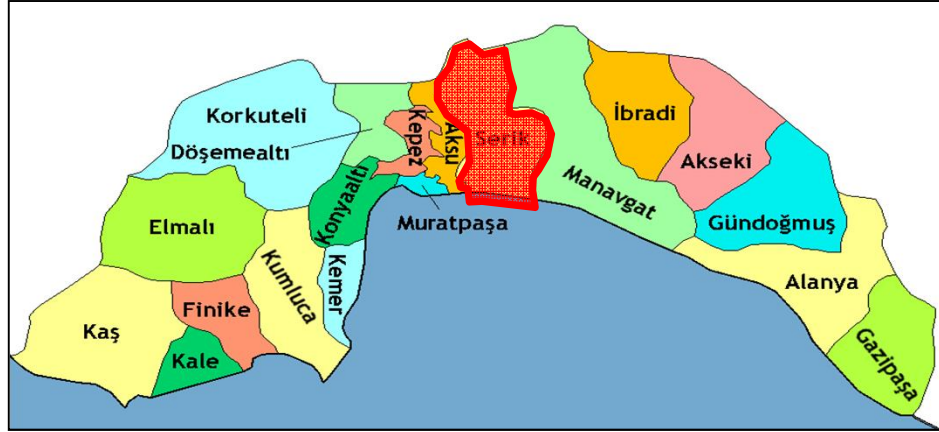
Daha sonra 1957 yılında Ferrokrom Fabrikası kuruldu. Ferrokrom bu alanda Türkiye'de kurulan ilk fabrikadır. Antalya Pamuklu Dokuma Sanayi ise 1965 yılında üretime geçen diğer bir önemli sanayi kuruluşudur.

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

#### 4.1.2 - Serik İlçesi

Serik, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya ili'nin bir ilçesidir. Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezi olması ile birlikte Türkiye'nin önemli ilçelerinden biri haline gelmiştir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya ilinin yaklaşık 40 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyıdan 7 km. içeridedir. 2013 yılı verilerine göre ilçe nüfusu 113.761 olarak kayıtlıdır.

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusundadır. Akdeniz' de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yükseklikindedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km<sup>2</sup>'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik İlçesi, batıda Antalya merkez ilçesi durumundaki Aksu; doğuda Manavgat; kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi; güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Antalya Havaalanına 25 km uzaklıkta olan ilçemizin sahil beldeleri olan Belek, Kadriye ve Boğazkent' te 55 otel mavi bayrağa sahip bulunmaktadır.



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

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

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

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

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

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Turizm Sektörü

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

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

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

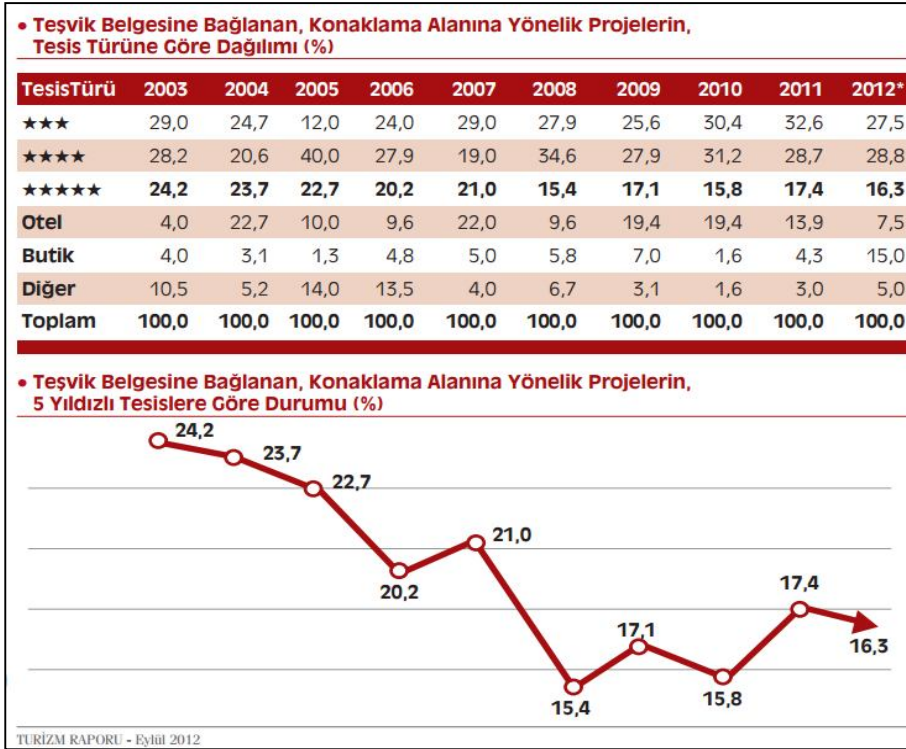
'Arap Baharı' denilen süreçte Mısır, 2011 yılında, 2,5 milyon dolayında ziyaretçi yitirmiştir. Mısır, 2012 yılının ilk aylarında, o dönemde yitirdiği ziyaretçilerin yarısından fazlasını geri kazanmıştır. Benzer durum İspanya ve Yunanistan için de geçerlidir. İspanya, Rusya'dan aldığı ziyaretçi sayısını yüzde 30 artırmıştır. Yunanistan diğer pazarlarda kayba uğrarken, Rusya'da ise önemli artışlar elde etmiştir.

Türkiye'ye toplam yatak kapasitesinin tesis türlerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda görülmektedir.



Kıyı, plaj, marina ve deniz ile ilgili diğer birim ve alanların temizliği ve çevre koruma konusundaki durumlarını gösteren Mavi Bayrak'lı tesis sayısı artmaktadır. Uluslararası Çevre Eğitim Vakfı (FEE)'nin yaptığı değerlendirmeler ile verilen 'Mavi Bayrak' alan 38 ülke içinde Türkiye en çok mavi bayraklı 4'üncü ülke oldu. FEE'nin verilerine göre, dünyada 38 ülkede toplam 3089 mavi bayraklı tesis bulunuyor. Mavi Bayrak'ın ülkelere göre dağılımında İspanya 540 ile listenin başında bulunuyor. En çok Mavi Bayrak'a sahip ülkeler listesinde Türkiye 355 ile 4. sırada yer alıyor.

Türkiye'de son 2 yıldaki tesis sayılarına ilişkin tablo aşağıda görülmektedir. Ayrıca bu tablodan da görüleceği üzere 5 yıldızlı tesis sayısında ciddi bir artış gözlemlenmektedir.



• Son 2 Yılda Tesis Sayıları (Adet)

|               | 2010        | 2012        | Artış      |
|---------------|-------------|-------------|------------|
| 5 * OTEL      | 310         | 379         | 69         |
| 4 * OTEL      | 517         | 579         | 62         |
| 3 * OTEL      | 650         | 720         | 70         |
| 2 * OTEL      | 568         | 499         | -69        |
| 1 * OTEL      | 74          | 59          | -15        |
| TATILKÖYÜ     | 70          | 84          | 14         |
| TERMAL OTEL   | 14          | 42          | 28         |
| BUTİK OTEL    | 26          | 53          | 27         |
| ÖZEL KON.TES. | 208         | 230         | 22         |
| MOTEL         | 16          | 11          | -5         |
| PANSİYON      | 51          | 43          | -8         |
| DİĞER         | 296         | 404         | 108        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>2800</b> | <b>3103</b> | <b>320</b> |



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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

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

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

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

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### 6.1.1 - Otel Emsaline İlişkin Veriler (480 Parsel)

##### \* Bıkmaz Emlak

Tel 0 545 200 29 07

Tesisin yaklaşık 2 km. doğusunda, aynı bölgede ve denize sıfır konumda, 35 yıllık üst hakkı bulunan, 59.350 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde 2001 yılında inşa edilmiş, 2014 yılında yenilenmiş olduğu belirtilen, 363 oda kapasiteli Papillon Ayscha Hotel için 75.000.000.-Euro fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur.

##### \* Bıkmaz Emlak

Tel 0 545 200 29 07

Tesisin yaklaşık 2 km. doğusunda, aynı bölgede ve denize sıfır konumda, 36 yıllık üst hakkı bulunan, 50.280 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde 2002 yılında inşa edilmiş, şu anda yenileme çalışmalarının devam ettiği belirtilen, 357 oda kapasiteli Papillon Zeugma Hotel için 95.000.000.-Euro fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur.

##### \* Bora Güler Yapı

Tel 0 535 309 58 68

Tesisin yaklaşık 8 km. doğusunda, Boğazkent Beldesinde ve denize sıfır konumda, 13.000 m<sup>2</sup> alanlı müstakil tapulu arsa üzerinde 2007 yılında inşa edilmiş, 372 oda kapasiteli Crystal Family Resort Otel için 55.000.000.-Euro fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur.

##### \* Medyadan

Tel

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

### 6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ELA QUALITY RESORT OTEL) |                           |                   |                   |                  |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| BİLGİ   | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1)         | EMSAL (2)         | EMSAL (3)        |
| SATIŞ FİYATI (EURO)                             |                           | 75.000.000        | 95.000.000        | 55.000.000       |
| SATIŞ TARİHİ                                    |                           |                   |                   |                  |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| ALAN  | 90.150,00 m <sup>2</sup>  | 59.350            | 50.280            | 13.000           |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                          |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| ODA SAYISI                                      | 583                       | 363               | 357               | 372              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (EURO)              |                           | 206.612           | 266.106           | 147.849          |
| ODA SAYISINA İLİŞKİN DÜZELTME                   |                           | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>5%  |
| KALAN İNTİFA SÜRESİ                             | 40 yıl                    | 35 yıl            | 36 yıl            | müstakil tapu    |
| KALAN İNTİFA SÜRESİNE İLİŞKİN DÜZELTME          |                           | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA İYİ<br>-10% |
| MANZARA   |                           | BENZER            | BENZER            | KÖTÜ             |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | 0%                | 0%                | 20%              |
| KONUM   |                           | BENZER            | ORTA İYİ          | KÖTÜ             |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                         |                           | 0%                | -15%              | 20%              |
| YAPIM YILI                                      | 2008                      | 2001 (YENİLENMİŞ) | 2002(YENİLENİYOR) | 2007             |
| YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME                   |                           | ORTA İYİ<br>-10%  | ORTA İYİ<br>-10%  | BENZER<br>0%     |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME               |                           | -13%              | -15%              | -10%             |
| TOPLAM DÜZELTME                                 |                           | -13%              | -30%              | 25%              |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (EURO)                        | 183.610                   | 179.752           | 186.275           | 184.812          |

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

Bu çalışma sonucunda söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü, parsel üzerindeki tesis dikkate alındığında, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda 480 parsel üzerinde üst hakkı tesisi ile kurulan Ela Quality Resort Otel'in değeri olarak ;

$$583 \text{ .-ODA} \quad \times \quad 183.610,0000 \text{ .-EURO/ODA} = 107.044.630 \text{ .-EURO}$$

$$\text{YUVARLATILMIŞ DEĞER (.EURO)} = 107.045.000 \text{ .-EURO}$$

$$\text{YUVARLATILMIŞ DEĞER (.TL)} = 302.091.695 \text{ .-TL}$$

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

#### Satılık Emsaller

\* Emlak Firması

Tel 0 532 488 19 91

Taşınmazın yaklaşık 5 km. doğusunda, Boğazkent Beldesinde, denize sıfır olarak konumlu, E:0.60, TTA imarlı olduğu belirtilen, ancak o bölgede mahkeme kararı ile imar plan durdurulduğu bilinen, 5.100 m<sup>2</sup> tapulu, 15.000 m<sup>2</sup> maliye hazinesi üst hakkı tahsisli olmak üzere toplam 20.100 m<sup>2</sup> alanı arsa için 10.000.000 EURO fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. (498.-EURO/M<sup>2</sup>) Tahsis alınmış arsanın değerinin, tapulu mülkiyetin yaklaşık %60'ı kadar olacağı düşünülerek Etkin Arsa alanı: 5.100 m<sup>2</sup> + (15.000 m<sup>2</sup> x %60) = 14.100 m<sup>2</sup> olabileceği düşünülmektedir. ( 1.957.-TL/M<sup>2</sup> )

\* Pia Yapı

Tel 0 536 543 09 62

Taşınmazın yaklaşık 8 km. doğusunda, Boğazkent Beldesinde, denize yaklaşık 350 m. mesafede konumlu, E:0.60, TTA imarlı olduğu belirtilen, 19.000 m<sup>2</sup> alanlı mülkiyet tapulu arsa satılık olup 14.000.000.-Euro fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. (737.-EURO/M<sup>2</sup> )

\* Güvenç İnşaat Emlak

Tel 0 532 594 66 07

Taşınmazın 3 km. kuzey batısında, Kadriye Beldesinde, denize yaklaşık 1,5 km. mesafede, golf sahalarının kuzeyinde konumlu, Emsal 0.50 olarak TTA imarlı, 13.500 m<sup>2</sup> alanlı mülkiyet tapulu arsa satılık olup 6.000.000.-Euro fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. ( 444.-EURO/M<sup>2</sup> )

\* Bıkmaz Emlak

Tel 0 545 200 29 07

Bölgede faaliyet gösteren ve bölgeyi iyi tanıyan emlak firma yetkilisi ile yapılan görüşmede, deniz sıfır konumlu arsa arzının son yıllarda iyice düştüğü belirtilmiş olup, emsal nitelikli denize sıfır konumlu, mülkiyet tapulu imarlı arsaların 1.000 EURO/m<sup>2</sup> birim fiyatla satılabileceği bilgisi alınmıştır.

### 6.1.6 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın arsa büyüklüğü, denize ve ana caddeye uzaklığı, yapılaşma koşulu, konumu ve çevresindeki yapılaşmaların özelliği göz önünde bulundurularak, aşağıdaki karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur. Bu çalışma sonucunda söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 480 parselin (tam mülkiyeti olması halinde ) arsa birim m<sup>2</sup> değeri için 890.-EURO/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (480 parsel)     |                           |  |                 |              |
|--|---------------------------|--|-----------------|--------------|
| BİLGİ                                  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1)                              | EMSAL (2)       | EMSAL (3)    |
| SATIŞ FİYATI (EURO)                    |                           | 10.000.000                             | 14.000.000      | 6.000.000    |
| SATIŞ TARİHİ                           |                           |  |                 |              |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                       |                           | BENZER<br>0%                           | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0% |
| ALAN                                   | 90.150,00 m <sup>2</sup>  | 20.100                                 | 19.000          | 13.500       |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (EURO)     |                           | 498                                    | 737             | 444          |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                           | BENZER<br>0%                           | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0% |
| İMAR KOŞULLARI                         | E:0.40                    | E:0.60                                 | E:0.60          | E:0.50       |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME |                           | ORTA İYİ<br>-5%                        | ORTA İYİ<br>-5% | BENZER<br>0% |
| FONKSİYON                              | TTA                       | TTA                                    | TTA             | TTA          |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME            |                           | BENZER<br>0%                           | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0% |
| MANZARA                                |                           | KÖTÜ                                   | KÖTÜ            | ÇOK KÖTÜ     |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME             |                           | 20%                                    | 20%             | 40%          |
| KONUM                                  |                           | ÇOK KÖTÜ                               | ÇOK KÖTÜ        | ÇOK KÖTÜ     |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |                           | 30%                                    | 30%             | 40%          |
| DiĞER BİLGİLER                         |                           | müstakil tapu+üst hakkı, Planlar iptal |                 |              |
| DiĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME       |                           | ÇOK KÖTÜ<br>30%                        | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME      |                           | -5%                                    | -5%             | -5%          |
| TOPLAM DÜZELTME                        |                           | 70%                                    | 40%             | 75%          |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (EURO)               | 890                       | 846                                    | 1.032           | 778          |

Ancak taşınmazın üst hakkı mülkiyeti gözönünde bulundurularak aşağıdaki hesaplamalar yapılmış ve taşınmazın kalan 40 yıllık kullanma hakkına ilişkin arsa değeri belirlenmiştir.

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

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

| ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI    |             |                          |
|----------------------------------|-------------|--------------------------|
| Arsa Birim Değeri                | 890         | -.EUR/M <sup>2</sup>     |
| Arsa Değeri                      | 2511,669    | -TL/M <sup>2</sup>       |
| Üst Hakkı Oranı Katsayısı*       | 67%         |                          |
| Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı** | 0,82        |                          |
| <b>Birim Arsa Değeri ( TL)</b>   | <b>1374</b> | <b>-TL/M<sup>2</sup></b> |
| <b>Birim Arsa Değeri ( USD)</b>  | <b>606</b>  | <b>USD/M<sup>2</sup></b> |

| 480 PARSEL<br>ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Arsa Üst Hakkı Birim Değeri                                  | 1374               | -TL/M <sup>2</sup> |
| Arsa Yüzölçümü   | 90.150             | M <sup>2</sup>     |
| Toplam Arsa Değeri   | 123.841.684        | -TL                |
| <b>Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)</b>                      | <b>123.842.000</b> | <b>-TL</b>         |
| <b>Toplam Yaklaşık Arsa Değeri ( USD)</b>                    | <b>54.618.506</b>  | <b>USD</b>         |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

### 480 Parsel ( Ela Quality Resort Hotel)

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, kalan kullanım hakkı da gözönünde bulundurularak değerlendirme konusu parsel için 1.346.-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

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



### 6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Maliyet hesabında kullanılan alan olarak, 20.10.2006 tarihli onaylı mimari tadilat projesinden hesaplanan 80.887 M<sup>2</sup> alan dikkate alınmıştır. Parsel sınırları dışındaki kısımlar, ana maliyette dikkate alınmamış olup çevre düzeni ve peyzaj maliyeti olarak maktuen bir oranda eklenmiştir.

- Yapılar için birim m<sup>2</sup> değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak bu birim maliyetlerden yaklaşık amortisman tutarları düşülmüştür. Yapıların sınıfının 5 C olduğu kabul edilmiştir. (1.600.-TL/M<sup>2</sup>)

Belirlenen birim değerlere Mimari ve Mühendislik Bedeli, Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.

Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.

Diğer Giderler, toplam inşaat maliyetlerin % 4'ü oranında varsayılmıştır.

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

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

| 480 PARSELİN YAPILAŞMA MALİYETİ      |     |                       |
|--------------------------------------|-----|-----------------------|
| <b>Otel İnşaat Maliyeti</b>          |     |                       |
| Kapalı Alan (M <sup>2</sup> )        |     | 80.887,00             |
| Birim Maliyet (TL/M <sup>2</sup> )   |     | 1.600,00              |
| Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti     | 5%  | 80,00                 |
| Diğer Giderler                       | 5%  | 80,00                 |
| Giydirilmiş Birim Maliyet            |     | 1.760,00              |
| Otel Tamamlanma Maliyeti (TL)        |     | 142.361.120,00        |
| Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL) | 15% | 21.354.168,00         |
| Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)  |     | 163.715.288,00        |
| Yapılan Yenileme Giderleri (TL)      |     | 21.165.750,00         |
| Aşınma Payı (TL)                     | 11% | 18.008.681,68         |
| <b>TOPLAM MALİYET (TL)</b>           |     | <b>166.872.356,32</b> |

| 480 PARSELİN MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ |                                |   |
|---|--------------------------------|---|
| Arsa Değeri                               | 1.373,73 .-TL/M <sup>2</sup> X | 90.150,00 M <sup>2</sup> = 123.841.684 .-TL                   |
| Bina Maliyet Değeri                       |                                | = 166.872.356 .-TL  |
|   |                                | <b>TOPLAM = 290.714.041 .-TL</b>                              |
|   |                                | <b>TESİSİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 290.715.000 .-TL</b> |
|   |                                | <b>TESİSİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 128.215.136 .USD</b> |

### 6.3 - Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

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

#### **İşletmeye ilişkin Varsayımlar ( Aktay Otel A.Ş.)**

- \* Projeksiyon 2015 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2054 yılına (40 yıl süreli) kadar yapılmıştır.
- \* Otelin mevcutta toplam 583 oda, 1.200 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 438.000 olabileceği kabul edilmiştir.
- \* Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 365 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.
- \* İşletmenin halihazırda 365 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup yatak başına % 60 doluluk oranında olacağı kabul edilmiştir.
- \* Otel fiyatları herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmaları ışığında) kişi başı 260 TL,(oda başı 520 TL) olacağı ve yıllar itibarıyla %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- \* Her Şey Dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness, vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.
- \* Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

### **Aktay Turizmş A.Ş. Gelirleri**

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

-Yıllık sabit kira 8.000.000-USD

-Ciro Primi - Hasılatın %5'i

Nakit akışı tablosu türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 8.000.000-USD olan sabit kira geliri her yıl %5 arttırılmıştır.

### **Aktay Turizmş A.Ş. Giderleri**

#### **Ecrimisil Ödemesi:**

Giderleri son 4 yılın değerleri gözönünde bulundularak 2015 yılı için 229.098-TL olarak alınmıştır. Sonraki yıllarda %3 olarak artacağı varsayılmıştır.

#### **İrtifak Hakkı Bedeli:**

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

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

#### **Yenileme Fonu:**

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

**Bu bilgiler ışığında oluşturulmuş olan ve eklerde yer alan İndirgenmiş Nakit Akımları (DCF) Tablosu'nda indirgeme oranı %11,00 olarak alınmıştır.**

**Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası (TL) kullanılmıştır.**

- Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına göre;

Tesisin toplam değeri : **309.206.339** .-TL olarak hesaplanmıştır.

## **6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Bir mülkün;

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

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

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

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
Tesisin toplam değeri : 302.091.695 .-TL olarak hesaplanmıştır.
- Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımına göre;  
Tesisin toplam değeri : 290.715.000 .-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına göre;  
Tesisin toplam değeri : 309.206.339 .-TL olarak hesaplanmıştır.

Üç yaklaşım ile ulaşılan değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Değerler arasındaki uzlaştırma sonucu tesisin bugünkü değeri olarak

**302.091.695 .-TL** takdir edilmiştir.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş**

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

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

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Yapılan araştırmalarda,

Mülkiyet bilgilerinde ve İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

## 7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

12.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

|   | TAŞINMAZIN DEĞERİ  |                    |                    |                           |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
|   | TL                 | USD                | EURO               | TL                        |
|   | ( KDV HARIÇ )      | ( KDV HARIÇ )      | ( KDV HARIÇ )      | ( KDV DAHİL )<br>( % 18 ) |
| <b>480 PARSEL (ELA QUALITY RESORT OTEL)</b> | <b>302.091.695</b> | <b>133.232.643</b> | <b>107.045.000</b> | <b>356.468.200</b>        |

1 USD = 2,2674 .-TL ( 12.12.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 2,8221 .-TL ( 12.12.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

kıymet takdir edilmiştir.

| SİGORTAYA ESAS DEĞER                         | Yapı Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim M <sup>2</sup> Değeri | Sigorta Değeri (-TL) |
|--|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>480 PARSEL (ELA QUALITY RESORT HOTEL)</b> | <b>80.887,00</b>             | <b>1.600</b>                | <b>129.419.200</b>   |

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

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