



UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş

**ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ,
KARGICAK KÖYÜ, 192 ADA 14 PARSEL
UTOPIA WORLD HOTEL**

DEĞERLEME RAPORU

MAYIS-2011

400/043

**HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



*ISO 9001
FS 531461*

7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu Antalya İli, Alanya İlçesi, 192 Ada 14 parsel üzerinde 105.300 m² yüzölçümlü ve üst hakkı niteliğinde alan üzerinde inşa edilmiş tesis için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile takdir edilen değerler tablodaki gibidir. Yaklaşımlar sonucu elde edilen sonuç değerlerde uyumlaştırma yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Tablo. 19 Yaklaşımların Uyumlaştırması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, €	39.130.000
Nakit Gelir Akımları Analizi, €	39.452.164
Uyumlaştırılmış Değer, €	39.200.000

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu Antalya İli, Alanya İlçesi, 192 Ada 14 parsel üzerinde üst hakkı niteliğinde 105.300 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yapılan turizm tesisi ile ilgili bölgede Pazar araştırması yapılmış, Belediyesinde ve Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan inceleme sonuçları raporun ilgili başlıklarında verilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, yaşı, fiziksel özellikleri, günümüz ekonomik koşulları, sektör göstergeleri, arz-talep dengesi gibi etkenler dikkate alınarak nihai değere ulaşılmıştır.

8.2. Nihai Değer Takdiri

28 Nisan 2011 tarihi itibari ile değerleme çalışmasının nihai sonucu;

Tablo. 20 Nihai Değer Takdiri

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ,
39.200.000-EURO (OTUZDOKUZMİLYONİKİYÜZBİN EURO)
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ,
*86.240.000- TL (SEKSENALTIMİLYONİKİYÜZKIRKBİN TÜRK LİRASI)

Olarak takdir edilmiştir.

*TCMB Euro alış kuru: 2,20 TL alınmıştır.

Olca Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI