



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*

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1.	RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.2.	RAPORUN KAPSAMI	3
2.	ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	5
3.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	8
3.4.	GAYRİMENKULÜN TAPU SİCİL VE TAKYİDAT KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	9
3.5.	GAYRİMENKULLERİN TAPU TAKYİDAT KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	9
3.6.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN VERİLER	10
3.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN İLGİLİ MEVZUATA UYUMU	10
3.8.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİKLİKLER	11
3.9.	DEVREDİLEBİLİRLİĞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI	11
3.10.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER	11
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGEYE AİT GENEL BİLGİLER	12
4.2.	EKONOMİK VERİLER	15
4.3.	GAYRİMENKULÜN S.W.O.T. ANALİZİ	22
5.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	23
5.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	23
5.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
6.	PAZAR ARAŞTIRMALARI	25
6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRILMASI ANALİZİ	26
6.2.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	27
6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU ANALİZİ	27
6.4.	VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	31
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.1.	RAPORDA YER ALMAYAN ASGARİ BİLGİLER	31
7.2.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.3.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	32
8.	SONUÇ	32
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
9.	RAPOR EKLERİ	33
10.	ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER	59

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPORUN TARİHİ ve NUMARASI	: 03.05.2011 – 11_400_043
RAPORUN TÜRÜ VE AMACI	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olca SERDAR YILMAZ / Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	: Aysel AKTAN / Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241
DEĞERLEME TARİHİ	: 28.04.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 25.04.2011

1.2. RAPORUN KAPSAMI

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

NE AMAÇLA HAZIRLANDIĞI	: Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan 5 yıldızlı Utopia World Otelin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti.
-------------------------------	--

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

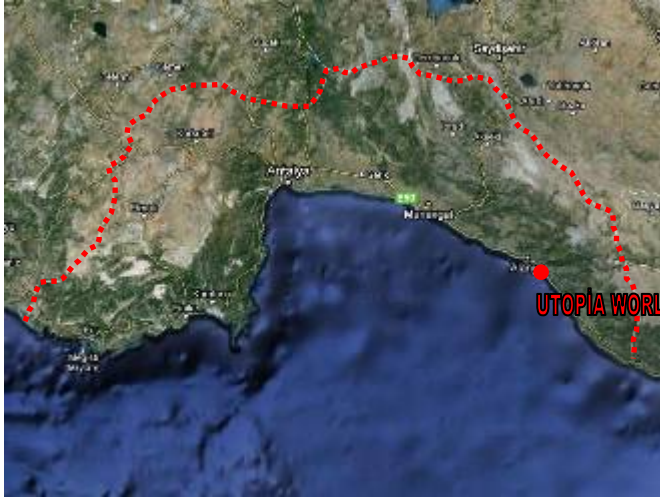
ŞİRKETİN UNVANI	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. : Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE
ŞİRKETİN ADRESİ	Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Birlik Mah. 415. cadde 406. Sokak No:2/5 Çankaya / ANKARA 34330
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan 5 yıldızlı Utopia World Otelin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış müşteri tarafından olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Köyü 192 ada 14 parselde kayıtlı 105.300 m² yüzölçümlü Üst Hakkı niteliğinde arsa üzerinde inşa edilmiş 5 yıldızlı "Utopia World Otel" isimli turizm tesisidir. Gayrimenkule ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Konumu ve Yakın Çevre Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul, Akdeniz Bölgesinde Antalya sahil şeridinin doğusunda Alanya İlçesi Kargıcak Belde Yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanya – Mersin Karayoluna (D 400 Karayolu) cepheli olarak konumlanan gayrimenkule bu yoldan ayrılan ara yollarla ulaşım sağlanabilmektedir. Konu gayrimenkulün kuzeyinde turistik ve 2. Konut amaçlı kullanılan yazlık tatil siteleri, kuzey doğusunda orman alanı, güney ve batı kısmında Akdeniz Sahili boyunca uzanan D 400 Karayolu bulunmaktadır. Gold City Turizm Kompleksi, Titan Club Otel, Atlanta Otel, Altur Sitesi konu gayrimenkulün çevresinde yer alan turizm tesisleri ve 2. Konut alanlarıdır.



Konu gayrimenkul ile diğer yerleşim merkezleri arasında ulaşım özel araçlar ve tarifeli toplu taşıma araçları sağlanmakta olup önemli kent merkezlerine kuş uçuşu uzaklıkları Tablo 1 de gösterilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Antalya	153
Alanya	17
Gazipaşa	25
Antalya Havalimanı	140
Gazipaşa Havalimanı	27
Antalya – Mersin D400 Karayolu	0,15

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Antalya İli, Alanya İlçesi, 192 Ada 14 parsel üzerinde 105.300 m² yüzölçümlü ve üst hakkı niteliğinde alan üzerinde inşa edilmiş Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenmiş Turizm İşletme Belgesine göre 5 yıldızlı "Utopia World Otel" isimli turizm tesisidir.

Turizm tesisi topoğrafik olarak oldukça eğimli bir parsel üzerinde konumlanmıştır.Yüksek kotta konumlanmış olan tesis ile kıyı bağlantısı otelin güney kısmından +60 m den +45 m ye bir köprü üst geçit (yaklaşık 70 m uzunluğunda) ile sağlanmakta olup üstgeçitten sahile 2 adet panoramik asansörle inilmektedir. Sahil bölümünde küçük bir plaj, bar ve kafe bölümü, demirden yapılmış, üzeri ahşap kaplama 2 adet iskele mevcuttur.

Değerleme konusu Turizm tesisi ; otel bloğu, 26 adet villa ve Aquapark eğlence ünitesi olmak üzere başlıca 3 bölümden oluşmaktadır.



Otel Bloğu:

Ana otel binası olarak tanımlanan blok betonarme karkas tarzda 2006 yılında inşa edilmiş mimari projesine göre 2 bodrum +zemin + 4 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup brüt 18.177 m² kapalı alanlı olarak tanımlanmıştır. Mimari projesinde 189 adet standart oda, 47 adet suit oda, 1 kral odası ve 1 kraliçe odası olarak tanımlanan toplam 238 oda bulunmakta iken sonradan yapılan tadilatlarla oda sayısı halihazırda 247 olarak değişmiştir. (Mimari projeler Ek 8 de sunulmuştur.)

- 2.Bodrum kat mimari projesinde 2156 m² alanlı olarak tanımlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine uygun olarak konumlanmış SPA merkezi, Personel odası (4 adet) Şok duş bölümü, Buhar odası, Kuru sauna, Fin hamamı, Türk hamamı, yaklaşık 90 m² kapalı havuz jakuzi, VİP salonu, Personel odası, Mutfak, Masaj ve terapi odaları, klasik masaj ve manikür pedikür odaları, Relaks dinlenme bölümü, soyunma odaları, Kuaför, Spor salonu, wc, toplantı salonları, Oyun salonları, Disko açık bar bulunmaktadır.
- 1. Bodrum kat mimari projesinde 2601 m² alanlı olarak tanımlanmış olup katta; restoran servis bar, market fotoğrafçı, çocuk kulübü,doktor odası, depo, Mutfak , şov mutfak, bulaşikhane, soğuk hava depoları, çöp deposu, alakart mutfağı, İtalyan restoran, Alaturka restoran, Balık restoran, Servis şefi odası, soyunma odaları, Personel yemekhanesi, Ofis, tezi çamaşırhane bulunmaktadır.
- Zemin Kat mimari projesinde 2660 m² alanlı olarak tanımlanmıştır. Otel ana girişinin bulunduğu bu katta resepsiyon, lobi bölümü, bar, pasaj çarşı konseptinde sıralı dükkanlar, bilgi işlem merkezi, santral odası, ofisler ve 18 adet oda bulunmaktadır. Odalar ve ofisler asma katlı olup odalar dubleks tipinde, ofislerin asma katı muhasebe bölümü olarak kullanılmaktadır. Mimari projesinde 18 adet görülen oda sayısı yapılan tadilatlarla halihazırda 15 olarak değişmiştir.
- Normal katlar her biri 2152 m² alana sahiptir. Katlarda zemin katta lobi alanı ve dükkanların bulunduğu bölümleri gören galeri boşluğu bulunmaktadır. Mimari projesinde tanımlı normal katların her birinde 10 adet suit oda, 34 adet standart oda olarak tanımlanan toplam 44 oda ve kat ofisleri bulunmaktadır. Mimari projesinde 44 adet tanımlanan oda sayısı yapılan tadilatlarla halihazırda 46 olarak değişmiştir.
- Çatı katı 2152 m² alana sahiptir. Mimari projesinde tanımlı çatı katında 1 adet kral odası, 1 adet kraliçe odası, 6 adet suit oda, 36 adet standart oda olarak tanımlanan toplam 44 oda ve kat ofisleri bulunmaktadır. Mimari projesinde 44 adet tanımlanan oda sayısı yapılan tadilatlarla halihazırda 48 olarak değişmiştir.

Blok özellikleri; Binanın dış cephesi sıva üzeri tekstüre boyalı, dış doğramaları ahşap görünümlü pvc'dir. Otel binasında 2 adet servis asansörü olmak üzere toplam 4 adet asansör mevcuttur. Binada Halihazırda odalar bulundukları konum, tip ve konfor özelliklerine göre çeşitlendirilmiş olup Standart, Junior, Corner Suite, Kral Suite, Kraliçe Suite ve dubleks oda olarak adlandırılmıştır. Otel bloğu çevresinde yaklaşık 1500 m³ kapasiteli ana havuz, 80 m³ büyüklüğünde çocuk havuzu, 500 m³

kapasiteli yarım daire şeklinde havuz, Restoran altında Akdenize bakan, yaklaşık 700 m³ kapasiteli havuz vardır. Bu kısımlarda güneşlenme terasları snack bar – vitamin bar ve shoplar mevcuttur.

Villalar;

Değerleme konusu turizm tesisinde 26 adet villa bloğu bulunmaktadır. Orman içinde topoğrafik olarak oldukça eğimli bir parsel üzerinde konumlanan villaların kat sayıları kot farkından dolayı 3 ve 4 katlı olarak farklılık göstermekte olup buna göre villalarda bulunan oda sayıları da farklılık göstermektedir. Mimari projesinde ve 27.10.2008 tarih 194289 sayılı Turizm İşletme Belgesine göre villalar bölümünde toplam 312 oda tanımlı iken halihazırda yapılan tadilatlar ve imalatlarla oda sayısı 349 olarak değişmiştir. Halihazırda villa blokları ile ilgili ayrıntılı bilgiler tablo 2 de gösterilmiştir.

Tablo. 2 Villa Blokları

Sıra No	Villa No	Kat Dağılımı	Toplam Kat Sayısı	Oda Sayısı
1	1100	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
2	1200	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
3	1300	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
4	1400	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
5	1500	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
6	1600	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
7	1700	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
8	1800	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
9	1900	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
10	2100	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
11	2200	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
12	2300	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
13	2400	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	16
14	2500	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	16
15	2600	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	13
16	2700	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
17	2800	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
18	2900	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
19	3100	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
20	3200	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
21	3300	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
22	3400	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
23	3500	2 Bodrum + Zemin + Normal Kat	4	14
24	3600	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
25	3700	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
26	3800	Bodrum + Zemin + Normal Kat	3	12
TOPLAM				349

Oda özellikleri: Villalar içinde yer alan odalar standart cumbalı oda, standart oda ve 1 adet özel VIP oda olarak büyüklüklerine göre farklı tiplerde olup her odaya ait balkon veya teras bulunmaktadır. Odaların zemini seramik kaplama duvar cepheleri plastik boyalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan ve üzeri plastik boyalıdır. Banyolarda duvarlar büyük ebatlı seramik kaplama, zeminler seramik kaplamadır. Banyoda akrilik küvet üzeri temperli cam duşkabın vardır. Kapı ve pencere ahşap mobilya + PVC' dir.

Aquapark

Yaklaşık 2400 m² alanı bulunan bu kısımda çeşitli su oyunları yapılmaktadır. Zeminler genellikle havuz seramiği, veya kaymayan seramik, traverten den oluşmuştur. 8 adet yetişkin kaydıracağı, 175 m² aktivite havuzu, 4 çocuk kaydıracağı 170 m² büyüklüğünde çocuk havuzu, 1 adet 90 m² büyüklüğünde düşme havuzu, mini clup kısmı, 350 m² şelaleli havuz, 1400 m² hacminde 200 m lik suni rafting kısmı , 400 m² büyüklüğünde havuz vardır. Derinlik büyükler için 160 cm , çocuk havuzlarında 80 cm dir. , Çeverede güneşlenme kısımları vardır. Bu kısımlar antislip seramik kapalıdır. Ayrıca makine daireleri, denge tankları da bu kısımdadır. Teknik müdür ofisi, depolar , soyunma odası, wc bulunmaktadır. Zemin katta ofis , açık hava diskosu , WC mevcuttur.

3.3. Gayrimenkulün Teknik özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 5 yıldızlı turizm tesisine ait teknik ve genel özellikler tablo 3 de gösterilmiştir.

Tablo. 3 Tesis Teknik ve Genel Özellikleri

Tesis Bölümleri	Otel Bloğu	Villa Blokları	Aquapark
Yapı Tarzı	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	V-C	4-A	3-A
İnşaat Tarihi	2006	2006	2006
Yapının Yaşı	5	5	5
Yapı Nizamı	Ayrık	Ayrık	Ayrık
Kat Adedi	7	3-4	3
Dış Cephe	Dış Cephe Boyası	Dış Cephe Boyası	Dış Cephe Boyası
Kapalı Alan (m ²)*	16.640 m ²	10.907 m ²	1.805,8m ²
Oda Sayısı	247	312 (Mevcut =349)	-
Yatak sayısı	494	624	-
Toplantı Salonu	4 adet (600, 150, 150, 100 kişi kapasite)	-	-
Asansör	4 adet (2 Panoramik 2 servis)	-	-
TESİS ÖZELLİKLERİ			
Otopark	Açık Otopark (60 araç)		
Güvenlik	Uzman güvenlik görevlileri ve kamera sistemi		
Yangın merdiveni	Mevcut		
Su Deposu	450 ton kapasiteli		
Trafo	3 adet		
Jeneratör	Çukurova marka 3 adet (600-300-250 kwa)		
Elektrik	Şebeke		
Su	Şebeke		
Kanalizasyon	Şebeke		
Isınma Sistemi	Tüm odaları ısıtan ve soğutan merkezi klima santrali mevcuttur.		
Tesis Hizmetleri	3 adet açık yüzme havuzu, kaydıraklı havuzlar, diskotek, oturma-TV izleme salonu satış ünitesi,lobi, bar, sauna, hamam, masaj üniteleri, Spor aktiviteleri olarak; tenis kortu, mini futbol, voleybol sahası, basketbol alanı, masa tenisi, su topu, aerobic, Fitness Center (deniz manzaralı), bilardo, motorlu su sporları(ücretli) ve motorsuz su sporları(kano, deniz bisikleti, surf (lisans ile), çocuk kulübü bulunmaktadır.		
Oda Hizmetleri	Tüm odalarda minibar, kablosuz internet bağlantısı, uydu TV, direkt hatlı telefon, split klima, kasa, balkon, banyo / telefon, küvet, WC, saç kurutma makinesi bulunmaktadır.		

* Ruhsat Alanları verilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Sicil ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait tapu sicil bilgileri tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 4 1041 parsel için Tapu Sicil Bilgileri

İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	ALANYA
MAHALLESİ	:	
KÖYÜ	:	KARGICAK
MEVKİİ	:	
PAFTA NO	:	P28A.03.
ADA NO	:	192
PARSEL NO	:	14
YÜZÖLÇÜMÜ	:	105.300 m ²
NİTELİĞİ	:	*ÜST HAKKI
CİLT/SAHİFE NO	:	30/2916
YEVMIYE NO	:	9822
TAPU TARİHİ	:	15.07.2005
HİSSESİ	:	TAM
MALİKLER	:	ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.

**Maliye Hazinesine ait üst kullanım hakkı Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. lehine 21.04.2005 tarihinden başlayarak 49 yıllığına daimi ve müstakil üst hakkı olarak 2916 sayfaya tescil edilmiştir. Başlama tarihi 15.07.2005 dir. Tapu kayıtlarında 15/07/2005 tarih ve 9822 yevmiye ile üst kullanım hakkı sıhhat kazandırılmıştır. (Resmi senet EK 4 te sunulmuştur.)*

3.5. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Kayıtlarına İlişkin Veriler

27.04.2011 tarihi itibarı ile Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan resmi yazıda takyidat kayıtları tablo 3 de gösterilmiş olup Ek 2 de sunulmuştur.

Tablo. 5 Takyidatlar

Rehinler	TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden % 16 değişken faizli 20.000.000.00 EUR, 11.07.2007 tarih, 11127 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır. Malik Borç: 34,154,000 TL Borçlu: Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.
Haklar ve Mükellefiyetler	Korunması gerekli taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Başlama tarihi 11.11.2010 Süre:)11.11.2010 tarih ve 24379 yevmiye no ile.
Beyanlar	15.07.2005 tarih ve 9822 yevmiye numaralı ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM A.Ş lehine 21.04.2005 tarihinden başlayarak 49 yıllığına daimi ve müstakil üst hakkı olarak 2916 sayfaya tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgilerine İlişkin Veriler

Kargıcak Belediyesinden alınan bilgi ve belgelere göre İmar durumu 30.12.2004 tarih ve 45 sayılı Belediye meclis kararı ile onanmıştır. Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde 136.000 m² yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından 105.300 m²'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı Bakanlık Oluru ile kesin izin verilen sahada Alanya Kadastro Şube Müdürlüğüne onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılı karardaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları; Otellerde E:0.30 , H max.:16.00 metre. Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max.:6.50 metre, 2 kattır. Günü birlik kullanım alanlarında konaklama tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta gazino, çay bahçesi, plaj kabini gibi tesisler yapılabilir. E:0.05, Hmax. :4.50 metre, 1 kattır. Turistik tesisler yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Turizm tesis alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaçla kullanılmaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisleri olduğu yazılacaktır. Ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Planda belirtilen kat adetleri ve yapı yüksekliği dışında ayrıca çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Yapılarda her yapının oturduğu tabi zemin ortalamasından kot verilecektir. Otopark ihtiyacı parsel içersinde çözülecektir. D 400 Karayolundan 10 metre, parselin doğusunda bulunan komşu parsellerden 10 metre, eski Antalya — Adana yolundan 5 metre, Devlet Ormanından 5 metre çekilecektir. Afet bölgelerinde yapılan yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine, kıyı kanunu ve yönetmeliği hükümlerine, karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik hükümlerine, turizm alanlarının pis suları için atık su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliğindeki hususlara uyulacaktır. Yukarıda belirtilmeyen hususlarda "1/25000 ölçekli doğu Antalya çevre düzeni plan hükümleri" ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. (Resmi imar durum belgesi Ek 5 te sunulmuştur.)

3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün İlgili Mevzuata Uyumu

Kargıcak Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan sorgulamalarda Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde mülkiyeti ormana ait 136.000 m² yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından 105.300 m²'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı bakanlık oluru ile kesin izin verilmiştir. Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu tesis ile ilgili herhangi bir tutanak, encümen kararı vb. belgelere rastlanmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, Kültür Ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen Turizm işletme Belgesi bilgileri tabloda gösterilmiş olup raporun Ek-6 Ruhsatlar bölümünde sunulmuştur.

Tablo. 6 Ruhsat Bilgileri

ÜNİTE	MİMARİ PROJE		YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
	Tarih	Sayı	Tarih	Sayı	Tarih	Sayı
Otel Bloğu&Aquapark	02.10.2006	27	02.10.2006	2006/27	10.06.2010	468
Tatil Köyü 26 Blok	08.08.2005	16	08.08.2005	2005/16	10.06.2010	467

3.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Değişiklikler

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve Gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıl içinde mülkiyet hakları ve imar bilgileri açısından herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

Tapu kütüğünde yapılan incelemede konu gayrimenkul üzerinde son üç yıl içerisinde;

- Alanya 1. İcra Müdürlüğü lehine 2009 tarih 20585 yevmiye ile haciz.
- Alanya Vergi Dairesi lehine 12.04.2011 tarih 8720 yevmiye ile kamu haczi.

Olmak üzere 2 adet şerh işlemi tescil edilmiş olup hali hazırda bu şerhler terkin edilmiştir.

3.9. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu rapor Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayıp Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3.10. Yapı Denetim Kuruluşu ve Gerçekleştirdiği Denetimler

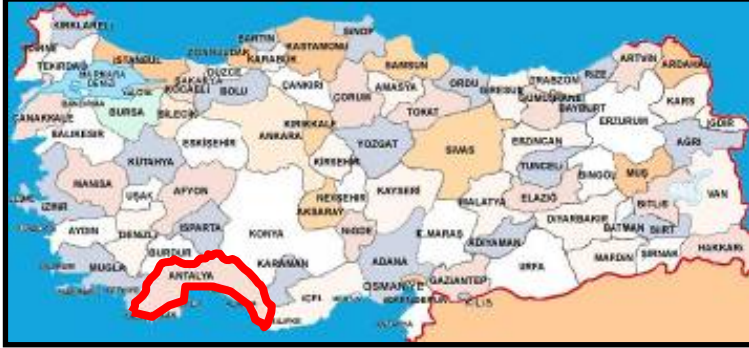
Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetimi yapan yapı denetim kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi, v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapının denetimi "Atatürk Cad. Balta 2 İşhanı No:11/3 Alanya" adresinde faaliyet gösteren Kutay Yapı Denetim Yapı Denetim Ltd Şti. tarafından yapılmıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgeye Ait Genel Bilgiler

ANTALYA İLİ



Türkiye'nin bugüne kadar bilinen en eski yerleşmelerin bulunduğu önde gelen illerden biri olan Antalya'nın tarihi M.Ö. 220 bin yıllarına kadar uzanmaktadır. Antalya'ya 20 km uzaklıkta ve Toroslar'ın Akdeniz'e bakan yamaçlarında yer alan Karain Mağarası'nda yapılan kazılarda

Antalya ilinde Paleolitik yerleşimin varlığını ortaya çıkartmıştır. Yerleşme, 20. yüzyılın ilk çeyreğinden başlayarak "Antalya" olarak adlandırılmıştır.

Coğrafi Konum:

Antalya İli Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toros Dağları ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.815 km² kadardır. Bu Türkiye yüzölçümünün % 2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. Antalya arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10,2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir.

Nüfus ve Demografik Özellikler

Antalya'da nüfus, Cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından bu yana dönemler itibariyle farklı gelişim hızı gösterse de, genel olarak sürekli artış eğiliminde olmuştur.

Antalya, tarım sektöründeki gelişmelere 1980 sonrasında turizm sektöründeki gelişmelerde eklenince doğal nüfus artışının yanında göç olaylarından da kazançlı çıkmıştır. Cumhuriyetin ilk kurulduğu yıllarda 35.000 olan nüfus şehrin mekânsal oluşumunda genişleme ve mekânsal kimlik değişimi ve buna bağlı kimlik değişimi ile 1950'li yıllarda hızlı büyüme rotasına girmiştir. İlde, 1980'li yıllardan sonra köyden şehre olan göçlerde de artma olmuştur. 1980-90 yılları arası Antalya'nın en yüksek şehirselleşme nüfus artış hızını gösterdiği dönemdir. Şehir nüfusunun toplam nüfustaki payı %53,2'dir. Turizm alanındaki gelişmeler bu yılları kapsayan dönemde yoğun göçlerin olmasına neden olmuştur. Antalya'da 1990 yılı ile 2000 yılı arasındaki son 10 yıllık nüfus gelişimi incelendiğinde şehir ve köy nüfuslarının her ikisinde de bir artışın olduğu görülür. 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine bakıldığında ise şehir nüfusunda artışın devam ettiği fakat kırsal nüfusun bir önceki sayım dönemine göre bariz bir şekilde azaldığı görülmektedir.

Tablo. 7 Antalya İli Nüfus Değişim Tablosu

	1975	1980	1985	1990	2000	2007	2008	2009	2010
ANTALYA	669.357	748.706	891.149	1.132.211	1.719.751	1.789.295	1.859.275	1.919.729	1.978.333

ALANYA İLÇESİ

Coğrafi Konumu

Alanya, Antalya İli sınırları içerisinde şehir merkezine 135 Km. mesafede Akdeniz kıyısında yer almakta ve 36°30'07" ve 36°36'31" kuzey enlemleri ile 31°38'40" ve 32°32'02" doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan dağlık ve platoluk kısmında bulunan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası yer almaktadır. Yarımada ovalarla Toroslardan ayrılmıştır. Denizden kuzey yönüne geçit vermeyen Toroslardan İç Anadolu'ya Koçdovat Gediği, Kuşyuvası, Yelköprü, Dim ve Alara çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçmek mümkündür. İç anadolu ile bağlantısının güç olması ve kıydan çok dik bir profile yükselen Alanya yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine neden olmuştur. Yerleşim tarihinin çok eski çağlara kadar uzandığı bu bölgenin korunmasının da kolay olması nedeni ile zaman içinde korsanlar tarafından bir yerleşim alanı olarak tercih edilmiştir. Alanya'nın tabii bir liman olması özelliğini çok iyi değerlendiren Alaaddin Keykubat buraya bir tersane ve limanı korumak için Kızıl Kule'yi inşaa ettirmiştir. Günümüzde de bu liman güzelliğini ve önemini aynen koruyarak turizme hizmet vermektedir. Gerek karayolu, gerekse hava yolu ile Ulusal ve Uluslararası merkezlerden Alanya'ya ulaşım genellikle Antalya üzerinden karayolu ile sağlanmaktadır. İlçenin Akdeniz kıyısında oluşu, doğal ve tarihi zenginlikleri, sekiz aya varan yaz sezonu ve 60 kilometreyi bulan kumsal ve sahil şeridi ile Türk Turizminin odak noktalarından birisi olmuştur.

Nüfus:

Alanya nüfus olarak en fazla göç alan şehirlerden birisidir. İstatistiksel veriler Alanya'da nüfusun iç ve dış göç ile birlikte her yıl % 5 civarında arttığını göstermektedir. Yaz aylarında yaklaşık dört misli artan, kışları bir ilçe yazları ise büyük bir şehir olan Alanya; Türkiye'deki bir çok il merkezinden daha kalabalık hale gelmektedir. Ayrıca Alanya şehir merkezine Avrupa Birliği ülkesi vatandaşlarından oluşan önemli bir nüfus göçü yaşandığı ve AB vatandaşlarının Alanya'ya yerleştikleri gözlenmekte, ağırlıklı olarak Almanya, Hollanda ve İskandinav ülkelerinden olan bu yerleşimler son yıllarda daha da hızlanarak devam etmektedir.

Tablo. 8 Alanya İlçesi Nüfus Değişim Tablosu

	1975	1980	1985	1990	2000	2007	2008	2009	2010
ANTALYA	669.357	748.706	891.149	1.132.211	1.719.751	1.789.295	1.859.275	1.919.729	1.978.333
ALANYA	63.235	74.148	87.080	129.106	257.671	226.236	233.919	241.451	248.286

İdari Yapı

İlçemizde bir merkez, 16 belde belediyesi olmak üzere 17 Belediye bulunmaktadır. Bu belediyelerden Oba, Cıkcilli, Çıplaklı, Kestel, Tosmur, Mahmutlar, Kargıcak ve Demirtaş Belediyeleri Doğuda; Konaklı, Emişbeleni, Payallar, Türkler, Avsallar, Güzelbağ, İncekum ve Okurcalar Belediyeleri ise Batı kesiminde bulunmaktadır. Ağırlıklı olarak sahil şeridinde yar alan belediyelerden Güzelbağ, Emişbeleni ve Çıplaklı'nın denize kıyısı bulunmamaktadır.

Ekonomi

Tarım: Alanya'da tarımı meyve ve sebze üretimi, hububat, sanayi bitkileri üretimi olarak incelememiz mümkündür. Alanya'da tarımsal ürünlerin satışı sebze ve meyve hali, Toprak Mahsulleri Ofisi, sanayi ve tüccar alımlı olarak yapılmaktadır. Sebze ve meyve ürünleri satışları Alanya, Demirtaş, Emişbeleni, Konaklı ve Payallar hallerinde gerçekleşmektedir. Ayrıca üretilen ürünlerin tamamı da bu merkezlerde işlem görmemektedir. Tarımla uğraşan çiftçiler tarafından direkt olarak tüketilen ürünler veya müstahsil tarafından direkt olarak tarladan alınan ürünler, küçümsenemeyecek kadar fazladır.

Alanya sahip olduğu iklim ve coğrafi yapısı itibarı ile pek çok ürünün bir arada yetişebildiği ender yörelerden birisidir. İlkbaharda sahil kesiminde yetişen tarım ürünlerinin ardından yaz aylarında da yayla kesimlerde üretim yapılarak yılın her mevsim ve ayında taze ürün bulabilme imkanı bulunmaktadır. Yörenin en önemli ürünlerinden birisi de muz dur. Bu konuda son yıllarda örtü altı tarımı hızla yaygınlaşmakta ve muz üretim alanları her yıl katlanarak büyümektedir. Muz ile ilgili ithalat politikaları sektörün gelişmesinde önemli rol oynamıştır. Yörede son yıllarda üretimine başlanan avakado vb tropikal meyvelerin üretimi de oldukça yaygınlaşarak devam etmektedir.

Turizm: Sahip olduğu doğal ve kültürel çekicilikleriyle birlikte özellikle 1980'li yıllardan sonra yörede gerçekleştirilen turizm yatırımları ve hız kazanan turistik hareketler sonucunda Alanya, aldığı yerli ve yabancı göçü ile birlikte hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Alanya 1950'li yıllara kadar küçük bir balıkçı kasabası, narenciye ve muz üretimine dayalı bir tarım kentiymiş, bugün turizm kentsel yaşamın bir parçası haline gelmiş ve Alanya bir turizm kenti kimliğine bürünmüştür. Türkiye'nin en büyük turizm merkezlerinden biri olan Alanya, Akdeniz çanağında yer alan diğer ülkelerdeki turistik destinasyonlar içinde de önemli bir yere sahiptir. Yörede çalışan nüfusun büyük bölümünün tarım sektöründe istihdam edilmesi ve özellikle kırsal kesimin halen ana geçim kaynağını bu sektörün oluşturmaya karşın turizm, yapılan yatırımlar ve sağladığı doğrudan ve dolaylı istihdam olanaklarıyla günümüzde Alanya'nın öncelikli sektörü konumuna gelmiştir.

KARGICAK BELDESİ

Kargıcak Belediyesi, Akdeniz Bölgesi'nde, Antalya sahil şeridinin doğusunda yer almaktadır. Alanya'nın kuzeydoğusunda Gazipaşa istikametinde, Mahmutlar Beldesi'nden sonra ki yerleşim yeridir. Antalya'ya 150km, Alanya'ya 16 km uzaklıktadır. Kıyı şerit uzunluğu 4.500m olup Yüzölçümü 1.800hektardır. 1998 yılından bu yana Alanya'ya bağlı bir beldedir.

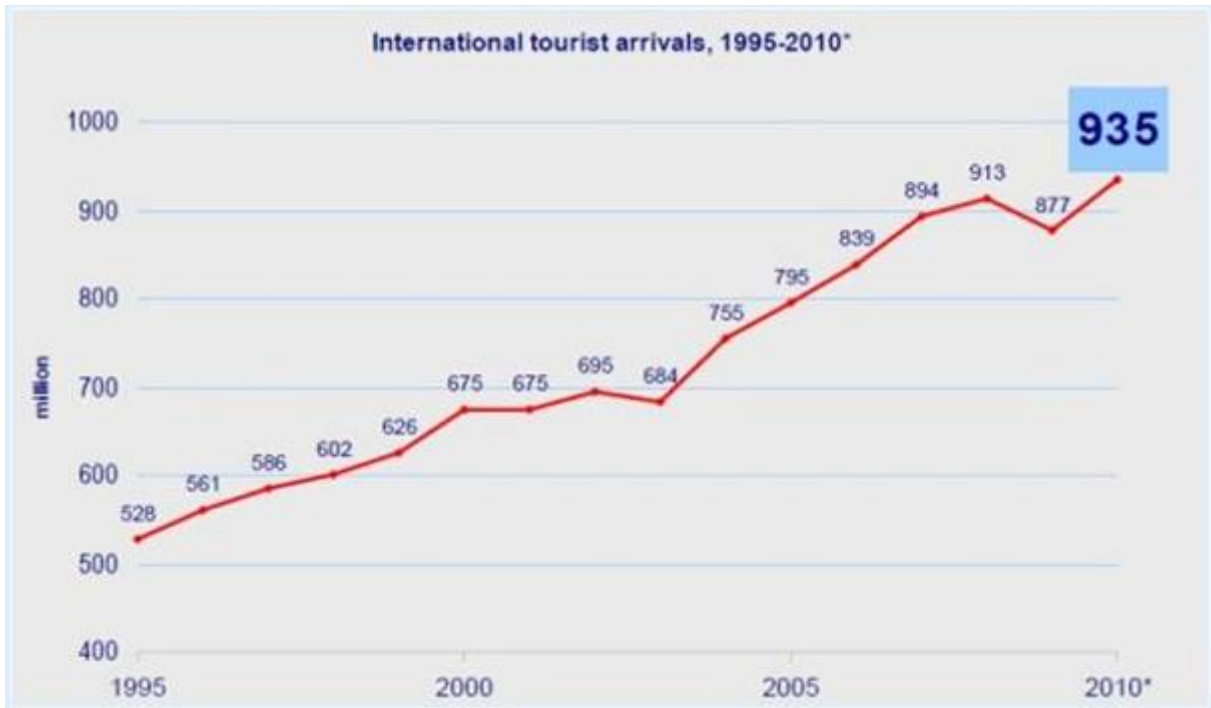
Nüfus; Kargıcak Beldesinin nüfusu 1997 yılı 2.214 ; 2000 yılı 4.146; 2010 yılı nüfus sayımına göre 2.763 kişidir. 100 civarında Avrupa'nın çeşitli ülkelerinden farklı uyrukta insanlar Kargıcak'a yerleşerek, burada yaşamaya başlamışlardır. Yaz aylarında özellikle bölgede bulunan turistik tesislerin katkılarıyla nüfus yerleşik nüfusun iki-üç katına çıkmaktadır.

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Turizm Sektörü

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Dünya Turizm Örgütü tarafından hazırlanan yıllara göre dünyada turizmdeki büyüme grafiği sektörün gelişimini kanıtlamaktadır.



Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) istatistiği

Dünyada turist sayısındaki yıllık ortalama artışın en yüksek olduğu dönem %9.9 ile 1950-1970 yılları arasında iken, 1970-1990 döneminde %5.2'ye 1990-2010 döneminde ise; %3.7'ye düştüğü görülmektedir. Grafikten de anlaşılacağı gibi 11 Eylül 2001 yılında gerçekleşen saldırı ve 2008 yılında yaşanan küresel Ekonomik kriz sektörün büyümesini engelleyici unsurlar olmuştur.

Son yıllarda Dünyadaki gelişme ve değişmelere paralel olarak turizmde de yeni bir dünya düzeni kurulması yönünde yeni bir sürece girildiğine ilişkin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getiriliyor. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibarıyla Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere basını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır. Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişiyor.

Son 2 yılda, özellikle turist girişlerinde, Avrupa merkezli dünya seyahat endüstrisi pazarında görülen yavaşlama ve gerilemenin karşısında Çin, Hindistan ve Rusya pazarlarından dışarı yönelen talebin güçlü artış

kaydetmesi dikkatlerin buralara yöneltilmesini gerektiriyor. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nın hazırladığı raporlarda, dünya turizm hareketinin merkezinin Avrupa'dan Asya'ya kayma sürecinin hızla devam ettiği belirtiliyor. Günümüz dünya turizminin merkezi olan Avrupa'da önemli gelişmeler yaşanıyor. Yunanistan ve İspanya'da yaşanan ekonomik sıkıntıların neden olduğu protestolar, siyasal gelişmeleri de etkileyen sosyal patlama düzeyine ulaştı.

AB'nin lokomotifi Almanya'nın bütün çabalarına karsın, Avrupa Para biriminin içine girdiği belirsizlik süreci denetim altına alınamıyor. Avro'nun geleceği tartışılır hale geldi. Avrupa, hatta dünyanın yurtdışına en çok turist gönderen iki ülkesi İngiltere ve Almanya'nın yurtdışı çıkış vergileri ile ilgili yaptıkları düzenlemeler tüketicilere ek maliyetler getiriyor. Bunlar 2010'da yaşanan konjonktürel denebilecek gelişmelerdir. Dünya, bölgeler ve tek tek ülkelerdeki durum incelendiğinde, turizmde yeni bir dünya düzeni kurulma sürecine girildiği ve yeni bir dönemin başladığı açıkça göstermektedir.

4.2.2. Türkiye Turizm Sektörü

Türkiye'de turizm denince akla ilk gelen yaz turizmidir. Türkiye' de mevcut turizm potansiyeli ve gelişimine bakıldığında yatak kapasitesinin 2/3 ü sahil turizmine yönelik olarak planlanmıştır. Diğer turizm çeşitleri; Sağlık ve termal turizmi, kış turizmi, yayla turizmi, mağara turizmi, av turizmi, kongre turizmi, golf turizmi, yat turizmi, kültür turizmi, botanik turizmi, gençlik turizmi olarak sıralanmaktadır.

Türkiye'nin son 10 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizmde de yansımaktadır. Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir.

Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 7'nci, turizm geliri sıralamasında 9'uncu sırada yer almaktadır.

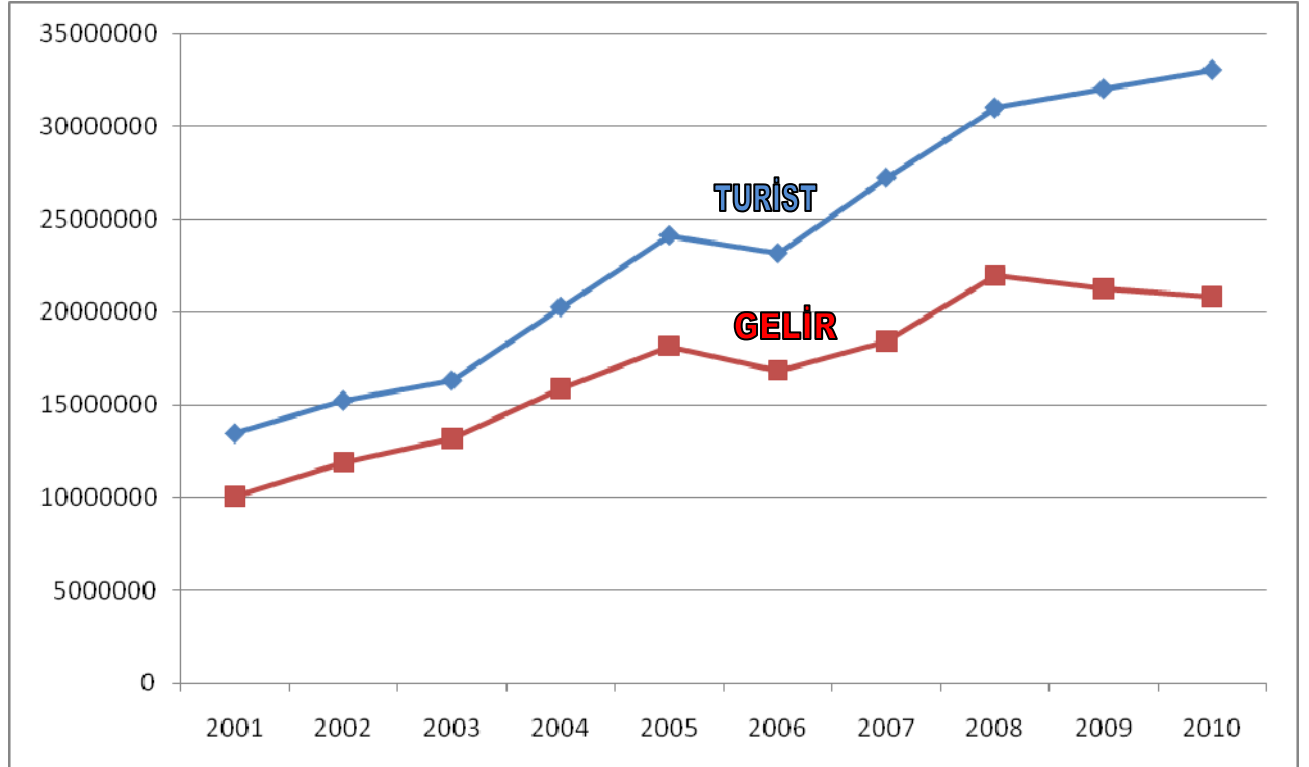
Ülkeler			Ülkeler		
		Turizm Geliri (Milyon Dolar)			Ziyaretçi Sayısı (Bin Kişi)
1	ABD	93.899	1	Fransa	76.800
2	İspanya	53.200	2	ABD	54.900
3	Fransa	49.400	3	İspanya	52.231
4	İtalya	40.200	4	Çin	50.900
5	Çin	39.700	5	İtalya	43.200
6	Almanya	34.700	6	İngiltere	28.000
7	İngiltere	30.100	7	Türkiye	25.500
8	Avustralya	25.600	8	Almanya	24.200
9	Türkiye	21.249	9	Malezya	23.650
10	Avusturya	19.400	10	Meksika	21.500

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2009 verileri

Tablo. 9 Türkiye Turizm Geliri Yıllara Göre Dağılımı

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİ TURİZM GELİRLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI Distribution of Tourism Receipts of Foreign Visitor and Turkish Citizens Residing in abroad by Years									
YILLAR Years	TOPLAM - Total			YABANCI - Foreigner			VATANDAŞ - Citizen		
	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Foreigner	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Citizens	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)
2001	10 067 155	13 450 121	748	7 386 246	11 276 532	655	2 680 908	2 173 589	1 233
2002	11 900 925	15 214 516	782	9 009 677	12 921 981	697	2 891 247	2 292 535	1 261
2003	13 203 144	16 302 050	810	9 676 623	13 701 418	706	3 526 520	2 600 632	1 356
2004	15 887 699	20 262 640	784	12 124 059	17 202 996	705	3 763 639	3 059 644	1 230
2005	18 153 504	24 124 501	752	13 929 300	20 522 621	679	4 224 203	3 601 880	1 173
2006	16 850 947	23 148 669	728	12 556 829	19 275 948	651	4 294 117	3 872 721	1 109
2007	18 487 008	27 214 988	679	13 989 952	23 017 081	608	4 497 055	4 197 907	1 071
2008	21 950 807	30 979 979	709	16 801 618	26 431 124	636	5 149 189	4 548 855	1 132
2009	21 249 334	32 006 149	664	15 853 074	27 347 977	580	5 396 260	4 658 172	1 158
2010	20 806 708	33 027 943	630	15 577 357	28 510 852	546	5 229 352	4 517 091	1 158

TÜİK verilerine göre turizm gelirlerinin yıllara göre dağılımı tabloda gösterilmiştir. Bununla birlikte; grafiklerde de görüleceği gibi turizm gelirindeki azalmaya karşılık olarak turist sayısının arttığı görülmektedir.



4.2.3. Antalya Ve Turizm

Türkiye'nin en önemli turizm merkezi olan Antalya özellikle yaz turizminin merkezi konumundadır. Antalya'nın kıyılarının uzunluğu, girinti, çıkıntı dahil 640, düz hat 500 km'dir. Antalya'nın batı kıyılarında dağların denize dik inmesi nedeniyle deniz derindir ve plajlar süreklilik göstermez. Ancak Kemer, Tekirova, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş kıyılarında iyi olanaklı tabii plajlar vardır. Ayrıca Beldibi Plajları, Göynük Sahilleri ile Kemer, Tekirova, Olympos ve Kolindonya burnundan Xanthos'a kadar olan sahillerde turizm için gerekli bütün tabii unsurlar bulunmaktadır. Konyaaltı ve Reşat Adası Plajları da Antalya'nın batısında yer alır. İlin doğu kesiminde ise dağların denize paralel uzanması, dağlarla deniz arasında bir ova oluşumunu sağlamış, böylece Antalya'dan başlayıp Side ve Gazipaşa yakınlarına kadar ince kumdan meydana gelen muhteşem plajlar olmuştur. Lara, Karpuzkaldıran, Belek, Kundu plajları Antalya'nın doğusunda yer alan plajlardır.

Antalya'da Mavi Bayrak ödüllü çok sayıda plaj mevcuttur. (Mavi Bayrak, Avrupa Çevre Eğitim Vakfı'nın (EEE) 1987'den beri yürüttüğü; deniz ve göl sularının temizliğini, kıyıların düzenini, plaj hizmetlerinin niteliğini yükseltmeyi amaçlayan bir kampanyadır.) Ülkemizde 1992'de Akdeniz kıyılarımızda başlatılan kampanya çalışmaları, Avrupa Çevre Eğitim Vakfı üyesi Türkiye Çevre Eğitim Vakfı tarafından yürütülmektedir.

Antalya'daki ince kumlu tabii plajlar ve güzel manzaralı koyların yanı sıra mart-aralık aylarında iklimin ve deniz suyu sıcaklığının uygun olmasıyla devam eden deniz mevsimi bölgenin turizm potansiyelini arttırmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2010 verilerine göre Antalya'ya gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 9.500.000 kişi olarak hesaplanmıştır. 2010 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında %33 lük payı ile Antalya ilk beş il arasında birinci sırada yer almaktadır. 2010 yılı Ocak-Kasım döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre % 6,25 artış göstererek 27 466 301 kişi olmuştur.

Tablo. 10 Antalya İli Gelen Ziyaretçi Sayısı

ANTALYA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ										
2007 - 2010 YILLARINDA İLİMİZE GELEN ZİYARETÇİLERİN SAYISI VE MİLLİYETLERİNE GÖRE DAĞILIMI										
	2007 YILI		2008 YILI		2009 YILI		2010 YILI		2010 / 2009 YILI KARŞILAŞTIRMASI	
	ZİYARETÇİ SAYISI	PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	PAYI (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	PAYI (%)	SAYISAL DEĞİŞİM	ORANSAL DEĞİŞİM (%)
YABANCI ZİYARETÇİLER TOPLAMI	7 291 356	94,83%	8 564 513	95,23%	8 350 869	94,93%	9 334 171	95,65%	983 302	11,77
YERLİ ZİYARETÇİLER	397 705	5,17%	428 624	4,77%	445 716	5,07%	424 873	4,35%	- 20 843	-4,68
GENEL TOPLAM	7 689 061	100,00%	8 993 137	100,00%	8 796 585	100,00%	9 759 044	100,00%	962 459	10,94
Not (1) : Veriler geçici olup, 2009 ve 2010 yılı verilerine günübirlik ziyaretçi girişleri de dahil edilmiştir.										

Antalya İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü Kültür Ve Turizm Bakanlığından Turizm İşletmesi Ve Turizm Yatırımı Belgeli Konaklama Tesislerinin sayısı tabloda gösterilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığının belgeli tesislerin yanında Antalya sınırlarında Belediye Belgeli 1058 tesiste 45.087 oda ve 109.568 yatak mevcuttur. Kültür ve Turizm Bakanlığının ve Belediye Belgeli tesislerin toplam sayısı 1885 olup bu tesislerde toplam 208.337 oda ve 460.681 yatak bulunmaktadır.

Tablo. 11 Antalya İli Tesis Türü ve Sayısı

TESİSİN TÜRÜ / SINIFI	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1. SINIF TATİL KÖYÜ	8	2 988	6 579
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	42	15 484	33 976
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	4	1 617	3 852
5 YILDIZLI OTEL	199	73 398	157 198
4 YILDIZLI OTEL	203	45 919	97 743
3 YILDIZLI OTEL	142	12 927	26 746
2 YILDIZLI OTEL	69	3 002	6 204
1 YILDIZLI OTEL	20	1 226	2 510
MOTEL	1	16	32
PANSİYON	19	286	568
KAMPİNG	3	505	1 437
APART OTEL	4	150	398
MÜSTAKİL APART OTEL	43	2 760	6 998
GOLF TESİSİ	12	316	943
ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ	19	1 412	3 166
BUTİK OTEL	5	167	366
TURİZM KOMPLEKSİ	2	1 002	2 247
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ	2	75	150
T O P L A M	797	163 250	351 113

* Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / 11.08.2010

Tablo. 12 Antalya İli Yıllara Göre Konaklama Sayısı

Yıllar	Ziyaretçi Sayısı							
	Turizm İşletme Belgeli Tesisler				Belediye İşletme Belgeli Tesisler			
	Yabancı	Yerli	Toplam	Doluluk Oranları	Yabancı	Yerli	Toplam	Doluluk Oranları
2000	2 465 092	1 053 008	3 518 100	46,49	283 928	452 119	736 047	16,68
2001	3 507 343	829 762	4 337 105	61,52	-	-	-	-
2002	4 050 824	864 601	4 915 425	63,39	1 051 902	1 405 857	2 457 759	22,74
2003	4 051 378	1 021 439	5 072 817	59,64	852 256	861 809	1 714 065	30,99
2004	5 027 822	1 223 356	6 251 178	64,01	1 479 224	1 009 090	2 488 314	41,11
2005	5 314 451	1 232 481	6 546 932	63,92	996 719	693 110	1 689 829	44,46
2006	5 661 890	1 697 005	7 358 895	57,05	919 517	864 616	1 784 133	39,21
2007	7 070 077	1 689 949	8 760 026	62,11	1 726 382	792 301	2 518 683	38,30
2008	6 174 161	1 371 459	7 545 620	63,37	1 016 933	864 052	1 880 985	30,52
2009	6 968 975	1 871 527	8 840 502	58,90	1 678 584	1 299 919	2 978 503	43,58

- Kaynak:Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri (2001 verilerine ulaşılammıştır.)

Tabloda yıllara göre tesislerde konaklama yapan ziyaretçi sayısı verilmiştir. Türkiye Otelciler Federasyonu verilerine göre bu yıl Mısır'daki olaylardan dolayı, uçuşların yasak olduğu dönemde önemli oranda Türkiye'ye yönelen ziyaretçi sayısındaki artış da dikkat çekti.

4.2.4. Alanya Ve Turizm

1950'li yıllarda Damlataş Mağarası'nın şifalı havası nedeniyle sağlık amaçlı iç turizm hareketlerinin ortaya çıkması ve yine bu yıllarda Almanların yöreye gelmeye başlamasıyla Alanya turizmle tanışmıştır. Bireysel olarak seyahat eden turistlerin Alanya'yı ziyaret etmeleri 1970'li yıllarda ilçede ev pansiyonculuğunun gelişmesine yol açmıştır. 1982 yılında Turizmi Teşvik Kanunu'nun çıkarılmasıyla Alanya'nın doğu ve batısı turizm merkezi olarak ilan edilmiş ve bu durum ilçede turistik yatırımlara hız kazandırmıştır. Başta konaklama tesisleri olmak üzere gerçekleştirilen turistik yatırımlarla o yıllarda başlayan kitlesel turistik hareketler bölgede yoğunluk kazanmış ve Alanya Türkiye'de kitle turizminin başladığı ilk yöre olmuştur. 1990'lı yıllara kadar turizmdeki hızlı gelişimini sürdüren Alanya, 1991 yılında yaşanan körfez krizinin olumsuz sonuçlarından etkilenmiştir. Alanya daha sonraki yıllarda, kendisinden sonra gelişme gösteren ve çok büyük ölçekli turistik tesislerin yapıldığı Side, Kemer, Belek ve en son Kundu gibi diğer turistik bölgelerle yoğun bir rekabet içine girmiştir.

Alanya'da kent ile iç içe girmiş bir turizm gelişimi turistik tesislerin yanında başta yeme içme sektörü olmak üzere seyahat işletmeleri, eğlence işletmeleri ve diğer sektörlerin de gelişmesini sağlamıştır. 1990'lı yılların ortalarında otellerin yanında apart otel işletmeleri de giderek artış göstermiştir. Son yıllarda ilçede yabancılara yönelik konutlar yapılmaya başlanmış ve sadece 2003- 2005 arasındaki üç yıllık bir dönemde on binin üzerinde konut yapılmış ve satışı gerçekleştirilmiştir. Böylece inşaat ve emlak sektöründe büyük bir canlanma yaşanmıştır. Bununla birlikte inşaat ve emlak sektöründeki bu hızlı yükseliş ve artan konut sayılarıyla birlikte 2007 yılından itibaren bu sektörde bir durgunluk içine girilmiştir. Özellikle 2008 yılının son çeyreğinde etkisini göstermeye başlayan küresel ekonomik krizin de sektörü olumsuz etkilediği görülmektedir.

Alanya günümüzde ulaştığı turizm kapasitesi ile ülkemizin İstanbul'dan sonra en fazla turistik tesis ve yatağa sahip merkezi durumunda olup Türkiye Turizm gelirlerinin yaklaşık % 10'unu tek başına sağlamaktadır. Tabloda Alanya İlçesinde yer alan turistik tesis sayısı gösterilmiştir.

Tablo. 13 Alanya İlçesi Turizm Tesisleri

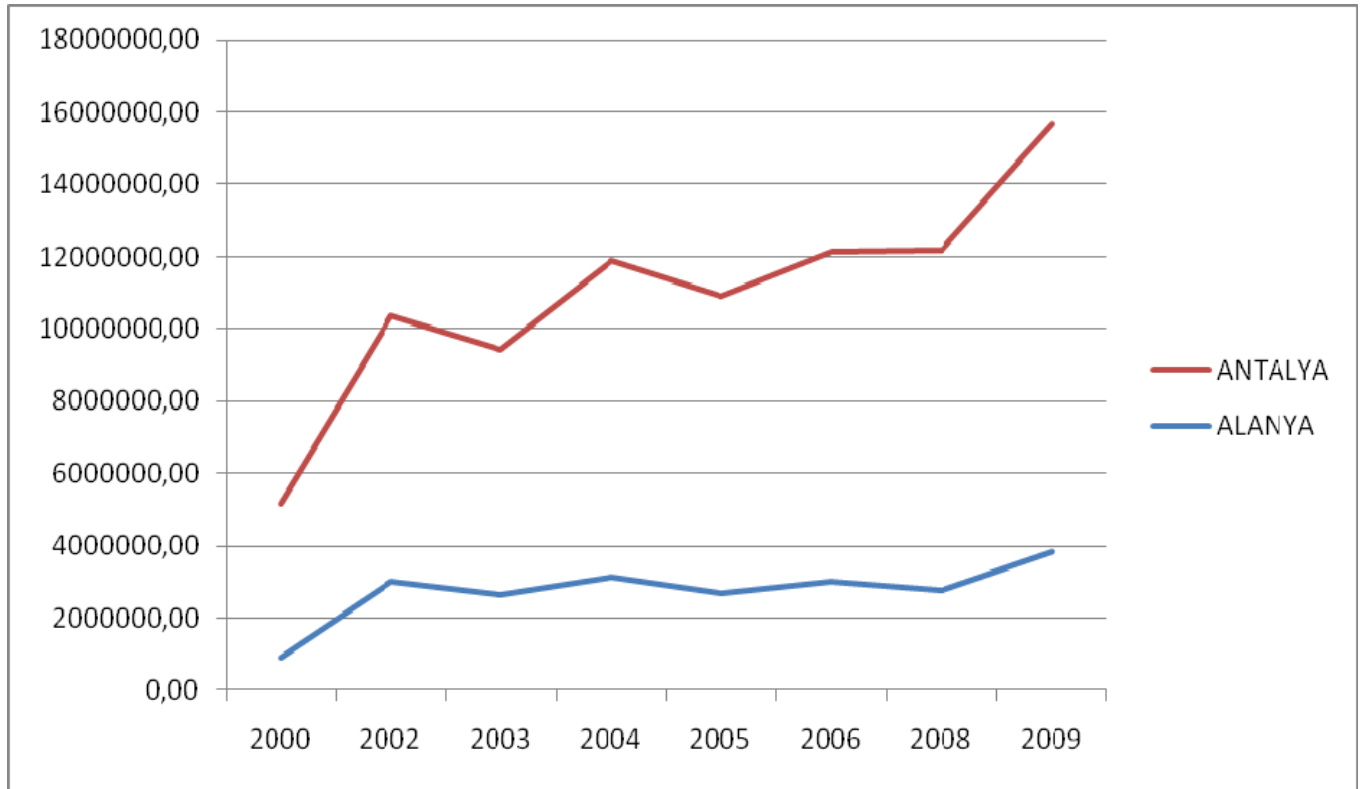
Sınıflama	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm Bakanlığından Belgeli	251	37.200	78.886
Belediye Belgeli	385	20.187	55.690
TOPLAM	636	57.387	134.576

Not: Tablodaki veriler 2010 yılı bilgileri olup Alanya Kaymakamlığı web sitesinden alınmıştır.

Tablo. 14 Alanya İlçesi Yıllara Göre Konaklama Sayısı

ALANYA İLÇESİ KONAKLAMA SAYISI								
Yıllar	Gelen Turist Sayısı							
	Turizm İşletme Belgeli Tesisler				Belediye İşletme Belgeli Tesisler			
	Yabancı	Yerli	Toplam	Doluluk Oranları	Yabancı	Yerli	Toplam	Doluluk Oranları
2000	407 210	140 885	548 095	36,77	108 739	267 900	376 639	13,35
2001	815 841	160 140	975 981	57,18	-	-	-	-
2002	1 082 805	96 243	1 179 048	65,01	809 953	1 013 812	1 823 765	21,39
2003	1 201 814	206 402	1 408 216	58,48	659 771	578 755	1 238 526	32,54
2004	1 462 001	184 664	1 646 665	64,58	843 189	659 819	1 503 008	42,52
2005	1 309 979	204 268	1 514 247	63,18	770 401	382 920	1 153 321	48,13
2006	1 549 618	247 212	1 796 830	53,48	664 344	549 075	1 213 419	39,99
2007	1 333 178	209 619	1 542 797	58,61	-	-	-	-
2008	1 182 947	194 175	1 377 146	64,11	842 907	526 033	1 368 940	30,67
2009	1 142 267	306 458	1 448 725	58,33	1 417 756	991 280	2 409 036	48,38

- Kaynak:Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri (2001 verilerine ulaşamamıştır.)



*Grafikte 2001 yılı ve 2007 yılı verilerine ulaşamamıştır.

Kaynaklar: - Turizm Otelciler Federasyonu Turizm Raporu Bülteni
-Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri

4.3. Gayrimenkulün S.W.O.T. Analizi

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Turizm sektörü makroekonomik göstergelerin iyi yönde olması
- Turizm sektörüne özellikle son yıllarda uluslararası şirketler tarafından doğrudan yatırımların artması
- Gayrimenkulün bulunduğu başta Antalya olmak üzere Akdeniz bölgesinin Turizm Bölgesi olarak gözde olan bir yer olması
- Ulaşım ve teknik altyapının tamamlanmış olması
- Gayrimenkulün yeni ve modern özgün mimari yapıya sahip olması
- Gayrimenkulün Akdeniz manzaralı olması
- Gayrimenkulün algılanabilirliğinin yüksek olması
- Sahil şeridinde özel plajı olması ve üstgeçit bağlantılı olması
- Gayrimenkulün ormanla bütünleşik doğal bir ortamda yer alması
- Gayrimenkulün gerekli izin ve belgelerinin tamamlanmış olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Gayrimenkullerin şehir merkezi ve sosyal donatılara uzak konumda olması
- Gayrimenkulün halihazırda uluslararası hava trafiğinin olduğu Antalya Havalimanına uzak konumda olması
- Gayrimenkulün denize sıfır konumda olmaması

❖ FIRSATLAR

- Son yıllarda turizm sektörünün ülke ölçeğinde gelişmekte olması ve artan pazar payı
- Ortadoğu ve Akdeniz Ülkelerinde yaşanan iç savaş
- Gayrimenkule oldukça yakın konumda olan Gazipaşa Havalimanının hizmete girmesi

❖ TEHDİTLER

- Bölgede gerçekleşecek Akkuyu nükleer santralinin kamuoyundaki negatif etkisi

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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 unsursa, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

5.1. Fiyat, Maliyet Ve Değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, DEĞER BİR GERÇEKLİK DEĞİL, BELİRLİ BİR ZAMAN ZARFINDA SATIN ALINMAK ÜZERE SUNULAN BİR MAL VEYA HİZMET İÇİN ÖDENMESİ OLASI BİR FİYATIN TAKDİRİDİR.

Mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

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.

Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI, indirgenmiş nakit analizini de içeren GELİR İNDİRGEYME YAKLAŞIMI ve MALİYET YAKLAŞIMI yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım, belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm *Pazar Değeri* ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan 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 piyasadan 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.

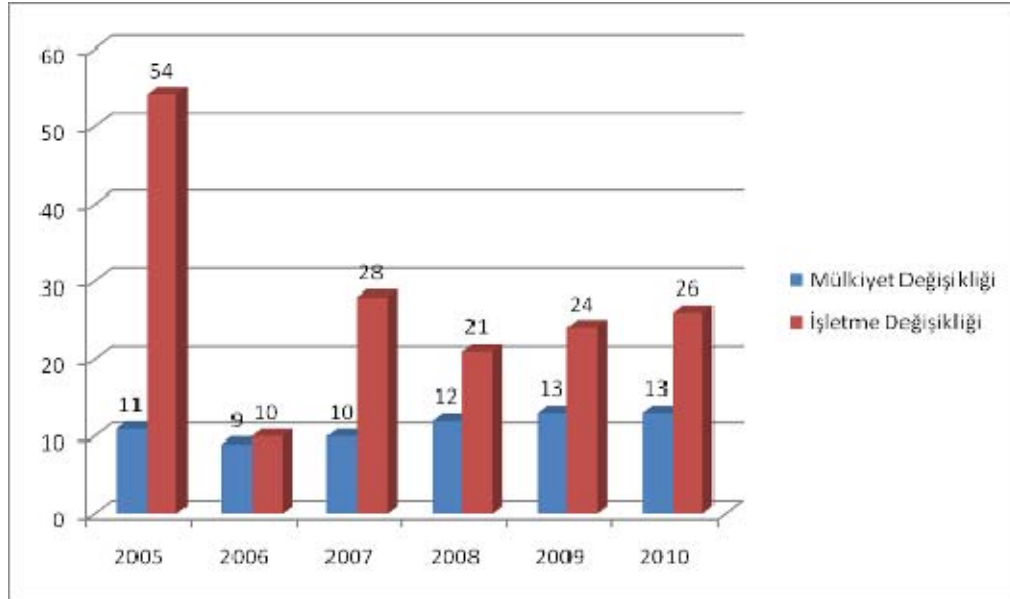
Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, *Pazar Değeri*'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda 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.

6. PAZAR ARAŞTIRMALARI

Yapılan piyasa analizinde öncelikli olarak konu gayrimenkule yakın bölge ve ilçe sınırları içerisinde ikincil olarak Antalya İli sınırları içerisinde otel pazarı ve turizm tesis alanlı arsa pazarı incelenmiştir.

➤ OTEL PAZARI:

Turizm sektöründe otel pazarını inceleyecek olursak yapılan araştırmalara göre son 5 yıl içinde mülkiyet olarak el değiştirme sayısı tabloda gösterilmiş olup 2010 yılında toplam 39 el değiştirmeden 20 tanesi Antalya merkez olmak üzere Akdeniz bölgesinde gerçekleşmiştir.



Satışı gerçekleşen bazı turizm tesislerinin satış fiyatları incelenmiştir. Bölgede konu gayrimenkule emsal teşkil edecek aynı niteliklere sahip otel bulunmamaktadır. Otel piyasasında el değişimi ile ilgili bilgiler raporda verilmiş olup piyasanın hareketli olmaması değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkilemektedir. Ancak Antalya genelinde benzer büyüklük ve konseptte oteller ile bölgede daha düşük kalite ve niteliklerde oteller incelenmiş emsal bilgileri verilmiştir.

Satışı Gerçekleşmiş Otel Bilgileri:

- Aralık 2010 tarihi itibari ile Antalya Kemer İlçesi Göynük'te yer alan turizm tahsis arsalı 2038 yılın kadar süreli turizm tahsisli 35153 m² arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı, 256 oda 556 yatak kapasiteli Club Magic Life Kemer Imperial Otel 18.625.000 Euro bedelle satılmıştır.
- Ağustos 2010 itibari ile Belek'te Taşlıburun mevkiinde bulunan 5 yıldızlı, tahsisli tapulu, değerlendirme konusu tesise benzer nitelikli benzer özelliklerdeki 600 odalı Pappillion Hotel, ETS Voyage'a 43.000.000 Euro bedelle satılmıştır.
- Temmuz 2010 itibari ile Tekirovada bulunan tapulu özel mülkiyet 5 yıldızlı benzer özelliklerdeki 342 odalı Tekirova Princess, İskender Halilav'a 25.000.000 Euro bedelle satılmıştır.
- Haziran 2009 itibari ile Side de bulunan 4 yıldızlı değerlendirme konusu tesise göre daha düşük nitelikli 294 odalı Pappillion Muna, Diana Group'a 20.000.000 Euro bedelle satılmıştır.

Tablo. 15 Emsal Bilgi Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı,€	18.625.000	43.000.000	25.000.000	20.000.000
Oda Sayısı	256	524	342	294
Yatak Sayısı	556	1000	750	588
Birim Satış Fiyatı,oda/€	72.753	82.061	73.529	68.027
Konum - manzara	Kemer,Denize sıfır	Belek,Taşlıburun	Kemer,Tekirova	Alanya,Side
Tesis Özelliği	5 yıldız	5 yıldız	5 yıldız	4 yıldız
Arsa Alanı	35.153 m ²	130.000 m ²	80.000 m ²	50.000 m ²

Yakın Bölge Piyasa Analizi:

- Alanya Karaburun mevkiinde 100.000 m² tahsisli alan üzerinde inşa edilmiş (Justiniano Club Alanya) 400 oda, 1400 yatak kapasiteli denize sıfır konumlu 5 yıldızlı otel 32.000.000 EURO fiyatla satılıktır.
- Alanya Konaklı'da 19 dönüm tapulu özel mülkiyet, 12 dönüm tahsisli arsa üzerinde 5 yıldızlı 440 oda, 1100 yatak kapasiteli 5 yıldızlı 10 yıllık tesis 40.000.000 EURO fiyatla satılıktır.
- Alanya Konaklı'da 21 dönüm tapulu özel mülkiyetli arsa üzerinde 5 yıldızlı 530 oda, 1250 yatak kapasiteli 5 yıldızlı 6 yıllık tesis 40.000.000 EURO fiyatla satılıktır.

6.1. Emsal Karşılaştırılması Analizi

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, pazarda gözlenen satılık tesis emsalleri dikkate alınarak konum, büyüklük, tesis kapasitesi ve özellikleri, tesis yaşı kriterleri dikkate alınarak karşılaştırılmıştır.

Tablo. 16 Emsal Bilgi Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı,€	32.000.000	40.000.000	40.000.000
Oda Sayısı	400	440	530
Yatak Sayısı	1400	1100	1250
Birim Satış Fiyatı,oda/€	80.000	90.909	75.471
Konum - manzara	Denize sıfır	Denize sıfır	Denize sıfır
Tesis Özelliği	5 yıldız	5 yıldız	5 yıldız
Arsa Alanı	100.000 m ²	-	-

Değerlendirme ;

Antalya genelinde benzer özelliklere sahip satılmış oteller ile bölge yakınında pazarda yer alan satılık emsal oteller incelenmiştir. Konu gayrimenkulün konumu, mülkiyet yapısı, tesis özellikleri, yeni faaliyete geçen havalimanına yakınlığı, satılık arsa üzerindeki pazarlık payları ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde yapılan beyanlar dikkate alındığında birim oda değerinin **70.000 EURO** olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre emsal yöntemi ile tesis değeri tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Emsal yöntemine göre sonuç değer;

Tablo. 17 Emsal Yöntemi Sonuç Değer

	Oda Sayısı	Birim Oda değeri,€/oda	Toplam Değer,€
Tesis Değeri	559	70.000	39.130.000

6.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Bilindiği üzere Maliyet Oluşumları analizi "Arsa Değeri + İnşaat yatırımları değeri" bileşenlerinin oluşturduğu değerlerdir. Yakın çevrede yapılan piyasa analizinde konu gayrimenkul gibi tahsise konu olmuş arsa bulunmamaktadır. Konu gayrimenkulün yapılandığı arsaya gerek konumu,gerek mülkiyet yapısı ve gerek imar durumu nedeni ile özellikle Kargıcak ve yakın çevresinde emsal teşkil edecek arsa verisine ulaşılamamıştır. Bu nedenlerle değerlendirme çalışmasında Maliyet Oluşumları analizi kullanılmamıştır.

6.3. Gelir Kapitalizasyonu Analizi

6.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede kiralık otel verisi bulunamamıştır. Bu nedenle değerlememizde Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi kullanılmamıştır.

6.3.2. Nakit/Gelir Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkulün piyasa verileri esas alınarak yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerlemeye konu tesis ile ilgili "Nakit /Gelir Akımı Analizi" yöntemi ile kullanılacak veriler tablo 18 de gösterilmiştir.

Tablo. 18 Tesis verileri

Oda Sayısı	559
Yatak Sayısı	1118
Tesis özellikleri	5 yıldız
Kiralamaya konu olan dükkan sayısı	9 adet
Yıllık ortalama oda kiralama ücreti	80€/oda
Gün sayısı	365

*Tabloda görülen oda sayısı Turizm İşletme belgesine göre verilmiş olup belge Ek.7 de sunulmuştur.

Değerleme konusu arazi üzerinde geliştirilecek otel projesi için kalan üst hakkı olan 43 yıl dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur. Tabloda görüldüğü gibi nakit gelir akımları analizine göre konu tesisin bedeli **39.452.164 €** olarak hesaplanmıştır.

YILAR	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GELİRLER													
Oda Gelirler													
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Ortalama Oda Fiyatı, Euro	80	82	83	85	87	88	90	92	94	96	97	98	100
Toplam Oda Gelirler	10.609.820	10.822.016	11.038.457	11.259.226	11.484.410	11.714.099	11.936.048	12.174.768	12.418.264	12.666.629	12.919.962 ▲	12.997.030 ▲	13.256.970
DEPARTMAN GELİRLERİ													
Operasyonel Gelirler													
Yiyecek & İçecek	174.887	178.385	242.603	312.756	319.011	325.392	331.557	338.188	344.952	351.851	358.888 ▲	361.029 ▲	368.249
Telefon & İnternet	58.296	59.462	84.911	112.592	114.844	117.141	119.360	121.748	124.183	126.666	129.200 ▲	129.970 ▲	132.570
Kiralamalar	524.661	535.155	545.858	562.961	574.221	585.705	596.802	608.738	620.913	633.331	645.998 ▲	649.851 ▲	662.849
Diğer Gelirler	291.479	297.308	218.343	262.715	267.970	273.329	278.508	284.078	289.759	295.555	301.466 ▲	303.264 ▲	309.329
Toplam Departman Gelirleri	1.049.323	1.070.309	1.091.716	1.251.025	1.276.046	1.301.567	1.326.228	1.352.752	1.379.807	1.407.403	1.435.551	1.444.114	1.472.997
TOPLAM GELİRLER	11.659.143	11.892.326	12.130.172	12.510.251	12.760.456	13.015.665	13.262.275	13.527.521	13.798.071	14.074.032	14.355.513 ▲	14.441.144 ▲	14.729.967
GİDERLER													
İŞLETME GİDERLERİ													
Genel İdari Giderler	2.546.357	2.543.174	2.494.691	2.488.289	2.538.055	2.588.816	2.637.866	2.690.624	2.744.436	2.799.325	2.855.312 ▲	2.872.344 ▲	2.929.790
Yiyecek & İçecek	2.798.194	2.854.158	2.668.638	2.627.153	2.679.696	2.733.290	2.785.078	2.840.779	2.897.595	2.955.547	3.014.658 ▲	3.032.640 ▲	3.093.293
Oda giderleri	699.549	713.540	667.159	625.513	638.023	650.783	663.114	676.376	689.904	703.702	717.776	722.057	736.498
Telefon & İnternet	26.233	26.758	37.361	48.978	49.957	50.956	51.922	52.960	54.019	55.100	56.202	56.537	57.668
Pazarlama	582.957	594.616	606.509	500.410	510.418	520.627	530.491	541.101	551.923	562.961	574.221	577.646	589.199
Enerji	699.549	713.540	727.810	750.615	765.627	780.940	795.737	811.651	827.884	844.442	861.331	866.469	883.798
Basit Tamiratlar	349.774	356.770	363.905	400.328	408.335	416.501	424.393	432.881	441.538	450.369	459.376	462.117	471.359
Diğer Harcamalar	217.112	235.000	253.000	273.000	295.000	319.000	344.000	372.000	401.000	434.000	468.000	433.234	441.899
Toplam İşletme Giderleri	7.919.725	8.037.555	7.819.074	7.714.285	7.885.111	8.060.913	8.232.600	8.418.372	8.608.300	8.805.446	9.006.874	9.023.043	9.203.504
BRÜT İŞLETME KARI	3.739.418	3.854.771	4.311.099	4.795.966	4.875.345	4.954.752	5.029.675	5.109.148	5.189.771	5.268.587	5.348.639	5.418.101	5.526.463
SABİT GİDERLER													
Yıllık Üst Hakkı Ödemesi	2,0%	233.183	237.847	242.603	250.205	255.209	260.313	265.246	270.550	275.961	281.481	287.110	294.599
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	70.927	43.549	44.420	45.309	46.215	47.139	48.082	49.044	50.024	51.025	52.045	54.148
Sigorta	0,2%	15.242	15.242	15.547	15.858	16.175	16.499	16.829	17.165	17.509	17.859	18.216	18.952
Yenileme Fonu	3,0%	349.774	356.770	363.905	375.308	382.814	390.470	397.868	405.826	413.942	422.221	430.665	441.899
Toplam Sabit Giderler	669.127	653.408	666.476	686.679	700.413	714.421	728.024	742.585	757.437	772.585	788.037	793.724	809.598
TOPLAM GİDERLER	8.588.851	8.690.963	8.485.550	8.400.964	8.585.524	8.775.334	8.960.624	9.160.957	9.365.736	9.578.031	9.794.911	9.816.767	10.013.102
NET İŞLETME GELİRİ	3.070.291	3.201.363	3.644.623	4.109.287	4.174.932	4.240.331	4.301.651	4.366.564	4.432.335	4.496.001	4.560.602	4.624.377	4.716.864
NET NAKİT AKIŞI	3.070.291	3.201.363	3.644.623	4.109.287	4.174.932	4.240.331	4.301.651	4.366.564	4.432.335	4.496.001	4.560.602	4.624.377	4.716.864
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	3.070.291	6.271.654	9.916.277	14.025.564	18.200.496	22.440.827	26.742.478	31.109.041	35.541.376	40.037.378	44.597.979	49.222.356	53.939.220
Net Bugünkü Değer, Euro	11,0%	39.452.164 €											

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
65% 102	65% 104	65% 106	65% 108	65% 110	65% 113	65% 115	65% 117	65% 119	65% 122	65% 124	65% 127	65% 129	65% 132	65% 135	65% 137
13.522.109	13.792.552	14.068.403	14.349.771	14.636.766	14.929.502	15.228.092	15.532.653	15.843.306	16.160.173	16.483.376	16.813.044	17.149.304	17.492.290	17.842.136	18.198.979
375.614	383.126	390.789	398.605	406.577	414.708	423.003	431.463	440.092	448.894	457.872	467.029	476.370	485.897	495.615	505.527
135.221	137.926	140.684	143.498	146.368	149.295	152.281	155.327	158.433	161.602	164.834	168.130	171.493	174.923	178.421	181.990
676.105	689.628	703.420	717.489	731.838	746.475	761.405	776.633	792.165	808.009	824.169	840.652	857.465	874.615	892.107	909.949
315.516	321.826	328.263	334.828	341.525	348.355	355.322	362.429	369.677	377.071	384.612	392.304	400.150	408.153	416.317	424.643
1.502.457	1.532.506	1.563.156	1.594.419	1.626.307	1.658.834	1.692.010	1.725.850	1.760.367	1.795.575	1.831.486	1.868.116	1.905.478	1.943.588	1.982.460	2.022.109
15.024.566	15.325.057	15.631.559	15.944.190	16.263.074	16.588.335	16.920.102	17.258.504	17.603.674	17.955.747	18.314.862	18.681.159	19.054.783	19.435.878	19.824.596	20.221.088
2.988.386	3.048.154	3.109.117	3.171.299	3.234.725	3.299.420	3.365.408	3.432.716	3.501.371	3.571.398	3.642.826	3.715.683	3.789.996	3.865.796	3.943.112	4.021.974
3.155.159	3.218.262	3.282.627	3.348.280	3.415.245	3.483.550	3.553.221	3.624.286	3.696.772	3.770.707	3.846.121	3.923.043	4.001.504	4.081.534	4.163.165	4.246.428
751.228	766.253	781.578	797.209	813.154	829.417	846.005	862.925	880.184	897.787	915.743	934.058	952.739	971.794	991.230	1.011.054
58.821	59.998	61.198	62.422	63.670	64.943	66.242	67.567	68.918	70.297	71.703	73.137	74.599	76.091	77.613	79.166
600.983	613.002	625.262	637.768	650.523	663.533	676.804	690.340	704.147	718.230	732.594	747.246	762.191	777.435	792.984	808.844
901.474	919.503	937.894	956.651	975.784	995.300	1.015.206	1.035.510	1.056.220	1.077.345	1.098.892	1.120.870	1.143.287	1.166.153	1.189.476	1.213.265
480.786	490.402	500.210	510.214	520.418	530.827	541.443	552.272	563.318	574.584	586.076	597.797	609.753	621.948	634.387	647.075
450.737	459.752	468.947	478.326	487.892	497.650	507.603	517.755	528.110	538.672	549.446	560.435	571.643	583.076	594.738	606.633
9.387.574	9.575.326	9.766.832	9.962.169	10.161.412	10.364.641	10.571.933	10.783.372	10.999.039	11.219.020	11.443.401	11.672.269	11.905.714	12.143.828	12.386.705	12.634.439
5.636.992	5.749.732	5.864.726	5.982.021	6.101.661	6.223.694	6.348.168	6.475.132	6.604.634	6.736.727	6.871.462	7.008.891	7.149.069	7.292.050	7.437.891	7.586.649
300.491	306.501	312.631	318.884	325.261	331.767	338.402	345.170	352.073	359.115	366.297	373.623	381.096	388.718	396.492	404.422
55.231	56.336	57.462	58.612	59.784	60.980	62.199	63.443	64.712	66.006	67.326	68.673	70.046	71.447	72.876	74.334
19.331	19.717	20.112	20.514	20.924	21.343	21.770	22.205	22.649	23.102	23.564	24.036	24.516	25.007	25.507	26.017
450.737	459.752	468.947	478.326	487.892	497.650	507.603	517.755	528.110	538.672	549.446	560.435	571.643	583.076	594.738	606.633
825.790	842.306	859.152	876.335	893.862	911.739	929.974	948.573	967.545	986.896	1.006.634	1.026.766	1.047.302	1.068.248	1.089.613	1.111.405
10.213.364	10.417.632	10.625.984	10.838.504	11.055.274	11.276.380	11.501.907	11.731.945	11.966.584	12.205.916	12.450.034	12.699.035	12.953.016	13.212.076	13.476.318	13.745.844
4.811.202	4.907.426	5.005.574	5.105.686	5.207.799	5.311.955	5.418.194	5.526.558	5.637.089	5.749.831	5.864.828	5.982.124	6.101.767	6.223.802	6.348.278	6.475.244
4.811.202	4.907.426	5.005.574	5.105.686	5.207.799	5.311.955	5.418.194	5.526.558	5.637.089	5.749.831	5.864.828	5.982.124	6.101.767	6.223.802	6.348.278	6.475.244
58.750.422	63.657.847	68.663.422	73.769.107	78.976.907	84.288.862	89.707.056	95.233.615	100.870.704	106.620.535	112.485.363	118.467.488	124.569.255	130.793.057	137.141.335	143.616.579

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş

2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
65% 140	65% 143	65% 146	65% 149	65% 152	65% 155	65% 158	65% 161	65% 164	65% 167	65% 171	65% 174	65% 178	65% 181	65% 185
18.562.959	18.934.218	19.312.902	19.699.160	20.093.143	20.495.006	20.904.906	21.323.005	21.749.465	22.184.454	22.628.143	23.080.706	23.542.320	24.013.166	8.052.634
515.638	525.950	536.470	547.199	558.143	569.306	580.692	592.306	604.152	616.235	628.560	641.131	653.953	667.032	223.684
185.630	189.342	193.129	196.992	200.931	204.950	209.049	213.230	217.495	221.845	226.281	230.807	235.423	240.132	80.526
928.148	946.711	965.645	984.958	1.004.657	1.024.750	1.045.245	1.066.150	1.087.473	1.109.223	1.131.407	1.154.035	1.177.116	1.200.658	402.632
433.136	441.798	450.634	459.647	468.840	478.217	487.781	497.537	507.488	517.637	527.990	538.550	549.321	560.307	187.895
2.062.551	2.103.802	2.145.878	2.188.796	2.232.571	2.277.223	2.322.767	2.369.223	2.416.607	2.464.939	2.514.238	2.564.523	2.615.813	2.668.130	894.737
20.625.510	21.038.020	21.458.780	21.887.956	22.325.715	22.772.229	23.227.674	23.692.227	24.166.072	24.649.393	25.142.381	25.645.229	26.158.133	26.681.296	8.947.372
4.102.414	4.184.462	4.268.151	4.353.514	4.440.585	4.529.396	4.619.984	4.712.384	4.806.632	4.902.764	5.000.820	5.100.836	5.202.853	5.306.910	1.779.632
4.331.357	4.417.984	4.506.344	4.596.471	4.688.400	4.782.168	4.877.811	4.975.368	5.074.875	5.176.373	5.279.900	5.385.498	5.493.208	5.603.072	1.878.948
1.031.275	1.051.901	1.072.939	1.094.398	1.116.286	1.138.611	1.161.384	1.184.611	1.208.304	1.232.470	1.257.119	1.282.261	1.307.907	1.334.065	447.369
80.749	82.364	84.011	85.691	87.405	89.153	90.936	92.755	94.610	96.502	98.432	100.401	102.409	104.457	35.029
825.020	841.521	858.351	875.518	893.029	910.889	929.107	947.689	966.643	985.976	1.005.695	1.025.809	1.046.325	1.067.252	357.895
1.237.531	1.262.281	1.287.527	1.313.277	1.339.543	1.366.334	1.393.660	1.421.534	1.449.964	1.478.964	1.508.543	1.538.714	1.569.488	1.600.878	536.842
660.016	673.217	686.681	700.415	714.423	728.711	743.286	758.151	773.314	788.781	804.556	820.647	837.060	853.801	286.316
618.765	631.141	643.763	656.639	669.771	683.167	696.830	710.767	724.982	739.482	754.271	769.357	784.744	800.439	268.421
12.887.128	13.144.870	13.407.768	13.675.923	13.949.442	14.228.430	14.512.999	14.803.259	15.099.324	15.401.311	15.709.337	16.023.524	16.343.994	16.670.874	5.590.452
7.738.382	7.893.149	8.051.012	8.212.033	8.376.273	8.543.799	8.714.675	8.888.968	9.066.748	9.248.083	9.433.044	9.621.705	9.814.139	10.010.422	3.356.920
412.510	420.760	429.176	437.759	446.514	455.445	464.553	473.845	483.321	492.988	502.848	512.905	523.163	533.626	178.947
75.820	77.337	78.884	80.461	82.070	83.712	85.386	87.094	88.836	90.612	92.425	94.273	96.159	98.082	100.043
26.537	27.068	27.609	28.161	28.725	29.299	29.885	30.483	31.092	31.714	32.349	32.996	33.656	34.329	35.015
618.765	631.141	643.763	656.639	669.771	683.167	696.830	710.767	724.982	739.482	754.271	769.357	784.744	800.439	268.421
1.133.633	1.156.306	1.179.432	1.203.020	1.227.081	1.251.622	1.276.655	1.302.188	1.328.232	1.354.796	1.381.892	1.409.530	1.437.721	1.466.475	582.427
14.020.761	14.301.176	14.587.200	14.878.944	15.176.522	15.480.053	15.789.654	16.105.447	16.427.556	16.756.107	17.091.229	17.433.054	17.781.715	18.137.349	6.172.879
6.604.749	6.736.844	6.871.581	7.009.012	7.149.192	7.292.176	7.438.020	7.586.780	7.738.516	7.893.286	8.051.152	8.212.175	8.376.418	8.543.947	2.774.492
6.604.749	6.736.844	6.871.581	7.009.012	7.149.192	7.292.176	7.438.020	7.586.780	7.738.516	7.893.286	8.051.152	8.212.175	8.376.418	8.543.947	2.774.492
150.221.328	156.958.172	163.829.753	170.838.765	177.987.957	185.280.134	192.718.154	200.304.934	208.043.450	215.936.736	223.987.888	232.200.063	240.576.481	249.120.428	251.894.920

6.4. Varsayımlar Ve Kullanılma Nedenleri

- Tüm ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmış EURO bazında hesap yapılmıştır.
- Kalan üst hakkı süresi olan 21.04.2054 tarihi esas alınarak projeksiyon oluşturulmuştur.
- Oda fiyatları ile ilgili tüm datalar pazardan alınan KDV hariç değerlerdir. Bu değerlerin yıllara göre enflasyon oranında (Euro: %2) artacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranları 1 yıl (365 gün) üzerinden 2009 ve 2010 yılı tesis bilgileri esas alınıp bölgede yaşanan (havalimanının hizmete girmesi, Akdeniz Ülkelerindeki iç savaşın etkileri vb.) gelişmeler dikkate alınarak öngörülmüştür.
- Yıllara yaygın olarak elde edilen gelirler %11 ile iskonto edilmiştir. İskonto oranı risksiz getiri oranına endüstriyel prim bileşenleri (Pazar riski, likitide olma riski vb.) eklenerek hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Raporda Yer Almayan Asgari Bilgiler

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.2. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“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 mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre,

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma, şeklinde sıralanmıştır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, bölge ölçeğinde yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve ilave plan notları ile değerlendirme konusu parsellere yüklenen yapılanma hakkı, fonksiyon verileri, mevcut durumu ve çevresel etkiler de dikkate alınarak, en etkin ve verimli kullanımının “Turizm” fonksiyonu olduğu kanaatine varılmıştır.

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.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

EK.1. TAPU

19

İl:	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe:	ALANYA/0						
Mahalle:							
Köy:	KARBICAK						
Sokağı:							
Mevkii:							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		P28A. 03.	192	114	ha	m²	dmm
					10	5300	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÜST HAKKI					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	DİĞER					
	Sahibi	Zekai Dursun İnşaat Tur. Tic. A.Ş.					
Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiki
Zayıfından			98280	2916		15/07/2005	Cilt No.
Verilmiştir.						Sahife No.	
Sahife No.						Sıra No.	
Sıra No.						Tarih	
Tarih							
01/05/2007		NOT : Mülkiyet hakkı bu tapu senedi ile devredilmiştir. Tapu senedi ile devredilen mülkiyet hakkı, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından kaydedilmiştir.					

EK.2. TAKYİDAT BELGESİ

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 192/14
Zemin No	: 15785289	Yüzölçüm	: m2
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş Nitelik	: ORMAN
Kurum Adı	: Alanya TM		
Mahalle / Köy Adı	: KARGIÇAK Köyü		
Mezken	:		
Çift / Sayfa No	: 30 / 2916		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan/A	Konutması Gerekli Tasınmaz Kültür Varlığıdır. (Başlama Tarihi:11/11/2010 Süre:)		11.11.2010 - 24379
İrtifak	A.M.ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş. LEHİNE 21/04/2005 TARİHİNDEN BAŞLAYARAK 49 YILLIĞINA DAİMİ VE MÜSDAKİL ÜST HAKKI OLARAK 2916 SAİFEYE TEŞCİL EDİLMİŞTİR. (Başlama Tarihi:15/07/2005 Süre:)	ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.	15.07.2005 - 9822

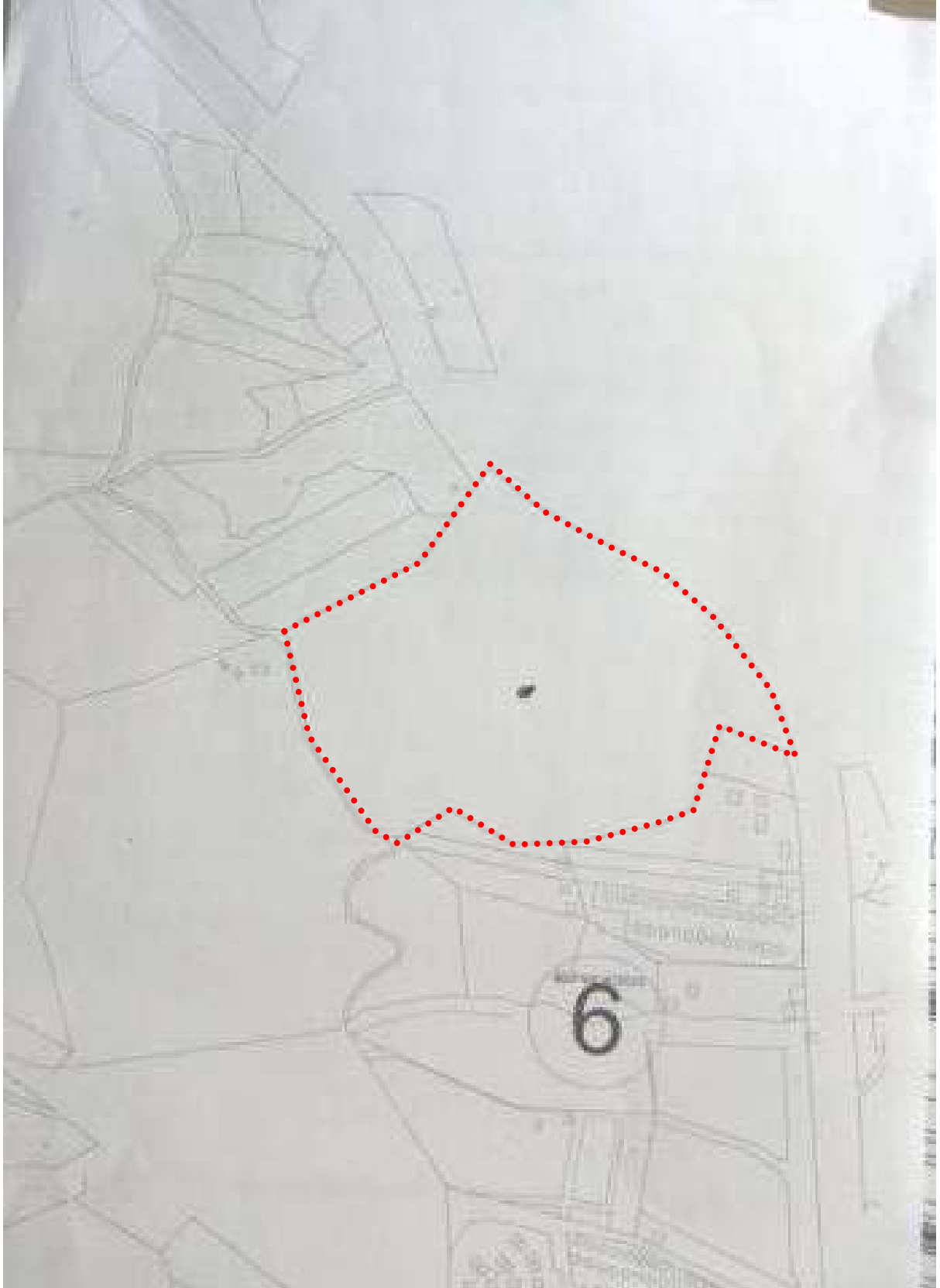
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
36873998	ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.	1 AM	1 AM	131.721,71	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 15.07.2005 - 9822	- -

Rehin

Rehin Tip	Alınan	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Silre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	20.000.000,00 EUR	% 16 Değişken	1 / 0	F.B.K.	Alanya TM 11/07/2007 - 11127		Yok
Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Tasınmaz		Hisse Payı/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç		Teslis Tarih - Yev.
Alanya TM - KARGIÇAK Köyü 192 Ada 14 Parsel üzerindeki DMH (Baq Tarih:-- Süre: Süresiz)		1 / 1		ZEKAI DURSUN İNŞAAT TURİZM TİCARET A.Ş.		34.154.000,00		11.07.2007 - 11127
Rehin S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama			Malik		Tarih/Yevmiye		

EK.3. KADASTRAL PAFTA



EK.4. RESMİ SENET

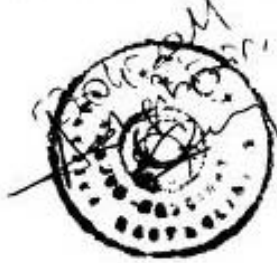
Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen RESMİ SENET		Y. Tarihi 15.7.2005 Y. Numarası : 9822
Alanya/Antalya Tapu Sicil Müdürü		Fotograf
(1) huzurunda		
(2)		
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde bulundukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunî hükümleri anlatılan:		
BİR TARAFTAN	Maliye Hazinesini temsilen Alanya Mal Müdürü A. Ruşan ERTUNÇ bilyetli	
DİĞER TARAFTAN	Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.'ni temsilen Ankara Tic.Sicil Memurluğundan verilen 01.02.2005 tarih 2005/5620 sayılı yetki belgesi gereğince Zekai DURSUN'un Ankara 41. Noterliğinden vermiş olduğu 04.02.2005 tarih ve 6395 sayılı vekaletnamesi gereğince Abdülvahap oğlu Rüştü MÜTEVELLİZEDE bilyekale hareketle	
Bu resmi senedin arka sahifesinde diğer özellikleri yazılı Kargıcak Köyü 192 ada 14 parsel sayılı, 131724.71 m2 miktarındaki Orman vasıflı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken bu kerre ; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 09.05.2005 tarih ve B.07.MEG.0.17/3129-12149- sayılı yazılarında ve Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Dairesi Başkanlığının 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı yazılarında belirtildiği üzere taşınmaz mal üzerine Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. 105.300 m2 lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü tesisleri yapılmak amacıyla 21.04.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle yıllık 67.486 YTL (Altmışyedibindörtytüzseksenaltı) bedelle ve bu taşınmazın üzerinde yapılacak tesislerin işletmeye geçtiği yılı takip eden ikinci yıldan itibaren tesislerin işletmesinden elde edilecek yıllık toplam hasılatdan yüzde iki (%2) oranında pay alınması karşılığında 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bağimsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmesi ve Çevre ve Orman Bakanlığı 11.03.2005 tarih ve B 181 OGM 0 00 02 05- 0502-430-1070 sayılı izin belgesi taahhüt senedindeki şartlar ile Ankara 13. Noterliğinden 05.12.1990 tarih ve 84598 sayı ile tanzim edilen Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. tarafından verilen taahhütnamede belirtilen ; 1- Müteşebbis; İzin sahasında kesin izin alınırken verdiği tasdikli mimari proje ve imar planı haricinde tesis yapamaz. İzine konu saha sınırları içinde kalmak, imar planı ve alan notlarına ağaç röleve sınırlarına uymak kaydıyla, hazırlanacak projelerin turizm bakanlığınca uygun görülecek onaylanmış ve turizm yatırım belgesi verilmiş ilave tadilat projelerinden gerekli ve uygun görülenlere 6831 sayılı yasa ve mevzuatına göre ilave tadilat yapılacak tesislerle proje maliyet bedeli üzerinden ilave bedellerinin ödenmesi şartıyla orman bakanlığınca izin verilebilir. İzinsiz yapılan tesislere 6831 sayılı orman konunun hükümlerine göre orman idaresince el konulur. 2-Bedeller a. "Bedeller" 21.04.2005 tarihi itibarıyla Zekai Dursun İnş. Tur. Tic. A.Ş'nden tahsil edilmesi gereken, üst hakkı (kesin izin) bedeli 67.486.- YTL'dir. Bu Bedel en geç hakkın tapuya tescil edildiği tarihten önce ödenecektir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından açıklanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tespit edilir. Ancak bu bedel Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen Turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin %05 (binde beş)'inden az olamaz. Ayrıca müteakip Yıllar üst hakkı bedelleri her yıl nisan ayının 21 inci günü akşamına kadar yatırılır Ağaçlandırma Bedeli: İzin bitiminde sahanın ağaçlandırılması için bir defaya mahsus alınan bedeldir. Saha teslimi yapılırken peşin alınır. b. Fon Bedeli: Proje toplam bedelinden orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçü (%3) oranında bir defaya mahsus olmak üzere alınır. Bu Bedel ilgililer tarafından kendilerine izin verildiğinin tebliğ edildiği tarihten en geç bir ay içinde defaten ORKÖY fonu hesabına yatırılacaktır. Yatırılmadığı takdirde verilmiş izin tesisi işlemi hükümsüz sayılır. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. Taraflar, bu <u>Üst Hakkı Tesis</u> Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibin <u>beş</u> yılı <u>Temmuz</u> ayının <u>onbeş</u> inci <u>Çuma</u> günü saat <u>08:30</u> dada hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu. Tapu Sicil Müdürü Resmî Senedi Düzenleyen Taraf Taraf Görevli Memur Ayça TEKİN Osman ÖZKAN A. Ruşan ERTUNÇ Rüştü MÜTEVELLİZEDE		

Ambar Stok No: 139

EK.5. İMAR DURUMU

T.C
KARGICAK BELDESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Kısım:Fen İşleri.
Sayı : 420
Konu :İmar durumu.



16.05.2005
KARGICAK

SAYIN: ZEKAİ DURSUN İNŞAAT TURİZM
TİCARET A.Ş.
Cinnah caddesi no:98/8
Çankaya /ANKARA

İlgi: 16.06.2005 tarih 189 sayılı dilekçeniz.

İlgi tarih ve sayılı dilekçenizde anılan Antalya ili, Alanya ilçesi,Kargıcak beldesi ,Karagedik mevkiinde mülkiyeti ormana ait 136.000 m2 yüzölçümlü Karagedik devlet ormanından 105.300m2'lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli 16.05.2001 tarih ve 300 sayılı başkanlık oluru ile kesin izin verilen sahada ;04.02.2005 tarihli ekli krokide koordinatları gösterilen kadastro şube müdürlüğünce onaylı arsanın sınırlarına bağlı kalınmak şartı ile ve Antalya Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma kurulu tarafından onaylanan ilave imar planındaki 25.03.2005 tarih ve 339 sayılı karadaki koruma alanı sınırlarına uyulmak şartı ile yapılaşma koşulları; Otellerde E:0.30 ,H max.:16.00 metre. Diğer turistik tesis ve tatil köylerinde E:0.30, H max.:6.50 metre, 2 kattır. Günü birlik kullanım alanlarında konaklama tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta gazino,çay bahçesi,plaj kabini gibi tesisler yapılabilir. E:0.05, Hmax. :4.50 metre,1 kattır. Turistik tesisler yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Turizm tesis alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaçla kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisleri olduğu yazılacaktır. Ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Planda belirtilen kat adetleri ve yapı yüksekliği dışında ayrıca çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Yapılarda her yapının oturduğu tabi zemin ortalamasından kot verilecektir. Otopark ihtiyacı parsel içersinde çözülecektir. D 400 Karayolundan 10 metre,parselin doğusunda bulunan komşu parsellerden 10 metre,eski Antalya –Adana yolundan 5 metre,ormana ait alandan 5 metre çekilecektir. Afet bölgelerinde yapılan yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine,kıyı kanunu ve yönetmeliği hükümlerine,karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik hükümlerine ,turizm alanlarının pis suları için atık su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliğindeki hususlara uyulacaktır. Yukarıda belirtilmeyen hususlarda "1/25000 ölçekli doğu Antalya çevre düzeni plan hükümleri" ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir geçerlidir. İş bu imar durumu onaylı çapı ile birlikte 1 yıl geçerlidir. Bilgilerinize rica olunur.

Garip BIYIKLI
Belediye Başkan V.

Aslına okundu
16/06/2005

Belediye Başkan V.
Garip BIYIKLI

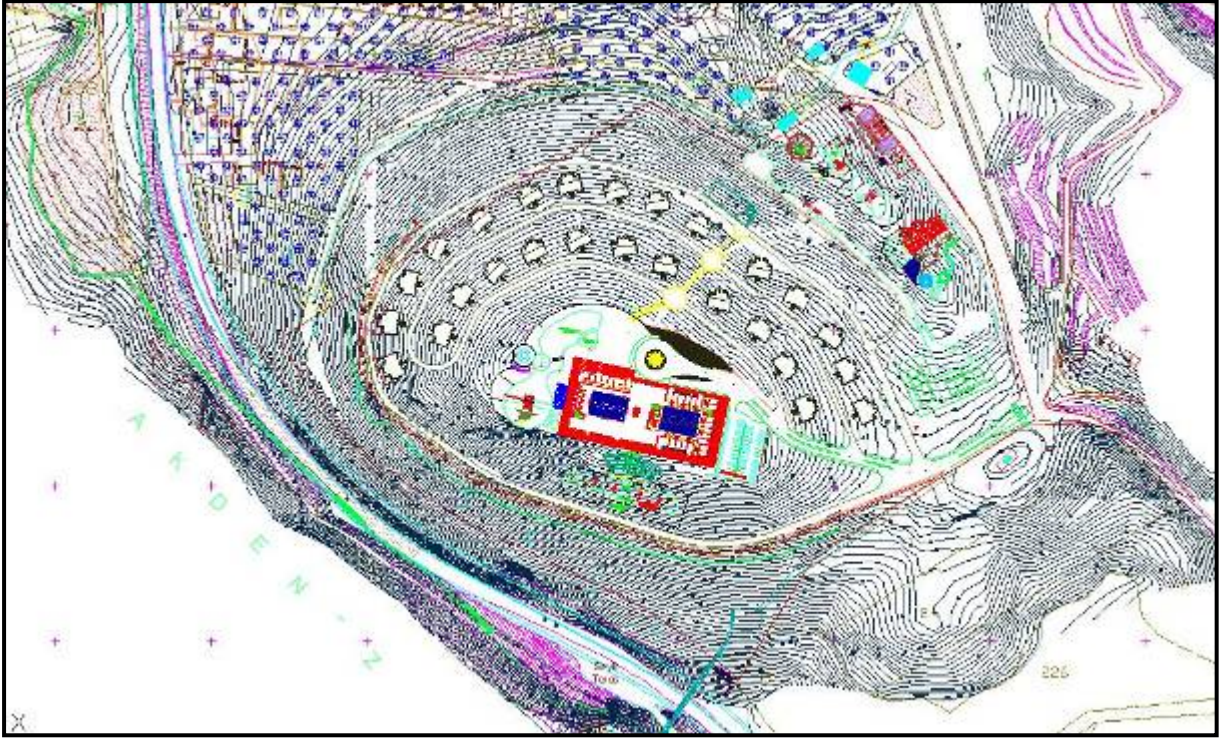
YARI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeli (Kullanıcı) KANUNCA BELİRLİYEN					2. Belgeli (Kullanıcı) KANUNCA BELİRLİYEN				
3. Adı Soyadı: ALI ALIYA					4. Adı Soyadı: ALI ALIYA				
5. Doğum Tarihi: 01.01.1980					6. Doğum Yeri: KATKILAR				
7. Kimlik No: 12345678901234567890					8. Kimlik No: 12345678901234567890				
9. Adres: KATKILAR					10. Adres: KATKILAR				
11. Telefon: 0312 123 45 67					12. Telefon: 0312 123 45 67				
13. E-posta: ali.ali@katkilar.com					14. E-posta: ali.ali@katkilar.com				
15. İmza: Ali Ali					16. İmza: Ali Ali				
17. Tarih: 01.01.2020					18. Tarih: 01.01.2020				
19. Yeri: KATKILAR					20. Yeri: KATKILAR				
21. Durum: KATKILAR					22. Durum: KATKILAR				
23. Durum: KATKILAR					24. Durum: KATKILAR				
25. Durum: KATKILAR					26. Durum: KATKILAR				
27. Durum: KATKILAR					28. Durum: KATKILAR				
29. Durum: KATKILAR					30. Durum: KATKILAR				
31. Durum: KATKILAR					32. Durum: KATKILAR				
33. Durum: KATKILAR					34. Durum: KATKILAR				
35. Durum: KATKILAR					36. Durum: KATKILAR				
37. Durum: KATKILAR					38. Durum: KATKILAR				
39. Durum: KATKILAR					40. Durum: KATKILAR				
41. Durum: KATKILAR					42. Durum: KATKILAR				
43. Durum: KATKILAR					44. Durum: KATKILAR				
45. Durum: KATKILAR					46. Durum: KATKILAR				
47. Durum: KATKILAR					48. Durum: KATKILAR				
49. Durum: KATKILAR					50. Durum: KATKILAR				
51. Durum: KATKILAR					52. Durum: KATKILAR				
53. Durum: KATKILAR					54. Durum: KATKILAR				
55. Durum: KATKILAR					56. Durum: KATKILAR				
57. Durum: KATKILAR					58. Durum: KATKILAR				
59. Durum: KATKILAR					60. Durum: KATKILAR				
61. Durum: KATKILAR					62. Durum: KATKILAR				
63. Durum: KATKILAR					64. Durum: KATKILAR				
65. Durum: KATKILAR					66. Durum: KATKILAR				
67. Durum: KATKILAR					68. Durum: KATKILAR				
69. Durum: KATKILAR					70. Durum: KATKILAR				
71. Durum: KATKILAR					72. Durum: KATKILAR				
73. Durum: KATKILAR					74. Durum: KATKILAR				
75. Durum: KATKILAR					76. Durum: KATKILAR				
77. Durum: KATKILAR					78. Durum: KATKILAR				
79. Durum: KATKILAR					80. Durum: KATKILAR				
81. Durum: KATKILAR					82. Durum: KATKILAR				
83. Durum: KATKILAR					84. Durum: KATKILAR				
85. Durum: KATKILAR					86. Durum: KATKILAR				
87. Durum: KATKILAR					88. Durum: KATKILAR				
89. Durum: KATKILAR					90. Durum: KATKILAR				
91. Durum: KATKILAR					92. Durum: KATKILAR				
93. Durum: KATKILAR					94. Durum: KATKILAR				
95. Durum: KATKILAR					96. Durum: KATKILAR				
97. Durum: KATKILAR					98. Durum: KATKILAR				
99. Durum: KATKILAR					100. Durum: KATKILAR				

EK.7. TURİZM İŞLETME BELGESİ

 T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI 	
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ	
İŞLETMENİN	
Adı	: UTOPIA WORLD
Sınıfı ve Türü	: 5 YILDIZLI OTEL
Adresi	: KARAGEDİK MAH.ASAR SK. KARGICAK ALANYA/ANTALYA
Belge Sahibi	: ZEKAİ DURSUN İNŞ.TUR.TİC. A.Ş.
Tesis Sahibi	: ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Tarih ve Sayı	: 17.02.2000-7623
Kapasite	: 186 ODA(2Y)+83 SUİT(2Y)+5 ADET BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2 Y): 247 ODA-494 YATAK, ANEX:26 ADET 12 ODA(2Y) BUNGALOV+10 ADET 1 ODA(2Y) BUNGALOV+1 ADET 2 SUİT(2Y) BUNGALOV: 312 ODA-624 YATAK, TOPLAM:389 ODA-1118 YATAK, 764 KİŞİLİK 1.SINIF LOKANTA, 400 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 140 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 100 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 80 KİŞİLİK ALAKART RESTORAN, 200 KİŞİLİK PASTANE VE İÇKİ SALONU,400 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 180 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 110 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 250 KİŞİLİK DİSKOTEK, OTURMA-TV SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ(12 ADET), LOBİ BAR, SAUNA, HAMAM, BÜHAR ODASI, MASAJ ÜNİTELERİ(6 ADET), ALETLİ JİMNASTİK SALONU, BAY-BAYAN KUAFÖR, KAPALI YÜZME HAVUZU, AÇIK YÜZME HAVUZU(3 ADET),ÇALIŞMA OFİSİ, TENİS KORTU, ANİMASYON ALANI-AÇIK DANS ALANI, KAYDIRAKLI HAVUZ, 60 ARAÇLIK OTOPARK. PERSONEL ÜNİTESİ:26 ODA-52 YATAK
 Ayta MİRMAHMUT ÖZALARI Bakan Genel Müdür	
Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.	

N: 004629

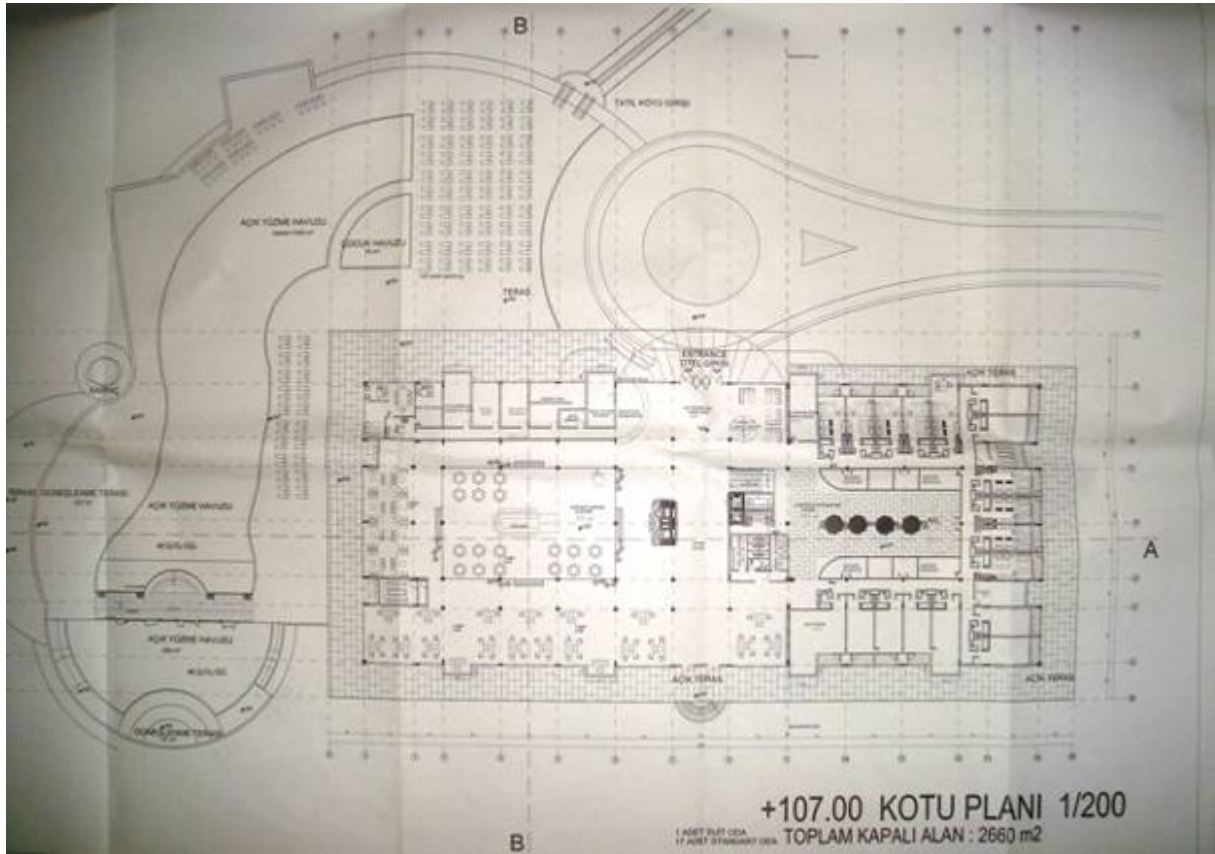
EK.8.PROJELER



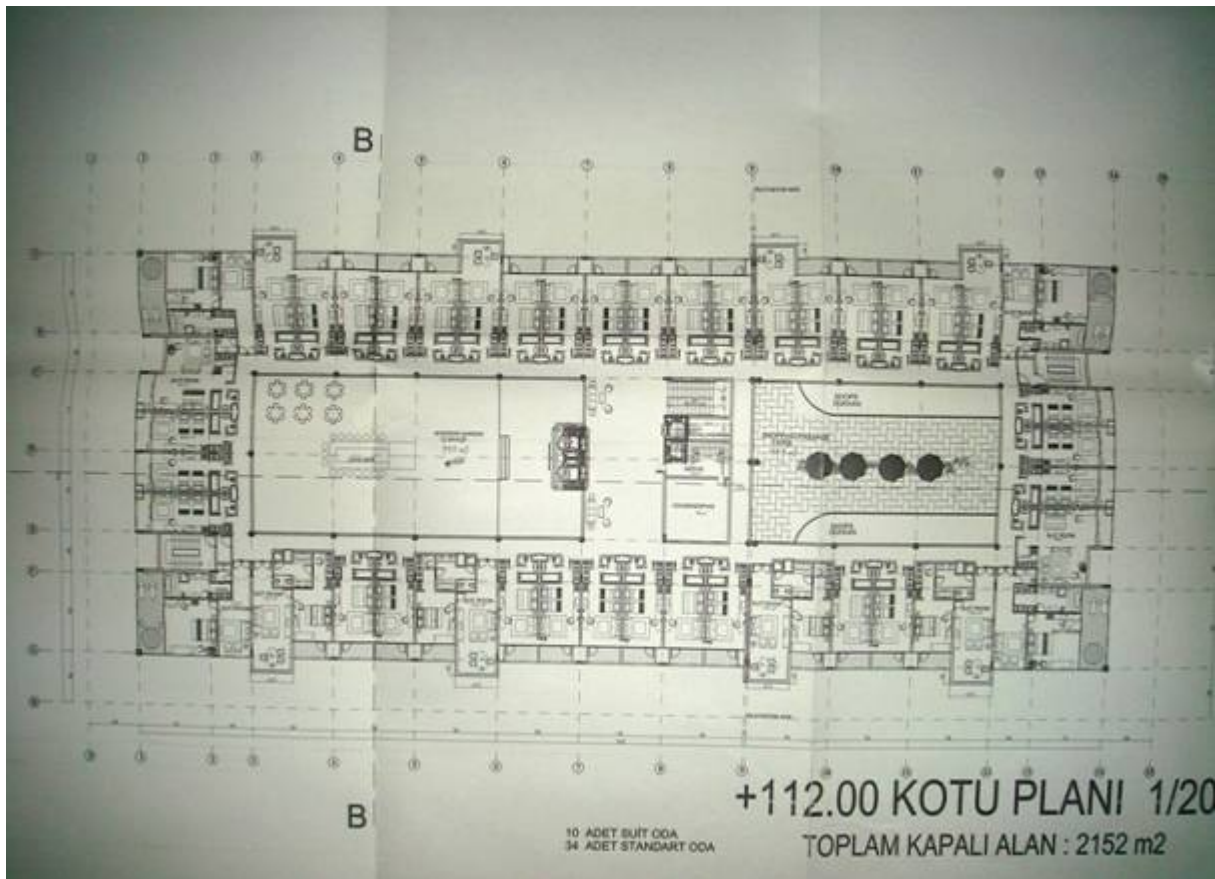
VAZİYET PLANI



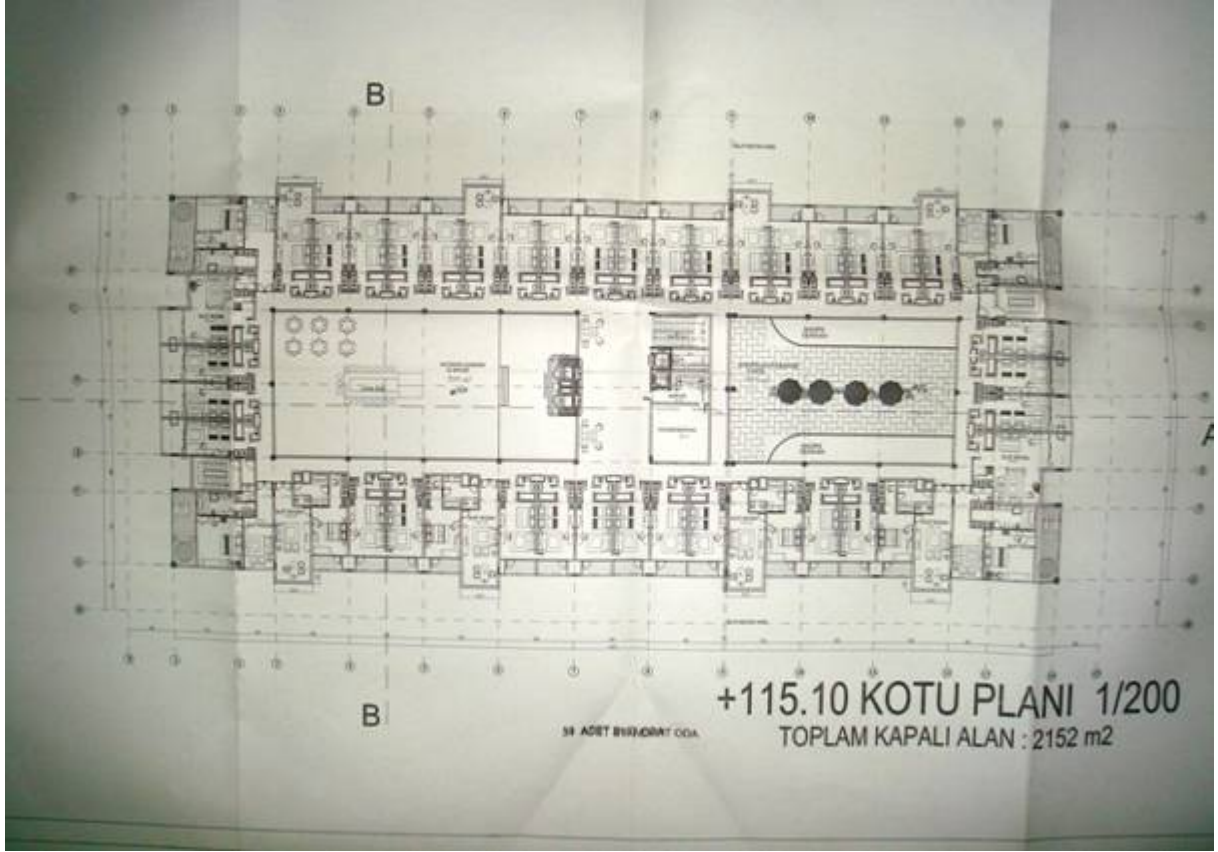
GÖRÜNÜMLER



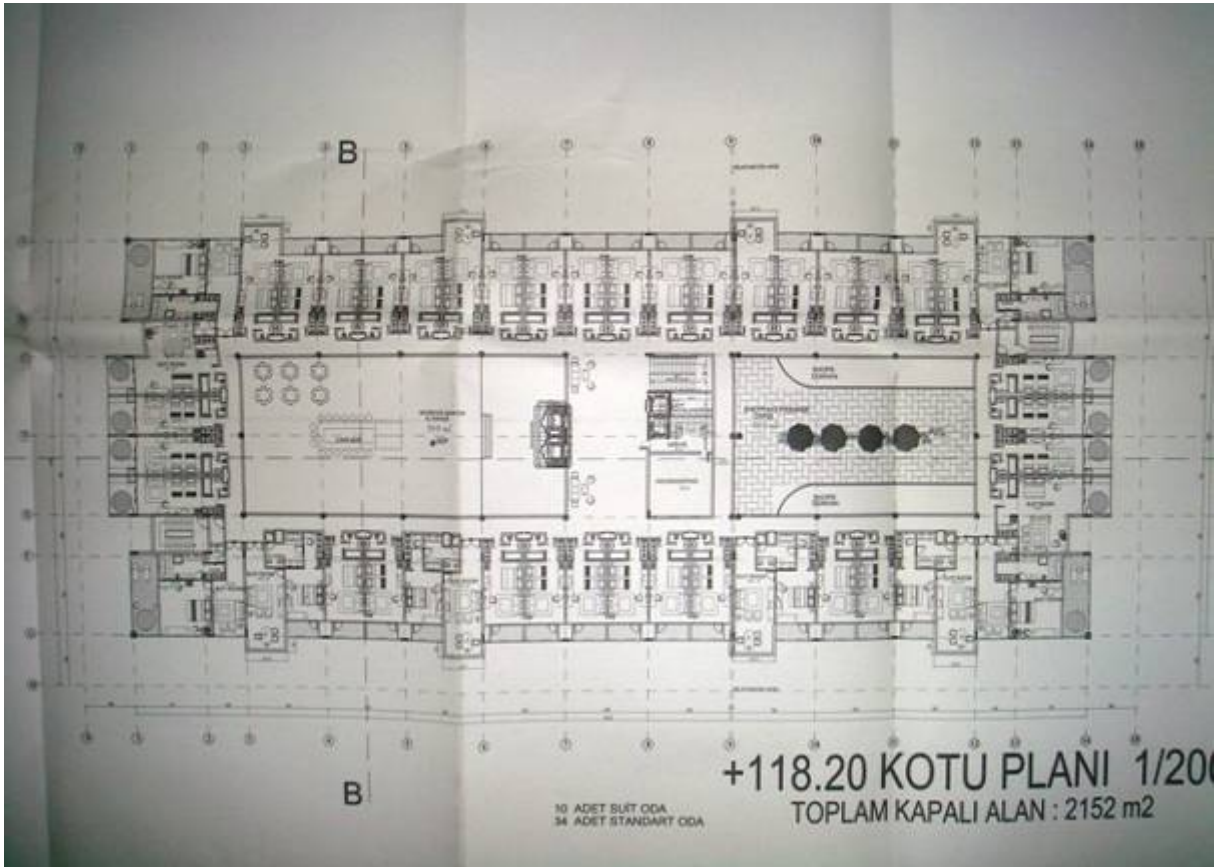
ZEMİN KAT PLANI



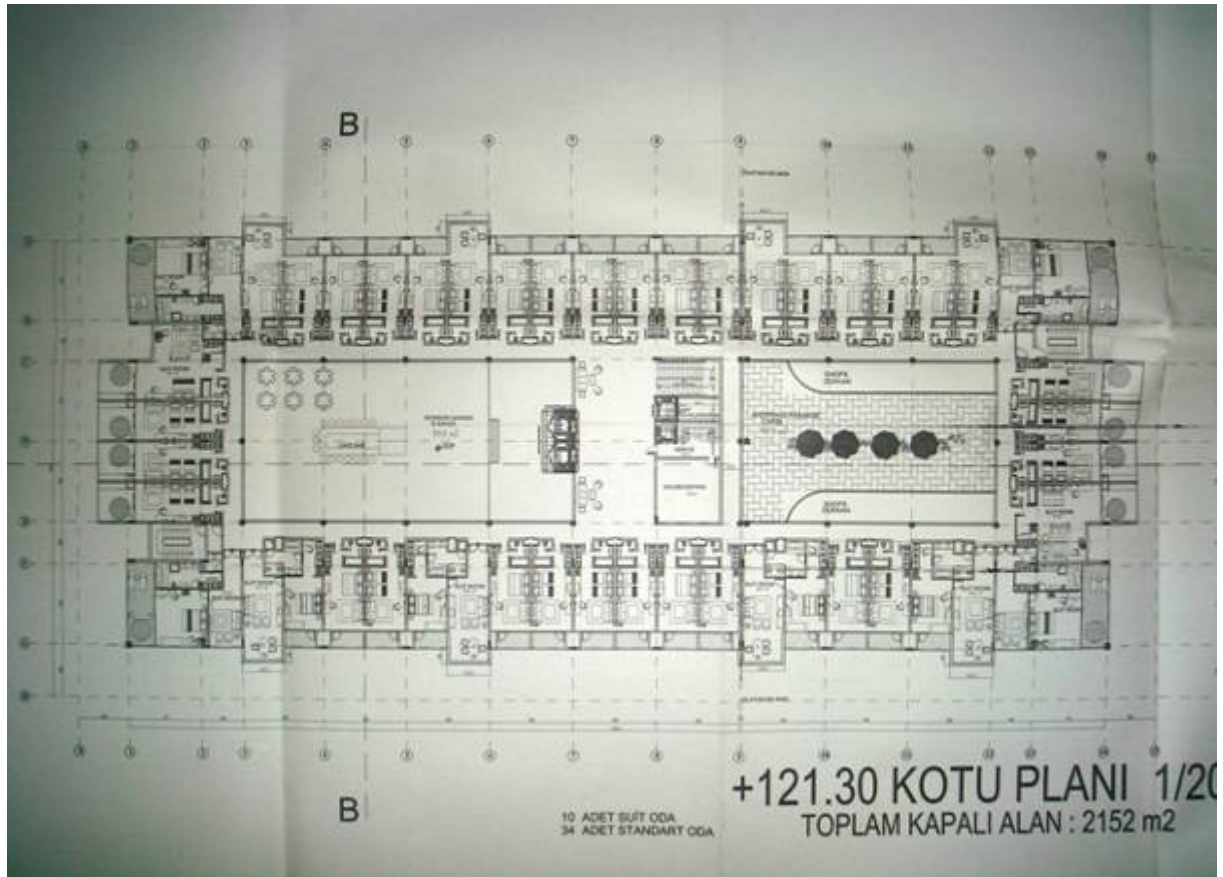
1.NORMAL KAT PLANI



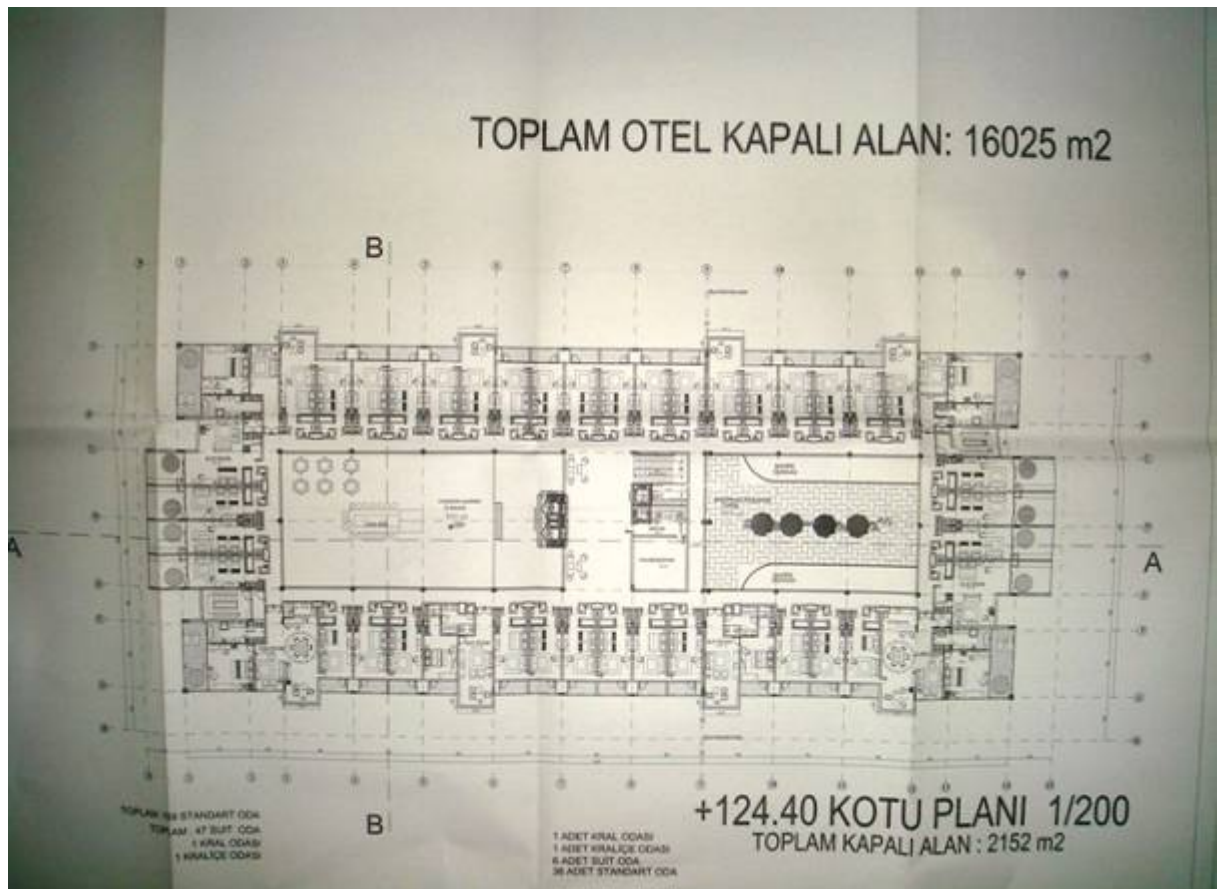
2.NORMAL KAT PLANI



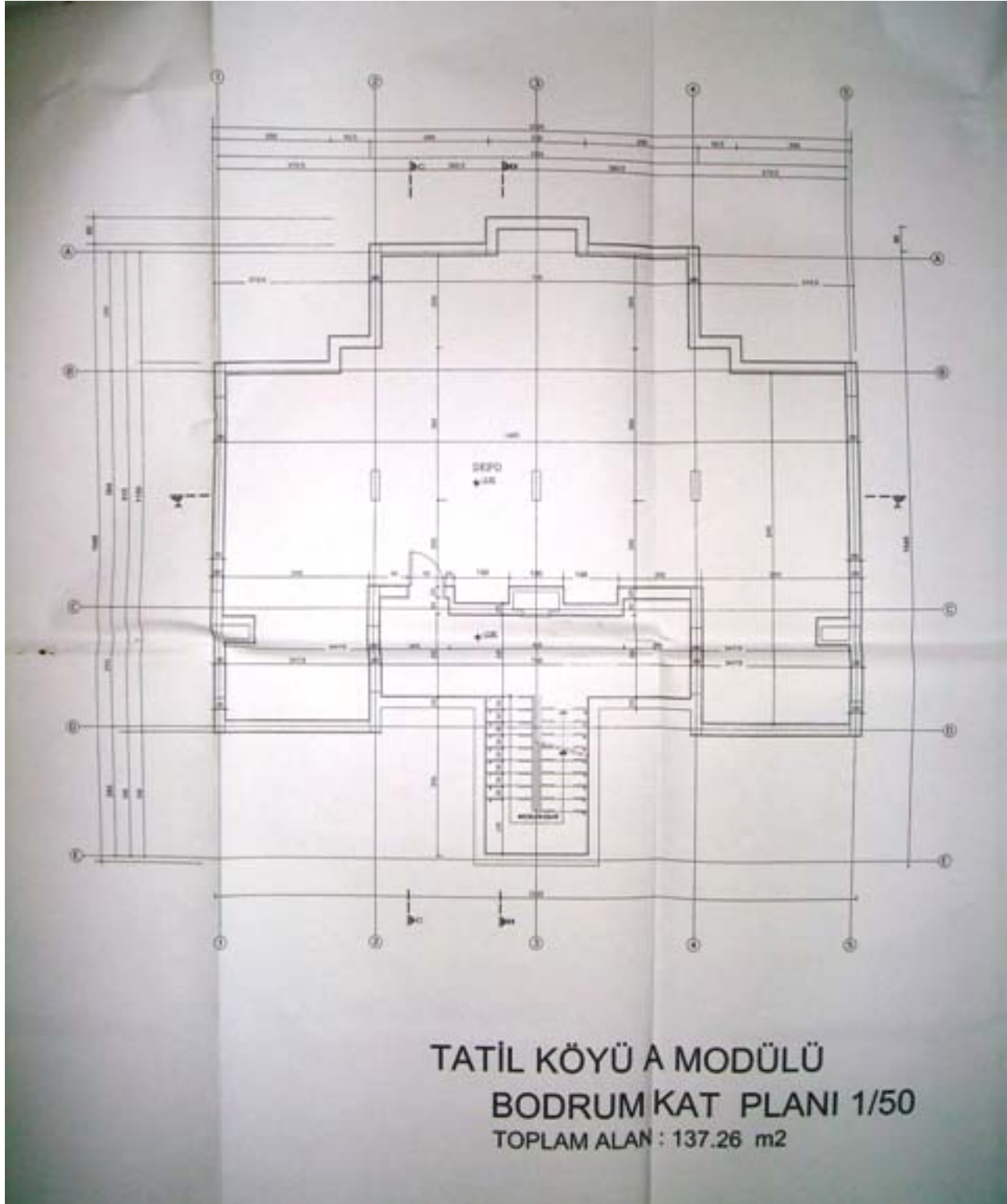
3.NORMAL KAT PLANI



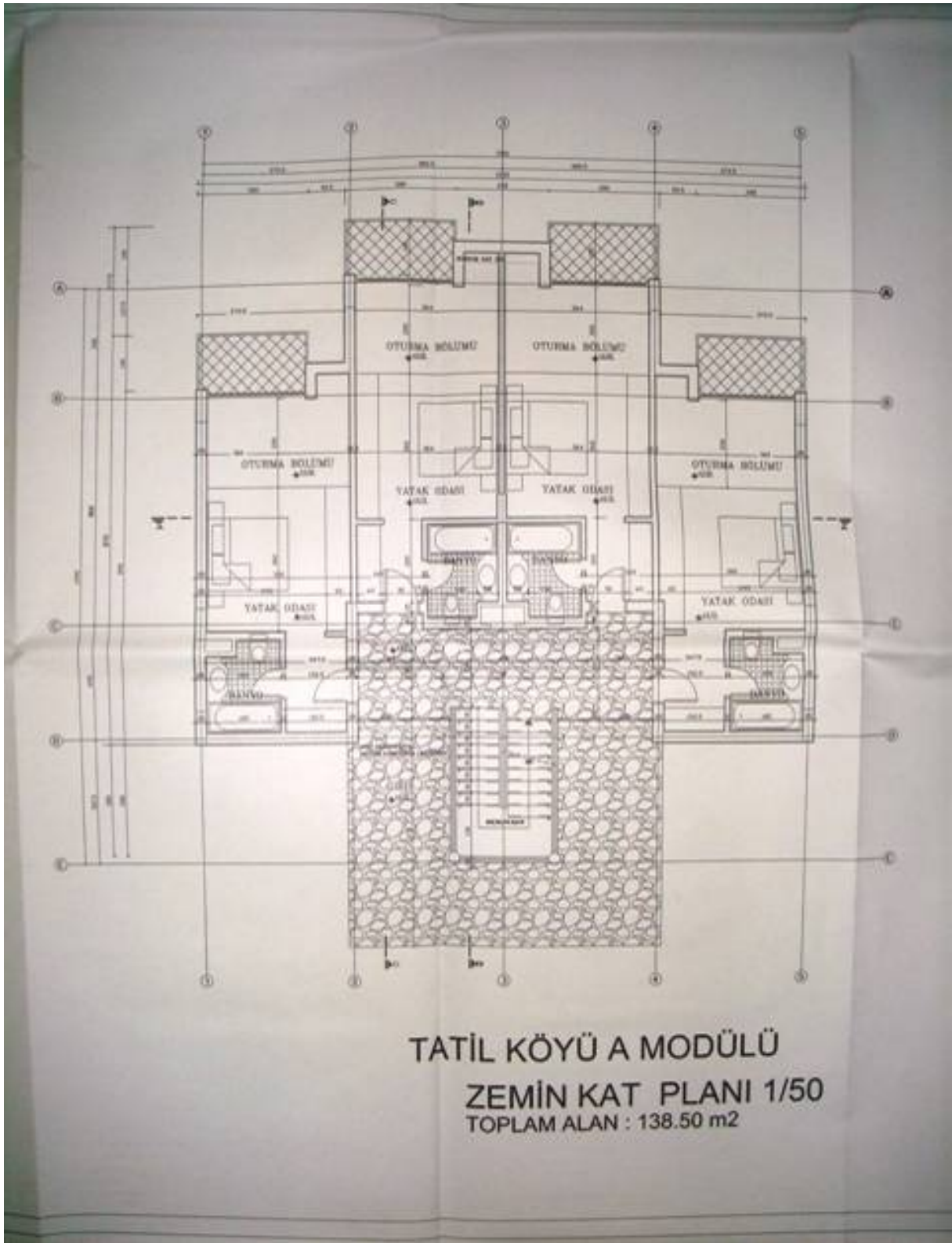
4.NORMAL KAT PLANI



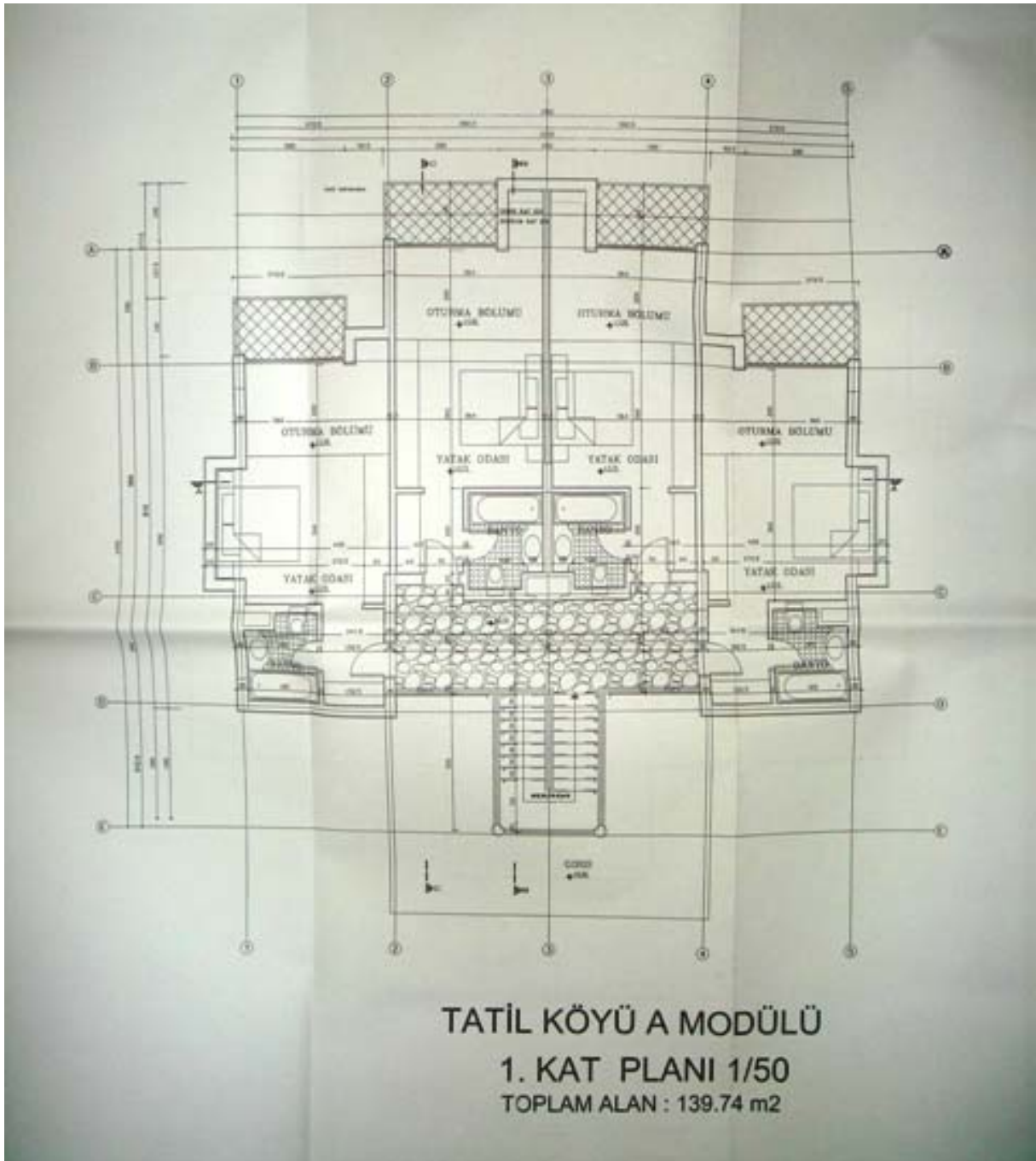
ÇATI KAT PLANI



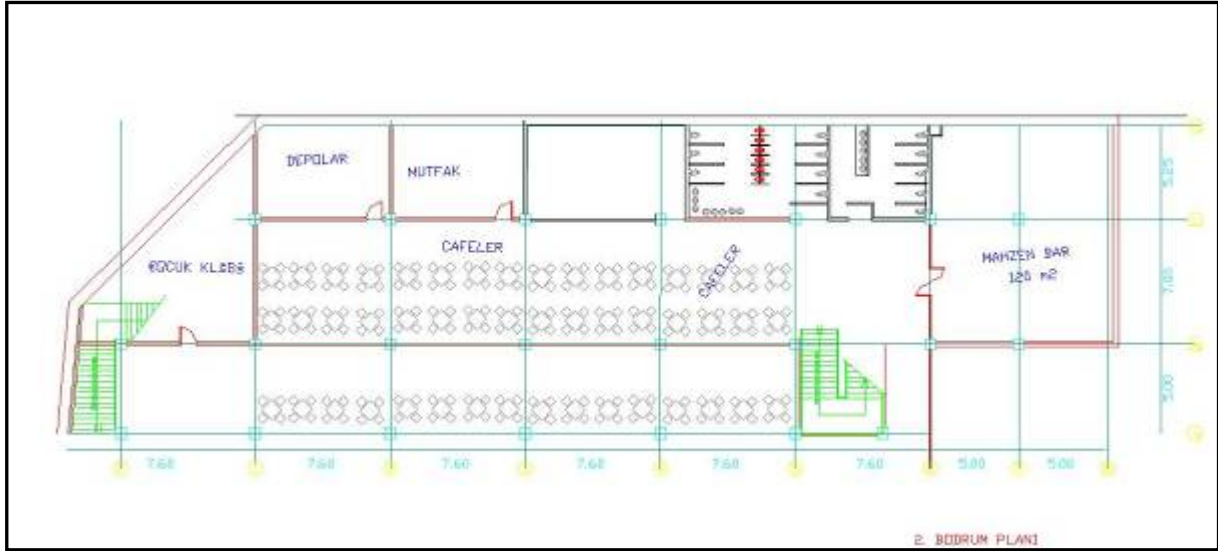
VİLLALAR BODRUM KAT PLANI



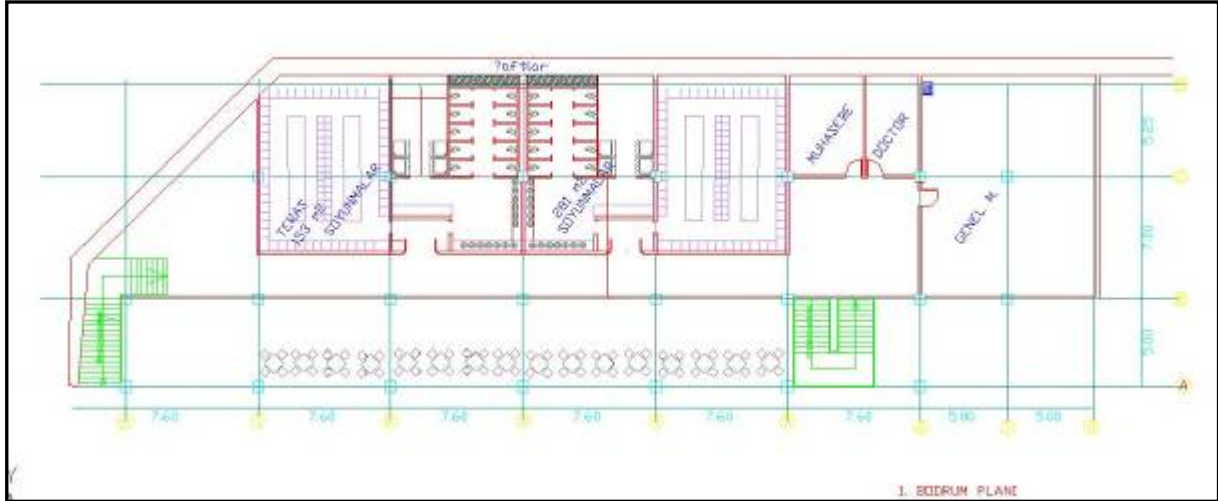
VİLLALAR ZEMİN KAT PLANI



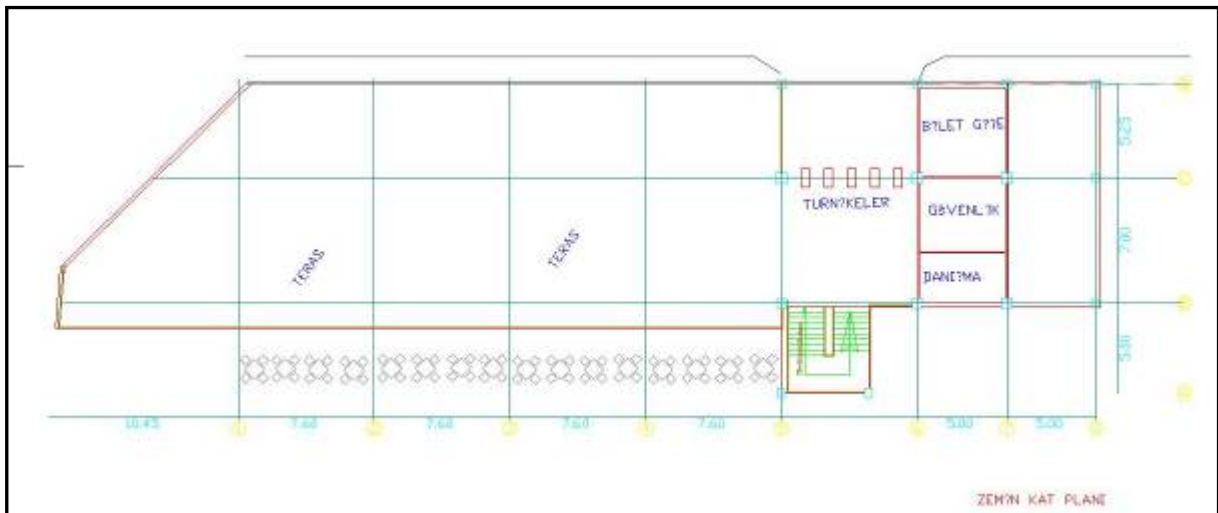
VİLLALAR 1. NORMAL KAT PLANI



AQUAPARK BİNA 2.BODRUM KAT PLANI



AQUAPARK BİNA 1.BODRUM KAT PLANI

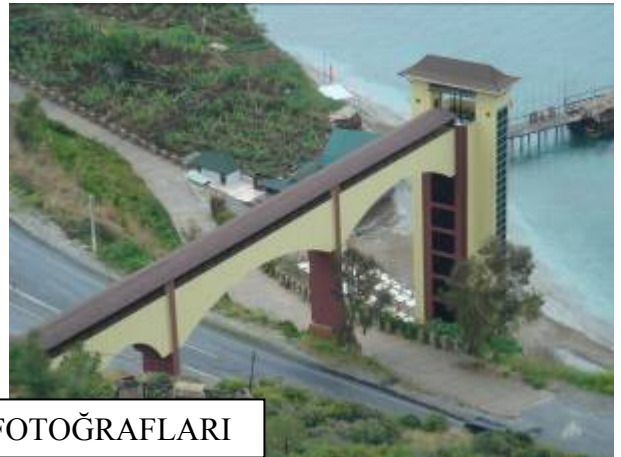


AQUAPARK BİNA ZEMİN KAT PLANI

EK.9.FOTOĞRAFLAR



DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI



DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI



İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI



ODA FOTOĞRAFLARI



MUTFAK FOTOĞRAFLARI



JENERATÖR



KAZAN



KUAFÖR



FİTNESS CENTER



OFİSLER





HAVUZLAR



10. ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul için şirketimizce daha önce, BDDK kapsamında 12.04.2011 tarih 2011/58 numaralı rapor hazırlanmıştır.