

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ SERİK İLÇESİ'NDE YER ALAN
148 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ ELA QUALİTY
RESORT HOTEL'İN PERSONEL LOJMAN BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.12.2014
RAPOR TARİHİ	26.12.2014
RAPOR NO	OZGY-1412001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ELA QUALİTY RESORT HOTEL PERSONEL LOJMAN BİNASI (148 ADA 5 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	CUMALI MAHALLESİ 148 ADA 5 PARSEL SERİK/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Belgeleri
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar Durum Yazısı (kopya)
- Ek 5 - Yapılaşmaya ilişkin belgeler
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 148 ada 5 parsel üzerindeki Ela Qulaity Resort Hotele ait Personel Lojman Binası'nın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Antalya, Serik, Cumalı Mahallesine yer alan Ela Quality Otele ait lojmanların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 26.12.2014 tarih ve OZGY-1412001 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

Mehmet SARIER raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****148 ADA 5 PARSEL**

İli : ANTALYA
İlçesi : SERİK
Bucağı :
Mahallesi : CUMALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : BOYALI MEZARLIK
Pafta No :
Ada No : 148
Parsel No : 5
Alanı : 8562
Vasfı : ARSA (*)
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : AKTAY TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ A.Ş.
Yevmiye No : 9574
Cilt No : 24
Sayfa No : 2775
Tapu Tarihi : 06.12.2006

(*) Parselde cins tashihi yapılmamıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesinde:

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

İrtifak Hanesinde:

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

Değerlemeye konu, Cumalı Mahallesi, 148 ada 5 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Belek Uygulama İmar Planında, Konut alanında kalmakta olup, TAKS:0.30, KAKS:0.90, hmax: 9,50 m. (3 kat) olarak yapılaşma şartlarına sahiptir.

Son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde Ela Quality Resort Hotel'e ait personel lojmanı yer almaktadır.

Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

* 14.09.2007 tarih ve 122/3471 nolu yeni yapı ruhsatı (3.554 M²)

* Belediye dosyasında yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesinden farklı olarak binanın zemin ve 1. katlarında bina genelinde kuzey ve güney cephelerinden yaklaşık 2,5'ar m. büyütüldüğü; çatı arasının açılarak mevcutta 29 adet oda inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca mevcutta parselin güneybatı kenarında, proje harici olarak, yaklaşık 512 m² alana sahip, prefabrik depo binası ve yaklaşık 150 m² alanlı cam sera inşa edildiği görülmüştür. Belediye dosyasında yapılan incelemede taşınmaza ait iskan belgesi bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu proje harici imalatlarla ilgili herhangi bir olumsuz belgeye de rastlanmamıştır.

Taşınmaz, söz konusu proje harici imalatlar sonucunda mevcutta lojman binasında bodrum katta 610 m², zemin katta 1.650 m², 1. katta 1.735 m² ve çatı katta 1.275 m² olmak üzere toplam brüt 5.270 m² kapalı kullanım alanına ve ilaveten çatı katında yaklaşık 630 m² teras alanına sahiptir. Ayrıca lojman binası haricinde parsel üzerinde yaklaşık 55 m² alanlı kazan dairesi, 512 m² alanlı prefabrik depo binası ve 150 m² alanlı cam sera yapıları yer almaktadır.

Yapılan degerleme çalışmasında, taşınmazın dosyasında incelenen, 14.09.2007 tarihli onaylı mimari projesinden hesaplanan lojman binasında bodrum katta 610 m², zemin katta 1.500 m² ve 1. katta 1.595 m² olmak üzere toplam 3.705 m² ve kazan dairesi 55 m² olmak üzere toplam brüt kullanım alanı 3.760 m² dikkate alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye Konu 148 ada 5 parsel üzerinde yer alan personel lojmanı ile ilgili olarak herhangi bir yıkım kararı, ceza tutanağı, vs. gibi olumsuz belge bulunmadığı görülmüştür. Yapının ruhsat süresi dolmuş olmasına karşın Yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu 148 ada 5 parsel üzerindeki yapılar 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunu kapsamında inşaa edilmiş olup yapı denetim görevi Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. Tarafından yapılmış ve tamamlanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde bulunan 148 ada 5 parsel üzerindeki, Ela Quality Resort Hotel tarafından kullanılan personel lojmanıdır. Bu yapı, mevcutta bodrum + zemin + 1 normal + çatı kattan ibaret olup toplam yaklaşık 5.125 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Otele yaklaşık 8 km. mesafede yer almaktadırlar.



LOJMAN GÖRÜNÜMÜ

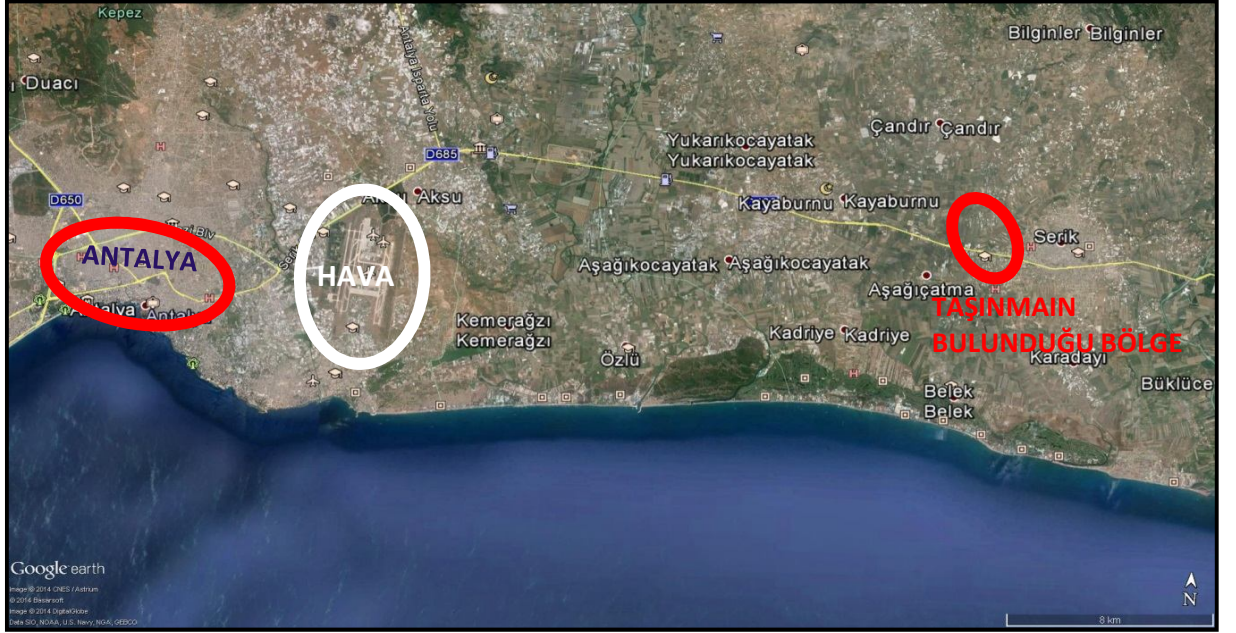
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Lojman Binası ise Serik İlçe merkezinin batısında, D400 Antalya Serik Karayolu üzerindeki Shell Akaryakıt İstasyonunun hemen arkasında, ana yola 2. sıra parsel olarak yer almaktadır. Yakın çevresinde geniş ölçekli yerleşim bulunmamakta olup ağırlıklı olarak ekili arazi ile çevrelenmiştir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Cumalı Mahallesinde yer alan personel lojmanı binası mevcutta bodrum + zemin + 1 normal + çatı katlı olarak inşa edilmiş olup, bodrum katında sığınak, çamaşırhane, ütü odası, hidrofor ve depo bölümleri, zemin katta ofis, kafeterya, mutfak, kütüphane, internet odası ve 37 adet personel yatak odası; 1. katta 50 adet personel yatak odası; çatı katta ise 29 adet personel yatak odası olmak üzere toplam 116 adet oda yer almaktadır. açık yüzme havuzu, otopark, peyzaj düzenlemesi, basket sahası gibi özelliklere sahip olan lojman binasındaki odalarda merkezi ısıtma, klima, balkon, tv, banyo gibi özellikler bulunmaktadır.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İç mekanda zeminler sermaik kaplı olup, duvar ve tavanlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyolarda zemin ve duvarlar tavana kadar seramik kaplıdır. Banyolarda lavabo, klozet ve duş teknesi bulunmaktadır. İç kapılar ahşap panel kapı olup, dış doğramalar ısı camlı PVC doğramadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

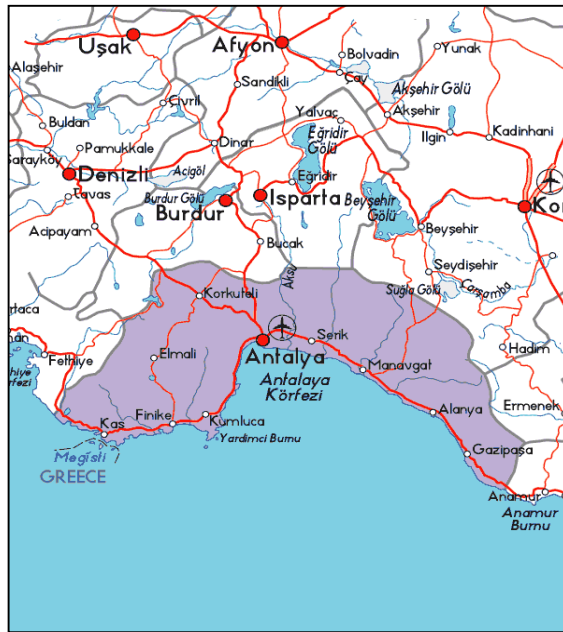
4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

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



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



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

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

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

Kaynak ; Antalya Nüfus Müdürlüğü

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

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

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

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

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

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

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

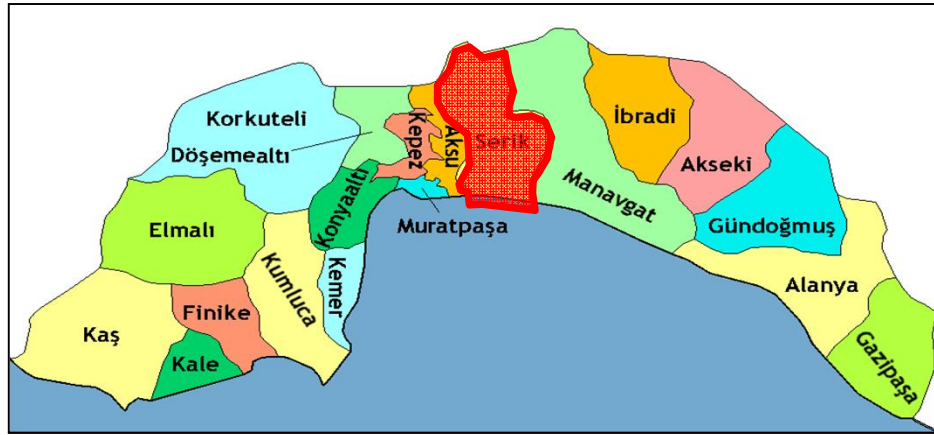
Daha sonra 1957 yılında Ferrokrom Fabrikası kuruldu. Ferrokrom bu alanda Türkiye'de kurulan ilk fabrikadır. Antalya Pamuklu Dokuma Sanayi ise 1965 yılında üretime geçen diğer bir önemli sanayi kuruluşudur.

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

4.1.2 - Serik İlçesi

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

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusundadır. Akdeniz' de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik İlçesi, batıda Antalya merkez ilçesi durumundaki Aksu; doğuda Manavgat; kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi; güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Antalya Havaalanına 25 km uzaklıkta olan ilçemizin sahil beldeleri olan Belek, Kadriye ve Boğazkent' te 55 otel mavi bayrağa sahip bulunmaktadır.



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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmeti sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü, Serik Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Değerleme konusu taşınmaz konut alanı imarlıdır.
- * Ana yola yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Projesine aykırı imalarlar bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Parsel üzerindeki yapıya ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Yapının 5 yıllık ruhsat süresi dolmuştur.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

6.1.1 - Konut Emsaline İlişkin Veriler

* Doğan Emlak

Tel 0 242 750 22 97

Yakın bölgede, villa tarzında 3 yaşındaki 300 m² bina için 650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (2.050.-TL/m²)

* Tuncer İnşaat

Tel 0 242 722 99 09

Serik Merkez'de normal katlarda 2+1, büro katları, 75 m² olarak pazarlanmaktadır. 95.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (1.266.-TL/m²)

* Belek Haber Emlak

Tel 0 542 450 19 82

Belek'te otel ve lojman işletmesine uygun olarak pazarlanan 750 m² bina için 1.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (2.333.-TL/m²)

* Metin Emlak

Tel 0 242 332 00 99

683 m² arsa içerisinde 5 adet 35 m² dükkan, asma katta 1 adet, 1. katta 3 adet, 2. katta 2 adet dairesi bulunduğu beyan edilen bina için 1.100.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Toplam bina alanı ~550 m²'dir. (2.000.-TL/m²)

6.1.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikli emsal bulunamamıştır. Konut , bina, ofis nitelikli taşınmazlar incelenmiştir. Bina nitelikli taşınmazların konumuna, yaşına vb. göre birim değerlerinin 2.000.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Taşınmazın ana yola yakınlığı, toplam alanı, arsa alanı ve diğer kullanım özellikleri(havuz, bahçe, sera, güvenlik vb.) ve mevcut kullanımı göz önünde bulundurularak 2.000.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Ruhsat Alanı	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)
3.554	2.000	7.108.000	3.196.618

6.1.2 - Arsa Değerine İlişkin Veriler

Satılık Emsaller

*** Özbaylar Emlak**

Tel 0 535 302 40 45

Taşınmazla aynı bölgede benzer konumlu, 495 m² alanlı, konut fonksiyonlu, 3 katlı ve 0.30/0.90 imarlı arsa satılık olup 170.000.-TL fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. (343.- TL/M²)

*** Güvenç İnşaat Emlak**

Tel 0 532 594 66 07

Taşınmazla aynı bölgede benzer konumlu, 632 m² alanlı, konut fonksiyonlu, 3 katlı ve 0.30/0.90 imarlı arsa satılık olup 230.000.-TL fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. (364.- TL/M²)

*** Doğan Emlak**

Tel 0 537 344 97 91

Taşınmazla aynı bölgede benzer konumlu, 1.082 m² alanlı, konut fonksiyonlu, 3 katlı ve 0.30/0.90 imarlı arsa satılık olup 415.000.-TL fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. (384.-TL/M²)

*** Sahibinden**

Tel 0 534 740 69 49

Taşınmazla aynı bölgede benzer konumlu, 457 m² alanlı, konut fonksiyonlu, 3 katlı ve 0.30/0.90 imarlı arsa satılık olup 170.000.-TL fiyat talep edilmekte olup pazarlık payı mevcuttur. (372.- TL/M²)

6.1.2.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumlu ve aynı imar koşullarına sahip arsaların m² birim satış fiyatlarının 300.-TL ile 350.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın arsa büyüklüğü, ana caddeye uzaklığı, çevresindeki yapılaşmaların özelliği göz önünde bulundurularak, yukarıdaki karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur. Bu çalışma sonucunda söz konusu taşınmazın, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 148 ada 5 parselin arsa birim m² değeri 350.-TL takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (148 ada 5 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		170.000	230.000	415.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.562,00 m ²	495	632	1.082
BİRİM M ² DEĞERİ		343	364	384
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK 10%	ORTA KÜÇÜK 10%	BENZER 5%
İMAR KOŞULLARI	TAKS:0.30 KAKS:0.90	0.30/0.90	0.30/0.90	0.30/0.90
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		7%	7%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	383	367	389	391

148 ADA 5 PARSELİN ARSA DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
148	5	8.562,00	383	3.279.246	1.474.746
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				3.280.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-USD)				1.475.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 350.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

6.2.2 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Maliyet hesabında kullanılan alan olarak, 14.09.2007 tarihli onaylı mimari projesinden hesaplanan 3.554 M² alan dikkate alınmıştır. Parsel sınırları içerisinde yer alan ancak projede görünmeyen depo, sera vs. kısımlar, ana maliyette dikkate alınmamış olup çevre düzeni ve peyzaj maliyeti olarak maktuen bir oranda eklenmiştir.

- Yapılar için birim m² değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak bu birim maliyetlerden yaklaşık amortisman tutarları düşülmüştür. Yapıların sınıfı yapı ruhsatında 3 B olarak görülmekte olup yerinde yapılan incelemelerde yapının nitelikleri göz önünde bulundurularak yapı sınıfı IV.A kabul edilmiştir. 2015 yılı için %11 artış işe (0,11x700.-TL/M²=77.-TL/m²) 777.-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Belirlenen birim değerlere Mimari ve Mühendislik Bedeli, Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.

Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 6'sı oranında varsayılmıştır.

Diğer Giderler, toplam inşaat maliyetlerin % 6'sı oranında varsayılmıştır.

Çevre düzenleme maliyeti, parselin kendi sınırları dışındaki alanlarda da düzenleme yapılması gerekliliği nedeni ile toplam yapı maliyetinin %20'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Yapılar 2007 yılında inşa edilmiştir. Bu durum dikkate alındığında tesisin aşınma payı olarak %5 olarak öngörülmüştür. Ancak tesisin yenilemesi için son 5 yılda yaklaşık 200.000.-TL harcama yapıldığı tahmin edilmektedir. Bu nedenle aşınma payı düşülmüş değere ulaşabilmek için, öncelikle yapılan yenileme yatırımları da maliyete eklenmiştir.

148 ADA 5 PARSELİN YAPILAŞMA MALİYETİ		
<u>Bina İnşaat Maliyeti</u>		
Kapalı Alan (M ²)		3.554,00
Birim Maliyet (TL/M ²)		777,00
Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti	8%	62,16
Diğer Giderler	10%	77,70
Giydirilmiş Birim Maliyet		916,86
Bina Tamamlanma Maliyeti (TL)		3.258.520,44
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	20%	651.704,09
Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)		3.910.224,53
Yapılan Yenileme Giderleri (TL)		200.000,00
Aşınma Payı (TL)	5%	195.511,23
TOPLAM MALİYET (TL)		3.914.713,30

148 ADA 5 PARSELİN MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ				
Arsa Değeri	383,00 .-TL/M ²	X	8.562,00 M ²	= 3.279.246 .-TL
Bina Maliyet Değeri				= 3.914.713 .-TL
			TOPLAM	= 7.193.959 .-TL
			TESİSİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	= 7.194.000 .-TL
			TESİSİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	= 3.235.294 .USD

6.3 - Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Taşınmazın değer takdirinde Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün;

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

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;

Tesisin toplam değeri : 7.108.000 .-TL olarak hesaplanmıştır.

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına göre;

Tesisin toplam değeri : 7.194.000 .-TL olarak hesaplanmıştır.

İki yaklaşım ile ulaşılan değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazın mevcut kullanımının lojman olması ve emsal karşılaştırma yönteminde bire bir emsal teşkil edecek taşınmaz bulunamamış olması nedeniyle, sonuç bölümünde "yeniden inşa etme (maliyet) yaklaşımı" yöntemi ile bulunan değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup cins tahsihi de yapılmamıştır.

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

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

6.5.5 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye Konu 148 ada 5 parsel üzerinde yer alan personel lojmanın projesine aykırı imalatlar bulunduğu gözlemlenmiştir. Bu aykırılıklara ait herhangi bir yıkım kararı, ceza tutanağı, vs. gibi olumsuz belge bulunmadığı öğrenilmiştir. Parsel üzerindeki yapının bina olarak portföye alınabilmesi için "yapı kullanma izin belgesi"nin bulunması gerekmekte olup 148 ada 5 parsel üzerindeki lojmanlara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.6 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye Konu 148 ada 5 parsel üzerinde yer alan personel lojmanın projesine aykırı imalatlar bulunduğu gözlemlenmiştir. Bu aykırılıklara ait herhangi bir yıkım kararı, ceza tutanağı, vs. gibi olumsuz belge bulunmadığı öğrenilmiştir. Parsel üzerindeki yapının bina olarak portföye alınabilmesi için "yapı kullanma izin belgesi"nin bulunması gerekmekte olup 148 ada 5 parsel üzerindeki lojmanlara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

6.5.7 - Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.5.8 - Kira Değeri Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Yapılan araştırmalarda,

Mülkiyet bilgilerinde ve İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerlemeye Konu 148 ada 5 parsel üzerinde yer alan personel lojmanın projesine aykırı imalatlar bulunduğu gözlemlenmiştir. Bu aykırılıklara ait herhangi bir yıkım kararı, ceza tutanağı, vs. gibi olumsuz belge bulunmadığı öğrenilmiştir. Ancak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesi (b) bendinde "*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.*" denilmektedir.

Parsel üzerindeki yapıya ait yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması ve cins değişikliği yapılmamış olması nedeni ile portföye alınamayacağı kanaati oluşmuştur.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

26.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

	TAŞINMAZIN DEĞERİ			
	TL	USD	EURO	TL
	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
	7.194.000	3.235.294	2.601.338	8.488.920

**148 ADA 5 PARSEL
(LOJMANLAR)**

1 USD = 2,2236 .-TL (03.12.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 2,7655 .-TL (03.12.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

kıymet takdir edilmiştir.

SİGORTAYA ESAS DEĞER	Yapı Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri	Sigorta Değeri (.-TL)
148 ADA 5 PARSEL (PERSONEL LOJMANI)	3.554,00	650	2.310.100

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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