

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ DEMRE İLÇESİ'NDE YER ALAN
194 ADA 338 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA AİT
ÖN İZNİ ALINMIŞ ÜST HAKKI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	25.12.2014
RAPOR NO	OZGY-1411002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSAYA AİT ÖN İZNİ ALINMIŞ ÜST HAKKI
DEĞERLEME ADRESİ	ZÜMRÜTKAYA MAHALLESİ, 194 ADA 338 PARSEL DEMRE/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK (Değerleme Uzmanı)- SPK Lisans No: 402403 A.Ali YERTUT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) - SPK Lisans No: 400544

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
 - 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Nakit Akışı (INA) Tablosu
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Ön İzin Belgesi ve Diğer Yazışmalar
Ek 6 - Turizm Yatırım Belgesi
Ek 7 - 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 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki "ön izin belgesi alınmış üst hakkı" bedelinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/17

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

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın, değerleme tarihindeki "ön izin belgesi alınmış üst hakkı" değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 25.12.2014 tarih OZGY-1411002 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

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 raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANTALYA
İlçesi : DEMRE
Bucağı :
Mahallesi : ZÜMRÜTKAYA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : UZGURU
Pafta No :
Ada No : 194
Parsel No : 338
Alanı : 70.698,89
Vasfı : ORMAN
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Yevmiye No : 2793
Cilt No : 95
Sayfa No : 9345
Tapu Tarihi : 27.11.2013

Yukarıda tapu bilgileri belirtilmiş "orman" nitelikli taşınmaz üzerinde üst hakkı için, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 19.10.2011 tarih B 17 0 YİGM 0 08 01 / 071380020-213663 sayılı yazısı ile, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8. maddesine dayanılarak çıkartılan ve 21.07.2006 gün ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16. maddesi kapsamında, Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş. adına 4 ay süre ile ön izin verilmiştir. 07.08.2014 tarihli yazı ile kesin tahsis işlemi de yapılmış olup, kesin tahsis yazısının yürürlüğe girebilmesi için işlemler henüz tamamlanmamıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

2013 yılında tescil edilmiş olup herhangi bir satış işlemi gözlemlenmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu parsel; 1/1000 Ölçekli 28.01.2010 tasdik tarihli Antalya - Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde, kısmen "Günübirlik Tesis Alanları, kısmen "Turizm Tesis Alanı (A)" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Turizm Tesis Alanlarında, oteller için Emsal= 0.30, h(max)=5 kat ve tatil köyleri için Emsal=0.30, h(max)=2 kat 'tır.

Plan Notları:

Genel Hükümler:

1. Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda:

- * 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri,
- * 4957/2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri,
- * 3830 sayılı kanunla değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- * 2883/6226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
- * Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1.2. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1.3. Yapılacak yapılarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (Afet İşleri Genel Müdürlüğü)

04.04.2003 gün ve 062/4266 sayılı genelgesi ve 7269 sayılı yasanın 2. maddesi doğrultusunda, 12.10.2005 onaylanan "Jeoloji ve Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.4. Yapılacak tüm yapılarda, 23098 sayılı mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan değişikliklere "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.4.1. Yapım aşamasında kullanılacak tüm yapı malzemelerinin Türk Standartları Enstitüsü'nce belirlenen satandarda uygun ve belgeli olması zorunludur.

1.4.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik koşullarının yerine getirilmesinden belediyeler yükümlüdürler.

1.5. Su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

* Yapılan yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı,

- varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır.

- yoksa "lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır.

- * Pissu çukurları kesinlikle deniz, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz.
- * Planlama alanında ortak kanalizasyon ve arıtma tesisi yok ise, turistik tesislerin ve toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pissuları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılmaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izin verilemez.
- 1.6. "Hava Kalitesi Kontrol Yönetmeliği", "Katı Atık Kontrol Yönetmeliği", Gürültü Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.7. İmar planında arazi ve arsa düzenlemeleri 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 1.8. Uygulama İmar Planında sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 1.9. Yapılarda çatı yapılması halinde;
 - * Çatı katın bir alt kat ile bağlantılı olarak kullanılması halinde çatı içinde oluşan mekanlar emsale dahil edilmez.
 - * Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılama. Gerek saçaklar gerekse çatı, çıkma ve baca gibi elemanların biçimlerinde civarın mimari karakterine uyulması esastır.
- * Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar ile çanak antenler çatı örtüsünün eğimine uyacak şekilde yerleştirilir.
- * Yapılarda teras kat, çekme kat veya çatı katı ile çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Son kat tavan eğimli döşeme olarak yapılan binalarda mahya kotu $h(max)$ 'ı aşmamak ve emsale dahil olmak kaydıyla iskana açılabilir.
- * Binalarda bağımsız bölüm olmamak şartı ile çatı örtüsü altında güneş enerjisi sistemleri tesis edilebilmesi için kollektörlerin çatı meyili içine gömülmesi ve su depolarının çatı aralarına gizlenmesi zorunludur. Güneş enerjisi sistemlerinin bu biçimde uygulanması, projenin belediyeye onaylatılması koşuluyla yapılabilir ve iskan ruhsatı koşulu olarak kontrol edilir.
- 1.10. Bodrum katlar iskan edilemez.
 - * Bodrum katlarda turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak bari gece kulubu, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu, jimnastik salonu, personel yatakları vb. kullanımları emsale dahil değildir.
- 1.11. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde 04/04/1991 gün ve TS.9111 sayılı TSE Teknik Kurulu Kararı ile belirlenen özürlü insanların ikamet edeceği binaların düzenlenmesi kurallarına ilişkin iç mekan mimari standartları gözönüne alınmak suretiyle, bedensel özürlü insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi mecburidir.
- 1.12. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2006 gün ve 6732 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.13. Su basman seviyesi maksimum 1.00 metredir. Yapılara doğal zemin ortalaması esas alınarak kot verilir.
- 1.14. Uygulamaya geçilmeden önce arazi üzerinde yapılacak düzenlemelerin üzerine aplike edildiği ağaç röleve planları Çevre ve Orman Bakanlığı İl Müdürlükleri'nce onaylanacaktır.
- 1.15. Komşu parsellerin aynı kullanım kararı ve aynı mülkiyet altında olması halinde, tevhis uygulamasına gerek kalmaksızın aralarındaki parsel çizgisi ve çekme mesafeleri kaldırılır.

Özel Hükümler:**Turizm Tesis Alanları:**

- * Turizm Tesis Alanları planda; "TK", "T.T.A." ve "A" olarak tanımlanmış olup bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, turizm kompleksleri gibi yapı tesisleri yapılabilir.
- * "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. "Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. "İşletme Belgesi" alınmadan işletmeye açılmaz.
- * Turizm tesis alanlarında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaçla kullanılamaz.
- * Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak ve bu tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
- * Turizm tesisi yapı adalarının içinde turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelike göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil, yol ve otopark gibi alanların kamu eline geçmesi şartı aranmaz.
- * Turizm tesislerine ait vaziyet planları bulundukları alan için çıkartılacak ağaç rölevelerine göre hazırlanacaktır.
- * Turizm tesis alanlarında yapılacak olan danışma, giriş ve güvenlik üniteleri emsale dahil değildir. Bu yapılarda çekme mesafesi sınırlaması aranmaz.
- * Turizm tesis alanlarında minimum ifraz 3.500 m²'dir.
- * Turizm tesis alanlarında toplam inşaat alanı içinde kalmak kaydı ile ihtiyaca uygun personel yatağı yapılabilir.
- * Zemin kat iç yüksekliği 5.50 m.'yi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde iç yükseklik max. 7.50 m.'yi geçemez. Asma kat emsale dahil edilir.
- * Turizm Tesis Alanları (A):
Oteller için E=0.30, h(max)=5 kat
Tatil Köyleri için E=0.30, h(max)=2 kattır.
- * Turizm Tesis Alanları (T.T.A.):
Oteller için E=0.45, h(max)=3 kat
Tatil Köyleri için E=0.30, h(max)=2 kattır.
- * Turizm Kompleksleri (TK):
E=0.30, h(max)=5 kattır.

Günübirlik Tesis Alanlarında (GT);

- * Turizm tesis alanlarında inşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır. Ancak (GT) ile işaretli sahil şeridinin ikinci bölümünde kalan kısmında, yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez Bu alanlarda 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği"nde belirtilen koşullar çerçevesinde turistik tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan duş, gölgelik, soyunma kabini, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor ve eğlence alanları, yüzme havuzları gibi günübirlik turizm yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz.
- * H(max)= 4.50 m. (1 kat)
Asma kat yapılması halinde h(max)= 5.50 m.'yi geçemez.

Sahil Şeridinin Birinci Bölümü (*);

- * Sahil şeridinin birinci bölümünde "(*)" işaretli alanlarda herhangi bir yapı yapılamaz. Ancak 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinin 17. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir terasları vb. yapılabilir. Bu alanlar tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir.
- * Bu alanlar inşaat emsaline konu olmayan alanlardır.

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün Aktay Tur. Yat. Ve İş. A.Ş.'ne 19.10.2011 tarih B 17 0 YİGM 0 08 03/091580002-213663 sayılı yazısına göre "Şirket'in Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2011/1 kapsamında Bakanlığa yapmış olduğu tashis talebine istinaden, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunun 8. maddesine dayanılarak çıkartılan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16.maddesi kapsamında, Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş. adına 4 ay süre ile ön izin verilmiştir."

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün Aktay Tur. Yat. Ve İş. A.Ş.'ne 07.07.2014 tarih 42418407-306.03-152452 sayılı yazısına göre;
"Antalya ili Demre ilçesi, Taşdibi Sülüklü Mevkii, 194 ada 338 parsel (9 no'lu özel parsel) üzerinde 500 yatak kapasiteli, 5 yıldızlı otel gerçekleştirmek üzere Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16. maddesi uyarınca Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş. adına ön izin verilmiş olup, 26.02.2013 tarih 14094 no'lu Turizm Yatırım Belgesi alınmazı ve 2012/15 sayılı Genelge çerçevesinde bahse konu alanın firma adına kesin tahsis işleminin gerçekleşme işlemi uygun bulunmuştur. Kesin tahsis belgesi için şirket ve Bakanlık yazışmaları devama etmektedir.

Ön izin belgesinde belirtilen:

Kurulacak Tesisin:	;
Türü ve Sınıfı	: 5 yıldızlı otel
Kapasitesi	: 500 yatak
Birim Maliyeti (2011)	: 82.680,00 TL/Yatak
Toplam Yatırım Maliyeti	: 41.340.000,00 TL
Ön İzin Dönemine Ait Teminat	: 2.067.000,00 TL
Mektubu Miktarı	
Yıllık Ön İzin Bedeli	: 41.340,00 TL
Ön İzin Süresi	: 4 ay
Turizm Yatırım Belgesinin	;
Düzenlenme Tarihi	: 26.02.2013
No	: 14094

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ön izin belgesi alınmış kesin tahsis belgesi için işlemler devam etmektedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu Gayrimenkule Dayalı Hak; Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde yer alan 194 ada 338 parselde kain 70.698,89 m² yüzölçümlü arsa üzerinde ön izin belgesi alınmış olan üst hakkıdır.

Parsel üzerinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Adına 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel tesisi kurmak amacı ile üst hakkı ön izin belgesi alındığı, kesin tahsisin onaylandığı ve belgenini alınması için işlemlerin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın Çevresinde 600 m güney doğusunda inşaatı tamamlanmış ve sezonu tam dolu olarak tamamlamış 1 adet 5 yıldızlı otel, taşınmaza 500m mesafede(doğusunda) 5 yıldızlı otel inşaatı, öğretmen evi, Demre düğün salonu, taş dibi ve sülüklü plajları bulunmaktadır.

Taşınmaz yer yer meyilli topoğrafik yapıda düzgün sayılabilecek geometrik şekildedir.

Taşınmazın zemin yapısı kumluk olup üzerinde çeşitli çalı ve odunsu ağaçlar yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşımı sağlayan yol kadastro ve imarda mevcut olmayıp turizm yapılanmasının başlamasına müteakip parselin kuzeyine alınacaktır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Konu taşınmazın bulunduğu bölge Demre Sahilinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanmakta olup Büyükkum Caddesinden Deniz caddesi boyunca devam ettikten sonra öğretmen evi kavşağından sağa(batıya) dönüldüğünde 650m ilerde yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Üst hakkının tahsis edildiği parsel, 70.698,89 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir. Taşınmazın üzerinde 1 adet 200m kapalı alana sahip ruhsatsız paraşüt restoran yapısı 1 adet yaklaşık 10m² alana sahip büfe alanı mevcuttur. Taşınmazla plaj arasında parsel yol vb. engel bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin en çok turist alan ilidir. Toplam nüfusu 1.978.333, merkez nüfusu 1.001.318'dir. Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlayabiliriz.



Harita 1 - Antalya'nın Konumu

Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5–44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği 900–1000 m arasındadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.092.537 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.492.674 (% 71,33) kent nüfusu, 599.863 da (% 28,67) kırsal nüfustur.

4.1.2 - Demre İlçesi

Demre, Antalya körfezinin batısında Teke Yarımadası'nın güneyinde yer alan bir ilçe olup, doğusunda Finike İlçesi, batısında Kaş İlçesi, güneyinde ise Akdeniz ile sınırdır.

Üç tarafı dağlarla çevrili bulunan ilçenin kurulduğu arazi Demre Çayının getirmiş olduğu verimli alivyonlu topraklardan meydana gelmiştir. Akdeniz ikliminin tipik karakteristik özelliklerini gördüğü Demre İlçesinde yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağmurlu geçer.

İlçenin toplam olarak yüzölçümü 47.322 hektar olup, tarım arazisi 5.350 hektar, çayır mera 50 hektar, orman arazisi 31.922 hektar, su yüzeyi 300 hektar, tarım dışı arazi ise 9.600 hektardır.

İlçenin ekonomisi %90 tarıma dayalıdır. İlçe aslında turizm cenneti olmasına rağmen turizm tesislerinin yetersizliği nedeniyle halk geçimini tarım ile sağlamaktadır. Türkiye'nin en çok Sivri Biber üreten yerlerinden biridir. Demre Sivrisi adını buradan almaktadır. İlçedeki seralarda turfanda sebze üretimi yapılmaktadır. İlçe tarımının önemli bölümünü narenciye oluştururken 1970 yılından itibaren seracılığa geçilmesi nedeniyle narenciye alanlarının yerini seralar almıştır.

İlçe tarihi geçmişi ve coğrafi konumu itibari ile turizm beldesidir. İlçede tarihten kalan Noel Baba Kilisesi, Myra Antik Kenti ve Tiyatrosu, Andreake Antik Kenti, Kaya Mezarları, Simena Antik Kenti turizm için cazibe oluşturmaktadır. Kekova adaları, Batık Kent'in tertemiz denizi ve iklimi ile de belde coğrafi yönden de turizm açısından şanslı bir yerleşim yeridir. İlçenin bütün bu özelliklerine rağmen turizmden yeterli derecede faydalandığı söylenemez. Bunun sebebi ulaşımın zorluğu ve konaklama tesislerinin azlığı nedeniyle hizmet sektörünün gelişmemesidir.

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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye 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 hizmetini kısıtlayıcı ve/veya sınırlayıcı bir unsur bulunamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Turizm imarlıdır.
- * Parsel proje geliştirmeye uygun büyüklük ve niteliktedir.
- * Parsel deniz kenarında konumlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kesin Tahsis belgesi almak için işlemler devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) Yöntemi,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı , arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Medyadan

* Taşınmazın bulunduğu mevkiye 1km mesafede olan 2011 yılında 60.000.000.-TL bedel ile ihale edilmiş liman inşaatı projesi bulunmaktadır. Proje bölgeye olan ilgiyi de arttırmıştır.

* Zümrüt kaya Sarısu mevkiindeki belediyeye ait 4536 nolu tarla vasıflı T.T.A (Turizm Tesis Alanı) nda kalan 11.359,15 m² lik parselin, 2886 Sayılı Yasanın 35/a maddesine göre Kapalı Teklif Usulü ile satışı yapılacaktır. Satışı yapılacak 4536 nolu parselin muhammen bedeli 2.215.034,00 TL.+KDV'dir. (195.-TL/m²)

* 2014 yılı içerisinde, Antalya ili, Aksu ilçesi, Kemerağzı Mahallesi,13393 ada, 5 no.lu parseldeki 39.071,60 m² yüzölçümlü Turizm Tesis Alanı imarlı gayrimenkulün "satış" yöntemiyle özelleştirilmesi amacıyla yapılan ihale sonucunda 250.000.000 (İkiyüzellimilyon) Türk Lirası bedelle Sertaş Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'ye satılmıştır. (6.398.-TL/m²)

* ÖZGÜVEN EMLAK

Tel 0544 884 38 18

Antalya Finike Sahilkent Mahallesiinde TT lejandlı arsadır. Finike anayola sıfır, denize 100 metre uzaklıktadır. 32.000 m² arsanın 15.680 m²'si TT imarlı (otel arsası), geri kalan kısmı tarım arazisi konumundadır. Emsal= 0.50 h(max)= 12.50 m. (4 kat) arsa için 8.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	32.000	.-M ²	8.500.000	.-TL	266	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

* TERRA WORLD GAYRİMENKUL

Tel 0242 229 94 60

Kumluca Adrasan'da Emsal=1.50, otel imarlı, denize 600 metre mesafede 2171 m² arsa için 400.000.-EURO istenildiği bilgisi edinilmiştir. (EURO=2.8.-TL)

SATILIK	2.171	.-M ²	1.120.000	.-TL	516	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** ŞANS EMLAK**

Tel 0242 238 59 50

Kaş'ta denize sıfır 60.000 m² turizm tesis alanı imarlı arsa için 45.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	60.000	.-M ²	99.000.000	.-TL	1.650	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** YÖRÜKOĞLU EMLAK**

Tel 0242 311 60 53

Kumluca Beykonak'ta denize sıfır, Emsal=0.90, 5 kat imarlı, turizm imarlı 8000 m² arsa için 4.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	8.000	.-M ²	4.500.000	.-TL	563	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** CANDAR İNŞAAT EMLAK**

Tel 0242 259 05 93

Kumluca Cumhuriyet Mahallesi'nde denize sıfır, 72.000 m² otel ve tatil köyü olabilecek nitelikte arsa için 27.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	72.000	.-M ²	27.000.000	.-TL	375	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-----	---------------------

*** EMLAKBANK ANTALYA**

Tel 0532 139 41 44

Kumluca Adrasan'da denize sıfır 25.000 m² otel imarlı arsa için 5.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	25.000	.-M ²	5.000.000	.-TL	200	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** ŞEREF SAĞLAM EMLAK**

Tel 0242 229 30 00

Demre'de yeni yapılan Marina ve Oteller Bölgesinde 2 parselden oluşan villa imarlı arsalardır. Tapusu mevcuttur. Alt yapısı tamamlanmıştır. Denize yakındır. 5250 m² arsa için 1.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	5.250	.-M ²	1.000.000	.-TL	190	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** GEZGİN EMLAK**

Tel 0242 349 16 63

Konut imarlı olan arsanın %20 taban kullanımı bulunmaktadır. Denize 100 m. mesafede olup, denizden 20 m. yüksek konumdadır. Yakınında siteler ve müstakil lüks villalar yer almaktadır. Merkeze 4 km. ve yeni yapılan yat limanına 2 km. mesafededir. 325 m² arsa için 175.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	325	.-M ²	175.000	.-TL	538	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** ÖSSE YATIRIM İNŞAAT EMLAK**

Tel 0242 259 61 99

Demre İnceburun, Zümrütkaya Köyünde deniz manzaralı tripleks villa imarlı 375 m² arsa için 160.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	375	.-M ²	160.000	.-TL	427	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Medyadan	ÖZGÜVEN EMLAK	YÖRÜKOĞLU EMLAK
SATIŞ FİYATI		2.215.034	8.500.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	70698,89	11.359	15.680	8.000
BİRİM M ² DEĞERİ		195	542	563
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI	Kaks: 0,30	E=0.50	E=0.50	E=0.90
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Turizm Tesis Alanı	Turizm	Turizm	Turizm
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER		ihale usulü	tarla imarlı kısım mevcut	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME			-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		60%	2%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	430	312	553	433

Demre ve civarındaki turizm imarlı arsalar incelenmiş ve denize yakınlığına, konumuna, imar haklarına göre birim değerlerin farklılık gösterdiği görülmüştür. Demrede denize mesafeli arsalar 190-250.-TL/m² aralığında olup, denize sıfır arsalarda bu değer 2 katına kadar çıktığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın konumu ve özellikleri dikkate alındığında, arsa m² birim değeri 430,00 TL/M² olarak hesap ve takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan bu değer parselin çıplak arsa değeri olup, parsel üzerinde kesin tahsis yapılmış üst hakkı tahsis edilmiştir. Değerlemeye konu parsel; üzerinde 49 yıl süre ile kesin izin belgesi alınmış üst hakkıdır. Üst Hakkının Tapuya Tescili henüz yapılmamış olup değerlendirme yapılırken Üst Hakkı üzerinden risk faktörü ile indirgenme yapılmıştır. Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanunun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak kabul edilmiştir (*). Taşınmazın üst hakkı işlemi henüz tapuya tescil edilmemiş olduğundan taşınmazın mevcut hali daimi ve müstakil hak olarak nitelendirilemeyen bir hak olarak değerlendirilmiştir. Bu durumda taşınmazın birim değeri için %20 risk payı faktörü düşülmüş ve bulunan değerinin %80 'i kesin tahsis yapılmış üst hakkı bulunan arazinin değeri olarak belirlenmiştir. (***)

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Birim Değeri	430	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	1,00	
Risk Primi Katsayısı***	80%	
Birim Arsa Değeri (TL)	230	-TL/M²
Birim Arsa Değeri (USD)	99	USD/M²

480 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı (Ön İzin Alınmış) Birim Değeri	230	-TL/M ²
Arsa Yüzölçümü	70.699	M ²
Toplam Arsa Değeri	16.294.680	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	16.295.000	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	6.997.767	USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunamakta olup, yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde 5 yıldızlı, 500 yatak kapasiteli otel geliştirmek için kesin üst hakkı tahsis uygun görülmüş olup, kesin tahsis belgesinin alınması için işlemler devam etmektedir. Ön izin belgesinde belirtilen koşullar çerçevesinde ve bölgede daha önce yapılan çalışmalar ışığında kabul ve varsayımlara dayalı 49 yıl süreli nakit akışı tablosu hazırlanmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ön İzin Belgesinde Belirtilen Koşullara Göre:

70.698,89 m² yüzölçümlü, 194 ada, 338 numaralı parsel üzerinde Aktay Tut. Yat. ve İşl. A.Ş. adına ön izin belgesi verilmiştir. Kesin tahsis uygun görülmüş olup, kesin tahsis belgesi alımı için işlemler devam etmektedir. Ön izinbelgesi 2011 tarihinde alınmış olup, yatak başına birim maliyet 2011 yılı olarak belirtilmiştir. Hesaplamalar yapılırken güncel olan 2014 yılı birim maliyeti kullanılmıştır.

Kurulacak Tesisin:	;
Türü ve Sınıfı	: 5 yıldızlı otel
Kapasitesi	: 500
Birim Maliyeti (2014)	: 102.688,00 TL/Yatak
Toplam Yatırım Maliyeti (TL)	: 51.344.000,00 TL
Toplam Yatırım Maliyeti (USD)	: 23.338.181,82 USD

Turizm Yatırım Belgesinin	;
Düzenlenme Tarihi	: 26.02.2013
No	: 14094

Yıllık irtifak hakkı bedelinin her yıl %6 oranında artacağı öngörülmüştür.

Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 oranında pay ödenecektir.

Varsayım ve Kabuller:

Gelire ilişkin kabuller:

*** irtifak hakkı bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,05'i olarak kabul edilmiştir. (51.344.000.-TL X 0.005 = 256.720.-TL). Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 oranında pay ödenecektir.**

* Bölge geneli incelendiğinde otelin 6 ay süre ile çalışacağı kabul edilmiştir. (1 ay 30 gün kabul edilmiş, otelin bir yılda açık kalacağı gün sayısı 180 gün olarak belirtilmiştir.)

* Denize sıfır, 5 yıldızlı otellerde kişi başı oda fiyatları incelenmiş olup, geliştirilecek otelde 250.- TL/kişi olarak öngörülmüştür. Doluluk oranının açılış yılı için %60 olacağı sonraki yıllarda artarak %78 de sabitleneceği kabul edilmiştir.

* Yıllık konaklaa gelir artış oranı %4 olarak kabul edilmiştir.

* Ekstra gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i ve diğer yiyecek içecek gelirlerinin de konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Maliyete ilişkin kabuller:

* V.C yapı sınıfında inşa edilecek 5 yıldızlı otel konsepti için 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre lüks inşaat birim maliyeti min. 1.687,92.-TL/m², max. 1.812,71.-TL/m²'dir. Ancak ön izin belgesinde toplam yatırım maliyeti yatak başına birim maliyetten hesaplanmıştır. Nakit akışı yapılırken 2014 yılı yatak başı birim maliyet kullanılmış ve toplam yatırım maliyeti 51.344.000.-TL olarak kabul edilmiştir.

İnşaatın 2 yılda tamamlanacağı kabul edilmiş ve inşa maliyeti iki yıla eşit olarak dağıtılmıştır.

* Yenileme giderlerinin yatırım maliyetinin %1 i oranında her yıl ayrılacağı kabul edilmiş olup bu değer yıllara bağlı olarak %2 arttırılmıştır.

* Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %37 olup yıllar itibarıyla bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Projenin özellikleri, risk faktörleri göz önünde bulundurularak TL para birimi cinsinden %12,00 indirgeme oranı kullanılmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının turizm amaçlı bir tesis projesi olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın üst hakkı toplam değeri: **16.295.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **18.691.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yaklaşımının daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştıra yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

07.07.2014 tarihinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine Kesin Tahsis işlemi uygun görülmüş olup, kesin tahsis belgesi işlemleri devam etmektedir. 26/02/2013 tarih 14094 sayılı Turizm Yatırım Belgesi alınmıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği "orman" olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde üst hakkı kesin tahsisi uygun görülmüş olup, kesin tahsis belgesi henüz alınmamıştır. 26/02/2013 tarih 14094 sayılı Turizm Yatırım Belgesi alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve imar bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırım ve Faaliyetlere İlişkin Sınırlamalar başlıklı 22.Maddesinde;

"Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Değerlemeye konu olan "Ön İzin" niteliğindeki üst hakkının henüz kesin tahsise dönüşmediği, tapuda daimi ve müstakil nitelikde üst hakkı olarak tescil edilmemiş olduğu, bu nedenle söz konusu "Ön İzin Belgesi" karşılığında Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca portföye alınmasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

25.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

16.295.000 .-TL

(Onaltımilyonikiyüzdoksanbeşbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

19.228.100 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
16.295.000	6.997.767	5.736.464	19.228.100

1 USD = 2,3286 .-TL

1 EURO = 2,8406 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.