



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ela Quality Resort Belek Hotel_Serik / ANTALYA
2017/ÖZAKGYO/014

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Kasım 2017 tarih ve 014 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 21 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2017
Rapor No	: 2017/ÖZAKGYO/014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Üst hakkı mülkiyeti
Raporun Türü	: Üst hakkı pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Ela Quality Resort Belek Hotel, Çamlık Mahallesi, İskele Mevkii, (145 Ada, 34 No'lu Parsel) Belek - Serik / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 145 ada, 90.068,13 m ² yüzölçümlü 34 no'lu parselde kayıtlı "Çam Fıstık Korulu Ormanı" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde üst hakkı kurulmuş olan, Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 90.150 m ² yüzölçümüne sahip 145 ada, 34 no'lu parseldeki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki "Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane"
Tapu Sahibi	: Maliye Hazinesi
Üst Hakkı Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tesis, kiracısı tarafından otel olarak işletilmektedir
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidatlar mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Kısmen "Emsal (E): 0,40 - 5 Kat yapılanma şartlarında Turizm Tesis Alanı" kısmen "Günübirlik Tesis Alanı"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Otel olarak kullanılması

ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Üst Hakkı Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	---
Gelir Yaklaşımı	434.745.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	434.745.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

1 A.U. Baş

RAPOR NO: 2017/ÖZAKGYO/014

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU	6
4.1.1.	ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ	6
4.1.2.	ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ.....	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ.....	8
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	TESİSİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.4.	TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	13
5.5.	TESİS BİNALARININ GENEL ÖZELLİKLERİ	14
5.5.1.	ANA BİNA	14
5.5.2.	GÖL EVLERİ	15
5.5.3.	VİLLA BLOKLARI	15
5.6.	RESTORAN YAPILARI.....	16
5.7.	DİĞER YAPILAR	16
5.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	17
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ	21
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	25
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	25
8.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	25
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
10. BÖLÜM	SONUÇ	28

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Ela Quality Resort Belek Hotel, Çamlık Mahallesi, İskele Mevkii, (145 ada, 34 no'lu parsel) Belek - Serik / ANTALYA
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 15 Kasım 2017 tarih ve 015 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 21 Aralık 2017
RAPORUN TARİHİ	: 28 Aralık 2017
RAPORUN NUMARASI	: 2017/ÖZAKGYO/014
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın üst hakkı pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 02 51
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 250.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 300.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın üst hakkı pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

4.1.1. ÇIPLAK MÜLKİYET BİLGİLERİ

SAHİBİ : Maliye Hazinesi
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Serik
MAHALLESİ : Belek
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 145
PARSEL NO : 34 (Eski 480 no'lu parsel)
NİTELİĞİ : Çam Fıstıklı Koru Ormanı
YÜZÖLÇÜMÜ : 90.068,13 m² (*)
YEVMIYE NO : 2272
CİLT NO : 29
SAYFA NO : 2964
TAPU TARİHİ : 16.02.2016

4.1.2. ÜST HAKKI MÜLKİYETİ BİLGİLERİ

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (**)
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Serik
MAHALLESİ : Belek
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 145
PARSEL NO : 34
NİTELİĞİ : Orman – Otel Kompleksi ve Misafirhane
YÜZÖLÇÜMÜ : 90.150 m² (*)
YEVMIYE NO : 7511
CİLT NO : 30
SAYFA NO : 3068
TAPU TARİHİ : 26.05.2016

(*) Serik Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre değerleme konusu 145 ada, 34 no'lu parselde konumlu ana taşınmazın yüzölçümü 90.150 m² iken 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince uygulama görmüş olup 145 ada 34 no'lu parselde konumlu ana taşınmazın yüzölçümü 90.068,13 m² olarak tescil edilmiştir. Konu ile ilgili Milli Emlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde üst hakkı taşınmazının yüzölçümünün değişebilmesi için üst hakkı sözleşmesinin yenilenmesi gerektiği ancak alan farkının çok küçük olması nedeniyle sözleşmenin yenilenmeme ihtimali olduğu bilgisi alınmıştır.

(**) Bir sureti rapor ekinde sunulan "Resmi Senet" belgelerinden de görüleceği üzere taşınmazın üst hakkı 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıldır. Taşınmazın rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 37 yıldır.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

20.11.2017 tarih ve saat 15:14 itibari ile Serik İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesi ile 28.12.2017 tarihi itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Cıplak Mülkiyet Üzerinde

- 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı vardır. (30.12.2005 tarih ve 7469 yevmiye no ile)

Üst Hakkı Mülkiyeti Üzerinde

Beyanlar Bölümü:

- Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine, sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu. (08.06.2007 tarih ve 4528 yevmiye no ile)
- Serik Tapu Müdürlüğü tarafından ek resmi senet düzenlenmiştir. (Başlama Tarihi: 02.11.2016, Bitiş Tarihi: 02.11.2016) (02.11.2016 tarih ve 15208 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. lehine, Bakırköy 25. Noterliği'nden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000 USD Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,-TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (28.02.2011 tarih ve 2064 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde 02.11.2016 tarih ve 15208 yevmiye no'lu "Serik Tapu Müdürlüğü tarafından ek resmi senet düzenlenmiştir." beyanı DMH olabilecek irtifak haklarında resmi senet tanzimi suretiyle şart değişikliği ile ilgili olup ilgisinin talebi ile doğrultusunda hazırlanan resmi senet ile ilgilidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan bu beyan taşınmazın üst hakkının devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili durumu uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "daimi ve müstakil üst hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Serik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 30.11.2017 tarih ve 63299795-7629-11396 sayılı İmar Durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda 145 ada, 34 no'lu parselin 25.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Belek Antalya Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Turizm Tesis Alanı" kısmen "Günöbirlik Tesis Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre "Turizm Tesis Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 0,40
- **Kat adedi:** 5

Plan notlarına göre "Günöbirlik Tesis Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Bu alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez.
- **H_{max}:** 5,50 m

Not: Emsal (E) : Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu tesise ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Tesise ait mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

MİMARİ PROJELER				
Proje Adı	Proje Tarihi	Proje No	Alan (m ²)	Açıklama
Mimari Proje	21.10.2005	Bila	73.034,00	485 oda, 1000 yatak
Tadilat Projesi	20.10.2006	Bila	80.887,00	580 oda, 1200 yatak

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Alan (m ²)	Açıklama
Yeni Yapı	21.10.2005	05/82	36.800,00	Otel kompleksi (28.249 m ²), Apart villalar (7.741 m ²), sığınak (810 m ²)
Tadilat Ruhsatı	26.12.2006	193/06	35.056,00	Otel kompleksi (Ana Bina) (28.199 m ²), villalar (7.449 m ²), alacart (308 m ²), dükkan (100 m ²), sığınak (645 m ²)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Belge Adı	İskan Tarihi	İskan No	Alan (m ²)	Açıklama
Tadilat	01.07.2008	195/08	36.701,00	Otel ve bunlara benzer misafir evi (36.056 m ²), Ortak alan (bina içi sığınak) (645 m ²)

2. Tesise ait 18.03.2005 tarih ve 9886 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.
3. Tesis, 20.10.2006 tarih ve bila no'lu tadilat projesine göre ana bina (E Blok) 64.670 m², Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m², Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m², Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m², N Tipi Villa Blokları 930 m², alakart restoran binası 710 m², amfityatro 800 m² olmak üzere toplam 75.390 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 80.887 m²'dir.
4. Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde 09.04.2008 tarihli Başkanlık Makamına (Encümene sunulmak üzere) tutanak düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu belgede yapılan incelemelerde Fen-İmar İşlerinin 09.04.2008 tarihinde yapılan kontrollerinde yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmaların olduğu, vaziyet planında villaların yerinin değiştiği tespit edilerek 05/03 zabıt no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği belirtilmiştir. Ayrıca belgede Belediye Encümeninin turizm tesislerine yazılacak para cezası 100 YTL/m²'dir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre yapıların ruhsatlandırılması için 1 ay süre verilmesine, ruhsata bağlanmayan kısımlar var ise yıkılmasına, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine istinaden yazılması gereken para cezası ile ilgili 5252 sayılı Kanun gereği en yüksek para cezası 45.360,-YTL olduğundan Belediye Meclisinin kararındaki yazılacak para cezası söz konusu miktarı aşacağından 45.360,-YTL para cezasının alınması Belediye Encümen oturumunda görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.
5. Ayrıca arşiv dosyasında 26.06.2008 tarihli tutanak belgesi incelenmiş ve belgede; "09.04.2008 tarihinde yapılan kontrolde doğu kısmındaki yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve yapılaşmanın olduğu, kıyı kenar çizgisi içinde etrafı kapalı yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenmiştir. Aktay Tur. Yat. Ve İşl. A.Ş. tarafından 21.04.2008 tarih ve 2008/26 sayılı yazılarında yapı tatil zaptında belirtilen gerekli düzeltmelerin yapıldığından bahsedilmektedir. Ancak tarafımızdan 25.06.2008 tarihinde servisimizin yapmış olduğu kontrollerde kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmalarda kapalı kısımların etrafının açıldığı tespit edilerek iş bu tutanak düzenlenmiştir." denilmektedir.
6. Taşınmazın söz konusu tarihlerde bağlı bulunduğu Belek Belde Belediyesi'nin 30.03.2014 tarihi itibarıyla kapatılmasından dolayı, taşınmaza ilişkin dosya ve belgeler Serik Belediyesi'ne devredilmiştir. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemelerde yapı tatil tutanağı belgesi ile tutanak sonrasında düzenlenmiş olan encümen para ve yıkım cezası kararlarına rastlanılmamıştır. Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahi yapılan görüşmelerde söz konusu uygulamalar ile para cezası kararı bulunduğu ve ardından tesis için 01.07.2008 tarih ve 195/08 no'lu yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği, herhangi bir yıkım kararının bulunmadığı öğrenilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Serik Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda Başkanlık Makamına (Encümene sunulmak üzere) sunulmak üzere değerlemeye konu tesiste onaylı mimari projesine aykırı uygulamalar yapıldığı ve bunlarla ilgili 05/03 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlenmesi ile ilgili 09.04.2008 tarihli tutanak bulunduğu belirlenmiştir. Ancak taşınmazın o tarihte bağlı bulunduğu Belek Belde Belediyesi'nin 30.03.2014 tarihi itibarıyla kapatılmasından dolayı söz konusu yapı tatil tutanağı belgesi ile tutanaktan sonra düzenlenen encümen para ve yıkım kararı belgelerine ulaşılamamış olup Serik Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre tesiste projesine aykırı yapılan uygulamalar ile ilgili olarak para cezası düzenlendiği ve ardından 01.07.2008 tarih ve 195/08 no'lu yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği ve herhangi bir yıkım kararının bulunmadığı öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu tesis için ruhsat geçerlilik süresi içinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Rapor konusu tesisin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "daimi ve müstakil üst hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu tesisin konumlandığı gayrimenkulün çıplak mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı, üst hakkı mülkiyetinde ise aşağıdaki değişikliğin olduğu tespit edilmiştir.

- Taşınmazın üst hakkı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliğinden 26.05.2016 tarih ve 7511 yevmiye no ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu tesisin konumlandığı gayrimenkulün kadastral durumunda aşağıdaki değişikliğin olduğu tespit edilmiştir.

- Tesisin konumlandığı parsel numarası 480 iken; 3402 sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendinin uygulaması neticesinde 16.02.2016 tarih ve 2272 yevmiye no ile ada numarası 145, parsel numarası ise 34 olarak tescil edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu tesisin konumlandığı gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu tesis; Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Beldesi, Çamlık Mahallesi, İskele Mevkii'nde konumlu Ela Quality Resort Belek Hotel'dir.

Tesis, halihazırda kiracı tarafından otel olarak işletilmektedir.

Tesis, denize 1. parsel konumundadır.

Bitişğinde Susesi Deluxe Resort Hotel ve Club Magic Life Hotel bulunan taşınmazın yakın çevresinde Cornelia Diamond Golf Resort Hotel, Crystal Palace Resort Hotel ve Calista Luxury Resort Hotel bulunmaktadır.

Tesisin konumlandığı bölge "Belek Turizm Bölgesi" olarak belirlenmiştir. Ayrıca bölgede 8 adet golf sahası bulunmakta olup bu yönüyle Avrupa'nın sayılı golf merkezlerinden birisi konumundadır.

Tesisin; konumu, ulaşım rahatlığı, inşaat kalitesi, deniz 1. parsel konumunda olması, reklam kabiliyeti ve bölgenin turizm potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Tesis, Belek Belde merkezine 1,5 km, Antalya – Mersin Karayolu'na 8 km, Serik İlçe merkezine 10 km, Antalya Havalimanı'na 23 km, Antalya il merkezine ise 30 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Serik Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. TESİSİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Tesis; 145 ada, 34 no'lu parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- Yüzölçümü 90.150 m²'dir.
- Parsel denize sıfır (1. parsel) konumunda olup denize yaklaşık 253 m cephesi bulunmaktadır.
- Dikdörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir.
- Düz ve az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırları ihata duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Üzerinde 5 yıldızlı Ela Quality Resort Hotel bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TESİS ADI	Ela Quality Resort Hotel
SINIFI VE TÜRÜ	5 yıldızlı otel (*)
AÇILIŞ TARİHİ	17.07.2015
MAL SAHİBİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İŞLETMECİ FİRMA	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
PARSEL SAYISI / ALANI	90.150 m ² (Tesis 145 ada, 34 no'lu parsel üzerinde konumlanmaktadır.)
TESİSİN DURUMU	Tesis tüm yıl açık olup, ultra herşey dahil şeklinde hizmet vermektedir.
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ	18.03.2005 tarih ve 9886 sayılı turizm işletmesi belgesi
ODA SAYISI VE TİPİ (*)	Standart Oda (2Y)..... : 388 adet Bedensel Engelli Odası (2Y)..... : 5 adet Aile Odası (4Y)..... : 2 adet Suit Oda (4Y)..... : 1 adet Suit Oda (2Y)..... : 179 adet Apart Ünite (4Y)..... : 1 adet Villa Apart Ünite (4Y) : 5 adet Villa Apart Ünite (10Y) : 2 adet TOPLAM..... : 583 adet
YATAK SAYISI (*)	1200
ODA ÖZELLİKLERİ	Merkezi iklimlendirme, uydu yayın sistemi, direkt ve dahili telefon, minibar, saç kurutma makinesi, dijital kasa
AKTİVİTELER	Açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, SPA (hamam, sauna, buhar odası, masaj odaları vb.), aqua park, sinema salonu, diskotek (150 kişilik), bowling salonu, sinema salonu, oyun salonu, çocuk kulübü, amfiteatro, tenis kortları, mini golf, su sporları, yoga alanı
RESTORANLAR/BARLAR	Lobby Bar (Ab-ı Hayat), Men's Club, Teensbar, Game Zone, Pool Bar, Beach Bar, Lake Bar / Enderun, Ab-ı Lal, Teppanyaki Hida, La Perla/Perla Bistro Snack, La Salsa, Alarga, Kalamata/Pool Snack, Sofa, Passion
TOPLANTI SALONLARI	Ottoman Salonu (800 m ²), Ottoman-1 Salonu (245,50 m ²), Ottaman-2 Salonu (309,80 m ²), Ottaman-3 Salonu (245,50 m ²), Çırağan Salonu (89,10 m ²), Dolmabahçe Salonu (89,10 m ²) ve Yıldız Salonu (67,30 m ²), Beylerbeyi Salonu (67,30 m ²), Topkapı Salonu (87,70 m ²)
FASALİTE VE SERVİSLER	Tüm alanlarda kablosuz internet, otopark, plaj, doktor (ücretli) çamaşırhane hizmetleri (ücretli), kuaför hizmetleri (ücretli)

(*) Oda sayısı ve tipi ile yatak sayısı 18.03.2005 tarih ve 9886 sayılı Turizm İşletme Belgesi'nden temin edilmiş olup, değerlemede bu oda sayısı dikkate alınmıştır.

5.4. TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (blok) nizam
KAT ADEDİ	Ana Bina: 9 (2 bodrum kat + zemin + 5 normal kat + çatı katı) Göl Evleri (U BLok): 3 (Zemin + 2 normal kat) Göl Evleri (T ve O Bloklar): 2 (Zemin + 1 normal kat) N Tipi Villalar (Ela Palas Villaları): 2 (Zemin + 1 normal kat) Sultan Palace Villa: 2 (Zemin + 1 normal kat)
İNŞAAT ALANI	80.887 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ASANSÖR	6 adet müşteri asansörü, 4 adet servis ve personel asansörü (Ana Bina)
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Aritma tesisine deşarj edilmektedir.
ISITMA SİSTEMİ	LNG yakıtlı merkezi sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	VRV merkezi sistem
UYDU YAYIN SİS.	Mevcut
GÜVENLİK	Kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve güvenlik elemanları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	Müşterilere hitap eden tüm açık ve kapalı ortak hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Yangın algılama sensörü mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Yangın dolapları, yangın tüpleri, hidrandar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Sıva üzeri dış cephe boyası
ÇATI	İzolasyonlu kiremit tipi çatı mevcut

(*) Toplam inşaat alanı bilgisi; 20.10.2006 tarih ve bila no'lu tadilat projesinden temin edilmiştir.

5.5. TESİS BİNALARININ GENEL ÖZELLİKLERİ

5.5.1. ANA BİNA

- Bina; 2 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 9 katlıdır. Tadilat projesine göre girişi bölümü (E Blok), Yatak Bloğu (E1) ve Yatak Bloğu (E2) olarak 3 bölümden oluşmaktadır.
- Bloklar birbirine bağlantılı durumda olup bodrum ve zemin kattan (E Blok) bağlantılı olup, E1 Blok 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katından, E2 Blok ise 2 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katından oluşmaktadır.
- Binada tadilat projesinden farklı olarak 2. bodrum ve 1. bodrum katlarda ana binanın güneydoğu bölümünde parsel inşaat yaklaşma sınırına doğru büyütüldüğü, bu bölümde yer alan kapalı havuz ve dinlenme teras bölümlerinin büyütüldüğü; batı tarafındaki konaklama bloğunun projede tesisat katı olarak görünen 1. katın mevcutta 30 adet standart ve 1 adet süit oda olarak düzenlendiği, çatı arası boşluğu olarak görünen alanın kullanıma açılarak bazı odalara dubleks eklenti olarak düzenlendiği görülmüştür.
- Binanın mevcut kullanım alanı ve kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kat Adı	Kullanım Alanı (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
2. Bodrum	10.615	Toplantı salonları, soyunma odaları, mekanik daire, hidrafor odası, su depoları, depolar, havuz makine dairesi
1. Bodrum	16.580	Alt lobi oturma bölümü, dükkanlar, diskotek, sinema salonu, oyun salonu, fitness salonu, SPA merkezi, doktor odası, ana mutfak, ana restoran, personel soyunma odaları ve yemekhanesi, idari bürolar, çamaşırhane, depolar ve teknik hacimler
Zemin	9.425	Otel girişi, lobi, resepsiyon, idari ofisler, Men's Club Bar, Alakart Restoran, konferans salonu girişi, 51 adet standart oda ve 2 adet süit oda
1.Kat	6.145	93 adet standart oda ve 3 adet süit oda
2. Kat	6.215	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
3. Kat	6.130	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
4. Kat	6.130	36 adet standart oda, 2 adet süit oda, 63 adet dubleks aile odası ve 1 adet dubleks süit oda
5. Kat	3.695	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası, 1 adet dubleks süit oda
Çatı	835	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası, 1 adet dubleks süit oda

- Ana bina mevcut durumuna göre toplam 65.770 m² kullanım alanına ve toplam 518 adet oda (404 adet standart oda, 19 adet suit oda, 93 adet dubleks aile odası ve 2 adet dubleks süit oda) kapasitesine sahiptir.
- Binada ortak alanların zeminleri granit veya mermer kaplı, oda holleri ise halı kaplanmıştır. Duvarlar duvar kağıdı veya mermer veya ahşap kaplı, tavanları spot aydınlatmaları alçıpan asma tavanıdır. Hizmet ve personel alanlarının, atölyelerin, depoların ve teknik hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır.

- Ana binada odaların zeminleri halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Oda banyolarının zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.
- Odalarda kapılar kartlı kilit sistemine sahiptir.

5.5.2. GÖL EVLERİ

- 14 adet 2 katlı (zemin + 1 kat) ve 6 adet 3 katlı (zemin + 2 kat) olmak üzere toplam 20 adet bloktan oluşmakta olup toplam 89 adet aile odası bulunmaktadır.
- Göl Evi Bloklarından T ve O Tipi Blokların herbiri zemin (170 m²) ve 1. kat (170 m²) olmak üzere toplam 340 m² alana sahiptirler. Bloklarda katların herbirinde ikişer adet olmak üzere toplam dörder adet aile odası bulunmaktadır. Göl Evi Bloklarından U Tipi Blok ise zemin (1.270 m²) ve 2 kat (1. kat: 1.270 m² / 2. kat: 980 m²) olmak üzere toplam 3 katlıdır. U Tipi Bloкта her katta 11 adet aile odası olmak üzere toplam 33 adet aile odası yer almaktadır.
- Odalarda zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Tüm odalarda balkon bulunmakta olup zemin katta yer alan bazı odaların terasından iskele ile direk havuza erişim mevcuttur.

5.5.3. VİLLA BLOKLARI

- Tesis bünyesinde 5 adet Ela Palas Villaları (N Tipi Villa) ve 2 adet Sultan Palace Villa olmak üzere toplam 7 adet villa bulunmaktadır.
- Villalar müstakil bahçeli olarak zemin ve 1 kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Ela Palas Villaları (N Tipi Villalar) 550 – 750 m² aralığında özel bahçe içerisinde toplam 300 m² (zemin kat: 150 m² / 1. kat: 150 m²) alanlı olarak inşa edilmişlerdir.
- Sultan Palace Villaları ise mevcutta 900 m² bahçe içerisinde toplam 620 m² (zemin kat: 320 m² / 1. kat: 300 m²) alanlı olarak inşa edilmişlerdir.
- Tadilat projesinde toplam 6 adet olan N Tipi Villa Bloğunun 5 adet adet inşa edildiği konumlarının vaziyet planından farklı inşa edildiği tespit edildiği ve yerinde söz konusu bloklardan bazılarının yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 m'lik kısımda yer aldığı belirlenmiştir. Ayrıca projesinde göre villa bloklarının her biri zemin katta 58 m², 1. katta 97 m² olmak üzere toplam 155 m² kullanım alanlı olarak görünen taşınmazların herbirinin yerinde zemin 150 m² ve 1. kat 150 m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı olarak inşa edildiği belirlenmiştir.
- Vaziyet planına göre parselin güney batı tarafında Alakart Restoran (J Blok) ve tenis kortları (L Blok) olarak görünen kısımda mevcutta proje dışı olarak ve yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50'lik kısımda kalacak şekilde her birisi zemin (320 m²) ve 1. kat (300 m²) olmak üzere toplam 620 m² kullanım alanlı 2 adet villa (Sultan Palace) bloğu inşa edildiği tespit edilmiştir.

- Ela Palas Villalarının herbiri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, yatak odası ve banyo; 1. katta ise hol, 2 adet yatak odası ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır.
- Sultanpalas Villalarının herbiri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, hizmetli yatak odası, banyo, Türk Hamamı, sauna, fitness odası, 1. katta ise hol, 4 adet yatak odası ve 4 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler giriş ve hollerde mermer kaplı, duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Odalarda zeminler lamine parke, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyolarda zemin ve duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.
- Sultan Palace Villalarının girişleri 1. kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Her villanın kendine ait açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

5.6. RESTORAN YAPILARI

- Alakart Restoran Binası-1; ana binanın batı tarafında, göl evlerinin bulunduğu kısımda yer alan alakart restoran binası bodrum (210 m²) ve zemin kat (700 m²) olmak üzere toplam 2 katlı ve 710 m² kullanım alanına sahiptir.
- İtalyan Restoranı 46 kişi kapalı ve 56 kişi açık alan olmak üzere toplam 102 kişilik; Meksika Restoranı ise 64 kişi kapalı ve 80 kişi açık alanda olmak üzere toplam 144 kişilik kapasiteye sahiptir.
- Alakart Restoran Binası-2; ana yüzme havuzunun kenarında ve batı tarafında yer almaktadır. Mevcutta yaklaşık 450 m² kapalı alana sahiptir. Restoran ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Restoran bölümü zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı veya dekoratif taş kaplama, tavanları ise ahşap asma tavandır. Restoranın açık bölümlerinin üzeri pergole ile kaplıdır.
- Balık Alakart Restoran; parsel sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisi içerisinde kalacak şekilde parselin güney doğu köşesinde ve plaj kenarında yer alan balık alakart restoran binası 250 m² kapalı kullanım alanına ve üzeri pergole ile kapatılmış 200 m² alanlı açık oturma bölümlerinden oluşmaktadır.

5.7. DİĞER YAPILAR

- Tesis bünyesinde ana binanın güneyinde açık yüzme havuzuna ait kullanımlarında dahil olmak üzere toplam 830 m² kullanım alanlı amfitiyatro bulunmaktadır. Oturma bölümleri üzeri açık olup betonarmeden mamuldür.
- Tesis bünyesinde vaziyet planına aykırı olarak yerinde amfitiyatronun doğu tarafında proje dışı olarak 900 m² kapalı alanlı ve 1.200 m² açık alanlı tek katlı mini kulüp binası inşa edildiği ve binanın parselin doğu kenarındaki 15 m'lik çekme mesafesini ihlal ettiği belirlenmiştir. Ayrıca amfi tiyatronun kenarında yaklaşık 465 m² alanlı snack bar ve market eklentileri ile Parselin güneydoğu köşesinde kıyı kenar çizgisi içinde 2 adet tenis kortu ve pergole alanları inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Tesisin önünde yer alan plaj kumsal niteliğinde olup kullanıma açıktır. Ayrıca tesis müşterilerinin kullanımına yönelik olarak yaklaşık 1.100 m² alanlı ahşap iskele bulunmaktadır.

- Yerinde yapılan tespitlere göre tesis, ana bina (E Blok) 64.670 m², Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m², Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m², Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m², N Tipi Villa Blokları 1.500 m², alakart restoran binası 710 m², Sultan Palace Villaları (1.240 m²), alakart restoran binası (Havuz Kenarı) 450 m², Alakart Balık Restoran binasında 250 m², Mini Kulüp binası 900 m², Snack Bar 400 m², market ve kaydırak platformu 160 m², amfityatro 800 m² olmak üzere toplam 80.460 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 85.957 m²'dir.

5.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin; "otel" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklemiştir. 2010 – 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici oldu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelir ise yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017'de gerçekleşen Fransa'daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron'un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği'nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı'nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD'de artan siyasi tansiyon ve FED'in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

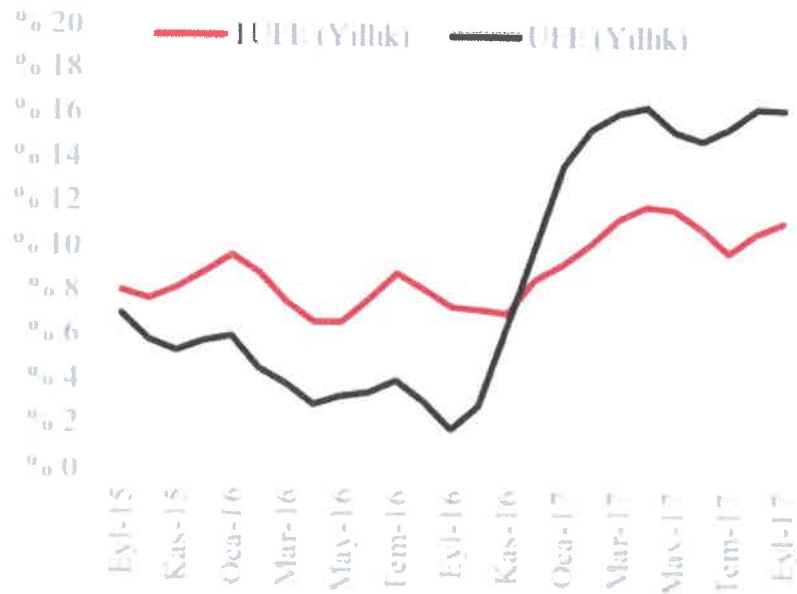
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.2. ENFLASYON

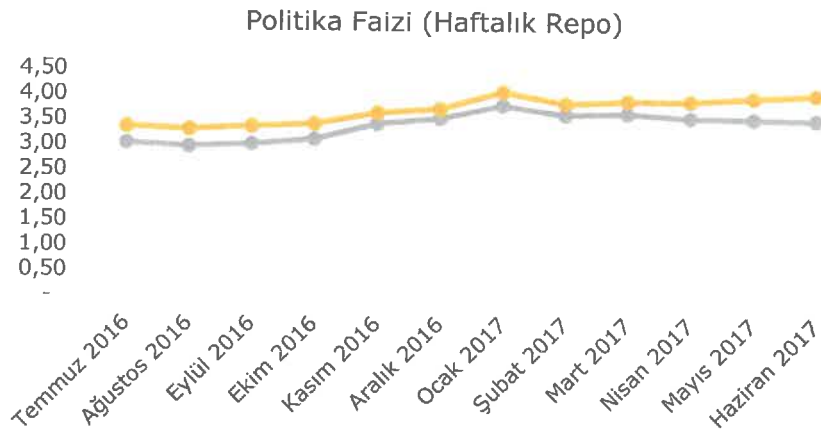
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017-III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiğini beyan etmiştir.

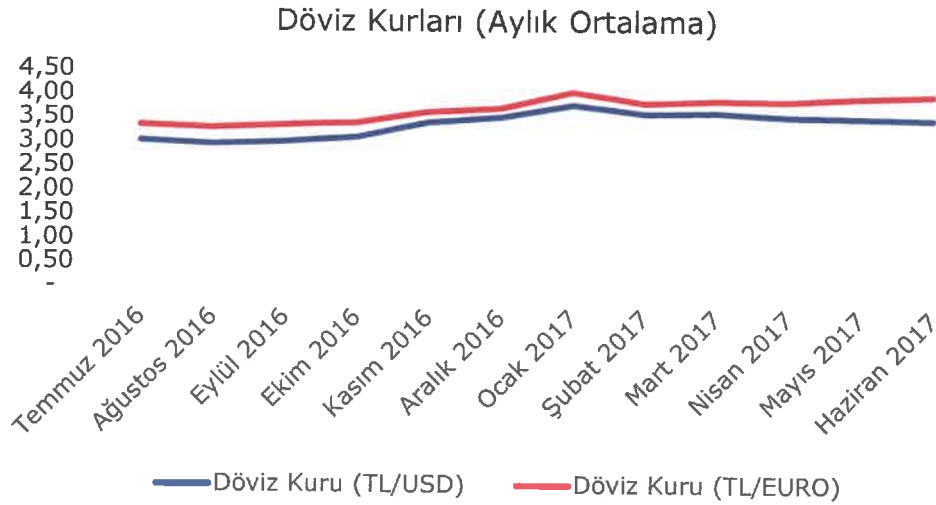


Kaynak: TCMB

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.

6.1.6. TURİZM VE OTEL PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu'na" göre; 2017'nin ilk yarısında Türkiye'ye gelen yabancı turistin %32'si İstanbul'a, %31'i Antalya'ya, %5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3 ve %1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında; Antalya'ya Ocak - Ağustos aylarında gelen turistlerin 2016 yılı toplamının üzerine çıktığı görülmektedir. 2016 yılında toplam 5,9 milyon olan turist sayısı, 2017'nin Ocak - Ağustos aylarında toplam 6,78 milyon olmuştur. Bunun sebebi Antalya'nın en büyük pazarlarından biri olan Rusya ile 2016 yılında bozulan turizm ilişkilerinin 2017 yılında toparlanmış olmasıdır.

Genel bir değerlendirme yapıldığında 2017 yılında gelen turist sayısının 2016'ya kıyasla arttığı, Türkiye'nin turizm bakımından toparlanmakta olduğu yorumu yapılabilir.

Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları % 41 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 46 ile Antalya, onu takiben % 41,8 ve % 41,6 ile Muğla ve İstanbul olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık % 40 ve % 31 olmuştur. STR'den alınan bilgilere göre 2017 yılının ilk yarısında İstanbul, Ankara, İzmir'deki lüks segment otellerin dolulukları sırasıyla % 52, % 58 ve % 68 olmuştur.

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'nin ilk üç çeyreğinde düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem,

terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılında toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır.

2017 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'deki otellerin doluluk oranları % 59,7 İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ise % 61,6 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 61,60 Euro iken İstanbul'da 78,48 Euro olmuştur. 2016'nın ilk üç çeyreğinde Antalya'daki otellerdeki doluluk oranları %54,4 olmuş iken 2017 yılında %60,3'e yükselmiştir. Gerçekleşen oda fiyatı ise geçen yılın ilk üç çeyreğinde 99,-Euro iken bu yıl 91,-Euro olmuştur.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ANTALYA İLİ

Akdeniz Bölgesi'nin batısında konumlanmakta olup Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımında Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya, Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular hakimiyetinde bulunmuştur.

2016 yılı sonu itibarıyla nüfusu 2.328.555 kişi olup Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehridir. İlin yüzölçümü 20.177 km² olup km²'ye 115 kişi düşmektedir. 19 ilçe ve belediyeden oluşmakta olup yoğunluğun en fazla olduğu ilçe Muratpaşa'dır.

Antalya'da ekonomik hayat 1980 yılından sonar uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızlı bir gelişme göstermiş olup ekonomik hayat büyük oranda ticaret, turizm ve tarıma dayalıdır.

Antalya 2015 yılı G-20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. OTEL KONAKLAMA BİLGİLERİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan bazı otellere ait konaklama bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tesis Adı	Yıldız Sayısı	Hizmet Şekli	Konumu	Oda Fiyatları		
				Standart	Suit	Aile Odası
Susesi Deluxe Resort	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	188 \$	328 \$	431\$
Palama Grida Village	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	192 \$	207 \$	---
Adem & Eve Hotel	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	295 \$	775 \$	---
Calista Luxury Resort	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	312 \$	406 \$	

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Tapuda cins tahsisinin yapılmış olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Mevcut imar durumu,
- Turizm İşletme Belgesi'nin bulunması,
- Denize 1. parsel konumunda olması ve iskelesinin bulunması,
- Müşteri celbi,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin turizm potansiyeli,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Dar bir alıcı kitlesine sahip olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir

işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri

etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesine göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."

Tesise emsal teşkil edecek büyüklükte ve konumda satılık turizm tesisi emsali bulunmadığından değerlemede pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Ayrıca tesis; üst hakkına sahip parsel üzerinde konumlandığından maliyet yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; **gelir yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır. Gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında; oda ücretleri ve doluluk oranları tespitinde **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

8.1.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerlemeye konu tesisin üst hakkı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup halihazırda Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir.
- Tesise ait kira sözleşmesi mal sahibinden temin edilmiştir. Temin edilen sözleşmeye göre kira ödemeleri sabit kira + hasılat payı şeklindedir. Bu nedenle gelir indirgeme yaklaşımında işletmeye ilişkin varsayımlarda bulunulmuş ve bu varsayımlardan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın hasılat payı olarak kullanılmıştır.
- Tesisteki oda sayısı 583 olup, yıllık kullanılabilir oda sayısı 212.795'dir.
- Tesis, yıl boyu hizmet verecek olup, bölge doluluk oranı ile orantılı olarak doluluk oranı % 60 olarak kabul edilmiştir.
- Tesisin günlük ortalama oda fiyatında "6.3.3. Otel Konaklama Bilgileri" başlığı altında yer alan piyasa bilgilerinden faydalanılmıştır. Değerlemeye konu tesisin günlük ortalama oda fiyatı 180,-USD olarak kabul edilmiştir.
- Günlük oda fiyatlarının yıllık artış oranı % 2 alınmıştır.
- Otel, ultra herşey dahil sisteminde ekstra harcama olarak adlandırılan çamaşır, masaj, doktor, SPA ve fitness, dükkan, restoran ile yeme-içme kalemlerinin ise konaklama gelirinin % 25'i olacağı kabul edilmiştir.
- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinden temin edilen kira sözleşmesine göre tesisin 2016-2017 yılları güncellenmiş kirası KDV hariç 5.500.000,-USD + %7 hasılat payıdır.
- Tesisin sabit kira geliri her yıl % 4,5 oranında arttırılmış; hasılat payı geliri oranı ise sözleşmedeki gibi ortalama % 7 kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemesinde, arsasının konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan üst hakkı pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ	434.745.000	113.816.000	95.618.000

Not-1: 27.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8265 TL ve 1,-EURO = 4,5467 TL'dir.

Not-2: Ekte bulunan indirgenmiş nakit akım tablosunda, taşınmazın pazar değeri ~ 113.816.000,-USD olarak bulunmuştur. Bu nedenle tabloda yer alan taşınmazın USD pazar değerinin hesaplanmasında; "27.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8197 TL" olarak alınmıştır.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 512.999.100,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "daimi ve müstakil üst hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 21 Aralık 2017)



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı kullanma izin belgesi
- Turizm İşletme Belgesi
- Üst Hakkı Sözleşmesi ve Resmi Senedi
- Kira Sözleşmesi ve Ela Quality Resort Hotel Kira Bedeli (Özel Durum Açıklaması)
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri