



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ela Quality Resort Belek Otel
Serik / ANTALYA
2019/ÖZAKGYO/013

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	: 01 Kasım 2019 tarih ve 013 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 20 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 27 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2019/ÖZAKGYO/013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Üst hakkı mülkiyeti
Raporun Türü	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın EURO cinsinden üst hakkı yıllık pazar kira değeri ile Türk Lirası cinsinden üst hakkı değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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)

Üst Hakkı Yıllık Pazar Kira Değeri	11.615.000,-EURO
Üst Hakkı Pazar Değeri	857.805.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
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.....	11
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.	TESİSİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	13
5.4.	TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	14
5.5.	TESİS BİNALARININ GENEL ÖZELLİKLERİ	15
5.5.1.	ANA BİNA	15
5.5.2.	GÖL EVLERİ	16
5.5.3.	VİLLA BLOKLARI	16
5.6.	RESTORAN YAPILARI	17
5.7.	DİĞER YAPILAR	17
5.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	24
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	25
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	25
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	25
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	28
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	28
8.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	28
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30
10. BÖLÜM	SONUÇ	31

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	: 01 Kasım 2019 tarih ve 013 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 20 Aralık 2019
RAPORUN TARİHİ	: 27 Aralık 2019
RAPORUN NUMARASI	: 2019/ÖZAKGYO/013
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazın EURO cinsinden üst hakkı yıllık pazar kira değeri ile Türk Lirası cinsinden üst hakkı değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası 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 değerlendirilmesi" 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 problemleri 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	: 364.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-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; değerlemeye konu taşınmazın EURO cinsinden üst hakkı yıllık pazar kira değeri ile Türk Lirası cinsinden üst hakkı 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.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması 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.
- 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. Rapor tarihi itibarıyla geriye kalan üst hakkı kullanım süresi yaklaşık 36 yıldır. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan kesin tahsis süre uzatımı isteği başvurusu 31.12.2018 tarihinde kabul edilmiş ve 31.12.2018 itibaren kesin tahsis süresi 49 yıla uzatılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla kalan üst hakkı süresi 48 yıldır.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

11.12.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Cıplak Mülkiyet Üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 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:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 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)

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)
- Ek resmi senet düzenlenmiş olup, üst hakkı süresi 31.12.2067 tarihine kadar uzatılmıştır. (05.09.2019 tarih ve 16189 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 ile üst hakkı ve sözleşme şerhlerinin 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

T.C. Serik Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazmış olduğu 17.10.2019 tarih ve 63299795-998-6853 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 "**Günübirlik Tesis Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca; 28.09.2018 tarihinde yapılan Antalya-Serik-Belek Turizm Merkezi sınırları içerisindeki Belek Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı Yapımı İş Sözleşmesine Esas İmar Planı çalışmalarının devam etmekte olduğu öğrenilmiştir.

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

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

Plan notlarına göre "Günübirlik 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 çıkmalar 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), alakart (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 İşleri'nin 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 Encümeni'nin 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 Meclisi'nin 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 şifahen 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.
7. 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 86.673 m²'dir.
8. Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre yerinde projesinden farklı yapılan uygulamalar ve projesinden farklı olarak bazı kısımlarda brüt alan büyümeleri ile ilgili olarak toplam 9.479 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Ayrıca tesis bünyesinde bulunan iskele için düzenlenmiş 1.156 m² alanlı 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

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

Serik Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda Başkanlık Makamı'na (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 ulaşamamış 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.

Ayrıca söz konusu tesise ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince otel yapıları için 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi ile iskele yapısı için 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu tesisin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla 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 ve üst hakkı mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu tesisin konumlandığı gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit 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 daha önce hazırlanan dört adet değerlendirme raporu mevcut olup, son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

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.

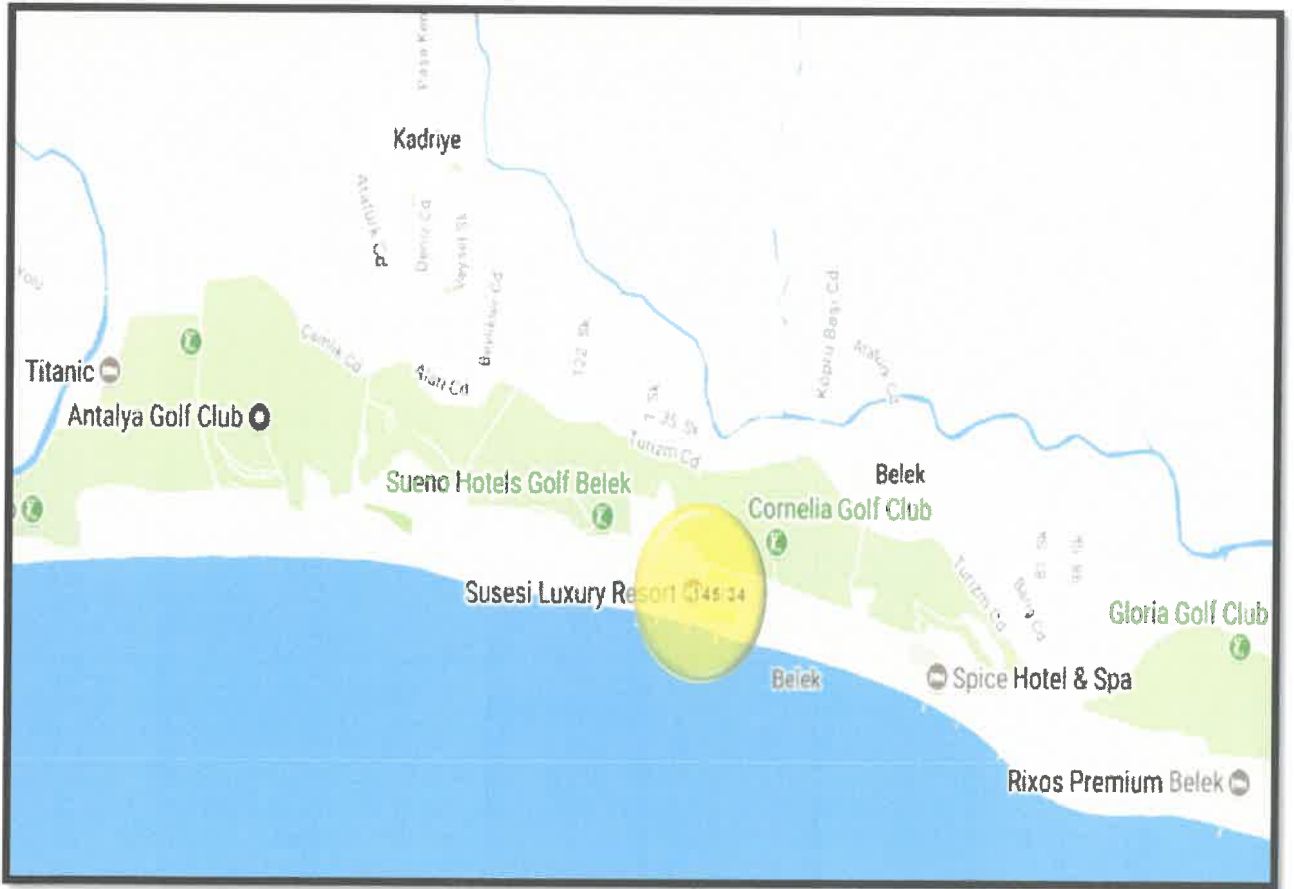
Bitişğinde Susesi Deluxe Resort Hotel ve Club Magic Life Hotel bulunan taşınmazın yakın çevresinde Cornelia Diamond Golf Resort Hotel, Crystal Palace Resort Hotel ve Calista Luxury Resort Hotel bulunmaktadır.

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 ilçe 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, amfitiyatro, 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)
FASİLİTE 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	86.673 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	Arıtma 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
ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	Yok

(*) Toplam inşaat alanı bilgisi; 20.10.2006 tarih ve bila no'lu tadilat projesinde bulunan 80.887 m² alan ile otel yapıları için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesindeki 5.786 m²'lik ek alan (ilave inşaat alanları) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

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 519 adet oda (404 adet standart oda, 19 adet suit oda, 93 adet dubleks aile odası ve 3 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 tavadır. 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 Blokları'ndan 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 siva 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 Bloğu'nun 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 Villaları'nın her biri 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 Villaları'nın her biri 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 tavadır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.
- Sultan Palace Villaları'nın 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 tavadır. 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 amfityatro bulunmaktadır. Oturma bölümleri üzeri açık olup betonarmeden mamuldür.
- Tesis bünyesinde vaziyet planına aykırı olarak yerinde amfityatronun 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, amfiteyatro 800 m² olmak üzere toplam 80.460 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinde belirtilen teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 86.673 m²'dir. Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre yerinde projesinden farklı yapılan uygulamalar ve projesinden farklı olarak bazı kısımlarda brüt alan büyümeleri ile ilgili olarak toplam 9.479 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Ayrıca tesis bünyesinde bulunan iskele için düzenlenmiş 1.156 m² alanlı 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

5.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer in elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanım in fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanım in söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

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

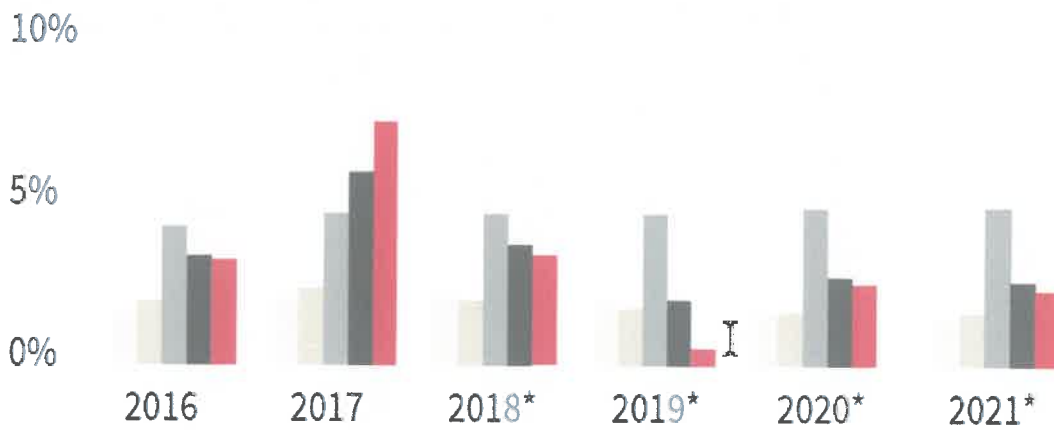
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkışma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkışmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyrile birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYİH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.

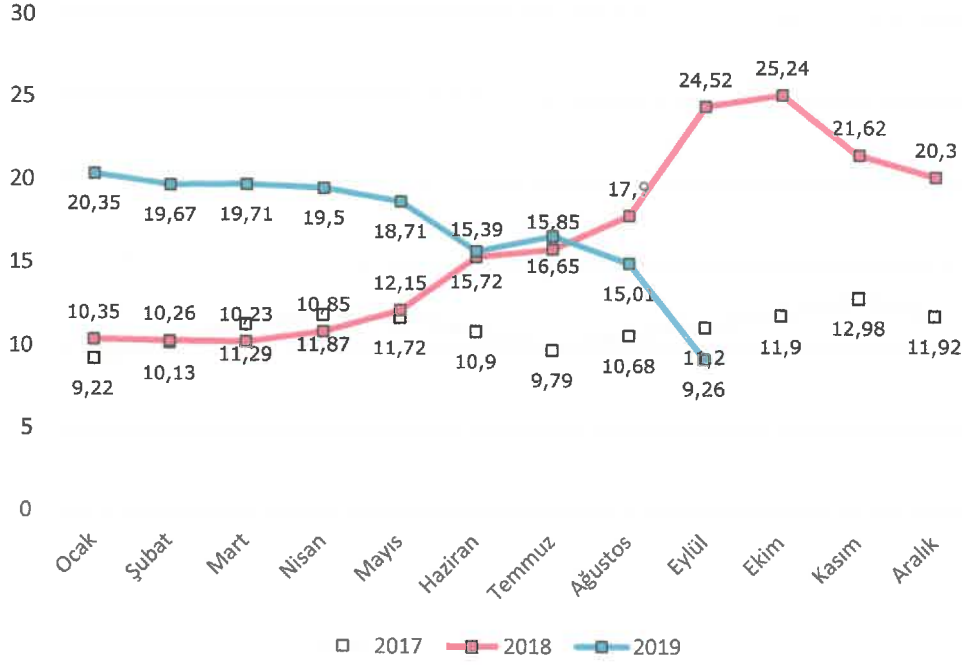


G7 Ekonomileri
 Euro Bölgesi
 Gelişmekte Olan Ülkeler
 Gelişmekte Olan Ülkeler - Avrupa
 Türkiye

* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

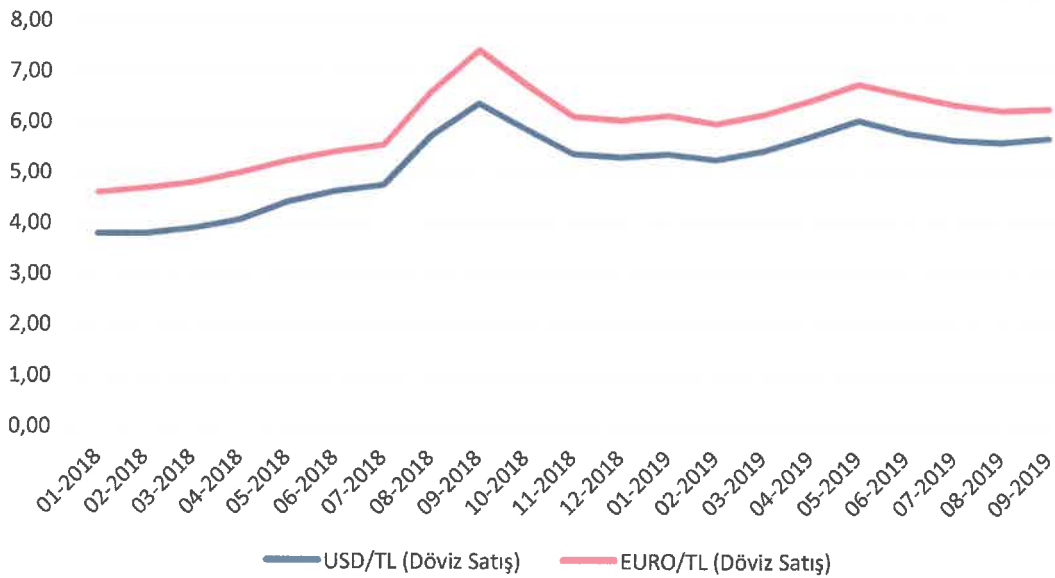
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

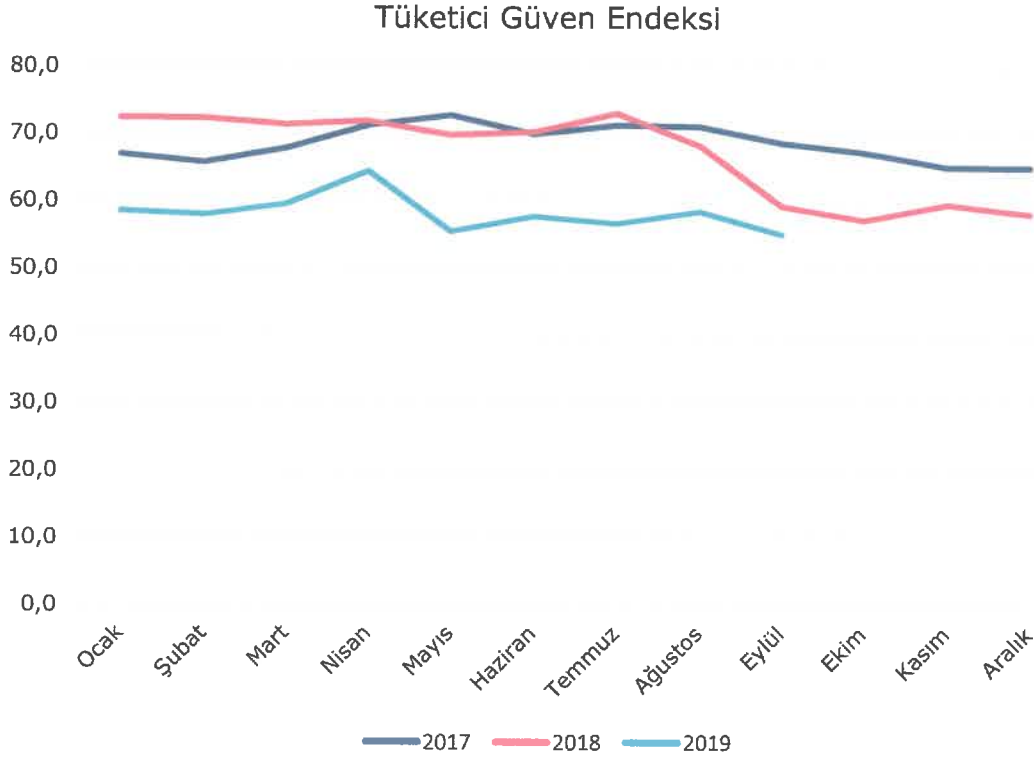
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenlenme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini artırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralaan "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoğu, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ANTALYA İLİ

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alanı ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir.

Sırasıyla; Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır.

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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 2.426.356 kişidir.

6.2.2. SERİK İLÇESİ

Serik ilçesi, batıda; Antalya Merkez ilçesi, doğuda; Manavgat ilçesi, kuzeyde; Burdur iline bağlı Bucak ve Isparta iline bağlı Sütçüler ilçeleri, güneyde; Akdeniz ile çevrilidir. Antalya - Mersin karayolu üzerinde, Antalya'nın 38 km. doğusunda, Manavgat İlçesine 40 km. uzaklıktadır. Akdeniz'de 22 km. kıyı şeridinde sahip olup; 8 km. içeride, denizden 26 m. yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisi geri kalan kısmı da vasıfsız yerdir.

Serik Antalya ovasının doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır.

İlçenin çalışma hayatı mevsimlere göre değişiklik göstermektedir. Özellikle yaz aylarından turizm sektöründeki canlılık ilçenin gelir kaynaklarındandır. Bunu dışında ilçenin ekonomisinin büyük bir bölümü turizme dayalı olup, halkın % 90'ı turizmle uğraşmaktadır. Tarımsal faaliyetler için ihtiyaç duyulan insan gücünün bir kısmı kendi bölgesinden, bir kısmı da çevre il ve ilçelerden karşılanmaktadır. İlçe ve bağlı beldelerde birçok sanayi tesisi de bulunmaktadır. Gerek 250 işyeri kapasiteli sanayi sitesi, gerekse fabrikalar ve büyük işletmeler ile canlı bir ekonomik yapısı vardır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 124.335 kişidir.

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

6.3.1. TÜRKİYE TURİZM VERİLERİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 31 Temmuz 2019 tarihine yayınlamış olduğu "Haber Bülteni"nde Turizm İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2019 verilerine göre turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %13,2 artmıştır.

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,2 artarak 7 milyar 973 milyon 963 bin USD olmuştur. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %87,8'i yabancı ziyaretçilerden, %12,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmişlerdir. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 576 milyon 564 bin USD'sini kişisel harcamalar, 2 milyar 397 milyon 399 bin USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 625 USD olmuştur. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 607 USD, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 766 USD olmuştur.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %15,3 artmıştır. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2019 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 15,3 artarak 12 milyon 762 bin 346 kişi olmuştur. Bunların % 90,1'ini 11 milyon 499 bin 211 kişi ile yabancılar, %9,9'unu ise 1 milyon 263 bin 135 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmuştur.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %34,4 azalmıştır. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden Türk vatandaşlarının harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %34,4 azalarak 1 milyar 82 milyon 543 bin USD olmuştur. Bunun 967 milyon 276 bin USD'sini kişisel, 115 milyon 266 bin USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2018 yılı II. çeyreğine göre %11,4 artmıştır. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 11,4 artarak 2 milyon 444 bin 668 kişi olmuştur. Bunların kişi başı ortalama harcaması 443 USD olarak gerçekleşmiştir.

Turizm geliri ve gideri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2019 Verileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2018	Yıllık	29 512 926	45 628 673	647	4 896 310	8 383 432	584
	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	III	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	IV	6 540 434	9 651 740	678	957 647	1 853 045	517
2019	I	4 629 679	6 644 391	697	1 066 706	2 017 916	529
	II	7 973 963	12 762 346	625	1 082 543	2 444 668	443
	Nisan	1 996 446	3 266 256	611	336 498	752 280	447
	Mayıs	2 639 675	4 219 837	626	319 832	725 576	441
	Haziran	3 337 843	5 276 253	633	426 213	966 812	441

Not: Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

6.3.2. 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
Susesi Deluxe Resort	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	1.250 TL	2.100 TL
Selectum Luxury	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	1.100 TL	1.600 TL
Granada Luxury Belek	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	1.050 TL	1.400 TL
Bellis Deluxe	5	Ultra Herşey Dahil	Belek	1.350 TL	1.950 TL

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 değerin, 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 yansıtmamasının 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 değerin 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 bulunamadığından 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.
- Tesisteki oda sayısı 583 olup, yıllık kullanılabilir oda sayısı 212.795'dir.
- Tesis, yıl boyu hizmet verecek olup, bölge doluluk oranı ve tesisin açılışında bugüne kadar olan doluluk oranları göz önünde bulundurularak tüm yıllar için doluluk oranı % 65 olarak kabul edilmiştir.
- Tesisin günlük ortalama oda fiyatında "6.3.3. Otel Konaklama Bilgileri" başlığı altında yer alan piyasa bilgilerinden ve 2019 yılında elde edilen ortalama oda fiyatları verilerinden faydalanılmıştır. Değerlemeye konu tesisin günlük ortalama oda fiyatı 1.300,-TL olarak kabul edilmiştir.
- Günlük oda fiyatlarının yıllık artış oranı % 10,00 alınmıştır.
- Mal sahibinden temin edilen son 5 yıla ait gelir gider tablolarından gelirlerin ve giderlerin yüzdesel oranları hesaplanmıştır.
- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı'na göre; otelin kiralaması 01.01.2020 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde işletme modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olup, buna göre; otelin ciro tutarı üzerinden %5 ve GOP (Brüt faaliyet karı) tutarı üzerinden %1,2 oranında işletmeci payı hesaplanacak, toplam GOP tutarından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye ise şirkete gelir payı olarak verilecektir. Ayrıca, garanti tutar olarak şirketin gelir payının yıllık bazda 7.500.000,-EUR+KDV'den düşük olamayacağı belirtilmiştir.
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,53'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.

- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,5 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; taşınmazın üst hakkı pazar değeri ~ **857.805.000,-TL** olarak bulunmuştur.

8.1.3. TESİSİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Tesisin 2020 yılı kira değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Tesisin konumlandığı bölgede yapılan piyasa analizleri kapsamında otel kullanımındaki taşınmazların yıllık kira bedellerinin konum ve otel yapısının özelliklerine göre toplam otel cirosunun yaklaşık % 30 - % 40 oranında olduğu tespit edilmiştir. Tesisin; son 3 yıllık performansı, her geçen sene yükselen doluluk oranları, üst segment her şey dahil konseptinde işletiliyor olması, bulunduğu bölgeden verdiği hizmet ve kalite anlamında olumlu yönde ayrışıyor olması, geçmiş yıllardaki sabit kira + ciro sözleşmelerinin bulunması gibi tüm olumlu durumları göz önünde bulundurularak tesisin yıllık pazar kirasının otel cirosunun en az % 40'ı olacağı öngörülmüştür.

Raporda "8.1.1 Varsayımlar ve Kabuller" başlığı altında rapor ekinde de tarafınıza sunulan Ela Quality Otel gelirlerine ait nakit akışı tablosunda yapılan hesaplamalar neticesinde tesisin 2020 yılı cirosu 191.298.871,-TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre tesisin yıllık pazar kira değeri **11.615.000,-EURO** (191.298.871,-TL x % 40 = ~ 76.519.548,-TL) olarak takdir edilmiştir.

Not: 26.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-EURO = 6,5878 TL'dir.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazın üst hakkı yıllık pazar kira değeri için; **11.615.000,-EURO (Onbirmilyonaltıyüzonbeşbin EURO)**, üst hakkı pazar değeri için ise; **857.805.000,-TL (Sekizyüzelliyedimilyonsekiyüzbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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 YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	76.519.548	12.880.150	11.615.000
ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ	857.805.000	144.390.000	130.211.000

Not: 26.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9409 TL ve 1,-EURO = 6,5878 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 1.012.209.900,-TL'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. 27 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 20 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Uğur AVCI

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ

Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Turizm İşletme Belgesi
- Üst Hakkı Sözleşmesi ve Resmi Senedi
- Üst Hakkı Süre Uzatma Kararı
- Kira Sözleşmeleri
- Ela Quality Resort Hotel Kira Bedeli (Özel Durum Açıklamaları)
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri