

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 28.12.2012

R. No: 2012REVE35



ISO9001:2008
FS 509685

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

ALANYA'DA OTEL

AVSALLAR
ALANYA/ANTALYA

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **28.12.2012** tarihinde **2012REVE35** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ Alaaddin Otel, 1047 nolu parsel, Avsallar – Alanya/ANTALYA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI Otel olarak kiracı tarafından kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar köyü, Çamlıçukur mevki, 1047 parsel no'lu, 10.234,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkul.

İMAR DURUMU Bu bilgiler rapor içerisindeki "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

22.350.000.- TL (Yirmikimilyonüçyüzellibin.-TürkLirası) 12.420.000.- USD (Onikimilyondörtüzyüzmibin.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

26.373.000.- TL (Yirmialtımlilyonüçyüzyetmişüçbin.-TürkLirası) 14.655.600.- USD (Ondörtmilyonaltıyüzellibesbinaltıyüz.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

115.000.- TL (Yüzonbeşbin.-TürkLirası) 63.890.- USD (Altmışüçbinsekizyüzdoksan.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

135.700.- TL (Yüzotuzbeşbinüçyüz.-TürkLirası) 75.390.- USD (Yetmişbeşbinüçyüzdoksan.-Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 1,80-TL kabul edilmiştir USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı (401139)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı(401456)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	7
BÖLÜM 2.....	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.3.1 Piyasa Değeri.....	12
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	12
BÖLÜM 3.....	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
3.1.1 Demografik Veriler	14
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 Antalya İli	17
3.2.2 Alanya İlçesi.....	18
BÖLÜM 4.....	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	21
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	24
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	24
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	24
BÖLÜM 5.....	26
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	26
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	32
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	32
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	33
BÖLÜM 6.....	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	35
BÖLÜM 7.....	37
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	37

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	37
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	37
7.2.2 Maliyet Analizi Yöntemi	39
7.2.3 Gelir İndirgeme Yöntemi	41
7.2.4 Analiz SonuçlarınınDeğerlendirilmesi	44
BÖLÜM 8.....	46
SONUÇ	46
BÖLÜM 9.....	48
EKLER	48

BÖLÜM 1

RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2012 tarihinde, 2012REVE35 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar köyü, Çamlıçukur mevki, 1047 parsel no'lu, 10.234,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkulün 28.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA ve değerlendirme uzmanı Ömer Latif YALÇIN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.10.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.01.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1
Rapor Tarihi	29.12.2011
Rapor Numarası	2011E9
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Aslan-Fatih Tosun
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	21.610.000 TL (KDV Hariç)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kuleli Sokak, No:3/3-4 G.O.P. – Çankaya /ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmada gayrimenkül değeri için kullanılan 2. yöntem olan gelir indirgeme yaklaşımına ilişkin hesaplama modeli aşağıda anlatılmaktadır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasadaki en likit Eurobond, 2040 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25
RAPOR NO: 2012REVE35 RAPOR TARİHİ: 28.12.2012

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2040 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür.

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.²

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.³

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) ⁴

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

² International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

³ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁴ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 8.2.1.1.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 8.2.1.1.2 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- 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.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 12,8 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında % 59 iken 2000 yılında % 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

il	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler⁵

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşünülse, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze

⁵ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVE35

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım sürecini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

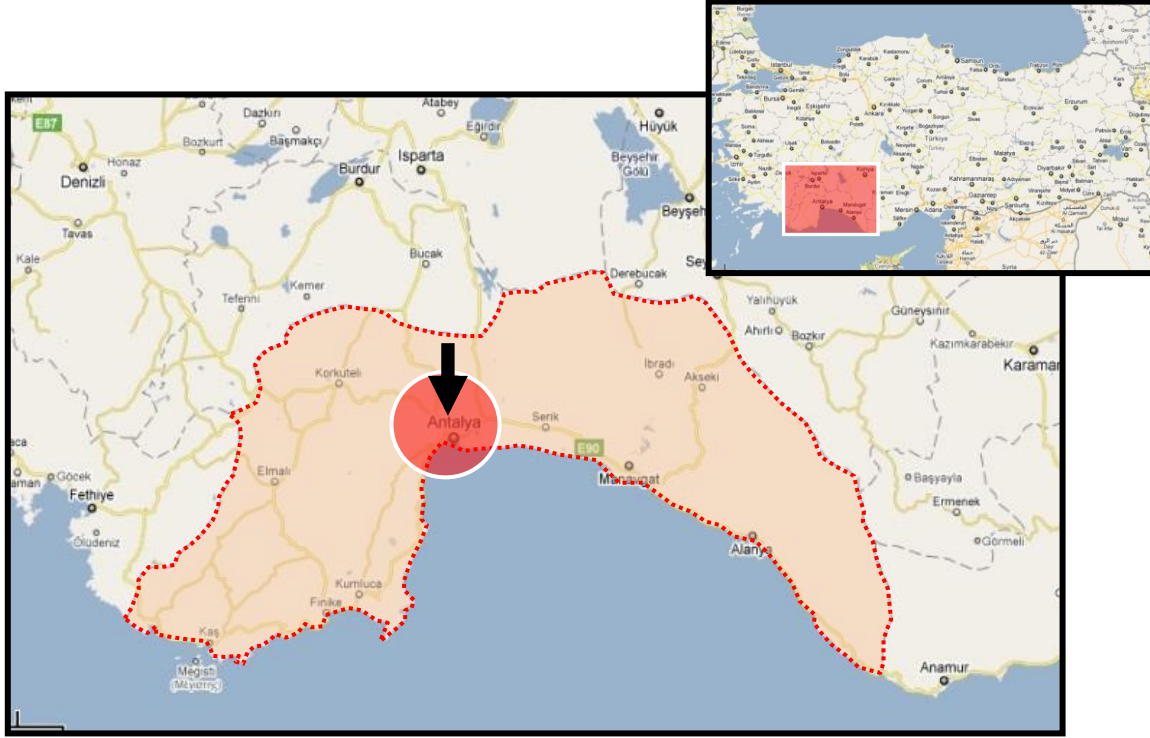
2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam edecek olması ve büyüme tahminlerinin yüksek olması nedeni ile Türkiye'de yabancı ve yerli yatırımların büyüyerek artacağı düşünülmektedir.

Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Antalya İli



Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri bulunmaktadır. Güneyi, Akdeniz ile çevrilmiş olan Antalya ili kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulmaktadır. Antalya, çok hızlı gelişme süreci içinde olan bir kenttir. İklimi, doğal güzellikleri ve hızlı bir şekilde süren turizm yatırımları son yıllarda Antalya'ya göçleri arttırmıştır.

Kentte yapılaşma son yıllarda artmış, çok katlı binalar ve modern işanları yapılmıştır. Kenti doğudan batıya doğru geçen 45 m. genişliğindeki 100.Yıl Bulvarı ulaşımı büyük ölçüde rahatlatmıştır. Toplu konut kooperatifleri kurulmuş ve kent çevresinde yeni yerleşim birimleri oluşmuştur. Antalya merkez ilçesine bağlı üç belediye vardır. Bunlar; Konyaaltı, Muratpaşa ve Kepez'dir.

Antalya nüfus artışı hızı yönünden Türkiye genelinde ikinci sırayı almaktadır. 2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre, Antalya'nın il nüfusu 2.043.482, il merkezi nüfusu 1.450.209'e ulaşmıştır.

Antalya ekonomik gelişme açısından önü açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve küçük sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun %80'i geçimini tarımdan sağlamaktadır. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyve üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır.

Antalya bölgesinde sera ile üretim son yıllarda büyük gelişme göstermiş, bu konuda üreticilere geniş olanaklar sağlanmıştır. Seralar teknik yönden geliştirilmiş, üretim artırılarak turfanda sebze dışsattımında önemli gelir elde edilmiştir. Türkiye genelinde cam seraların

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

%90'ı Antalya'da bulunmaktadır. Türkiye turfanda sebzesinin %65'i bu bölgede üretilmektedir.

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

Serbest bölge ve milyarlarca liralık turistik yatırımlar son yıllarda nüfus akışını hızlandırmış ve kentte yeni yerleşim birimleri oluşmasına neden olmuştur. Antalya'da ulaşım kara, hava ve deniz yollarıyla sağlanmaktadır. E-24 karayolu Antalya'yı Burdur ve Afyon üzerinden Orta ve Batı Anadolu'ya bağlamaktadır. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırmaktadır.

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

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

Sanayi yönünden fazla gelişmiş bir kent olmayan Antalya'da daha çok çevre ve hava kirliliğine neden olmayacak türde sanayi kuruluşları bulunmaktadır.

3.2.2 Alanya İlçesi



Alanya, Antalya ilinin 135 km. doğusunda bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Gazipaşa, batısında Manavgat ve Serik ilçeleri bulunmaktadır.

Alanya kilometrelerce uzunlukta ince kumlu sahilleri, deniz suyu, tarihi ve kültürel zenginliği, çok kültürlü yaşam tarzı, doğal parkları, ılımlı akdeniz iklimi, butik ve pazarları, her türlü kara ve deniz sporları yapma imkanı ve geniş eğlence hayatı özellikleri sayesinde yerli ve yabancı turistler tarafından tercih edilen bir tatil beldesi haline gelmiştir.

2011 yılı Adrese dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Alanya nüfus toplamı 259.787'dir. Bu nüfusun 103.673'si şehir merkezinde, 156.114'u belde ve köylerde yaşamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alanya ilçesine bağlı 69 köy ve 16 belde bulunmaktadır. Bu beldeler; Konaklı, Payallar, Türkler, Avsallar, Yeşilköy, Emişbeleni, Okurcalar, Oba, Cıkçilli, Çıplaklı, Kestel, Mahmutlar, Demirtaş, Kargıcak, Tosmur, Güzelbağ'dır.

Alanya-Antalya arasındaki karayolu bir çok yerleşim yeri ve turistik merkezden geçmektedir. Alanya'ya en yakın havaalanı 70 km. uzaklıktaki Gazipaşa Havaalanıdır ve denizyollarında Alanya Limanı büyük ve yüksek tonajlı tüm gemilerin yanaşmasına müsaittir. Halen bu liman hem turistik hem de ticaret amaçlı gemilere hizmet vermektedir. Alanya-Girne (Kuzey Kıbrıs) bağlantılı turizm sezonu süresince yolcu ve turist taşımacılığı yapılmaktadır. K.K.T.C. bağlantılı en önemli gümrük kapısı burada bulunmaktadır.

Alanya'da ilk yerleşim milattan önceki döneme kadar uzanmaktadır. Turizmin keşfinden önce, Alanya'nın yerli halkı tarım, balıkçılık ve hayvancılık ile geçimini sağlamakta, göçebe kabileler halinde kışları ılıman iklime sahip Alanya'da, yazları ise Toros dağlarının yaylalarında yaşamaktaydılar. Alanya'da turizmin gelişmesi ile onlar da yerleşik yaşam tarzını benimseyip çeşitli otel, butik ve tesisler ile bu sektöre büyük katkıda bulunmuşlardır.

Alanya'nın bugünkü halk yapısı turizm sektörünün getirdiği 15 yıllık bir değişim ile tamamen Avrupa tarzı ve çok kültürlü bir karaktere sahip olmuştur. İlk turistik tesislerin inşaatı Alanya'ya İstanbul, Ankara, İzmir ve diğer şehirlerden gelen yeni yatırımcıları çekmiş, arkasından Avrupa'da yaşayan Türkler, önce "yazlık daire alma" gayesi ile gelip sonra yurt dışındaki birikimlerini turistik tesis yatırımlarına dönüştürmüşlerdir.

İlçenin alt yapısının tamamlanması, sağlık hizmetlerin genişletilmesi, modern otel, motel, bina alışveriş merkezleri ve turistik tesislerin inşaatı, tatile gelen yabancıların "yazlık daire alım" dalgasını başlatmış ve bu dalga her geçen sene büyüyerek ilçeye çok kültürlü bir yaşam standardı kazandırmıştır.

Alanya Belediyesi kayıtlarına göre; Alanya kent merkezi nüfusu 103.673 kişi iken, ilçede yaşayan Avrupalı nüfus 15.400 kişi, ilçede mülk edinen yabancı uyruklu sayısı ise 23.045'tir. Türkiye'de mülk satılan yabancıların uyruklu vatandaşların dörtte biri Alanya'dan mülk satın almaktadır. Bu rakamlar Alanya'nın yabancıya mülk satışındaki potansiyelini ve önemini bir kez daha göstermektedir.

BÖLÜM 4

***DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ***

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Alanya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	Avsallar
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Çamlıçukur
Pafta No.	:	39
Ada No.	:	-
Parsel No.	:	1047
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	10.234,00 m ²
Hissesi	:	Tam
Malığı	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya ili, Alanya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan, 10.10.2012 tarihli onaylı takyidat belgesine göre, değerlendirme raporu konusu gayrimenkulün üzerinde aşağıdaki hak ve sınırlamaların olduğu öğrenilmiştir:

Beyanlar hanesinde:

- 14.10.1988 tarih ve 3596 yevmiye numarası ile, "İnşaat toplum yararına aittir." Beyanı bulunmaktadır.

Mülkiyet bilgileri şerhler hanesinde:

- 17.04.2008 tarih ve 9158 yevmiye numarası ile, " 11.808.720 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama tarihi: 20.01.2007 Süre:10 yıl, Malik: Alanya Özkaymak Turizm İşletmeciliği A.Ş.)" şerh bulunmaktadır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkulün, 20.12.2000 tarih, 10159 yevmiye no ile mülkiyeti, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1047			
Zemin No	: 13214881	Yüzölçüm	: 10.234,00 m2			
B / Dce	: ANTALYA/ALANYA	Ana Tas. Nitelik	: BETONARME KARKAS OTEL VE BAHÇESİ			
Kararın Adı	: Alanya TM					
Mahalle / Köy Adı	: AVSALLAR Köyü					
Mevki	: ÇAMLIÇUKUR					
CBR / Sayfa No	: 7 / 1066					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İNŞAAT TOPLUM VARARINA AİTTİR 14.10.1988 Y.3596		14/10/1988 - 3396	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33422075	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	FAM		10.234,00	Satış - 20/12/2000 - 10159-	--
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	11.808.720 YTL bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarih: 20/01/2007 Süre: 10 Yıl)	ALANYA ÖZKAYMAK TURİZM İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.	17/04/2008 - 9158	--		

Raporlayan: 16228 Furkan UYSAL
Kayıt Uygundur
10.10.2012

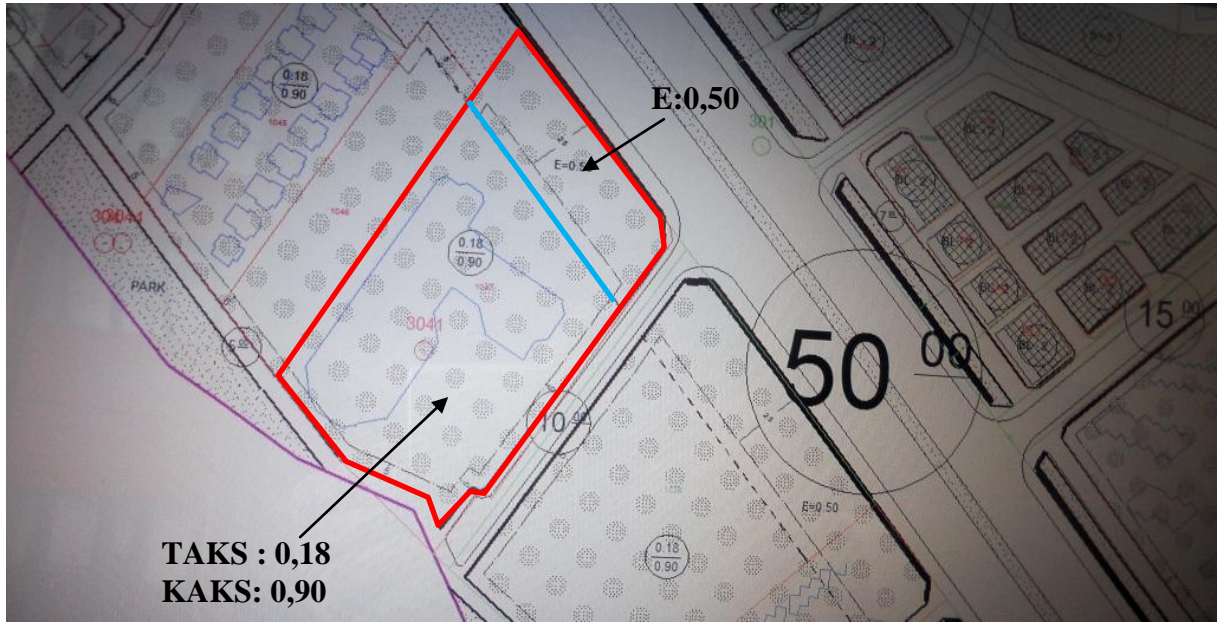
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Avsallar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 10.10.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan imar durumu belgesine göre konu taşınmaz; 26.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli "Avsallar Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.
- Antalya – Alanya yolunun yaklaşık 30 m içerisinde kalan kısım için "E:0.50", Diğer kısımlar için "TAKS:0.18, KAKS:0.90" olarak belirtilmiştir.
- "hmax=5 kat (16,00 m)" olarak belirtilmiştir.
- Çekme mesafeleri "Önden çekme mesafesi : 25m, Yan bahçe çekme mesafesi : 5 m, Arka bahçe çekme mesafesi: h/2" olarak belirtilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Ruhsat ve izinler:

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 13.10.1986 onay tarihli **“Onaylı Mimari Proje”** bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 21.09.1987 onay tarihli 136/13 no’lu **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı 3-B yapı sınıfında olup, yol kotu seviyesi altı 1 kat ve yol kotu seviyesi üstü 5 kat toplam 6 kat için olmak üzere toplam 12.392 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 03.08.1988 onay tarihli **“Onaylı Tadilat Mimari Proje”** bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 22.07.1988 onay tarihli 1/10 no’lu tadilat yapı ruhsatı olduğu, onay tarihi ve numarası taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi üzerinden tespit edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 27.07.1992 onay tarihli 1/33 no’lu **“Yapı Kullanma İzin Belgesi”** bulunmaktadır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi, yol kotu seviyesi altı 2 kat ve yol kotu seviyesi üstü 5 kat toplam 7 kat için olmak üzere toplam 13.242 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
21.09.1987 –136/13 (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	12.392
22.07.1988 – 1/10* (Tadilat Yapı Ruhsatı)	Tadilat	-
27.07.1992 – 1/33 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni yapı	13.242

*Not: Tadilat yapı ruhsatı onay tarihi ve numarası yapı kullanma izin belgesi üzerinden tespit edilmiştir. Avsallar Belediyesi’nde yapılan araştırmalar sonucunda tadilat yapı ruhsatının çatı katında yapılan değişiklikler nedeniyle verildiği tespit edilmiştir.

✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabii değildir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz 1047 no'lu parselde yer alan otel onaylı mimari projesi ile uyumlu olup iskan belgesine sahip olup, cins tashihi mevcut kullanımını açıklar niteliktedir. Konu taşınmazda yer alan kiracı lehine bulunan kira şerhinin bu tarz ticari mülklerde rutin bir uygulama olduğu gözlenmiştir. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE
FİZİKSEL BİLGİLERİ**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

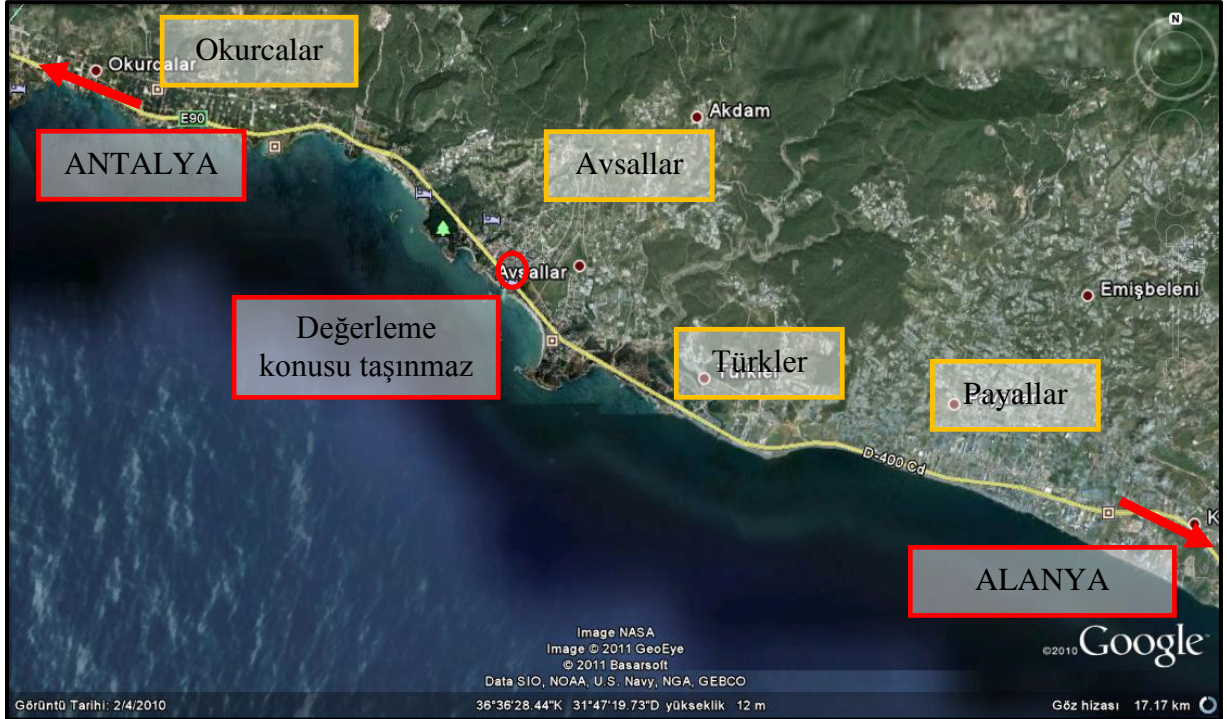
Gayrimenkulün açık adresi: Alaaddin Otel, 1047 nolu parsel, Avsallar – Alanya/ANTALYA

Değerleme konusu taşınmaz Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar beldesinde yer almaktadır. Gayrimenkule ulaşım için; Antalya – Alanya karayolu üzerinde Manavgat-Alanya istikametinde ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz Avsallar Beldesinde sağ kolda Antalya- Alanya karayolu ile deniz arasında kalmakta olan Alaaddin Otel'dir. Değerleme konusu taşınmazın Antalya- Alanya karayoluna yaklaşık 90 m, denize ise yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Kot farkından dolayı otele giriş taşınmazın doğu cephesinde yer alan tali yoldan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede siteler, 4 yıldızlı ve 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sırma Sitesi, Aspendos Otel, Yalıhan Otel, Club Green Fugla Beach, Alaiye Resort Otel, Club Alara Park Otel, Joy Pegasos Otel, Justin Beach Otel, Alaiye Resort, Gold Island, Özkaymak İncekum Otel, Top Otel, Long Beach Otel ve Sealanya yer almaktadır.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Avsallar Merkez	~1,00
Alanya Şehir Merkezi	~25,00
Antalya Havalimanı	~100,00



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



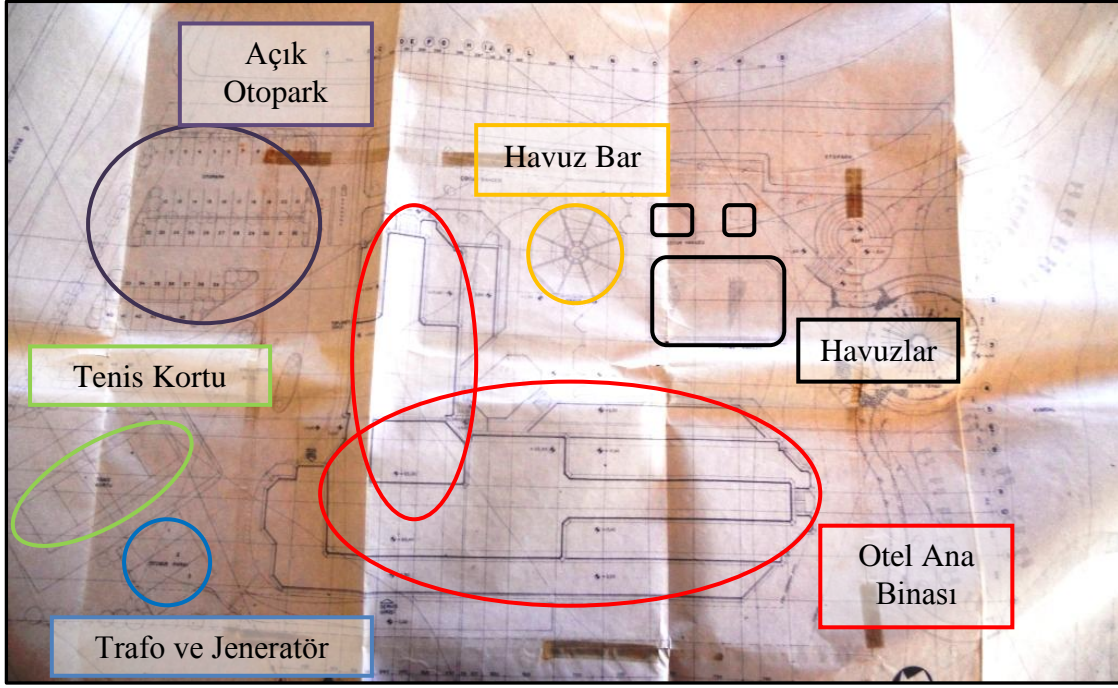
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar köyü, Çamlıçukur mevki, 39 pafta, 1047 parsel no'lu "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" vasıflı, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz 10.234 m² alan üzerinde kurulu, toplam 13.242 m² kapalı alana sahip, Alaaddin Otel'dir. Otel 4 yıldız konseptinde olup, her şey dahil sistemli çalışmaktadır. 15 Nisan – 20 Ekim arasında 220 gün faaliyet göstermektedir.

Tesiste otel ana binası, havuzlar, havuz bar, animasyon alanı, trafo, tenis kortu, açık otopark, güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Ayrıca tesis tarafından kullanımda olan yaklaşık 80 m uzunluğunda sahil şeridi bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Otel Ana Binası;

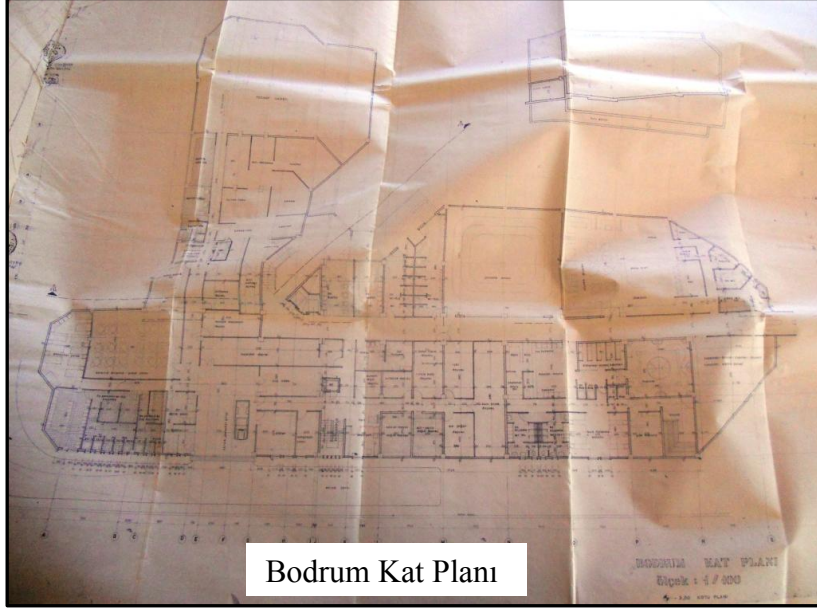
Değerleme konusu taşınmaz B.A.K. tarzında, toplam 13.242 m² kapalı alana sahip, bodrum kat, zemin kat, tesisat katı ve 5 normal kattan oluşmaktadır.



Bodrum kat:

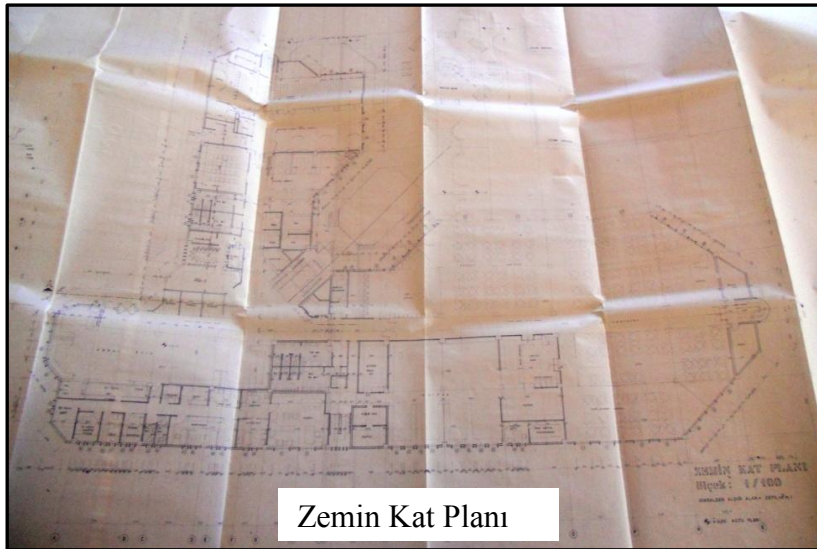
Bodrum kat toplam 2.582 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum katta kazan dairesi, tesisat alanı, çamaşırhane, yemekhane, teknik servis atölyesi, elektrik malzeme odası, kuaför, kuyumcu, mini club, ofisler, depolar, soğuk hava depoları, fitness center, hamam, sauna, masaj odaları, disko ve WC 'ler bulunmaktadır. Bodrum katta zemin döşemeleri; kuaför, seramik, disko, masaj salonu, çamaşırhane, yemekhane, depolar, soğuk hava depoları, elektrik odası, ofisler, kazan dairesi, elektrik malzemeleri deposunun bulunduğu alanlarda seramik ve dökme mozaik, fitness centerda laminant parke, mini club halıfleks, hamamda mermer kaplıdır. Duvarlar plastik boyalı olup, WC ve soğuk hava depolarında ise duvarlar seramik kaplıdır. Tavanlar koridor ve teknik alanlarda plastik boyalı olup kuaför, fitness center gibi alanlarda tavan alçı asma tavanıdır. Aydınlatma ise plastik boyalı olan kısımlarda floresan armatürdür, asma tavan olan kısımlarda ise asma tavan içine gömme spot armatürdür.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Zemin kat;

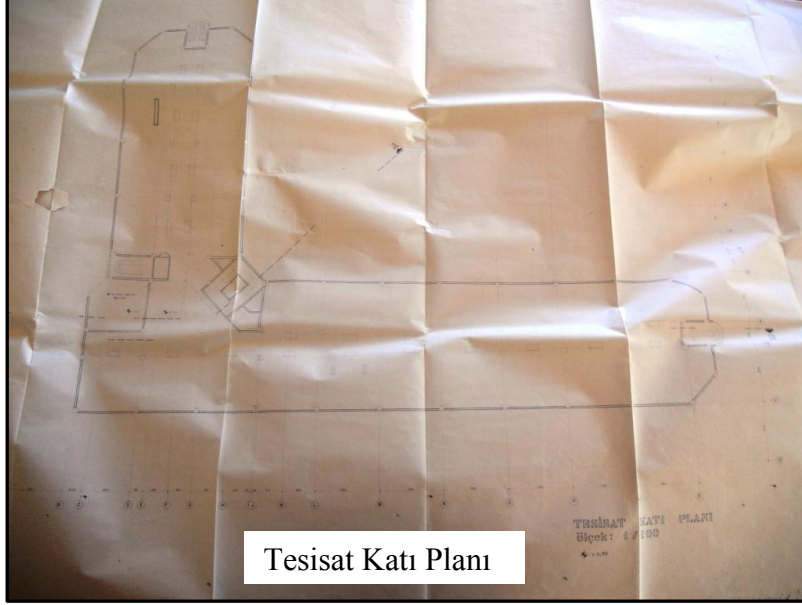
Zemin kat toplam 2.620 m² kapalı alana sahiptir. Zemin katta resepsiyon, lobby, lobby bar, restaurant, mutfak, toplantı salonu, kuyumcu, market, doktor, idari ofisler, muhasebe, personel ofisi, bagaj odası ve WC'ler bulunmaktadır. Ayrıca zemin katta 100 m² alanlı kapalı havuz mevcuttur. Zemin katta yer döşemeleri; giriş, resepsiyon ve lobby mermer, idari ofisler, muhasebe ve toplantı salonu halifleks, lobby bar laminant parke, restaurant, mutfak, dükkan ve WC 'ler ise seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalı olup, bazı kısımlarda duvar kağıdı kaplıdır. WC 'lerde ise duvarlar seramik kaplıdır. Tavanlar plastik boyalı ve asma tavanıdır. Aydınlatma ise plastik boyalı olan kısımlarda floresan armatürdür, asma tavan olan kısımlarda ise asma tavan içine gömme spot armatürdür.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

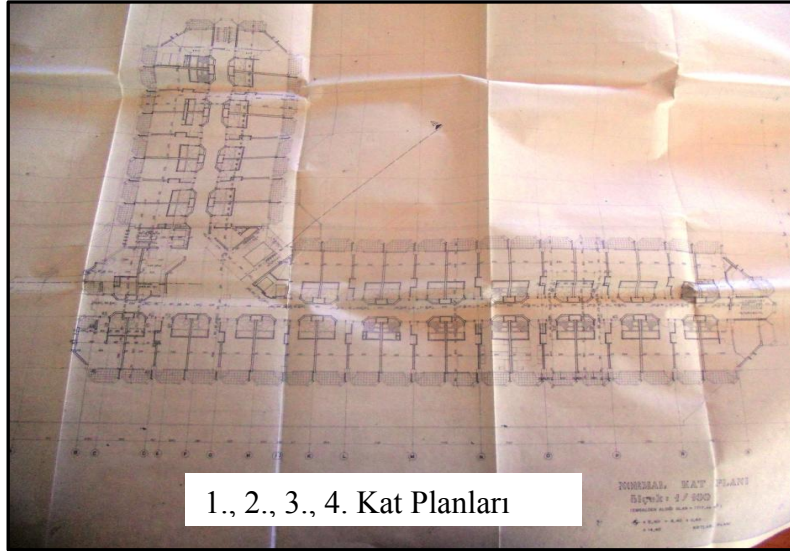
Tesisat katı;

Tesisat katı 1.250 m² kapalı alana sahiptir. Tesisat katında kat yüksekliği 2,00 m'dir. Tesisat katında havalandırma ve elektrik tesisatları bulunmaktadır. Tesisat katında yerler şap beton, duvarlar tuğla ve sıvanmamış beton, tavanlar ise sıvanmamış betondur. Aydınlatma ise ampül armatürdür.

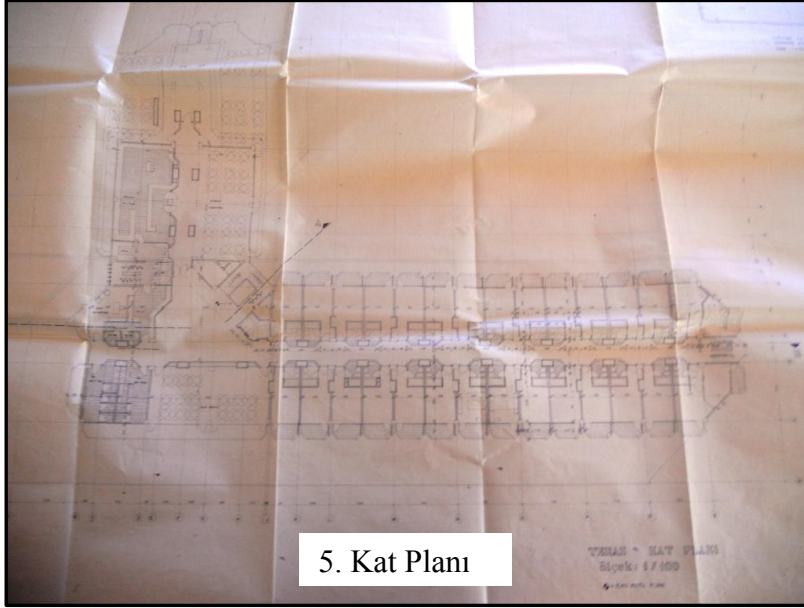


Normal katlar;

Normal katlarda 4 katta, her kat 1.400 m² ve 5. Kat 1.190 m² olmak üzere toplam 6.790 m² kapalı alana sahiptir. 1., 2., 3. ve 4. katlarda onaylı mimari projesinde ve mahalinde her katta 51 oda ve 110 yatak bulunmaktadır. 5. katta ise onaylı mimari projesine göre 28 adet oda (52 adet yatak), alakart restaurant, ofis, alakart mutfağı, oyun salonu, teras ve WC'ler bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 232 oda, 492 yatak bulunmaktadır.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Tesiste 4 çeşit oda bulunmaktadır. Bunlar standart oda, king suit oda, aile suit oda ve aile odasıdır. Tüm odalarda zemin halıfleks, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise alçı asma tavadır. Aydınlatma asma tavan için gömme spot armatür ve aplik armatürdür. Odalarda bulunan banyolarda zemin ve duvarlar seramik kaplı olup, Hilton lavabo, küvet mevcuttur. Banyolarda vitrikiye aksesuarları tamdır.

ODA SAYILARI	
	Yasal
1.KAT	51 adet
2.KAT	51 adet
3.KAT	51 adet
4.KAT	51 adet
5.KAT	28 adet
Toplam	232 adet

Oda Çeşidi	Adet	Alan (m ²)
Standart Oda	208	18
King Suit	1	40
Aile Suit	19	36
Aile	4	28

Alaadin otelde, 200 m² alanlı açık havuz, 70 m² alanlı kaydıraklı havuz ve 30 m² alanlı çocuk havuzu olmak üzere 300 m² açık havuz, 100 m² alanlı ise kapalı havuz bulunmaktadır. Havuzun bulunduğu bölgede 150 m² kapalı alanlı havuz bar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bünyesinde 10 m² alanlı güvenlik kulübesi, 80 m² alanlı jeneratör ve trafo binası bulunmaktadır. Ayrıca 240 m² alanlı tenis kortu bulunmaktadır.

Taşınmaz içerisinde 2 servis asansörü, 2 misafir asansörü ve 1 mutfak asansörü olmak üzere 5 asansör bulunmaktadır. Soğutma sistemi olarak Chiller grubu soğutma kullanılmakta olup, sıcak su buhar kazan ile sağlanmaktadır. Tesiste 650 kW jeneratör ve 1600 kW trafo bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ait Kültür ve Turizm Bakanlığında 25.09.2002 tarih ve 8652 sayılı alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Alaaddin Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	8 (Bodrum+zemin+tesisat katı+ 5 normal kat)
Kapalı Alanı	13.242,00 m ²
Dış cephe	Akrilik esaslı dış cephe boyası.
Elektrik	Mevcut (Şebeke)
Jeneratör	Mevcut (650 kW)
Trafo	Mevcut (1600 kW)
Paratoner	-
Su	Mevcut (Şebeke – kuyu suyu)
Su Deposu-Hidrofor	Mevcut
Sıcak Su	Mevcut (Buhar kazanı ile)
Soğutma	Mevcut (Chiller merkezi soğutma)
Isıtma	Mevcut değil
Asansör	5 adet asansör
Yangın Merdiveni	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Blok ve Kat Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Bodrum Kat	Kazan dairesi, tesisat dairesi, kuaför, kuyumcu, mini club, ofisler, depolar, fitness center, hamam, sauna, masaj odaları, disko.	Seramik, dökme mozaik, laminant parke, halıfleks, mermer	Alçı asma tavan, plastik boya	Alüminyum	Floresan armatür, Spot armatür
Zemin Kat	Resepsiyon, lobby, lobby bar, restaurant, mutfak, toplantı salonu, dükkanlar, idari ofisler, bagaj odası.	Halıfleks, seramik, Laminant Parke	Alçı asma tavan, plastik boya	Alüminyum	Floresan armatür, Spot armatür
Tesisat Katı	Havalandırma, elektrik tesisatları	Şap beton	Sıvanmamış beton	Demir Doğrama	Ampul armatür.
1., 2., 3., 4. Normal Katlar	Otel odaları	Halıfleks	Plastik boya	Alüminyum	Spot armatür, aplik.
5. Normal Kat	Otel odaları	Halıfleks	Plastik boya	Alüminyum	Spot armatür, aplik.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmaz, Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar beldesinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Antalya - Alanya karayoluna 90 m, denize 80 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın, Alanya şehir merkezine yaklaşık 25 km, Antalya havaalanına 100 km mesafesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelin 25.09.2002 tarih ve 8652 sayılı, 4 yıldızlı "Turizm İşletme Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelin onaylı mimari projesinde 232 oda, 492 yatak bulunmaktadır.
- Taşınmaz, Avsallar, İncekum şehir merkezlerine yakın konumludur.
- Taşınmaz, imar planında "Turizm Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.
- Taşınmazın çevresinde faal durumda olan birçok 4 yıldızlı otel, 5 yıldızlı otel ve siteler bulunmaktadır.
- Taşınmazın açık otoparkı mevcuttur. Taşınmazın etrafı beton duvar üzerine, demir korkuluklarla çevrilidir.
- Taşınmaza ait 2 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 1 adet mutfak asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansörü bulunmaktadır.
- Taşınmaz üzerinde bulunan otelin özellikle teknik alanlarda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.
- Taşınmazların altyapısı tam olup, elektrik, su, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca jeneratör ve trafo mevcuttur.
- Taşınmaza özel araç veya oteller bölgesine ait servisler ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın bünyesinde tenis kortu, açık havuzlar ve kapalı havuz mevcuttur.
- Taşınmaz bünyesinde kuyumcu, fotoğrafçı, kuaför v.b. dükkanlar bulunmaktadır.
- Taşınmazın bünyesinde toplantı salonu, hamam, sauna, masaj salonları, fitness center bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının imar durumu ile uyumlu, bölge gelişiminin yönünde "**Turizm Tesisi**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">- Taşınmaz imar planında "Turizm Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.- Taşınmaz ulaşımı kolay bir bölgede yer almaktadır.- Taşınmaz Antalya- Alanya Karayoluna ve denize cepheli konumdadır.- Taşınmazın denize sıfır konumdadır.	<ul style="list-style-type: none">× Tesisin 220 gün şeklinde sezonluk hizmet vermektedir.× Otele yakın konumda birçok 5 yıldızlı otel bulunmaktadır.× Taşınmaza giriş, doğu cephede yer alan tali yoldan sağlanmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">- Taşınmaz Turizm açısından tercih edilen bir bölgede yer almaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Analizi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Otel Arsası Emsalleri:

- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Okurcalar Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun güneyinde ve denize sıfır konumlu olan, "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat" yapılaşma koşullarına sahip olan, 4.700 m² ve 4.500 m² olmak üzere toplam 9.200 m² alanlı olan ve "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalan parsellerin toplam 5.000.000 Euro (11.700.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.271 TL/m²).
- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Konaklı Beldesi'nde konumlu olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun güneyinde ve denize sıfır konumlu olan "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 39.000 m² alanlı parselin 20.000.000 Euro (45.400.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.164 TL/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmaza yakın mesafede konumlu olan, "E:0,80", "H:5 Kat" yapılaşma koşullarına sahip olan, Antalya-Alanya Karayolu'nun güneyinde ve denize sıfır konumlu olan, 10.230 m² alanlı ve, "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip parselin 5.000.000 Euro (11.350.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.109 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın mesafede olan Okurcalar Beldesi'nde konumlu olan D 400 Karayoluna cepheli ancak denize yaklaşık 300 m mesafede olması nedeniyle konu taşınmaza göre daha kötü konumlu olan, "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip 3.050 m² arsanın 950.000 Euro (2.166.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (710 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın mesafede ve Antalya-Alanya Karayolu'na ve denize cepheli olması nedeniyle benzer konumlu olan "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 7.000 m² alanlı parselin 2.900.000 Euro (6.612.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (944 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın mesafede ve Antalya-Alanya Karayolu'na ve denize cepheli olması nedeniyle benzer konumlu olan "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 7.102 m² alanlı parselin 2.800.000 Euro (6.384.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (899 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın mesafede ve Antalya-Alanya Karayolu'na ve denize cepheli olması nedeniyle benzer konumlu olan "TAKS:0,18", "KAKS:0,90", "H:5 Kat", yapılaşma koşullarına ve "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip, 18.500 m² alanlı parselin 6.500.000 Euro (14.820.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (801 TL/m²)
- Bölge emlakçıları ile yapılan birebir görüşmeler sonucunda, Alanya Avsallar Bölgesinde, denize sıfır konumda olan turizm tesis lejantlı arsaların m² fiyatlarının 800-900 TL olacağı bilgisi öğrenilmiştir.

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	9.200	Arsa	1.271	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Okurcalar (Satılık Arsa)
2	39.000	Arsa	1.164	Denize sıfır, E:0.18/0.90, Konaklı (Satılık Arsa)
3	10.230	Arsa	1.109	Denize sıfır, E:0.80, Konaklı (Satılık Arsa)
4	3.050	Arsa	710	Denize 300 m, E:0.18/0.90, Okurcalar (Satılık Arsa)
5	7.000	Arsa	944	Denize sıfır, E:0.50, Payallar (Satılık Arsa)
6	7.102	Arsa	899	Denize sıfır, E:0.50, Payallar (Satılık Arsa)
7	18.500	Arsa	801	Denize sıfır, E:0.50, Payallar (Satılık Arsa)

Satılık Otel Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 4.000 m² alan üzerinde kurulu, 135 oda ve 300 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel pazarlıklı 6.000.000 Euro (13.620.000 TL) bedelle satılıktır. (100.888 TL /oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 12.000 m² alan üzerinde kurulu, 240 oda ve 600 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel pazarlıklı 13.000.000 Euro (29.510.000 TL) bedelle satılıktır. (122.958 TL/oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 6.500 m² alan üzerinde kurulu, 173 oda ve 500 yataktan oluşan, 4 yıldızlı otel pazarlıklı 6.500.000 Euro (14.755.000 TL) bedelle satılıktır. (85.289 TL/oda)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 15.000 m² alan üzerinde kurulu, 240 oda ve 600 yataktan oluşan, 5 yıldızlı otel pazarlıklı 20.000.000 Euro (45.400.000 TL) bedelle satılıktır. (189.166 TL/oda)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, denize sıfır, 110.000 m² alan üzerinde kurulu, 650 oda ve 1400 yataktan oluşan, 5 yıldızlı otel pazarlıklı 38.000.000 Euro (86.260.000 TL) bedelle satılıktır. (132.707 TL/oda)
- Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede yer alan Türkler Beldesi'nde 355 odalı olan 5 yıldızlı otelin kısa bir süre önce 18.000.000 Euro (40.860.000 TL) bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir. (115.098 TL/m²)

Kiralık Otel Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazın niteliğindeki otelin aylık kirasının 110.000 TL-130.000 TL aralığında olabileceği bilgisi öğrenilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların konumu, karayoluna ve denize cepheli olması, Alanya şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, geometrik şekli, taşınmazın bulunduğu bölgenin turizm açısından önemi dikkate alınarak, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak arsa satış birim değeri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri	850,00	.-TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	10.234,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	8.698.900	.-TL	8.698.900	.-TL
Toplam Arsa Değeri			8.698.900	.-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri			8.700.000	.-TL

7.2.2 Maliyet Analizi Yöntemi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri , maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübeleri ve 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 'Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel' dikkate alınarak, binanın gözle görülür fiziki durumuna dayalı olarak takdir edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri	850,00	.-TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	10.234,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	8.698.900	.-TL	8.698.900	.-TL
Toplam Arsa Değeri			8.698.900	.-TL
BİNA DEĞERLERİ				
Otel Ana Binası				
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	1.240	.-TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	13.242,00	m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	16.420.080	.-TL		
Yıpranma Payı	22%			
Yıpranma Bedeli	3.612.418	.-TL		
Bina Değeri	12.807.662	.-TL	12.807.662	.-TL
Havuz Bar				
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	305	.-TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	150,00	m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	45.750	.-TL		
Yıpranma Payı	22%			
Yıpranma Bedeli	10.065	.-TL		
Bina Değeri	35.685	.-TL	35.685	.-TL
Trafo-Güvenlik Kulübesi				
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	305	.-TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	90,00	m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	27.450	.-TL		
Yıpranma Payı	22%			
Yıpranma Bedeli	6.039	.-TL		
Bina Değeri	21.411	.-TL	21.411	.-TL
Toplam Arsa Değeri			8.698.900	.-TL
Toplam Harici Müteferrik İşler			790.600	.-TL
Toplam Bina Değeri			12.864.758	.-TL
TOPLAM DEĞER			22.354.258	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			22.350.000	.-TL

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Gelir İndirgeme Yöntemi

Varsayımlar:

Taşınmaz tesis kiracı tarafından işletilmekte olduğundan taşınmazın gelir-gider bilgileri temin edilememiş olup bölgedeki sektörel araştırmalarımıza istinaden nakit akışları projeksiyonu oluşturulmuştur. Gayrimenkulün bütününe yönelik tüm veriler ışığında, değerlendirme kapsamında aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Turizm sektörünün gelişme potansiyeli sebebiyle otelin aynı kapasitede devam edeceği varsayılmıştır.
- Çevre araştırmaları sonucu bölgede otellerin 7-12 ay sezon boyunca çalıştığı tespit edilmiş olup, mevcut uygulamalar doğrultusunda tüm yıl içinde 220 gün aktif olarak çalışacağı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında 2040 yılı vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin son 6 aylık ortalaması olan %6,22 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2040 yılı USD bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemler, oteli, firmanın 4 yıldızlı otel konseptinde işleteceği varsayılarak belirlenmiştir.
- Doluluk oranlarının 2012-2013 yılı için açık olduğu dönem için % 70 oranında olacağı ve yıllar itibarıyla artarak % 75 seviyelerine ulaşacağı öngörülmüştür.
- Otel bünyesinde kişi başına konaklama bedeli 2012-2013 yılı için çevredeki otellerdeki yatak satış emsalleri araştırılarak 42 USD olarak öngörülmüş, yıllar itibarıyla artarak 2019 yılına kadar %3 oranında artacağı ve 2019 yılında 50,15 USD değerine yükseleceği bundan sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin herşey dahil sistemde çalıştığı göz önüne alınarak, diğer gelirler (ekstra yiyecek içecek, haberleşme, dükkan kira, çamaşırhane vb.) oranının oda gelirlerinin %7'si civarında olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda; Giderler, Otel işletme giderleri, Yenileme gideri, Ecrimisil gideri, Emlak vergisi bedeli, Sigorta bedeli olarak farklı kalemlerde incelenmiştir.
- Otel kar marjının %28 oranında başlayacağı, yıllar itibarıyla %35'e yükseleceği ve sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin sıfır inşaat maliyeti üzerinden yıllık %1,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup, bu bedelin her yıl aynı rakamla yenileme fonu adı altında tatalacağı ve gerekli yenileme ve bakımlarda bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- Otelin bina sigorta bedeli olarak müşteri tarafından temin edilen 2012 yılı tutarı olan 44.187 TL nakit akımı tablosuna yıllık bazda %3 enflasyon oranında artacağı öngörülerek yansıtılmıştır.
- İndirgeme oranı % 10,50 olarak öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nakit Akışına Altlık Oluşturan Kabuller Özet Tablosu

ALAADDİN OTEL	
YATAK SAYISI	492
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	220
YATAK FİYATI (USD) (2012)	42,00
YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
ENFLASYON ORANI (%)	3,0%
YENİLEME MALİYETİ HESABI	
SIFIR İNŞAA MALİYETİ (USD)	9.162.933
YENİLEME FONU ORANI (%)	1,50%
YENİLEME MALİYETİ (USD)	137.444,00
EMLAK VERGİSİ HESABI (USD)	24.548,33
SİGORTA BEDELİ (USD)	36.651,73
ECRİ MİSİL DEĞERİ (USD)	2.222,22

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALAADDIN OTEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

ALAADDİN OTEL												
YILLAR		15.12.2012	15.12.2013	15.12.2014	15.12.2015	15.12.2016	15.12.2017	15.12.2018	15.12.2019	15.12.2020	15.12.2021	15.12.2022
SEZONLUK YATAK KAPASİTESİ		0	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240	108.240
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)		0%	70%	71%	72%	73%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI		0	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
SATILAN YATAK SAYISI		0	75.768	76.850	77.933	79.015	81.180	81.180	81.180	81.180	81.180	81.180
YATAK FİYATI (USD)		0,00	42,00	43,26	44,56	45,89	47,27	48,69	50,15	50,15	50,15	50,15
YATAK GELİRİ (USD)		0	3.182.256	3.324.548	3.472.514	3.626.366	3.837.490	3.952.615	4.071.193	4.071.193	4.071.193	4.071.193
DİĞER GELİRLER ORANI (%)		0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
DİĞER GELİRLER (USD)		0	222.758	232.718	243.076	253.846	268.624	276.683	284.984	284.984	284.984	284.984
TOPLAM GELİRLER (USD)		0	3.405.014	3.557.267	3.715.590	3.880.211	4.106.114	4.229.298	4.356.176	4.356.176	4.356.176	4.356.176
GOP (%)		0%	28%	30%	32%	33%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP (USD)		0	953.404	1.067.180	1.188.989	1.280.470	1.437.140	1.480.254	1.524.662	1.524.662	1.524.662	1.524.662
İŞLETME GİDERLERİ (USD)		0	-2.451.610	-2.490.087	-2.526.601	-2.599.742	-2.668.974	-2.749.043	-2.831.515	-2.831.515	-2.831.515	-2.831.515
YENİLEME MALİYETİ	1,50%	0	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444	-137.444
EMLAK VERGİSİ		0	-24.548	-25.285	-26.043	-26.825	-26.825	-26.825	-26.825	-26.825	-26.825	-26.825
SİGORTA BEDELİ		0	-36.652	-37.751	-38.884	-40.050	-40.050	-40.050	-40.050	-40.050	-40.050	-40.050
ECRİ MİSİL DEĞERİ		0	-2.222	-2.289	-2.358	-2.428	-2.428	-2.428	-2.428	-2.428	-2.428	-2.428
TOPLAM GİDERLER (USD)		0	-2.652.476	-2.692.856	-2.731.330	-2.806.489	-2.875.721	-2.955.791	-3.038.262	-3.038.262	-3.038.262	-3.038.262
ESAS FAALİYET KARI		0	752.538	864.411	984.260	1.073.723	1.230.393	1.273.507	1.317.915	1.317.915	1.317.915	1.317.915
DÖNEM SONU DEĞERİ (USD)	9,0%											14.643.495
NET NAKİT AKIŞLARI		0	752.538	864.411	984.260	1.073.723	1.230.393	1.273.507	1.317.915	1.317.915	1.317.915	15.961.409

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	6,22%	6,22%	6,22%
Risk Primi	3,78%	4,28%	4,78%
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	12.353.482	11.946.064	11.556.167
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	22.236.268	21.502.915	20.801.101
YAKLAŞIK DEĞER (USD)	11.900.000		
YAKLAŞIK DEĞER (TL)	21.500.000		

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz için değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında 28.12.2012 tarihi itibarıyla hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

- Değerleme konusu gayrimenkulün arsa değeri emsal karşılaştırma ve bina değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için, maliyet yöntemi yaklaşımı ile taşınmazın değeri **22.350.000.-TL (Yirmiikimilyonüçyüzellibin.-TürkLirası), 12.420.000.-USD** olarak takdir edilmiştir.
- Özkaymak Alaaddin Otel aylık kira getirisi **115.000.-TL (Yüzonbeşbin.-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün gelir indirgeme yöntemi sonucu piyasa değeri **21.500.000-TL (Yirmibirmilyonbeşyüzbin.-TürkLirası), 11.900.000.-USD** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün sigortaya esas değeri **16.420.000-TL (Onaltımiyondört yüz yirmibin.-TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün piyasa değeri olarak; daha somut verilere ulaşılmış olması, yeterli sayıda emsal arsa değerine ulaşılmış olması, otelin halihazırda başka bir işletmede kirada olması nedeni ile gerçekleşmiş son üç yıllık gelir – giderlerine ulaşılmamış olması nedenleri ile maliyet yöntemi analizi ile bulunan değer olan **22.350.000.-TL (Yirmiikimilyonüçyüzellibin.-TürkLirası), 12.420.000.-USD** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

22.350.000.- TL (Yirmiikimilyonüçyüzellibin.-TürkLirası)	12.420.000.- USD (Onikimilyondörtüzyüzyirmibin.-Amerikan Doları)
---	---

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

26.373.000.- TL (Yirmialtmilyonüçyüzyetmişüçbin.-TürkLirası)	14.655.600.- USD (Ondörtmilyonaltıyüzellibesbinaltıyüz.-Amerikan Doları)
---	---

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

115.000.- TL (Yüzonbesbin.-TürkLirası)	63.890.- USD (Altmışüçbinsekizyüzdoksan.-Amerikan Doları)
---	--

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

135.700.- TL (Yüzotuzbesbinyediyüz.-TürkLirası)	75.390.- USD (Yetmişbesbinüçyüzdoksan.-Amerikan Doları)
--	--

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 1,80-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı (401139)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı(401456)

BÖLÜM 9
EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları