



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**ANTALYA – MANAVGAT- SORGUN
746 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ SEVEN SEAS OTELİ,
İLE 997 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ
LOJMAN KULLANIMLI
YAPILAŞMALARIN
DEĞERLEMESİ**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	13.11.2012 / bila no
Değerleme Konusu	Magic Life Seven Seas Oteli ve Lojmanı Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Titreyen Göl Mevkii 746 ve 997 parseller Sorgun – Manavgat /Antalya
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 19- 22.11.2012, Rapor Tarihi: 23.11.2012, Rapor No: Öİ265
Değerlemeyi Yapan Uzman	A.Ozan Firuzbay (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ 265

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 746 Parselde kayıtlı üst hakkı ve parsel üzerindeki yapılaşmalar ile Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 997 Parsel ve üzerindeki yapılaşmaların Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 23.11.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerleme konusu gayrimenkullerden ;

a) Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, 997 Parselde kayıtlı üst hakkı ve parsel üzerindeki yapılaşmaların değeri;

KDV Hariç : 67.000.000.-TL (Altmışyedimilyontürklirası)
KDV Değeri : 12.060.000.-TL (Onikimilyonaltmışbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 79.060.000.- TL (Yetmişdokuzmilyonaltmışbintürklirası)

Not: KDV Hariç : 67.000.000.- TL/ 1,8022 TL =~ 37.176.784.-USD
Sigorta Değeri : 30.000.000.- TL / 1.8022 =~ 16.646.000.- USD

b) Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, 997 Parselin (sadece arsa) değeri:

KDV Hariç ; 1.500.000.- TL (Birmilyonbeşyüzbintürklirası)
KDV Değeri ; 270.000.-TL (İkiyüzyetmişbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer; 1.770.000.- TL (Birmilyonyediyüzyetmişbintürklirası)

Not: KDV Hariç ; 1.500.000.- TL/ 1,8022 TL =~ 832.316.-USD
Sigorta Değeri : Yasal Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU Ali Ozan FİRUBAY

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 22.11.2012 Tarihinde Öİ 265 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 19-22.11.2012 tarihleri arasında yapılmış olup, değer in geçerli olduğu tarih 23.11.2012 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standardında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir

şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 10 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 23.11.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 13.11.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin

faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 997 Parselde kayıtlı üst hakkı ve parsel üzerindeki yapılaşmalar ile Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 997 Parsel ve üzerindeki yapılaşmaların Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Konumuz otel ve lojmanı Antalya İli'nin Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Titreyegöl mevkiinde yer almaktadır. Manavgat, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında Antalya ili sınırları içerisinde yer almakta olup, Antalya'nın 15 ilçesinden bir tanesidir.



Değerleme konusu Parsellerden 746 parsel üzerinde otel, 997 parsel üzerinde ise otelin çalışanlarına tahsis edilen otel lojmanları bulunmaktadır.

746 parsel no'lu taşınmaz Antalya ili Manavgat İlçesi Sorgun Beldesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz ulaşmak için Manavgat Şehirlerarası Otobüs Terminalinden güneye Sorgun (Titreyen Göl) İstikametine gidilir. Taşınmaz Titreyen Gölün güney kısmında, denize cepheli vaziyette yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Turizm Beldesi olup bölgede 4* ve 5 * oteller yer almaktadır. Yakın çevresinde ve hemen doğusunda Grand Prestij Hotel, batısında Aldiana Otel yer almaktadır. Titreyen Göl parselin batısında kalmaktadır. Konu parsel üzerinde yer alan Megic Life Seven Seas Otel ile bölgede yer alan diğer oteller aşağıdaki haritada işaretlenmiştir.

Otel, Titreyen Göl'e 150 metre, Sorgun'un merkezine 5 km., Antalya – Alanya Karayolu'na 8 km., Manavgat ilçesi merkezine 11 km., Antalya Havaalanı'na da yaklaşık 75 km. mesafede yer alır.

Otel lojmanlarının bulunduğu 997 nolu parsel Manavgat Caddesi ile bağlantılı Sorkun Sokak ile Titreyengöl Caddesi ve Acısı Caddesinin kesişim noktasına 100 metre mesafede bulunan Petrol Ofisi Akaryakıt İstasyonu arkasında yer almaktadır. Çevresinde tarlalar ve güneyinde Acısı Caddesine cepheli konumda konut sitesi bulunmaktadır. Değerleme konusu otele olan uzaklığı 6,5 km dir.

Otel ve lojmanlarının konumları haritada ve hava görüntülerinde işaretlenmiş olarak aşağıda sunulmuştur.



Otel ve Lojmanların Konumları



Lojmanların Konumu





Titreyen Göl Mevkii Otelleri ve Seven Seas Oteli



Seven Seas Oteli Lojmanları

3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

TANIMLAMA	1. GAYRİMENKUL	2. GAYRİMENKUL
İL	ANTALYA	ANTALYA
İLÇE	MANAVGAT	MANAVGAT
MAHALLE	SORKUN *	SORKUN*
MEVKİİ	AYIGÜRÜ	AYIGÜRÜ
ADA		
PARSEL	746	997
YÜZÖLÇÜM (m2)	52699	6963
NİTELİĞİ	ÜST HAKKI (Tapu Kütüğünün 757. Hakkı sayfada kurulan üst Hakkı)**	TARLA***
HİSSESİ	Tam	Tam
CİLT NO	8	11
SAHİFE NO	762	1060
YEVMIYE NO	2215	2215
TAPU TARİHİ	28.06.2001	28.06.2001
MÜLKİYET SAHİBİ	İş GYO	İş GYO

(*) Manavgat Tapu Sicil Müdürlüğü'nden aldığımız bilgiye göre; Mahallenin adı 1964 Yılında gerçekleştirilen kadastro çalışmasında SORKUN olarak belirlenmiş, daha sonra SORGUN olarak benimsendiği gibi idari yapıda da (Mahalli ve Merkez idarelerde) adı SORGUN olarak geçmektedir.

(**) 746 parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olup üst kullanım hakkı 49 yılına, Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş.'ye tahsis edilmişken satışından Mülk Sahibi İş GYO Şirketine geçmiştir. Detay bilgi rapor içeriğinde verilmiştir.

(***) 746 ve 997 parseller üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmamıştır.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Değerleme konusu 746 nolu parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup üst kullanım hakkı Maliye Bakanlığı tarafından 06.06.1985 tarihinde 49 yıl süre ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş.'ye tahsis edilmiştir. Bu hak 03.12.1999 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye, 28.06.2001 tarihinde de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına satış muamelesi ile devredilmiştir. Hakkın kalan kullanım süresi rapor tarihi itibarıyla kalan kullanım hakkı süresi yaklaşık 21 yıl 6 aydır.

Değerleme konusu 997 nolu parselin mülkiyeti 28.06.2001 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ne geçmiştir.

Proje ve ruhsatlar hakkında 3-6 bölümünde bilgi verilmiştir.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Antalya ili, Manavgat ilçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 20.11.2012 tarihinde yapılan incelemelerde, 746 nolu parsel üzerinde aşağıdaki beyanların olduğu belirlenmiştir. Ayrıca 997 nolu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- 757. sayfada; Güney Turizm ve Turistik Yatırım A.Ş. lehine daimi ve müstakil üst hakkı. (06.06.1985/1137)
- Toplunun kullanımına açık turistik tesis şerhi. (14.02.1986 tarih ve 339 yevmiye no ile)
- Ek resmi senet düzenlenmiştir. (04.08.1997 tarih ve 2546 yevmiye no ile)
- İslah için ek resmi senet düzenlenmiştir. (24.11.1998 tarih ve 4222 yevmiye no ile)
- Ek resmi senet düzenlenmiştir. (30.11.1999 tarih ve 3986 yevmiye no ile)
- Ek resmi senet düzenlenmiştir. (18.5.2004 tarih ve 2704 yevmiye no ile)
- Ek resmi senet düzenlenmiştir. (30.12.2005 tarih ve 10650 yevmiye no ile)

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkullerin üzerindeki takyidatlar nedeniyle GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Otel ve lojman hakkında mülkiyet, işletme, fiziksel ve yasal durum bilgileri aşağıda verilmiştir.

Otel;

- Otel 5 yıldızlı bir oteldir,
- İntifa hakkı sahibi İş GYO, Kiracı ve İşletmeci Magic Life Der Clup International Turizm işletmeleri AŞ dir.
- Kiralama müddeti 3.12.2011 tarihinde bitmiş yıllık 2.100.000.- Euro kira geliri ile sözleşme yenilenmiştir.
- Otel etrafında duvarlar mevcuttur.
- Peyzaj düzenlemesi yapılmış ve tesis içinde çok sayıda ağaç ve bitki örtüsü mevcuttur,
- Açık alanlar ve yürüyüş yolları, parke taşı, traverten ve saha betonu ile kaplıdır.
- Tesisde çok sayıda cam tuğla kaplı aydınlatma elemanı mevcuttur.
- Otel her yıl 6-7 ay açık olup, kış mevsiminde kapalıdır.
- Bazı kullanım alanları, arsa sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisinin ötesinde, sahilde yer almaktadır. Bu alanlar için ilgili mercie eciri misil ödenmektedir.

- Yapılaşma şartları E= 0,50 şartlarında Turizm alanında kalmaktadır.
- Manavgat Belediyesi'nde yapılan incelemede otele ait, 14.02.1986 tarih ve 65/03-03 nolu ilk yapı ruhsatı (21.080 m²); 24.04.1987 tarih ve 71/43-43 nolu ilave ve tadilatlar için ek ruhsat (1.785 m²); 14.08.1989 tarih ve 50/17- 17 nolu yeni yapının tamamı için yapı kullanma izin belgesi (22.865 m²); 16.12.1991 tarih ve 106/23-23 nolu tiyatro ve restaurant için tadilat ruhsatı (3.510 m²); 23.09.1992 tarih ve 73/27 nolu (lokanta için) devam eden yapının biten kısımları için verilen yapı kullanma izin belgesi (1.294 m²) görülmüştür.
- İncelenen dosyada 13.05.2009 tarih 375 sayılı Manavgat Belediye Başkanlığı Encümen kararına göre Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan ve hazineye ait olan arazide Kule Aquapark, restaurant 2 adet havuz ve bunların içerisindeki üniteler disco, snack bar, oyun pisti, su sporları için üniteler kullanılır vaziyetteki üniteler 08.05.2009 tarih ve cilt 01/000036 nolu işaat durdurma zaptı ile mühürlenerek durdurulmuştur.
- Değerlemede yapı kullanma izin belgelerindeki toplam kullanım alanı olan 24.159 m²'lik dikkate alınmıştır.

Lojmanlar:

- Lojmanlar Otelden 6500 metre uzaklıktadır.
- 1 idari bina, 1 Kazan dairesi, 1 çamaşırhane ve 8 adet blok içinde 64 odadan oluşmaktadır. Odalarda banyo ve WC bulunmaktadır.
- Lojman yapılaşmalarının kapalı alanı yapılan yaklaşık ölçümleme ile 2.100 m² olarak belirlenmiştir,
- Belediyede yapılan incelemelerde lojman yapılarına ait yapı ruhsatına rastlanılmamıştır,
- Lojman arsası dikdörtgen biçiminde, eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahip olup yol kotundan 2-3 m. aşağıdadır,
- İmar durumu E=0,40 yapılaşma şartlarında konut alanı olup ada bazında inşai yapıda E=0,45 ve hmax=9,50' dir.
- Ayrıca lojmana sıcak su temini için kullanılmak üzere güneş enerjisi kolektörleri ilave edilmiştir.

Belediyede incelenen proje ve ruhsatlar rapor sonunda ek olarak verilmiştir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Otelin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görülmüştür. Ancak Lojmanların ruhsatının bulunmaması nedeniyle sadece arsasının portföye alınabileceği, yapılaşmaların alınamayacağı kanaatine varılmıştır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün sınırları içinde yer aldığı Antalya ili,Manavgat İlçesinin kuzeyi Toros Dağları ile çevrilidir. Sahil şeridi plajları ve kumsallarla kaplıdır. Denizden iç bölgelere gidildikçe ekilebilen düz ovaların yanında engebeli bir arazi yapısı gözlenir. Toros Dağları arasında yer alan Eynif ovası ünlüdür. Toros Dağları üzerinde Yörüklerin konakladığı yaylalar vardır. İlçenin doğusunda sınırını oluşturan Alara Çayı, Karpuz Çayı ve Manavgat Nehri ile üzerindeki Manavgat Şelalesi Dünyaca da ünlüdür.

İlçe merkezine 60 km. uzaklıkta bulunan ve Köprü ırmağını da içine alan ve milli parka adını veren "Köprülü Kanyon" çok ünlüdür. Köprülü Kanyon Milli Parkı içerisinde ve Altinkaya Köyü içerisinde bulunan vadide yer alan selvi ormanının dünyada bir eşi azdır. Toros Dağları yaygın kızılcam, karaçam, sedir, selvi ormanları ile kaplıdır. İlçemiz arkeolojik eserler açısından çok zengindir. Side antik kenti, bir benzeri bulunmayan Antik Tiyatrosu, Hamamı, Antik Su Yollarıyla, Seleueka antik kenti, Sırt Köyü sınırlarında bulunan antik yerleşim bölgesi ilginç kalıntı ve kaya mezarlarıyla, şimdiki adı Altinkaya Köyü olan Selge antik kenti, yıkılmış haldeki tiyatrosu, kral yoluyla ve diğer kalıntılarla çok önemlidir. Bunun yanında Beydiğin Köyü sınırları içerisinde yer alan va Kervanyolu üzerinde bulunan Selçuklu eseri olan Kargı Han çok ünlüdür.

İlçede eski eser niteliği durumunda bir camii ve türbe bulunmaktadır. İlçenin turizm bölgelerinin başında Side gelmektedir. Bununla birlikte; Titreyengöl, Çolaklı, Kızılağaç ve Kumköy önemli turizm bölgeleridir. İlçede karakteristik Akdeniz iklimi hakim olduğu için yazları sıcak ve bol güneşli olması, kışın da ılık ve yağışlı olması bir yıldaki turizm gün sayısını arttırmaktadır. Nisan ayından Kasım ayına kadar aktif turizm yaşanmaktadır.

Köprülü Kanyon Milli Parkı içindeki Köprü Irmağında rafting, jeep safari, ören yerleri gezileri, su sporları, halk pazarlarını gezme, kültürel ve sanatsal faaliyetler (Manavgat Kültür ve Turizm Festivali) bunlardan bazılarıdır.

MANAVGAT İLÇESİNDE TURİZM ÇEŞİTLİLİĞİ

Deniz, Güneş, Kum
Rafting
Jeep Safari
Dağ ve Yayla Jeep Safari
Ören Yerleri Gezileri
Manavgat ırmağında ve denizde günü birlik bot turları
Mağaracılık
Köy ve Çevre gezileri
Su Sporları
Halk pazarı gezintileri
Kültürel ve Sanatsal faaliyetler(Manavgat ve Side Turizm festivalleri, Aspendos Opera ve Bale Festivalleri)

MANAVGAT İLÇESİ TURİZM BAKANLIĞI İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ TESİSLER

KONAKLAMA TESİSLERİ	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI
İşletme belgesi tesisler	77	37.834
Yatırım belgeli işletmedeki tesisler	27	11.013
Belgesi iptal olup faaliyette olan tesisler	16	2.122
TOPLAM	120	50.969
Yatırım Belgeli Tesisler	11	4.602
TOPLAM	131	55.571
Belediye Belgeli Tesisler	421	28.910
GENEL TOPLAM	552	84.481
İŞLETME BELGELİ TESİSLER KATEGORİSİ	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI
1.Sınıf Tatil Köyleri	14	10.406
5 Yıldızlı Oteller	18	10.498
4 Yıldızlı Oteller	16	7.473
3 Yıldızlı Oteller	18	6.953
2 Yıldızlı Oteller	7	1.680
1 Yıldızlı Oteller	1	120
Turistik Pansiyon	1	16
Kamp	1	432
Motel	1	256
Genel Toplam	77	37.834

YATIRIM BELGELİ TESİSLER

KATEGORİSİ	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI
1.Sınıf Tatil Köyleri	5	2.673
5 Yıldızlı Oteller	5	3.337
4 Yıldızlı Oteller	8	2.939
3 Yıldızlı Oteller	6	1.716
2 Yıldızlı Oteller	3	348
Genel Toplam	27	11.013

Manavgat bu özellikleri ile Türkiye'nin önemli bir turizm destinasyon alanıdır. Titreyengöl Mevkiinde yer alan bir bölüm otel ve özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

<u>Otel Adı</u>	<u>Yıldız Sayısı</u>	<u>Özellikler</u>
Arinna Otel Antalya	4	195 Oda, 420 Yatak,
Corinthia Excelsior Otel Antalya	4	137 Oda, 276 Yatak, 2 Köşe Oda, 7 Single Oda, 128 Double Oda, 8 Sigara İçilmeyen Oda, 15 Bağlı Oda, 9 Aile Odası,
Grand Prestige Otel Side Antalya	5	348 Oda, 732 Yatak, 1 Kral Dairesi, 33 Suif,
Kaya Otel Side Antalya	5	383 Oda, 903 Yatak, 222 Standart Oda, 14 Bağlı Oda, 1 Kral Dairesi, 21 Suif, 16 Çocuk Suifi, 2 King Villa, 109 Anex Oda
Linda Otel Antalya	4	230 Oda, 500 Yatak, 6 Suif, 6 Bungalows
Saray Regency Otel Antalya	5	196 Oda, 432 Yatak, 174 Standart Oda, 4 Rezerveli Oda, 6 Deluxe Oda, 6 Bağlı Oda, 6 Suif,
Venüs Otel Antalya		175 standart oda, 27 aile odası, 2 özürülü odası, 9 Anex oda. Toplam 213 oda ve 451 yatak.
Otium Clup Side	5	433 Oda, 867 Yatak, Tesis 51.561 m ² alan üzerine kuruludur. 3 ana bina ile 27 blok villa binasından oluşmaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Türkiye Turizm Geliri ve Otel Sektörünün Türk GSMH sına Katkıları: Türkiye turizm ve seyahat endüstrisinin GSYİH'ya direkt katkısı 2009 yılında 27 milyar civarında olup, bu rakamın 2019 yılında 50 milyar Dolar'a erişmesi bekleniyor. Ancak diğer sektörleri de etkilediği düşünüldüğünde gerçek etkisinin daha büyük olduğu tahmin ediliyor. Turizm ve seyahat endüstrisinin ekonomiye direkt ve indirekt toplam katkısı 2008 yılında 64 milyar Dolar iken 2019 yılında 123 milyar Dolar civarında olduğu sektör temsilcilerince ifade edilmektedir. Direkt katkının % 68 i konaklama sektöründen gelmektedir. Bu hali ile otel sektörünün dış girdide önemi oldukça büyüktür. İç gereksinmeye ilişkin yarattığı değer Dış girdiden de fazladır.

Talep ve Arz: Konaklama arzı geçen on yılda yaklaşık %67 artarak 2.500 tesiste 250.000 oda sayısına erişti. 2015 yılında toplam konaklama tesisi sayısının 3.500 tesiste 365.000 odaya erişmesi bekleniyor.

Konaklama talebi ise sadece turizm değil, iş amaçlı aktiviteler ve seyahatler (toplantı, konferans, fuar ve sergi) ile de artıyor. Toplam yıllık konaklama sayısı geçen on yılda %57 artış göstererek 17 milyondan 27 milyona çıktı. Ancak şehir otelleri kapsamında sadece büyük metropoller dikkate alınırsa, toplam konaklamaların yaklaşık yarısını şehir otellerinin karşıladığı söylenebilir.

Popüler turizm bölgeleri olan, Antalya ve Muğla otel arzının çoğunluğunu oluşturuyor. Ancak şehir otelleri kapsamında, İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük metropoller pazarın çoğunluğuna hakim. Ayrıca bölgesel sanayi ve ticaret merkezleri olan büyük Anadolu şehirleri, Bursa, Denizli, Gaziantep ve Konya da gelişmiş otel pazarına sahip. Arz ve talep dengesi açısından bu şehirler yeni yatırımlar açısından fırsatlar sunuyor.

Uluslararası Otel Zincirleri: Uluslararası otel zincirlerinin Türkiye'ye girişi 1955'te Hilton İstanbul ile başladı, onu Inter Continental ve Sheraton izledi. Uluslararası zincirlerin ilgisi özellikle 1980'lerin ikinci yarısında artış kaydetti. Halen, dünyanın on büyük otel zincirinin dokuzu farklı markaları ile Türkiye'de faaliyet gösteriyor.

Otel Arzı: Türkiye otel pazarı, özellikle son bir kaç yıldır daha fazla ilgi çekiyor. Özellikle 3 ve 4 yıldızlı otel arzındaki eksiklik nedeniyle orta sınıf otel kategorisi yatırımcılar için daha cazip olmaya başladı. Yeni yatırımlar çoğunlukla büyük metropollerde yoğunlaşıyor, fakat Anadolu şehirleri de gelecek vad ediyor. Bazı uluslararası otel zincirleri yeni markalarını pazara tanıtırken, yerel gruplar da genişleme stratejilerini duyuruyor.

Beklentiler : Turizm sezonuna bağlı olarak bölgenin Kış turizmine açılması ile birlikte sezonun 12 aya yayılması halinde mülk değerlerinde artma eğilimi gözlenebilir.

İstatistikler:

Türkiye'ye 2012'nin ilk 9 ayında gelen turist sayısı 25.7 milyon kişiyi aştı. Bu rakam geçen yıla göre yükselişi gösterdi.

2012 yılının ilk aylarıyla birlikte Avrupa bölgesinde yaşanan kriz, Ortadoğu'daki karmaşa ve İran'daki devalüasyon sonrası turist sayısındaki gerileme, yaz döneminin başında sürmesine karşılık ağustos ayıyla birlikte artıya geçti, eylül de bir önceki yıla göre yükseliş devam etti. Yılın ilk yedi ayında bir önceki yıl rakamlarına göre eksi yazan turizmdeki tablo son iki aylık çıkışla birlikte genel toplamda yüzde 0.5'lik çıkışa işaret etti.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yayımladığı eylül 2012 verilerine göre Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı yılın ilk 9 ayında yüzde 0.5 oranında artışla 25 milyon 756 bin 984 kişiye ulaştığı bildirildi. Eylül ayında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre yüzde 1.73 artışla 3 milyon 991 bin 415 oldu.

Türkiye'yi en çok ziyaret eden turist liginde Almanya, Rusya, İngiltere üçlüsü öne çıkarken, Gürcistan'ın yakaladığı ivmeyle dördüncü beşinci sıralardaki Bulgaristan, Hollanda ikilisine oldukça yaklaştığı görülüyor. İlk 10 ülkeye bakıldığında 9 aylık

dönemde geçen yıla göre eksi yazan 5 ülke olduğu dikkat çekiyor. Bunlar arasında İran'daki düşüş göze çarpıyor.

Antalya Yabancı Ziyaretçi Verileri bültenine göre, yılın 9 aylık döneminde, Antalya'ya gelen yabancı ziyaretçi sayısı % 1,5 azalarak 9 milyon 11 binden 8 milyon 868 bine geriledi. 9 aylık dönemde ilin ana pazarlarından olan Rusya'daki gerileme durdu ve pazar % 1 dolayında artışa geçti. Bu pazardan gelenlerin sayısı da 2 milyon 589 bin oldu. İl, geçen yıl bu pazarda, 2 milyon 564 bin kişi ağırlamıştı. Antalya'nın diğer büyük pazarı olan Almanya ise bu dönemde % 4,8 dolayında büyüme sağladı. Bu ülkeden gelenlerin sayısı da 2 milyon 105 binden 2 milyon 208 bine çıktı. Diğer yandan Antalya'nın; Hollanda, İsveç, Ukrayna, Fransa, Avusturya, Polonya ve Danimarka gibi pazarlardaki gerilemesi sürse de eğilim yavaşladı. Son yılların yükselen pazarlarından olan İngiltere de 9 ayı gerileme ile kapattı. Geçen yılın 9 ayında göre % 12,3 düşen bu pazardan bu yıl 347 bin kişi geldi. Geçen yıl ciddi artış sağlanan ve 100 binin üzerine çıkan İran pazarından gelişler de % 49 gerileyerek 69 bine kadar geriledi. Suriye'de düşüş % 67 oldu. İsrail'deki erime de % 20 olarak gerçekleşmiştir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

BÖLÜM	İNŞAAT TARZI	İNŞAAT NİZAMI	KAT ADEDİ	ÇATI TİPİ	KAT BÖLÜMLERİ	DEKORATİF YAPI BİLEŞENLERİ
ANA BİNA	B.AK	Bitişik	En Fazla 7	Teras Çatı	Bodrum katlarda Personelin kullandığı alanlar, hizmetin üretildiği alanlar, ısıtma, havalandırma, elektrik sistemleri,Zeminde loby oturma alanları, 17 standar oda,1. katta 47 standart 1 junior suit,2. normal katta 45 standart, 3 junior, 3 apart oda, 3. katta 36 standart, 8 suit,2 junior suit 3 apart oda, 4. katta 26 standart, 4 suit, 3 apart,5. normal katta 16 standart, 2 suit, 3 apart, olmak üzere toplam 187 standart, 14 suit, 6 junior suit, 6 apart oda yer almaktadır.	Kapılar Ahşap, Pencere PVC (Isı Camlı) dir. Birbirine bağlantılı 4 bloktan oluşan yapılaşmanın bodrum katları eğim nedeniyle zemin kat seviyesindedir. Bloklar farklı katlarda yapılmış olup 3, 4,5,6 ve 7 katlı bloklardan oluşmaktadır. Ortak alanların zemini seramik kaplı olup, bazı bölümleri halı kaplıdır. Duvarları sıva üzeri alçı, macun ve plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalı ve spot aydınlatmalı, bazı bölümler alçıpan asma tavadır. Lobby zemini mermer, duvarları mermer ve duvarlarıplastik boyalı, tavanı ise spot aydınlatmalı ve kartonpiyerli alçıpan asma tavadır. Hizmet ve personel alanlarının, atölyelerin, depoların ve teknik hacimlerin zeminleri karo mozaik, paladyen, seramik ve şap; duvarları seramik ve plastik boya, tavanları ise plastik boyalıdır. Ana binada 219 adet 4 ayrı tipteki konaklama odasının yanı sıra lobby, çamaşırhane, terzihane vs.hizmet sunum alanları, Personel yemekhanesi, personel soyunma odaları ,atölyeler (marangoz, elektrik, elektronik), depolar ve teknik hacimler (kazan dairesi,klima santralleri, jeneratör ve trafo daireleri) yer almaktadır. 13 adet suit odanın iç dekorasyonu ve tesisatları ile giriş kattaki genel WC'ler yenilenmiştir. Mermer zeminler seramik ile değiştirilmiştir. Suit odaların bulunduğu bloğa yangın ihbar sistemi eklenmiştir.
ODALAR						Standart odalar: Zemin: 40 x 40 cm. seramik,Duvar: Macunlu plastik boya,Tavan: Plastik boya ,banyolar: Zemin: 40 x 40 cm. seramik ,Duvar: 40 x 40 cm. seramik + plastik boya Tavan: Alçıpan asma tavan + spot aydınlatma,İçerisinde birer adet Hilton tipi seramik lavabo, gömme rezervuarlı,ankastre klozet ve duş teknesi ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur. Suit odalar: Zemin: Halı ,Duvar: Macunlu plastik boya ,Tavan: Alçıpan asma tavan + spot aydınlatma + kartonpiyer, Banyolar:Zemin: Seramik,Duvar: Seramik,Tavan: Alçıpan, asma tavan + spot aydınlatma,İçerisinde birer adet Hilton tipi seramik lavabo, gömme rezervuarlı ,ankastre klozet ve duş teknesi ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

VİLLALAR	B.AK	Ayrık	1,2,3 ve 4	Teras Çatı	Toplamda 147 standart oda mevcuttur.	Villaların Odaları: Zemin: Mermer,Duvar: Plastik boya,Tavan: Plastik boya + kartonpiyer,Banyolar: Zemin: Mermer,Duvar: Mermer,Tavan: Alçıpan asma tavan + spot aydınlatma,İçerilerinde bir adet Hilton tipi lavabo, klozet ve küvet ile vitrifiye akseuarları mevcuttur. Pencere doğramaları PVC Isı camlı
ANİMATÖRLER LOJMANI	B.AK	Bitişik	2	Teras Çatı	Herkatta 8 olmak üzere toplam 16 oda mevcut	Odalar: Zemin: 33 x 33 cm. seramik,Duvar: Plastik boya,Tavan: Plastik boya,Banyolar:Zemin: 20 x 20 cm. seramik, Duvar: 20 x 20 cm. seramik,Tavan: PVC lamel asma tavan,Her birinin içerisinde birer adet ayaklı lavabo ve gömme rezervuarlı ankastre,klozet mevcuttur. Kapılar pres ahşap kapı, Pencere PVC ve ısıcamlı.
RESTURANTLAR						
Ana Resturant	B.AK	Bitişik	1	normal çatı	400 kişi açık 400 kişi kapalı	Restaurant kısmı ile mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Ana restaurant çevresinde bulunan göletin bir kısmı kapatılmıştır. Kapatılan bu kısmın bir bölümünün üzeri pergole ile kapatılıp mevcut kapasite artırılmış, diğer alanlar ise yeşil alana çevrilmiştir.
Alakart Resturant	B.AK	Bitişik	1	normal çatı	100 kişi kapasiteli	Ana bina ile bitişik ve birbirine geçiş imkânı vardır. Restaurant kısmı ve mutfak kısmından oluşmaktadır. Resturant kısmının zemini halı, duvarları ahşap lambri, tavanları ahşap asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Mutfak kısmının zemini 10 x 20 cm. seramik kaplı, duvarları 15 x 15 cm. fayans kaplıdır. Tavanı ise alüminyum asma tavan tarzındır.
Plaj Resturantı	B.AK	Ayrık	1	normal ç	600 Kişi Kapasiteli	Zemini traverten kaplı, duvarları ve tavanı plastik boyalı
Fast-Food Resturan	B.AK	Ayrık	2	Teras Çatı	100 kişi kapasiteli	Zemin katında, trafo ve jeneratör dairesi ile dalga havuz makine dairesi, normal katında ise, restaurant ve mutfak hacimleri yer almaktadır. Zemin katın zemini beton kaplı, duvarları ve tavanı plastik boyalı, Normal katın resturant bölümünün zemini traverten, duvarları seramik kaplı ve kısmen plastik boyalı tavanı alçıpan asma tavan, mutfak kısmının zemini ve duvarları seramik kaplı, tavanı alüminyum asma tavan tarzındadır.
ANFİTİYATRO	B.AK	Ayrık	2	yok	Yaklaşık 1000 kişi kapasiteli	Sahne traverten kaplı olup oturma alanının altında kalan kısımda soyunma odaları, depolar ve 2 adet WC mevcuttur. Soyunma odaları ve depoların olduğu bölümün zemini Traverten kaplı, duvarları ve tavanı plastik boyalı, 2 adet WC mevcut olup, zemini traverten, duvarları seramik, tavanı alçıpan ve spot aydınlatmalıdır.
DİSKO	B.AK	Ayrık	1	normal ç		Zemini mermer kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ahşap lambri kaplıdır.
KONFERANS SALONU	B.AK	Ayrık	2	Teras Çatı		Sahne traverten kaplı olup oturma alanının altında kalan kısımda soyunma odaları, depolar ve 2 adet WC mevcuttur. Soyunma odaları ve depoların olduğu bölümün zemini Traverten kaplı, duvarları ve tavanı plastik boyalı, 2 adet WC mevcut olup, zemini traverten, duvarları seramik, tavanı alçıpan ve spot aydınlatmalıdır. Bodrum katında personel soyunma ve makyaj odaları, dinlenme odası, depo ve 4 adet WC yer alırken, Zemin katında tiyatro, 3 adet çok amaçlı salon, a'la carte Restaurant ve a'la

ALİŞVERİŞ MERKEZİ	B.AK	Bitişik	1	carte mutfak, 4 adet WC yer almaktadır. Soyunma ve makyaj odaları ile Dinlenme odası ve deponun zemini mermer kaplı, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır. WC lerin zemini mermer, duvarları seramik kaplı, tavanı alçıpandır. Tiyatro ve salonlarının zemini halı kaplı duvarları ahşap lambiri kağı, tavanı alçıpan, kartonpiyerli ve spot aydınlatmalıdır. Restaurant kısmında zemin halı, duvarlar mermer kaplıdır. tavan alçıpan asma tavadır. Mutfak kısmının zemini ve duvarları seramik kaplı, tavanı alçıpandır.
	B.AK	Ayrık	1	Kuyum, deri, halı, market, butik, CD market, gümüş eşya, çanta ve kuaför dükkânları ile fotoğraf stüdyosu ve sauna hacimlerinden oluşmaktadır. Tüm hacimler kullanım amacına uygun farklı iç dekorasyon özelliklerine sahiptir.
	B.AK	Ayrık	1	Oyun odalarının zemini halı, duvarları ve tavanı plastik boyalı olup pencere doğramaları PCV ve ısı camlıdır.
	B.AK	Ayrık	1	Zemini doğal taş kaplı, duvarı alüminyum doğrama, tavanı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum doğrama
HAVUZLAR,SPOR TESİSLERİ	B.AK			Tesisin Havuz bölümünde güneşlenme alanları traverten kaplı olan üstten taşmalı; 1 adet açık yüzme havuzu, 1 adet dalga havuzu, 2 adet su kaydıracağı ve düşme havuzu, 1 adet şok havuzu, Bot havuzu, Çılgın nehir, Tembel nehir ile çok sayıda süs havuzu mevcuttur. Dalga havuzunun terasında Havana Bar bulunmaktadır. Spor tesislerinde ; çevreleri demir direkli fens teli ile çevrili ve gece aydınlatmalı 1 adet tartan zeminli tenis kortu, - 2 adet yapay çim zeminli tenis kortu, 1 adet go-cart pisti, Açık aerobik alanı yer almaktadır. Uzunluğu 820 m. olan ve tüm tesisi dolaşan bir elektrikli tren hattı ile sahilde 1 adet demir ayaklı, ahşaptan mamul ve yaklaşık 20 m. boyunda iskele mevcuttur. Ön bahçede, tenis kortlarının ön bölümüne, tek katlı, yaklaşık 150 m2 alanlı fitness center yer almaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

ANTALYA MANAVGAT TİTREYENGÖL MEGİC LİFE SEVEN SEAS OTELİ GENEL BİLGİLERİ	
ÜLKE	TÜRKİYE
ŞEHİR	ANTALYA
GENEL BÖLGE	MANAVGAT
ÖZEL BÖLGE	TİTREYENGÖL
ADI	Megic Life Seven Seas Oteli
OTEL TÜRÜ	Tatil Oteli
SEZONU	210 gün
BAĞLI OLDUĞU GRUP	İş GYO
BAĞLI OLDUĞU OTEL ZİNCİRİ	Megic Life
İŞLETİCİ	Megic Life Der Clup İnter. Turizm Hizm AŞ
YILDIZI	5 yıldız
İNŞAA TARİHİ	1987
YAŞI	27
KALAN FAYDALI ÖMÜR	43
YAPI TARZI, YAPI SINIFI	Betonarme, 5C
ARSA ALANI (m2)	52.699,00
KAPALI ALAN (m2)	22.865,00
ODA SAYISI	366 (301 adet standart oda + 4 adet engelli odası + 40 adet suit + 11 adet apart oda) Turizm İş Belgesine göre
ODALARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	Mini bar, fön makinası, TV, uydu yayın sistemi,telefon ve kasa
YATAK SAYISI	861
KAT ADEDİ	Maksimum 7 kat
TESİSİN BÖLÜMLERİ	Otel binası, Konferans binası, Ana restaurant, Alakart restaurant, Plaj restaurant, Yarı açık disco, Anfitiyatro, Fast-food restaurant, Kreş, Sera, Alışveriş merkezi, Villalar (9 adet), Animatör Lojmanı, Havuzlar ve spor tesisleri, Kapalı disco, Fitness center, Açık aerobik alanı
AKTİVİTE ÇEŞİTLERİ	Yüzme Havuzları, Su Kaydırakları ve Su Sporları, Fitness Center, Sauna,Disco, Tenis, Anfitiyatro, Gezi Treni
TOPLANTI VE KONFERANS SALONLARI	300 kişilik,150 kişilik, 100 kişilik olmak üzere toplamda 550 kişilik kapasiteli 3 adet çok amaçlı salon, bir adet 250 kişilik tiyatro salonu mevcuttur.
TESİSATLAR	Standart
Elektrik	Yanmaz kablo, sıva altı tesisat, elektr,ik panoları, güç kesiciler, sigortalar ve otokontrol sistemli
Trafo	2 adet Esaş marka: 1000 kVA kapasiteli , 1 adet AEG - ETİ marka: 1600 kVA kapasiteli, 1 adet Etitaş marka: 315 kVA kapasiteli
Jenaratör	1 adet Caterpillar marka: 620 kVA kapasiteli , 1 adet Caterpillar marka: 350 kVA kapasiteli, 1 adet Cummins marka: 650 kVA kapasiteli, 2 adet Broadcrown marka : 250 kVA kapasiteli
Su, Sıcak su	Ana depo: 1050 m ³ , Konferans salonu deposu: 50 m ³
LNG Tankları	1 adet: İpragaz 4850 lt. kapasiteli, 1 adet: İpragaz 1400 lt.
Isıtma Sistemi	LNG yakıtlı merkezi sistem, Sıcak su kazanı: 2 adet Erensan marka 1.600.000 kcal/h kapasiteli
Soğutma Sistemi	1 adet Dumhambush marka: 375 kW gücünde, 2 adet Mc Quay marka: 750 kW gücünde, 1 adet Dunhambush marka: 1070000 kcal/h kapasiteli ,1 adet Mc Quay marka: 632,5 kW gücünde soğutma grupları mevcut olup, 5 adet Selnikel marka: 22.500 m ³ /h kapasiteli , 4 adet Selnikel marka: 30.000 m ³ /h kapasiteli, 3 adet Selnikel marka: 25.000 m ³ /h kapasiteli, 2 adet Selnikel marka: 8.250 m ³ /h kapasiteli, 2 adet Selnikel marka: 20.000 m ³ /h kapasiteli ,2 adet Selnikel marka: 6.500 m ³ /h kapasiteli klima santralleri vardır.523 adet de fancoil mevcuttur.

Yangın Sistemi	1 adet Mas-star marka 60 m ³ /h kapasiteli yangın pompası , Total walther marka (58 zom) kapasiteli alarm sistemi, Yaygın vaziyette çok sayıda saha hidrantı, yangın dolapları ve yangın tüpleri mevcuttur.
Haberleşme Santrali ve sistemleri	40 dış, 600 dahili hat kapasiteli Telesis marka haberleşme santrali mevcuttur.8 Adet uydu yayın için çanak anten vardır.
Asansör	Toplam 10 adet asansör mevcut olup bunlar ; 4 adet Türkeli marka servis asansörü,2 adet Otis marka panoramik müşteri asansörü ,1 adet Schindler marka hidrolik asansör,2 adet Wat marka hidrolik sahne asansör,1 adet Gamak marka hidrolik sahne asansörüdür.
Park Yeri	Yeterli adetde Açık ve kapalı otopark mevcuttur.
Kanalizasyon	Turizm Geliştirme arıtma tesisine deşarj
TESİSİN GENEL TANIMLAMASI	5 yıldızlı Tatil Oteli, 366 oda, 861 yataklı, 7 katlı, modern mimaride, Deniz Kenarında, İyibir Destinasyon bölgesinde, orta ve üst gelir sınıfı hedefli ve iç ve dış turizme yönelik,Sezonu 210 gün
ÇEVRESEL BİLGİ	
Görünürlük	Orta, Cadde üzeri
Ulaşım Durumu	iyi
Hava Kirliliği	iyi
Ses Kirliliği	iyi
Trafik Etkileşimleri	yok
Önemli Merkezlere Uzaklık	orta mesafede
Elektrik, Gaz, Su, Kanalizasyon Vb	
Alt Yapı Durumu	Orta
İletişim Alt Yapısı	Orta
Belediye Hizmetleri	Orta
Havaalanı Bilgileri	15 Km
Alışveriş Merkezi Bilgileri	4-6 km mesafede var
Tarihi Mekanlar Bilgileri	Alara Çayı, Karpuz Çayı ve Manavgat Nehri ile üzerindeki Manavgat Şelalesi Dünyaca ünlüdür
Ünlü Yerler Bilgileri	Manavgat Şelalesine yakın
Çevre Oteller Listesi Ve Haklarındaki Bilgiler	Rapor içinde verildi
Yollara Yakınlık	Manavgat ve Antalya yoluna yakın
Şehir Hakkında Bilgi	Antalya ve İlçeleri Dünya Turizm sektörü yönetici ve yatırımcıları ve turistlerince bilenen önemli bir turizm destinasyon alanıdır.
HAVA ŞARTLARI	
Genel Hava Koşulları	Sıcak bir iklime sahiptir. Sıcaklığı -4.3°C ile 43.4°C arasında değişir. Kışın 10 dereceden aşağı soğuk çok nadirdir. Yağış ortalaması metrekareye 1070 milimetredir.
MÜŞTERİLER	Yurt dışından, Çoğunluk Alman, Avusturya vatandaşı
TABİAT	Güneş, Deniz, Temiz Hava ve 4 mevsimin yaşandığı bir bölgedir.
MANZARA	Deniz, göl ve orman manzarası bulunmaktadır.

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez. SPK mevzuatı gereği Bilgilendirme amaçlı internet sitesinden yayın hariçtir.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Bilinirliği yüksek bir destinasyon alanında kalması,
- İklim, doğa ve denizinin çok iyi olması,
- Denize sıfır konumda olması,
- Etrafında görülmeye değer tarihi ve doğal güzelliklerin olması,

- Ulaşımın rahat olması,
- Otelin bulunduğu arazinin geniş, yapılaşmaların iyi mimari özellikte, az katlı ve orta inşaat kalitesinde olması,
- Tesisin 5 yıldız şartlarını taşıyor olması
- Panoromik deniz, göl ve orman manzarasına sahip olması
- İşletici firmanın dünyaca bilinir olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Yapı yaşının 24 olması ve eski teknoloji ile inşaa edilmiş olması,
- Yapılaşmaların arsa üzerini konumlandırmasında başarı sağlanamamış olması
- Kış sezonunu değerlendirici geliştirmelerde bulunulmamış olması,
- Manavgat Belediyesi Encümenin'ce Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan ve hazineye ait olan alanlarda restaurant disco, havuzu ve diğer sosyal ünitelere ait yapı tatil zaptı düzenlenmiş olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır. Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ise Arsa değerinin tespitine yönelik olarak kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Çalışmada bu yöntem maliyet yöntemine veri teşkil etmek üzere arsa değerinin tespiti amacı ile kullanılmıştır.

EMSALLER

KRİTERLER	Konumuz Otel	1	2	3	4	5	6	7	8
Yer	Manavgat	Manavgat	Manavgat	Kemer	Kemer	Antalya	Side	side	Alanya
Alan	52.699	40.000	13.000	38.000	12.000	13000	35000	14500	20000
Kapalı Alan	22865	5*	5*	5*	5*	5*	5*	4*	4*
Oda Sayısı	366	300	300	350	206	210	300	211	200
Yatak Sayısı	861	700	750	800	500	450	700	500	600
Yaş	27,5	20	18	19	17		21	17	18
Kalan İntifa Süresi	21,5	29	31	30	32	49	28	32	31
Konum	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır
İstenen Fiyat		30.000.000 €	35.000.000 €	40.000.000 €	16.500.000 €	20.000.000 €	23.000.000 €	14.000.000 €	20.000.000 €
İrtibat Kişisi		Mustafa Şaşmaz 0252 612 2434 0532 340 5550	Esmâ Emlak 0242 243 0586 0532 242 3730	Esmâ Emlak 0242 243 0586 0532 242 3730	Esmâ Emlak 0242 243 0586 0532 242 3730	Esmâ Emlak 0242 243 0586 0532 242 3731	Şeref Sağlam 0242 2293000 0532 631 9192	Cemalettin Eren 0532 1575267	Esmâ Emlak (532) 242 37 30

DÜZELTME VE NİHAİ DEĞER

KRİTERLER	Konumuz Otel	1	2	3	4	5	6	7	8
Yer	Manavgat	Manavgat	Manavgat	Kemer	Kemer	Antalya	Manavgat	Manavgat	Alanya
Düzeltilme Oranı %		0	0	-15	-15	5	0	0	5
Alan	52.699	40.000	13.000	38.000	12.000	13000	35000	14500	20000
Düzeltilme Oranı %		8,00	18,00	6,00	93,00	84,00	12,00	115,00	41,00
Kapalı Alan/Yıldız	22865/5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	4*	4*
Düzeltilme Oranı %		0	0	0	0	0	0	4	4
Oda Sayısı	366	300	300	350	206	210	300	211	200
Düzeltilme Oranı %		10	10	3	15	14	10	14	14
Yatak Sayısı	861	700	750	800	500	450	700	500	600
Düzeltilme Oranı %		12	9	7	18	19	12	18	15
Tahmini Yaş	27,5	20	18	19	17	10	21	17	18
Düzeltilme Oranı %		-14	-16	-15	-15	-55	-16	-20	-17
Kalan İntifa Süresi	21,5	29	31	30	32	39	28	32	31
Düzeltilme Oranı %		0	0	0	0	0	0	0	0
Konum	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır	Denize Sıfır
Düzeltilme Oranı %		0	0	0	0	0	0	0	0
İstenen Fiyat		30.000.000 €	35.000.000 €	40.000.000 €	16.500.000 €	20.000.000 €	23.000.000 €	14.000.000 €	20.000.000 €
Tahmini Satış Fiy.		24.000.000 €	22.750.000 €	32.000.000 €	14.025.000 €	17.000.000 €	21.850.000 €	11.900.000 €	17.000.000 €
Düzeltilme Top. Orn %		16,00	21,00	-14	96,00	62,00	18,00	131,00	62,00
NİHAİ DEĞER	27.341.063	27.840.000	27.527.500	27.520.000	27.489.000	27.540.000	25.783.000	27.489.000	27.540.000

Emsal Satışların karşılaştırılması Yöntemi ile Belirlenen değer : 27.341.063.- Euro = 62.884.444.- TL ~ **63.000.000.- TL**

Emsaller:

746 Parsel için:

Emsal -2: Taşınmazın yaklaşık 20 km. doğusunda denize sıfır olduğu olduğu belirtilen 11.000 m²'lik TTA İmarlı arsa için 5000.000,-€ (11.500.000,-TL-1045,-TL/m²) istenmekte olup, taşınmaza göre ilçe merkezine uzaklık ve tabiat zenginliği yönünden daha kötü konumda yer almaktadır. Murat Efe; 0 530 320 3494

Emsal -3: Side, Kumköy Beldesi'nde, denize sıfır konumlu, Turizm Tesis Alanlı, toplam 6486.m² alanlı arsa 2010 yılı nisan ayında 11.000.000.TL'ye satılmıştır. (m² birim değeri 1695 TL.)

Sahibinden: 0532 437 06 41

Emsal -4: Taşınmazın 3 km doğusunda Irmağa sıfır ve denize ilk parselde bulunan 10.000+12.000+33.000 m²'lik TTA İmarlı arsalar için dönüm fiyatı olarak 1.100.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Riviera Team Ali Rıza bey; 0 532 113 54 50

Emsal -5: Taşınmazın 15 km kuzeybatısında denize 700 m. güneyinde bulunan E=0,90 TTA imarlı arsanın 700,-TL/m² fiyatla satıldığı bilinmektedir.

997 Parsel için:

Emsal -1: : Taşınmaz bölgesinde (Sorgun Mahallesi), E=0,50 olarak konut imarlı 600 m²'lik arsa için 270.000,-TL civarında fiyat istendiği ancak 240.000,-TL'ye verileceği bilgisi öğrenilmiştir. (400 TL/ m²) Faik Bey 0 542 512 12 51

Emsal -2: Taşınmaz bölgesinde E=0,50 olarak konut imarlı arsanın yakın zamanda 235.000,-TL bedelle (392,-TL/m²) satış gördüğü ancak acil ve ucuza satış olarak 2 gün içinde satıldığı, emsal taşınmaz değerinin 450,-TL/m² civarında olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Remax Garden Sabri Bey; 0 546 973 92 33

Emsal -3: Taşınmaz bölgesinde (Sorgun Mahallesi), E=0,50, konut imarlı 1100 m²'lik arsa için 441.000,-TL (400 TL/ m²) istendiği bilgisine ulaşılmıştır. Remax Garden 0530 200 55

Konumuz arsa 6.963 m² olup yapılaşma şartı konut lejandında E= 0,40 dır.

Emsallere göre alanın büyük olması, yapılaşma izninin düşük olması ve mevcut yapıların yıkım maliyetinin bulunması nedeniyle yapılan düzeltmeler sonucu m² değeri 215 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsa, denize cepheli konumdadır, ayrıca, maliye Hazinesi mülkiyetinde olan parseldir. Tahsisli ve tahsis süresinin bitimine yaklaşık 21,5 yıl kalmış konumdadır.

Bu emsaller ile inceleme konumuz parselin konumu, alan büyüklüğü ve mülkiyet haricinde diğer özellikleri karşılaştırılmış gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Bu durumda

tam mülkiyet halinin esas alınması durumunda Arsa m² birim fiyatı 1100 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet hakkı ile ilgili düzeltme maliyet yöntemi ile değerlemenin sonunda yapılacaktır.

Bu durumda Arsa Değeri = 52.699 m² x 1100 TL/m² = 57.968.900 TL = 58.000.000 - TL olarak belirlenmiştir.

Değer Düzeltimi: Yukarıda belirlenen değer arsanın mülkiyetinin tam olduğu durumdaki değerdir. Konumuz otelin ise arsası tahsis yöntemlidir ve kalan kullanım süresi 21 yıl 6 aydır.

Bu durumda bir düzeltme ile gayrimenkulün 21,5 yıllık kullanım değerinin belirlenmesi gerekecektir.

58.000.000 TL / 49 * 21,5= 25.448.979,-TL = ~ 25.500.000.- TL

21,5 yıllık kullanım haklı Arsa Değeri : 25.500.000.- TL olarak belirlenmiştir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2010 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri " esas alınmıştır.

Otel işletmelerinde maliyet Yöntemine Göre belirlenecek değer formülü aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer = (Arsa Değeri +Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Tesisat ve Tefrişat Harici İçsel Varlıklar Değeri – Yıpranma Değeri) x Kar/Zarar Oranı

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar/Zarar Oranı ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşaat faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması... gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken alıcının maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarının maliyet bedeline oranını, ya da yerin yanlış seçimine dayalı, ya da mimari ile ilgili yanlışlıklara dayalı veya diğer sebeplere dayalı olarak kabul edeceği zarar tutarının maliyet bedeline oranını ifade eder.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti:

Yapılaşma Değeri Tespiti : $24.169 \text{ m}^2 \times 1400 \text{ TL/m}^2 = 33.836.000,- \text{ TL} = 33.840.000,- \text{ TL}$.

Yıpranma oranının belirlenmesi:

Turizm sektörü temsilcilerince turizm tesisleri için azami faydalı ömür 70 yıl olarak belirtilmektedir.

Konumuz gayrimenkulün yapılaşmalarının en uzun yaşı 21,5 yıldır. Buna göre amortisman oranı $21,5/70 = \% 30,71$ olması gerekmektedir. Ancak son yıllarda yapılan önemli tadilat ve tevzii yatırımları olmuştur. Bunlar aşağıda açıklanmıştır.

Yapılan Tadilat ve tevzii yatırımları;

- Yangın Hidrant Sistemi,
- Yangın Hidrofor sistemi,
- Bahçe Otomatik Sulama sistemi,
- Genel alanlardaki yürüme yolları,
- Soğuk ve sıcak su hatları,
- Atık su tesisatı ve altyapısı
- Aktivite havuzu güneşlenme platformu,
- Yağmur suyu toplama ve deşarj sistemleri,
- Ana bina ve villaların dış cephe boyası,
- Elektrik panoları,
- 4 adet asansör değişimi,
- 5.000 m² çatı ızalasyonu,
- Süs Havuzlarının yenilenmesi,
- Soğutma sisteminde değişiklik VRV sistemine geçiş,
- Kazan Dairesi,
- İç mekan boyaları,
- Taban döşemeleri

Tüm bu çalışmalar için yaklaşık 3.500.000 EURO harcama yapılmıştır.

Bu nedenle amortisman oranı yapılaşmalar için % 20, Dış Tesis, özel Donatı ve Tesisat ve Tefrişat Hariç Teçhizat ve Diğer İçsel Varlık için % 12 amortisman oranı belirlenmiştir.

Tesisat Ve Yapılaşmaların Analizi Ve Tevzii Yatırım İhtiyaç Tespiti

1-ANA KAZAN DAİRESİ; (Isıtma Soğutma Merkezi)

Soğutma grubu işlevselliğini koruyor, ancak bir kaç yıl içinde ısıtma grubunda izolasyon yapılabilir.

2-RESTAURANT KLİMA SANTRALİ;

2005 yılında yenilenmiş ve herhangi bir ihtiyacı bulunmamaktadır.

3-ÇILGIN NEHİR MAKİNA DAİRESİ;

Sistem eskimiş ve korozyona uğramış görünüyor. Yenilenme ihtiyacı olabilir. Ancak parsel sınırları dışında olması sebebi önerilmemektedir.

4-DALGA HAVUZU İLE TEMBEL HAVUZ MAKİNA DAİRESİ:

Dalga havuzu tesisatları korozyona uğramış, Filtrelerde ise korozyon başlamış Çalışır vaziyette olmakla birlikte bazı yerleri kaynakla onarılmış olup yakın zamanda yenilenmesi gerekebilir.

5-CONVENTİON CENTER+PERSONEL LOJMANLARI MAKİNA DAİRESİ;

2010 Yılında yenilenmiş olup herhangi bir aksaklık gözlemlenmemiştir.

6- MERKEZİ SİSTEM ISITMA-SOĞUTMA ÜNİTELERİ :

Çalışır vaziyette olup, gün ısı sistemi ile villalarda VRV sisteminin yapılması enerji verimliliği açısından avantajlı olup, sistemin faal olması nedeni ile ek bir maliyet gerekmektedir. Tesiste 2010 yılında altyapı ile ilgili önemli bir yatırım yapılmış olup, 2010 yılında yapılan yatırımdan önce yapılması durumunda gerekli olabilirdi. Tekrar yenilenmesi durumunda yapılan yatırımdan geri dönüş sağlamadan yeni yatırıma gitmek olarak yorumlandığından önerilmemektedir.

7- 06-12 YAŞ İÇİN SU KAYDIRAKLARI:

Bu yaş grubunun su kaydıracağı bulunmamakta olup, işletmeci açısından yapılması düşünülebilir.

8-DENGE DEPOLARI:

İzolasyonları ile tadilatlarının yapılması önerilir.

9-AKTİVİTE HAVUZ MAKİNE DAİRESİ:

Aktivite Havuzu makine dairesi çalışır vaziyette olduğu gözlemlenmiş, ancak yaklaşık 20 yıllık bir zamanda kapasitesinin artırılabilceği, yenilenmesi durumunda işletmeye enerji ve personel açısından avantaj sağlayacağı düşünülmektedir.

10-TENİS KORTU ÇEVRESİ-OTOPARK ALTYAPI DÜZENLENMESİ:

Yoğun yağmurlarda otopark ve tenis kortunun su basma ihtimali nedeni ile yeni drenaj kanalları yapılmasının uygun olduğu kanaatimdir.

11-ODA VE YATAK SAYISI:

Tesis alan bakımından büyük yüzölçüme sahiptir. Ancak yaklaşık 25 yıl öncesinin mimarisi ile inşa edildiği için oda kapasitenin az olduğu gözlemlenmektedir. Oda kapasitesine ek olarak yeni konaklama odaları yapılması işletmeci açısından önemli bir avantaj ve kar sağlayacağı görülmekte olup, yapılacak yeni üniteler için Turizm Bakanlığından Onay alınması gerekli olup, mevcut durum itibari ile oda kapasitesinin düşük olması dezavantajdır.

Bu nedenle öncelikle, imar hukuk bakımından yeni izni gerektirmeden büyük odaların bölünmesi ile oda oluşumu önerilmektedir.

Sonuç olarak kısa zamanlı yapılması gereken, **1.550.000.- Euro ~ 3.565.000.- TL** tevzii yatırımına ihtiyaç olduğu belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ	25.500.000
YAPILAŞMA DEĞERİ	33.840.000
DIŞ TESİS DEĞERİ (Bahçe, Plaj, Gösteri alanları ...vb)	4.500.000
ÖZEL DONATI DEĞERİ (Havuzlar, Spor Alanları ...vb)	3.500.000
TESİSAT VE TEFRİŞAT HARIÇ TESİSAT VE DİĞER İÇSEL VARLIK DEĞERİ	4.060.000
YIPRANMA DEĞERİ 1	6.768.000
YIPRANMA DEĞERİ 2	1.447.200
TEVZİ YATIRIMI FONU	3.565.000
ARA TOPLAM	59.619.800
MÜTEŞEBBİS KARI	0,20
TOPLAM DEĞER	71.543.760

- Kar/Zarar Oranının tespiti geliştirdiğimiz korelasyon etkileşin tablosu sayesinde yapılmaktadır. K/Z oranının tespitinde bir otele yapı maliyetleri dışında en çok değer katan kriterler ele alınmak suretiyle puanlamaya gidilmektedir. Çıkan puan (+) ise Kar Oranı, (-) ise zarara oranı olarak kullanılır. Çalışma yapılmış ve oran %20 olarak tespit edilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer : ~71.545.000.- TL olarak belirlenmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi:

Gelir getiren bir gayrimenkulün geçmiş yıllar gelirlerinden hareketle ya da piyasa verilerinden hareketle gelecek 10 yıllık gelir akımlarının tahmin edildiği ve risksiz getiri oranından hareketle belirlenecek yatırımcı getiri oranının iskonto oranı kabul edildiği verilerden hareketle net gelirlerin bugünkü değerinin belirlendiği bir yöntemdir.

Bu yöntemde değer; gelecek yıllarda gelir ve gideri etkileyecek unsurları da belirleyerek yıllık bazda 10 yıl süre ile gelir gider ve net kar rakamlarında yapılan projeksiyon sonucu ve gelirlerden, tüm giderlerin, yenileme fonuna aktarılacak bedelin, vergilerin düşülmesi sonucu elde edilen 10 yıllık net gelir akımları ile 10. Yılın sonunda gayrimenkulün satışından elde edilecek tutarın artık değer olarak tahminine dayalı nakit akımlar belirlenerek bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmesi sonucu elde edilen bedellerin toplamıdır.

VERİLER	
Oda Sayısı	366
Yatak Sayısı	861
Sezon	210
Doluluk Oranı	0,80
Ortalama Yatak Ücreti (TL)	150
Yıllık Net kar oranı	0,35
İskonto oranı	% 11

Bu verilerden hareketle oluşturulan On Yıllık Gelir-Gider Projeksiyonu ve İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu aşağıda verilmiştir.

ON YILLIK GELİR-GİDER PROJEKSİYONU

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Yatak Adedi	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861
Doluluk Oranı	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ücreti	150,00 TL	157,50 TL	165,38 TL	173,64 TL	182,33 TL	191,44 TL	201,01 TL	211,07 TL	221,62 TL	232,70 TL
GELİRLER										
Oda Geliri	21.697.200	22.782.060	23.921.163	25.117.221	26.373.082	27.691.736	29.076.323	30.530.139	32.056.646	33.659.479
Diğer Gelirler	2.669.720	2.778.206	2.892.116	3.011.722	3.137.308	3.269.174	3.407.632	3.553.014	3.705.665	3.865.948
Toplam Gelirler	24.366.920	25.560.266	26.813.279	28.128.943	29.510.390	30.960.910	32.483.955	34.083.153	35.762.311	37.525.426
GİDERLER										
Oda Giderleri	9.746.768	10.224.106	10.725.312	11.251.577	11.804.156	12.384.364	12.993.582	13.633.261	14.304.924	15.010.171
Diğer Giderler	6.091.730	6.390.067	6.703.320	7.032.236	7.377.598	7.740.227	8.120.989	8.520.788	8.940.578	9.381.357
Toplam Giderler	15.838.498	16.614.173	17.428.632	18.283.813	19.181.754	20.124.591	21.114.571	22.154.050	23.245.502	24.391.527
Net Gelir	8.528.422 TL	8.946.093 TL	9.384.648 TL	9.845.130 TL	10.328.637 TL	10.836.318 TL	11.369.384 TL	11.929.104 TL	12.516.809 TL	13.133.899 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı :	11,0%
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı :	50,0%
Artık Değer (Gelecek Değeri İle) :	25.479.765 TL

Sene	Yıllık Net Gelir (TL)	İndirgenmiş Nakit Akım (TL)
2013	8.528.422	7.683.263
2014	8.946.093	7.260.850
2015	9.384.648	6.861.974
2016	9.845.130	6.485.292
2017	10.328.637	6.129.543
2018	10.836.318	5.793.538
2019	11.369.384	5.476.160
2020	11.929.104	5.176.354
2021	12.516.809	4.893.131
2022	13.133.899	4.625.555
Artık Değer		8.973.578 TL
Toplam Değer		69.359.238 TL

Not : Gelir değerlemesinde otel arsasının 21,5 yıllık kullanım hakkının kaldığı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak **İndirgenmiş nakit akımlar yöntemine** göre otelin değeri : **69.360.000,- TL** hesap edilmiştir.

4.8-4 Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 997 Parsel ve üzerindeki yapılaşmaların (Lojmanların) Değer Tespiti.

Parsel üzerindeki yapılar otelin çalışanları tarafından sezonluk lojman olarak kullanılmakta olup gelir getirmemektedir. Çevrede satışa konu olmuş, emsal nitelikte yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme maliyet yöntemi ile yapılmıştır.

Arsa değeri :

Gayrimenkulün arsa m² değeri çevreyi iyi bilen emlakçılardan alınan bilgiye, parselin büyüklüğü, ana yola yakınlığı, konumu, alan büyüklüğü ve çevre koşulları dikkate alınarak m² değeri 215 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Arsa değeri : 6963 m² x 215 TL/m² = 1.497.045.- TL = ~ 1.500.000.- TL olarak belirlenmiştir.

Yapılaşmaların sınıfı 2 B olarak , amortisman oranı da % 20 olarak belirlenmiştir. Yapılaşma değeri yapı ruhsatı bulunmadığı için (yasal yapılaşma olmadığı için) hesaplanmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor içeriğinde arsa değerleri ve yapılaşma değerleri ayrı ayrı belirlenmiştir.

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkullerden otelin arsası üzerinde kullanım hakkı mevcut iken lojman arsası İş GYO nun mülkiyetindedir.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu Gayrimenkuller En etkin ve verimli kullanımdadırlar.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Arsa ve yapılaşmaların değerleri rapor içinde ayrı ayrı verilmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu ayrımı gidilerek analiz çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında otelin değeri;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemine Göre : 63.000.000.- TL,

Maliyet Yöntemine Göre : 71.545.000.- TL

Gelir Yöntemine Göre : 69.360.000.- TL hesap edilmiş olup,

yapılan uzlaştırma sonucunda değer **67.000.000.-TL**, olarak takdir edilmiştir.

Lojmanın arsa değeri ise Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak **1.500.000.- TL** tespit edilmiş olup, bu gayrimenkulün değer tespitinde başka yöntem kullanılamamıştır.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Otel ile ilgili olarak eksik belge bulunmamaktadır. Lojmanlar için ise proje, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı alınmadığı belirlenmiştir.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Otelin GYO Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı görüşündeyiz. Lojmanların arsasının GYO Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı, ancak yapılaşmaların yasal olmamaları nedeniyle GYO Portföyüne alınmasının mümkün olmayacağı görüşündeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 746 Parselde kayıtlı üst hakkı ve parsel üzerindeki yapılaşmalar ile Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Mahallesi, Ayıgürü Mevkii, 997 Parsel ve üzerindeki yapılaşmaların cari pazar değeri incelenmiş, rapor tarihi olan 23.11.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Değerleme konusu gayrimenkullerden

a) Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, 997 Parselde kayıtlı üst hakkı ve parsel üzerindeki yapılaşmaların değeri;

KDV Hariç : 67.000.000.-TL (Altmışyedimilyontürklirası)
KDV Değeri : 12.060.000.-TL (Onikimilyonaltmışbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 79.060.000.- TL (Yetmişdokuzmilyonaltmışbintürklirası)

Not: KDV Hariç ; 67.000.000.- TL/ 1,8022 TL =~ 37.176.784.-USD
Sigorta Değeri : 30.000.000.- TL / 1.8022 =~ 16.646.000.- USD

b) Antalya İli, Manavgat İlçesi, Sorgun Köyü, Ayıgürü Mevkii, 997 Parselin (sadece arsa) değeri:

KDV Hariç ; 1.500.000.- TL (Birmilyonbeşyüzbintürklirası)
KDV Değeri ; 270.000.-TL (İkiyüzyetmişbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer; 1.770.000.- TL (Birmilyonyediyüzyetmişbintürklirası)

Not: KDV Hariç ; 1.500.000.- TL/ 1,8022 TL =~ 832.316.-USD
Sigorta Değeri : Yasal Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

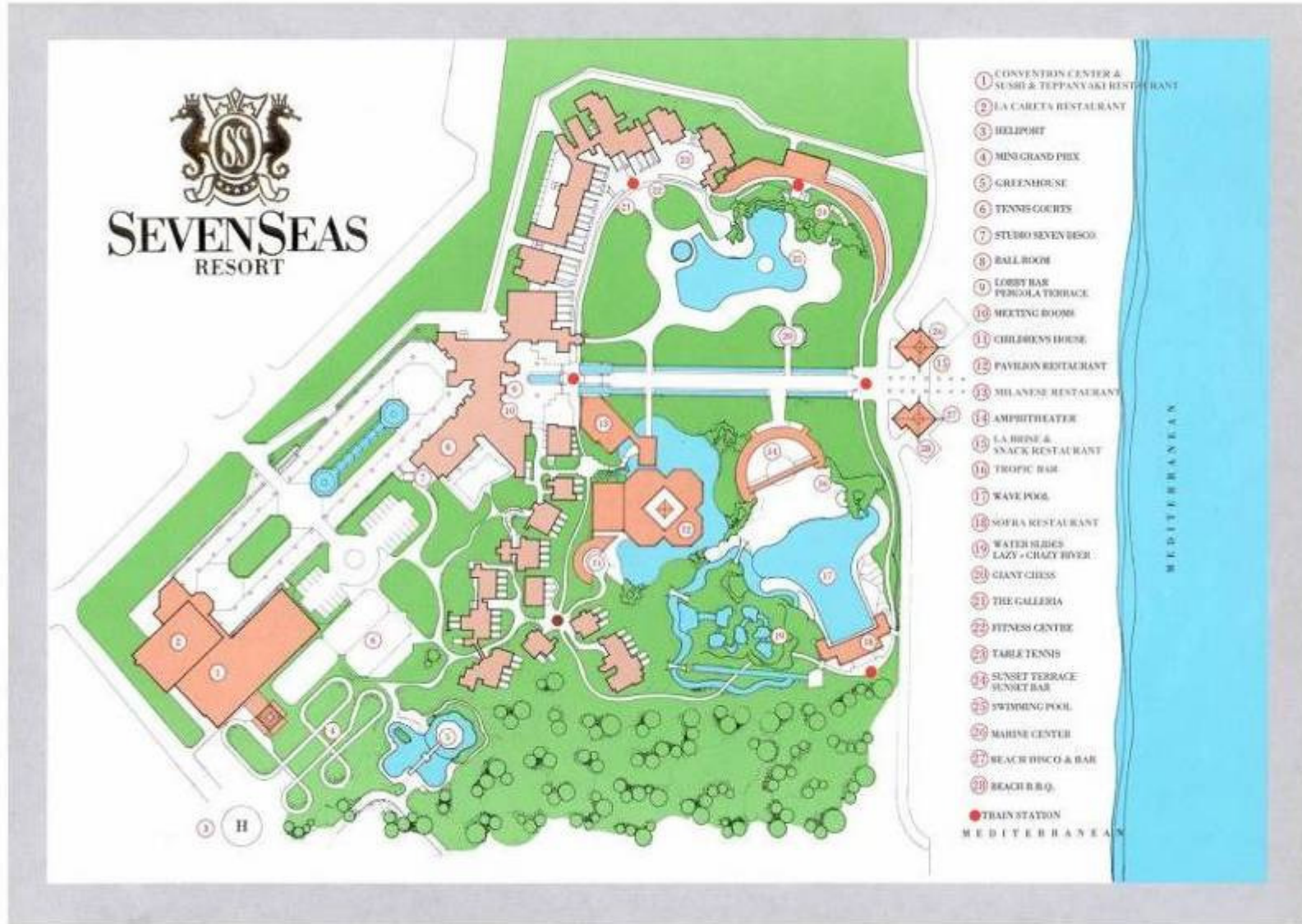
Değerlemeyi Yapan
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400131

Değerlemeyi Kontrol Eden
Ozan FİRUBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No400209

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik , uydu görüntüleri...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri ,Vaziyet planı,Turizm İşletme Belgesi
- Yapı kullanım izin belgesi, İmar Planları
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,



	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ		
İŞLETMENİN	SURET	
Adı	: SEVEN SEAS	
Sınıfı ve Türü	: 5 YILDIZLI OTEL	
Adresi	: ANTALYA SİDE TURİZM ALANI TİTREYENGÖL MEVKİİ MANAVGAT/ANTALYA	
Belge Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Tesis Sahibi	: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	
Kiracı	: MAGIC LIFE DER CLUB INTERNATIONAL TUR. HİZ. A.Ş.	
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR	
Tarih ve Sayı	: 23.10.1984-2236	
Kapasite	: 301 ODA +4 BEDENSEL ENGELLİ ODASI +40 SUIT+11 APART - 861 YATAK, 150 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, LOBİ BAR, 500 KİŞİLİK 1.SINIF RESTORAN, 100 KİŞİLİK KAHVALTI SALONU, TENİS KORTU(3 ADET), SNACK BAR, HAMAM (2 ADET), SAUNA (2 ADET), MASAJ ODALARI, BAY-BAYAN KUAFÖR, SATIŞ ÜNİTESİ(4 ADET), 300 KİŞİLİK TİYATRO VE GÖSTERİ SALONU, 240 KİŞİLİK KONGRE SALONU, 90 KİŞİLİK DISKOTEK, 100 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 30 ARAÇLIK KAPALI-20 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK.	
02 KASIM 2006 Şenol AYDIN Bakan Genel Müdür 1981 KOPYADIR. Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.		

Yapı Kullanım İzin Belgesi

OTEL İSKAN

T. C. ANTALYA İLİ
Manavgat İlçesi
Manavgat Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Cilt No: 50
Sayfa No: 17
Evrak No: 17

Yapının Adresi: Sorgun Mah. Titreyengöl mevkii Yapının Sahibi: Antalya Turizm ve Turistik
Pafta No: A.No: P. No: 746 (Adı, Soyadı veya Ünvanı) Gayrimenkul A.Ş.
Ölüm: 1—Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı (B) TAKSİM / İST.

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI	1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. (.....X.....)	Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin Kağıtları varsa:	Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin Kağıtları varsa:
	2. İlave yapı için verilmiştir. (.....)		
	3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. (.....)		

Bölüm 2 Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.su:
Ruhsatnamenin Cilt ve Sayfa No., Tarihi: 6.7.2012 14.2.1986
Varsa Ek Ruhsatnamenin Cilt, tarih ve veva No:.....

Bölüm 3—Yapının Kullanma amacı ; Bölüm 4 Yapının Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat

Kullanma amacı (X)	Yüzölç. M ²	Kullanma amacı	Yüzölç. M ²	Taşıyıcı	Malzemesi
1. Ev —	(.....)	11. Ardiye	(.....)	1. Yığma (.....) Cinsi:	
2. Aptman	(.....)	12. Okul	(.....)	2. İskelet (X) Cinsi: <u>E.A.K.</u>	
3. Dükkan Mağaza	(.....)	13. Hastane	(.....)	Dolgu Maddesi Cinsi: <u>T.B.G.</u>	
4. Otel	(.....)	14. Spor Sal.	(.....)	Bölüm 5—Yapının Kat sayısı	
5. İşhanı	(.....)	Toplam	<u>22.250 m²</u>	Yol seviyesi üstünde (.....) Yol seviyesi altında (.....) toplam (.....)	
6. Sinema	(.....)			Bölüm 6—Yapının Süresi	
7. Fabrika	(.....)			Yapının Başladığı Tarih: <u>24.4.1987</u>	
8. Atölye	(.....)			Yapının Bittiği Tarih: <u>31.7.1989</u>	
9. Depo	(.....)			Bölüm 7—Yapının Mahiyeti	
10. Garaj	(.....)			Yapının tüm mahiyet değeri (arsa hariç) <u>2.9.500.000 TL</u>	

(X) Kullanma amacı veya ise
Bölüm 8'e cevap veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler:

Var Yok	Var Yok	Daire 1 Daire	Savısı	Yzl. M ²	Bölüm 8—Komutların özellikleri
Elektrik	Kalori	1 Oda	(.....)	(.....)	b) Daire ile ilgili özellikler:
2. Su	Ka. Lapa	2 Oda	(.....)	(.....)	Dairenin Olan Olmayan
3. Hav. Gazı	Pöses	3 Oda	(.....)	(.....)	Daire savısı (.....)
4. Disarda	Asbest	4 Oda	(.....)	(.....)	Özellikleri Müstakil / Müsterek Topl.
5. Avluda		5 Oda	(.....)	(.....)	Banyo (.....) (.....) (.....)
6. İçerde		6 Oda	(.....)	(.....)	Mutfak (.....) (.....) (.....)
		7 ve X	(.....)	(.....)	Parke (.....) (.....) (.....)

(X) oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortaama yüzölçümü yazınız.

14.2.1986 tarihli 6.5... Cilt 63/3 sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 7785 sayılı İmar Kanununun 12. maddesi gereğince (Yapının tamamı) (ilave yapı) (İnşaatı devam eden yapı) nin biten kısmı için "Yapı kullanma izin kağıdı" verilmiştir.

FEN MÜDÜRLÜĞÜ **MÜKÜMET DOKTORU**
14.12.1989

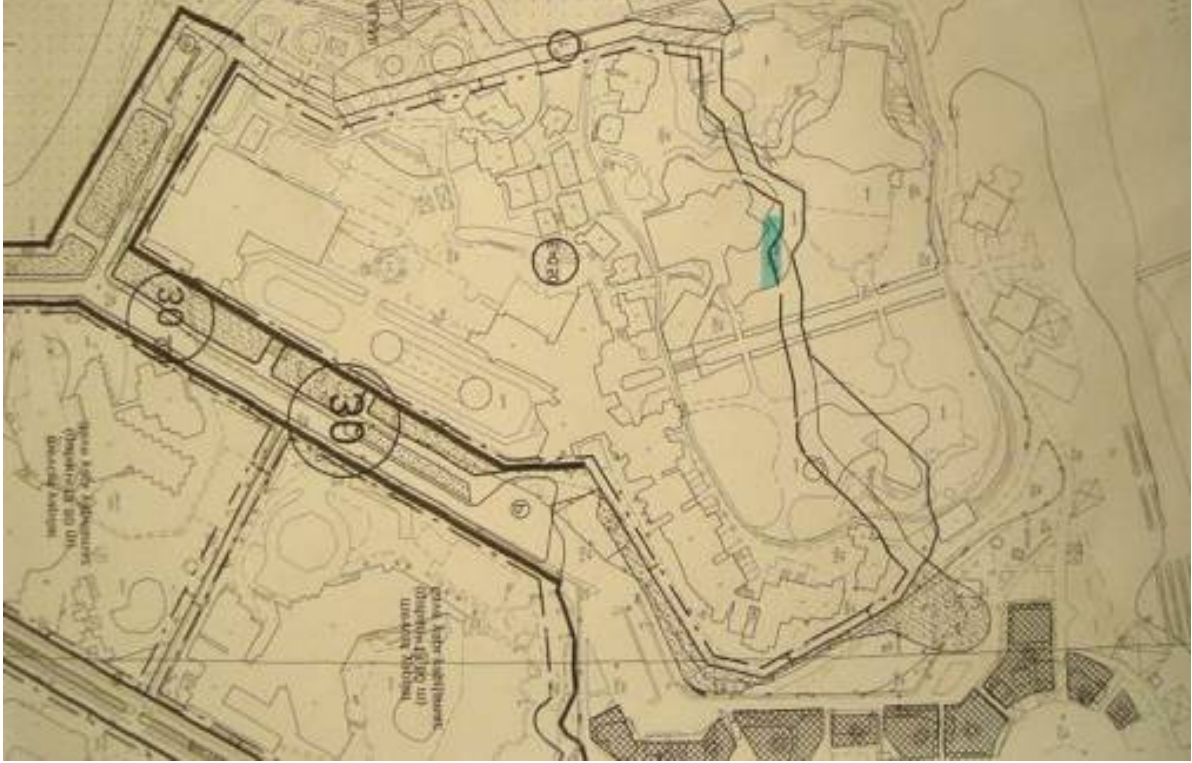
NOT: 1—Manavgat Makamdarlığının 14.12.1989... Gün ve 6041. nolu Belgesi alınarak dosyasına konulmuştur.
2—İşbu İskan raporu 14.12.1989... tarihinde verilmiştir.

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti		 Fotoğraf		
İlçesi	MANİSA					
Mahallesi						
Köyü	SORUN					
Sokağı						
Mevki	AYIGÜZÜ	TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				Hektar	M2	Om2
SATIŞ 37.375000000000 TL		-	746	5	2699	.00
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ORMAN (ÜST HAKKI)				
	Sınırı	Paftasında				
	Edinme Sebebi	Tapu Kütüğünün 757 sayfasının daimi ve müstakil üst hakkı olan işbu taşınmaz Türkiye İş Bankası adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
	Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2215	8	762		28/06/2001	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.				Sahife No.
Sıra No	4028	SENEDİ YILMAZ Tapu Sicil Müdüğü				Sıra No.
Tarih	08/12/1999	NOT: 1- Makuliyetlerin tamamı bu senede kayıtlıdır. 2- Bu senede kayıtlı makuliyetlerin tamamı bu senede kayıtlıdır. 3- Tescil Kanunu gereğince bu senede kayıtlıdır. 4- Tapu Sicil Müdüğüne bildirilmiştir.				Tarih

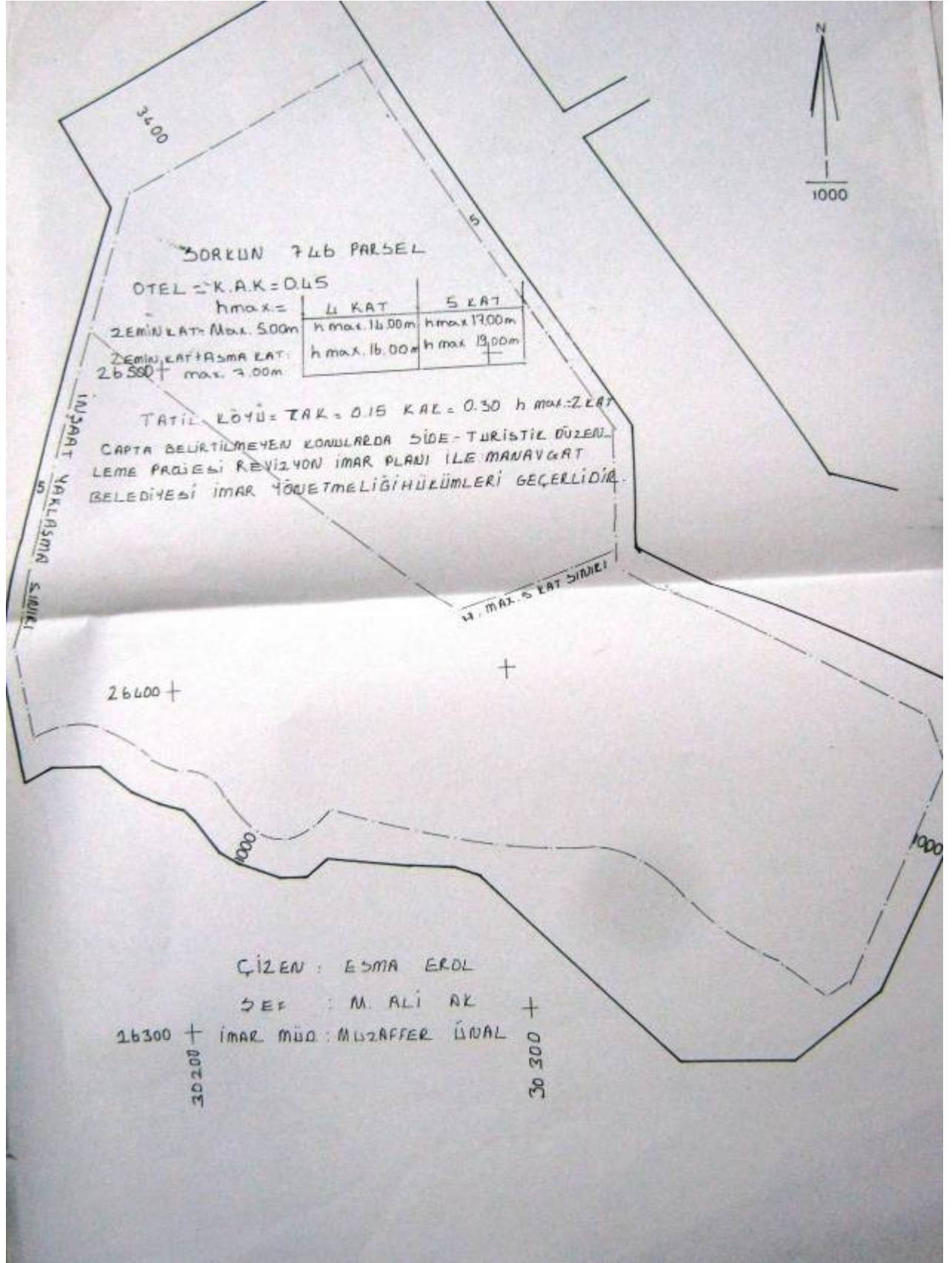
İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MANAVGAT						
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı	SÖĞÜT						
Mevkii	AYIGÖRÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 275000000000 TL			-	997	Hektar	M2	Dm2
						6963	,00
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Paftasında						
Edinme Sebebi	Tamamı Türkiye İş Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2245	11	1060		28/06/2001	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	3987					Sıra No.	
Tarih	30/11/1999					Tarih	
 Sizine Uygundur. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Tapu Sicil Müdürlüğü NOT: * Mülkiyetin devri, bu senedin tasdik edilmesiyle mümkündür. * Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmiştir.							

Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 1999 Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Şekil No 129

746 ve 997 parsellerin imar durum belgesi







TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Daimi ve Mustakil Hale	Ada/Parsel	: 746
Zemin No	: 15072694	Yüzölçümü	: m2
İli / İlçe	: ANTALYA/MANAVGAT	Alan Tap. Niteliği	: ORMAN
Kaçun Adı	: Manavgat TİC		
Mahalle / Köy Adı	: SÖRKÜN Köyü		
Merkül	: AYIGÜRÜ		
Cilt / Sayfa No	: 8 / 762		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Şehri - Tarih - Yev
İrtifak	(AT)A.M.GÜNEY TURİZM VE TURİSTİK YATIRIMLAR A.Ş. LEHİNE DAİMİ VE MUSTAKİL İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR (Başlama Tarih:06/06/1985 Sıra:3)	GÜNEY TURİZM VE TURİSTİK YATIRIMLAR A.Ş.	06/06/1985 - 1137	--
Beyan	(AT)TOPLAMUN KULLANIMINA AÇIK TURİSTİK TESİS ŞERHİ 14/02/1986 YEV:339		14/02/1986 - 339	--
Beyan	TOPLAMUN KULLANIMINA AÇIK TURİSTİK TESİS ŞERHİ 14/02/1986 YEV:339		14/02/1986 - 339	--
Beyan	EK RESMİ SENET DÜZENLENMİŞTİR 04/08/1997-2546		04/08/1997 - 2546	--
Beyan	İSLAH İÇİN EK RESMİ SENET DÜZENLENMİŞTİR 24/11/1996-4222		24/11/1996 - 4222	--
Beyan	EK RESMİ SENET DÜZENLENMİŞTİR 30/11/1999-3986		30/11/1999 - 3986	--
Beyan	EK RESMİ SENET DÜZENLENMİŞTİR 18/05/2004-2704 BYEV		18/05/2004 - 2704	--
Beyan	EK RESMİ SENET DÜZENLENMİŞTİR 30/12/2005-10650 YEV		30/12/2005 - 10650	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Edirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Ediame Şehri - Tarih - Yev.
15517045	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ	TAM		22.699,00	Satış - 28/06/2001 - 2215

Rapor Sayısı: 19094-Asim YILDIRIM
Kayıma Üyesi
23.11.2012

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana/İspirmaz	Ada/Parsel	: -/997		
Zemin No	: 14969531	Yüzölçümü	: 6.963,00 m2		
İl/İlçe	: ANTALYA/MANAVGAT	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Manavgat TM				
Mahalle / Köy Adı	: SORKUN Köyü				
Mevâki	: AYIGÜRO				
CBL / Sayfa No	: 11 / 1060				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Bina Pay/Payda	Metrekare	Edisim Sebebi - Tarih - Yev.
3511967	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ		TAM	6.963,00	Edisim - 28/06/2001 - 2215-

Raporlayan: 19094 Asim KILDIRIM

Kayıda Uygunluğ

28.11.2012

Otel internet resimleri





Otel mahal fotoğrafları







Otel Girişi Fotoğrafları



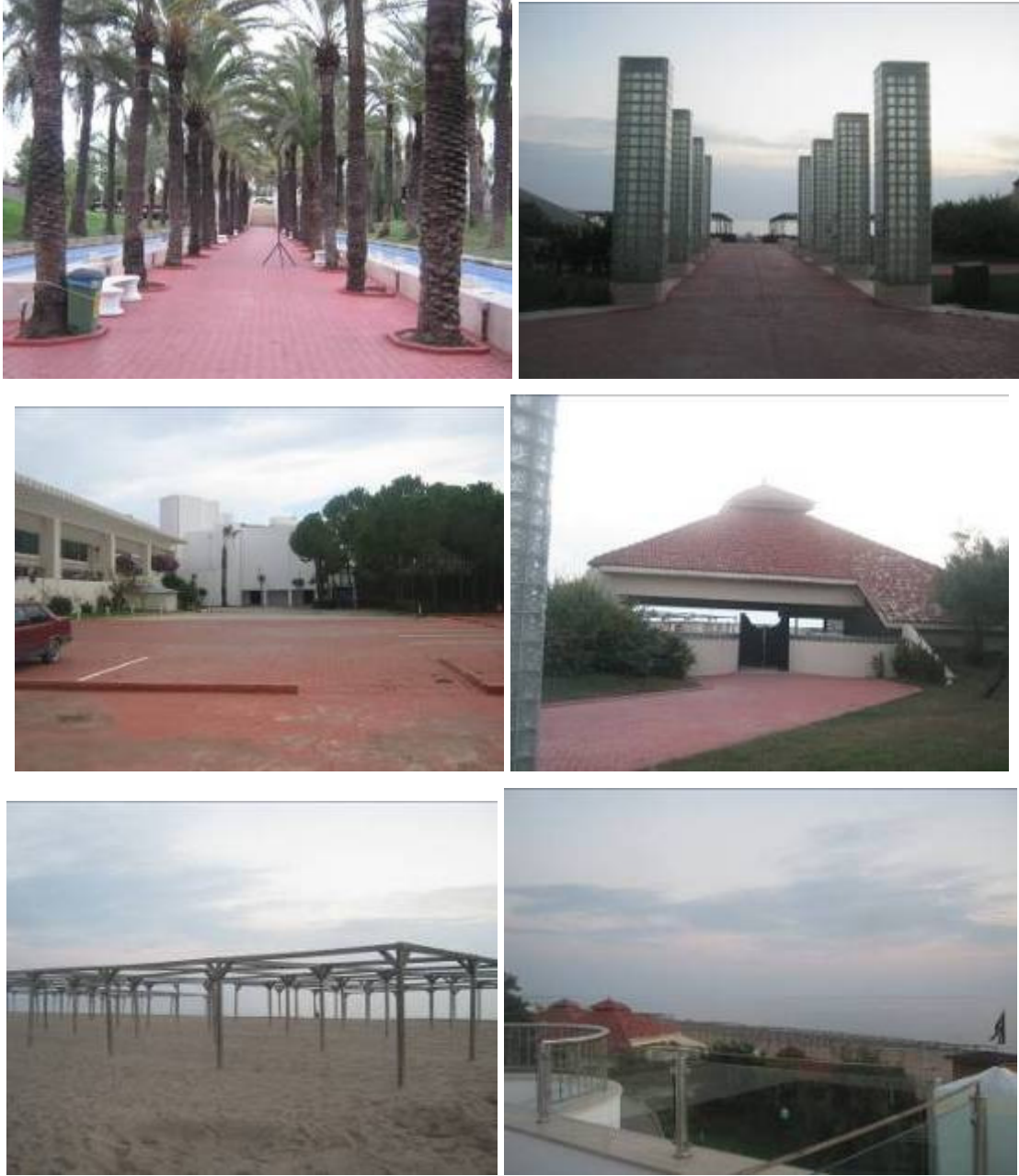


Genel Görünümler

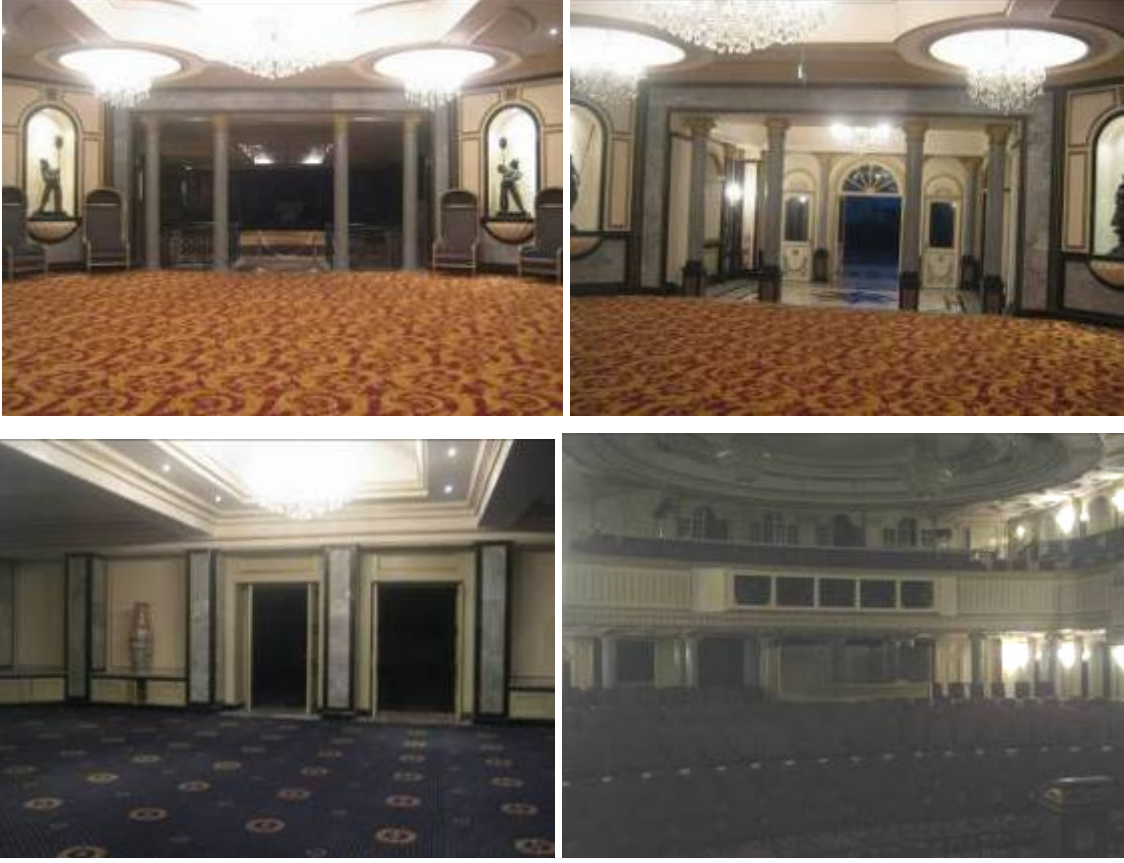




Sahil ve yürüyüş yolundan görünüm



Tiyatro ve balo salonu Fotografları



Kat Holünden görünüm



Odalar Mahal Fotoğrafları





Lojmanlar Mahal Fotografları





MAKİNE DAİRESİ VE ALT YAPI FOTOĞRAFLARI













ÇILGIN NEHİR;









DALGA HAVUZU-TEMBEL NEHİR

















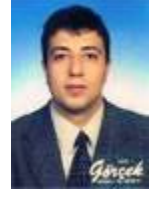


Davut CÜNEYT ÖZİRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İst

TC Kimlik No: 30514843930



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O		
İstanbul Bölge Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
İnşaat Emlak Müdürlüğü		
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz		
Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

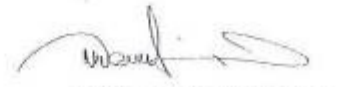
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Davut Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Ali OZAN FİRUZBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)

Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi- İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 02/04/1974
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

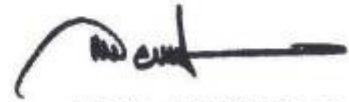
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI